

Grand' Rue 33

Grandvaux. Une proposition pour l'ancien garage : un shop, une véranda, une salle pour des événements et un spa. Un petit lieu calme pour le village et pour les gens de passage, sans dénaturer le bâtiment.



Open, une jeune entreprise de projets d'accueil et de tourisme

Open développe des projets d'accueil et de tourisme, de la conception à l'exploitation : bateaux, petits hôtels dans la nature et **mute**. Nous vous présentons d'abord **mute** à Saint-Moritz, puis ce qu'il pourrait devenir à la Grand'Rue 33.

OPEN

Open est enregistrée au Luxembourg, avec une équipe en Suisse, au Luxembourg et en Europe de l'Est. Nous menons chaque projet de l'idée à l'exploitation.

open.group

BATEAUX ET MOBILITÉ



Avec la CGN à Lausanne et d'autres compagnies, nous développons des bateaux pour quelques-uns des lacs les plus connus d'Europe : transport, loisirs et accueil à bord. Le design de notre bateau pour le Léman est en cours de révision.

HÔTELS DANS LA NATURE



Plusieurs concepts d'hôtels en Norvège et ailleurs dans la nature, pensés autour du paysage et d'une façon plus lente de voyager.

MUTE · AUJOURD'HUI



Notre propre concept de bien-être : design, architecture, construction et exploitation. À terme, jusqu'à 10 lieux en Suisse. Les 4 pages suivantes : notre projet à Saint-Moritz. Dès la page 07 : la Grand'Rue 33.

1 · Ce qu'est mute : sauna, bains et thé dans un seul pavillon

Un de nos projets, en cours d'étude pour le lac de Saint-Moritz. Un petit bâtiment sur un ponton : un sauna avec un poêle à bois, un hot tub et un cold plunge, un salon de thé et la vue. Un groupe privé par séance, accompagné par un Bader, notre maître de sauna.



PLAN VU D'EN HAUT, 11,9 X 3,5 M



AXONOMÉTRIE CÔTÉ LAC



AXONOMÉTRIE SANS LE TOIT

CE QU'IL CONTIENT	
SAUNA	poêle à bois
HOT TUB	dehors, au bois
COLD PLUNGE	lac ou bain froid
ESPACE THÉ ET REPOS	table basse, bancs
VESTIAIRE	avec douche
VÉRANDA	vue sur l'eau

LE PAVILLON	
DIMENSIONS	11,9 x 3,5 m
HAUTEUR	4,0 m
SUR UN PONTON	15,0 x 6,0 m
POIDS	env. 15 t
CLIENTS	1 à 4 par séance

CONSTRUCTION

Ossature en bois sur une base en acier, sans fondations. Le pavillon arrive sur un seul camion et se monte ou se démonte en quelques jours.

2 · Le même pavillon, vu depuis l'eau

La place de chaque espace dans le pavillon, du hot tub au vestiaire.



CHIFFRES CLÉS

Pavillon	11,9 x 3,5 m
Hauteur	4,0 m
Poids	env. 15 t
Ponton	15,0 x 6,0 m
Tirant d'eau	0,5 m

GRILLE DE SÉCURITÉ SOUS L'ÉCHELLE



4 · La nuit, et où en est le projet

Tout a commencé avec le bain glacé public dans le lac. Un pavillon sur un ponton juste à côté ajoute un sauna et un salon de thé pour accompagner ce bain froid. La nuit, la lumière reste douce et chaude.



LE PAVILLON VU DU LAC, LE SOIR



POÊLE À BOIS ET HOT TUB



SALON DE THÉ



UNE PLACE PRÈS DE LA FENÊTRE

OÙ NOUS EN SOMMES

Nous discutons depuis plusieurs mois avec St. Moritz Tourismus. Les questions techniques sur le lac ont été examinées avec See-Infra AG. La prochaine étape est la procédure d'autorisation avec la commune.

TROIS PROGRAMMES

ENERGIZE, LE MATIN	75 min
BALANCE, À MIDI	120 min
DEEP, LE SOIR	180 min

Vapeur aux arômes, hot tub et cold plunge, lavage au savon au goudron de pin, thé pour finir, avec des herbes des Alpes.

PRIX

PAR PERSONNE	CHF 140-185
--------------	-------------

Grand'Rue 33

Une annexe de 68 m2 construite en 1920 sur la parcelle 4180, au centre du village de Grandvaux.

PARCELLE ET BÂTIMENT

PARCELLE	4180, Bourg-en-Lavaux (VD)
EGRID	CH607857823696
SURFACE DE LA PARCELLE	96 m2
BÂTIMENT	ECA 2005 · EGID 280085832
ADRESSE	Grand'Rue 33 · 29.1 au cadastre
EMPRISE AU SOL	68 m2, construit en 1920
AFFECTATION ACTUELLE	Annexe sans logement
PARCELLES VOISINES	4178 · 4181 · 4179 · DP 422
ZONE	Zone centrale 15 LAT
SECTEUR COMMUNAL	Plan partiel (bâtiments neufs)
PLAN LAVAUX	Territoire viticole
PROTECTION	UNESCO · IFP 1202 Lavaux
PATRIMOINE	Non recensé
SENSIBILITÉ AU BRUIT	DS III

LÉGENDE

- Parcelle 4180, 96 m2
- Parcelle voisine, numéro
- Bâtiment ECA 2005, 68 m2
- Autres bâtiments, mensuration officielle
- Constructions souterraines
- DP DP · domaine public, route

ÉCHELLE 0 10 20 M 1:500 EN A3

SOURCES : PARCELLES ET BÂTIMENTS, MENSURATION OFFICIELLE VD (MO) VIA GEO.ADMIN.CH ET OGC.VD.CH · NOMS DE RUES, RÉPERTOIRE OFFICIEL SWISSTOPO · IMAGE AÉRIENNE SWISSIMAGE 10 CM 2023 · AFFECTATION, EXTRAIT DU CADASTRE DES RESTRICTIONS (RDPPF) DU 27.09.2026. DOCUMENT DE TRAVAIL, PAS UN RELEVÉ CERTIFIÉ.



La Grand'Rue 33, une emprise inchangée depuis 1933

Construite en 1920 avec son garage (registre fédéral des bâtiments), l'annexe garde presque la même emprise sur toutes les prises de vue depuis 1933. De nouvelles routes ont été tracées et les maisons autour reconstruites. Notre projet veut garder son volume et sa place dans le paysage.



1933 50 CM N/B



1944 50 CM N/B



1952 50 CM N/B



1957 50 CM N/B



1963 50 CM N/B



1968 50 CM N/B



1974 50 CM N/B



1980 50 CM N/B



1986 50 CM N/B



1992 50 CM N/B



1998 50 CM COULEUR



2006 25 CM COULEUR



2009 25 CM COULEUR



2012 25 CM COULEUR



2015 25 CM COULEUR



2017 10 CM COULEUR



2020 10 CM COULEUR



2023 10 CM COULEUR

SOURCE : SWISSIMAGE VOYAGE DANS LE TEMPS ET SWISSIMAGE 10 CM, © SWISSTOPO ; ANNÉE DE CONSTRUCTION SELON LE REGISTRE FÉDÉRAL DES BÂTIMENTS (REGBL), EGID 280085832 ; SEULS LES NIVEAUX ET LA NETTÉTÉ ONT ÉTÉ AJUSTÉS.

La Grand'Rue 33 telle qu'elle est

Une annexe de 1920 sur la Grand'Rue : la façade côté route avec sa porte à 3 battants, le garage et le long mur au-dessus des vignes et du lac.



DEPUIS LA ROUTE, LE LAC DERRIÈRE



FAÇADE CÔTÉ ROUTE, PORTE À 3 BATTANTS



ENTRÉE PRÈS DU GARAGE



CÔTÉ VIGNES



FAÇADE CÔTÉ LAC



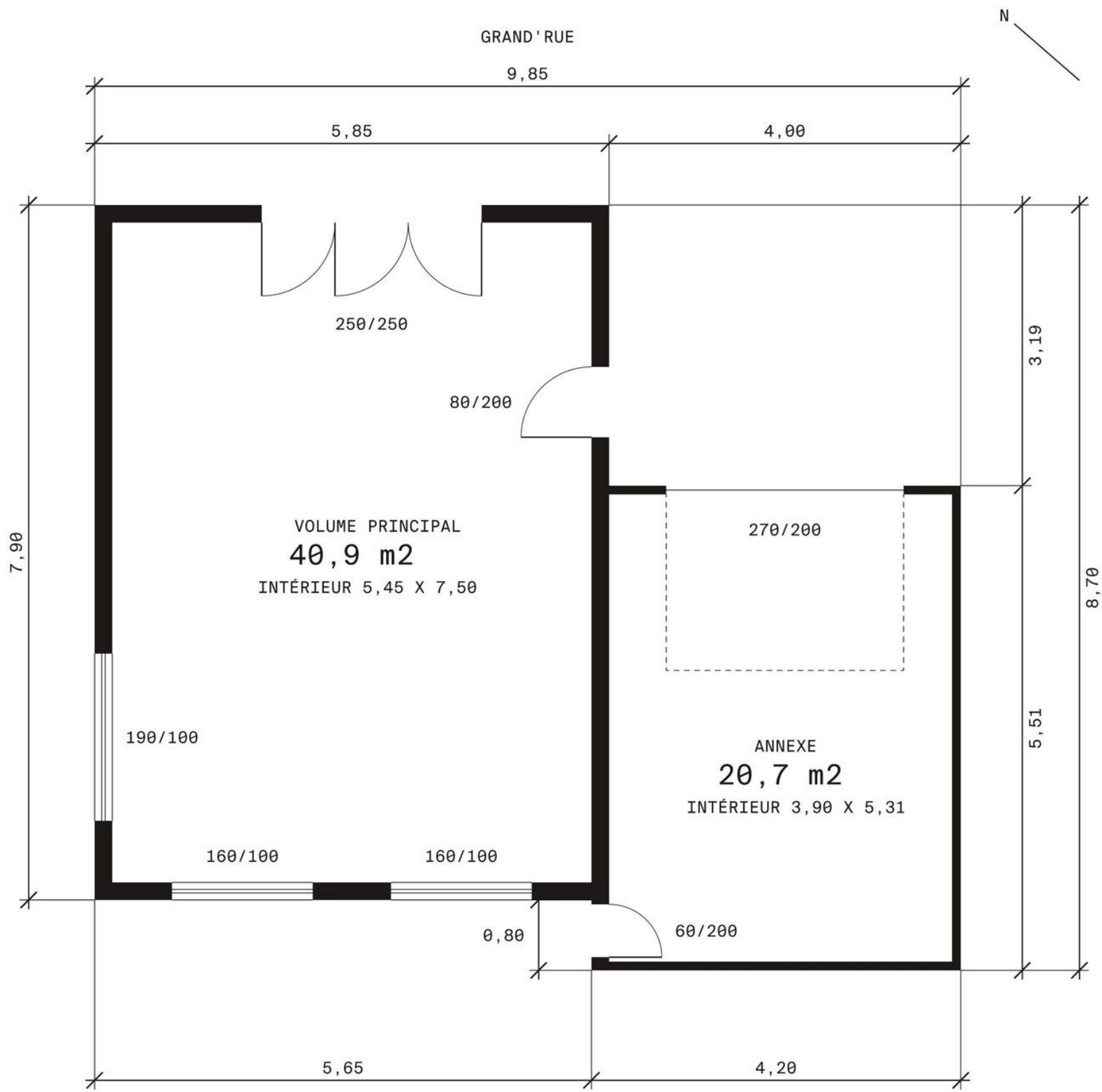
PORTE ARRIÈRE DU GARAGE



LE GARAGE DEPUIS LES VIGNES

La Grand'Rue 33, l'annexe existante vue d'en haut

68,4 m2 murs compris, comme dans la mensuration officielle. 61,6 m2 de sol entre les murs.



SURFACES	
VOLUME PRINCIPAL, INTÉRIEUR	40,9 m2
ANNEXE, INTÉRIEUR	20,7 m2
SOL ENTRE LES MURS	61,6 m2
MURS	6,8 m2
EMPRISE EXTÉRIEURE	68,4 m2

DIMENSIONS EXTÉRIEURES	
VOLUME PRINCIPAL	7,90 x 5,85 m
ANNEXE	4,00 x 5,51 m
HORS TOUT	9,85 x 8,70 m

MURS	
VOLUME PRINCIPAL	20 cm
ANNEXE	10 cm

AMÉNAGEMENT DE BASE, PAGE 12	
Shop côté route : comptoir à thé et rangements de 60 cm de profondeur alignés, portes vitrées des deux côtés vers le lounge mute .	
Lounge sur une estrade en bois de 0,45 m de haut avec 4 tables basses. Spa dans l'annexe, entrée par la véranda.	
Une terrasse en bois de 1,5 m de large le long du mur arrière, avec un hot tub chauffé au bois et des chaises en foin. Places : shop et véranda 9, lounge 8.	

PLAN VU D'EN HAUT, DIMENSIONS EXTÉRIEURES EN M, OUVERTURES LARGEUR/HAUTEUR EN CM

EMPRISE : MENSURATION OFFICIELLE VD, BÂTIMENT ECA 2005, PARCELLE 4180. POSITION DE L'ANNEXE, MURS ET OUVERTURES VÉRIFIÉS SUR PLACE ET RELEVÉS SUR PHOTOS, TOLÉRANCE ENV. 10 CM ; À CONFIRMER PAR UN RELEVÉ AU MÈTRE.

Une nouvelle vie pour l'ancien garage, dans le respect du village

La Grand'Rue 33 se trouve sur la route qui traverse Grandvaux, au-dessus des terrasses et du lac. Elle peut rester un garage pendant encore un siècle. Ou devenir un petit lieu qui préserve la maison et qui apporte quelque chose au village.



LAVAUX DEPUIS EPESSSES, LE LAC ET LES TERRASSES



À VÉLO LE LONG DU LAC



LE SOIR AU BORD DU LAC, CULLY



YOGA DU MATIN AU BORD DE L'EAU

CE QUE NOUS VOYONS

Beaucoup traversent le village, peu s'y arrêtent. Ils montent de la gare, marchent dans les vignes ou passent à vélo, et repartent sans un café, une bouteille ni un mot échangé.

Beaucoup de petits bâtiments du village sont fermés ou servent de dépôt. Un bâtiment vide se dégrade lentement. Un bâtiment utilisé chaque jour est entretenu.

POURQUOI MAINTENANT

On visite Lavaux autrement, plus lentement : à pied, à vélo, en cherchant le calme, les produits locaux et un endroit où se poser.

Si rien ne change, l'annexe reste un garage et les promeneurs restent de passage. Un petit lieu soigné au bord de la route peut les retenir une heure, en réutilisant le bâtiment existant, dans le respect du village.

CE QUE CELA PEUT APPORTER

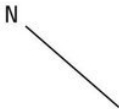
Du respect pour l'architecture du village et pour les domaines et fermes autour : leur vin (sous réserve d'autorisation), leur fromage, leur pain.

Du mouvement : une halte pour les marcheurs, les cyclistes et les baigneurs, avec de l'eau, du café et une place pour le vélo.

Un nouveau lieu de rencontre : une table pour les voisins et les visiteurs, et le soir un sauna, un hot tub et du thé.

La Grand'Rue 33, 1'aménagement de base

4 zones : 1 véranda, 2 shop, 3 lounge et événements, 4 spa. Même échelle et même position que le plan de relevé en page 10.



1 · VÉRANDA

12,8 m2 · 6 places

La véranda devant l'entrée : une table et 2 bancs pour une courte pause. Nous vendons à l'emporter, nous ne sommes pas un café. En haut à droite sur le plan.

2 · SHOP

17,4 m2 + rangement 3,3 m2 · 3 places

Côté route, ouvert à tous : comptoir à thé et machine à café, étagères avec boissons, pain et produits des fermes et domaines voisins, un banc pour attendre. On achète et on emporte. En haut à gauche, derrière les portes sur la Grand'Rue.

3 · LOUNGE ET ÉVÉNEMENTS

20,2 m2 · jusqu'à 8 personnes

Une salle polyvalente derrière le mur de rangement : une estrade en bois de 0,45 m de haut avec 4 tables basses. Thé, dégustations, yoga, rencontres, petits groupes, et un lieu de repos pour les clients du sauna. En bas à gauche.

4 · SPA

Annexe 20,7 m2 + Le Balcon 8,8 m2

On entre dans l'annexe depuis la véranda, par la porte de droite, directement dans le vestiaire. Le long de la maison : un WC avec une porte depuis le lounge et une depuis le vestiaire, puis le sauna avec le poêle à bois contre le mur principal. Ensuite le couloir de cool-down, la douche et le cold plunge. Derrière la maison, Le Balcon avec le hot tub et les chaises en foin. Uniquement sur réservation.

Places : shop et véranda 9, lounge 8. La capacité et le régime de licence restent à valider avec la Police cantonale du commerce.

- NOUVELLE PORTE
- PORTE VITRÉE, PAROI VITRÉE

AMÉNAGEMENT DE BASE · PLACES ET MOBILIER INDICATIFS · LES PETITS CARRÉS SONT DES COUSSINS AU SOL
Shop : comptoir à thé et rangements de 60 cm de profondeur alignés, passage de service de 0,8 m, 2 portes vitrées vers le lounge. Lounge : estrade en bois de 0,45 m de haut avec 4 tables basses ; les jambes passent dans une fosse sous chaque table (horigotatsu japonais), et avec les couvercles fermés, le sol est plat pour le yoga. Entrée principale par la véranda, porte côté route ouverte en été.





Shop et lounge, les deux pièces du volume principal

À gauche : le shop avec le comptoir et le rangement sur une ligne. À droite : le lounge sur l'estrade en bois avec 4 tables basses.





Le Balcon, la terrasse derrière la maison

Une partie du spa : un hot tub chauffé au bois, 2 chaises en foin et du thé à la lumière des lampes, face au lac. Uniquement sur réservation.



Le spa : sauna, douche et WC

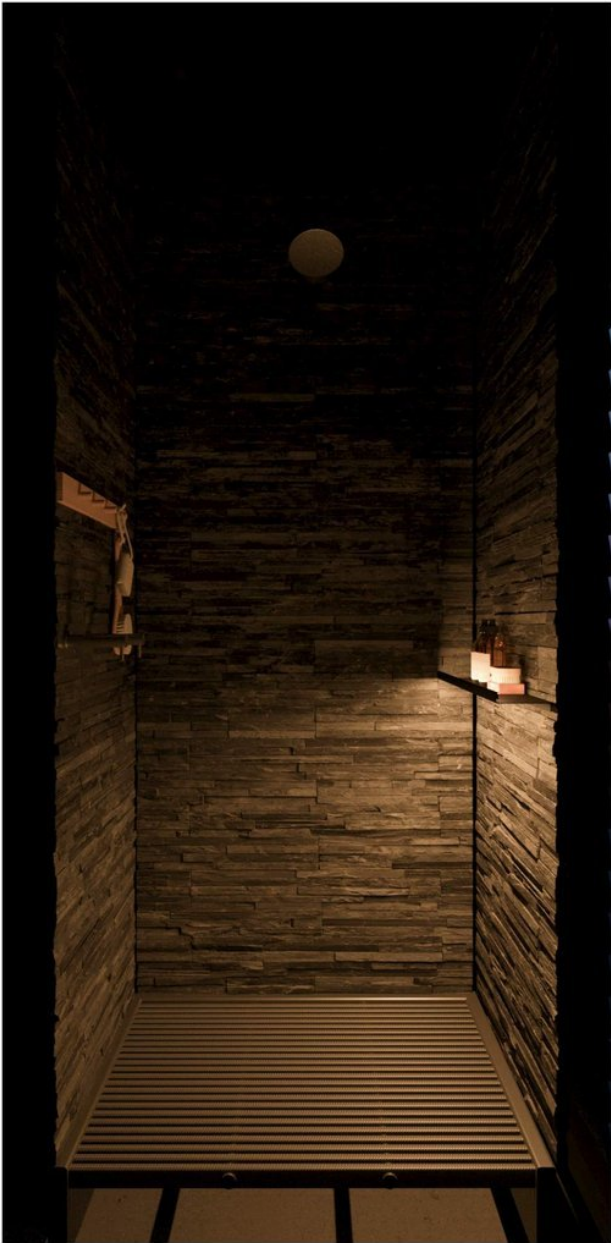
Dans l'annexe : un sauna avec un plafond en kelo (pin mort séché sur pied), une douche ouverte aux parois d'ardoise et un WC. Bois sombre, lumière chaude près du sol. Petit, calme, chaleureux.



SAUNA · PLAFOND EN KELO, BANC EN TREMBLE, BRANCHES DE BOULEAU (VIHTA)



WC · KELO SOMBRE, UNE LAMPE OHM



DOUCHE · PAROIS D'ARDOISE, SOL EN LATTES

La Grand'Rue 33, comment nous avons construit notre offre

Nous avons comparé les loyers de lieux semblables, regardé ce que vaut le bâtiment aujourd'hui, calculé ce qu'il faut pour l'ouvrir, et construit notre proposition sur cette base.

01 · S'IL ÉTAIT À LOUER, RÉNOVÉ			
	M2	CHF/MOIS	/M2/AN
LUTRY, RUE DU BOURG	75	2300	~370
VEVEY, RUE DE LA MADELEINE	85	3198	~450
VEVEY, RESTAURANT, CENTRE	90	2900	~390
PUIDOUX, CAFÉ-RESTAURANT	109	1860	~205
PUIDOUX, COMMERCE	71	1240	~210
MOYENNE			~320

Ces lieux sont rénovés, avec eau, chauffage et permis. La Grand'Rue 33 n'a rien de tout cela aujourd'hui : pas de rénovation, pas de raccordements, pas d'usage commercial.

~1800

CHF PAR MOIS POUR 68 M2 S'IL ÉTAIT RÉNOVÉ. EN L'ÉTAT, IL NE PEUT PAS ÊTRE LOUÉ COMME COMMERCE.

CHIFFRES INDICATIFS · CHF · LOYER HORS CHARGES

Chiffres du marché d'après les annonces homegate, ImmoScout24 et RealAdvisor, septembre 2026. Dès l'année 3, notre loyer est d'environ CHF 440 par m2 et par an avec l'option 1 (env. CHF 350 plus la part avec l'option 2), pour un bâtiment que nous rénovons nous-mêmes.

02 · POUR INFORMATION : CE QU'IL VAUT	
COMMERCES, DE VEVEY À MONTREUX, PAR M2	4600-8300
BÂTIMENTS À RÉNOVER, LAVAUX, PAR M2	3000-4500
ST-SAPHORIN, MAISON ET CAFÉ	1'490'000

Si le bâtiment était vendu tel qu'il est aujourd'hui, sans rénovation, sans raccordements et sans permis, il vaudrait environ ce montant. Une fois rénové et autorisé pour un usage commercial, il vaut davantage, et cette plus-value vous reste acquise.

200 ' 000 - 300 ' 000

CHF, VALEUR INDICATIVE EN L'ÉTAT : 68 M2 X 3000-4500 CHF/M2.

03 · CE QU'IL FAUT POUR OUVRIR	
RÉNOVATION DU BÂTIMENT	60'000-80'000
AMÉNAGEMENT, ÉQUIPEMENT	~150'000
ARCHITECTE, INGÉNIEURS, PERMIS	10'000-20'000
VIDER LE BÂTIMENT, STOCKER VOS AFFAIRES	~10'000
TOTAL	environ 250'000

Un shop et un comptoir à thé au bord de la route, un lounge pour le thé et les événements, un spa privé avec Le Balcon sur les vignes. Nous prenons cet investissement à notre charge parce que nous croyons en ce lieu.

RESTE ACQUIS AU BÂTIMENT
Nouvelle installation et nouveau tableau électriques, eau et évacuation, sols, murs, portes, et un permis pour un usage commercial.

UN LIEU CALME
Petits groupes privés, pas de bar, pas de fêtes. Fermé le lundi. Nos clients viennent à pied, à vélo ou en train.

~250 ' 000

CHF QUE NOUS INVESTISSONS AVANT L'OUVERTURE : TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENT À NOTRE CHARGE.

04 · NOTRE PROPOSITION · LOYER PAR MOIS, CHF		
	OPTION 1	OPTION 2
PRIME POUR VOUS		20'000
PRIME VERSÉE	50 % signature, 50 % ouverture	
PERMIS ET TRAVAUX	pas de loyer jusqu'à l'ouverture	
ANNÉE 1	1500	1500
ANNÉE 2	2000	1800
ANNÉES 3-5	2500	2000 + part
ANNÉES 6-10, INDEXÉ	2500	2000 + part

PART : 7 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE GRANDVAUX AU-DELÀ DE CHF 300'000 PAR AN. INDEXÉ : DÈS L'ANNÉE 6, LE LOYER SUIT L'INDICE SUISSE DES PRIX À LA CONSOMMATION.

COMMENT CELA FONCTIONNE	
BAIL	5 ans, puis 5 de plus à notre choix
CHARGES	nous payons notre électricité, notre eau et notre chauffage
TOIT ET STRUCTURE	à votre charge : toit, fuites, murs porteurs
REGISTRE FONCIER	bail annoté, valable même en cas de vente
SI VOUS VENDEZ	vous nous proposez d'abord le bâtiment
SI VOUS LE REPRENEZ POUR UNE VENTE OU UN PROJET À VOUS	préavis de 12 mois, et vous remboursez la part non amortie de la rénovation *
NOTRE ÉQUIPEMENT	démontable, il nous appartient

* NOUS AMORTISSONS LA RÉNOVATION, ENVIRON CHF 70'000, SUR 10 ANS : 7000 PAR AN. EXEMPLE : SI VOUS REPRENEZ LE BÂTIMENT APRÈS L'ANNÉE 2, VOUS REMBOURSEZ 8 X 7000 = CHF 56'000. APRÈS L'ANNÉE 10, VOUS NE DEVEZ PLUS RIEN.

1500 - 2500

CHF PAR MOIS SELON L'ANNÉE, PLUS UNE PRIME DE 20'000.

Apotek 57

Le café-boulangerie de Frama dans une ancienne pharmacie de 1878.

PHOTOS : FRAMA CPH, CC MAGAZINE, FOODOGRAPHY, LILIHALODECORATION. À TITRE DE RÉFÉRENCE UNIQUEMENT.



Andersen & Maillard

Boulangerie et torréfaction à Nordhavn, intérieur par
Danielle Siggerud, lumière par Møller & Rothe.

PHOTOS : MØLLER & ROTHE / DANIELLE SIGGERUD, TONI COPENHAGEN, BRDR. KRÜGER, FOODOGRAPHY. À TITRE DE RÉFÉRENCE UNIQUEMENT.



Juno the Bakery

Une petite boulangerie d'Østerbro, intérieur par FRAMA.

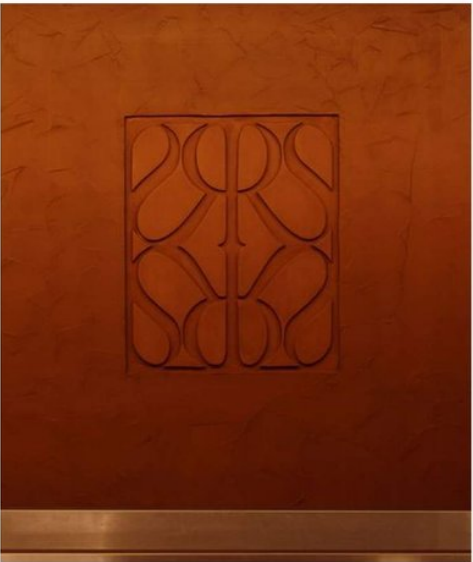
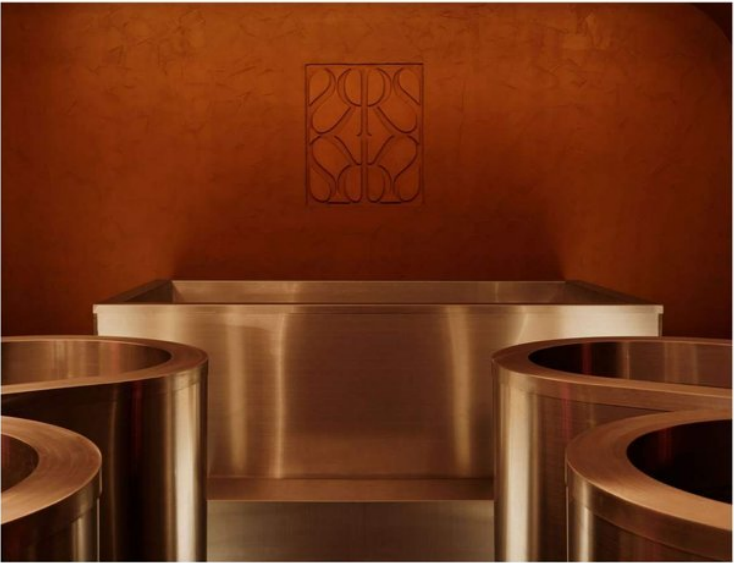
PHOTOS : FRAMA CPH, LEIBAL, IGNANT. À TITRE DE RÉFÉRENCE UNIQUEMENT.



Sant Roch

Le plus grand sauna de France, face aux Tuileries, par Futurstudio. Ouvert en 2026.

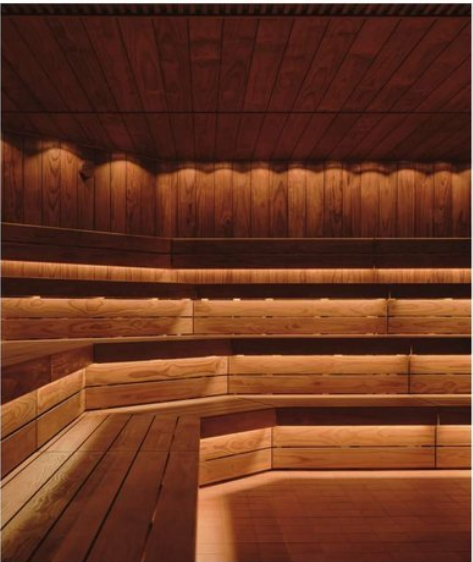
PHOTOS : SANT ROCH / FUTURSTUDIO, VIA WALLPAPER*. À TITRE DE RÉFÉRENCE UNIQUEMENT.



ARC

Un club de sauna et de bains froids à Canary Wharf, sauna de 65 places, par CAKE Architecture. Ouvert en 2025.

PHOTOS : CAKE ARCHITECTURE / ARC, VIA THISISPAPER. À TITRE DE RÉFÉRENCE UNIQUEMENT.



mutie

Alexey Mityaev
Associé, Open

open.group · am@open.group · +41 79 825 28 38



Découvrez en ligne la maquette 3D du bâtiment proposé.
La version numérique de cette présentation peut aussi y
être téléchargée.

grandrue33.pages.dev