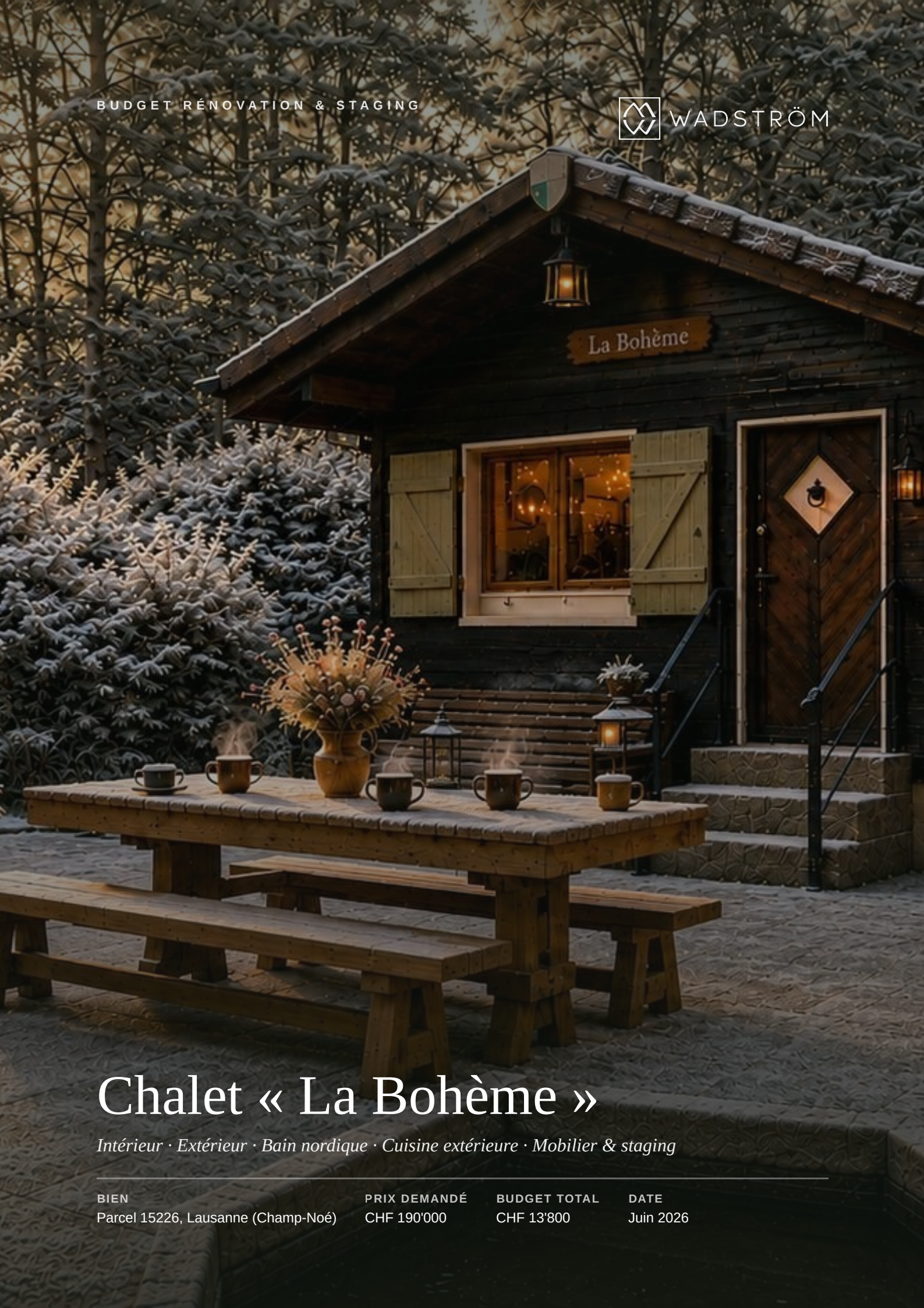


BUDGET RÉNOVATION & STAGING



WADSTRÖM



Chalet « La Bohème »

Intérieur · Extérieur · Bain nordique · Cuisine extérieure · Mobilier & staging

BIEN

Parcel 15226, Lausanne (Champ-Noé)

PRIX DEMANDÉ

CHF 190'000

BUDGET TOTAL

CHF 13'800

DATE

Juin 2026

AMÉLIORATIONS CONFIRMÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES

Panneau solaire + système de batterie : nouvelle installation confirmée par les propriétaires avant la vente.

Remplacement de la toiture : nécessaire — estimé à environ **CHF 15'000**. Non inclus dans le budget staging ; présenté séparément dans la synthèse d'investissement.

— Objectif et approche

L'objectif n'est pas une rénovation — c'est une **réinvention totale**. Chaque intervention est choisie pour son impact visuel maximal par franc investi : la bonne photographie surpasse n'importe quelle description. Le budget présente un chiffre réaliste unique par poste. Les images avant/après illustrent la transformation complète.

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE — À CONFIRMER PAR ÉCRIT

Construit en 1975, le chalet ne relève pas de l'art. 24c LAT (réservé aux bâtiments antérieurs au 1.7.1972), mais bénéficie très probablement de la garantie de la situation acquise (art. 26 Cst.) et de l'art. 49 PE 599, qui autorise l'entretien et la transformation des bâtiments existants. Reste la question : une reconstruction totale après sinistre relève-t-elle de la « transformation » (autorisée) ou de la « construction neuve » (exclue hors zone) ? Cette appréciation relève d'une pesée des intérêts de la commune — d'où l'intérêt d'une confirmation écrite avant la vente.

1 Intérieur



Salon — badigeon à la chaux, parquet chêne large, poêle en pièce maîtresse, bureau face à la forêt. Suggestion d'aménagement — non contractuel.

N°	Poste / Description	Budget CHF
1.	Sol — remplacement du linoléum par de larges lames de chêne clair (~27 m²)	
1.1	Dépose du linoléum existant (deux pièces) + évacuation	150
1.2	Ragréage du sol — mortier autonivelant si nécessaire	150
1.3	Parquet contrecollé chêne, larges lames 18 mm, 30 m² chutes comprises (10 %) (CHF 45–65/m²)	1'350
1.4	Pose / installation / soulèvement du poêle, 27 m²	1'500
1.5	Plinthes + transitions de sol, matériaux + pose	180
1.6	Livraison + évacuation des matériaux	80
Sous-total — Sol		3'410
2.	Murs — badigeon à la chaux	
2.1	Préparation de surface : dégraissage, léger ponçage, apprêt si nécessaire	500
2.2	Badigeon à la chaux, 10 L (Kreidezeit Sumpfkalk ou Caparol Kalk-Farbe)	200

2.3	Fournitures — rouleau, brosse, ruban de masquage, film de protection	50
2.4	Main-d'œuvre — journée complète, peintre professionnel	800
Sous-total — Murs		1'550
3.	Cuisine — relaquage des façades + styling (sans nouveaux meubles)	
3.1	Ponçage, dégraissage et apprêt des façades de meuble	80
3.2	Laquage par projection des façades en vert sauge (peintre)	600
3.3	10 poignées noires en T / tirage acier (CHF 8–14 pièce)	120
3.4	2–3 étagères ouvertes en chêne 60 cm + supports muraux	180
3.5	Crédence carrelée derrière la plaque → peinture	150
Sous-total — Cuisine		1'130



Cuisine — relaquage des façades en vert sauge, étagères ouvertes en chêne. Mêmes éléments, transformés. Non contractuel.

N°	Poste / Description	Budget CHF
4.	Mobilier & styling — salon et espace de travail	
4.1	Bureau en bois massif chêne/bouleau, 150 cm (IKEA Hemnes / occasion)	320
4.2	Chaise de bureau, bois massif avec coussin d'assise	150
4.3	Fauteuil de lecture près du poêle (style scandinave vintage)	200
4.4	Peau de mouton nordique × 2	80
4.5	Coussins en lin × 4	80
4.6	Plaids / couvertures en laine × 2	100
4.7	Suspension à batterie × 2 (2 700 K, solaire/USB)	120
4.8	Lampe de bureau — batterie/USB, style industriel	60
4.9	Lanternes murales en fonte noire × 2	80
4.10	Paniers en osier, style rotin × 3	80
4.11	Grand tapis en jute 160 × 230 cm (salon)	80
4.12	Tapis en jute entrée 90 × 140 cm	40
4.13	Décoration d'étagères — bocaux de conservation × 12, céramiques, livres	100
4.14	Paniers suspendus en osier × 2 (fixation murale)	60
4.15	Patères en fonte × 4	40
4.16	Impression / aquarelle paysage forestier, 50 × 70 cm + cadre	50

4.17	Porte-bûches / panier à bûches style forgeron	80
Sous-total — Mobilier		1'720
► TOTAL INTÉRIEUR		CHF 7'810

2 Extérieur



Extérieur — volets vert sauge, clôture sombre, table et bancs d'extérieur, cuisine en plein air et bain nordique à bois. Non contractuel.

N°	Poste / Description	Budget CHF
5.	Volets & façade — relaquage vert sauge (NCS S4020-G)	
5.1	Ponçage 8 volets, gros grain + fin	350
5.2	Apprêt extérieur (Bondex / Remmers, 1 pot)	30
5.3	Lasure bois couvrante vert sauge — Sikkens Cetol HLSe ou Remmers (2 pots)	80
5.4	Main-d'œuvre — demi-journée menuisier / peintre	550
Sous-total — Volets		1'010
6.	Clôture, portail & accents rouges — assombrir, supprimer	
6.1	Lasure bois brun foncé / anthracite, clôture (Holzlasur 0,5 L)	60
6.2	Ponçage + peinture au pinceau de la clôture	500
Sous-total — Clôture & accents		560
7.	Mobilier extérieur — espace repas pour 6 à 8 personnes	
7.1	Table à manger en bois massif 200 × 90 cm (Hornbach / Depot / Anibis / sur mesure)	300
7.2	2 bancs d'extérieur (Hornbach / Anibis)	200
7.3	Grande lanterne tempête, verre + laiton × 2	80
7.4	Petite lanterne de terrasse × 4	60
7.5	Bougies d'extérieur / assortiment de bougies pilier	40
7.6	Pots en terre cuite + fleurs d'été × 6 (terre + plantes comprises)	80
7.7	Pots d'herbes aromatiques × 4 (romarin / thym / menthe)	40
Sous-total — Mobilier extérieur		800
8.	Cuisine extérieure — plan de travail le long du barbecue en pierre existant	
8.1	Plan de travail en bois massif 180 cm (tréteaux + plateau massif ou caisse)	350
8.2	Rangement à bûches / étagère sous le plan de travail	100

8.3	Poêle en fonte / cocotte en fonte	60
8.4	Pichet émaillé + casserole émaillée × 2	80
8.5	Rangement décoratif à bûches / panier à bûches (acier)	60
8.6	Porte-serviettes / support en fer	30
8.7	Torchons en lin × 4	40
8.8	Barre aimantée pour couteaux, bois 40 cm	30
8.9	Plats de service + bols, bois / grès (rustique)	80
Sous-total — Cuisine extérieure		830
9.	Bain nordique à bois — mobile, 2 personnes, sans autorisation de construire	
9.1	Kirami Fiord / Nordtub / OBI — chauffage à bois, 2 personnes, autoportant / mobile	2'000
9.2	Livraison en Suisse (si non incluse dans le prix)	150
9.3	Marchepied en bois (généralement inclus ; sinon en option)	60
9.4	Ensembles de draps de bain × 4, éponge épaisse	80
9.5	Porte-serviettes autoportant, bambou / bois	40
9.6	Lanterne au bain × 1, résistante au vent	30
9.7	Bûches de bouleau 0,5 m³ (pour le chauffage lors des visites / séances photo)	40
Sous-total — Bain nordique		2'400
10.	Terrasse — nettoyage, jointoiement et finitions	
10.1	Nettoyage haute pression de la terrasse en granit	120
10.2	Rejointoiement + sable de joint neuf (terrasse)	80
10.3	Huilage / traitement du banc de jardin + coussin neuf si nécessaire	100
10.4	Lanternes solaires à piquer × 4	60
10.5	Paillason en fibres naturelles, entrée	30
Sous-total — Terrasse		390
► TOTAL EXTÉRIEUR		CHF 5'990

3 Synthèse & contexte d'investissement

Poste	Budget CHF
1. Sol (linoléum → larges lames de chêne)	3'410
2. Murs — badigeon à la chaux	1'550
3. Cuisine — relaquage + styling	1'130
4. Mobilier & styling (intérieur)	1'720
5. Volets — relaquage vert sauge	1'010
6. Clôture & accents rouges — supprimer	560
7. Mobilier extérieur — repas pour 6 à 8	800
8. Cuisine extérieure (à côté du barbecue)	830

9. Bain nordique à bois (Kirami / Nordtub / OBI)	2'400
10. Terrasse — nettoyage, joints, finitions	390
Budget staging & rénovation	CHF 13'800
Remplacement de la toiture (propriétaires — séparé)	env. CHF 15'000
Investissement total	env. CHF 28'800

4 Analyse ROI & ordre de priorité

Investissement vs. prix de vente	
Prix demandé (Synergimmo)	CHF 190'000
Budget staging & rénovation	CHF 13'800 (7.3%)
Remplacement de la toiture (propriétaires)	env. CHF 15'000
Investissement total	env. CHF 28'800 (15.2%)
Effet : même tout compris, l'investissement représente ~15 % du prix demandé pour une transformation complète	

Ordre de priorité — meilleur retour par franc :

N°	Action	Coût CHF	Commentaire
1.	Clôture, portail & accents rouges	560	Impact visuel maximal pour le coût le plus faible — à réaliser immédiatement
2.	Badigeon à la chaux des murs (intérieur)	1'550	Transforme l'intérieur sans remplacer une seule planche
3.	Peindre les volets en vert sauge	1'010	Transforme entièrement la photo de façade
4.	Bain nordique	2'400	L'image phare — le levier émotionnel le plus fort pour les acheteurs
5.	Relaquage de la cuisine	1'130	Porte le récit du garde-manger / de l'autonomie douce
6.	Mobilier extérieur + cuisine extérieure	1'630	Image estivale complète pour l'annonce
7.	Mobilier & styling	1'720	Dernière couche d'intérieur — occasion autant que possible
8.	Revêtement de sol	3'410	Indispensable pour que les visuels intérieurs tiennent lors des visites

Tous les prix sont indicatifs en CHF, basés sur les tarifs du commerce et des artisans suisses (région Vaud). Le bain nordique est autoportant et mobile — aucune autorisation de construire requise. Panneau solaire + système de batterie : confirmé par les propriétaires avant la vente. Le remplacement de la toiture (env. CHF 15 000) est un coût séparé à la charge des propriétaires, non inclus dans le budget staging. Toutes les images avant/après sont labellisées *suggestion d'aménagement — non contractuel*. Élaboré par Wadstrom.ch · Juin 2026.



WADSTRÖM

WADSTROM Sàrl · DESIGN · RENOVATION · DETAIL

CHE-348.271.094 · 1196 Gland, Suisse · Tel. +41 79 131 72 99 · info@wadstrom.ch · wadstrom.ch



RAPPORT DE POSITIONNEMENT & D'ANALYSE · JUIN 2026



Chalet « La Bohème »

Champ-Noé · Lausanne · Parcelle 15226

PRIX DE VENTE

CHF 190 000

COURTIER

Synergimmo SA
réf. 5956981

TERRAIN / SURFACE HABITABLE

3 722 m² · ~27 m²
Autonome · 1975

En résumé — Il ne s'agit pas d'un bien à développer, mais d'un **produit de style de vie et de lieu**. L'intégralité de la parcelle se situe hors zone à bâtir (84,4 % forêt, 15,6 % zone agricole). La rénovation dans le gabarit existant est autorisée. La valeur réside dans les droits acquis du bâtiment existant et dans un emplacement naturel exceptionnel à dix minutes de Lausanne. La seule question juridique ouverte — le droit à la reconstruction en cas de sinistre total — doit être confirmée par écrit auprès de la commune *avant* toute conclusion de vente.

01

Le bien en bref

Bâtiment (ECA)	N° 15643 — Pavillon de week-end, construit en 1975
Volume / surface	98 m³ · 29 m² chalet + 5 m² cabane de jardin
Surface habitable (annonce)	~27 m² : séjour, coin cuisine, toilettes sèches
Espaces extérieurs	Terrasse 50 m² · jardin 555 m² · barbecue · cabane
Technique (autonome)	Poêle à bois · nouveau panneau solaire + batterie · pas de raccordement au réseau
Eau	Source «à bien plaisir» longeant le chalet (pas de raccordement communal)
Habitation à l'année	Non autorisée — pavillon de loisirs uniquement
Transports publics	Arrêt de bus à env. 7 min à pied · env. 10 min du centre de Lausanne
Assurance (ECA)	Valeur assurée CHF 77 280 (indice 2020) · Prime annuelle CHF 53,30 (2025)

02

Zonage & cadre juridique

L'extrait RDPPF (29.08.2025) confirme que l'intégralité de la parcelle se situe **hors zone à bâtir**. Le plan en vigueur est le Plan d'extension N° 599 (1980) et le PGA 2006. La révision du PACom en cours pour les Territoires Forains (2024/2026) ne rezone pas la parcelle 15226.

84,4 % — Aire forestière (art. 18 LAT)

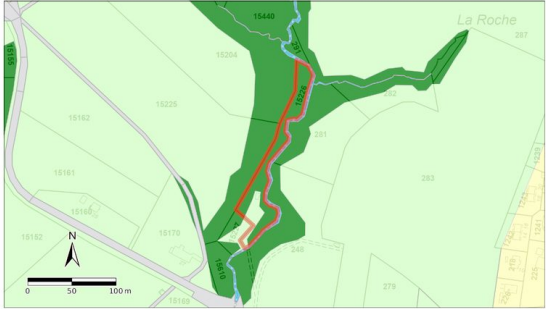
3 140 m² de forêt. Bande inconstructible légale de 10 m (art. 27 LVLFo) autour de toute construction existante. La législation forestière prime sur tout plan communal.

15,6 % — Zone agricole (art. 16 LAT)

582 m² de zone agricole. L'espace réservé aux eaux (art. 36a LEaux) le long de la limite est occupé par la quasi-totalité de la surface disponible. Aucun potentiel d'agrandissement réel à valoriser.

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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone agricole 16 LAT (Zone agricole)	582 m²	15.6%
	Aire forestière 18 LAT (Aire forestière)	3 140 m²	84.4%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de déserte 15 LAT		
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT		
	Zone des eaux 17 LAT		
	Zone agricole protégée 16 LAT		

Dispositions juridiques

Plan d'extension concernant les régions périphériques et foraines de lausanne aux lieux-dits: châtlet-à-gobet, vers-chez-les-blanc, en marin, montblession, la vuilette (01.05.1996):
https://www.rdpf.ch/vd/ch/wa/utilities/GetDocuments.aspx?rep=AMENAGEMENTS&no=5586_60801_R01.pdf
Plan général d'affectation Règlement (26.06.2006):
https://www.rdpf.ch/vd/ch/wa/utilities/GetDocuments.aspx?rep=AMENAGEMENTS&no=5586_67379_R01.pdf
Plan d'extension - modification de zones concernant les régions périphériques et foraines de lausanne découpées en 4 parties (28.11.1980):

RDPPF · Affectations primaires — Parcelle 15226 (contour rouge). Vert foncé = aire forestière (18 LAT), vert clair = zone agricole (16 LAT).

Source : Cadastre RDPPF, Lausanne, 29.08.2025.

03

Que peut-on faire ?

Rénover dans le gabarit existant — Oui

✓ AUTORISÉ

Art. 49 PE 599 : les bâtiments existants en zone agricole peuvent être entretenus et transformés dans leur implantation et gabarit actuels. Le devis Richoz (CHF 14 996, toiture, façade, intérieur) correspond exactement à ce type de travaux.

Trois réserves : **(a)** Un permis de construire + préavis CAMAC sont requis pour tout changement de matériaux en façade. **(b)** La toiture en éternit (1975) est très probablement amiantée → désamiantage certifié, annonce Suva obligatoire. **(c)** Le raccordement à l'eau/l'égout communal n'est pas admis hors zone — l'autonomie est le produit, pas un défaut.

Agrandir (+25 %) — Non en pratique

⚠ INCERTAIN

L'art. 49 PE 599 autorise jusqu'à +6,75 m² (+25 % de 27 m²). Toutefois, le chalet datant de **1975** — après le **1.7.1972**, l'art. 24c LAT ne s'applique vraisemblablement pas. La distance à la forêt et l'espace réservé aux eaux bloquent physiquement tout agrandissement.

Construire un bâtiment neuf ou une annexe — Non

✗ INTERDIT

Toute construction nouvelle, garage, serre ou annexe est exclue en zone forestière ou agricole hors zone à bâtir. Une dérogation cantonale est jugée très improbable.



Vue aérienne · Plan de situation — Parcelle 15226 (contour jaune) dans le couloir boisé longeant le ruisseau de Pierre Ozaire. Le chalet est visible au centre de la parcelle. Source : Guichet cartographique cantonal, 29.08.2025.

04

Point à confirmer — demande écrite recommandée avant la vente

À confirmer par écrit : le droit à la reconstruction

Construit en 1975, le chalet ne relève pas de l'art. 24c LAT (réservé aux bâtiments antérieurs au 1.7.1972), mais bénéficie très probablement de la **garantie de la situation acquise** (art. 26 Cst.) et de l'art. 49 PE 599, qui autorise l'entretien et la transformation des bâtiments existants. Reste la question : une reconstruction *totale* après sinistre relève-t-elle de la « transformation » (autorisée) ou de la « construction neuve » (exclue hors zone) ? Cette appréciation relève d'une pesée des intérêts de la commune — d'où l'intérêt d'une confirmation écrite. À noter : l'ECA indemnise à la valeur actuelle, non au coût de reconstruction.

Courriel

urbanisme@lausanne.ch · Service de l'urbanisme, Ville de Lausanne

Adresse

Rue du Port-Franc 18, CP 5354, 1001 Lausanne · +41 21 315 55 15

Délai

4–8 semaines (coordination avec le canton Vaud / DGTL)

COURRIEL À ENVOYER — COMPLÉTER LES COORDONNÉES DE L'EXPÉDITEUR

À : urbanisme@lausanne.ch

Objet : Parcelle 15226 – ECA 15643 (pavillon 1975) – droits hors zone, art. 24c / 49 PE 599

Madame, Monsieur,
Concernant le bâtiment ECA 15643 (pavillon de week-end, 1975) sur la parcelle 15226 (RDPPF réf. 7AA4-954A-26F3-485-132-15226), je souhaite obtenir une détermination écrite sur :

- Statut art. 24c LAT** – Le bâtiment (érigé après le 1.7.1972) bénéficie-t-il d'une garantie de situation acquise ?
- Reconstruction totale** – En cas de sinistre total, la reconstruction à l'identique est-elle autorisable ?
- Agrandissement ~25 %** – Faisable (art. 49 al. 1 PE 599) malgré la distance à la forêt (10 m) et l'espace réservé aux eaux ?
- Réfection toiture** – Remplacement de l'éternit (probablement amianté) : permis de construire ou annonce CAMAC ?

Avec mes remerciements, je vous adresse mes salutations distinguées.

[Nom · Adresse · Date]

Division assurance

Rue Cité-Devant 12
1005 Lausanne
www.eca-vaud.ch



Madame
Alexandra Ruepp
Rte de Chevrens 105
1247 Anières

Lausanne, le 20 août 2020

Police d'assurance Bâtiment

Commune : 132 Lausanne Numéro assuré : 10.00.25.86.65
Bâtiment : 15643 Numéro police : 101374143-0/1
Effet le : 03.07.2020

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNÉES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ÉCHANGÉE AVEC L'ECA

2020 / 125
Valeur indexée : Fr. 77'280.00 Volume total : 98 m³
Prime annuelle brute : Fr. 54.09 (timbre fédéral non compris)

Situation : Lausanne, Champ-Né
Affectation : Pavillon de week-end
Dernière estimation : 02.03.2017

Conditions spéciales et/ou observations:

Les voies de recours sont indiquées au verso.

Changement de propriétaire/adresse

Absence de couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin".

Remarque: la police d'assurance ne comprend pas la couverture selon convention particulière "Côté cour, Côté jardin".

Convention particulière selon l'article 9a) alinéa 1 chiffre 1 de la LAIEN

(Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels).
Les constructions ou parties de constructions facilement transportables ou qui sont particulièrement exposées à subir des déteriorations par les forces naturelles en raison de leur nature ou situation (y compris les installations solaires qui présentent une résistance à la grêle (RG) inférieure à 3 au moment de leur installation) sont indemnisées à la valeur actuelle en cas de dommages éléments naturels.

Police ECA 2020 — Bâtiment 15643, pavillon de week-end (1975).
Valeur assurée CHF 77 280, volume 98 m³. Prime CHF 53,30 (2025).
Source : ECA Vaud.

05

Tableau des risques

Risque / question	Niveau	Évaluation & mesure
Reconstruction après sinistre	MOYEN	Hors champ de l'art. 24c LAT (construit en 1975), mais protégé a priori par la situation acquise et l'art. 49 PE 599. Reconstruction totale à confirmer par écrit auprès de la commune. L'ECA indemnise à la valeur actuelle.
Amiante — toiture en éternit (1975)	ÉLEVÉ	Très probable. Désamiantage certifié + annonce Suva + décharge agréée. Prévoir un devis avant les négociations.
Agrandissement physiquement bloqué	MOYEN	L'art. 49 autorise +25 %, mais la distance à la forêt et l'espace réservé aux eaux occupent toute la surface disponible.
Source et servitudes	MOYEN	La source pourrait n'être qu'une tolérance («à bien plaire»). Vérifier la servitude de passage (1993) et la servitude d'aqueduc (1912) dans l'extrait RF.
Financement bancaire difficile	MOYEN	Les banques financent rarement un pavillon hors zone autonome. Prévoir un acquéreur payant comptant.
Lex Koller	MOYEN	Résidence secondaire hors zone complexe pour les étrangers non domiciliés. Cibler des acquéreurs domiciliés en Suisse.

06

Profils d'acquéreurs & mise en valeur

Le Lausannois «Refuge nature» week-end/été. Acheteur comptant. Paie pour le calme, pas les m².	L'amoureux de la nature Base Jorat : randonnée, ski de fond, VTT. L'autonomie est un atout. Recherche l'authenticité.	Le créatif / l'artiste Atelier ou retraite d'écriture. «La Bohème» se vend tout seul. Attait pour le dépouillement.
---	--	---

Mise en valeur : Remplacer le linoléum par un parquet large. Épurer à 5–6 beaux objets, éclairage chaud (2 700 K). Valoriser la terrasse et le ruisseau. Photos en verdure, lumière dorée.

« La Bohème » — votre cabane dans la forêt, à dix minutes de Lausanne.

Au bout d'un chemin, lovée contre la lisière, bercée par le ruisseau : 3 722 m² de forêt privée, terrasse de pierre, poêle à bois, autonomie solaire, silence absolu. **Atouts :** ruisseau · terrasse 50 m² · bus à 7 min · 500 m² de jardin nourricier. *Résidence de loisirs — habitation à l'année non autorisée.*

07

Prochaines étapes

- Contactez la commune** (urbanisme@lausanne.ch) et obtenir une réponse écrite sur l'art. 24c LAT AVANT le lancement de la commercialisation.
- Analyse amiante** de la toiture en éternit — préparer un devis de désamiantage à présenter avec l'offre Richoz (CHF 14 996) lors des négociations.
- Vérifier les servitudes** dans l'extrait RF : servitude de passage (1993) et servitude d'aqueduc (1912), étendue et charges d'entretien.
- Mise en valeur + nouvelles photos/vidéo** en verdure. Remplacer le sol avant la séance photo.
- Repositionner l'annonce** avec le texte révisé et le bon profil d'acquéreur. Mettre en avant le ruisseau, l'énergie solaire et le jardin nourricier.