Salon de coiffure avec maison d'habitation indissociable près de Saint-Nazaire (44)

Annonce **C1379876** postée le **23/novembre/2026**

Description de l'activité

Opportunité rare au cœur du centre-ville, secteur proximité Saint-Nazaire et des grands bassins d'emploi de la presqu'île : achetez votre outil de travail et votre résidence principale sans aucune charge de loyer commercial !
Prix de vente de l'ensemble indissociable : 257 000 euros HAI (maison d'habitation 231 000 euros HAI + local commercial et fonds de commerce 26 000 euros HAI, dont 20 000 euros net vendeur et 6 000 euros TTC d'honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur)
Fonds de commerce (61 m²)
Une institution locale : seul salon de coiffure du centre-ville à Trignac, exploité avec succès depuis 1997 (notoriété établie et clientèle fidèle).
Fort potentiel de développement : l'activité a fonctionné avec 2 salariés pendant 10 ans avant de passer à une ouverture réduite (2 jours par semaine depuis septembre 2026). L'élargissement des jours d'ouverture ou le recrutement d'un collaborateur offre un levier de croissance immédiat.
Des chiffres solides et sains : chiffre d'affaires autour de 40 000 euros/an (45 557 euros HT sur l'exercice 2024/2025, 37 286 euros HT sur 11 mois en 2025/2026), taux de marge brute remarquable de 90 % et exploitation bénéficiaire (EBE de 18 681 euros en 2024/2025 et 9 700 euros sur 11 mois en 2025/2026).
Équipement complet prêt à exploiter : espace salon lumineux d'environ 40 m² avec grande baie vitrée donnant sur le jardin, 3 postes de coiffage, 3 bacs à shampooing, 1 casque chauffant autoportant, coin vestiaire/penderie clients, WC indépendants et réserve de stockage de 15,89 m².
Conformité et autonomie : dérogation PMR acquise, fibre optique, compteurs (eau et électricité), tableaux électriques, VMC et ballon d'eau chaude totalement indépendants de la partie habitation.
LA MAISON INDISSOCIABLE (95,95 m² habitables) Parfaitement dissociée de la partie professionnelle pour préserver votre vie privée, cette maison entièrement rénovée il y a 10 ans sur 3 niveaux offre de beaux volumes :
Rez-de-chaussée : un hall d'entrée de 14 m² avec rangement sous escalier menant d'un côté aux étages de la partie habitation et de l'autre à un accès à la réserve du local commercial donnant sur le jardin clos, comme l'espace professionnel avec ses grandes baies vitrées coulissantes en aluminium.
1er étage : pièce de vie traversante et lumineuse de 43 m² (exposition Sud / Sud-Est) avec cuisine ouverte aménagée et équipée (piano de cuisson Leisure Cookmaster 5 feux gaz et 3 fours, hotte, lave-vaisselle), ouvrant sur une terrasse surélevée de 6 m² avec escalier menant au jardin. Salle de bains spacieuse de 8 m² (baignoire d'angle et double vasque) et WC indépendants.
2ème étage : un espace mezzanine/bureau de 4,80 m² et une chambre
Extérieurs et prestations : jardin clos en rez-de-chaussée, caveaux/abri bois de 15 m², huisseries PVC double vitrage, volets roulants, tout-à-l'égout. Taxe foncière : 1 325 euros/an. (À noter : pas de garage ; servitude de passage de 10 m avec la parcelle voisine pour l'accès).
ÉVOLUTION POSSIBLE : si le bien est vendu en ensemble indissociable avec son fonds de commerce, l'agencement permet également d'envisager à terme d'autres activités libérales/commerciales ou un changement de destination en habitation de plain-pied (sous réserve des autorisations d'urbanisme).
DIAGNOSTICS TECHNIQUES (DPE réalisé le 05/11/2026) :
Classe Énergie : C (161 kWhEP/m².an pour le local / 146 kWhEP/m².an pour la maison)
Classe Climat : B (5 kg éqCO?/m².an pour le local / 6 kg éqCO?/m².an pour la maison)
Estimation des coûts annuels d'énergie : entre 1 370 euros et 1 860 euros par an (local) / entre 1 480 euros et 2 050 euros par an (maison).
Diagnostics amiante, plomb et termites négatifs.
Dossier comptable complet et visite sur rendez-vous !
Selon l'article L.561.5 du Code monétaire et financier, pour l'organisation de la visite, la présentation d'une pièce d'identité vous sera demandée.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Surface commerciale :

61 m²

Éléments chiffrés (HT) :

CA	40 000 €
EBE	19 000 €

Informations sur la cession

Type de cession : fonds de commerce
Prix de cession : **26 000 €** FAI

Localisation

Localisation : **à proximité de Trignac, Loire Atlantique, Pays de la Loire**

Photos

