



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: MaS/MA/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le - 7 MAI 2024

Notice sur le contenu minimal de l'étude économique requise pour l'application de l'art. 24d al. 2 et 3 LAT (changement d'affectation des bâtiments protégés hors de la zone à bâtir)

I. Remarques préliminaires

1.1. En général

La transformation et le changement d'affectation des bâtiments protégés hors de la zone à bâtir (cf. plan directeur cantonal, T305) sont régis par le droit fédéral applicable en la matière, à savoir les dispositions de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) et son ordonnance du 28 juin 2000 (OAT, RS 700.1).

Selon la jurisprudence cantonale¹, les bâtiments jugés dignes de protection et devenus non conformes à l'affectation de la zone agricole peuvent être transformés par le biais d'une application de l'art. 24c al. 2 LAT (complété par l'art. 42 OAT) ou de l'art. 24d al. 2 et 3 LAT. Partant, le ou la requérant-e a le choix de recourir à l'une de ces deux dispositions pour son projet. Etant donné que les conditions à remplir sont très différentes dans les deux cas, le requérant pourra opter pour la disposition la plus favorable pour le projet.

La jurisprudence cantonale pose des exigences spécifiques pour l'application de l'art. 24d al. 2 et 3 LAT. Cette disposition exige notamment que le ou la requérant-e démontre que la conservation à long terme du bâtiment considéré ne puisse être assurée autrement que par la réalisation du projet. La démonstration doit être apportée dans le cadre de la demande de permis de construire au moyen:

- > d'une confirmation de la valeur patrimoniale du bâtiment au moyen d'une fiche descriptive détaillée fournie par le Service des biens culturels sur la base d'une vision locale, spécifiant les la valeur historique, la représentativité, la rareté, l'intégrité, la situation et les qualités des éléments artisanaux ou artistiques ;
- > d'un rapport d'ingénieur ou d'expert qui donne une appréciation de l'état de la substance patrimoniale, confirme qu'elle pourra être conservés intégralement et sans atteinte majeur dans le cadre du projet et justifie que les travaux envisagés sont nécessaires à la conservation à long terme du bâtiment;
- > d'une étude économique.

La présente notice a uniquement pour objet de définir le contenu attendu pour l'étude économique.

¹ ATC 602 2021 27+33 du 28 février 2022.

1.2. But de l'étude économique

L'art. 24d al. 2 et 3 LAT a pour but de garantir la conservation d'un bâtiment protégé à long terme, mais ne permet pas qu'un futur rendement économiquement maximal soit atteint par le biais de la réalisation du projet de transformation. Il faut uniquement que le bâtiment ainsi transformé puisse être exploité d'une manière économiquement viable, autrement dit que les coûts pour le bâtiment soient couverts (notamment les frais d'exploitation courants, l'entretien, y compris les réserves pour les rénovations) et qu'un rendement approprié pour les moyens propres engagés soit assuré.

Le ou la requérant-e doit par conséquent apporter la démonstration par le biais d'une étude économique que le revenu théorique généré par son projet ne dépasse les coûts que dans une proportion raisonnable. Si le revenu théorique assure l'entretien à long terme du bâtiment et permet de réaliser davantage qu'un rendement approprié, le ou la requérant-e n'a pas droit à une autorisation en application de l'art. 24d al. 2 et 3 LAT.

L'étude économique doit également comparer les coûts et rendements du projet envisagé par le ou la requérant-e avec un projet minimal qui n'assure que la conservation du bâtiment à long terme afin que le caractère raisonnable du projet puisse être évalué sous cet angle.

L'étude à produire doit notamment expliquer le type et l'ampleur des affectations qui sont nécessaires pour que la conservation du bâtiment protégé reste rentable, en tenant compte des exigences découlant de la protection des biens culturels, sans qu'il y ait de pertes financières liées à la conservation du bâtiment.

II. Eléments minimaux de l'étude économique requise dans le cadre de l'application de l'art. 24d al. 2 et 3 LAT

1. Situation sans changement d'affectation du bâtiment (conservation)

1.1. Coût de financement

Ce document dresse une liste de tous les coûts d'acquisition, des éventuels frais annexes et des travaux importants effectués ou indique directement la valeur de la propriété en l'état actuel, avant les travaux. Ces éléments doivent permettre de vérifier ce que coûtera la conservation et l'entretien à long terme du bâtiment en respectant les prescriptions particulières qui découlent des exigences de la protection des biens culturels.

Le Service des biens culturels doit apporter une aide à cet égard en indiquant les éléments protégés et clarifier les mesures qui sont nécessaires pour préserver ces éléments.

1.2. Estimation des coûts de construction pour les travaux de maintien de la valeur patrimoniale

Il s'agit de l'estimation préalable des coûts de construction, soit les dépenses attendues liées au travaux, qui seront exécutés pour assurer la conservation du bâtiment (par exemple: CFC 1, CFC 2: prix par m³, CFC 4 et CFC 5).

1.3. Plan des charges d'entretien et d'exploitation

Il s'agit du calcul du montant total annuel de toutes les charges d'entretien et d'exploitation générées par l'exploitation du bâtiment protégé. Ce sont par exemple les frais d'entretien courant, de gestion, d'assurance et d'impôt.



1.4. Revenu locatif actuel théorique

Il convient d'indiquer les loyers réels si des surfaces sont actuellement louées. Si cela n'est pas le cas, il y a lieu d'indiquer un revenu locatif théorique pour ces surfaces. Si l'une de ces valeurs s'écarte fortement de celles du marché, elle sera ajustée.

2. Situation après changement d'affectation du bâtiment (projet construction)

2.1. Estimation des coûts de construction pour les travaux de construction pour la création de surfaces utiles complémentaires

Il s'agit de l'estimation préalable des coûts de construction, soit les dépenses attendues liées au travaux, qui seront exécutés pour la création de surfaces utiles complémentaires (par exemple: CFC 1, CFC 2: prix par m³, CFC 4 et CFC 5).

2.2. Plan des charges d'entretien et d'exploitation

Il s'agit du calcul du montant total annuel de toutes les charges d'entretien et d'exploitation générées par l'exploitation du bâtiment protégé. Ce sont par exemple les frais d'entretien courant, de gestion, d'assurance et d'impôt.

2.3. Revenu locatif futur à l'aide de surfaces habitables comparables

Il s'agit de calculer le montant théorique qu'un(e) propriétaire peut exiger pour l'utilisation de son bien immobilier après avoir effectué les travaux prévus. Le revenu locatif théorique est déterminé sur la base de différents facteurs, dont la situation, la taille, l'état et l'équipement du bien immobilier.

La présente notice est accompagnée en annexe d'un tableau présenté à titre d'exemple fictif pour illustrer l'approche exposée au point II. Pour autant que tous les éléments nécessaires à la démonstration requise sur le plan économique soient fournis, le ou la requérant-e reste libre de choisir une autre manière de présenter les résultats de l'étude liée à son projet.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

Annexe:

Etat sans changement d'affectation de l'immeuble			
Le coût estimatif des travaux pour le maintien du bâtiment (rénovation ou travaux urgents)			
		Fr.	200'000.00
Financement:			
Emprunt	70%	Fr.	140'000.00
Fonds propres	30%	Fr.	60'000.00
		<u>Fr.</u>	<u>200'000.00</u>
Charge financière annuelle			
Intérêts hypothécaires sur l'emprunt (taux moyen)		2.50% Fr.	3'500.00
Rendement des fonds propres autorisé selon droit du bail		3.75% Fr.	2'250.00
Amortissement des travaux	années	100 Fr.	2'000.00
Frais d'entretien et frais accessoires		1% Fr.	2'000.00
		Fr.	<u>9'750.00</u>
Revenus locatifs annuels		Fr.	4'100.00
Résultat	+ = bénéfice/- = perte		-5'650.00

Etat après changement d'affectation de l'immeuble ou des parties de l'immeuble			
Le coût estimatif des travaux pour le changement d'affectation			
		Fr.	1'000'000.00
Financement:			
Emprunt	70%	Fr.	700'000.00
Fonds propres	30%	Fr.	300'000.00
		<u>Fr.</u>	<u>1'000'000.00</u>
Charge financière annuelle			
Intérêts hypothécaires sur l'emprunt (taux moyen)		2.50% Fr.	17'500.00
Rendement des fonds propres autorisé selon droit du bail		3.75% Fr.	11'250.00
Amortissement des travaux	années	100 Fr.	10'000.00
Frais d'entretien et frais accessoires		1% Fr.	10'000.00
			<u>48'750.00</u>
Revenus locatifs annuels		Fr.	60'000.00
Résultat	+ = bénéfice/- = perte		+11'250.00