

## INVESTISSEZ AU COEUR DE MOUDON AVEC CET IMMEUBLE PLEIN DE POTENTIEL

La ville de Moudon séduit par son charme médiéval et son dynamisme. La ville ne cesse de croître, portée par de nouvelles constructions et de grandes rénovations, renforçant son fort attrait immobilier.

Au bord de la Broye, en plein centre-ville, découvrez ce petit immeuble mixte entièrement loué et bien entretenu – une opportunité à saisir pour de futurs investisseurs.

Composition du bâtiment :

- 2 appartements de 2.5 pces
- 1 appartement en duplex de 3.5 pces
- 2 petits locaux commerciaux au rez-de-chaussée

- ✓ **Potentiel d'augmentation des loyers**
- ✓ **Rentabilité immédiate grâce à la location complète**
- ✓ **Emplacement stratégique, au cœur d'une ville en plein essor**



### CHIFFRES CLÉS

<b>Prix de revient</b>	CHF 751'000
<b>Fonds de rénovation</b>	CHF 46'000
<b>Etat locatif brut</b>	CHF 37'104
<b>Hypothèque</b>	CHF 423'000
<b>Taux actuel</b>	1.41 % (03.2026)

**RENDEMENT NET CIBLÉ :**  
environ 4 %

## ANALYSE STRATEGIQUE

### FORCES

- Entièrement loué
- Pas de grande rénovation à prévoir
- Loyers bas, avec réserves locatives
- Rendement stable
- Partie commerciale avec peu d'influence sur l'état locatif

### FAIBLESSES

- 1 appartement à rénover
- Chauffages électriques à remplacer d'ici à 2033

### OPPORTUNITES

- Augmentation de l'état locatif
- Mise en place du CAD dans le centre-ville
- Dynamisme du lieu
- Taux hypothécaire bas

### MENACES

- Débordement de la Broye (risque assuré)
- Hausse des taux hypothécaires



**FORME  
D'INVESTISSEMENT**  
Actionnariat participatif



**CATEGORIE**  
Mixte avec forte  
part résidentielle



**BESOIN EN  
LEVÉE DE FONDS**  
CHF 328'000



**TAUX ET  
DUREE HYPOTHEQUE**  
Variable, actuel taux  
de 1.41 % pour 3 mois (03.2026)



**INVESTISSEMENT  
MINIMUM**  
CHF 20'000 puis  
par tranches de CHF 1'000



**INVESTISSEMENT MAXIMUM**  
20 % de la levée de fonds soit  
max. CHF 66'000



**RENDEMENT ATTENDU  
SUR FONDS PROPRES**  
environ 4 %



**AVANTAGES FINANCIERS**  
Défiscalisation des rendements  
pendant 15 à 18 ans