Image not found
https://www.placedescommerces.com/bundles/retif/default/images

Place des Commerces

Hôtel bureau de 50 chambres, Châteauroux (36000)

Annonce **C1332687** mise à jour le **18 novembre 2025**

Description de l'activité

Opportunité d'investissement équilibrée - centre de la France.

Un hôtel de 50 chambres représente une opportunité stratégique au cœur de Châteauroux (Indre - 36).

Combinant murs et fonds de commerce, il offre un rendement attractif, un emplacement géostratégique central et un potentiel de valorisation immédiat.

Localisation et accessibilité.

Atout géographique majeur :

- Châteauroux bénéficiant dune position centrale, à équidistance de Paris et de Toulouse.
- A20 (Paris-Toulouse) à 5 minutes.
- Gare SNCF centre-ville (liaisons Paris, Limoges, Toulouse).
- Aéroport Châteauroux-centre à 15-20 minutes (fret et lignes régulières).
- Réseau bus urbain et interurbain.
- Bassin d'activité dynamique : Zone industrielle de la Magdeleine, pôles logistiques, centres de formation et flux touristiques (Brenne, Val de Loire, route des Châteaux).

Analyse financière :
- Prix de vente : 2 000 000 € (net vendeur).
- Ratio prix / chambre : 40 000 €.
- Marché régional : de 45 000 € - 55 000 € / chambre ; prix inférieur de 15 %.
- EBE estimé : de 160 000 € à 200 000 €.
- Rendement brut : de 8 % à 10 %.
- Roi prévisionnel : de 6,5 à 8 ans.

Potentiel de valorisation :
- Optimisations rapides (- Amélioration de l'offre petit-déjeuner et navette gare/aéroport tarification dynamique selon la saisonnalité.

Développements à moyen terme :
- Extension possible de 10 à 15 chambres (terrain disponible).
- Création d'un espace séminaire, SPA ou fitness partenariats entreprises et autocaristes.

Cibles :
- Investisseurs.
- Hôtelier indépendant : Taille idéale pour gestion familiale.
- Murs acquis ; patrimoine sécurisé.
- Groupe hôtelier régional : Développement territorial dans le centre-Val de Loire, mutualisation marketing et exploitation.

Investisseur institutionnel :
- Rendement 8-10 % brut, valorisation patrimoniale et diversification d'actifs tangibles.
- Projections après acquisition année 1 : +15 % de CA, +10 points.
- Taux d'occupation année 2-3 : Extension 10 chambres - valorisation entre 2,4 et 2,6 M€.
- Rentabilité cible : >12 %.

Documents disponibles :
- 3 derniers bilans comptables.
- Plan masse et état technique.
- Étude de marché locale.

- Diagnostic d'exploitation et concurrence.
- Arguments clés.
- Prix d'entrée compétitif.
- Connectivité nationale exceptionnelle.
- Taille maîtrisable et rentable.
- Foncier inclus - sécurité patrimoniale.
- Région à fort potentiel économique et touristique.

Procédure :
- Signature NDA (confidentialité).
- Remise de dossier complet, visite et rencontre de l'exploitant.
- Offre et due diligence signature acte définitif.

Prix : 2 000 000 € net vendeur.

Nombre de chambres : **50**

La société est affiliée à un réseau

Informations sur la cession

Type de cession :	fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement
Prix de cession :	**2 100 000 €** FAI (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **Châteauroux (36000), Indre, Centre-Val de Loire**

Nombre d'habitants* à Châteauroux : **48 455 (ville)**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.