



Portail d'affaires

Boxes de stockage

Annonce V89337 mise à jour le 10/03/2026

Description générale

Désignation de l'actif

Type d'actif	Immobilier
Localisation	Morbihan

Description du immobilier à vendre

Complexe neuf (2025) de 138 M2 comprenant 6 boxes de stockage sécurisés (rendement immédiat) et un bureau de standing attenant de 20 m² (totalement équipé, clim réversible, etc.).

Emplacement stratégique à 300m du Bourg et 500m de Port Tudy.

Terrain de 735 m² clos et paysagé.

Monopole de fait sur l'offre moderne de l'île.

Éléments chiffrés

Éléments chiffrés concernant la cession

En k€/année	n-2	n-1	n	n+1
CA			35	
Marge brute			30	
EBE			30	
Rés. Exp.				
Rés. Net			25	
Salariés			0	

Indications concernant les éléments chiffrés

Bâtiment neuf livré en 2025.

Structure de charges extrêmement légère (gestion autonome, vidéosurveillance, sous-compteurs électrique).

Revenus stables et sécurisés par 6 box de stockage haute sécurité.

Fort potentiel de revenus complémentaires via le bureau de standing (usage pro ou saisonnier) et possibilité de développer les airs de stockage.

Important : Le prix s'entend Net Vendeur.

La TVA (20%) est récupérable pour les acquéreurs assujettis.

Un justificatif de capacité de financement ou une lettre d'intention pourra être demandé avant la transmission du dossier technique complet (plans, photos intérieures, permis, etc.)

Dossier complet sur demande après échange téléphonique.

Positionnement concurrence

Positionnement par rapport au marché

Monopole de fait sur le segment du self-stockage moderne et sécurisé à l'île de Groix.

Barrières à l'entrée extrêmes : Rareté du foncier constructible en zone artisanale (Ui) et complexité administrative (site classé). Ce bâtiment représente une opportunité quasi unique sur le marché local.

Demande non pourvue : Forte tension locative émanant des résidents secondaires, des artisans locaux et des commerçants (besoin de stockage tampon à proximité de Port Tudy).

Emplacement Stratégique : Situé à 300 m du centre-bourg et 500 m du port, le bien capte 100% du flux logistique de l'île.

Hybride Rendement/Pied-à-terre : Seul actif sur l'île combinant revenus locatifs industriels stables et un bureau de fonction de standing (Climatisation, finitions premium).

Concurrence

Concurrence quasi nulle sur le segment du self-stockage moderne.

Absence d'offre structurée : Il n'existe aucun centre de stockage sécurisé et modulaire équivalent sur l'île. Les seules alternatives locales se limitent à des garages privés vétustes ou des hangars agricoles non adaptés aux besoins des professionnels et des résidents secondaires exigeants.

Barrières à l'entrée insurmontables : La saturation du foncier en zone artisanale (Ui) et les contraintes architecturales drastiques liées au site classé (ABF) rendent l'émergence d'un projet concurrent extrêmement complexe et coûteux.

Avantage compétitif : L'équipement technologique du bâtiment (vidéosurveillance, accès sécurisé, sous-compteurs) et sa proximité immédiate avec le port (500 m) créent un fossé concurrentiel majeur.

Points forts

Rareté et Monopole : Seul complexe de self-stockage moderne en zone Ui (artisanale) sur l'île. Foncier saturé et permis de construire extrêmement difficiles à obtenir (site classé).

Emplacement Stratégique N°1 : À 300 m du Bourg et 500 m de Port Tudy (épicerie logistique de Groix).

Construction Neuve (2025) : isolation haute performance, aucune charge de rénovation à prévoir.

Gestion "High-Tech" Autonome : 6 boxes avec sous-compteurs individuels centralisés et système de vidéosurveillance 3 caméras HD opérationnel.

Mix de Revenus Sécurisé : Rendement immédiat via le stockage couplé à un bureau de standing (20 m², climatisé, etc.) pour usage pro ou saisonnier.

Zéro Salarié : Modèle économique de pure rente immobilière, très peu de temps de gestion requis.

Points faibles

Actif de niche : Volume de stockage limité à 6 unités (modèle à taille humaine, ne convient pas à un fonds d'investissement

institutionnel cherchant des milliers de m²).

Logistique insulaire : Les coûts de maintenance ou de travaux futurs sont indexés sur les tarifs de transport maritime propres à l'Île de Groix.

Urbanisme strict : Situé en zone Ui et site classé, toute modification architecturale future devra faire l'objet d'une validation rigoureuse de la part de la Mairie.

Infos sur la cession

A propos de la cession de cette actif

Raison principale de cession	Changement d'activité du dirigeant
Complément	Le projet est aujourd'hui totalement achevé. Passionné par la phase de création et de développement, le dirigeant souhaite désormais réallouer ses capitaux et son énergie vers un nouveau projet d'envergure internationale. Cette cession constitue un arbitrage patrimonial stratégique visant à financer une nouvelle étape entrepreneuriale, tout en laissant un actif neuf et immédiatement rentable à un investisseur ou un artisan.
Prix de cession	475 k€

Profil d'acheteur recherché

Profil recherché	Personne physique ou morale
Apport en fonds propres minimum pour se positionner sur ce dossier	150 k€
Complément	Ce dossier s'adresse prioritairement à deux profils : L'investisseur : Cherchant un actif immobilier neuf à haut rendement, avec une gestion locative simplifiée et monopole local. L'artisan ou l'entrepreneur : Souhaitant acquérir un outil de travail stratégique sur l'île (stockage, logistique) tout en bénéficiant d'un pied-à-terre ou d'un bureau de grand confort (studio équipé). Une expérience dans la gestion immobilière ou une attache avec l'Île de Groix serait un plus, mais n'est pas indispensable vu la simplicité technique du bâtiment. Note fiscale : Le bien étant détenu en SCI soumise à la TVA, le montant de la transaction permet une récupération intégrale de la TVA pour l'acquéreur professionnel, optimisant ainsi fortement le coût d'acquisition net.