Portail d'affaires

Ensemble immobilier commercial et foncier

Annonce V93578 mise à jour le 12/11/2026

Description générale

Désignation de l'actif

Type d'actif	Immobilier
Localisation	Gard

Description du immobilier à vendre

A 10 minutes de Nîmes : ensemble immobilier commercial et foncier de plus de 4 000 m².

Emplacement premium en face d'un rond-point et d'un supermarché, à proximité d'une autoroute.

Tènement foncier de plus de 4 000 m², idéalement implanté en angle et en face d'un rond-point et d'un supermarché d'une zone commerciale, bénéficiant d'un flux routier à fort passage.

Ce tènement foncier offre une opportunité d'investissement, une implantation et une visibilité commerciale exceptionnelle sur un emplacement de choix de l'agglomération nîmoise.

Il pourrait accueillir tout type de commerce et grande enseigne nationale, sous réserve que l'activité économique et usages soient en conformité du PLU, du cahier des charges de la ZAC et des autorisations (urbanisme).

Lot 1 :
Murs et fonds de commerce (boulangerie-pâtisserie-snacking) ou droit au bail commercial :
Espace de vente et laboratoire de production.
Parking dédié à la clientèle.
Terrasse ombragée et arborée d'oliviers.
Façade vitrée avec très bonne exposition.
Emprise au sol du bâti 514 m² environ sur une surface de 1 665 m² environ.
Maison d'habitation existante avec piscine et jardin.
Maison de 182,78 m² Carrez, sur rez-de-chaussée et étage. 4 chambres, 2 salles de bains, WC, salon, séjour, véranda, bureau, cuisine, cellier, buanderie, garage.
Piscine, jardin.
Chaudière gaz récente (2023), climatisation réversible, cheminées.
DPE classe C.
Raccordée au tout-à-l'égout.
Emprise au sol du bâti 197 m² environ sur une surface de 1 177 m² environ.
Contenance foncière indicative 2 919 m².

Lot 2 :
Terrain en nature de terre.
Réserve foncière pour extension, parking, drive, stockage ou construction nouvelle sous réserve de constructibilité.
Contenance foncière indicative 1 189 m².

Eléments chiffrés

Eléments chiffrés concernant la cession

En k€/année	2024	2025	2026	2027
CA	500	450		
Marge brute	350	300		
EBE				
Rés. Exp.				
Rés. Net				
Salariés				

Indications concernant les éléments chiffrés

Cession du tènement foncier libre de toute occupation ou reprise possible du fonds de commerce boulangerie-patisserie.

PLU - Zone UE :
L’emprise au sol totale des constructions est autorisée jusqu’à 60% de la surface du terrain.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture.
Côté rue, 5 mètres entre la voirie et les constructions devront être respectés.

Les frais d’acquisition (droits d'enregistrement et de publicité), les honoraires d'agence et autres frais inhérents à la rédaction des actes sont à la charge et aux soins de l'acquéreur.

Positionnement concurrence

Positionnement par rapport au marché

Services fréquemment recherchés ou absents sur la commune.

Mobilier, décoration et équipements de la maison :
Il n'existe aucune grande enseigne nationale dédiée à l'ameublement ou à la décoration au sein de la commune.

Bricolage :
Depuis la fermeture du magasin Mr Bricolage, la commune manque d'une grande surface de bricolage généraliste de proximité.

Culture, loisirs et multimédia :
Absence d'enseignes culturelles ou high-tech.

Restauration rapide / thématique :
L'offre de grands groupes de restauration rapide ou à thème reste limitée. On constate un manque sur la commune, notamment concernant les enseignes les plus reconnues, qui sont absentes, ainsi que les nouvelles enseignes en développement et en recherche active d'une nouvelle implantation.

Alimentaire & hard-discount :
Aucune enseigne majeure n'a de point de vente dans la commune.

Achat-revente, occasion & cash :
Aucun spécialiste national du reconditionné et de l'occasion en franchise n'est installé dans cette agglomération nîmoise.

Grandes chaînes de terminaux de cuisson et réseaux nationaux :
Offre limitée. Certaines chaînes en pleine expansion n'ont pas de point de vente sur la commune.

Concurrence

La commune possède une offre commerciale déjà bien développée (Super U, Intermarché, Lidl, Grand Frais, Biocoop, Picard, Action, etc.), mais certains types d'enseignes ou de services y font encore défaut, obligeant souvent les habitants à se tourner vers les zones commerciales de Nîmes.

Points forts

Emplacement premium.

Zone de chalandise dense et clientèle déjà installée.

Forte visibilité commerciale.

Rareté foncière d'un seul tenant.

Potentiel exceptionnel.

Points faibles

Démolition nécessaire des bâtis existants dans le cadre d'une implantation d'une nouvelle enseigne.

Les coûts de démolition, de travaux, d'aménagements et d'agréments, l'obtention d'un Permis de Construire purgé de tout recours et d'une autorisation d'exploitation commerciale, les frais d’acquisition (droits d'enregistrement et de publicité), les honoraires d'agence et autres frais inhérents à la rédaction des actes sont à la charge et aux soins de l'acquéreur.

Infos sur la cession

A propos de la cession de cette actif

Raison principale de cession	Départ à la retraite
Complément	Les cédants (SCI familiale) dont le gérant de la boulangerie souhaitent céder leurs actifs au profit d'une retraite et d'un arrêt de leurs activités.
Prix de cession	1 249 k€

Profil d'acheteur recherché

Profil recherché	Personne morale
Apport en fonds propres minimum pour se positionner sur ce dossier	600 k€
Complément	Investisseur - Franchise - Enseigne Nationale - Professionnel de la boulangerie ou toute autre activité commerciale. Possibilité d'acquérir le site « Libre de toute occupation » permettant, après démolition totale, d'implanter un projet commercial et architectural 100% sur-mesure, sous réserve des autorisations, des règles d'urbanisme et du cahier des charges de la ZAC. Boulangerie, restauration rapide, drive. Commerce alimentaire, discounter. Grande distribution spécialisée, équipement de la maison, bricolage. Santé, services médicaux.