

Bistrot d'affaires Licence IV de 100 couverts avec terrasse dans une zone tertiaire dense, proche d'Annecy (74000)

Annonce **C1360181** postée le **15/juin/2026**

Description de l'activité

Haute-Savoie (74) : A vendre un bistrot d'affaires implanté depuis plus de 13 ans au cœur d'une zone tertiaire dense de l'agglomération d'Annecy (74000).

Concurrence :

- 4 établissements fixes dans la zone ; l'offre de déjeuner assis couvert reste structurellement rare au regard du bassin (4 700+ salariés).

Locaux : - 300 m² à l'intérieur.

- 2 terrasses de 130 places.

- Parking de 20 places.

- Local climatisé.

- Extraction.

- Très bon état.

Équipe stable de 8 personnes.

Clientèle B2B captive et récurrente - deux rotations déjeuner quotidiennes, lundi-vendredi.

Fermé soirs et week-ends : Modèle résilient, flux prévisible, peu sensible aux aléas saisonniers.

Offre VAE structurée d'environ 30% du CA via livraisons entreprises et frigos connectés.

Note Google 4,2/5 - 429 avis.

Chiffres clés :

- CA 2025 : 886 k€ HT (+19% vs 2024).

- Trajectoire 2026 : +20,8% sur 8 mois réalisés (projection 1 011–1 068 k€).

- EBE retraité 2025 : 170 k€ (avant rémunération normative dirigeant).

Taux d'effort 5,3% (norme CHR 8-12%).

- Bail commercial 9 ans sécurisé jusqu'en 2034.

- Loyer ~54 000 € HT / an.

Zone en croissance : +2 500 salariés supplémentaires attendus d'ici 2028.

Potentiel :

- Bailleur disposé à financer une surélévation d'un étage ; surface d'environ 600 m².

Transaction -

- Cession de titres SARL.

- Historique des 3 derniers exercices disponibles ainsi que CA mensuels, exercice en cours (8 mois réalisés sur 12) après NDA.

Apport conseillé : 250 - 350 k€.

Le commerce possède : **une licence IV, une terrasse**

Affaire du midi uniquement

Nombre de places en salle : **100**

Nombre de places en terrasse : **130**

Points fort :

- CA en croissance continue : 886 k€ Y2025 (+19%) ~1 040 k€, projeté FY2026 (+21% sur 8 mois réalisés).
- Position de référence déjeuner dans la zone : Offre de table couverte structurellement rare au regard du bassin (4 700+ salariés).
- Zone en forte croissance : Programme immobilier tertiaire 180 M€ + pôle multimodal 2027 ; +2 500 salariés supplémentaires attendus d'ici 2028.
- Clientèle B2B captive et récurrente - peu sensible aux aléas météo, touristiques ou saisonniers.
- Bail commercial quasi-neuf : 9 ans sécurisés jusqu'en 2034.
- Loyer ~54 k€ HT/an · taux d'effort 5,3% (norme CHR 8–12%).
- Locaux qualitatifs : 300 m², intérieur, 2 terrasses de 130 places. Parking de 20 places. Local climatisé en très bon état.
- Charges locatives légères : 2 600 € HT/an (taxe foncière uniquement).
- VAE structurée ~30% du CA : Livraisons entreprises et frigos connectés - ancrage territorial fort.
- Équipe stable de 8 personnes - continuité d'exploitation assurée.
- Potentiel d'extension : Bailleur disposé à financer une surélévation d'environ 600 m².
- Bonne e-réputation 4,2/5 - 429 avis Google.

Loyer annuel : 56 006 €

Éléments chiffrés :

	2023	2024
786 000 €	746 000 €	886 000 €
€	€	€
€	€	120 000 €
€	€	€
€	€	60 000 €
€	€	8 €

Logement de fonction présent : non

Informations sur la cession

Raison de la cession : Changement d'activité

Type de cession : titres de la société

Prix de cession : **880 000 € FAI**

Apport personnel nécessaire : **250 000 €**

L'affaire conviendrait pour : une personne seule , un couple ou des associés

Profil(s) possible(s) : professionnel(s) , manager(s)

Repreneur avec expérience en restauration ou gestion de collectivité/restauration d'entreprise souhaitée. Capacité à manager une équipe de 8 personnes et à s'inscrire dans la durée sur un territoire. Profil opérationnel ou investisseur ayant identifié un directeur/gérant opérationnel pour assurer le relais du dirigeant actuel, très impliqué dans l'exploitation.

Type de
repreneur
recherché :

Apport conseillé 250-350 k€ pour un financement bancaire structuré à 60-65%.

Le dossier est également adapté à un opérateur multi-établissements souhaitant renforcer sa présence sur l'agglomération d'Annecy : L'équipe de 8 personnes en place assure la continuité d'exploitation, et l'établissement s'intègre naturellement dans une logique de portefeuille (mutualisation achats, encadrement, concepts).

Un groupe régional disposant d'un management opérationnel disponible trouvera ici une base solide et rentable à intégrer.

Localisation

Localisation : **à proximité de Annecy (74000), Haute-Savoie, Rhône-Alpes**

Indication sur la localisation : **ville de (50 000 à 100 000 habitants)**

Photos

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