



**CHRONIQUE IMMOBILIÈRE**

**Julien D'Amore, courtier en immobilier, agence Cogestim d'Yverdon-les-Bains**

*Yverdon-les-Bains possède une population hétéroclite comptabilisant 30 561 personnes à fin 2017. Quelles sont leurs conditions d'acquisition immobilière en fonction de leur nationalité?*

Il existe une différence de traitement notoire selon la citoyenneté de l'acquéreur et le bien-fonds immobilier à acquérir. En effet, la Suisse regorge de lois qui s'entremêlent, rendant difficile leur compréhension. Pour simplifier, résumons d'après les trois catégories d'acheteur suivantes: le citoyen Suisse (environ 62% de la population yverdonnoise), le citoyen étranger résidant en Suisse et celui résidant à l'étranger.

Un citoyen suisse, établi dans le pays ou ailleurs, a la possibilité d'acquérir un bien immobilier sur le territoire helvétique, pour y vivre, investir ou à usage commercial, sans aucune barrière juridique.

Pour un citoyen étranger résidant en Suisse, le traitement diffère selon son permis d'établissement:

- Le titulaire d'un permis C (autorisation d'établissement de longue durée) aura le même traitement qu'un citoyen Suisse. Tout comme le titulaire d'un permis B si celui-ci est un ressortissant européen;
- Le titulaire d'un permis L ou B (résident de courte ou longue durée), pourra uniquement

acquérir un bien immobilier d'habitation pour son propre usage;

- Tous les titulaires d'autres permis seront traités comme des ressortissants étrangers.

Pour un citoyen étranger non-résident en Suisse, la chose se complique. En effet, la Confédération a depuis plus de 30 ans instauré des barrières pour limiter l'impact que pourrait avoir le pouvoir d'achat étranger sur le marché immobilier indigène, en particulier pour le secteur de l'habitation. Aujourd'hui, il y a principalement deux lois qui régulent cette forme d'acquisition immobilière:

- Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), connue sous l'appellation Lex Koller;
- Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), connue sous l'appellation Lex Weber.

Schématiquement, la LFAIE applique un traitement différencié selon si le ressortissant étranger provient de l'Union Européenne et de l'Association européenne de libre-échange ou d'un état tiers. Dans tous

les cas, que la personne soit éligible ou non à une acquisition, il faut recourir à une autorisation auprès de l'autorité cantonale compétente. Les restrictions s'appliquent uniquement pour les biens immobiliers d'habitation.

En complément, la LRS réglemente l'acquisition de biens immobiliers de vacances et/ou de résidences secondaires. En effet, un quota de 1500 acquisitions autorisables par année s'applique en Suisse pour les communes dont le taux de résidence secondaire est supérieur à 20% de son parc immobilier. Ceci ne s'applique pas à Yverdon-les-Bains qui ne compte que 217 personnes inscrites en résidence secondaire.

Force est de constater qu'il s'agit d'un sujet assez compliqué tenant compte de nombreuses caractéristiques. C'est pourquoi il est conseillé à toute personne n'étant pas citoyen Suisse ou ne possédant pas un permis d'établissement C, de solliciter l'avis d'un notaire avant de se lancer dans une aventure immobilière. Ceci afin d'éviter la grande frustration de se voir refuser l'acquisition du bien rêvé!



DENEZY



**A LOUER**  
**1<sup>ER</sup> LOYER OFFERT!**

- ▶ Grand appartement de 3,5 pièces
- ▶ 97 m<sup>2</sup> habitables avec balcon
- ▶ Cuisine agencée ouverte sur le séjour
- ▶ Loyer: CHF 1'580.- + charges CHF 140.-

Route de Perrey 5, 1410 Denezy

yverdon-location@domicim.ch - 024 424 14 90

**A LOUER**  
à Yverdon-les-Bains

Atelier de 140 m2  
hauteur de 3.80 m  
chauffé - équipé  
bureau attenant  
2 places de parc  
accès indépendant

Libre de suite



Le Bey 20 - Yverdon-les-Bains  
Tél. 024/445 36 46



Place de la Tannerie 1 ▲ 1400 Yverdon-les-Bains  
Tél. 024 424 90 00 ▲ info@easy-gerance.ch  
www.easy-gerance.ch

**ORBE** CHEMIN DU RUZ-D'AGIER 14

**1<sup>ER</sup> LOYER GRATUIT!**

Appartement de 4.5 pièces comprenant:  
hall, séjour, 3 chambres à coucher,  
cuisine agencée et équipée, salle de bains,  
véranda, cave.

**Loyer net: CHF 1'500.00**



**MATHOD** ROUTE D'ORBE 18

**½ LOYER GRATUIT!**

2.5 pièces proche de toutes commodités  
et des axes autoroutiers.

Comprenant: hall, cuisine agencée entièrement  
équipée ouverte sur séjour, 1 chambre à coucher,  
salle de douche, terrasse, place de parc ext. et cave.

**Loyer net: CHF 1'220.00**



**VUILTEBOEUF** ROUTE DE VUGELLES 1

**A 10 MIN. D'YVERDON!**

Dans un immeuble neuf de 5 appartements  
2 appartements de 3.5 pièces comprenant, hall avec  
armoire murale, 2 chambres à coucher, réduit/  
buanderie, cuisine entièrement agencée et équipée  
ouverte sur séjour et balcon ou terrasse. Cave.

**Loyer net dès: CHF 1'570.00**



**BULLET** ROUTE DE STE-CROIX 2

**APPARTEMENT DE 3.5 PIÈCES**  
en duplex

Comprenant: hall d'entrée, cuisine agencée  
entièrement équipée ouverte sur séjour avec accès  
terrasse, WC séparés, 2 chambres à coucher,  
salle de bains/WC et 1 cave.

**Loyer net: CHF 1'260.00**



**YVERDON-LES-BAINS** ROUTE DE CHESEAUX 2

**TRANSPORTS PUBLICS À 2 PAS**  
à 5 minutes du centre-ville

2.5 pièces comprenant; hall, 1 chambre,  
salle de bains, cuisine agencée et équipée,  
séjour avec balcon et cave.

**Loyer net: CHF 1'400.00**



**YVERDON-LES-BAINS** RUE PESTALOZZI 11

**4 ET 4,5 PIÈCES AVEC CONCIERGERIE**

Dans un immeuble totalement rénové,  
commodités à deux pas, comprenant hall,  
3 chambres à coucher, salle de bains, cuisine agencée  
et entièrement équipée ouverte sur séjour et cave.

**Loyer net: dès CHF 1'750.00**



**LOCATIONS**

**TOUR INVICTUS**  
**LOCAUX COMMERCIAUX**  
**APPARTEMENTS 2,5 – 3,5**  
**dès le 1<sup>er</sup> septembre 2018**



- Aménagements de qualité
  - Domotique
  - Cave
  - Buanderie
- Places de parc int. et ext.
- Places de parc visiteurs

**dans la plus haute tour d'Yverdon-les-Bains**  
**avec une vue imprenable sur le lac et la ville**

Merci de prendre contact  
avec notre service de location au 024 423 30 90



www.castella-immobilier.ch  
Av. Haldimand 8 1401 Yverdon-les-Bains  
Tél. 024 423 30 90 Fax 024 423 30 91