



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

www.immoprs.ch

Propriété de :

CNS immo SA

Impasse Clos à Pugin 14

1562 Corcelles-près-Payerne

ESTIMATION DE L'ANCIEN SILO DÉSFFECTÉ AVEC BUREAU ET DÉPÔT

Avenches, le 28 octobre 2025

Situation générale

Objet	Silo désaffecté avec bureau et dépôt
Adresse	Impasse Clos à Pugin 14
Localisation	1562 Corcelles-près-Payerne

Terrain

Parcelle no	1839
Surface	681 m ²
Zone	Centrale 15 LAT, zone du village secteur jardin

Année de construction et transformation

1938

2017 dernière transformation

Description générale

Corcelles-près-Payerne est une commune du canton de Vaud, située dans le district de la Broye-Vully, qui compte environ 2'900 habitants. Elle est située à une altitude de 450 mètres, proche de toutes commodités.

Isolation et vitrage

Le bâtiment n'est pas isolé

Les vitrages du bureau sont des doubles vitrages

Structure générale

Le bâtiment est posé sur des semelles et radier en béton, la structure et les murs sont en béton. Pour monter du sous-sol au bureau il y a un escalier en béton, pour monter sur le silo il y a un escalier hélicoïdale en acier. Le dépôt attenant au bureau est en structure bois.

Équipement, technique et chauffage

Il y a un Poêle à pellet pour le chauffage du bureau avec quelques radiateur électrique.

Description intérieure des pièces et locaux

Sous-sol :

Sous-sol inférieur local de stockage

Sous-sol supérieur cafétéria locaux de stockage

Rez-de-chaussée :

1 espace bureaux

1 WC séparé avec lavabo

1 dépôt à côté de l'espace bureaux

Combles :

1 ancien silo désaffecté

Photos



Façade Nord-Est



Façade Ouest



Façade Est



Hall d'entrée bureau au rez-de-chaussée



Espace bureaux



Espace bureaux



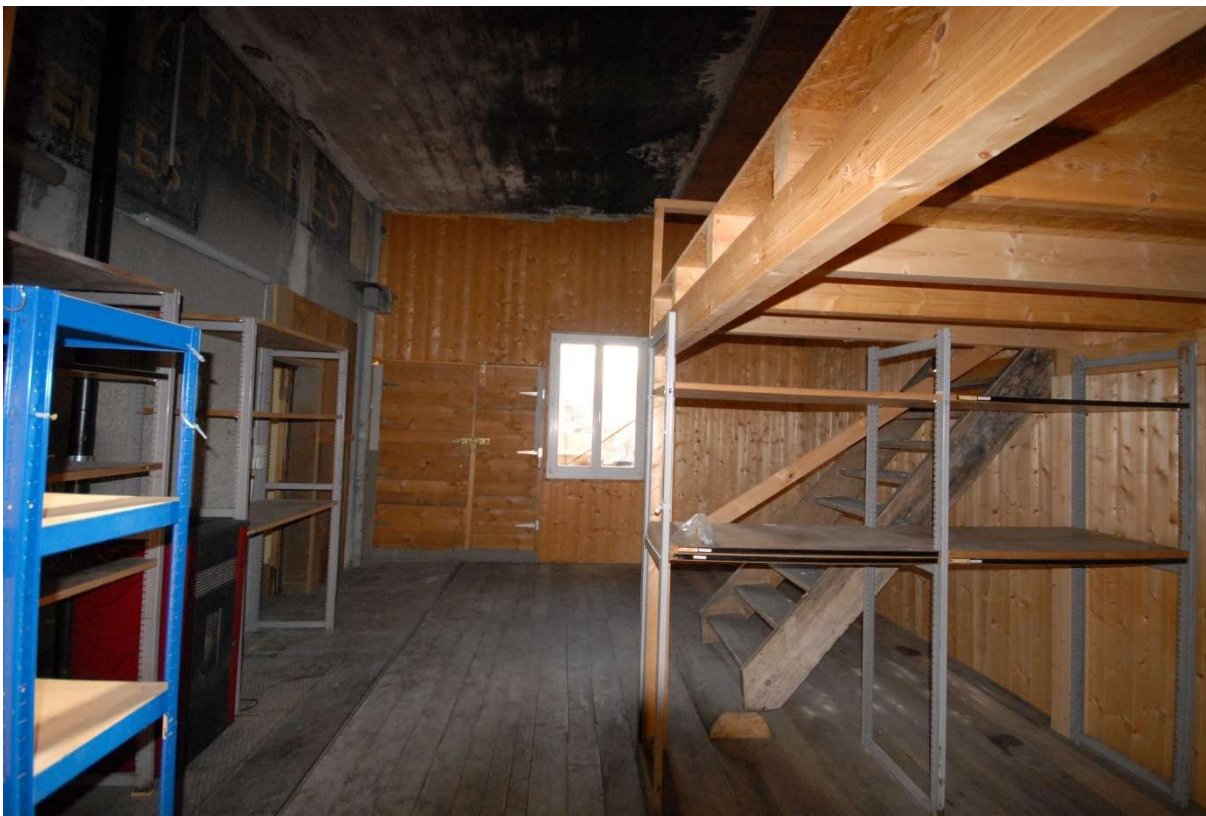
Poêle à Pellet dans l'espace bureau



WC lavabo au rez-de-chaussée



Dépôt à côté de l'espace bureaux au rez-de-chaussée



Autre vue sur le dépôt



Sous-sol supérieur, cafétéria



Dépôt au sous-sol supérieur



Dépôt, atelier au sous-sol inférieur



Dépôt au sous-sol inférieur



Vue des bureaux extérieur, avec escalier extérieur pour accéder au sous-sol accessible également depuis un escalier intérieur. Sur la droite de l'escalier, accès à l'escalier du silo



Cage d'escalier hélicoïdal à l'intérieur des silos désaffectés



Local d'installation technique en haut des silos désaffecté avec dalle de la toiture détériorée



Autre vue du local technique en haut des silos désaffectés



Auvent de l'entrée du bureau détérioré

Valeur réelle du bâtiment (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA Bâtiment	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
		m3	fr/m3	Frs	%	Frs	Frs
520	Sous-sol stock, carnotzet	315	400,00	126 000,00	80	100 800,00	25 200,00
	Rez bureau	189	700,00	132 300,00	80	105 840,00	26 460,00
	Volume sup. ancien silo à grain	1701	350,00	595 350,00	80	476 280,00	119 070,00
	Annexe dépôt	225	200,00	45 000,00	80	36 000,00	9 000,00
	Total	2430		898 650,00		718 920,00	179 730,00

Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface m2	Prix Frs/m2	Valeur actuelle Frs
1839	Parcelle en zone village	681	200,00	136 200,00
	Mention de report d'indice sur la parcelle 3666	141,3	-190,00	-26 847,00
	Aménagements extérieur			15 000,00
				124 353,00
				304 083,00

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

Valeur de rendement

Description	Nbre pièces	Surface	Location par mois		Frs/année
			Réalisée	Estimée	
Swisscom			900		10 800,00
Swiss Towers AG			760		9 120,00
Salt			810		9 720,00
Surface bureau et dépôt				1000	12 000,00
Total des loyers pour le calcul de la valeur de rendement					41 640,00

Calcul du taux de capitalisation (taux de rendement)

3,50	0,20	1,00	⇒	taux de capitalisation	6,00 %
Taux de base	Frais exploitation	Frais entretien			
1,00	0,10	0,20			
Amortissements	Risque loyer	Frais administratif			

$$VR = \frac{\text{Location} \times 100}{\text{taux de capitalisation}} = \frac{41\,640,00 \times 100}{6,00} = \boxed{694\,000,00}$$

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

$$VV = \frac{(2 \times \text{la VR}) + 1 \times \text{la valeur réelle}}{3} = \frac{1\,388\,000,00 + 304\,083,00}{3} = \boxed{564\,027,67}$$

Conclusion

En conclusion je peux dire que le silo à grains désaffecté se situe au Sud du village de Corcelles-près-Payerne dans un quartier de villa. Le bureau et le dépôt peuvent être loué à une entreprise, le silo est désaffecté, il est actuellement loué par des opérateurs de télécommunications pour des antennes relais de téléphonie mobile.

Le silo a été construit en 1938, des travaux d'entretien du béton qui se désagrège par endroit seront nécessaire à court terme. Le bureau et dépôt peuvent être loués en l'état, quelques travaux d'entretien généraux sont à prévoir pour les mettre au goût du jour.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 898'650.00 pour le bâtiment et silo et estimé une moins-value de 80% pour la vétusté et les années soit Frs 718'920.00, ainsi la valeur réelle actuelle des bâtiments et de Frs 179'730.00.

Concernant la parcelle qui est en zone village, je l'estime à Frs 200.00 le m2 au vu de la construction existante et le coût éventuel de démolition soit Frs 136'200.00 auquel il faut déduire la mention de report d'indice sur la parcelle 3666 de 141.3 m2 estimé à Frs 190.00/m2, soit Frs 26'847.00 et, Frs 15'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 304'083.00.

La valeur de rendement calculée avec un taux de capitalisation de 6% est de Frs 694'000.00. La valeur vénale calculée avec la formule (2 fois la valeur de rendement plus 1 fois la valeur réelle divisée par trois) nous donne une valeur vénale de Frs 564'027.67, soit une **valeur de rendement brut de 7%**. En prenant compte le taux des charges théorique de 2.5% estimé dans le calcul du taux de capitalisation, soit Frs 14'125.00, la **valeur de rendement net est de 4%**

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

Frs 565'000.00

Cette valeur est valable sous réserve du maintien des contrats de location des opérateurs de télécommunications pour les antennes.

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

Avenches, le 28 octobre 2025

Le taxateur



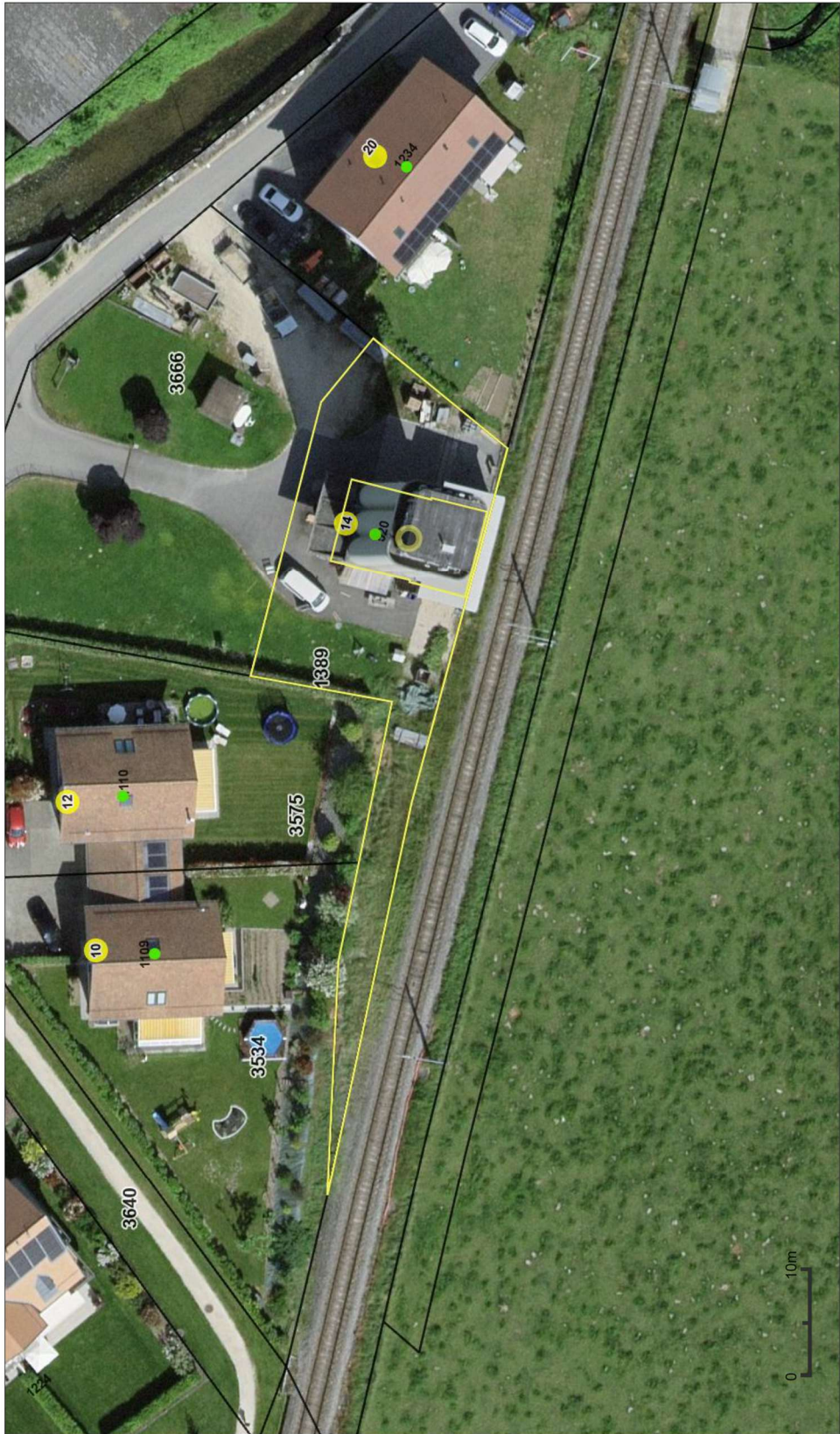
Daniel Pouly

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Extraits du Registre Foncier.
- Plans de servitudes.
- Mention.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).



Guichet cartographique cantonal



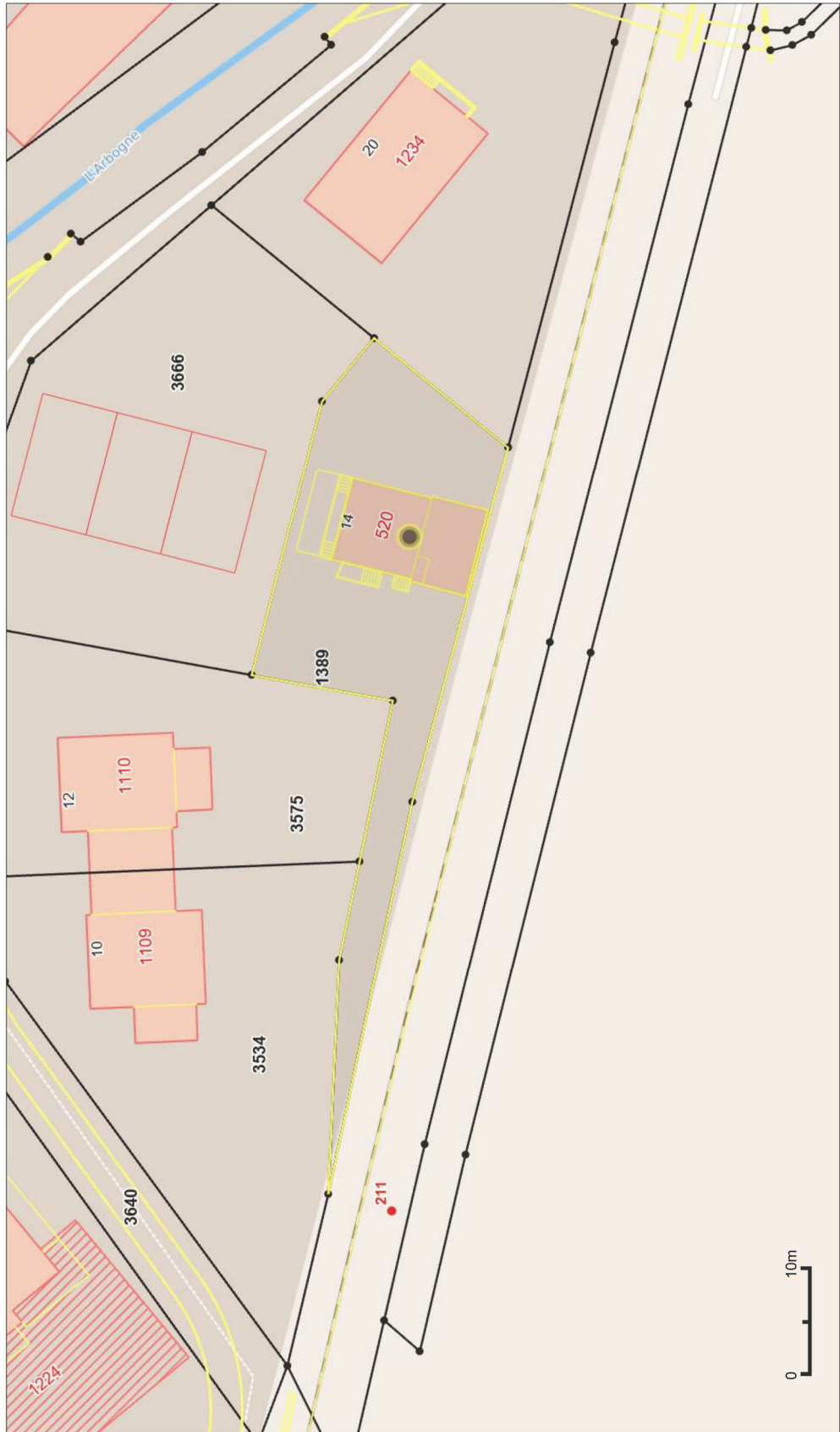
Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

1:500

Date: 22.10.2025



Guichet cartographique cantonal



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








Date: 22.10.2025

1:500

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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone centrale 15 LAT (Zone du village, secteur jardin)	681 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de desserte 15 LAT		
	 Zone de verdure 15 LAT		
	 Zone des eaux 17 LAT		
	 Zone agricole 16 LAT		
	 Zone ferroviaire 15 LAT		
	 Aire forestière 18 LAT		
Dispositions juridiques	Modification du Règlement communal sur le Plan d'affectation et la police des constructions (05.08.2019): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5816_178986_R01.pdf Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions (01.05.2007): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5816_67245_R01.pdf Modification du Règlement communal sur le Plan d'affectation et la police des constructions (05.08.2019): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5816_178986_PR01.pdf Plan général d'affectation (01.05.2007): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5816_67245_P02.pdf		

Extrait du registre foncier Bien-fonds Corcelles-près-Payerne / 1389



Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5816 Corcelles-près-Payerne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1389
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH274598438363
Surface	681 m ² , numérique
Mutation	15.09.2009 003-2009/1547/0 Division de bien-fonds : -1678 m ² à P.3534 08.04.2019 006-2019/3603/0 Cadastration 11.07.2024 006-2024/7571/0 Division de bien-fonds , 1052 m ² à plle 3666
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Désignation de la situation	Impasse Clos-à-Pugin 14 Le Praz Pezé
Couverture du sol	Bâtiment(s), 108 m ² Accès, place privée, 212 m ² Jardin, 361 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, N° d'assurance: 520, 108 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuille de dépendance	
Estimation fiscale	246'000.00 2024 (19.02.2025)

Propriété

Propriété individuelle
CNS immo SA, Delley-Portalban (IDE: CHE-415.830.538) 19.12.2024 006-2024/14042/0 Achat

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

11.07.2024 006-2024/7571/0 Mutation de projet avec abonnement différé (126 ORF)
ID.006-2024/003825
EREID: CH5727000000252476783

22.11.2024 006-2024/12750/0 Restrictions droit public propriété (962 CC, droit des constructions) ID.006-2025/000108
EREID: CH5727000000254317678

Servitudes

11.02.1971 003-91832 (C) Exploitation : interdiction d'exploitation ID.003-2003/003205
EREID: CH57270000000107625980
en faveur de Société des Meuniers de Suisse Romande, Lausanne

11.07.2024 006-2024/7571/0 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.006-2024/003818
EREID: CH57270000000252451473
à charge de B-F Corcelles-près-Payerne 5816/3666

11.07.2024 006-2024/7571/0 (C) Canalisation(s) d'eaux claires ID.006-2024/003819
EREID: CH57270000000252451574
en faveur de B-F Corcelles-près-Payerne 5816/3666

11.07.2024 006-2024/7571/0 (D) Canalisation(s) d'eaux usées ID.006-2024/003820
EREID: CH57270000000252451776
à charge de B-F Corcelles-près-Payerne 5816/3666

11.07.2024 006-2024/7571/0 (D) Canalisation(s) : conduite d'eau ID.006-2024/003821
EREID: CH57270000000252452070
à charge de B-F Corcelles-près-Payerne 5816/3666

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Exploitation : Interdiction d'exploiter sur les fonds grevés un moulin de commerce et de fabriquer ainsi que de vendre des produits de blé tendre et de blé dur.
ID.003-2003/003205

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules Exercice : cette servitude a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant d'accéder à sa propriété depuis l'impasse Clos-à-Pugin (DP 89) en utilisant le passage qui sera aménagé et traversera le fonds servant.
ID.006-2024/003818

- La servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur le plan ci-annexé.
- Les frais d'aménagement et d'entretien du passage incombent au propriétaire du fonds dominant pour la totalité.
- Servitude, Canalisation(s) d'eaux claires, ID.006-2024/003819 Exercice : la servitude a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant de maintenir une canalisation sur le fonds servant en vue de permettre l'évacuation des eaux claires depuis sa propriété en direction du collecteur situé sur le fonds servant.
- La servitude s'exerce selon le tracé figuré en bleu sur le plan ci-annexé.
- Les frais d'aménagement, d'entretien, de fouilles et de réparation de la canalisation incombent au propriétaire du fonds dominant.
- Servitude, Canalisation(s) d'eaux usées, ID.006-2024/003820 Exercice : la servitude a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant de maintenir une canalisation sur le fonds servant en vue de permettre l'évacuation des eaux usées depuis sa propriété en direction du collecteur situé sur le fonds servant.
- La servitude s'exerce selon le tracé figuré en brun sur le plan ci-annexé.
- Les frais d'aménagement, d'entretien, de fouilles et de réparation de la canalisation incombent au propriétaire du fonds dominant.
- Servitude, Canalisation(s) conduite d'eau, ID.006-2024/003821 Exercice : la servitude a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant de maintenir une canalisation sur le fonds servant en vue d'amener l'eau potable sur sa propriété depuis le collecteur situé sur le domaine public (DP 89).
- La servitude s'exerce selon le tracé figuré en vert sur le plan ci-annexé.
- La canalisation est déjà aménagée.
- Les frais d'entretien, de fouilles et de réparation de la canalisation incombent au propriétaire du fonds dominant.
- Mention, Mutation de projet avec abonnement différé (126 ORF), ID.006-2024/003825 Selon plan annexé.
- Mention, Restrictions droit public propriété (962 CC, droit des constructions), ID.006-2025/000108 Selon pièce annexée.

Droits de gage immobilier

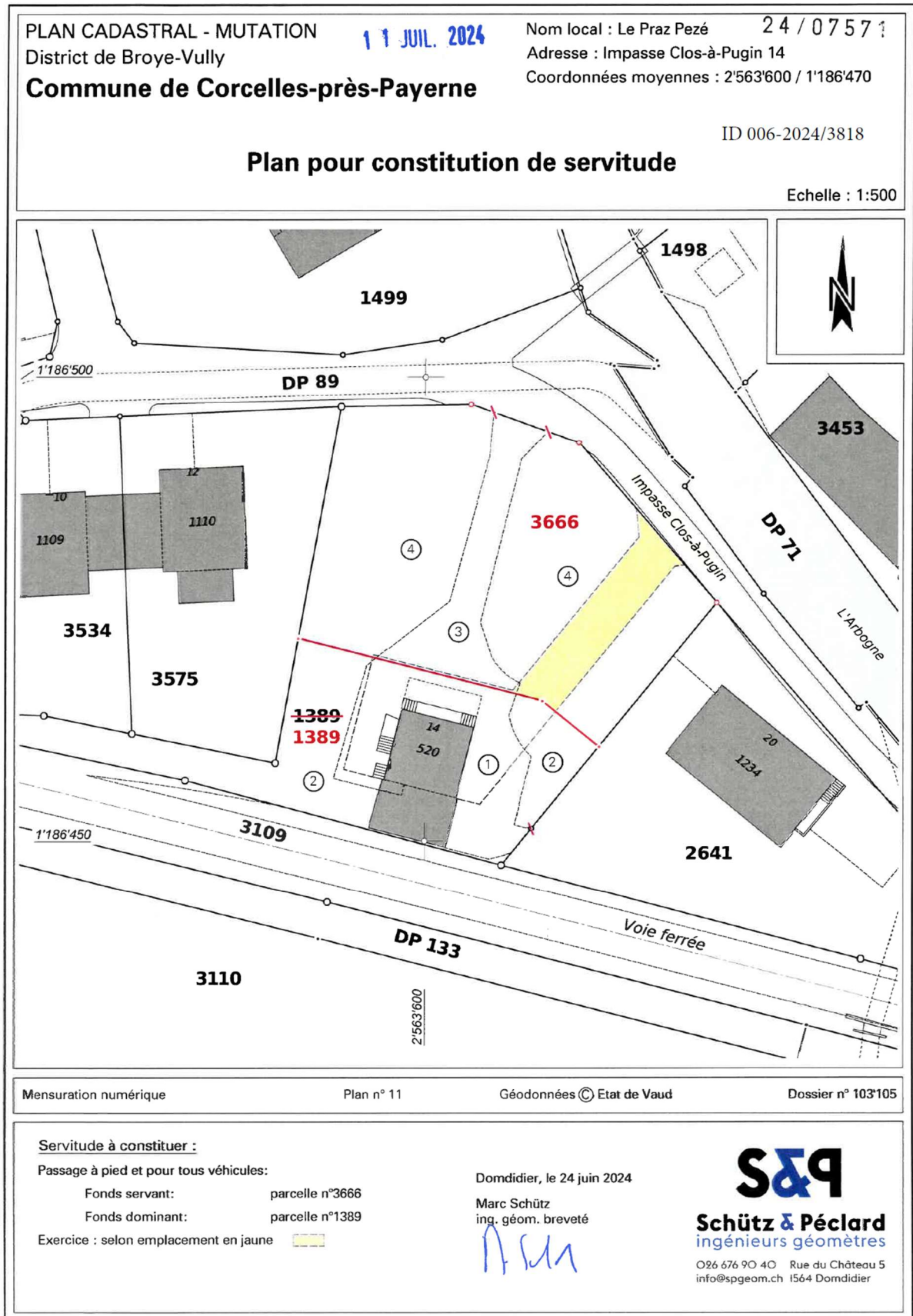
Selon le registre foncier

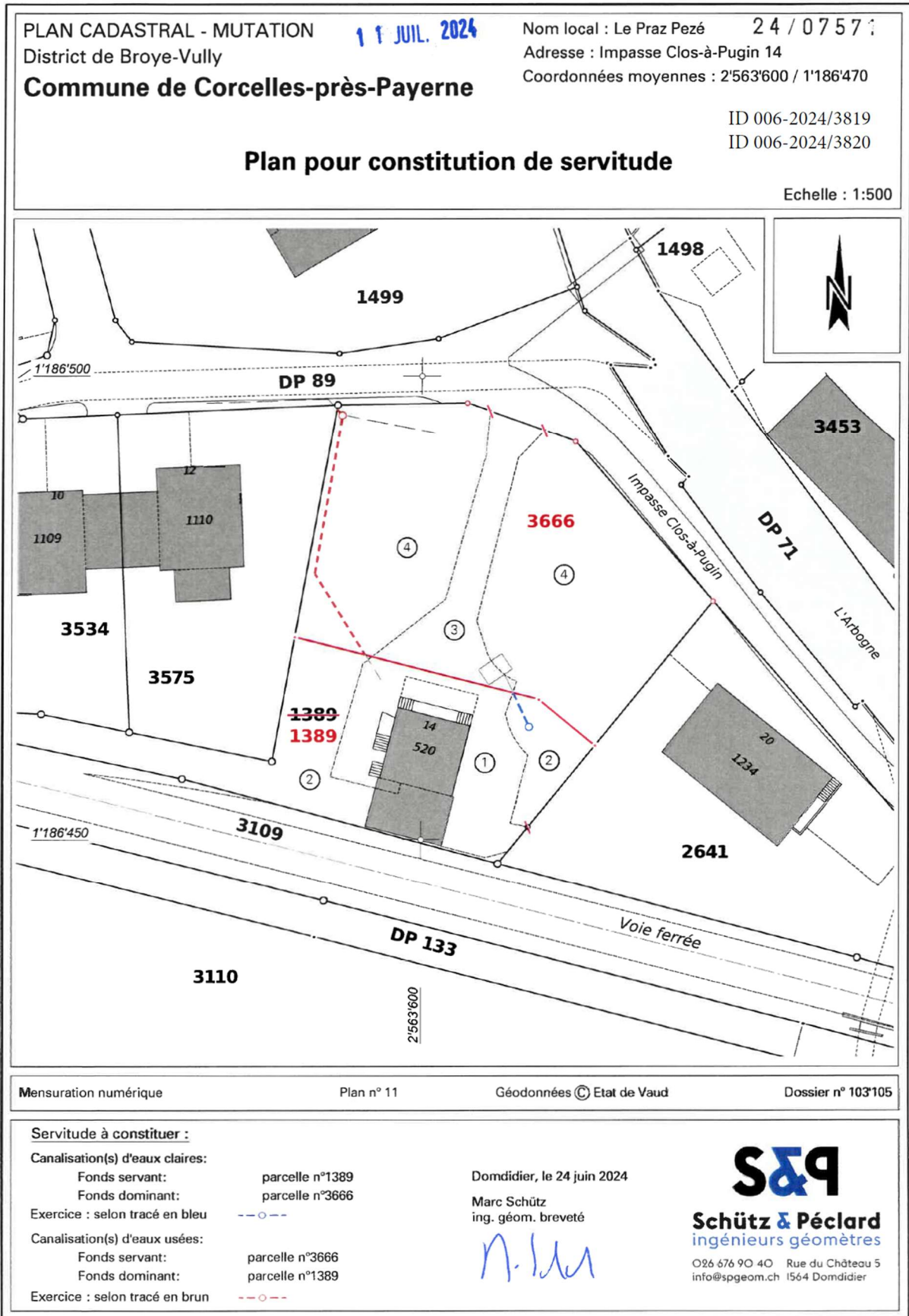
Explications :

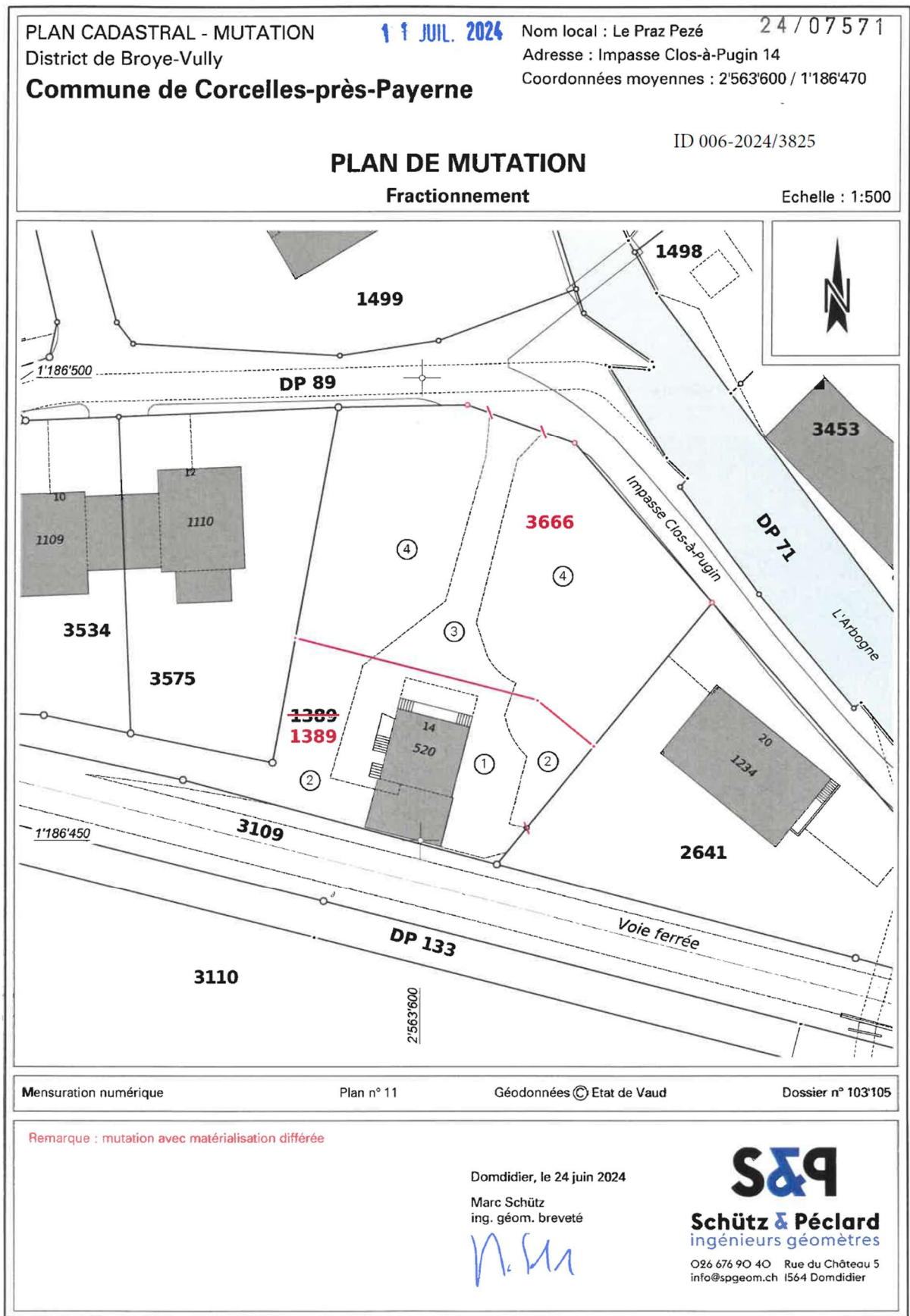
1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché







22 NOV. 2024

24 / 12750

Nom, prénom et adresse du/de la requérante
BBM Boismat Sàrl - Impasse Clos à Pugin 14 / 1562 Corcelles-Payerne

ID 006-2025/108

Pièce justificative No :

Réception :

Commune Corcelles près-Payerne / VD
Adresse Route de Bitternaz 13
CH-1562 Corcelles/Payerne

Réquisition d'inscription au registre foncier

Le/la soussigné/e requiert les inscriptions suivantes au registre foncier :

(tous les immeubles concernés par une inscription ou une radiation devront impérativement être indiqués, commune en lettres, numéro d'immeuble et surface totale de la parcelle en m², si disponible).

Commune de [Corcelles-près-Payerne / VD](#)
Immeuble, feuillet
art. 1389 RF impasse clos à Pugin 14
et 3666 RF impasse clos à Pugin (pas encore de n°ECA)

Pièce justificative

Minute No : ssp – voir report d'indice entre 1389 RF et 3666 RF pour les calculs relatifs.

Nature de l'acte : **Mention de restrictions de droit public à la propriété (962 CC, droit constructions)**

Parties : les propriétaires des art. 1389 RF et 3666 RF (pour une demande de report de CUS de la parcelle 1389 RF vers la parcelle 3666 RF – bénéficiaire)

Commune : [Corcelles-près-Payerne / VD](#)
Propriétaires : [BBM Boismat Sàrl](#) pour les deux articles concernés

Inscriptions requises

(selon l'art. 47 al. 2 ORF, la réquisition doit indiquer séparément chaque inscription à faire, **seules les inscriptions et radiations seront opérées**).

La Municipalité de la Commune de [Corcelles-près-Payerne](#)

- vu l'article 962 du Code civil suisse ;
- vu les articles 27 al. 2 et 28 al.1 RLATC ;
- Vu la décision du ordonnant l'inscription d'une mention de droit public indiquant

requiert d'inscrire sur les bien-fonds : 1389 RF et 3666 RF:

- Le report de 141.30 m² de surface de construction déterminante en lien avec l'IUS, à prélever sur l'art. 1389 RF et à reporter sur l'art. 3666 RF, articles situés dans la même zone à bâtir, soit la Zone du Village secteur Jardin de la commune précitée ;

Signature des parties :

La Commune,

Le syndic :



Le secrétaire :



Les propriétaires : [BBM Boismat Sàrl](#)

Annexe(s) :

- Décision du

Lieu : Corcelles-près-Payerne
Date : 20.11.2024

Convention de report d'indices - Formulaire pour l'IUS

Les propriétaires suivants ont convenu peuvent de reporter l'indice d'utilisation du sol (IUS) de leur terrain sur un/des terrain(s) contigu(s) ou à proximité affecté(s) à une même zone.

Ce report ne peut s'effectuer que moyennant l'inscription d'une mention LATIC au Registre foncier.

Le report d'indice d'occupation du sol (IOS) est demandé pour des terrains situés :

District : Broye Commune : Corcelles-près-Payerne. Zone : Zone du Village secteur Jardin Indice : 0.30

Prélevé de l'article : 1389 RF correspondant à une surface de construction déterminante * de : 141.30 m²
Reporté sur l'article : 3666 RF correspondant à une surface de construction déterminante * de : 141.30 m²

(* la surface de construction déterminante correspond à la part de la surface déterminante de la parcelle multipliée par la valeur de l'indice de référence)

Les deux parties acceptent que la réquisition au Registre foncier pour l'inscription de la mention relative à ce (ces) report(s) soit faite par la Préfecture dès l'entrée en force de la décision d'octroi du permis de construire.

ou

Les parties acceptent que la réquisition au Registre foncier pour l'inscription de la mention relative à ce (ces) report(s) soit faite par le ou la géomètre breveté(e) lors du dépôt du verbal de modification ou de division parcellaire.

La réquisition est faite aux frais du requérant et/ou de la requérante.

(** Nom, prénom ou raison sociale ainsi que date et signatures de la convention par toutes les parties concernées)

** BBM Boismat sarl, propriétaire de l'article (prélevé) : 1389 RF de la commune de : Corcelles-près-Payerne

Date : Estavayer, le 06.11.2024

Signature : 

et

** BBM Boismat sarl, propriétaire de l'article (bénéficiaire) : 3666 RF de la commune de : Corcelles-près-Payerne

Date : Estavayer, le 06.11.2024

Signature : 

CALCULS RELATIFS AU TRANSFERT D'INDICE de l'ART. 1389 RF vers l'ART. 3666 RF

1389 RF - surface de la parcelle (STd): 681 m²

Bâtiment existant sur parcelle 1389 RF : 63 m² de Surface brute de plancher (SBP)
63 m² = 210 m² de surface de terrain déterminante nécessaire pour être conforme (bâtiment existant)
0.30

210 m² x 0.30 = 63 m²

681 m² - 210 m² = solde de 471 m² de surface de terrain déterminante (STd) à transférer vers l'art. 3666 RF.

Solde : 471 m² x 0.30 = 141.30 m² de SBP possibles à transférer vers l'art. 3666 RF.

3666 RF - surface de la parcelle (STd): 1052 m²

Projet sur art. 3666 RF: surface brute de plancher totale $\frac{469}{0.30} = 1563$ m² de STd nécessaire pour être conforme.

Report de 471 m² de surface de terrain déterminante vers l'art. 3666 RF = 1052 + 471 = 1523 m²

Selon art. 97 al.4 LATIC +5% de bonus en lien avec projet de qualité énergétique supérieure

1523 m² x 0.32 = 487.36 m² de SBP possible sur l'art. 3666 RF.

Solde restant sur art. 3666 RF = 487.36 m² - 469 m² = 18.36 m² de SBP.

Commune de : Corcelles-près-Payerne

Date : Corcelles, le 12 NOV. 2024

Tampon : 

Signature : 

Division assurance

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



Commune **308 Corcelles-près-Payerne**
Bâtiment **520**
Référence 101771518-0/1

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

Bureau, dépôt et silo désaffecté

Emplacement: Corcelles-près-Payerne, Impasse Clos à Pugin 14

Année construction: 1938

Année dernière transformation: 2017

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol: 2 niveaux, stock, carnotzet, escalier extérieur	63	5	315	130'536.00
Rez: bureaux, perron, marquise	63	3	189	143'942.40
Volume sup.: anciens silo à grain (hors service)	63	27	1'701	685'843.20
Annexe: dépôt de bois	45	5	225	50'400.00
Total:			2'430	1'010'721.60

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Silo désaffecté	21.00	212'251.54
Bureaux et carnotzet	70.00	707'505.12
Dépôt de bois	9.00	90'964.94
Total:	100.00	1'010'721.60

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)

50'000.00

Année/indice 2025 / 140

Date d'effet 19.12.24

Date d'édition 22.10.25