

# BOTTERENS



Maison de 2 logements avec vue sur le  
Moléson et la verdure

---

**CHF 1'190'000.-**

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



9



5



~226 m<sup>2</sup>

n° réf. **040777D**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard de Pérrolles 16, 1701 Fribourg

**Surya Ecabert-Cotting**

+41 79 963 71 98

[surya.ecabert@swsir.ch](mailto:surya.ecabert@swsir.ch)



## SITUATION ET DESCRIPTIF

À Botterens, au cœur de la région de la Gruyère, cette charmante propriété se distingue par son cachet et sa belle situation. Érigée en 1910 sur une parcelle de 1'045 m<sup>2</sup>, elle a bénéficié d'une rénovation complète en 2011, suivie d'un agrandissement et de la création d'un second logement entre 2011 et 2015. La maison se compose aujourd'hui de deux unités distinctes : une habitation principale de 5.5 pièces répartie sur trois niveaux, offrant environ 152 m<sup>2</sup> habitables, et un appartement de 3.5 pièces d'environ 74 m<sup>2</sup> situé au rez inférieur.

La maison profite d'une très belle vue dégagée sur la verdure, le Moléson et le Château de Gruyères, ce qui renforce encore son attrait.

Actuellement, les deux logements sont loués, ce qui en fait une opportunité idéale pour un investisseur souhaitant combiner patrimoine immobilier et rendement. La valeur locative nette s'élève à 38'280 CHF par année.

Botterens est une commune agréable et bien desservie, offrant un cadre de vie paisible à proximité de toutes les commodités. On y trouve une école primaire, une structure d'accueil pour la petite enfance, ainsi qu'un magasin d'alimentation de proximité. Les transports publics permettent de rejoindre rapidement Bulle ou les autres localités environnantes, facilitant ainsi les déplacements quotidiens. Ce village typiquement gruérien séduit par sa qualité de vie, son environnement naturel privilégié et sa proximité avec les axes routiers principaux.

## SURFACES

Surface habitable	~ 226 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 1045 m <sup>2</sup>
Surface utile	~ 260 m <sup>2</sup>
Volume	~ 1162 m <sup>3</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	2
Nombre de pièce(s)	9
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	3
Etat locatif net	CHF 38'280.-
Année de construction	1910
Année de rénovation	2011
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur air-eau
Installation chauffage	Sol
Nombre de place(s) de parc int.	1 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	6 inclus/-e(s)
Total places de parc	7 inclus/-e(s)
Zone de construction	ZRFD
Efficacité énergétique	B
Enveloppe du bâtiment	C
Impôt communal	0.85 %
Impôt immobilier	1.5‰ de la valeur fiscale

## DISTANCES

Transports publics	322 m
Ecole primaire	1652 m
Commerces	1610 m
Restaurants	1203 m

## DISTRIBUTION

### Rez inférieur

Appartement de 3.5 pièces au rez inférieur créé entre 2011 et 2015:

- Espace de vie avec séjour et cuisine ouverte
- 2 chambres à coucher

- Salle de bains avec baignoire / WC et espace pour buanderie
- Cave

### Rez supérieur

Habitation principale de 5.5 pièces:

- Hall d'entrée
- Séjour avec belle vue dégagée
- Cuisine ouverte avec îlot et frigo américain
- Accès sur la terrasse et le jardin
- Salle à manger fermée / bureau
- Salle de douche / WC

### 1er niveau

Habitation principale de 5.5 pièces:

- Bureau ouvert
- Buanderie
- Chambre à coucher parentale avec dressing et accès à la salle de bains
- Chambre à coucher avec accès à la salle de bains
- Salle de bains avec baignoire, vue sur le Château de Gruyère, communicante avec les deux chambres à coucher

### Combles

Habitation principale de 5.5 pièces:

- Très bel espace sous les combles d'environ 50 m<sup>2</sup> avec WC/lavabo. Possibilité de faire une salle de douche/baignoire.



## CONSTRUCTION

Le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète en 2011, apportant confort et performance énergétique tout en respectant le cachet de la construction d'origine. Un agrandissement a été ajouté en 2015 avec un logement de 3.5 pièces entièrement indépendant.

Le système de chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-eau avec distribution par le sol, garantissant une chaleur douce et homogène.

Trois compteurs électriques séparés sont installés, facilitant la gestion individuelle des consommations pour l'électricité.

À noter également qu'un poêle peut être installé à chaque étage de l'habitation principale.

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

NOMBREUSES PLACES DE PARC EXTÉRIEURES ET UN GARAGE/ATELIER FERMÉ AVEC GALETAS.

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdo�ant
- Montagnes
- Lac
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Ecole primaire
- Sentiers de randonnée

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Verdure
- Réduit

## INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- Cave
- Réduit
- Raccordement pour poêle suédois
- Double vitrage

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Frigo américain
- Branchements pour colonne de lavage
- Douche

- Baignoire

## SOL

- Carrelage
- Parquet
- Pierre

## ETAT

- Bon

## EXPOSITION

- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée
- En soirée

## VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Champêtre
- Lac
- Montagnes

## DONNÉES FINANCIÈRES

### Prix

CHF 1'190'000.-

### Disponibilité

A convenir

### Forme juridique

En nom propre

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.



Maison de 5.5 pcs avec appartement de 3.5 pcs indépendant



Séjour de l'habitation principale



Cuisine de l'habitation principale



Cuisine de l'habitation principale



Salle à manger de l'habitation principale



Salle de douche/WC de l'habitation principale



Grand dégagement de l'habitation principale



Chambre à coucher parentale de l'habitation principale



Chambre à coucher de l'habitation principale communicante avec la salle de bains



Salle de bains de l'habitation principale communicante avec les 2 chambres à coucher



Combles de l'habitation principale



Combles de l'habitation principale



Appartement de 3.5 pcs indépendant



Appartement de 3.5 pcs indépendant



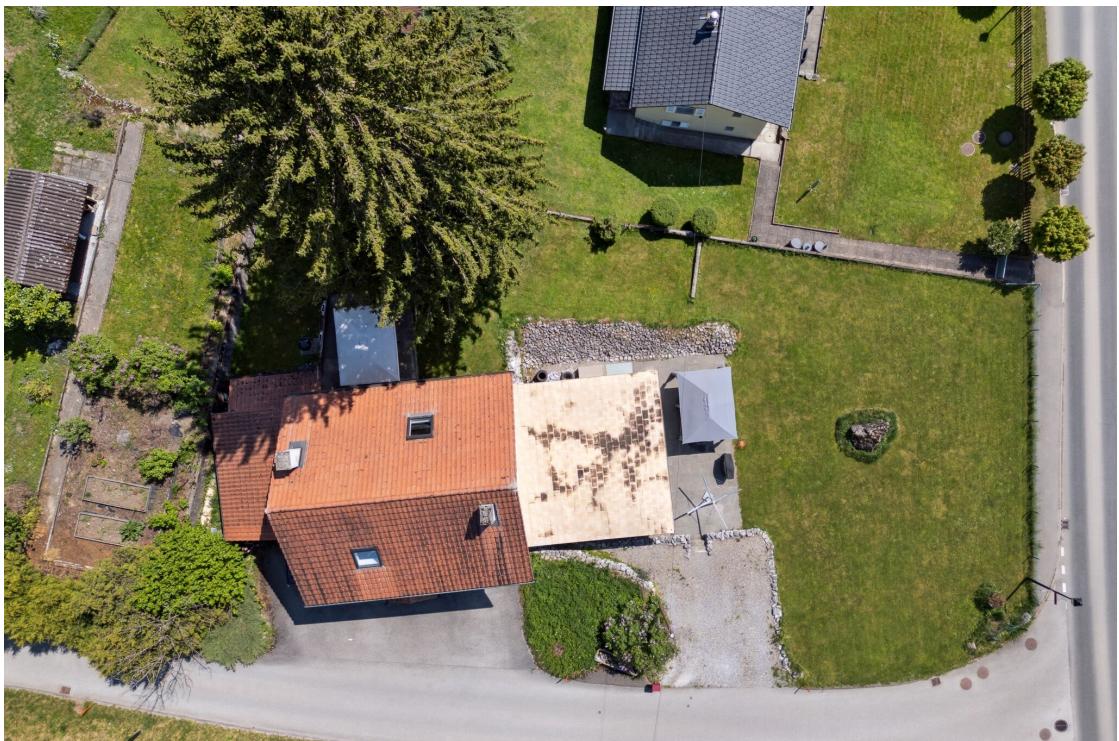
Chambre à coucher du 3.5 pcs indépendant



Chambre à coucher du 3.5 pcs indépendant



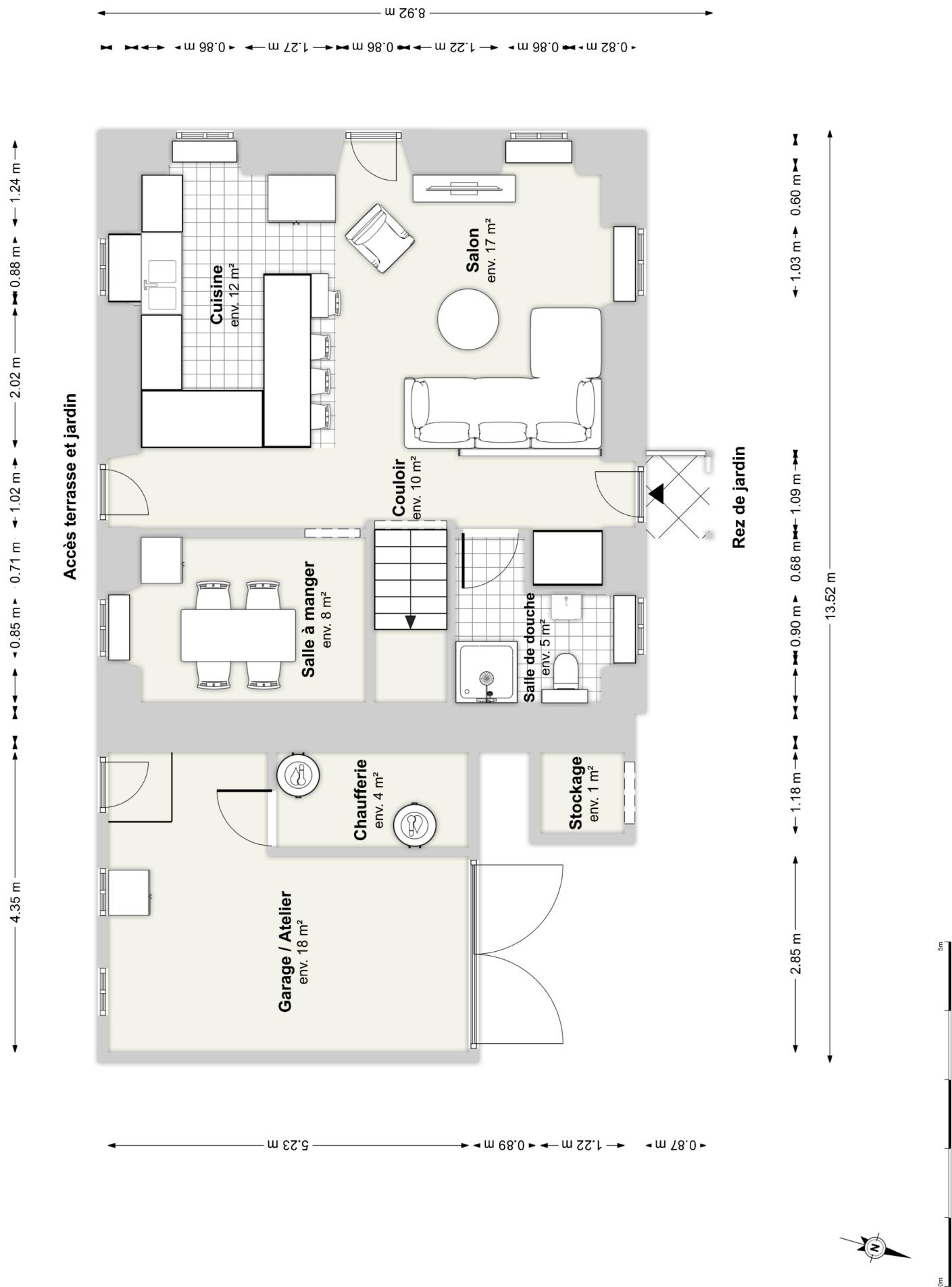
Salle de bains du 3.5 pcs indépendant

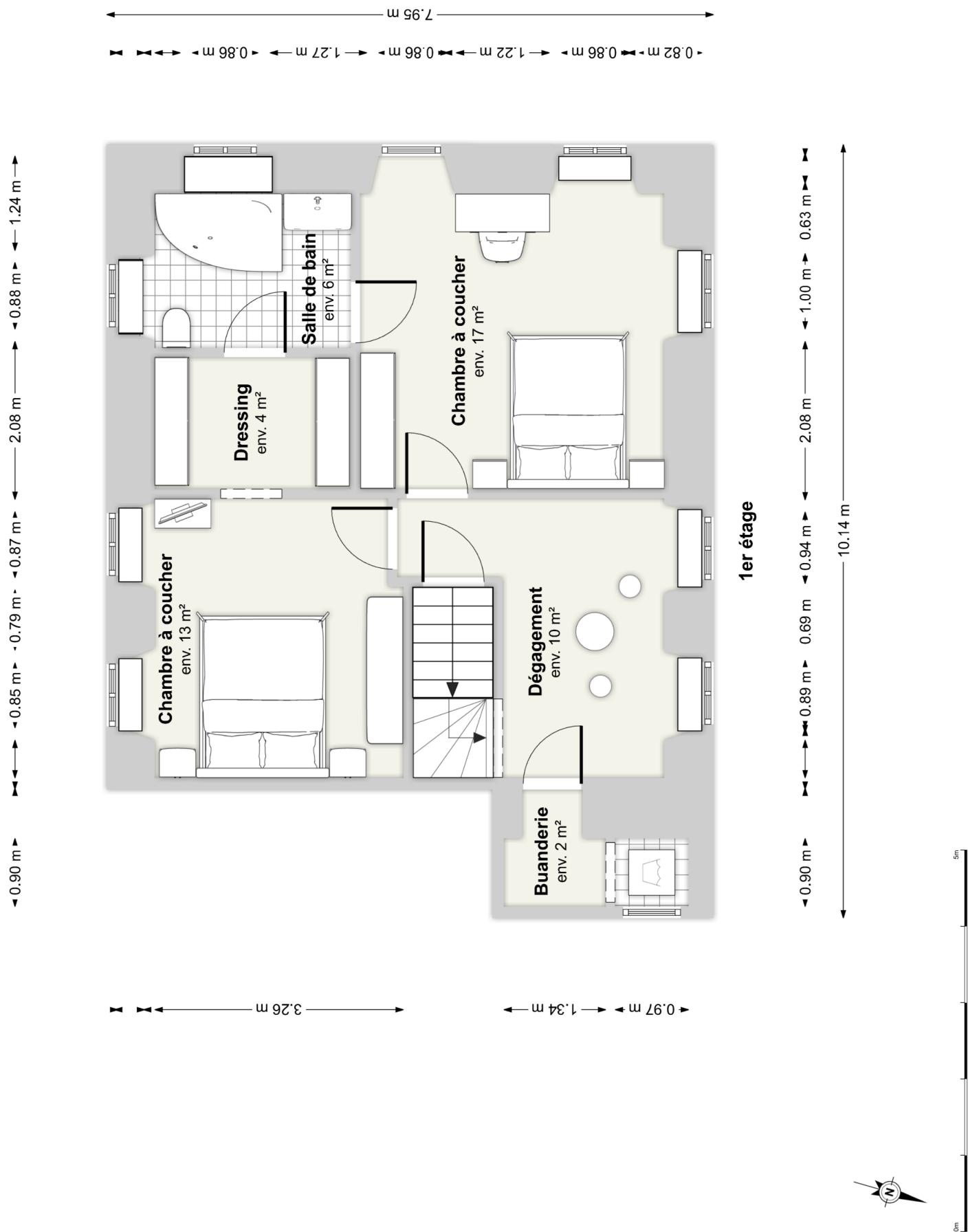


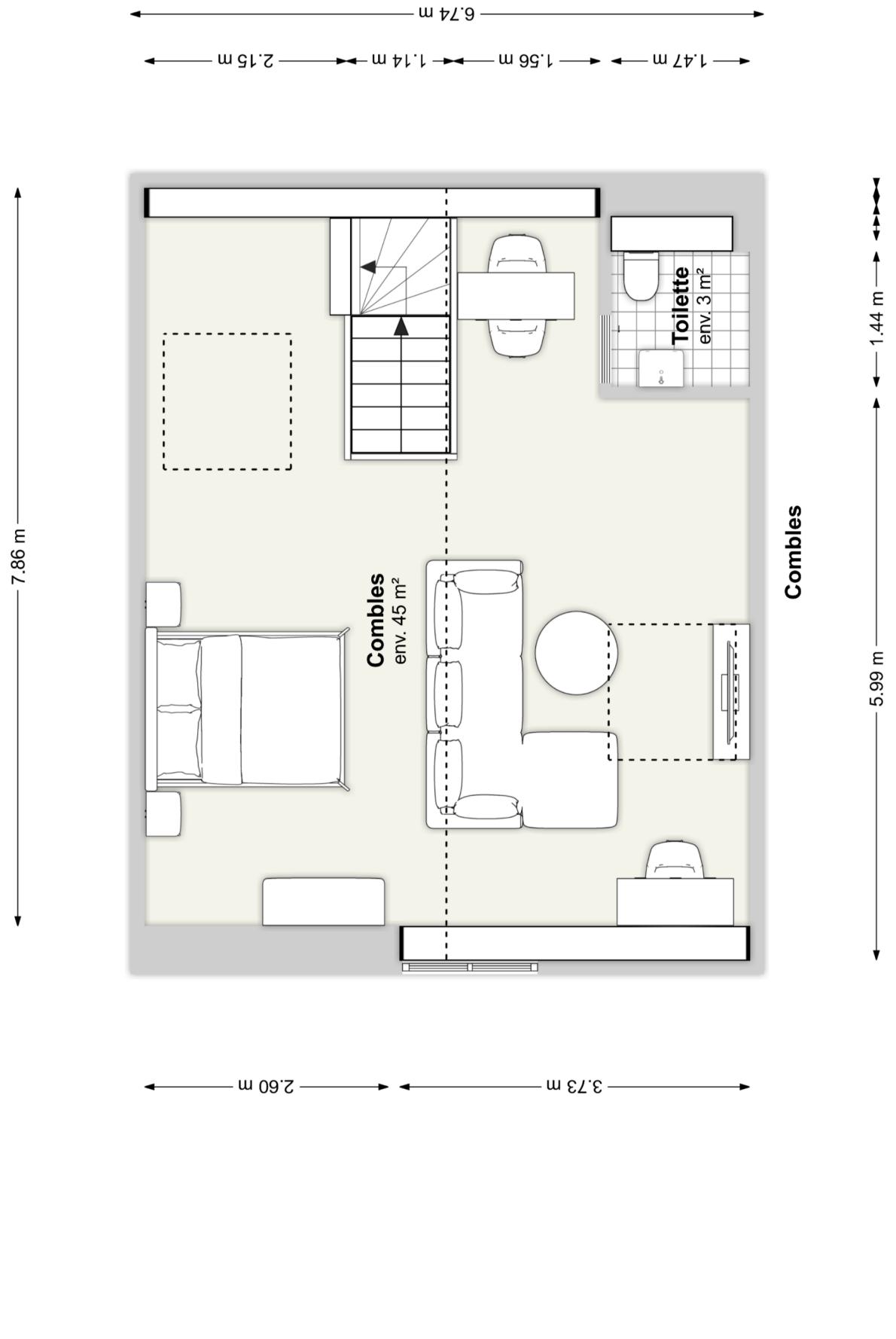
Parcelle

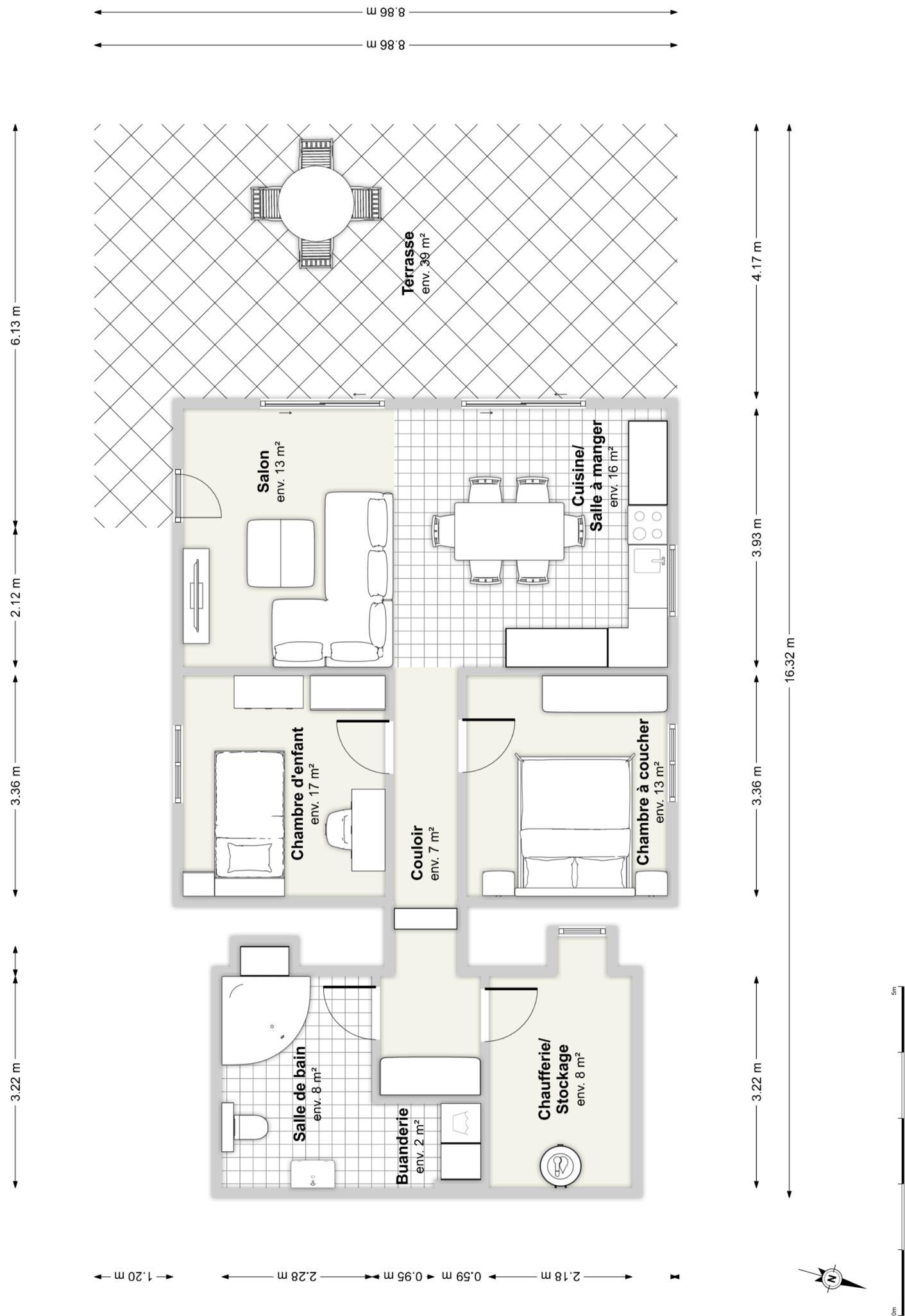


Maison de 5.5 pcs avec appartement de 3.5 pcs indépendant











## Données « Intercapi » Bien-fonds Botterens / 2039

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2123.FR212311 Botterens
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2039
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 79857 09601 87
Surface	1'045 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	01.06.2009 011-NM 09.11.2012 011-2012/6181/0
Numéro(s) plan(s):	1
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	La Rochetta
Couverture du sol	autre surface à revêtement dur, 78 m <sup>2</sup> jardin, 793 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation individuelle, N° La Rochetta 4, 1652 Botterens d'assurance: 4, 174 m <sup>2</sup> autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 212311000378 (08.11.2023)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété individuelle	
Pascal Anne, 24.10.1970,	02.09.2010 011-2010/5444/0 Achat

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

Aucun(e)

### Servitudes

01.06.2009 011-RFF	(C) Candélabre pour l'éclairage public, selon plan spécial (conv. n° 8) ID.011-2007/000638 en faveur de Commune de Botterens, Botterens
--------------------	--

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

Selon le registre foncier

### 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/droit; DI=droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
4. Les données de l'état descriptif de l'immeuble, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

### Cet extrait a été imprimé le 12.11.2024 avec les options suivantes:

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non 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



**COMMISSION D'ESTIMATION DE  
L'ETABLISSEMENT CANTONAL  
D'ASSURANCE DES BATIMENTS**

No assuré **38218**  
District **Gruyère**  
Commune **204**  
**Botterens**  
No rue **310**  
No bâtiment **4**  
No entrée bât.

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**

Propriétaire **Pascal Anne**

Adresse	<b>Route du Manège 1</b>	Pays	<b>CH</b>
NP et localité	<b>1648 Hauteville</b>		
Régie ou administrateur		PPE	<b>Non</b>
		Langue	<b>F</b>
Cadastre folio		Plan folio	<b>1</b>
Propriétaire du fonds	<b>Le(s) même(s)</b>	Article	<b>2'039</b>
Géomètre	<b>Geosud SA</b>	Figure-t-il au plan (cadastre) ?	<b>Oui</b>
Coordonnées	<b>575.080/162.770</b>	Faut-il modifier le plan ?	<b>Oui</b>
Altitude			
Commune	<b>Botterens</b>	District	<b>Gruyère</b>
Lieu-dit ou nom rue	<b>La Rochetta</b>		
Motif de l'estimation	<b>Travaux terminés</b>	Date avis ECAB	<b>22.10.2015</b>
No du permis constr.	<b>23-12/A/0826</b>	Début des travaux	<b>01.02.2012</b>
Date du permis	<b>24.01.2013</b>	Fin des travaux	<b>29.05.2015</b>
Code AEAI	<b>20.1</b>	Risque artisanal ou industriel	<b>Non</b>
Affectation	<b>Maison familiale</b>		
Nbr. niveaux	<b>4</b>	Nbr apparts.	<b>2</b>
Risques spéciaux no.		% soumis	
Classe	<b>2</b>	Situation	<b>Non contigu(e)</b>
Indexation	<b>Oui</b>	Etat du bâtiment	<b>Bon</b>
Mur coupe-feu	<b>Non</b>	Ascenseur	<b>Non</b>
Paratonnerre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>
Parafoudre	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Pompe à chaleur</b>

**Les matériaux synthétiques posés après 1991 ne sont pas assurés contre la grêle.**

		<b>Nouvelle estimation</b>	<b>Ancienne estimation</b>
Date d'estimation		<b>04.01.2016</b>	<b>18.01.2012</b>
Estimation de base		<b>791'000</b>	<b>598'000</b>
Suppl. valeur à neuf	<b>%</b>		<b>%</b>
Valeur assurée		<b>791'000</b>	<b>598'000</b>
Investissement		<b>190'000</b>	
M3		<b>1'162</b>	<b>1'044</b>
Année de construction		<b>1910</b>	de transformation <b>2011 - 2015</b>

Remarques:

**RECLAMATION** *Voir annexe: Extrait de dispositions légales*

Reçu à l'ECAB le **21 JAN 2016**

La commission d'estimation  
**Philippe Beaud**  
**Hans Weibel**

Le (Vice) Président

**Philippe Beaud**  
Bureau : Gruyère  
Commission d'estimation  
des bâtiments du district de la Gruyère  
Rue de l'Europe 12  
1630 Bulle  
026 305 42 18

Contrôle direction

Enregistrement TED

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **08.01.2016**

5 2 3/06 07 2010



**COMMISSION D'ESTIMATION DE  
L'ETABLISSEMENT CANTONAL  
D'ASSURANCE DES BATIMENTS**

No assuré **38218**  
District **Gruyère**  
Commune **204**  
No rue **Botterens**  
No bâtiment **310**  
No entrée bât. **4**

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
<b>SOUS-SOL :</b>									
Habitation			4.50	8.00	3.00	108	650		<b>70'200</b>
<b>REZ - ETAGE :</b>									
Habitation sur 3 niveaux			9.00	8.00	8.50	612	650		<b>397'800</b>
Terre plein			4.50	8.00	1.00	36	400		<b>14'400</b>
Réduit - WC extérieur			1.30	2.40	4.80	15	650		<b>9'750</b>
Balcon			1.00	2.80	1.50	4	850		<b>3'400</b>
Chauffage - Garage			3.40	5.60	4.20	80	350		<b>28'000</b>
Couvert			3.50	1.80	3.00	19	350		<b>6'650</b>
Fenêtres de toiture dim. 1,14 x 1,18	2.00	*					3'000		<b>6'000</b>
Couvert d'entrée			1.90	1.50	3.00	9	800		<b>7'200</b>
<b>ANNEXE:</b>									
Habitation sur 1 niveau sans terrasse			8.00	8.10	4.30	279	700		<b>195'300</b>
<b>Total</b>						<b>1'162</b>	<b>636</b>		<b>738'700</b>
						M3	FR/M3		
<b>Installations diverses</b>					Qté.	P/Unité			<b>TOTAL Fr.</b>
Tableau électrique					1	4'000			<b>4'000</b>
Motorisations stores					4	700			<b>2'800</b>
Aucune autre installation									
<b>Total</b>									<b>6'800</b>

	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
<b>Installations de chauffage</b>			
1 Pompe à chaleur air-eau 17 kW, année 2011			
2 Groupes pompe et régulation			
1 Stock tampon contenance 300 litres			
Conduites de distribution de chaleur, isolées/apparentes dans le bât.			
Installation de chaufferie y.c. conduites, vannes de circulation, etc.	1	36'000	<b>36'000</b>

**LE MONTANT ADMIS CORRESPOND AUX INSTALLATIONS COUVERTES  
PAR L'ECAB SELON LES REGLES DE DELIMITATIONS EN VIGUEUR**

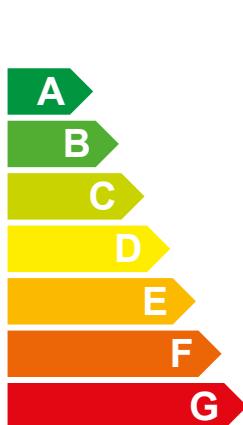
<b>Total</b>			<b>36'000</b>
<b>Installations sanitaires</b>	Qté.	P/Unité	<b>TOTAL Fr.</b>
Nourrice sanitaire	1	3'000	<b>3'000</b>
Chauffe-eau 600 l raccordé à la PAC	1	6'000	<b>6'000</b>
Aucune autre installation			
<b>Total</b>			<b>9'000</b>
<b>TOTAL</b>			<b>790'500</b>
		<b>TOTAL ARRONDI A</b>	<b>791'000</b>
		<b>PRIX MOYEN M3 Fr.</b>	<b>681</b>



Certificat énergétique  
cantonal des bâtiments

# CECB

FR-00023821.01



▷ Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

⚡ Efficacité énergétique globale

▷ Émissions directes de CO<sub>2</sub>

A

B

C

D

E

F

G

▷ Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

47 kWh/(m<sup>2</sup>a)

C L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique satisfaisante qui ne respecte toutefois pas les exigences actuelles pour les nouvelles constructions.

⚡ Efficacité énergétique globale

87 kWh/(m<sup>2</sup>a)

B L'efficacité énergétique globale est bonne. Le besoin énergétique pondéré pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les équipements électriques est inférieur ou égal à celui des nouvelles constructions.

▷ Émissions directes de CO<sub>2</sub>

0 kg/(m<sup>2</sup>a)

A Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.

Émissions de gaz à effet de serre

5 kg/(m<sup>2</sup>a)

La production d'électricité et du chauffage à distance génère également des émissions de gaz à effet de serre en amont. Elles n'ont aucune influence sur la classification des émissions directes de CO<sub>2</sub> générées par le bâtiment, mais sont également indiquées ici à titre indicatif.

**Adresse**

La Rochetta 4  
1652 Botterens  
Commune: Botterens

**Année de construction**

1910

**Année rénovation**

2011

**Affectation du bâtiment**

Habitat individuel (Cat. II)

**Numéro EGID\_EDID**

1509669\_0

**Date de la visite**

28.05.2025

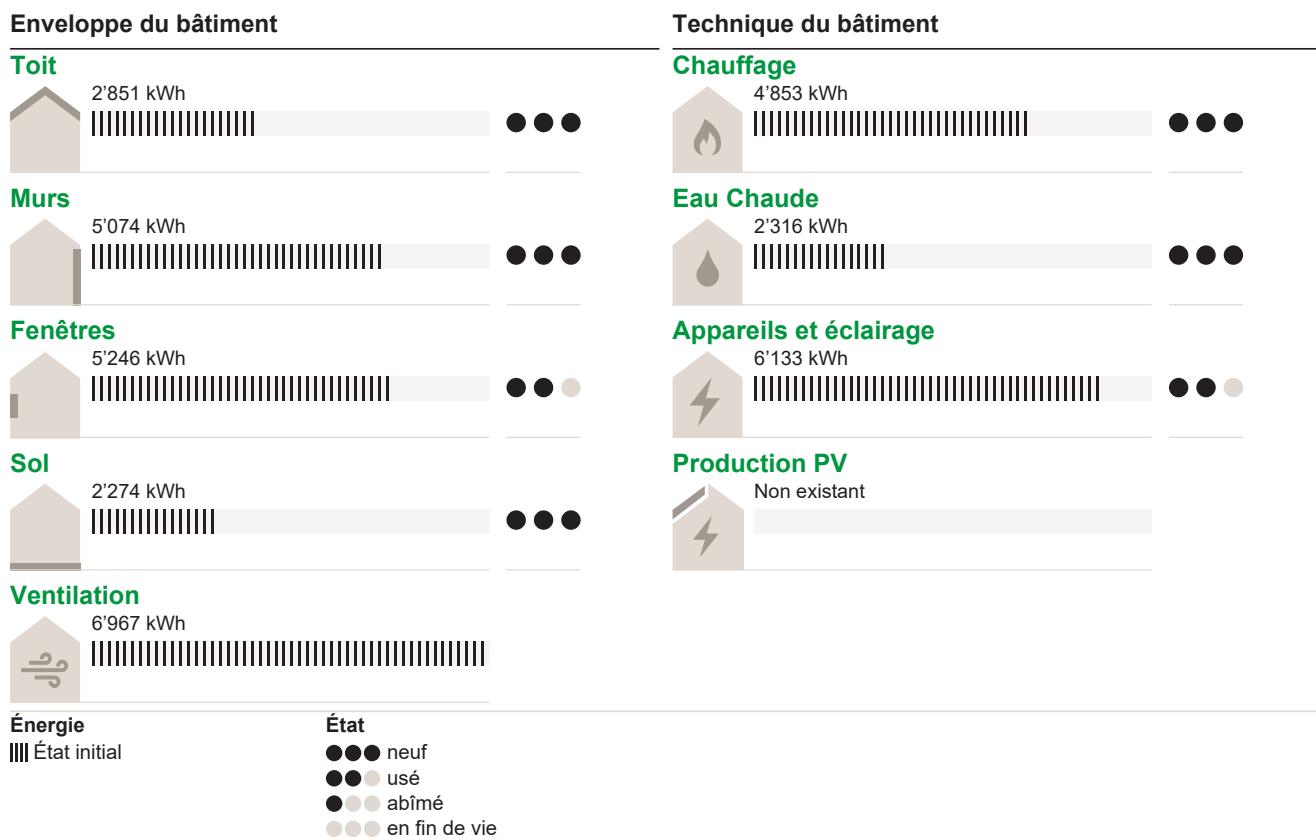
**Expert**

Daniel Gachoud  
Frlow  
Route de la Fonderie 8  
1700 Fribourg

Date, signature

05.06.2025

# Évaluation et remarques



## Enveloppe du bâtiment

<b>Toit</b> 	<b>État initial:</b> Les toits et plafonds sont comme neufs. L'isolation thermique est bonne. <b>Améliorations possibles:</b> Des mesures d'isolation thermique des toits et plafonds ne sont pas une priorité.
<b>Murs</b> 	<b>État initial:</b> Les murs extérieurs sont comme neufs. L'isolation thermique est bonne. Les murs contre terrain et contre local non chauffé sont comme neufs. L'isolation thermique est bonne. <b>Améliorations possibles:</b> Des mesures d'isolation thermique des murs extérieurs ne sont pas une priorité. Des mesures d'isolation thermique des murs contre terrain et contre local non chauffé ne sont pas une priorité.
<b>Fenêtres et portes</b> 	<b>État initial:</b> Certaines fenêtres sont d'époque, tandis que d'autres ont été remplacées plus récemment. Elles présentent de bonnes performances en matière d'isolation thermique et assurent une étanchéité satisfaisante. <b>Améliorations possibles:</b> Le remplacement des fenêtres n'est pas nécessaire. Des travaux d'entretien périodiques sont à envisager.



## Sol

### État initial:

Les sols en contact avec le terrain sont en bon état, avec une isolation de niveau moyen pour la partie existante du bâtiment et une bonne isolation pour l'extension.

### Améliorations possibles:

Des mesures d'isolation thermique des sols contre terrain ne sont pas une priorité.



## Ventilation

**État initial:** La ventilation se fait manuellement par les fenêtres. Il y a des pertes de chaleur par ventilation élevées en raison de l'absence de récupération de chaleur.

**Améliorations possibles:** Pour réduire les besoins énergétiques, il faudrait envisager une installation de ventilation avec récupération de chaleur.

## Technique du bâtiment



## Chauffage

**État initial:** Le producteur de chaleur est comme neuf. Il a une efficacité énergétique élevée et ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.

**Améliorations possibles:** Aucune mesure de construction n'est nécessaire. Le producteur de chaleur devrait être entretenu régulièrement. Un monitoring et, selon les résultats, une optimisation de l'exploitation sont judicieux du point de vue économique et écologique.



## Eau chaude

**État initial:** Le producteur d'eau chaude sanitaire est comme neuf. Il a une efficacité énergétique élevée et ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.

**Améliorations possibles:** Aucune mesure de construction n'est nécessaire. Le producteur d'eau chaude sanitaire devrait être entretenu régulièrement.



## Appareils et éclairage

**État initial:** Appareils et luminaires sont usés. Ils ont une bonne efficacité énergétique.

**Améliorations possibles:** Aucune mesure n'est nécessaire. Il convient de veiller à une exploitation efficace sur le plan énergétique (temps de fonctionnement courts, prévention des pertes en mode veille).



## Photovoltaïque

**État initial:** Il n'y a pas d'autoproduction d'électricité.

**Améliorations possibles:** L'installation d'une installation photovoltaïque doit être examinée. L'autoproduction d'électricité est en général économique et contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## Comportement utilisateur



Le CECB donne une évaluation de la performance énergétique du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant·e, peut être très différente des données chiffrées du CECB. Les recommandations du document CECB ne concernent donc que l'enveloppe du bâtiment et ses installations techniques. Toutefois, l'exploitation économique en énergie est l'une des mesures les plus efficaces et les plus rentables que l'on puisse prendre. Des économies substantielles sont possibles en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver.

## Revalorisation



**Conseils et recommandation:** Une rénovation énergétique est une occasion unique d'améliorer à long terme le confort et de maintenir la valeur d'un bâtiment. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des surélévations ou des extensions ; on peut aussi revoir l'agencement des pièces ou agrandir des balcons. Il est pertinent d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme.

# Description détaillée du bâtiment



## Station météo

Bern-Liebefeld

## Affectation du bâtiment [m<sup>2</sup>]

	Surface de référence énergétique
Habitat individuel (Cat. II)	315
<b>Total</b>	<b>315</b>

## Généralités

Nombre d'étages entiers	4
Nombre d'appartements	2
Nombre moyen de pièces	≤ 4.5
Facteur d'enveloppe	1.98

Valeurs U [W/(m <sup>2</sup> K)]	Contre extérieur / ≤ 2 m sous terre	Contre espace non chauffé ou contre terrain
Toit	0.18	-
Murs	0.21	0.21
Fenêtres et portes	1.6	-
Sol	0.35	-

## Consommation mesurée [kWh/a]

	Basée sur des valeurs moyennes
Électricité	4'500

## Degré de couverture / fraction utile

Producteur de chaleur	Chauffage	Eau chaude	Année
Pompe à chaleur air extérieur	100 % / 3.0	100 % / 2.5	2011

## Puissance de chauffage<sup>1</sup>

Puissance spécifique de chauffage [W/m <sup>2</sup> ]	20
Charge thermique nominale [kW]	7.7

## Concept de ventilation

Ventilation par fenêtres, Hotte aspirante, Extraction air vicié Salle de bains/WC	
Débit d'air thermiquement actif [m <sup>3</sup> /(hm <sup>2</sup> )]	0.7 (étanche)

## Production d'électricité [kWh/a]

Photovoltaïque	0
Installation de couplage chaleur-force	0

## Pris en compte pour le bâtiment

## Part du besoin en énergie finale [%]

Fossile	0.0
Solaire	0.0

## Valeurs limites des indices énergétiques pour la classe "B"

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	46
Efficacité énergétique globale [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	106
Émissions directes de CO <sub>2</sub> [kg/(m <sup>2</sup> a)]	5.09

<sup>1</sup>Les données sont calculées approximativement selon la norme SIA 384:201 sur la base de l'utilisation standard du CECB. Elles constituent des valeurs indicatives pour les besoins en puissance du chauffage des locaux.

## Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

## Que dit le CECB et à quoi sert-il?

Le CECB indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. Le CECB caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants. Le CECB apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

## Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale comprend, outre les besoins pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'électricité pour les appareils fixes et les luminaires, également la production d'électricité propre. Les sources d'énergie utilisées sont pondérées avec les facteurs de pondération nationaux : 2 pour l'électricité, 1 pour le pétrole et le gaz, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui n'est donc pas prise en compte.
- La classification des émissions directes de CO<sub>2</sub> indique la quantité de CO<sub>2</sub> émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Des émissions de CO<sub>2</sub> nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m<sup>2</sup>·a). Les émissions en amont, par exemple pour la production d'électricité ou de chauffage à distance, ne sont pas prises en compte. Ces émissions en amont sont déclarées, y compris les émissions directes de CO<sub>2</sub>, comme émissions de gaz à effet de serre, mais n'ont pas d'influence sur l'évaluation.

	 Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	 Efficacité énergétique globale	 Émissions directes de CO <sub>2</sub>
<b>A</b>	Excellent isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P).	Installations techniques du bâtiment à haute fraction utile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO <sub>2</sub> .
<b>B</b>	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie).	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO <sub>2</sub> , par exemple pour couvrir les pointes de charge.
<b>C</b>	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.	Le bâtiment émet peu de CO <sub>2</sub> , peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.
<b>D</b>	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables.	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO <sub>2</sub> . Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
<b>E</b>	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et éclairage.	Le bâtiment émet beaucoup de CO <sub>2</sub> , par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.
<b>F</b>	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO <sub>2</sub> et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
<b>G</b>	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO <sub>2</sub> . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

### Minergie

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer les bâtiments existants et neufs sur une échelle de A à G. Les trois labels Minergie définissent des valeurs limites exactes et comportent des exigences supplémentaires, par exemple sur le renouvellement d'air, l'autoproduction d'électricité, le monitoring, la protection thermique estivale ou l'émission de gaz à effet de serre pendant la construction. Les nouveaux bâtiments certifiés Minergie sont systématiquement classés au moins en catégorie B / B, Minergie-P au moins en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai : un bâtiment ayant une bonne classification CECB n'est pas équivalent à un bâtiment certifié Minergie.

[www.minergie.ch/fr](http://www.minergie.ch/fr)

### Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie EnDK. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc.

[www.endk.ch/fr](http://www.endk.ch/fr)



