

**OFF MARKET - IMMEUBLE DE RENDEMENT MIXTE**

**CHABLAIS VAUDOIS**

**OFF MARKET**

**DOSSIER CONFIDENTIEL**

**IMMEUBLE DE RENDEMENT MIXTE**

L'ADRESSE EXACTE ET LES PIÈCES DÉTAILLÉES  
SONT TRANSMISES APRÈS QUALIFICATION

**PRIX INDICATIF CHF 2'000'000.- | À DISCUTER**

Revenus locatifs diversifiés • parcelle en zone d'activités • potentiel de valorisation

## SYNTHÈSE INVESTISSEUR

# Un actif mixte à revenus diversifiés

Une combinaison de logements, surfaces d'activités et foncier économique dans le Chablais vaudois.

**POSITIONNEMENT** Actif adapté à un investisseur patrimonial, un entrepreneur recherchant ses propres locaux, ou une stratégie de valorisation progressive sous réserve des autorisations applicables.

| Indicateur               | Valeur documentée       | Lecture investisseur           |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Prix indicatif           | CHF 2'000'000.-         | Négociable                     |
| Parcelle                 | 1'446 m <sup>2</sup>    | Zone d'activités économiques   |
| Surface locative         | env. 482 m <sup>2</sup> | 4 unités + place de parc       |
| Loyers nets 2025         | CHF 86'400.- / an       | Rendement brut 4,32 %          |
| Bail d'atelier ultérieur | + CHF 6'000.- / an      | Potentiel documenté à 4,62 %   |
| Volume ECA               | 2'784 m <sup>3</sup>    | Habitation, ateliers et dépôts |

- Diversification entre revenus résidentiels et revenus d'activités.
- Terrain entièrement classé en zone d'activités économiques
- Configuration existante mêlant habitation, ateliers, dépôts, garage et surfaces extérieures.
- Documentation technique disponible

## LE BIEN

# Composition et surfaces

Les données ci-dessous proviennent de l'état locatif, de l'ECA et du registre foncier.

| Unité louée   | Usage                 | Pièces | Surface indicative |
|---------------|-----------------------|--------|--------------------|
| Surface A     | Artisanal / activité  | 1      | 197 m <sup>2</sup> |
| Surface B     | Commercial / activité | 4      | 105 m <sup>2</sup> |
| Appartement 1 | Habitation            | 4,5    | 95 m <sup>2</sup>  |
| Appartement 2 | Habitation            | 3,5    | 85 m <sup>2</sup>  |

# Description volumique ECA

| Partie du bâtiment                              | Surface ECA        | Volume ECA           |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Sous-sol + rez : cave, abri, chaufferie, dépôts | 123 m <sup>2</sup> | 701 m <sup>3</sup>   |
| Étage + combles : logements                     | 123 m <sup>2</sup> | 677 m <sup>3</sup>   |
| Annexe sud : atelier                            | 175 m <sup>2</sup> | 1'050 m <sup>3</sup> |
| Annexe est : atelier                            | 22 m <sup>2</sup>  | 106 m <sup>3</sup>   |
| Annexe sud : garage + dépôt                     | 50 m <sup>2</sup>  | 250 m <sup>3</sup>   |
| TOTAL                                           | -                  | 2'784 m <sup>3</sup> |

**CADASTRE** Le registre foncier indique une emprise bâtie de 382 m<sup>2</sup>, un jardin de 197 m<sup>2</sup> et des accès/place privée de 867 m<sup>2</sup>, pour une surface totale de 1'446 m<sup>2</sup>.

## REVENUS

# État locatif anonymisé

Base documentaire : état locatif du 14 mai 2025. Les identités des locataires sont volontairement omises.

| Lot   | Usage              | Surface            | Loyer net / mois | Loyer net / an |
|-------|--------------------|--------------------|------------------|----------------|
| A     | Artisanal          | 197 m <sup>2</sup> | CHF 2'500.-      | CHF 30'000.-   |
| B     | Commercial         | 105 m <sup>2</sup> | CHF 1'300.-      | CHF 15'600.-   |
| C     | Appartement 4,5 p. | 95 m <sup>2</sup>  | CHF 1'850.-      | CHF 22'200.-   |
| D     | Appartement 3,5 p. | 85 m <sup>2</sup>  | CHF 1'500.-      | CHF 18'000.-   |
| E     | Place de parc      | -                  | CHF 50.-         | CHF 600.-      |
| TOTAL |                    | 482 m <sup>2</sup> | CHF 7'200.-      | CHF 86'400.-   |

**MISE À JOUR DOCUMENTÉE :** Un bail d'atelier postérieur prévoit un loyer net de CHF 3'000.- par mois. Si ce bail et les autres locations sont toujours en vigueur, le revenu net annualisé atteint CHF 92'400.-.

## Lecture financière au prix demandé

Calculs indicatifs, avant financement, fiscalité, frais d'acquisition et travaux futurs.

| Scénario                      | Revenu net annuel | Rendement brut | Après totalité des frais 2024* |
|-------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------------|
| État locatif 2025             | CHF 86'400.-      | 4,32 %         | env. 3,53 %                    |
| Avec bail d'atelier ultérieur | CHF 92'400.-      | 4,62 %         | env. 3,83 %                    |

\* Méthode volontairement prudente : déduction intégrale de CHF 15'854.57 de frais d'exploitation 2024, sans tenir compte des charges récupérables auprès des locataires.

### Frais d'exploitation documentés pour 2024

| Poste               | Montant       | Poste              | Montant      |
|---------------------|---------------|--------------------|--------------|
| Gaz                 | CHF 9'372.25  | ECA                | CHF 1'096.85 |
| Eau                 | CHF 924.60    | Égouts / épuration | CHF 1'257.95 |
| Électricité         | CHF 474.77    | Impôt foncier      | CHF 1'341.00 |
| Entretien chaudière | CHF 541.75    | Assurance bâtiment | CHF 845.40   |
| TOTAL               | CHF 15'854.57 |                    |              |

**CONCLUSION INVESTISSEUR** Le rendement se situe dans une logique patrimoniale. L'intérêt principal réside dans la combinaison revenus + foncier + usage mixte. Une stratégie de pur rendement à 5 % ou plus nécessitera une négociation du prix ou une optimisation locative vérifiée.

## Espaces résidentiels

*Présentation indicative, sans garantie sur l'état actuel.*



*Séjour lumineux et accès direct à l'extérieur*



*Configuration ouverte avec cuisine intégrée*

## Volumes intérieurs

---

*Le bâtiment réunit des logements, des ateliers et des surfaces annexes.*



*Volume sous toiture avec apport de lumière zénithale*

## TECHNIQUE

# Profil constructif et énergétique

Synthèse des documents ECA et du bilan thermique daté de 2016.

| Élément                          | Donnée                  | Source / réserve                         |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| Année de construction            | 1975                    | Fiche ECA                                |
| Type                             | Habitation et ateliers  | Fiche ECA                                |
| Volume total                     | 2'784 m <sup>3</sup>    | Fiche ECA                                |
| Valeur ECA 2020                  | CHF .....               | Valeur d'assurance, pas valeur de marché |
| Surface énergétique de référence | 383,7 m <sup>2</sup>    | Bilan thermique 2016                     |
| Besoin de chaleur Qh             | 140,8 MJ/m <sup>2</sup> | Limite indiquée : 187 MJ/m <sup>2</sup>  |
| Chauffage par le sol             | Oui                     | Selon bilan thermique du projet          |
| Vitrages documentés              | Triple vitrage          | Selon composition du projet thermique    |

**PRUDENCE TECHNIQUE** Le bilan thermique décrit un projet de transformation. Avant acquisition, l'investisseur devra vérifier quels travaux ont effectivement été exécutés, l'état des installations, les consommations récentes et les éventuels besoins de rénovation.

## Pièces techniques disponibles

- Bilan thermique complet et plans architecturaux.
- Fiche d'assurance ECA et historique de frais d'exploitation.
- État locatif, baux disponibles et extrait du registre foncier.
- Extrait du cadastre RDPPF daté de 2025.

## FONCIER

# Affectation, contraintes et potentiel

Le potentiel de transformation doit être évalué dans le cadre réglementaire de la parcelle.

| Thème                              | Situation documentée                                          |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Parcelle                           | N° .....                                                      |
| Surface                            | 1'446 m <sup>2</sup>                                          |
| Affectation                        | 100 % zone d'activités économiques 15 LAT (zone industrielle) |
| Limite des constructions routières | Détails sur demande                                           |
| Distance par rapport à la forêt    | Détails sur demande                                           |

## Potentiel à étudier

- Optimisation des baux et des charges récupérables.
- Réorganisation des surfaces d'activités ou occupation partielle par l'acquéreur.
- Améliorations énergétiques et techniques ciblées.
- Transformation ou développement uniquement après étude de faisabilité et accord des autorités.

# DOCUMENTATION DÉTAILLÉE

**DISPONIBLE APRÈS QUALIFICATION**

Adresse exacte  
Plans et vues extérieures  
Extrait du registre foncier  
État locatif et baux

Transmission exclusivement par EVOL-IMMO

## Organiser une visite et accéder aux pièces

**EVOL-IMMO****David Marchiano**+41 78 786 22 70 | [contact@evol-immo.ch](mailto:contact@evol-immo.ch)

## Sources principales

Sources principales : registre foncier, cadastre RDPPF, ECA, bilan thermique, état locatif, baux, plans et frais d'exploitation.

**AVERTISSEMENT** Ce dossier est établi sur la base des documents remis au mandataire. Il ne constitue ni une offre contractuelle, ni une garantie de rendement, de surface, d'état locatif ou de potentiel constructible. Les informations doivent être vérifiées par l'acquéreur, ses conseils, le notaire et les autorités compétentes avant toute décision. Prix indicatif, sous réserve d'acceptation du propriétaire.