

**POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl**



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers  
Diplôme fédéral

 026/673 00 93

 079/253 80 79

 [contact@immoprs.ch](mailto:contact@immoprs.ch)

[www.immoprs.ch](http://www.immoprs.ch)

Propriété de :

CNS immo SA et VJMO SA

Chemin du Bey 2

1580 Avenches

---

## **ESTIMATION DE PAVILLONS DE VACANCES**

---

Avenches, le 25 avril 2025

## Situation générale

Objet	4 pavillons de vacances de 2 logements chacun
Adresse	Chemin du Bey 2
Localisation	1580 Avenches

## Terrain

Parcelles no	2901 et 342 partiel
Surface	1'340 m2 estimé
Zone	de tourisme et loisirs 15 LAT

## Année de construction et transformation

2019

## Isolation et vitrage

Les bâtiments sont peux isolés  
Les vitrages sont des doubles vitrages récents

## Structure générale

Les pavillons de vacances sont en structure bois posés sur des fondations en béton

## Equipement, technique et chauffage

Les pavillons de vacances, sont chauffés par une chaudière à pellets située dans la maison, la distribution est assurée par des radiateurs, il y a une servitude d'accès au chauffage dans le bâtiment voisin.

## Description intérieure des pièces et locaux

### Pavillons de vacances

4 pavillons identique de 2 x 2 pièces de 40 m2 soit composé de :

- ✓ 1 hall d'entrée
- ✓ 1 cuisine
- ✓ 1 salle de bain
- ✓ 1 chambre
- ✓ 1 salon séjour

## Photos



Vue des pavillons de vacances de 2 pièces de 40 m<sup>2</sup>









Hall d'entrée des pavillons de vacances de 2 pièces



Salon séjour des pavillons de vacances de 2 pièces



Chambre des pavillons de vacances de 2 pièces



Salle de bain des pavillons de vacances de 2 pièces



Cuisine des pavillons de vacances de 2 pièces



Chauffage à pellets dans le bâtiment de la brasserie, qui alimente également les 4 pavillons

## Valeur réelle des bâtiments (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
			m3	fr/m3	Frs	%	Frs
2386	Pavillons de vacances	369	600,00	221 400,00	15	33 210,00	188 190,00
2395	Pavillons de vacances	369	600,00	221 400,00	15	33 210,00	188 190,00
2385	Pavillons de vacances	369	600,00	221 400,00	15	33 210,00	188 190,00
2396	Pavillons de vacances	369	600,00	221 400,00	15	33 210,00	188 190,00
Total		1476		885 600,00		132 840,00	752 760,00

## Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
		m2	Frs/m2	Frs
	Parcelle en zone de tourisme et loisir, surface estimée	1340	360,00	482 400,00
	Aménagements extérieur			55 000,00
				537 400,00
				1 290 160,00

Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain

## Valeur de rendement

Description	Nbre pièces	Surface	Location par mois		Frs/année
			Réalisée	Estimée	
Rendement pavillons moyen sur les 4 dernières années			10917		131 004,00
Total des loyers pour le calcul de la valeur de rendement					131 004,00

## Calcul du taux de capitalisation (taux de rendement)

3,50	0,20	1,00
Taux de base	Frais exploitation	Frais entretien
1,00	0,10	0,20
Amortissements	Risque loyer	Frais administratif

taux de capitalisation **6,00 %**

$$VR = \frac{\text{Location} \times 100}{\text{taux de capitalisation}} = \frac{131\,004,00 \times 100}{6,00} = \mathbf{2\,183\,400,00}$$

## Valeur vénale, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de la propriété

$$VV = \frac{(2 \times \text{la VR}) + 1 \times \text{la valeur réelle}}{3} = \frac{4\,366\,800,00 + 1\,290\,160,00}{3} = \mathbf{1\,885\,653,33}$$

## Conclusion

En conclusion je peux dire que les chalets de vacances se situent dans une zone touristique, idéalement située en bordure de la route cantonale.

Les pavillons de vacances sont des anciens chalets rénovés en 2019.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf des pavillons de Frs 885'600.00 et estimé une moins-value de 15% pour la vétusté et les années soit Frs 132'840.00, ainsi la valeur réelle actuelle des pavillons est de Frs 752'760.00.

Concernant la parcelle qui est en zone de tourisme et de loisirs, je l'estime à Frs 360.00 le m<sup>2</sup> soit Frs 482'400.00 et, Frs 55'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale des 4 pavillons est de Frs 1'290'160.00.

La valeur de rendement moyenne des 4 dernières années est de Frs 131'000.00 annuel, soit un rendement brut de 10% et un rendement net de 8.5% par rapport à la valeur réelle.

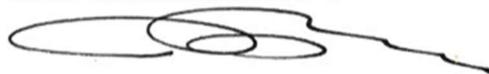
Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale des 4 pavillons, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir est de :

**Frs 1'290'000.00**

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 25 avril 2025

Le taxateur



Daniel Pouly

## Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Plan de mutation.
- Plan des pavillons.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Règlement de la zone



Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

Date: 07.10.2024

1:500



Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

Date: 07.10.2024

1:500

## Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

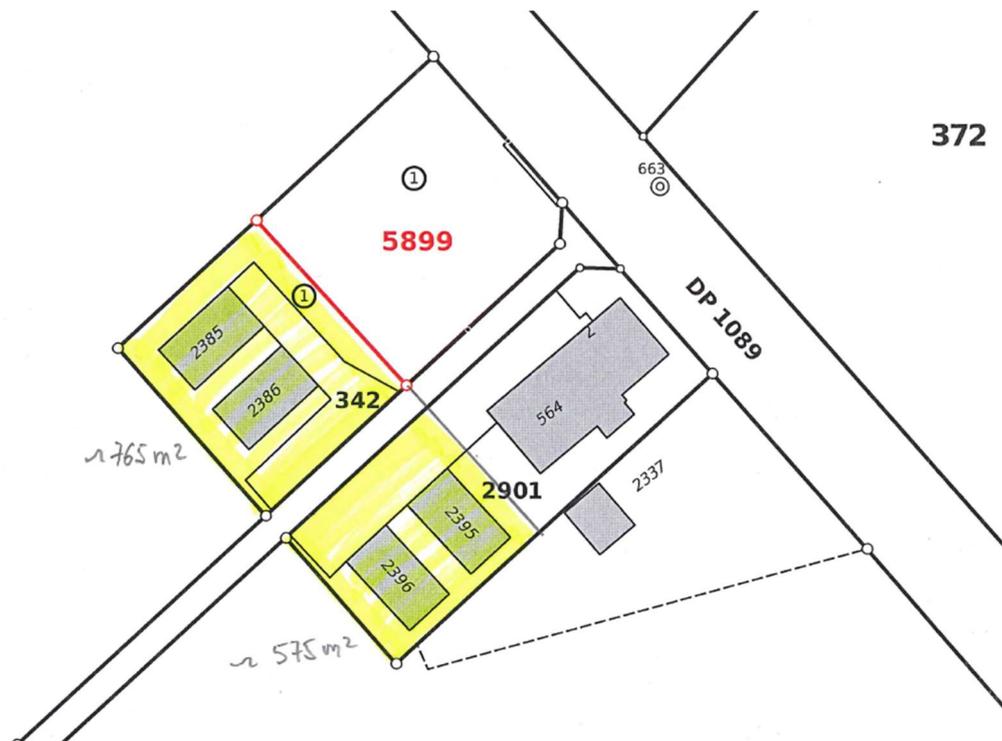
En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT (Zone destinée aux activités d'hébergement touristique et de restauration)	1 721 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone agricole 16 LAT		
	Zone intermédiaire 18 LAT		

5831

372





Division assurance

Rue d' Yverdon 7  
1530 Payerne  
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **2385**  
Référence 101288178-1/1

CNS immo SA  
c/o Nicolas Schuwey  
Rte de la Ria 24C  
1567 Delley

CNS immo SA et VJMO SA  
Rte de Salavaux  
1580 Avenches

### Pavillons de vacances de 2 logements

Emplacement: Avenches, Rte de Salavaux  
Année construction: 2019  
Année dernière transformation:

#### Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances	90	4.1	369	289'296.00
<b>Total:</b>			<b>369</b>	<b>289'296.00</b>

#### Description par activité

##### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances	100.00	289'296.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>289'296.00</b>

##### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
10'000.00

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 26.03.19  
Date d'édition 07.10.24

10-004210 V7.006

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

Page 1 sur 1

Division assurance

Rue d'Yverdon 7  
1530 Payerne  
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **2386**  
Référence 101288182-1/1

CNS immo SA  
c/o Nicolas Schuwey  
Rte de la Ria 24C  
1567 Delley

CNS immo SA et VJMO SA  
Rte de Salavaux  
1580 Avenches

### Pavillons de vacances de 2 logements

Emplacement: Avenches, Rte de Salavaux  
Année construction: 2019  
Année dernière transformation:

#### Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances (2 logements)	90	4.1	369	289'296.00
<b>Total:</b>			<b>369</b>	<b>289'296.00</b>

#### Description par activité

##### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances	100.00	289'296.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>289'296.00</b>

##### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 26.03.19  
Date d'édition 07.10.24

Valeur (Fr)  
10'000.00

RP00210 v7.06

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

Page 1 sur 1

**Division assurance**

Rue d' Yverdon 7  
1530 Payerne  
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **2395**  
Référence 101288192-1/1

CNS immo SA  
c/o Nicolas Schuwey  
Rte de la Ria 24C  
1567 Delley

CNS immo SA et VJMO SA  
Rte de Salavaux  
1580 Avenches

**Pavillon de vacances de 2 logements**

Emplacement: Avenches, Rte de Salavaux  
Année construction: 2019  
Année dernière transformation:

**Description volumique**

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances (2 logements)	90	4.1	369	289'296.00
<b>Total:</b>			<b>369</b>	<b>289'296.00</b>

**Description par activité**

**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances (2 logements)	100.00	289'296.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>289'296.00</b>

**Couvertures complémentaires:**

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
10'000.00

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 26.03.19  
Date d'édition 07.10.24

RP00210.v7.06

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

Page 1 sur 1

**Division assurance**

Rue d' Yverdon 7  
1530 Payerne  
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **2396**  
Référence 101288194-1/1

CNS immo SA  
c/o Nicolas Schuwey  
Rte de la Ria 24C  
1567 Delley

CNS immo SA et VJMO SA  
Rte de Salavaux  
1580 Avenches

**Pavillon de vacances de 2 logements**

Emplacement: Avenches, Rte de Salavaux  
Année construction: 2019  
Année dernière transformation:

**Description volumique**

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances	90	4.1	369	289'296.00
<b>Total:</b>			<b>369</b>	<b>289'296.00</b>

**Description par activité**

**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de vacances 2 logements	100.00	289'296.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>289'296.00</b>

**Couvertures complémentaires:**

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
10'000.00

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 18.07.19  
Date d'édition 07.10.24

RP0021017.06

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

Page 1 sur 1

COMMUNE D'AVENCHES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"AU MOUCHERON"

Ech : 1:500

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE 01 DEC. 1997

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :



MIS EN CONSULTATION PUBLIQUE

DU 09 DEC. 1997

AU 19 JAN. 1998

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :



ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE 25.06. 1998

LE PRESIDENT :

LE SECRETAIRE :



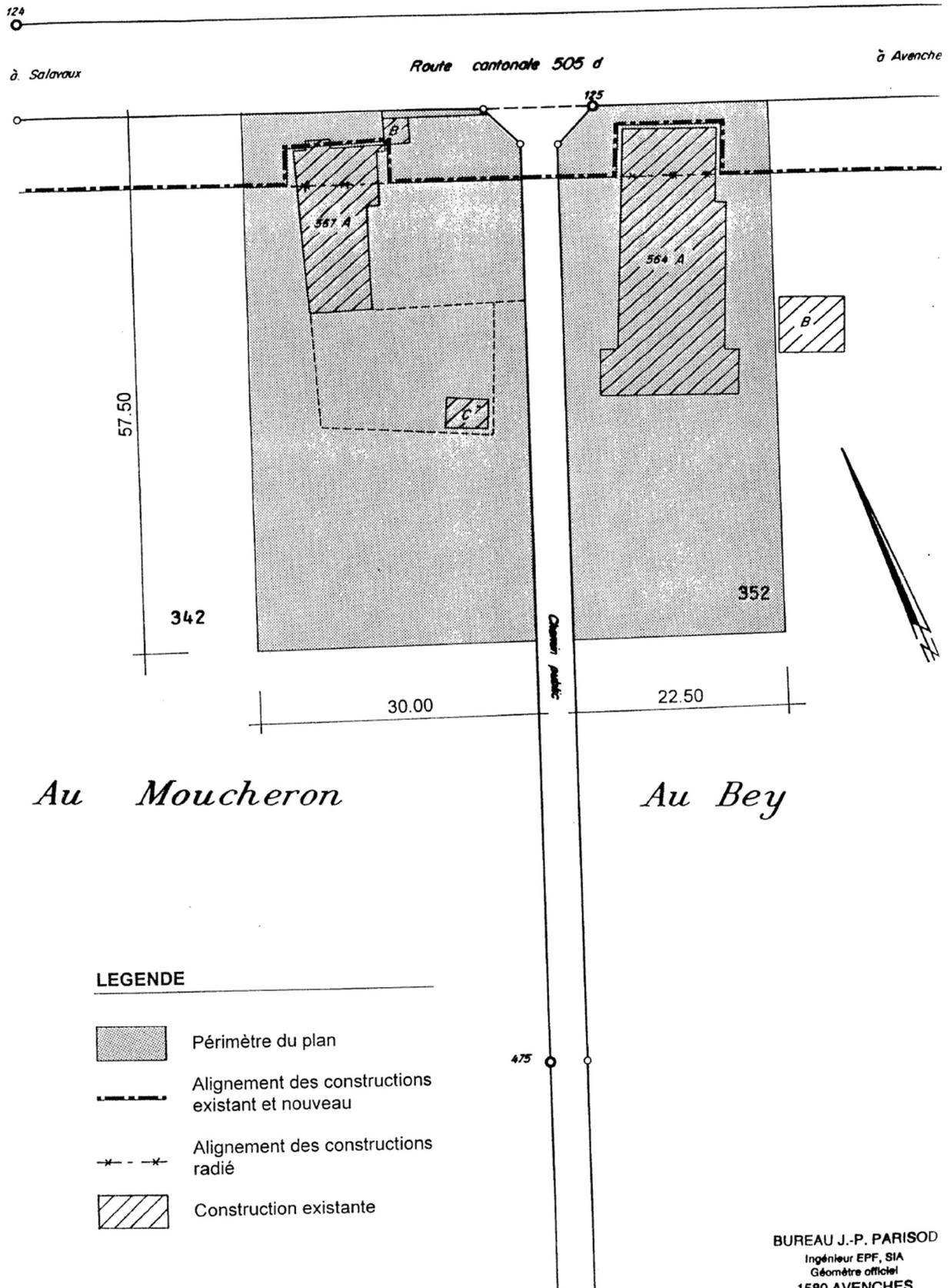
APPROUVE PAR  
LE DEPARTEMENT  
DES INFRASTRUCTURES

LAUSANNE, LE - 3 SEP. 1998

LE CHEF DU DEPARTEMENT



Document élaboré par FISCHER & MONTAVON Architectes-urbanistes SA - Grandson



## REGLEMENT

---

<b>Objectifs</b>	<b>Art. 1</b>	<p>Le plan partiel d'affectation (PPA) "Au Moucheron" et son règlement définissent les possibilités d'affectation et d'aménagement du secteur délimité par le plan.</p> <p>Il a pour but de permettre l'implantation d'un équipement hôtelier, complémentaire aux infrastructures existantes dans la région, afin de favoriser le développement touristique prévu dans le secteur du bout du lac. Il vise également à appuyer cet objectif en autorisant des activités complémentaires à caractère rural ou de détente : exploitation agricole, cheval, jeux, etc.</p>
<b>Affectations</b>	<b>Art. 2</b>	<p>Le périmètre du PPA est prioritairement affecté aux activités d'hébergement et de restauration, ainsi qu'aux installations de détente liées au tourisme régional.</p> <p>Des activités agricoles sont admissibles, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation prioritaire de la zone.</p> <p>L'habitation permanente, ou non considérée comme hébergement touristique, peut également être admise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les logements seront réalisés à l'intérieur des volumes bâtis existants qui se prêtent à une telle affectation</li><li>- ils seront limités à 3 unités au maximum sur l'ensemble du PPA.</li></ul>
<b>Alignements</b>	<b>Art. 3</b>	<p>Les constructions seront implantées à l'intérieur des alignements fixés par le plan.</p>
<b>Distances</b>	<b>Art. 4</b>	<p>Les constructions respecteront une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites de propriété. Cette distance ne s'applique pas par rapport au périmètre du PPA.</p> <p>Pour des constructions sises sur une même propriété, les distances requises en matière de protection contre l'incendie seront respectées.</p>
<b>Densité et Stationnement</b>	<b>Art. 5</b>	<p>La surface maximale de plancher habitable ainsi que les affectations autorisées à l'intérieur du périmètre du plan seront limitées en fonction des besoins en cases de stationnement qu'elles nécessitent.</p> <p>La Municipalité fixe ces besoins en fonction de l'utilisation envisagée des locaux et des aménagements prévus. Pour cette évaluation, la Municipalité se basera sur sa connaissance des lieux et des usages, ainsi que sur les directives de l'USPR, notamment la norme VSS SN-641.400. Pour des cas particuliers, elle peut également recourir à l'avis de spécialistes compétents. Pour l'autorisation de nouvelles activités, elle tiendra également compte des besoins effectifs existants en matière de stationnement.</p> <p>Un nombre maximal de 30 cases de stationnement peut être autorisé sur l'ensemble du périmètre. Ceux-ci peuvent être à l'air libre, sous couvert ou dans des constructions.</p>
<b>Constructions existantes et nouvelles</b>	<b>Art. 6</b>	<p>Les corps principaux des bâtiments existants seront, dans la mesure du possible, conservés.</p> <p>Les aménagements de nouveaux locaux seront de préférence localisés à l'intérieur des volumes construits existants. De nouvelles constructions ne seront autorisées que si</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'activité projetée ne peut être envisagée dans les volumes existants</li><li>- cette activité présente un intérêt pour la région</li><li>- l'utilisation ultérieure des volumes à conserver n'est pas compromise par l'autorisation de cette activité.</li></ul> <p>Pour de petites constructions, la Municipalité peut appliquer de manière plus souple les mesures décrites ci-dessus.</p>
<b>Niveaux</b>	<b>Art. 7</b>	<p>Le nombre de niveaux habitables est limité à 3, combles compris.</p>

<b>Architecture</b>	<b>Art. 8</b>	<p>L'architecture des constructions sera traitée en harmonie avec le site et l'environnement architectural.</p> <p>Les percements en toiture seront limités afin de préserver l'expression de grandes surfaces de couverture.</p>
<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>Art. 9</b>	<p>Les aménagements extérieurs seront traités en harmonie avec le site et adaptés au contexte agricole du voisinage, en particulier pour le traitement des dégagements en bordure du périmètre.</p> <p>Les essences des plantations seront choisies parmi les arbres et arbustes usuels de la région, principalement parmi les feuillus. Les essences à caractère de zone résidentielle (notamment cotoneasters, thuyas, arbres exotiques voyants) sont interdits.</p> <p>Les aires de stationnement seront arborées et l'impact des grandes surfaces sera atténué par un traitement de sol adéquat (grilles gazon, gravillonnage ou autre).</p> <p>La Municipalité peut exiger la réalisation de haies ou de fronts arborisés.</p> <p>Les aménagements extérieurs se feront en respect des dispositions de la loi sur les Routes, en particulier en ce qui concerne la visibilité au carrefour sur la RC 505 (haies, palissades, etc.)</p>
<b>Sensibilité au bruit</b>	<b>Art. 10</b>	<p>En application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité III est appliqué à l'ensemble du périmètre.</p>
<b>Entrée en vigueur</b>	<b>Art. 11</b>	<p>Le plan partiel d'affectation "Au Moucheron" entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures. Il abroge dans son périmètre les dispositions du plan général d'affectation et de son règlement qui lui sont contraires.</p>
<b>Autres dispositions</b>	<b>Art. 12</b>	<p>Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application ainsi que le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.</p> <p>Sont réservées en outre les dispositions du droit cantonal et fédéral en la matière.</p>