arc architecture sàrl

Estimation vénale

Fleur de Lys 5
2608 Courtelary



Le 25 avril 2025

Roethlisberger Jean-Paul - Architecte ETS / Expert valeurs officielles
Cuenin Patrick - Tech. ET Conducteur de travaux / Expert AIB

Grand-Rue 62 - 2720 Tramelan - Tél. 032 486 80 60—Fax 032 486 80 69
www.arc-architecture.ch - info@arc-architecture.ch—CHE-112.303.554 TVA

Estimation de la valeur vénale

Mandant

Nom et prénom	Municipalité de Courtelary
Rue	Grand-Rue 58
NPA et localité	2608 Courtelary

Propriétaires

Forme de propriété	Propriété individuelle
Noms et prénoms	Municipalité de Courtelary
Rue	Grand-Rue 58
NPA et localité	2608 Courtelary

Objets

Désignation	Immeuble - administration
Rue et No	Fleur de Lys 5
NPA et localité	2608 Courtelary
Immeuble RF No (parcelle)	110

Valeur vénale actuelle : SFr. 980'000.00

Date de la visite : 7 avril 2025

Validité de l'estimation : 1 an

Tramelan, le 25 avril 2025

arc architecture sàrl
L'estimateur : Patrick Cuenin

Tables des matières

Expertise de la valeur vénale

1. Données sur l'immeuble **Pages 3 et 4**

1.1 Données foncières et légales
1.2 Données géographiques
1.3 Infrastructures de la parcelle
1.4 Impressions générale
1.5 Facteurs de nuisance sur la parcelle
1.6 Valeur fiscale
1.7 Valeur d'assurance

2. Analyse de l'objet **Pages 5 à 8**

2.1 Description
2.2 Construction

3. Valeur de rendement *(pas pris en considération)* **Page 9**

3.1 Valeur locative
3.2 Taux de capitalisation
3.3 Valeur de rendement

4. Valeur réelle **Pages 10 à 12**

4.1 Valeur selon cube SIA
4.2 Valeurs à neuf
4.3 Dépréciation technique due à l'âge
4.4 Valeur intrinsèque
4.5 Terrain
4.5.1 Valeur absolue
4.5.2 Valeur relative

5. Valeur moyenne **Page 13**

5.1 Pondération
5.2 Déductions

6. Valeur vénale **Page 13**

7. Annexes **Page 13 et suivantes**

- Plan de situation
- Dossiers photos

1 . Données sur l'immeuble

1.1 Données foncières et légales

		Données	Remarques
Canton		Berne	
Commune		Courtelary	
NP et Localité		2608 Courtelary	
Rue et no		Fleur de Lys 5	
Nature de l'objet		Immeuble - administration	
Feuillet (parcelle) no		110	
Surface du feuillet		518m2	
Prescriptions spéciales		Aucune	
Forme de propriété		Individuelle	
Mentions		Aucune	
Servitudes	11.03.1836 007-Vol. 9/311	Vue ID.007-1999/001290 à charge de B-F Courtelary 434/109	
	11.03.1836 007-Vol. 9/311	Indterdiction de construire ID.007-1999/001291 à charge de B-F Courtelary 434/109	
	11.03.1836 007-Vol. 9/311	Défense de plantation ID.007-1999/001292 à charge de B-F Courtelary 434/109	
	28.12.1868 007-Vol. 25/471	Droit à une clôture ID.0071999/001297 en faveur de B-F Courtelary 434/111 - 26.11.1946 007-II3512	
	28.12.1868 007-Vol. 25/471	Interdiction de construire ID.007-1999/001298 en faveur de B-F Courtelary 434/111	
	17.02.1947 007-II/3660	Vue ID.007-1999/001294 en faveur de B-F Courtelary 434/1161	

1.2 Données géographiques

	Très bien	Bien	Moyen	Mauvais	Remarques
Situation habitation	☐	☑	☐	☐	
Caractère du quartier	☐	☑	☐	☐	
Orientation, ensoleillement	☐	☑	☐	☐	
Vue	☐	☐	☑	☐	
Transports publics	☐	☑	☐	☐	
Proximité de centres d'achat	☐	☑	☐	☐	
Proximité des écoles	☐	☑	☐	☐	

1.3 Infrastructures de la parcelle

	Très bien	Bien	Moyen	Mauvais	Remarques
Accès	☐	☑	☑	☐	
Eau	☐	☑	☐	☐	Raccordé
Egouts	☐	☑	☐	☐	Raccordé
Electricité	☐	☑	☐	☐	Sous-terre
Gaz	☐	☐	☐	☐	Pas de gaz
Réseau antenne TV	☐	☐	☐	☐	

1.4 Impression générale

	Très bien	Bien	Moyen Satisfaisant	Mauvais	Remarques
Situation	☐	☑	☐	☐	
Niveau de confort	☐	☑	☐	☐	
Etat de la construction	☐	☑	☑	☐	
Valeur de marché	☑	☐	☑	☐	
Niveau d'occupation	☐	☑	☐	☐	

1.5 Facteurs de nuisance sur la parcelle

Terrain :	Aucun
Environnement :	Aucun
Servitude :	Voir ci-dessus (1.1)

1.6 Valeur fiscale

Immeuble		
Fleur de Lys 5 - 2608 Courtelary	**SFr.**	**688'900.00**

1.7 Valeur d'assurance établissement cantonal

Montant d'assurance valeur à neuf :	**SFr.**	**2'846'600.00**	Cube AIB:	3'240.00
Type de construction :	massif		Index :	234

2. Analyse de l'objet

2.1 Description

Destination : Immeuble - administration
Typologie, configuration : Rez-de-chaussée - Etage 1 - Etage 2 - Comble/Archives

Locaux	Endroit	Descriptif		Remarques
Rez-de-chaussée				
	Local chauffage	Sol :	Béton	
		Murs :	Béton peint	
		Plafond :	Béton peint	
	Cave voutée	Sol :	Béton	
		Murs :	Enduit à la chaux	
		Plafond :	Enduit à la chaux	
	Cave voutée	Sol :	Terre battue	
	avec cloisons	Murs :	Enduit à la chaux	
		Plafond :	Enduit à la chaux	
	Entrée principale	Sol :	Carrelage	
	Corridor	Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Crépi peint	
	Local archives / WC	Sol :	Linoléum	
		Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Crépi peint	
		Sanitaires :	1 WC et 1 lavabo	
	Acceuil SASC	Sol :	Carrelage	
		Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Pavatex	
	Corridor	Sol :	Carrelage	
		Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Pavatex	
	Bureau 4	Sol :	Parquet	
		Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Pavatex	
	Bureau 3	Sol :	Parquet	
		Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Pavatex	
	Bureau 2	Sol :	Parquet	
		Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Pavatex	
	Bureau 1	Sol :	Parquet	
		Murs :	Crépi peint	
		Plafond :	Pavatex	
	Cage d'escalier	Sol :	Carrelage et escalier en pierre	
		Murs :	Crépi peint	

Etage 1

Sanitaires	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint et carrelage
	Plafond :	Pavatex
	Sanitaire :	2 WC, 1 urinoire, 1 lavabo
Bureau 4	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Bureau 3	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint et parois bois
	Plafond :	Pavatex
Bureau 2	Sol :	Linoléum
(salle d'attente)	Murs :	Crépi peint et parois bois
	Plafond :	Pavatex
Bureau 1	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint et parois bois
	Plafond :	Pavatex
Bureau stagiaire	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Local entretien	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Salle de conférence	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Local rangements	Sol :	Carrelage
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Crépi peint

Etage 2

Bureau 1	Sol :	Parquet
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Bureau 2	Sol :	Parquet
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Bureau 3	Sol :	Parquet
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Hall / Dégagement	Sol :	Carrelage
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Sanitaire	Sol :	Carrelage
	Murs :	Crépi peint et carrelage
	Plafond :	Béton brut
	Sanitaire :	1 WC et 1 lavabo
Cuisine	Sol :	Linoléum
	Murs :	Crépi peint et carrelage
	Plafond :	Crépi peint
Salle 1	Sol :	Parquet
	Murs :	Crépi peint et boisserie
	Plafond :	Lames bois peintes blanches
Bureau 3	Sol :	Parquet
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Bureau 2	Sol :	Parquet
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Bureau 1	Sol :	Parquet
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Hall / Penderie	Sol :	Pergot ou parquet
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
Cafétéria	Sol :	Carrelage
	Murs :	Crépi peint
	Plafond :	Pavatex
	Agencement :	Cuisine agencée - 2013

Comble / Archives

	Sol :	Béton
	Murs :	Charpente / brut
	Plafond :	Charpente
	Ouverture :	Velux

2.2 Construction

		Descriptif	Remarques
Années de construction			
Fleur de Lys 5		1836	
Genre de construction			
Eléments	Canalisations	Standard	
	Fondations	Moellons	
	Murs de façades	Moellons	
	Revêtement de façades	Crépi	
	Charpente	Bois	
	Toiture	Tuiles	
	Ferblanterie	Zing	
	Electricité	Standard	
	Installation sanitaire	Standard	
	Portes int.	Standard	
	Fenêtres	Bois 1995	
	Installation de chauffage	Chauffage à distance	
	Aménagements ext.	Places de stationnement	
		Standard	

3. Valeur de rendement

Pas pris en considération

La valeur de rendement est celle obtenue par la capitalisation de la valeur locative par un taux de rendement couvrant les charges effectives. Par valeur locative, l'estimateur d'immeuble comprend la totalité des rendements bruts provenant de l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire ou par un tiers. (locaux loués ou non) On estime la valeur locative en prenant en considération les facteurs importants et des objets semblables. Elle correspond à la valeur qui pourrait être obtenue, dans des conditions normales, sur le marché libre en cas de nouvelle location. (valeur usuelle locale ou sur le marché). Le rendement locatif correspond, lui, aux loyers effectivement payés.

3.1 Valeur locative

Parties d'objet	Surface brute en m2	Location au m2 par an en Fr.	Loyer admis par an en Fr.	Loyer annuel admis par an + charges en Fr.
Administration 3 étages	500	SFr. 130.00	SFr. 65'000.00	SFr. 71'500.00
	500		SFr. 65'000.00	SFr. 71'500.00

Loyer admis par an	SFr.	65'000.00
Loyer admis par mois (/12)	SFr.	5'416.67

Les loyers sont calculés sur la base d'un prix au m2 correspondant à la localité, au standing du bâtiment, de la situation.

3.2 Taux de capitalisation

(tenant compte du marché immobilier, du taux de la première hypothèque, du genre, de l'état d'entretien et l'âge économique du bâtiment)

Base :	Taux hypotécaire 1er rang	2.50%
Supplément :	Objet: bâtiment de bureau	1.50%
	Age économique	1.50%
	Frais d'exploitation, entretien	1.00%
	Amortissement	1.00%
TOTAL		**7.50%**

3.3 Valeur de rendement théorique

SFr.	**866'666.67**

(Locations annuelles calculées par l'expert, capitalisées.)

Loyer annuel Fr. 0.00 / Taux de capitalisation 0.0 % -

4. Valeur réelle

(la valeur réelle se compose de la valeur intrinsèque des bâtiments, des aménagements extérieurs, des frais secondaires, ainsi que de la valeur du terrain. La valeur intrinsèque d'un bâtiment équivaut à la valeur à neuf réduite de la dévalorisation due à l'âge)

4.1 Valeur selon cube SIA

Parties d'objet	Total m3	Prix / m3		Total	
Habitation	3370	SFr. 700.00	(moy.)	SFr.	2'359'000.00
	3370		SFr.		2'359'000.00

Valeur selon cube SIA	**SFr.**	**2'359'000.00**

4.2 Valeurs à neuf

(Les prix au m3 tiennent compte du degré de confort et du standard réel de la construction. La valeur à neuf n'est pas une valeur de reconstruction au standard du jour.)

CFC 2	Bâtiment		3'370.00	m3	SFr.	2'359'000.00
CFC 4	Aménagements extérieurs	partiel		admis	SFr.	40'000.00
CFC 5	Frais (en % sur CFC 2 et 4)	partiel		env.	SFr.	30'000.00

Total des valeurs à neuf	**SFr.**	**2'429'000.00**

4.3 Dépréciation technique due à l'âge (d'après tableau cyclique)

Travaux	part en % par groupes	durée de vie	âge actuel	part de l'âge en %	
groupe cyclique1					
maçonnerie	70.0	150.0	110.0	51.3	moyenne
charpente et poutraison	30.0	150.0	110.0	22.0	
	100.0	**150.0**	**110.0**	**73.3**	
groupe cyclique 2					
couverture	15.0	60.0	50.0	12.5	moyenne
revêtement de façades	12.0	60.0	50.0	10.0	
plâtrerie	10.0	60.0	20.0	3.3	
chapes	8.0	60.0	20.0	2.7	
distribution de chauffage	12.0	60.0	20.0	4.0	
installations sanitaires	10.0	60.0	20.0	3.3	
menuiserie	18.0	60.0	20.0	6.0	
ouvrages métalliques	2.0	60.0	20.0	0.7	
Chauffage à distance	3.0	60.0	5.0	0.3	
électricité (moyenne)	10.0	60.0	20.0	3.3	
	100.0	**60.0**	**27.7**	**46.1**	
groupe cyclique 3					
fenêtres et portes	20.0	40.0	30.0	15.0	Moyenne
ferblanterie	5.0	40.0	30.0	3.8	
peinture extérieur	4.0	40.0	20.0	2.0	
volets (moyenne)	8.0	40.0	40.0	8.0	
Chauffage à distance	13.0	40.0	3.0	1.0	
appareils sanitaires	13.0	40.0	30.0	9.8	
divers aménagements	12.0	40.0	20.0	6.0	
Revêtement de sol (moyenne)	25.0	20.0	5.0	6.3	
	100.0	**37.5**	**19.4**	**51.8**	
groupe cyclique 4					
divers aménagements	25.0	20.0	20.0	25.0	Moyenne
tapis	30.0	20.0	20.0	30.0	
Chauffage	5.0	20.0	3.0	0.8	
peinture intérieur papiers peints	40.0	20.0	20.0	40.0	
	100.0	**20.0**	**19.2**	**95.8**	
groupe1	pondération	3		220.0	
groupe2		2		92.2	
groupe3		2		103.7	
groupe4		1		95.8	
		8		511.6	
déduction en %		moyenne		**63.9**	pour dépréciation

4.4 Valeur intrinsèque

(La valeur intrinsèque correspond à la valeur à neuf des bâtiments ou constructions, moins la dépréciation, vétusté, due à l'âge, y compris une part des frais secondaires, mais sans le terrain.)

valeur à neuf du bâtiment	SFr.	2'429'000.00
déduction	SFr.	1'553'335.38
valeur intrinsèque	**SFr.**	**875'664.62**

4.5 Terrain

4.5.1 Valeur Absolue

Selon les prix pratiqués lors de vente de terrains similaires dans cette localité.
Valeur admise par m2 terrain 200.00 Fr./ m2 (moyenne)

	Total m2	Prix par m2		
Valeur terrain construit & non construit	518.00	SFr. 200.00	SFr.	103'600.00
			SFr.	**103'600.00**

4.5.2 Valeur relative

Selon la méthode des centralités

	Notes
Situation générale	3
Accessibilité	2
Type de bâtiment	2
Situation	1
Attrait des environs	2
Total	10
Moyenne	2.00
Facteur d'argumentation, réduction	-
Centralité trouvée	2
Valeur relative du terrain en % (2.00 x 6.25)	12.50%
Valeur à neuf	87.50%

Valeur relative du terrain (pas prise en compte dans cette estimation)	**SFr.**	**-**

Valeur du terrain admis (moyenne)	**SFr.**	**103'600.00**

Valeur réelle (valeur intrinsèque + valeur terrain moy.)	**SFr.**	**979'264.62**

5. Valeur moyenne

(La valeur moyenne est une moyenne pondérée entre la valeur de rendement et la valeur réelle. Elle correspond en général à la valeur d'une transaction libre entre un vendeur désireux mais non obligé de vendre et un acheteur désireux mais non obligé d'acheter, ceci dans un climat économique normal.)

5.1 Pondération

(La pondération tient compte du genre de bâtiment et de l'écart entre la valeur de rendement et la valeur réelle)

Valeur de rendement (3)		**Valeur pas prise en compte**		**SFr.**	**866'666.67**
Valeur réelle (4)				**SFr.**	**979'264.62**

En tenant compte du caractère de l'immeuble, de son affectation la valeur moyenne est calculée selon la pondération ci-dessus

Valeur de rendement	**0x**	**0.00**		**SFr.**	**-**
Valeur réelle	**1x**	**979'264.62**		**SFr.**	**979'264.62**
Total				**SFr.**	**979'264.62**
			arrondi	**SFr.**	**980'000.00**

Valeur moyenne	**SFr.**	**980'000.00**

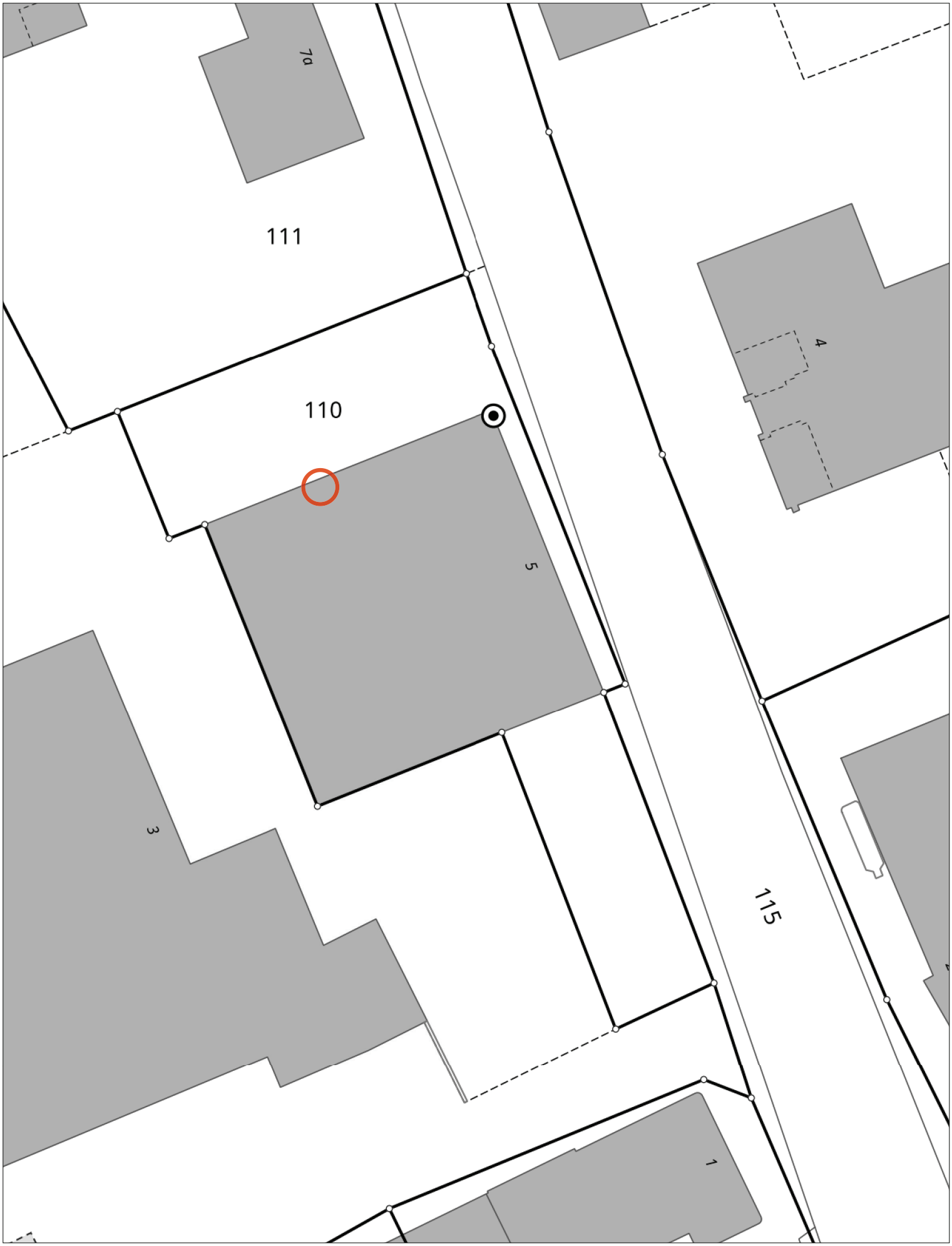
6. Valeur vénale

Facteur de correction: aucun

Valeur vénale admise - arrondie	**SFr.**	**980'000.00**

7. Annexes

- Plan de situation
- Dossier photos



geo jura bernois

Commune de Courtelary

Situation

Echelle 1:250

Date: 25.04.2025

N

Les données sous www.geojb.ch ont seulement un caractère informatif. Elles représentent les données provenant de différentes banques de données et conservent leurs droits d'auteurs. Il n'y a pas de garantie pour l'exactitude et l'actualisation des données.

Estimation vénale
Fleur de Lys 5—2608 Courtelary









Estimation vénale
Fleur de Lys 5—2608 Courtelary









Estimation vénale
Fleur de Lys 5—2608 Courtelary



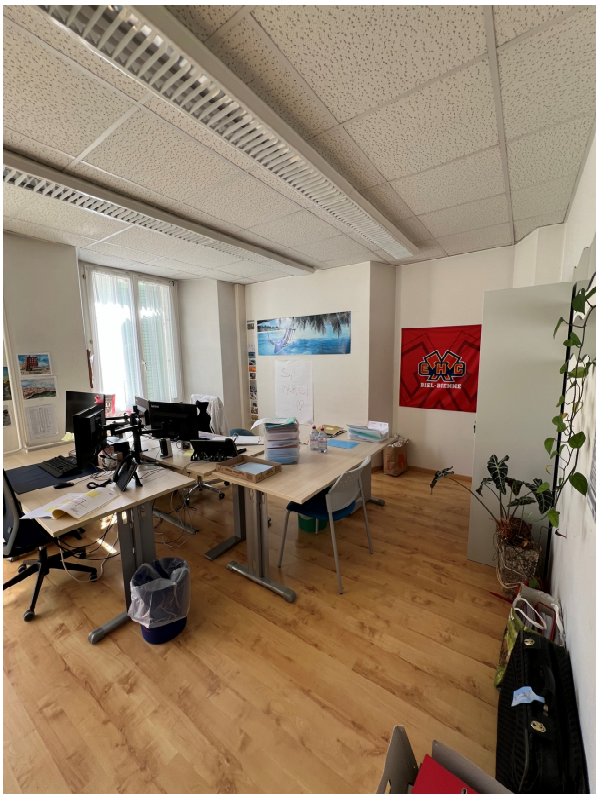






Estimation vénale
Fleur de Lys 5—2608 Courtelary









Estimation vénale
Fleur de Lys 5—2608 Courtelary





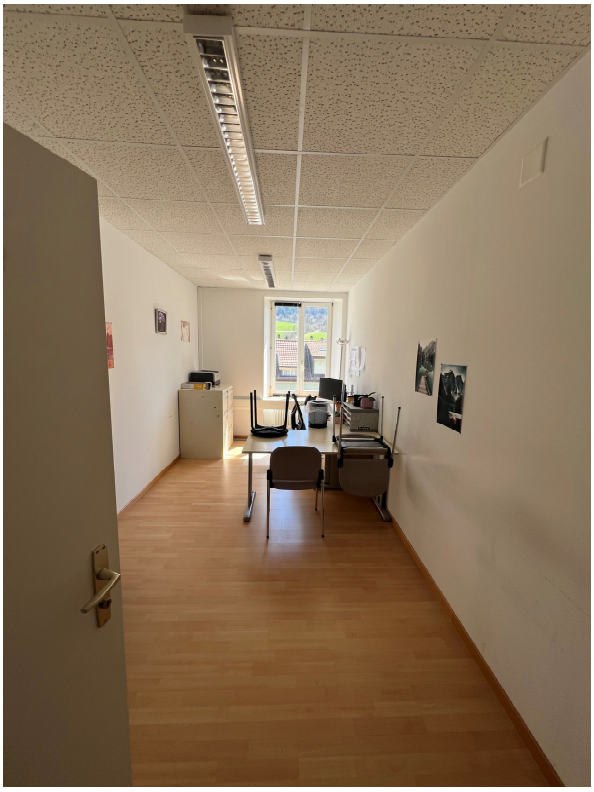




Estimation vénale
Fleur de Lys 5—2608 Courtelary









Estimation vénale
Fleur de Lys 5—2608 Courtelary







