Publi-Reportage

TABLE RONDE

CHR[1] : une légère relance

La crise continue de produire des effets sur le marché des CHR franciliens. Mais pas seulement négatifs. Les affaires dans Paris, qui demandent peu de qualification en cuisine, génèrent toujours plus de demandes.

Yves-Marie Le Norgoll, gérant du cabinet Axxis.

Christian Berger, directeur du cabinet Michel Simond Paris (X°).

Stéphane Olivier, gérant du cabinet TTC Paris.

Jean-Elie Agnel, directeur de réseau du groupe Michel Simond.

Bruno Marcillaud, directeur de Century 21-Horeca.

© Alain Poignon

La crise des derniers mois a-t-elle beaucoup touché le marché des CHR ?

C. B. : Le marché est plutôt en progression à Paris. Dans la restauration, vendeurs comme acquéreurs attendent l'application de la baisse de la TVA à 5,5 %.

S. O. : Depuis un mois, nous assistons à une petite amélioration grâce au retour des acquéreurs.

J-E. A. : En raison des nombreux licenciements, la demande est alimentée par des personnes qui ont quitté leur entreprise avec un petit pécule. En reconversion, elles recherchent des affaires en restauration rapide qui nécessitent peu de qualification.

B. M. : Paris reste un micromarché à part, avec un volume d'affaires conséquent, exception faite des restaurants gastronomiques qui souffrent.

Y-M. L. N. : Nous avons eu peur en automne dernier. Toutefois, depuis début 2009, tout se passe bien, et l'effet crise à réalimenter la demande.

Est-ce la même situation en banlieue ?

C. B. : Avec de belles rentabilités, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne restent prisés.

S. O. : En revanche, côté valeur des fonds, la Seine-Saint-Denis est sinistrée alors qu'il existe des zones importantes de bureaux et des quartiers populaires où la clientèle est consommatrice.

Y-M. L. N. : La Seine-Saint-Denis continue de souffrir d'un problème d'environnement. Pourtant, ce département offre de belles rentabilités à des prix plus doux qu'ailleurs.

B. M. : En banlieue, c'est à nous, professionnels, d'amener les gens et de leur faire découvrir une affaire qui, en fonction de leur budget, corresponde à leurs attentes.

Quels produits sont les plus recherchés ?

S. O. : Nous avons une forte demande pour les bars-brasseries. Les affaires avec terrasse restent recherchées. Mais, à Paris, beaucoup de propriétaires agacés par les nuisances sonores des bars de proximité engagent des procédures.

B. M. : À Paris, les prix demeurent élevés pour les bars-brasseries, car ce marché est toujours conditionné par une demande supérieure à l'offre.

C. B. : Les bars-brasseries se vendent encore 220 à 230 % du prix et nous manquons de produits.

Y-M. L. N. : Et c'est pire pour les hôtels. Les tabacs sont aussi recherchés.

S. O. : Les restaurants semi-gastronomiques et gastronomiques se vendent mal. Ce qui n'est pas le cas des restaurants type bistrot avec une carte entre 15 et 22 euros, situés dans l'ouest Parisien. Ils peuvent atteindre 90 % du chiffre d'affaires. De manière générale, la fourchette de prix des restaurants en Île-de-France se situe entre 60 et 90 % du chiffre d'affaires.

J-E. A. : Le prix d'une affaire dépend aussi de son état. Attention à celle dont la cuisine est à refaire, c'est un budget lourd.

Quels conseils donneriez-vous pour bien vendre ou bien acheter ?

Y-M. L. N. : Les acquéreurs pensent être bien informés. Or, avant d'acheter un CHR, il faut bien poser les fondamentaux du plan de financement. C'est un budget important, en particulier pour ceux qui financent leur achat avec la vente de leur maison.

C. B. : Il ne faut pas céder au coup de foudre et éviter les ventes de particulier à particulier. La cession de ces commerces nécessite du professionnalisme pour ne pas avoir de problèmes par la suite.

J-E. A. : Pour un achat dans de bonnes conditions, il faut avoir un apport disponible de 30 % au minimum.

B. M. : Les vendeurs doivent faire attention au déplafonnement des baux lors de leur renouvellement ou de leur modification. Certains gestionnaires mettent la pression sur les locataires et les baux explosent. Ce phénomène s'est accentué à Paris. Mais, c'est le moment de vendre ou d'acheter, car les taux sont bas.

Y-M. L. N. : Pour les exploitants de bar-brasserie qui souhaitent vendre, c'est peut-être le moment, car les bilans de 2009 risquent d'être moins bons qu'en 2008.

Propos recueillis par Norah Talmat

(1) Café-hôtel-restaurant.

IMMO ENTREPRISE

Fonds de commerce

Café / Bar Brasserie

AXXIS 01 64 64 04 08

91 BAR TABAC BRASSERIE LOTO - Appt F2 - Belle clientèle - Terrasse - Environnement agréable - EBE : 92 000 €. Prix : 220 000 € FAI Ref 919107

91 BAR TABAC PRESSE - Gare - Appt F3 - En couple - EBE : 66 900 €. Prix : 260 000 €. Ref 919142

91sud BAR PRESSE JEUX - Secteur touristique - Appt 60 m² - Gros potentiel en brasserie rest - pour couple - EBE : 41 000 €. Prix à négocier: 100 000 € FAI Ref 919170

www.axxis.fr

AXXIS 01 64 64 04 08

77 BAR BRASSERIE - Emplacement N°1 - Terrasse - Prix : 490 000 € FAI. Ref 779404

91 BAR BRASSERIE Possibilité PMU RAPIDO En angle - 60 places dont 20 en terrasse - Agencements neufs - Prix : 92 000 € FAI. Ref 919413

94 BAR BRASSERIE HOTEL 11 N° Appt F2 Terrasse face parc Prix : 440 000 € FAI. Ref 94964

www.axxis.fr

MARTIN TRANSACTIONS 02 37 88 10 12

78 - BAR TABAC LOTO PMU Affaire de ctre ville avec logt EBE sup 95.000 €. Réf. 7514

78 - BAR TABAC LOTO RAPIDO TB emplact axe passager, logt, proche Versailles, ville en expansion EBE 2008 sup 50.000 € Réf. 7528

78 - BAR TABAC LOTO RAPIDO Affaire de centre ville, idéale pour couple, logt, prix 240.000 €. Réf. 6582

AXXIS 01 44 59 99 99

92 BAR BRASSERIE REST - 100 m² - Belle clientèle - Bon état - Potent iel de développement Prix : 275 000 € FAI Ref 929416

78 BAR TABAC LOTO PMU - Plein centre ville - Limonade pure Appt F4 - Prix : 600 000 € FAI. Ref 789445

www.axxis.fr

FTCI IDF

95 bar tbc presse fdj 150 m² f3 cours+jard 40 places assises Prix ns consulter n°1271

bar tbc fdj park terr gare ca 226 800 € rés 48 800 € id cple TBE Dispo 1 00 000 € n°1254 01 34 73 10 80 www.ftcimmo.com

AXXIS 01 44 59 99 99

75 BAR TABAC LOTO PMU - Limonade pure - Cause retraite - Prix : 420 000 € FAI. Ref 758992

75007 BAR BRASSERIE - Excellent emplacement Invalides - Facile à tenir en couple - Prix : 270 000 € FAI. Ref 759295

www.axxis.fr

AXXIS 01 64 64 04 08

77 BAR TABAC BRASSERIE LOTO PMU - Etat impeccable - Rentabilité élevée - Prix : 350 000€ FAI. Ref 779432

77sud BAR PMU LOTO - Centre ville - Appt F3 - Poss. achat mu rs Prix : 220 000 € FAI. Ref 778661

www.axxis.fr

MS MICHEL SIMOND

92 BAR BRASSERIE dans galerie march. - Surf. 180m² - 70 cvts + 35 terr - 7Kg KF/sem - 80 hec bière/an - 70 Cvts/jr -Fermé soir & WE - TM 20€ - CATTC 306000€ - Px 370000€ - Réf. BBC1034 01 46 21 14 17 www.michelsimond.com

Pierres & commerces 01 43 38 16 50

93 Bar Bras. tabac, loto pmu, 20 Pl. Bail Neuf, Remises Importantes, Prix : 470 K€ (réf. 797)

75 Bar Bras. tabac toto pmu rapido, Marché 3/sem, log. F2, 55 Pl. + 20 en terr. Prix : 780 K€ (réf. : 764)

Pierres & commerces 01 43 38 16 50

94 Bar Bras. 64 Pl. Loyer : 5 950 €/An, Studio de 22 M², Prix : 72 800 € (réf. : 795)

75 Bar Bras., Centre Ville Sect. Populaire, 30 Pl Assises, Log F2 Prix : 144 K€ (Réf. : 601)

AXXIS 03 44 96 16 16

60 BAR TABAC LOTO PMU Rue principale - Centre ville Terrasse - Appt F3 - EBE : 217 000 €. Prix : 550 000 € FAI. Ref 609246

www.axxis.fr

MS MICHEL SIMOND

75012 BAR TABAC BRASS LOTO PMU dA angle, 100 m² + 2 appart 30m², loyer 1800 €. Prix : 440K€ Réf:RDP001467 01 43 12 33 30 www.michelsimond.com

ttc

Paris 2ème bourse Restaurant Lic. IV 38 Places + Sous-sol 40 + Studio - 5 Jours midi Bar à dévelop. Prix 257 000 € avec 100 000€ TTC Paris 01 53 17 00 08

AXXIS 03 44 96 16 16

60 BAR TABAC PRESSE - Grande ville - Quartier agréable Idéal couple EBE : 84 400 € Prix : 250 000 € FAI. Ref 609252 www.axxis.fr

Century 21 ENTREPRISE ET COMMERCE

60-BAR LOTO PRESSE TABAC PMU gros bourg murs et fond Prix FAI/HT : pour le fond 490 K€ Réf. 609 Century 21 INP 03 44 15 33 60

FTCI PICARDIE

60Bar tabac pmu fdj. Gde ville.F5.com120 K€ rés 200 K€ Disp 230K€ 03 44 40 68 68 www.ftcimmo.com

MS MICHEL SIMOND

75002 BAR BRASS. REST. sect bourse, 40pl, appart F2, prix: 270K€ Réf : RDP001667 01 43 12 33 30 www.michelsimond.com

Tabacs

Century 21 ENTREPRISE ET COMMERCE

60- TABAC LOTO RAPIDO PRESSE centre commercial surface 80 m2 Prix FAI/HT : 215 K € Réf. 632

95- (civette)TABAC PRESSE LOTO CARTERIE centre ville Prix FAI/HT : 365 K€ Réf. 604 Century 21 INP 03 44 15 33 60

AXXIS 01 64 64 04 08

91Sud TABAC PRESSE - Emplacement 1er ordre - Secteur privilégi é - Grandes réserves - Grand Appt - EBE : 190 000 €. Prix : 630 000 € FAI Ref : 919309

www.axxis.fr

AXXIS 01 64 64 04 08

91 TABAC PRESSE LOTO CARTERIE - Centre commercial - Cause retraite - Prix : 680 000 € FAI. Ref 91996779409

www.axxis.fr

Restauration traditionnelle

MS MICHEL SIMOND

75017 RESTAURANT 70pl + 25 terr, CA130K€ Prix:1.200K€ 01 43 12 33 30 www.michelsimond.com