

Opportunité d'investissement – Immeuble locatif à Thierrens

Cet immeuble locatif situé Route de Denezzy 1 à Thierrens (commune de Montanaire) constitue une opportunité d'investissement solide et déjà performante, avec un potentiel d'optimisation intéressant à moyen terme. L'ensemble comprend 12 appartements actuellement loués, ainsi qu'un ancien local commercial en cours de transformation en 2 logements supplémentaires, portant à terme le total à 14 unités.

Situation et environnement

La commune de Montanaire, dont Thierrens est le centre administratif, offre un cadre de vie attractif entre campagne et proximité des centres régionaux. Elle bénéficie :

- de bonnes infrastructures locales (commerces, écoles, centre médical),
- d'une connexion correcte aux transports publics (liaisons vers Moudon, Yverdon et Echallens),
- d'un environnement campagnard avec faible trafic devant l'immeuble.

Le marché locatif local est globalement équilibré, avec :

- une demande stable pour les logements de 1 à 4 pièces,
- une forte demande pour les grands logements,
- un taux de vacance modéré (~1,1%), restant favorable aux propriétaires.

Description du bien

Construit en 1993, l'immeuble est une construction en béton bien entretenue, comprenant :

- 12 appartements avec terrasses ou balcons,
- 2 nouveaux logements en cours de création dans un ancien local commercial,
- des logements attractifs (notamment duplex à l'étage),
- 25 places de parc extérieures,
- des caves et locaux techniques.

Le bâtiment est équipé d'un chauffage au sol avec chaudière à gaz (2011) et présente un état général bon à satisfaisant, avec un entretien régulier.

Le certificat énergétique (CECB) affiche des performances correctes pour un bâtiment de cette époque (classes C à E), sans problématique majeure identifiée.

Situation locative actuelle

L'immeuble est **entièrement loué**, sans difficulté de relocation, ce qui témoigne de son attractivité.

L'état locatif actuel s'élève à environ :

- CHF 217'000 de loyers nets annuels,
- auxquels s'ajoutent des acomptes de charges d'environ CHF 23'000.

Les appartements sont appréciés des locataires (terrasses, vue dégagée, typologies fonctionnelles), ce qui contribue à une stabilité locative élevée.

Potentiel d'optimisation

L'immeuble présente plusieurs leviers d'amélioration intéressants :

1. Réserve locative

Les loyers actuels restent inférieurs aux niveaux de marché, avec une marge d'augmentation progressive.

Selon un scénario prudent, l'état locatif pourrait atteindre environ CHF 240'000/an à horizon 10 ans.

Ces ajustements devront se faire progressivement, dans le respect du cadre légal, notamment lors des changements de locataires.

2. Création de valeur immédiate

- Transformation du local commercial en 2 nouveaux appartements en cours, avec loyers garantis,
- augmentation mécanique du revenu locatif dès leur mise en location.

3. Optimisation des places de parc

- seulement 16 places louées sur 25,
- potentiel immédiat de revenus supplémentaires estimé à env. CHF 3'600/an.

4. Amélioration de la gestion

- harmonisation des baux et des frais accessoires,
- meilleure répartition des charges (réduction des coûts nets propriétaires à terme).

Travaux et stratégie à moyen terme

La stratégie retenue repose sur une optimisation progressive sur 10 ans :

- rénovation ciblée de certains appartements lors des rotations de locataires,
- adaptation progressive des loyers aux standards du marché ou aux plafonds LPPPL,
- remplacement du système de chauffage (PAC ou pellets) à moyen terme (~CHF 80'000),
- entretien courant et rafraîchissements réguliers.

Cette approche permet de limiter les investissements initiaux tout en maximisant la valorisation à long terme.

Valeur et perspective d'investissement

L'évaluation a été réalisée selon la méthode DCF (Discounted Cash Flow), prenant en compte les revenus futurs, les investissements et les risques.

Sur cette base, la valeur de l'immeuble est estimée à **CHF 4'960'000 (±5%)**

Cette valeur est cohérente avec le prix d'acquisition récent (~CHF 4,6 millions, vente à terme), confirmant la pertinence de l'investissement.

Conclusion

Cet immeuble présente un profil particulièrement attractif pour des investisseurs :

- **immeuble déjà pleinement loué**, générant des revenus immédiats,
- bon état général, sans travaux urgents majeurs,
- **potentiel de valorisation significatif** (loyers, parkings, nouveaux logements),
- stratégie d'optimisation progressive et maîtrisée, pilotée par des professionnels.
- environnement stable et attractif à l'échelle régionale.

En résumé, il s'agit d'un investissement sécurisé à court terme, avec un potentiel de rendement amélioré à moyen terme, idéal dans une logique patrimoniale.

(Résumé du rapport d'expertise du mois de mars 2026, établi par F. Gogniat Loos, experte en estimation immobilière avec brevet fédéral)