

St-Imier - Dr. Schwab 10-12-14

**Immeuble locatif de 14 appartements et
deux surfaces commerciales**



Prix de vente : CHF 4'000'000.-

Rendement brut : 5.0 %

Rendement sur fonds propres : 11.99%

Reprise hypothèque possible à 1.15% jusqu'à 2028

Table des matières

| | |
|---------------------|----|
| Descriptif général | 03 |
| État locatif | 04 |
| Images | 05 |
| Calcul de rendement | 07 |
| Annexes | 08 |

Dropoly SA

Route de Courroux 22
2800 Delémont

Tél : +41 76 249 75 41

Web : info@dropoly.ch
www.dropoly.ch

Descriptif général



St-Imier

Saint-Imier est située au cœur du Parc régional Chasseral. Celui-ci met en valeur les atouts de la région par des projets rassembleurs et respectueux de la nature et des habitants.

Autour

| | |
|--------------------|------------|
| Commerces | env. 250 m |
| École primaire | env. 300 m |
| Transports publics | env. 50 m |

Une position exceptionnelle

Située à distance équivalente de Bienne, Neuchâtel ou La Chaux-de-Fonds, la ville de Saint-Imier est au centre d'une région de plus de 150'000 habitants qui doit sa renommée au sérieux et à la densité de son réseau de sous-traitants (PME). Grâce à la proximité de la Haute école ARC Ingénierie et du Centre de formation professionnelle Berne francophone, la formation du personnel nécessaire à la réussite de projets industriels est assurée.

Caractéristiques

| | |
|---------------------|---------------------|
| Type | Immeuble locatif |
| Nombre d'étages | 5 |
| Nombre de logements | 16 |
| Dernière rénovation | 2017 |
| Cubage | 6131 m ³ |

| | |
|---------------------|------------------------|
| Surface terrain | 1270 m ² |
| Valeur locative net | CHF 199'980 |
| Places de parc | 14 |
| Surface habitable | 1058 m ² |
| N° parcelle | 740/741/742 (St-Imier) |

Etat locatif au 16.07.2023

| Etages | Occupation | Type | Pièces | Surface (m2) | Loyer (m2/an) | Loyer net (CHF) | Charges (CHF) | Loyer brut(CHF) |
|-----------------------|------------|----------------------------------|--------|--------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| Rez-de-chaussée | Occupé | Habitat | 2.5 | 44.00 | 245 | 900.00 | 130.00 | 1 030.00 |
| 1er étage | Occupé | Habitat | 2.5 | 42.00 | 257 | 900.00 | 130.00 | 1 030.00 |
| 1er étage | Occupé | Habitat | 1.5 | 36.00 | 217 | 650.00 | 100.00 | 750.00 |
| 2ème étage | Vacant | Habitat | 4.5 | 71.00 | 194 | 1150.00 | 250.00 | 1400.00 |
| Etage-1 | Occupé | Habitat | 4.5 | 76.00 | 169 | 1070.00 | 255.00 | 1 325.00 |
| Rez-de-chaussée | Occupé | Habitat | 1.5 | 32.00 | 244 | 650.00 | 65.00 | 715.00 |
| Rez-de-chaussée | Occupé | Commerce | 1.0 | 62.00 | 155 | 800.00 | 190.00 | 990.00 |
| Rez-de-chaussée | Occupé | Habitat | 4.5 | 87.10 | 172 | 1250.00 | 300.00 | 1 550.00 |
| 1er étage | Occupé | Habitat | 2.5 | 57.00 | 211 | 1000.00 | 145.00 | 1 145.00 |
| 1er étage | Occupé | Habitat | 1.5 | 32.00 | 263 | 700.00 | 75.00 | 775.00 |
| 2ème étage | Occupé | Habitat | 5.5 | 118.10 | 122 | 1200.00 | 250.00 | 1 450.00 |
| Etage-1 | Occupé | Habitat | 2.5 | 47.00 | 236 | 925.00 | 180.00 | 1 105.00 |
| Rez-de-chaussée | Occupé | Commerce | 3.5 | 75.00 | 184 | 1150.00 | 125.00 | 1 275.00 |
| 1er étage | Occupé | Habitat | 4.5 | 76.00 | 175 | 1110.00 | 190.00 | 1 300.00 |
| 2ème étage | Vacant | Habitat | 4.5 | 76.00 | 182 | 1150.00 | 250.00 | 1400.00 |
| 3ème étage | Occupé | Habitat | 3.5 | 127.00 | 142 | 1500.00 | 200.00 | 1 700.00 |
| -- | Vacant | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Vacant | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Vacant | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Vacant | Place de parc extérieure voiture | | | | 30.00 | 0.00 | 30.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 65.00 | 0.00 | 65.00 |
| -- | Occupé | Place de parc extérieure voiture | | | | 65.00 | 0.00 | 65.00 |
| Rez-de-chaussée | Occupé | Garage / Box | | 0.00 | | 100.00 | 0.00 | 100.00 |
| Totaux | | | | | | 16 665.00 | 2835.00 | 19 500.00 |
| Totaux annuels | | | | | | 199'980.00 | 34020.00 CHF | 234'000.00 CHF |

Images du locatif





Calcul de rendement

Calcul de rendement

Descriptif

Immeuble à Courrendlin comptabilisant des appartements et dépôts pour 1195m2

| Capital à investir | | | | | |
|--------------------|--------------------------------------|------------|---------------------|------------------------------------|------------------|
| Fonds propres | Fonds propres de 25% | CHF | 1 000 000,00 | Prix immeuble | CHF 4 000 000,00 |
| | Frais de notaire et RF | CHF | 126 000,00 | | |
| | Total des fonds propres | CHF | 1 126 000,00 | Frais de notaire | CHF 126 000,00 |
| Recettes | | | | | |
| Loyer sans charges | Parc immobilier | CHF | 16 665,00 | | |
| | Total des recettes mensuelles | CHF | 16 665,00 | | |
| | Recettes par année | CHF | 199 980,00 | | |
| Dépenses | | | | | |
| | Intérêts de la dette | CHF | 35 949,00 | Taux d'intérêt hypothécaire, SARON | 1,15% |
| | Frais d'entretien courants | CHF | 20 000,00 | Frais d'entretien | 0,50% |
| | Frais de gérance | CHF | 8 999,10 | Frais de gérance (sur RLN) | 4,5% |
| | Réserve sur vacance | CHF | 4 199,58 | Taux de vacance moyen dans le Jura | 2,10% |
| | Total des dépenses | CHF | 64 948,10 | | |
| Résultat | | | | | |
| | Recettes par année | CHF | 199 980,00 | | |
| | Total dépenses | CHF | 64 948,10 | | |
| | Résultat brut* | CHF | 135 031,90 | * avant impôts | |
| | Rendement sur FP brut | | 11,99% | | |
| | Amortissement dette | CHF | 30 000,00 | Taux d'amortissement | 1,00% |
| | Solde disponible | CHF | 105 031,90 | | |
| | Rendement sur FP dispo. | | 9,33% | | |




Annexes

au dossier

- Expertise du Crédit-Suisse concernant les trois immeubles
- Plans complets des immeubles
- Extrait du registre foncier
- Polices AIB

Sur demande :

- Contrat hypothécaire avec reprise possible d'un montant de CHF 2'800'000 à 1.15% jusqu'au 30.06.2028
- 



DROPOLY SA

Copyright © 2021 | Dropoly SA

www.dropoly.ch