

Commerce et réparation de motocycles proche de Poitiers (86000)

Annonce **C1365203** postée le **21/juillet/2026**

Description de l'activité

Vienne, proche de Poitiers (86000) : A vendre un ensemble commercial de 3 467 m² situé dans une ZAC offrant des revenus sécurisés.

Présentation générale :

Opportunité d'investissement :

- Un ensemble commercial d'environ 3 467 m², au cœur d'une zone commerciale sud de Poitiers (ZAC).
- Cet actif offre une occupation locative solide et des flux de revenus immédiats, avec un potentiel de revalorisation progressive dès la deuxième année de bail.
- Un actif commercial bien ancré dans son territoire, avec des fondamentaux locatifs robustes et une belle visibilité à long terme.

Localisation et accessibilité :

- Bénéficiant d'une position stratégique au sein d'une zone commerciale mature et animée, l'ensemble jouit d'une accessibilité remarquable : Accès direct à la rocade sud (n147), à l'autoroute a10 et à la n10 en quelques minutes seulement.
- Le centre-ville de Poitiers est accessible en moins de 10 minutes, garantissant une clientèle élargie et un bassin de chalandise dense.
- L'environnement immédiat est marqué par la présence d'enseignes nationales de référence, créant une synergie commerciale favorable.
- A proximité, le futuroscope génère plus de 2 millions de visiteurs par an, renforçant l'attractivité du secteur.
- Le territoire bénéficie par ailleurs d'un tissu économique dynamique, avec 28 000 étudiants et un pôle tertiaire en plein développement.

État locatif :

- L'ensemble est très largement occupé, avec des locataires en place depuis 2011, témoignant de la solidité et de l'attractivité du site sur le long terme.

L'actif est structuré comme suit :

- Trois preneurs principaux occupent respectivement 1 277 m², 1 039 m² et 647 m² de surfaces commerciales, sous baux de 12 ans fermes prenant effet au 1er janvier 2026.
- Une extension commerciale de 100 m² est disponible à la location (12 000 € HT /an, garantie de loyer 1 an).
- 326 m² de bureaux font l'objet de 5 baux en cours (15 140 € HT / an).
- 84 m² de bureaux disponibles (1 salle de réunion + 2 bureaux) à 12 600 € HT / an, avec garantie de loyer 1 an.

Loyer potentiel total : 203 740 € HT / an (an 1) / 209 740 € HT / an (an 2).

Conditions financières :

- L'actif est proposé à un prix de vente de 2 800 000 € HT HD HF, avec une disponibilité immédiate.
- Le loyer potentiel s'établit à 209 740 € HT / an.
- L'impôt foncier 2025 est estimé à 17 346 € HT / an.
- Les honoraires de transaction s'élèvent à 5 % HT sur le prix net vendeur.

L'opération est assujettie à la TVA.

Surface commerciale :

3 225 m²

Surface totale : 3 467 m²

Loyer annuel : 203 740 €

Éléments chiffrés (HT) :

CA en 2024

1 604 000 €

Logement de fonction présent : non

Informations sur la cession

Raison de la cession : Changement d'activité
Type de cession : murs à vendre obligatoirement (locataire en place)
Prix de cession : **2 800 000 €** (hors prix de l'immobilier)
L'affaire conviendrait pour : une personne seule
Profil(s) possible(s) : professionnel(s)

Localisation

Localisation : **à proximité de Poitiers (86000), Vienne, Nouvelle-Aquitaine**

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

Photos

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