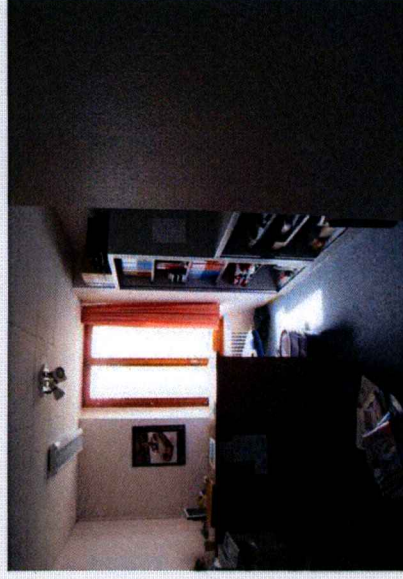


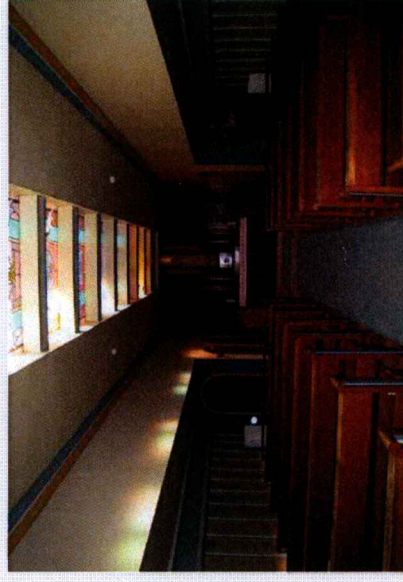
## Illustrations 3



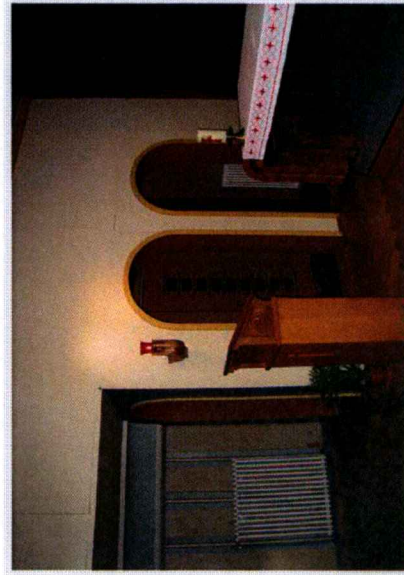
Corridor



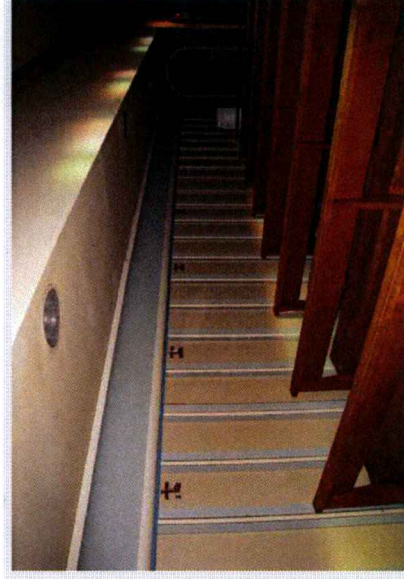
Bureaux



Chapelle



Confessional



Paroi d'ornements



Vitreries

## Illustrations 2

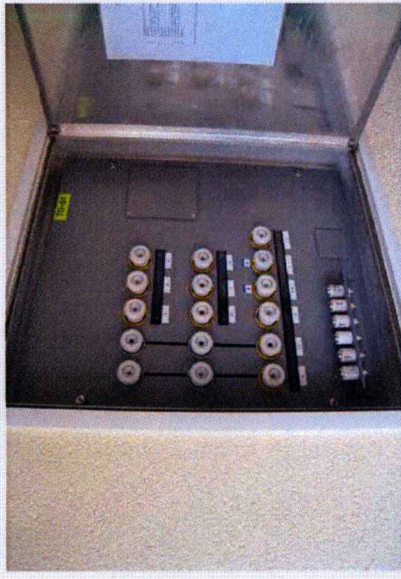


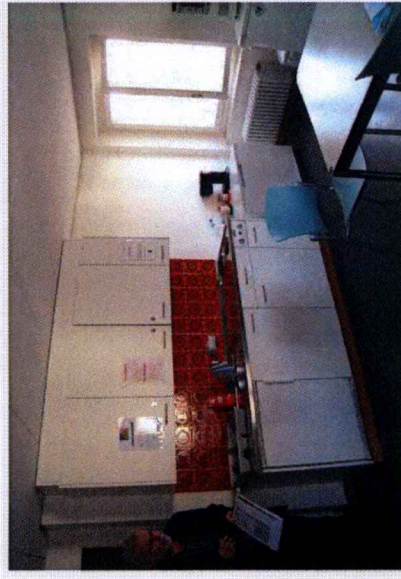
Tableau électrique (démodé)



WC



Bains



Cuisine d'appartement

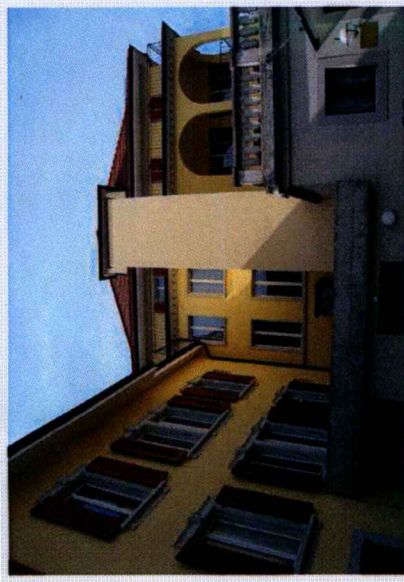


Cage d'escaliers



Atelier

## Illustrations 1



Façade sud



Façade sud



Façade nord, avant toit de l'entrée



Détail de fenêtre



Entrée, dégâts de l'asphalte



Places de parc, dégâts de l'asphalte

## Analyse détaillée de l'état

### Etat (ET)

- X = Elément inexistant  
O = Elément existant, pas de visite possible  
A = Bon (fonctionnement correct)  
B = Légère usure (utilisé)  
C = Usure importante (endommagé)  
D = Fin de durée de vie (ne fonctionne plus correctement)

### Année / RND

- Année de fabrication ou de dernière remise en état ou, entre parenthèse, durée d'utilisation restante (RND)

### Période (PE):

- K = Années 2010 à 2012  
M = Années 2013 à 2016  
L = Années 2017 à 2019

### \*) Coûts:

- approximatifs
- incl. Honoraires
- sur la base des prix '2010'
- incl. 7.6% TVA
- incl. renchérissement annuel 1%
- arrondi à CHF 1'000

Macroéléments	Appréciations	LG	Année (RND)	ET	Mesures / remarques sur les investissements	PE	Année	Coût CHF
Distribution eau chaude sans sous-sol	Fonction, corrosion, isolation	14	1969	C	Remplissage de la cage d'escalier, plâtrage sous-sol, travaux de	K	2012	4'000
Distribution eau froide sans sous-sol	Fonction, corrosion	14	1969	C	Remplissage des conduites jusqu'au plafond sur sous-sol, travaux de plâtrage	K	2012	12'000
Conduites d'évacuation sans sous-sol	Fonction, corrosion	14	1969	C	Remplissage de la cage d'escalier, plâtrage sous-sol, travaux de plâtrage	K	2012	15'000
Installations électriques sans sous-sol	Fonction, sécurité, puissance	10-11	1969	B				
Distribution chauffage sans sous-sol	Fonction, sécurité, puissance	12	1969	B				
Corps chauffants et raccordements	Fonction, puissance, corrosion	12	1969	C	Montage de 60 soupapes thermostatiques	K	2012	6'000
Eclairage								
Echauffage de protection pour travaux sur le toit	Installation nécessaire			Ja	Extérieurement pour travaux sur toit, montage d'échafaudage complet, travaux de plâtrage, installation d'un toit à 300 mm	K	2012	15'000
Honoraires								
Honoraires et frais	Architecte, ing. Spécialisés	W1-6					CHF 99'600	
							CHF 99'600	
Coûts totaux	Renovation							CHF 686'000

## Analyse détaillée de l'état

## Etat (ET)

- X = Elément inexistant  
O = Elément existant, pas de visite possible  
A = Bon (fonctionnement correct)  
B = Légère usure (utilisé)  
C = Usure importante (endommagé)  
D = Fin de durée de vie (ne fonctionne plus correctement)

## Année / RND

- Année de fabrication ou de la dernière remise en état ou, entre parenthèse, durée d'utilisation restante (RND)

## Période (PE):

- K = Années 2010 à 2012  
M = Années 2013 à 2016  
L = Années 2017 à 2019

## \*) Coûts:

- approximatifs  
- incl. Honoraires  
- sur la base des prix '2010'  
- incl. 7.6% TVA  
- incl. renchérissement annuel 1%  
- arrondi à CHF 1'000

Macroéléments/éléments	Appréciations/critères	No EKG	Année (RND)	ET	Mesures, remarques sur les investissements	PE K/L/M	Année	Coûts *) CHF
Bains/WC: complet	Usure, fonction, âge, etc.	10-M7	1988	B				
WC séparés: complet	Usure, fonction, âge, etc.	10-M7	1969	B				
Distribution eau chaude sans sous-sol	Fonction, corrosion, isolation	14	1969	C	Remplacement conduite jusqu'au plafond sur sous-sol, y compris travaux liés.	K	2012	63'000
Distribution eau froide sans sous-sol	Fonction, corrosion	14	1969	C	Remplacement conduite jusqu'au plafond sur sous-sol, y compris travaux liés.	K	2012	65'000
Conduites d'évacuation sans sous-sol	Fonction, corrosion	14	1969	C	Remplacement conduite jusqu'au plafond sur sous-sol, y compris travaux liés.	K	2012	62'000
Installations électriques sans sous-sol	Fonction, sécurité, puissance	10-11	1969	B	Entretien normal			
Distribution chauffage sans sous-sol	Fonction, sécurité, puissance	12	1969	B				
Corps chauffants et raccords	Fonction, puissance, corrosion	12	1969	B	Montage des soupapes thermostatiques.	K	2011	5'000
<b>Surfaces de services, surfaces annexes, bureaux</b>								
Fenêtres	Fonction, surface, utilisation	E4-E5	1973	D	Remplacement ou montage de fenêtres, y compris travaux liés	K	2012	205'000 160'000
Protection contre les intempéries	Fonction, utilisation, surface, etc.	E5	2009	A				
Porte d'accès aux surfaces de service	Fonction, sécurité		1969	B	Entretien normal			
Portes et équipements intérieurs	Fonction, sécurité	M1	1969	B	Entretien normal			
Surfaces: zone de travail	Usure, fonction, âge, etc.	M	2005	A				
Surfaces: zones annexes et de circulation	Usure, fonction, âge, etc.	M	1969	B	Entretien normal			
WC séparés: complet	Usure, fonction, âge, etc.	10-M7	1969	B				

## Analyse détaillée de l'état

Etat (ET)

- X = Elément inexistant  
O = Elément existant, pas de visite possible  
A = Bon (fonctionnement correct)  
B = Légère usure (utilisé)  
C = Usure importante (endommagé)  
D = Fin de durée de vie (ne fonctionne plus correctement)

Année / RND

- Année de fabrication ou de la dernière remise en état ou, entre parenthèse, durée d'utilisation restante (RND)

Période (PE):

- K = Années 2010 à 2012  
M = Années 2013 à 2016  
L = Années 2017 à 2019

\*) Coûts:

- approximatifs  
- incl. Honoraires  
- sur la base des prix '2010'  
- incl. 7.6% TVA  
- incl. renchérissement annuel 1%  
- arrondi à CHF 1'000

Macroéléments/éléments	Appréciations/critères	No. EKG	Année (RND)	ET	Mesures/remarks sur les investissements	PE (K/L/M)	Année	Coûts (CHF)
Galets dans les combles, complet	Equipements, états, etc.	10-M3		O				
Finitions, ferblanterie	Tôle, fonction, corrosion, etc.	E1	1969	B				
Toit plat	Fonction, étanchéité	E1-T5	1969	B	Nouvelle construction depuis construction portanterie y compris travaux les	K	2012	73'000
Toit plat non accessible								14'000
Finitions, ferblanterie, paratonnerre	Tôle, fonction, corrosion, etc.	E1	1969	B	Remplacement et raccordement avec matériaux résistants à la corrosion. Montage paratonnerre y compris travaux les.	K	2012	39'000
Surface de logement	Fonction, surface, utilisation	E4-E5	1997	D				239'000
Fenêtres	Protection contre les intempéries: jalousies	E5	2009	A	Remplacement du montage de fenêtres y compris travaux les.	K	2012	17'000
Portes d'entrées d'appartements	Fonction, sécurité	M1	1969	B				
Portes et équipements intérieurs	Fonction, sécurité	M1	1969	B				
Surfaces: zone logement	Usure, salissures, etc.	M3	1969	C				
Surfaces: zones annexes	Usure, salissures, etc.	M4	1969	B	Pardes, platonds, nettoyage les surfaces, polir, repesindre.	K	2012	20'000
Surfaces: zones circulation	Usure, salissures, etc.	M5	1969	C				
Equipement cuisine: complet	Usure, fonction, âge, etc.	10-M7	1969	B	Pardes, platonds, nettoyage les surfaces, polir, repesindre.	K	2012	7'000

## Analyse détaillée de l'état

### Etat (ET)

- X = Elément inexistant  
O = Elément existant, pas de visite possible  
A = Bon (fonctionnement correct)  
B = Légère usure (utilisé)  
C = Usure importante (endommagé)  
D = Fin de durée de vie (ne fonctionne plus correctement)

### Année / RND

Année de fabrication ou de la dernière remise en état ou, entre parenthèse, durée d'utilisation restante (RND)

### Période (PE):

K = Années 2010 à 2012  
M = Années 2013 à 2016  
L = Années 2017 à 2019

### \*) Coûts:

- approximatifs
- incl. Honoraires
- sur la base des prix '2010'
- incl. 7.6% TVA
- incl. renchérissement annuel 1%
- arrondi à CHF 1'000

Macroéléments/éléments	Appréciations/critères	No EKG	Année (RND)	ET	Mesures, remarques sur les investissements	PE K/L/M	Année	Coûts *) CHF
<b>Autre technique</b>								
Inst.de transport: ascenseurs pers.	Fonction, usure	I6	2000	A				
Protection incendie, sécurité	Postes incendies, détecteurs, sprinkler	I	1969	B				
Installations d'alarme, sécurité	Fonction, état, etc.	I	1969	B				
<b>Cage d'escaliers</b>								
Praois, plafonds (surfaces)	Salissures, décollements, fissures, etc.	E6-M5	1969	B				
Escaliers massifs et paliers	Usure, salissures, sécurité, etc.	E0-M3	1969	B				
Escaliers et paliers de bois ou métal	Usure, salissures, sécurité, etc.	E0-M3	1969	B				
<b>Toit incliné</b>								
Construction, charpente	Portée, parasites, etc.	E1-E2	1890	B				16'000
Couverture	Fonction, étanchéité, usure	E1	1969	C	Remplacement de quelques tuiles	K	2011	3'000
Aménagements massifs	Etanchéité des raccords	E4	1890	B				
Aménagements verre	Endommagements, corrosion, étanchéité, etc.	E1-E5	1969	C	Remplacement fenêtres	K	2011	13'000
Isolation:combles aménagés	Ponts de chaleur, confort	E1	1969	B				
Isolation:combles non aménagés	Passage chaleur, étanchéité	E1	1969	B				

## Analyse détaillée de l'état

### Etat (ET)

X = Elément inexistant

O = Elément existant, pas de visite possible

A = Bon (fonctionnement correct)

B = Légère usure (utilisé)

C = Usure importante (endommagé)

D = Fin de durée de vie (ne fonctionne plus correctement)

### Année / RND

Année de

fabrication ou de la

dernière remise en

état ou, entre

parenthèse, durée

d'utilisation restante

(RND)

### Période (PE):

K = Années 2010 à 2012

M = Années 2013 à 2016

L = Années 2017 à 2019

### \*) Coûts:

- approximatifs

- incl. Honoraires

- sur la base des prix '2010'

- incl. 7.6% TVA

- incl. renchérissement annuel 1%

- arrondi à CHF 1'000

Macroéléments/éléments	Appréciations/critères	No EKG	Année (RND)	ET	Mesures, remarques sur les investissements	PE K/M/L	Année	Coûts *) CHF
<b>Caves, locaux communs</b>								
Caves privées	Sols, parois, plafonds, équipements	D2-E3	1890	B				85'000
Caves communes	Sols, parois, plafonds, équipements	D2-E3	1890	B				
Isolation thermique plafond de cave	Confort étage sur cave	E0-M5	1969	B				
Cave: Portes et portails extérieurs	Fonction, surfaces, etc.	E5	1969	B				
Fenêtres de cave	Fonction, surfaces, etc.	E5	1969	D	Remplacement fenêtres caves, y compris travaux liés		2011	85'000
<b>Sanitaire</b>								
Alimentation eau gaz à la cave	Alimentation d'eau depuis entrée jusqu'au compteur	I4-I5	1969	C	Remise en état réparation d'armatures et de pièces non étanchées (seulement cave)		2011	5'000
Conduites d'évacuation à la cave	Fonction, corrosion	D3-I4	1890	O	Nettoyage des conduites et analyse vidéo à la cave		2011	6'000
<b>Production de chaleur/distribution</b>								
Distribution de chaleur "seulement" cave	Fonction, âge, etc.	I2	1969	C	Remise en état des isolations, ponts et armatures à la cave		2011	4'000
<b>Installations électriques</b>								
Courant fort: tableau principal, mesure	Fonction, sécurité, puissance	I0	1969	C	Remplacement de tous les sous-distributeurs du bâtiment		2012	8'000
Courant fort: Inst. communes "seulement" (cave).	Fonction, sécurité, puissance	I0	1969	B	Entretien normal			
Installations de courant faible	Fonction, sécurité, puissance	I1	1969	B	Entretien normal			

## Analyse détaillée de l'état

## Etat (ET)

X = Elément inexistant

O = Elément existant, pas de visite possible

A = Bon (fonctionnement correct)

B = Légère usure (utilisé)

C = Usure importante (endommagé)

D = Fin de durée de vie (ne fonctionne plus correctement)

## Année / RND

Année de  
fabrication ou de la  
dernière remise en  
état ou, entre  
parenthèse, durée  
d'utilisation restante  
(RND)

## Période (PE):

K = Années 2010 à 2012

M = Années 2013 à 2016

L = Années 2017 à 2019

## \*) Coûts:

- approximatifs

- incl. Honoraires

- sur la base des prix '2010'

- incl. 7.6% TVA

- incl. renchérissement annuel 1%

- arrondi à CHF 1'000

Macroéléments/éléments	Appréciations/critères	No EKG	Année (RND)	ET	Mesures, remarques sur les investissements	PE K/L/M	Année	Coûts *) CHF
<b>Extérieurs</b>								
Murs d'appuis, constructions ext.	Extérieurs, murs d'appuis	T2	1969	A				6'000
Surfaces vertes, buissons	Extérieurs, surfaces vertes	T4	1969	A				
Surfaces en dur, places de parc	Extérieurs, surfaces en dur	T5	1969	D	Réparer le revêtement des accès et places de parc	K	2011	4'000
Eclairage, boîtes à lettres ext.	Eclairage, boîtes à lettres	T7	1969	A				
Clôtures	Clôtures, piliers		1969	C	Redresser les piliers et la clôture	K	2011	2'000
<b>Construction, gros œuvre bâtiment principal</b>								
Maçonnerie, béton	Tassements, fissures	E0-E4	1890	B				
Construction métal/béton	Tassements, fissures	E0-E4	1969	B				
Avant-toit entrée	Tassements, fissures		1969	B				
<b>Façades, surfaces extérieures</b>								
Crépi	Décollements, fissures	E4-E5	1969	A				22'000
Construction en béton apparent	Décollements, fissures	E4-E5	1969	B				
Décorations, habillages	Rebords, tableaux, bords	E4	1890	A				
Balcons	Salissures, fissures, fixations	E0-E4	1969	C	Remplacement toit plat, main courante selon prescriptions SUVA	K	2012	20'000
Avant-toit entrée	Profilés de métal		1969	D	Non étanche, remplacement	K	2010	2'000

## Résumé des investissements

(y compris honoraires, TVA et renchérissement)

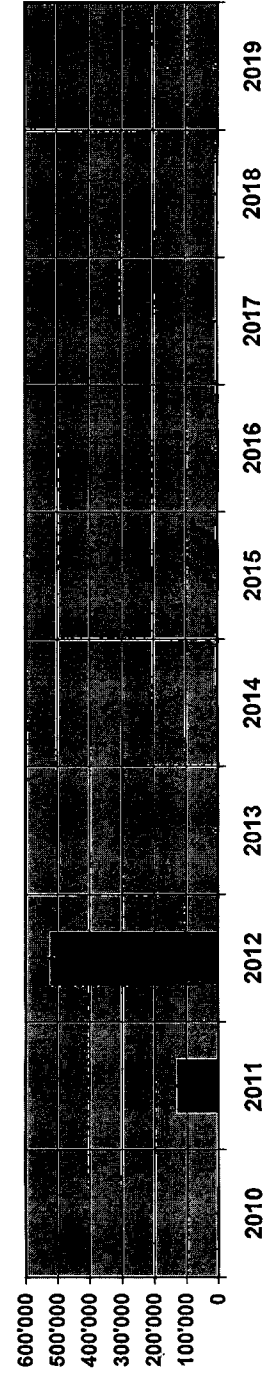
Escomptés à la date

3.50%

Années	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Extérieurs, bâtiments annexes		6'000								
Parking souterrain (complet)										
Fondations, surfaces porteuses										
Façades	2'000		20'000							
Fenêtres, protections contre les intempéries		85'000	177'000							
Toiture, couverture		16'000	73'000							
Installations de chauffage		9'000	6'000							
Installations sanitaires (sans salles de bain, cuisines)		13'000	229'000							
Installations électriques (sans salles de bain, cuisines)			8'000							
Autre technique (ascenseurs, clima, etc.)										
Equipement cages d'escaliers										
Equipement sous-sols										
Equipement partie habitation (incl. salles de bain, cuis.)			27'000							
Equipement secteur de service (installations de base)										
Equipement secteur artisanal (installations de base)										
Echafaudages (complet)			15'000							
<b>Total investissements</b>	<b>2'000</b>	<b>127'000</b>	<b>556'000</b>							

<b>Total des investissements, incluant honoraires</b>	<b>2'000</b>	<b>127'000</b>	<b>556'000</b>							
---	--------------	----------------	----------------	--	--	--	--	--	--	--

## Investissements



## Description de l'état (Résumé de l'analyse de l'état du bâtiment)

Installations sanitaires	
Distribution principale:	Elément inexistant
Conduites d'évacuation:	Visite pas possible, contrôle par caméra nécessaire
Conduites de distribution:	Elément démodé
Préparation d'eau:	Elément inexistant

Autre technique	
Ascenseur de personnes:	Pas de remarque
Inst. d'alerte incendie:	Pas de remarque
Ventilation/climatisation:	Elément inexistant
Installations de froid:	Elément inexistant

Equipements des sous-sols	
Caves:	Pas de remarque
Portes et portails ext.	Pas de remarque
Equipement intérieurs:	Pas de remarque
Isolation thermique cave:	Pas de remarque

Equipement:	
Fenêtres, prot.intempéries:	Fenêtres défectueuses, non étanches
Portes intérieurs:	Pas de remarque
Parois et plafonds:	Surfaces sales
Salles d'eau:	Pas de remarque

Soupçons de contamination	
Communication	Pas d'indication

Installations électriques	
Mesure courant fort:	Elément inexistant
Distribution courant fort:	Elément démodé
Courant faible:	Pas de remarque
TV/radio/téléphone:	Pas de remarque

Cages d'escaliers	
Parois et plafonds:	Pas de remarque
Escaliers, papiers:	Pas de remarque
Portes d'entrées bât.:	Pas de remarque
Mains courantes:	Pas de remarque

Locaux annexes, bureaux	
Fenêtres, prot.intempéries:	Fenêtres défectueuses, non étanches
Parois et plafonds:	Pas de remarque
Cuisines:	Elément inexistant
Equipements intérieurs:	Pas de remarque

Equipement: services	
Fenêtres, prot.intempéries:	Fenêtres défectueuses, non étanches
Parois et plafonds:	Pas de remarque
Cuisines:	Elément inexistant
WC séparés:	Pas de remarque

Amiante	
Communication	Pas d'indication

## Description de l'état (Résumé de l'analyse de l'état du bâtiment)

### Tâche et méthode

#### Objectif du rapport

Estimation approximative (sans valeur ajoutée) des investissements nécessaires pour la sauvegarde de la valeur.

#### Démarche

Pour les mesures envisagées, l'expert part de l'idée d'interventions courantes et mesurées dans la substance architecturale, en respectant les standards du bâtiment et du quartier.

#### Appréciation

Visite et appréciation à vue des éléments de construction les plus importants. Les points faibles et traces de fatigue, sans d'éventuelles traces d'amiante ou de pollution, sont évalués et triés par priorité pour faire l'objet d'une estimation approximative des coûts.

#### Coûts approximatifs

Les indications sur les investissements tiennent compte des coûts de poursuite (coûts d'entretien et de remise en état) courants pour des immeubles de ce type. Les montants individuels ne doivent être utilisés qu'après contrôle.

### Éléments du bâtiment

#### Murs d'appui:

Pas de remarque

#### Côtures:

Redresser la clôture et le pilier du portail

#### Surfaces vertes:

Pas de remarque

#### Surfaces en dur:

Surface endommagée

#### Eclairage:

Pas de remarque

### Structure portante / Gros œuvre

#### Fondations:

Pas de remarque

#### Structure portante:

Pas de remarque

#### Construction du toit:

Toit principal nouveau, toit annexe: remplacer quelques tuiles.

#### Cage d'ascenseur:

Élément inexistant

#### Avants-toits:

Non étanche

### Toiture et couverture

#### Construction sur toit

Élément inexistant

### Parking et garage

#### Garages individuels

Élément inexistant

### Extérieurs, surfaces extérieures

#### Surfaces:

Pas de remarque

#### Fenêtres:

Endommagé, salissures, remplacement

#### Protection contre intempéries

Pas de remarque

#### Protection contre soleil:

Élément inexistant

#### Terrasse:

Sécurité de la main courante insuffisante, remplacer le revêtement de sol.

### Installation de chauffage

#### Stockage d'énergie:

Élément inexistant

#### Production de chaleur:

Élément inexistant

#### Distribution de chaleur:

Pas de remarque

#### Evacuation de fumée:

Élément inexistant

#### Corps chauffants:

Les soupapes thermostat manquent dans 90% des cas

## Données sur l'objet

Numéro de l'objet	09086.003
Année de construction	1890
No du cadastre	42
Surface	4'897 m <sup>2</sup>
Valeur d'assurance	CHF 3'812'000
Propriétaire	Etat de Fribourg / Hôpital fribourgeois
Mandant	Etat de Fribourg / Hôpital fribourgeois
Participant à la visite/date	Monsieur Franz Emch
Calcul des coûts	Herr Peter Jenzer

09086.003
1890
42
4'897 m <sup>2</sup>
CHF 3'812'000
Etat de Fribourg / Hôpital fribourgeois
Etat de Fribourg / Hôpital fribourgeois
Monsieur Franz Emch
18.03.2010
Herr Peter Jenzer

## Investissements jusqu'à 2019

CHF 644'736

(incl. 7.6% TVA et 1% renchérissement/an)



## Description succincte du bâtiment / Impression générale

Emplacement, situation	Situé au centre d'une petite localité. Faible immissions, bonne situation de passage, vue.
Utilisation , économicité	Utilisation hospitalier, pour des bureaux et de la restauration. Site non approprié à l'utilisation actuelle
Environ, raccordements	Zone mixte artisanat/habitation, mauvais accès, pas de parking public à disposition, transports publics à proximité. Au centre de la localité, proche de l'autoroute.
Type de bâtiment, de construction	Type mixte, architecture démodée, vieille. Construction sur plusieurs étages, pas de parking privé à disposition

Situé au centre d'une petite localité. Faible immissions, bonne situation de passage, vue.
Utilisation hospitalier, pour des bureaux et de la restauration. Site non approprié à l'utilisation actuelle
Zone mixte artisanat/habitation, mauvais accès, pas de parking public à disposition, transports publics à proximité. Au centre de la localité, proche de l'autoroute.
Type mixte, architecture démodée, vieille. Construction sur plusieurs étages, pas de parking privé à disposition

## Remarques spéciales

Etat du bâtiment	Etat général moyen. Substance architecturale moyenne. Exécution simple. Equipements CVSCRE simples.
Investissements	Besoins selon procès-verbal d'étude de l'état du bâtiment
Autres	Il y a lieu d'évaluer la possibilité d'une démolition et d'une reconstruction

Etat général moyen. Substance architecturale moyenne. Exécution simple. Equipements CVSCRE simples.
Besoins selon procès-verbal d'étude de l'état du bâtiment
Il y a lieu d'évaluer la possibilité d'une démolition et d'une reconstruction

## Recommandations

	Aucune
--	--------

Aucune