

## INVESTISSEZ A YVERDON AVEC CET IMMEUBLE DE STYLE BAUHAUS

Yverdon-les-Bains, capitale du Nord vaudois et cité thermale, est une ville dynamique de bord de lac. Elle est idéalement située à 20 min de Neuchâtel, 30 min de Lausanne et 50 min de Berne. La ville possède tous les arguments pour s'y sentir bien, entre espaces verts et monuments médiévaux.

Ce bel immeuble mixte résidentiel/commercial est entièrement loué et bien entretenu.

Les appartements ont de très belles surfaces: une opportunité à saisir pour de futurs investisseurs.

Composition du bâtiment :

- 2 appartements de 3.5 pces
- 3 appartements de 4.5 pces
- 2 appartements de 5.5 pces
- 1 magasin
- 1 restaurant

✓ **Bel immeuble recensé aux monuments historiques (note 3)**

✓ **Rentabilité immédiate grâce à la location complète**

✓ **Emplacement stratégique à deux pas du centre ville**



### CHIFFRES CLÉS

**Prix de revient** CHF 4'773'000

**Fonds de rénovation** CHF 107'500

**Etat locatif net** CHF 193'000

**Hypothèque** CHF 2'665'000

**Taux actuel moyen** 1.68 % (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
- Appartements refaits
- Situation idéale, proche du centre

### FAIBLESSES

- Façades à rafraîchir
- Catégorie mixte
- Pas de places de parc

### OPPORTUNITES

- Augmentation de l'état locatif
- Taux hypothécaire bas

### MENACES

- Changement de type de chauffage à prévoir à moyen terme en fonction des changements législatifs à venir
- Hausse des taux hypothécaires
- Marché locatif commercial



**FORME  
D'INVESTISSEMENT**  
Actionnariat participatif



**CATEGORIE**  
Mixte avec forte  
part résidentielle



**BESOIN EN  
LEVÉE DE FONDS**  
CHF 2'108'000



**TAUX ET  
DUREE HYPOTHEQUE**  
Mix, variable et fixe, moyenne  
actuelle de 1.68 % (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 422'000



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



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