

## **ESTIMATION**

**Chalet situé sur la parcelle no. 17286 au Cotterg, commune de Val de Bagnes**

-----

### **1. SITUATION**

La parcelle no. 17286 est située dans le village du Cotterg, au chemin du Reposoir 20, Le Cotterg, 1934 Le Châble. Elle a une surface de 197 m<sup>2</sup> (dont 55 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'habitation d), 20 m<sup>2</sup> de couvert e, 8 m<sup>2</sup> de bûcher, et place de 114 m<sup>2</sup>). La parcelle est située en zone à bâtir (zone « village » – voir plan des zones annexé - . Le village du Cotterg est situé à environ 900 mètres d'altitude, à 10 minutes de voiture de la station de Verbier. Il y a aussi une liaison par télécabine depuis le Châble, pour Verbier et les Mayens de Bruson.

### **2. ACCES**

Il n'y pas d'accès véhicule. Accès piétonnier à travers diverses parcelles, mais il n'y a aucune servitude de passage inscrite en faveur du no. 17286.

### **3. DESCRIPTIF DE L'HABITATION**

Il s'agit d'une grange qui a été transformée en habitation au début des années 1990, pour être terminée en 1994. Elle a été aménagée sur 3 niveaux. Les murs en béton du rez-de-chaussée ont un revêtement en pierres naturelles. Le chauffage est électrique. La couverture de la toiture est en tuiles.

Sous-sol : entrée, vestiaire et rangements, un local technique avec le tableau électrique et le chauffe-eau, une cave, une buanderie & place pour congélateur & une douche, escalier intérieur d'accès au 1<sup>e</sup> étage.

Rez-de-chaussée : un salon (avec un fourneau en pierres ollaires (daté de 1880), une cuisine-bar, coin à manger, une salle de douche & wc, un balcon sud-est, avec escalier pour sortie sur le couvert, escalier inférieur d'accès. Hauteur sous plafond : 2.62 mètres

Etage (combles) : dégagement, 2 chambres côté sud, chacune avec petit balcon indépendant, 1 chambre nord, une grande salle de bains & wc & lavabo. Il y a un espace vide entre les deux chambres qui est une source de lumière pour le niveau de l'étage. Hauteur sous charpente au point le plus bas : environ 1.74 mètres

### **4. NUISANCES, RISQUES ECOLOGIQUES, OU AUTRES** : Néant

### **5. DESTINATION** : Habitation.

### **6. EXPOSITION & VUE**

Exposition sud. Ce chalet bénéficie d'une très belle vue depuis le niveau des combles. La vue depuis le niveau 1 où se trouve le salon est peu dégagée. L'ensoleillement est bon.

### **7. SERVITUDES OU CHARGES SPECIALES** : Voir extraits du registre foncier annexés. La parcelle n'a pas de servitude passage inscrite en sa faveur.

### **8. ENTRETIEN & CONFORT**

Il s'agit d'un chalet de bonne qualité de construction, mais dont l'entretien a été négligé depuis un certain temps.

**Chalet situé sur la parcelle no. 17286 au Cotterg, commune de Val de Bagnes**

**9. AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Il y a un couvert côté « est » du chalet, où un jacuzzi a été posé.

**10. CALCUL APPROXIMATIF DES CUBES & SURFACES**

Le chalet a 410 m<sup>3</sup> selon données du service du cadastre.

Calcul des surfaces brutes : environ 95.6 m<sup>2</sup> (incluant l'entrée du chalet au sous-sol), +5.2 m<sup>2</sup> de ½ surfaces des balcons = une surface de 100.8 m<sup>2</sup> + environ 41,5 m<sup>2</sup> surfaces utiles secondaires (buanderie, cave, local technique).

**11. OBSERVATIONS**

Le village du Cotterg n'est pas classifié en « zone touristique ». De ce fait, la vente aux personnes domiciliées à l'étranger n'y est pas autorisée.

Il est mentionné dans la Loi Fédérale sur les résidences secondaires que le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre. Les biens immobiliers qui étaient existants avant le 11 mars 2012 sont considérés comme ayant été créés selon l'ancien droit. La vente comme résidence secondaire de ce chalet est donc autorisée.

*Nous formulons toute réserve pour le cas où des données qui seraient de nature à influencer la présente estimation ne nous auraient pas été communiquées par le mandant, ou n'auraient pas été relevées lors de notre visite des lieux.*

**12. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE (valeur durable à moyen terme)**

La valeur du terrain dans la région du Cotterg est d'environ CHF 300.— le m<sup>2</sup>. Nous retenons toutefois une valeur au m<sup>2</sup> nettement plus élevée pour la parcelle no. 17286 car malgré une surface limitée à 197m<sup>2</sup> il y a une surface d'habitation d'environ 95 m<sup>2</sup>, soit une densité considérable

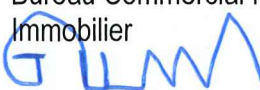
Nous avons retenu aussi un prix au m<sup>3</sup> relativement élevé comme valeur à neuf car il est nettement plus onéreux de transformer une grange en habitation que de construire un bâtiment neuf sur un terrain libre.

Parcelle no. 17286 : 197 m <sup>2</sup> x CHF 500.00 le m <sup>2</sup>		CHF	98'500.00
Habitation de 410 m <sup>3</sup> x CHF 1'600.00 le m <sup>3</sup>	(valeur à neuf)	CHF	656'000.00
-/- vétusté 31 ans x 0.7 % par an sur valeur à neuf		CHF	142'352.00
Couvert :		CHF	20'000.00
<b>Valeur vénale</b>	<b>arrondie à</b>	<b>CHF</b>	<b>632'000.00</b>

Annexes : extrait de registre foncier, plans de situation, plans du chalet à l'échelle 1 :50, dossier photos

Verbier, le 22 septembre 2025

Bureau Commercial Michaud SA  
Immobilier

  
Thierry Michaud

Taxateur officiel / commune de Val de Bagnes





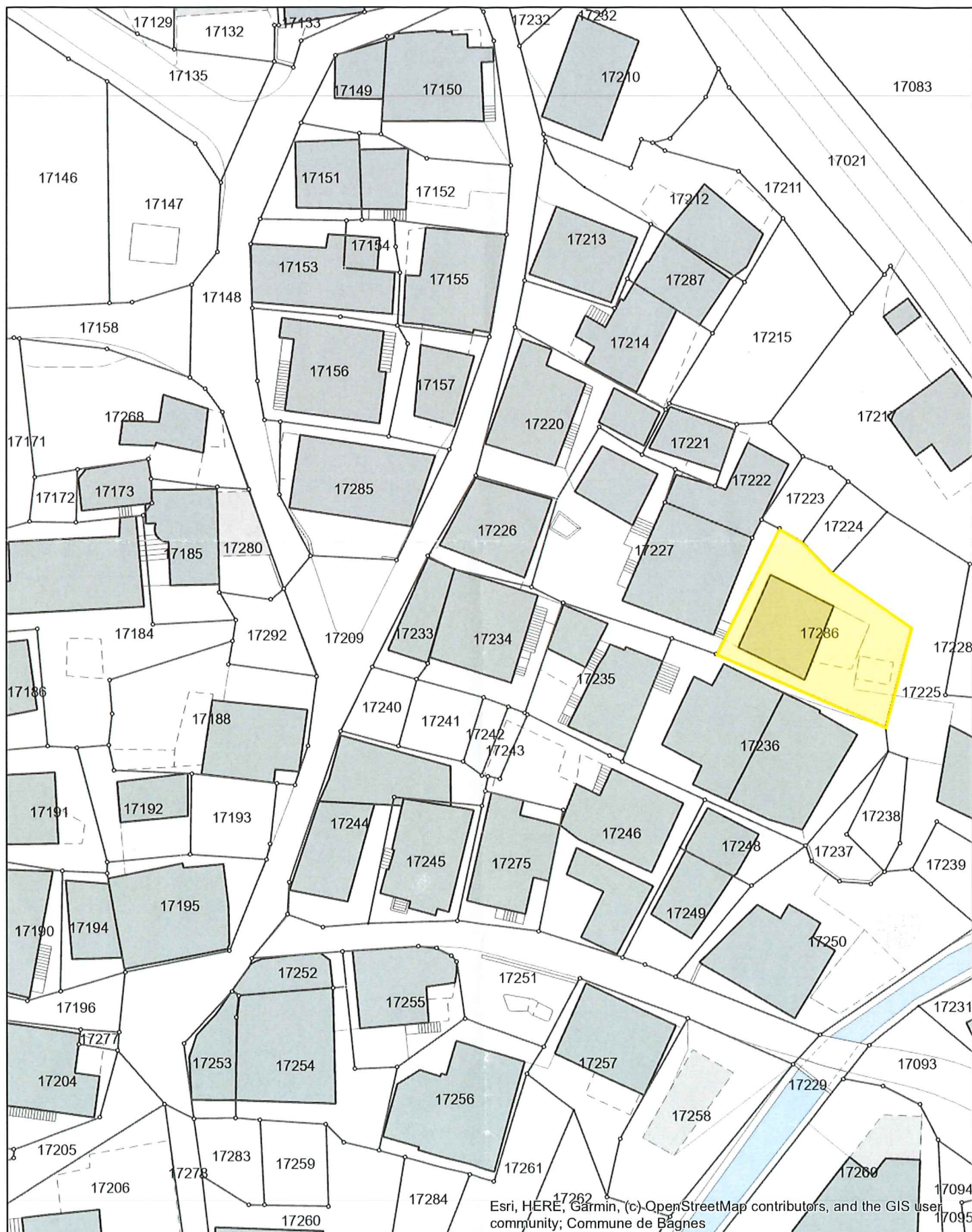
# COMMUNE DE VAL DE BAGNES

Plan de situation

Date: 24.07.2025

Echelle 1:500

Administration communale  
Route de Clouchèvre 30  
1934 Le Châble VS



Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community; Commune de Bagnes

Swissimage©2005 Swisstopo(DV084323, DV023268) - CP25©2007 Swisstopo(DV084323, DV333.7) - Plan d'ensemble ©Canton du Valais

L'exactitude des limites et des surfaces n'est pas garantie, fait foi le plan officiel homologué par le Conseil d'Etat





# COMMUNE DE VAL DE BAGNES

Plan de situation

Date: 17.07.2025

Echelle: 1000

Administration communale  
Route de Clouchèvre 30  
1934 Le Châble VS



Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community; Commune de Bagnes

Swissimage©2005 Swisstopo(DV084323, DV023268) - CP25©2007 Swisstopo(DV084323, DV333.7) - Plan d'ensemble ©Canton du Valais

L'exactitude des limites et des surfaces n'est pas garantie, fait foi le plan officiel homologué par le Conseil d'Etat







# REGLEMENT DE ZONE

## art. 97 - Tableau en vigueur

LIBELLE		V1	V2	V3	R1	R2	R3
définition	dénomination	z.village	z.extension village	z.hameau	z.résidentielle forte densité	z.résidentielle moyenne den.	z.résidentielle faible densité
destination	habitat	oui	oui	oui	oui	oui	oui
	commerces	oui	sous réserve 1)	oui	sous réserve 1) et 10)	sous réserve 1) et 10)	non
	bureaux	oui	sous réserve 1)	oui	sous réserve 1) et 10)	sous réserve 1) et 10)	non
	artisanat, travail	sous réserve 1)	sous réserve 1)	sous réserve 1)	non	non	sous réserve 1)
	ruraux	non	non	non	non	non	non
densité	indice u	--	--	--	0.6/min.0.4	0.4 10)	0.3
	occup.au sol	--	--	--	10)	--	--
	parcelle minim.	--	--	--	--	--	--
	ordre	dispersé 3)	dispersé 3)	dispersé 3)	dispersé 10)	dispersé 3) ou 10)	dispersé 3)
	profondeur max.	--	--	--	-- 10)	-- 10)	--
	largeur max.	--	--	--	--	--	--
	long.max.contigu	--	--	--	--	6)	--
hauteur	H maximum	11 m.	11 m.	8 m.	13 m.	12 m.	9 m.
distance	minimum	3 m. 5)	3 m.	3 m. 5)	4 m.	3 m.	4 m.
	d latérales/amont	1/3 h. 5)	1/3 h.	1/3 h. 5)	1/3 h.	1/2 h.	--
	D aval	6 m.	1/1 h.	6 m.	1/1 h.	1/1 h. 6)	1/1 h.
esthétique	caractère	existant 9)	existant 9)	existant 9)	min. 1/4 bois	min. 1/4 bois 6)	min. 1/4 bois
							7)
	toit	2 pans	2 pans	2 pans	2 pans	2 pans	2 pans
	annexes						
plan de	surf.min.	--	3'000 m2		5'000 m2	5'000 m2	5'000 m2
quartier	u max. 13)	0.8	0.6		0.7	0.5	0.35
degré de sensibilité au bruit							

### REMARQUES

- 1) autorisé dans la mesure où il ne comporte pas de gêne excessive pour le voisinage
- 2) ordre dispersé autorisé avec servitudes ou plan d'ensemble
- 3) constructions jumelées ou en bandes autorisées avec servitude et plan d'ensemble
- 4) implantation obligatoire sur l'alignement
- 5) dérogation à la police du feu pour changement d'affectation de constructions existantes selon art. 87
- 6) Lourtier, Sarreyer = longueur max. par façade 14m. ; D = 1/2h ; façades min. 1/2 bois naturel teinté foncé
- 7) Médières = façade min. 3/4 bois naturel teinté foncé
- 8) contigu autorisé avec décrochement selon croquis
- 9) saillies max. 1m.10
- 10) en zone rez contigu : ordre contigu au rez ; rez commercial non compté dans la densité sur une profondeur maximum de 25 m. depuis l'alignement ; dégagement au sol de 20 % minimum exigé, voir croquis
- \* cette disposition, contraire à la LC, n'est pas applicable (la présente mention n'a aucune prétention à l'exhaustivité : d'autres dispositifs)
- 11) seulement logements liés aux entreprises
- 12) Bruson-station : possibilité de prendre en compte les pistes de ski situées à l'intérieur du périmètre à bâtir (transfert de densité)
- 13) constructions autorisées dans les limites des lois cantonales et fédérales voir art. 111 et suivants
- 14) dérogation maximum pouvant être accordée, en cas d'opportunité, par le Conseil municipal voir art. 35e
- 15) zone artisanale de Martinet et Bruson = toit à 2 pans
- 16) en zone rez contigu, niveau de bruit DS III
- 17) couverts de liaison d'un étage non fermés ou vitrés, au niveau de l'espace public entre bâtiments, autorisés











