

Gryon

Opportunité d'investissement

Immeuble mixte de rendement
et d'investissement



Résumé



- Immeuble mixte situé à Rue du Village 2 - 1882 Gryon
- Surface utile d'environ 300 m²
- Restaurant entièrement équipé avec cuisine professionnelle rénovée en 2018
- Grande salle, bar et terrasse panoramique
- 2 studios et 1 appartement de 3,5 pièces générant un rendement locatif
- Potentiel de transformation ou de réaffectation (atelier, logement complémentaire, projet mixte)
- 2 places de parc extérieures + parking gratuit dans le village
- Construction d'origine : 1850, rénovations importantes en 2018
- Les infrastructures de la commune sont en pleine évolution: l'accès au train est facilité, un projet de télécabine est prévu, ainsi que l'ouverture d'un cabinet médical et d'une nouvelle garderie pour enfants.

Gryon

macro situation



Nichée au cœur des Alpes vaudoises, la commune de Gryon séduit par son authenticité, son cadre naturel exceptionnel et sa proximité immédiate avec Villars-sur-Ollon. Facilement accessible en train et par la route, elle bénéficie d'un environnement privilégié tout en offrant commerces, restaurants, écoles et infrastructures touristiques.

Été comme hiver, Gryon attire une clientèle locale et touristique grâce à ses nombreuses activités de montagne et à sa qualité de vie reconnue.



Situation de l'immeuble

micro situation

L'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique au centre du village de Gryon. Les transports publics, commerces, restaurants et la gare sont accessibles à pied, tandis que les remontées mécaniques se trouvent à quelques minutes seulement. Le bus navette pour la télécabine s'arrête devant le chalet

Cette localisation offre une excellente visibilité pour une activité commerciale tout en assurant un cadre attractif pour les logements existants ou futurs. Transports publics à 30 m, des commerces à 50 m et la gare à 300 m.



Analyse du marché

→ Le marché immobilier de Gryon bénéficie d'une demande soutenue, tant pour les logements que pour les surfaces d'activité. Son attractivité touristique, sa proximité avec les stations de ski et son environnement préservé favorisent la valorisation des biens offrant une mixité d'usages.

→ La commune séduit aussi bien les acquéreurs en quête d'une résidence principale ou secondaire dans un cadre de vie privilégié pour les familles et les retraités.

→ Les immeubles combinant activité commerciale et logements constituent une opportunité particulièrement intéressante grâce à la diversification des revenus et aux possibilités d'évolution selon les besoins du marché.

→ Le contexte actuel de financement demeure favorable. La Banque nationale suisse maintient son taux directeur à 0 %, ce qui contribue à préserver des conditions hypothécaires attractives, notamment pour les financements indexés sur le SARON. Les taux fixes restent également à des niveaux historiquement modérés, même si leur évolution dépend des marchés de capitaux et peut varier selon la durée choisie et le profil de l'emprunteur.

→ Dans ce contexte, Gryon représente une opportunité intéressante pour les acquéreurs souhaitant associer qualité de vie, accès à la montagne et investissement immobilier à long terme. L'acquisition d'un bien dans la station s'inscrit ainsi dans une démarche patrimoniale durable, au sein d'un marché alpin suisse reconnu pour sa stabilité et son attrait international.

Présentation de l'immeuble

L'immeuble développe environ 300 m² et est actuellement organisé autour d'un restaurant avec cuisine professionnelle, salle de restauration, bar et vaste terrasse panoramique. Deux studios ainsi qu'un appartement de 3,5 pièces complètent l'ensemble et procurent un potentiel de rendement locatif.

Grâce à sa configuration, le bâtiment permet d'envisager différentes stratégies : maintien de l'activité de restauration, création d'espaces résidentiels supplémentaires, transformation en atelier ou développement d'un projet mixte adapté aux besoins futurs.

Rendement / potentiel locatif

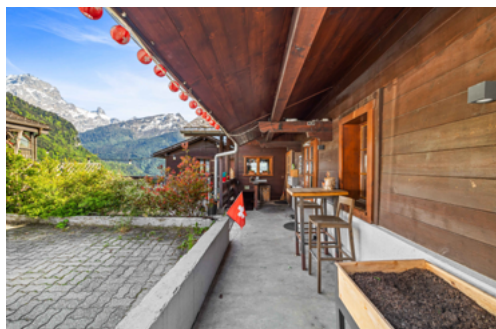
L'immeuble présente plusieurs sources potentielles de revenus :

- Restaurant avec terrasse et cuisine professionnelle équipée.
- Deux studios indépendants.
- Un appartement de 3,5 pièces.
- Potentiel de création ou d'agrandissement de surfaces habitables selon le projet retenu.

Cette polyvalence permet à un investisseur de combiner exploitation commerciale, revenus locatifs et valorisation patrimoniale à moyen terme.

Bar, café et salle de réunion

Côté route, une terrasse de 20 couverts accueille les visiteurs. L'espace comprend une entrée chaleureuse, un bar entièrement équipé, un espace café pouvant accueillir jusqu'à 40 personnes, ainsi qu'une salle de réunion et des WC. La salle de réunion peut aussi être transformée en commerce car elle possède sa propre entrée



Salle à manger et terrasse panoramique

Côté montagne, vous découvrirez une magnifique salle de restaurant de 30 places, prolongée par une terrasse panoramique de 30 places. Celle-ci offre une vue remarquable sur le massif des Muverans et les Dents du Midi.



Cuisine

Créée en 2018, la cuisine répond aux exigences d'un établissement moderne et fonctionnel. Elle est équipée de plaques à induction avec plancha intégrée, d'un four combiné vapeur, d'une cellule de refroidissement, d'un espace dédié aux desserts ainsi que d'une zone de plonge avec lave-vaisselle à capot automatique. Le bâtiment est vendu avec l'ensemble de son équipement et de son mobilier, prêt à être exploité.



Bureau, local du personnel, cave à vin et économat

L'établissement dispose également d'un bureau, d'un local pour le personnel, d'une cave à vin, d'un économat ainsi que de nombreux espaces de stockage



Appartement de 3.5 pièces

L'immeuble comprend un appartement indépendant de 3,5 pièces, offrant un cadre de vie agréable et pouvant être utilisé comme logement principal, logement de fonction ou source de revenu locatif. Son intégration dans l'ensemble immobilier renforce la polyvalence du bien.



Studio indépendant 1

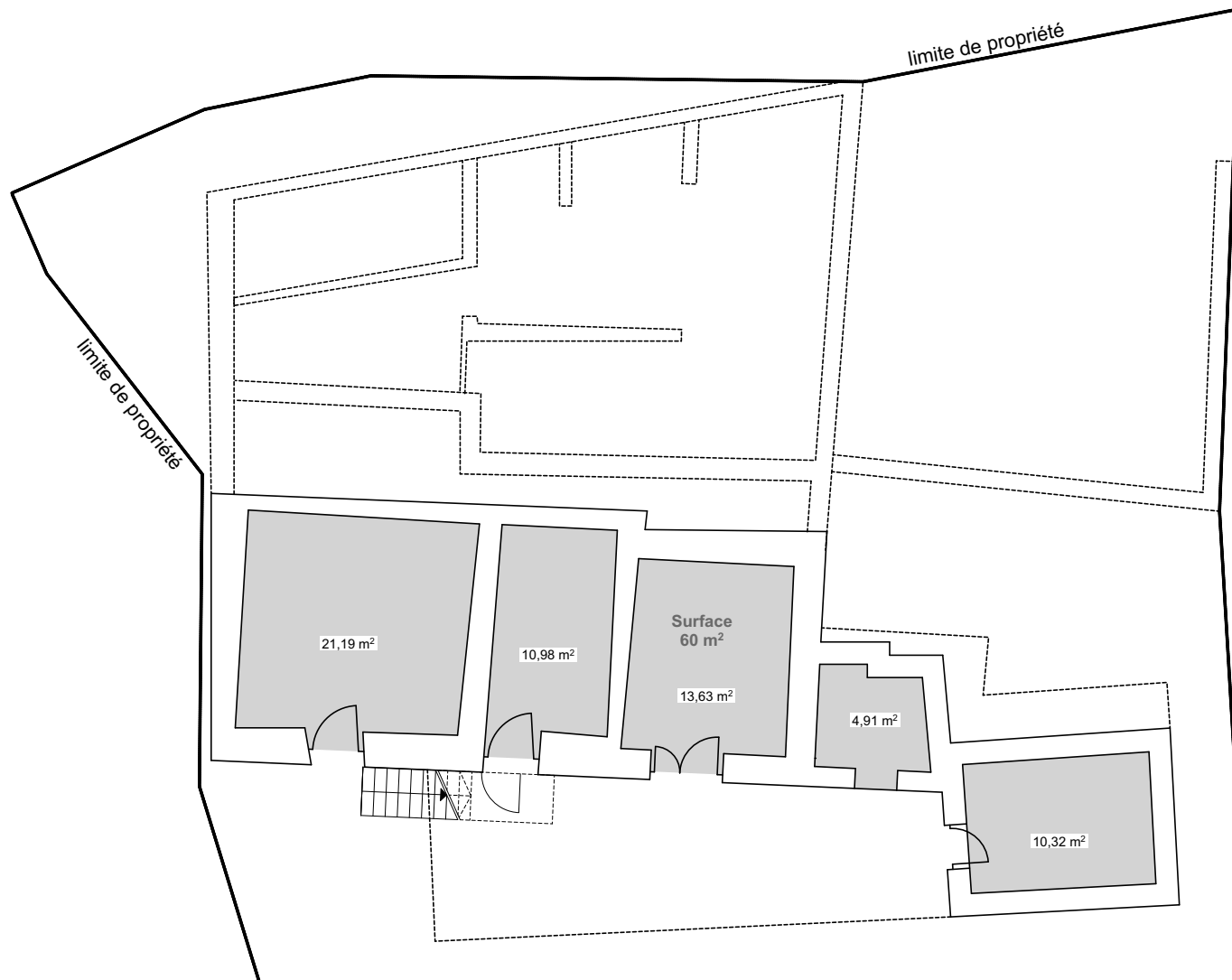
Deux studios complètent l'immeuble et représentent une opportunité intéressante pour générer des revenus locatifs réguliers ou accueillir du personnel, des hôtes ou des locations de courte durée selon la stratégie d'exploitation retenue.

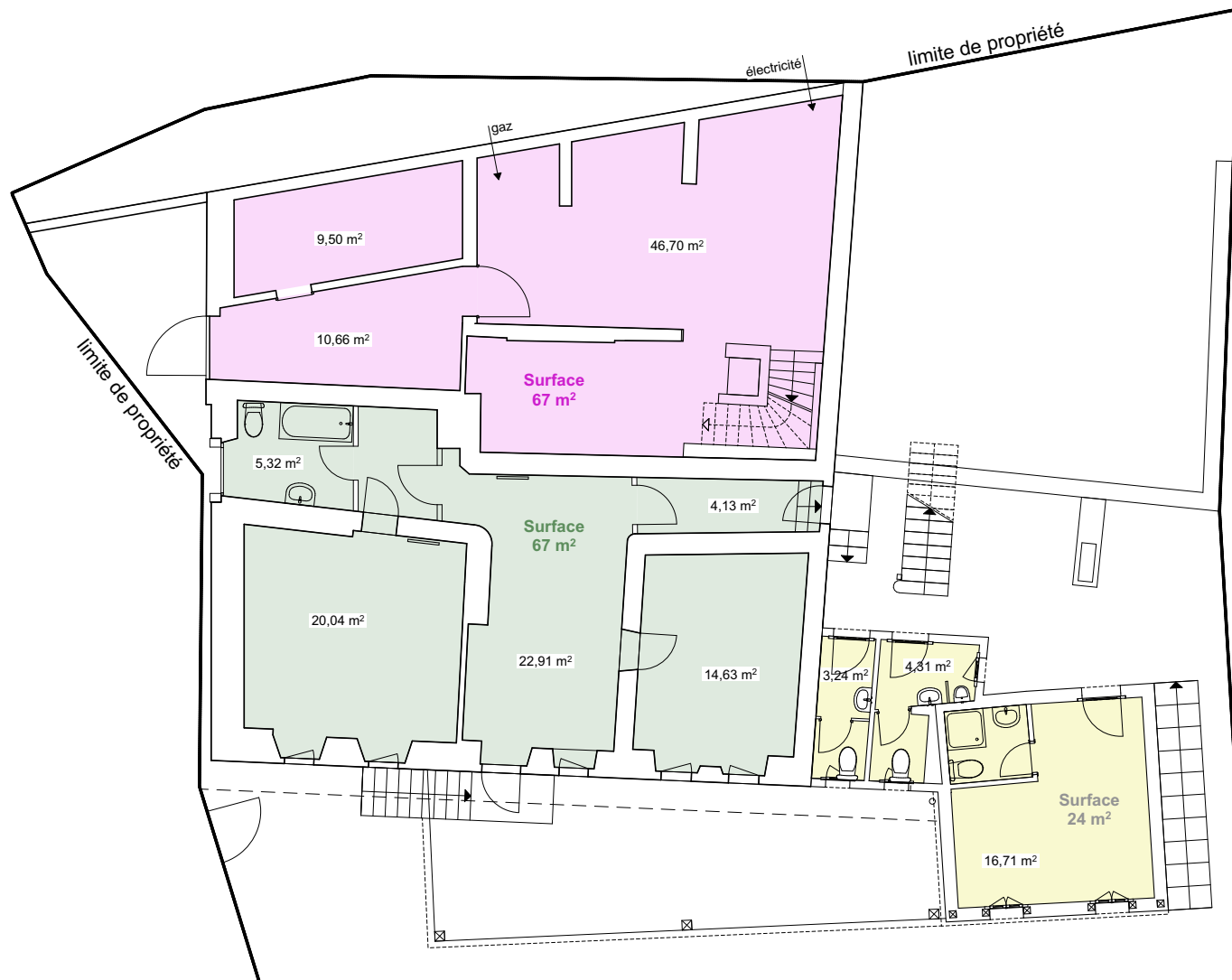


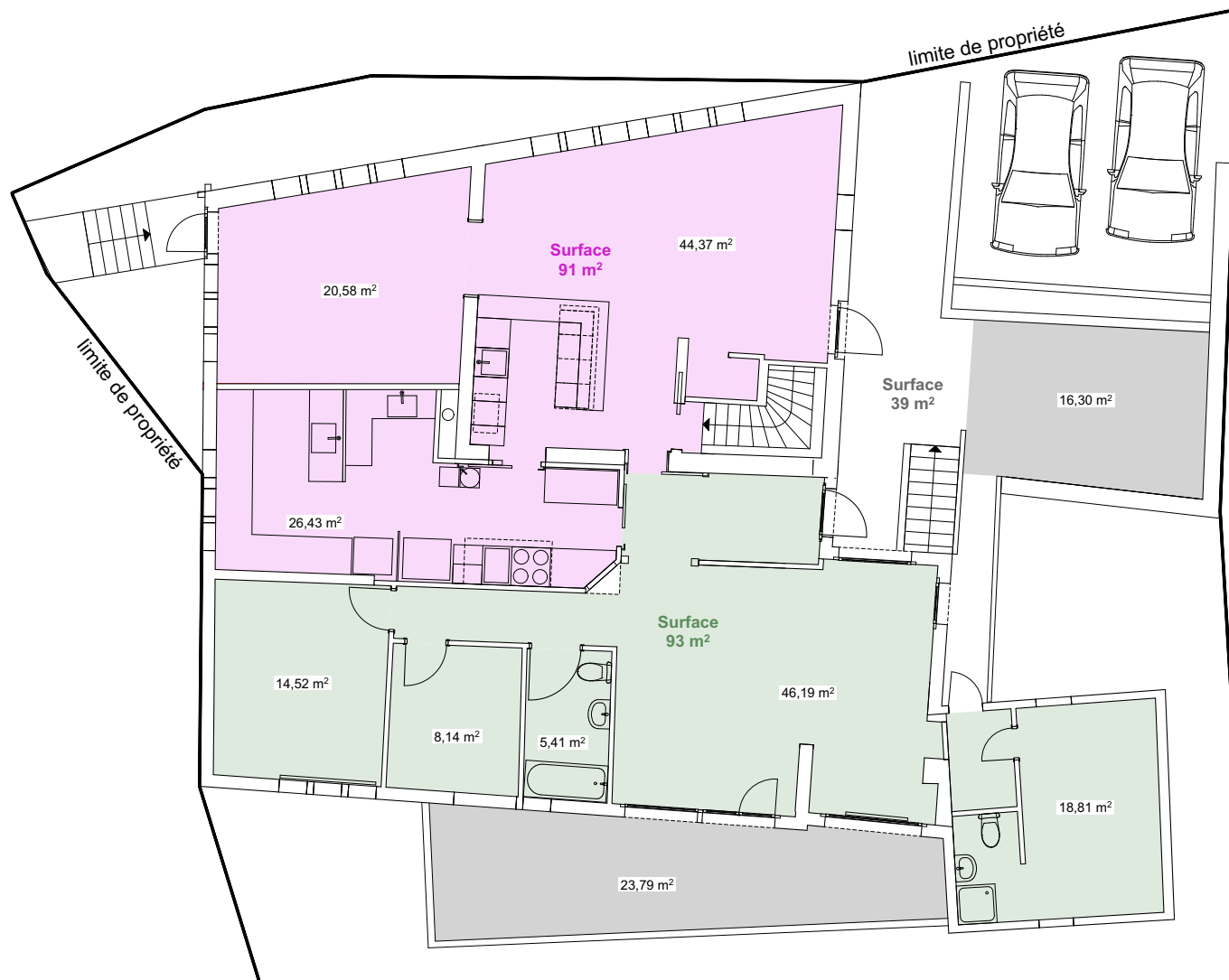
Studio indépendant 2

Deux studios complètent l'immeuble et représentent une opportunité intéressante pour générer des revenus locatifs réguliers ou accueillir du personnel, des hôtes ou des locations de courte durée selon la stratégie d'exploitation retenue.









Division assurance

Rue de la Gare 16
1860 Aigle
www.eca-vaud.ch



Commune **005 Gryon**
Bâtiment **100**
Référence 101130688-0/3

Café des Alpes Gryon SA
Rue du Village 2
1882 Gryon

Habitation et café–restaurant

Emplacement: Gryon, Rue du Village 2
Année construction: 1850
Année dernière transformation: 2018

Description volumique

	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Caves et sanitaires	78	2	156	78'000.00
Rez inférieur : partie Sud : logement	92	2.4	221	221'000.00
partie Nord : cave, chaufferie, frigo, carnotzet	87	2.4	209	167'200.00
Rez supérieur, combles : restaurant, cuisine, bureau, sanitaires	187	4.15	776	853'600.00
Annexe Est : wc, escalier	17	4	68	102'000.00
Annexe Sud : sous-sol : caves	22	2.4	53	26'500.00
2 étages : logement	22	5.4	119	142'800.00
Annexe Sud : terrasse sur piliers	19	5	95	38'000.00
Total:			1'697	1'629'100.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Café-restaurant	80.00	1'303'280.00
Habitation	20.00	325'820.00
Total:	100.00	1'629'100.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin
Année/indice 2019 / 125
Date d'effet 06.12.18
Date d'édition 09.09.19

Valeur (Fr)
100'000.00

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance
S'engager pour l'avenir!
L'ECA accompagne et soutient les Jeux Olympiques de la Jeunesse d'hiver 2020

Page 1 sur 1





Télécharger les images