Image not found
https://www.placedescommerces.com/skin/frontend/retif/default/images
Place des Commerces

Bar, Brasserie, Restaurant 50 couverts avec terrasse dans un quartier vivant,, Annecy (74000)

Annonce **C1358077** postée le **26/mai/2026**

Description de l'activité

Haute-Savoie - Annecy (74000) : A céder un ensemble immobilier et d'exploitation en bloc des murs commerciaux et fonds de commerce d'un restaurant traditionnel implanté sur une place centrale d'un secteur résidentiel et tertiaire dynamique du bassin annécien.

16 années d'exploitation continue sans interruption sur le même emplacement ; une maturité commerciale rare sur le marché, gage de résilience démontrée et de clientèle ancrée.

L'affaire s'adresse à un repreneur exploitant seul ou en couple recherchant une opération clé en main, immédiatement productive.

LE LOCAL :
- Surface d'environ 90 m2 au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, complétée par :
- Une terrasse extérieure entièrement rénovée, capacité 50 à 60 couverts.
- Un garage attenant, facilitant logistique et stockage.
- Capacité d'accueil totale : 100 à 110 couverts (50 en salle + terrasse).
- Équipements à jour : Climatisation neuve, extraction en toiture conforme, hotte aux normes avec contrôles d'entretien à jour, cuisine compacte mais entièrement optimisée et opérationnelle. Aucun investissement de mise aux normes à prévoir à court terme.

L'ACTIVITÉ ACTUELLE :
Concept de restauration de quartier à clientèle fidélisée :
- Service du midi 7 jours sur 7 - 50 couverts/jour en moyenne, ticket moyen de 20 € à 25 €.
- Activité bar et limonade en continu durant la journée.

Clientèle ancrée, mêlant habitués (employés tertiaires, riverains) et passages.

Marge commerciale en progression marquée sur le dernier exercice clos (+ 4,7 points), illustrant la qualité de la gestion d'achats. Affaire pratiquement sans endettement, trésorerie active confortable, bilan exceptionnellement sain.

Levier de développement - ouverture du soir :
- L'affaire est aujourd'hui principalement positionnée sur le service du midi.
L'ouverture du soir constitue le levier de croissance le plus immédiat et le plus tangible pour un repreneur ambitieux :
- Augmentation considérable du chiffre d'affaires avec une équipe légèrement renforcée.
- Terrasse de 50 à 60 couverts aujourd'hui sous-exploitée en service midi seul.
- Gisement immédiat en soirée.
- Un quartier vivant.
Pour un repreneur exploitant énergique, le potentiel d'élargissement de l'amplitude de service constitue, à lui seul, la justification de l'opération :
- Une exploitation déjà rentable au midi, et un gisement complet de chiffre d'affaires additionnel à activer dès la reprise.

LA DIMENSION PATRIMONIALE :
- Les murs commerciaux sont également cédés dans le cadre de l'opération.
- Rendement brut locatif d'environ 6,7 % sur le loyer pratiqué, supérieur au rendement moyen observé sur le marché annécien.
- Argument déterminant pour un acquéreur à profil patrimonial-exploitant souhaitant sécuriser dans la même opération une exploitation rentable et un placement immobilier de qualité.

ÉQUIPE EN PLACE :

- Effectif de 6 personnes : 4 salariés + 2 cogérants.
- Équipe stable et formée, opérationnelle dès j+1.
- Période d'accompagnement par les cédants à négocier.

DOSSIER & CONTACT :
- Mémorandum d'information complet, comptes consolidés, bail commercial et indicateurs détaillés communiqués après signature d'un engagement de confidentialité (NDA) et qualification de la capacité d'acquisition.

Le commerce possède : **une terrasse**
Nombre de places en salle : **50**
Nombre de places en terrasse : **60**

Surface commerciale : 90 m²

Surface totale : 90 m²

Loyer mensuel : 2 500 €

Informations sur la cession

Type de cession :	fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement
Prix de cession :	**899 720 €** (prix de l'immobilier inclus)
L'affaire conviendrait pour :	une personne seule , un couple ou des associés

Localisation

Localisation : **Annecy (74000), Haute-Savoie, Auvergne-Rhône-Alpes**

Nombre d'habitants* à Annecy : **52 161 (grande ville)**

Photos

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