

# PILET & RENAUD

Transactions

**B**  
bureaux



IMMEUBLE COMMERCIAL

Lussy-sur-Morges • Vaud



Pilet & Renaud Transactions SA propose à la vente un bâtiment commercial au cœur de la Côte vaudoise. Le bien est situé à Lussy-sur-Morges, à 5 km de Morges, 20 km de Lausanne, et 45 km de Genève.





## CONTEXTE

Le bâtiment a été érigé en 1992 sur une parcelle de 4'827m<sup>2</sup>, et offre une surface locative de 1'630m<sup>2</sup>, ainsi que 20 places de parking extérieures aménagées.

De conception et de réalisation modernes, Lussyone est un immeuble qualitatif, qui offre un cadre de travail idéal entre Côte et campagne vaudoise. Il est composé de 2 niveaux principaux, et d'un sous-sol partiel.

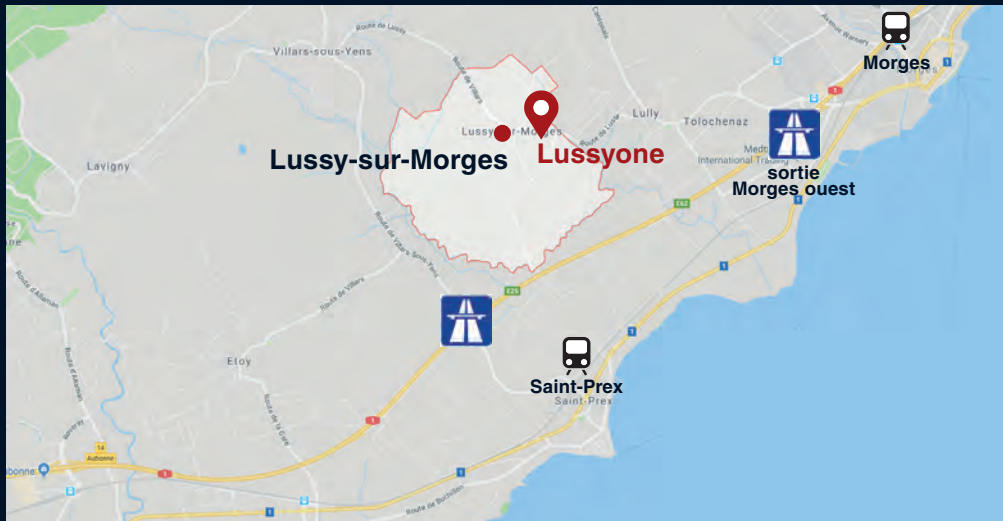
Le rez-de-chaussée se divise en bureaux, salles de conférence et laboratoires équipés d'aspiration d'air pour des activités horlogères par exemple. Il est également pourvu d'un espace de stockage et d'expédition de 240m<sup>2</sup>.

L'étage est accessible via un hall d'entrée de belle facture, et propose des surfaces de bureaux en pourtour de l'immeuble, des salles de travail en noyau central, et 3 salles de conférences baignées de lumière. Un espace sanitaire en excellent état complète ce niveau.

L'immeuble est orienté nord-sud. Ce choix d'orientation offre un point de vue dégagé sur les Alpes et le Jura selon l'orientation, ainsi qu'une luminosité particulièrement remarquable, et ce même en hiver.

Ce bâtiment modulable constitue un excellent potentiel d'aménagement pour tout entrepreneur de la région souhaitant réunir en un même lieu ses activités administratives, artisanales et de stockage/expédition. Actuellement divisé en plusieurs lots, il peut également conserver sa dimension de centre d'affaires, les espaces communs se prêtant particulièrement bien à la mutualisation.

La société détentrice de l'immeuble, Lussyone SA, est à vendre au prix de CHF 6'000'000.-.



## SITUATION

La Côte vaudoise est un lien géographique et économique entre Genève et Lausanne, avec nombre d'activités et d'entreprises installées dans ce secteur stratégique permettant de desservir aisément les deux villes principales de Suisse romande.

La Région Morges n'a quant à elle pas à rougir de sa dimension face à sa grande sœur lausannoise : quartier de la gare en plein renouvellement, et la réaffectation d'anciennes surfaces industrielles en nouveaux quartiers entiers (Eglantine, en Molliau, Pasta Gala).

Morges a tout d'une grande : équilibre habitants/activités, ville tournée vers la vie lacustre, sans tourner le dos au Jura voisin.

La mutation progressive du tissu industriel morgien, en bordure d'autoroute, constitue une opportunité très intéressante dans la recherche éventuelle de locataires pour le site objet de la présente vente.




L'immeuble Lussyone fait partie d'un groupement d'immeubles d'activités, faisant de la zone le point d'attraction économique central de la commune.



Un cabinet d'architectes, une entreprise horlogère, une entreprise de menuiserie, sont autant d'acteurs qui ont choisi la zone « En Blacon » pour exercer leurs activités.

Le bâtiment est actuellement occupé par plusieurs locataires de bureaux et espaces communs à l'étage. Le rez-de-chaussée est en cours de mise en valeur par les soins d'un opérateur local, des locaux sont annoncés à CHF 190.-/m2/an.

## Accès

-  Autoroute A1 sortie Morges Ouest à 4 km
-  Gare de Morges à 5 km, gare de Saint-Prex à 5 km
-  Bus MBC – Ligne Morges/ Lussy – fréquence 15 minutes

## A proximité

Poste  
Auberge restaurant  
Bar  
Boulangerie/tea room  
Centre commercial Coop à 3km (la Gottaz)

## Remarques

- idéal pour un entrepreneur local avec zone d'influence Genève et Lausanne
- environnement calme, vue dégagée

## DESCRIPTIF TECHNIQUE



---

**Surface locative: 1'630m<sup>2</sup> environ**

---

### **Rez-de-chaussée**

surface artisanale et administrative, entièrement équipée et aménagée  
surface de stockage et expédition de 240m<sup>2</sup>  
laboratoires avec aspiration d'air  
locaux administratifs équipés  
sanitaires

---

### **1<sup>er</sup> étage**

hall d'accueil aménagé  
cafétéria commune, équipée et aménagée  
salle de conférence baignée par la lumière d'une verrière  
salles de conférences au sein du noyau central  
modules de bureaux fermés de différentes orientations et dimensions  
pour plus de modularité

---

### **Sous-sol**

salle sécurisée pour objets de valeur – « coffre-fort » de l'immeuble.

---

### **Extérieur**

20 places de parking aménagées, et espaces forestiers composant  
une grande partie de la parcelle.

## ETAT LOCATIF



**Etat locatif actuel**

CHF 100'200.- au 1<sup>er</sup> mars 2019

**Etat locatif projeté**

CHF 310'000.- environ

**Surfaces artisanales rez-de-chaussée**

815m<sup>2</sup> environ à CHF 180.-/m<sup>2</sup>/an  
10 places de parking incluses

**Etat locatif théorique**

CHF 147'000.-

**Surfaces administratives étage**

815m<sup>2</sup> environ à CHF 200.-/m<sup>2</sup>/an  
10 places de parking incluses

**Etat locatif théorique**

CHF 163'000.-

**Rendements bruts sur loyer**

Mise en valeur en cours par un agent local

## CONDITIONS DE VENTE

Type de vente : vente de LussyOne SA

Montant : CHF 6'000'000.-, soit 5.16% de rendement brut sur loyer projeté

# PILET & RENAUD

Transactions

Quelle que soit la taille ou l'importance du bien à commercialiser, la confiance reste la clé de toute transaction. Les qualités humaines de nos équipes et notre expérience de près de 150 ans sur le marché genevois nous ont appris à mettre en relation vendeurs et acheteurs, dans un climat rassurant pour les accompagner avec succès, durant tout le processus de la transaction.

## Votre contact



Timothée Desruelles  
timothee.desruelles@pilet-renaud.ch  
+41 22 79 718 95 75