

## Opportunité d'investissement – Immeuble locatif à Moudon (VD)

Cet immeuble locatif mixte situé rue de la Planche 13 à Moudon, au cœur de la vieille ville et à proximité immédiate de la Broye, représente une opportunité d'investissement intéressante à moyen et long terme. Le bâtiment comprend 3 appartements (deux 2 pièces et un 3 pièces en duplex) ainsi que 2 petits locaux commerciaux au rez-de-chaussée, offrant une diversification des revenus locatifs.

### Situation et marché locatif

Moudon est une petite ville dynamique du district de la Broye-Vully comptant environ 6'750 habitants. Le marché locatif local est particulièrement favorable aux investisseurs :

- taux de vacance très bas (env. 0,3%), nettement inférieur à la moyenne cantonale,
- demande soutenue pour les appartements de 2 à 3 pièces,
- activité de construction importante mais insuffisante pour absorber la demande.

Ces éléments constituent un environnement favorable à la stabilité des loyers et à leur progression à long terme.

### Description du bâtiment

Le bâtiment est une construction ancienne (probablement fin XIXe siècle) en maçonnerie massive, bien intégrée dans le tissu historique de la ville. Il bénéficie d'une vue dégagée sur la Broye et d'un parking public situé juste en face, compensant l'absence de places de parc privées.

De nombreux travaux d'entretien ont été réalisés ces dernières années, notamment :

- rénovation de la toiture et isolation (2015),
- remplacement des fenêtres (PVC double vitrage),
- remplacement de la ferblanterie et des volets,
- rénovation partielle d'appartements et de locaux,
- remplacement de l'escalier d'accès et contrôle électrique récent (2025).

Globalement, **l'immeuble est considéré en bon état**, sans travaux urgents majeurs identifiés lors de l'expertise.

### Travaux planifiés et amélioration énergétique

Deux améliorations principales sont envisagées dans les années à venir :

1. Remplacement du chauffage électrique par un raccordement au chauffage à distance (CAD), estimé à environ CHF 50'000 nets après subventions.
2. Rénovation complète d'un appartement (1er étage) à moyen terme, estimée entre 30'000.- et 40'000.-.

Ces investissements permettront :

- d'améliorer la performance énergétique du bâtiment,
- de réduire les coûts énergétiques à long terme,
- d'augmenter progressivement les loyers dans les limites légales.

### Potentiel d'augmentation des loyers

L'analyse du marché montre que les loyers actuels sont nettement inférieurs aux loyers pratiqués à Moudon. Par exemple :

- les 2 pièces sont actuellement loués CHF 500 et CHF 639, alors que le niveau de marché se situe autour de CHF 920/mois,
- le duplex 3 pièces est loué CHF 950, contre un potentiel d'environ CHF 1'248/mois,
- les locaux commerciaux sont également légèrement sous-évalués.

Compte tenu de la législation et de la protection des locataires, les ajustements se feront progressivement, notamment lors des changements de locataires et après les rénovations.

Ainsi, selon le scénario prudent retenu par l'expertise, l'état locatif annuel pourrait passer d'environ CHF 37'000 aujourd'hui à près de CHF 42'800 à horizon d'une dizaine d'années.

### **Valeur et perspective d'investissement**

L'évaluation financière de l'immeuble a été réalisée selon la méthode DCF (Discounted Cash Flow), qui consiste à actualiser les revenus locatifs futurs et les coûts d'investissement prévus. Cette méthode est largement reconnue pour l'analyse des immeubles de rendement.

Sur cette base, **la valeur de marché estimée de l'immeuble est d'environ CHF 700'000 (±5%).**

### **Conclusion**

Malgré un investissement initial nécessaire pour moderniser le chauffage et rénover un appartement, cet immeuble présente **plusieurs atouts solides pour un investissement immobilier** :

- situation centrale dans une commune bien connectée,
- demande locative forte et faible vacance,
- bâtiment entretenu avec plusieurs rénovations déjà réalisées,
- **réserve locative importante**, permettant d'augmenter progressivement les revenus,
- potentiel d'amélioration énergétique et de valorisation.

Dans cette perspective, l'immeuble de la Rue de la Planche 13 constitue **un investissement patrimonial intéressant**, combinant **revenus locatifs stables aujourd'hui et potentiel d'optimisation à moyen terme.**

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