Image not found
https://www.placedescommerces.com/sites/default/files/styles/retif/default/images
Place des Commerces

Hôtel restaurant 3* d'environ 40 chambres avec terrasse, Saint-Étienne-de-Tinée (06660)

Annonce **C1374366** mise à jour le **12 novembre 2026**

Description de l'activité

Vallées Niçoise : A vendre hôtel 3***, murs et fonds de commerce, au pied des pistes dans les Alpes-Maritimes.

Il s’agit d’une vente des murs et d’une cession de parts sociales pour le fonds de commerce.

Cet établissement hôtelier d’une quarantaine de chambres bénéficie d’un emplacement privilégié au pied des pistes, dans une station de ski réputée des Alpes-Maritimes, appréciée pour son ensoleillement et fréquentée par une clientèle française et internationale.

Cette opportunité offre un changement de vie possible et des conditions d’exploitation intéressantes pour un couple ou un groupe régional souhaitant acquérir une affaire avec ses murs, une configuration rare sur le marché.

Le chiffre d’affaires HT s’est élevé à 502 000 € en 2023, avec un résultat de 30 000 €, puis à 548 000 € en 2024, avec un résultat de 104 000 €.

L’établissement est actuellement exploité sur seulement 5,5 mois par an, avec une fermeture estivale.

Une ouverture sur 9 mois permettrait d’envisager un développement de l’activité, avec un objectif de chiffre d’affaires supérieur à 700 000 €, ainsi qu’une optimisation de la capacité financière de l’exploitation pour le remboursement des crédits.

La licence IV offre également un potentiel de développement pour l’activité bar, notamment grâce à une terrasse de 60 places et à une salle dédiée au petit-déjeuner.

Le chiffre d’affaires actuel par chambre est d’environ 13 800 € par an, avec un potentiel d’optimisation, notamment grâce à une stratégie de yield management plus dynamique.

L’exploitation fonctionne avec cinq personnes et aucun salarié en CDI n’est à reprendre.

La taxe foncière s'élève à 9 000 € par an et les coûts énergétiques sont maîtrisés.

L'établissement est classé ERP de 5e catégorie, dispose d’installations électriques et de sécurité incendie conformes, et bénéficie d’un classement hôtelier 3 étoiles valable jusqu’en 2027.

Les murs sont proposés à 2 850 000 €, soit environ 2 375 €/m2, tandis que le fonds de commerce est valorisé à 800 000 €, représentant environ 1,5 fois le chiffre d'affaires 2024.

Le prix global des murs et du fonds de commerce s’élève à 3 650 000 €, avec possibilité de cession des parts sociales des sociétés détenant les murs et exploitant le fonds de commerce.

L'hôtel est en bon état d’entretien et de maintenance.

Une chaudière neuve, représentant un investissement de 90 000 €, a été installée en 2023, et 250 000 € de travaux ont été réalisés en 2010.

La station bénéficie d’un accès simple et rapide depuis l’aéroport international de Nice, avec des navettes assurant la liaison directe.

L'hôtel est situé à seulement 20 mètres du front de neige, des départs de remontées mécaniques et des restaurants disposant de terrasses ensoleillées.

Le commerce possède : **une licence IV**, **une terrasse**
Confort : **3 étoiles**
Nombre de chambres : **40**
Nombre de places en salle : **60**
Nombre de places en terrasse : **60**

Surface commerciale : 1 200 m²

Surface totale : 1 200 m²

Points fort :
L'emplacement.

Éléments chiffrés :

CA en 2024	548 000 €

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession :	Départ en retraite
Type de cession :	fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement
Prix de cession :	**3 650 000 €** FAI (prix de l'immobilier inclus)
Apport personnel nécessaire :	**1 500 000 €**
L'affaire conviendrait pour :	une personne seule , un couple ou des associés
Profil(s) possible(s) :	professionel(s) , manager(s) , reconversion ou premiére installation , profession libérale

Localisation

Localisation : **Saint-Étienne-de-Tinée (06660), Alpes Maritimes, Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Nombre d'habitants* à Saint-Étienne-de-Tinée : **1 471 (sos villages)**

Précision(s) sur la ville : station de ski / sports d'hiver ,en montagne

Photos

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