

## Bar, Restaurant 80 couverts dans une zone dynamique,, Poisy (74330)

Annonce **C1361991** postée le **26/juin/2026**

### Description de l'activité

---

Haute-Savoie - Poisy (74330) : Cession d'un fonds de commerce de restauration traditionnelle implanté depuis près de 20 ans sur un emplacement de qualité dans le secteur Nord du Grand Annecy, au sein d'un immeuble à vocation exclusivement commerciale et tertiaire.

Points forts :

L'affaire bénéficie d'un ensemble de caractéristiques commerciales rares en restauration périurbaine :

- Flux véhicule : Situé sur un axe structurant à fort trafic pendulaire (résidentiel et professionnel), avec visibilité façade directe depuis la voirie.
- Parking : Copropriété et garages inclus dans le bail ; avantage concurrentiel décisif face aux restaurants du centre-ville d'Annecy.
- Copropriété 100 % commerciale et tertiaire : Aucun copropriétaire résidentiel ; flexibilité totale des horaires d'exploitation, pas de contrainte de voisinage, clientèle de déjeuners d'affaires captive.
- Surface de 172 m<sup>2</sup> (salle, bar, cuisine, laboratoire, réserves) : Capacité d'accueil de 60 à 80 couverts, permettant le développement d'une offre séminaires, réceptions et repas d'entreprise.
- Extraction professionnelle en place : Installation rare, coûteuse et soumise à autorisation constitue une barrière à l'entrée pour la concurrence et valorise significativement le fonds.
- Bassin de vie dynamique : Une commune de ~9 000 habitants en croissance continue, intégrée au Grand Annecy (1ère agglomération économique de Haute-Savoie), à moins de 10 km du centre-ville d'Annecy.

Données financières clés :

Exercice CA HT - EBE retraité - marge brute :

- 30/06/2023 de 404 523 €, 67 583 €, 72,3 %
- 30/06/2024 de 738 35 976 €, 71,5 %.
- 30/06/2025 de 352 675 €, 14 173 €, 69,3 %.
- 2025/2026 (annualisé) ~330 000, ~5 276 €, 69,5 %.

- EBE retraité = EBE comptable + réintégration rémunération gérant TNS

La marge brute, stable à ~70 % sur l'ensemble de la période, témoigne de la solidité de l'outil et du savoir-faire opérationnel.

L'exercice 2022/23 (EBE retraité 67 583 € / 16,7 % du CA) constitue la référence du potentiel de l'affaire, accessible avec un plan d'exploitation structuré s'appuyant sur les atouts de l'emplacement.

Profil acquéreur recherché : restaurateur ou entrepreneur ayant une expérience en gestion d'un établissement de restauration, souhaitant s'implanter où se développer dans le bassin annecien avec un outil de qualité, un emplacement sécurisé et un potentiel de redéveloppement avéré.

Conditions de la cession : - Loyer mensuel HT HC : 3 400 € / mois (40 800 € / an).

- Bail commercial : En place depuis l'origine, transférable à l'acquéreur.
- Stock : A inventorier et reprendre au prix de revient (non inclus dans le prix FAI).
- Matériel : Inclus dans la cession (matériel de cuisine, mobilier de salle, équipements).
- Reprise : Opérationnelle immédiatement.

Dossier transmis sous un accord de confidentialité réservé aux acquéreurs qualifiés.

Nombre de places en salle : **80**

**Surface commerciale** : 172 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 172 m<sup>2</sup>

**Loyer mensuel : 3 400 €**

### **Informations sur la cession**

---

Type de cession : fonds de commerce

Prix de cession : **219 200 €** FAI

### **Localisation**

---

Localisation : **Poisy (74330), Haute-Savoie, Rhône-Alpes**

Nombre d'habitants\* à Poisy : **6 839 ( sos villages )**

### **Photos**

---

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