

# LE BOUTIQUIER

VENTE ET GESTION DE MURS OCCUPÉS DEPUIS 2014

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

### Café de la Place

---

5 Place du Marché au Bois

24000 Périgueux

**40 m<sup>2</sup>**

Surface commerciale

**80 000 €**

Prix proposé

**7,63%**

Rentabilité nette

LE BOUTIQUIER • Tél. +33 1 88 32 17 77 • E-mail : [bonjour@leboutiquier.fr](mailto:bonjour@leboutiquier.fr)

Carte professionnelle N° CPI 7501 2019 000 043 838 • TVA Intracommunautaire FR55851498865

# PRÉSENTATION DU BIEN



## Café de la Place

5 Place du Marché au Bois, 24000 Périgueux



Surface  
**40 m<sup>2</sup>**



Configuration  
**Rez-de-chaussée**



Destination  
**Commerce ERP**







Exploitation  
**Café-Brasserie**

## Description

Local commercial exploité sous l'enseigne "Café de la Place), situé au cœur du centre historique de Périgueux, sur la prestigieuse Place du Marché au Bois.

Le bâtiment s'inscrit dans l'architecture traditionnelle périgourdine, avec ses façades en pierre calcaire caractéristiques de la région. La devanture commerciale, aux couleurs bordeaux et crème, s'harmonise parfaitement avec l'environnement historique.

## Atouts Majeurs

-  Emplacement premium sur place piétonne historique
-  Droit de terrasse valorisant
-  Clientèle mixte : locale et touristique
-  Secteur classé et protégé

# ANALYSE DU SECTEUR

 Centre historique de Périgueux

## Périgueux - Centre Historique

### Présentation de Périgueux

Périgueux, préfecture de la Dordogne et capitale du Périgord Blanc, est une ville de 30 060 habitants qui rayonne sur une agglomération de plus de 100 000 habitants.

Le centre-ville, classé secteur sauvegardé, abrite un patrimoine architectural exceptionnel avec ses vestiges gallo-romains, ses maisons médiévales et Renaissance, et sa cathédrale Saint-Front inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

### Dynamisme Commercial

**825**

Commerces en centre-ville

**2,74**

Commerces/100 habitants





**3M+**

Touristes/an en Périgord

**<3%**

Taux de vacance commerciale

### Place du Marché au Bois

-  Épicentre commercial et social de Périgueux
-  Place piétonnière entièrement rénovée
-  Concentration de cafés et restaurants
-  Animations et événements réguliers



**Accessibilité** : Excellente desserte routière (A89, N21), gare SNCF avec liaisons directes vers Bordeaux (1h30) et Paris (4h30). Centre-ville largement piétonnier avec parkings périphériques.

# ANALYSE DU BAIL

## Caractéristiques du Bail

Date d'effet  
**31 octobre 2018**

Échéance  
**31 octobre 2027**

Durée initiale  
**9 ans**

Durée restante  
**2 ans et 2 mois**

## Conditions Financières

Loyer trimestriel  
**1 714 €**

Loyer annuel  
**6 856 €**

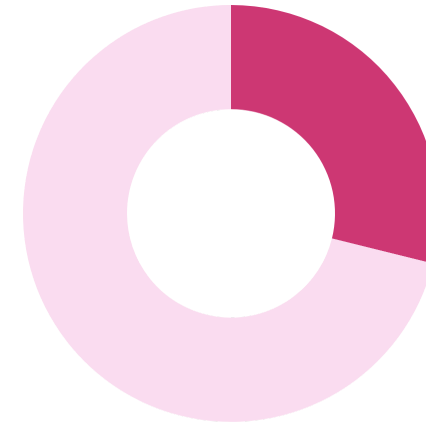
Loyer au m<sup>2</sup>/an  
**171,40 €**

Modalité de paiement  
**Trimestriel à échoir**

## Clauses Particulières

- ✓ Révision triennale selon ILC (1er trimestre 2018)
- ✓ Destination : commerce recevant du public
- ✓ Droit au renouvellement garanti par statut

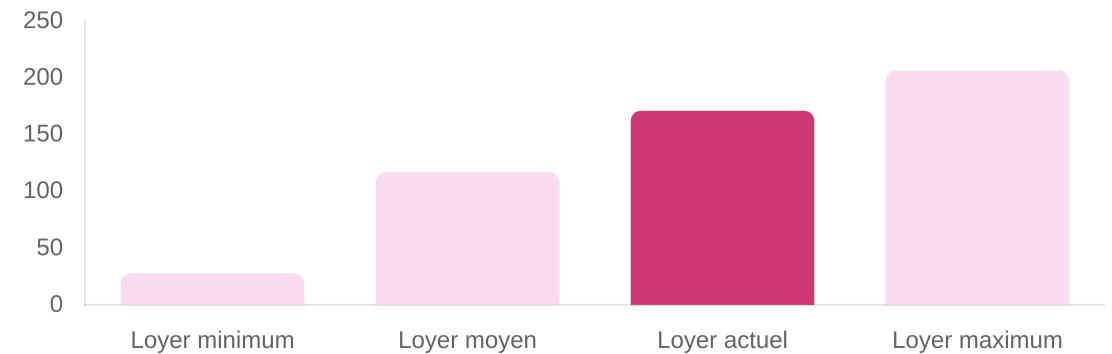
## Répartition des Charges



Quote-part propriétaire Charges récupérables

Charges totales du bâtiment : 2 598 € annuels  
Quote-part propriétaire : 750 € (28,9%)

## Positionnement Locatif



Loyer actuel : 171,40 €/m<sup>2</sup>/an  
Fourchette marché Périgueux : 28 - 207 €/m<sup>2</sup>/an

# ANALYSE DE RENTABILITÉ

## Données Financières

Prix d'acquisition	80 000 €
Loyer annuel	6 856 €
Charges non récupérables	750 €
Revenu net annuel	6 106 €

## Analyse du Prix

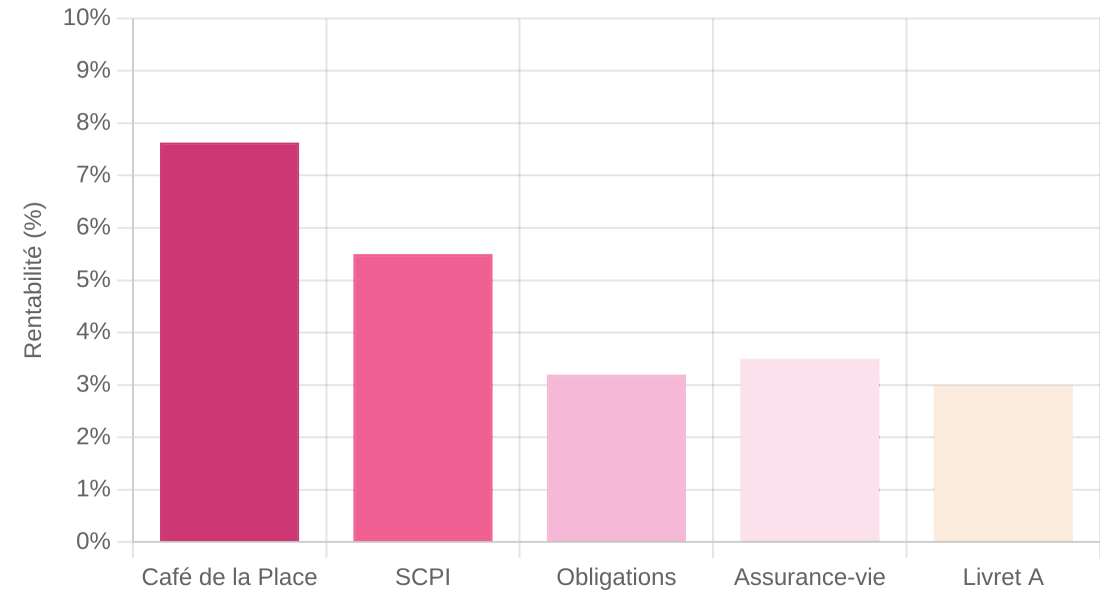
Prix au m <sup>2</sup>	2 000 €/m <sup>2</sup>
Prix moyen Périgueux	1 763 €/m <sup>2</sup>
Écart au marché	+13,4%

Source: UnEmplacement.com, juillet 2025

## Temps de Remboursement

**13,1 ans**  
Retour sur investissement

## Comparaison des Rentabilités



Comparaison avec les placements alternatifs (septembre 2025)

## Synthèse Financière

**8,57%**

Rentabilité brute

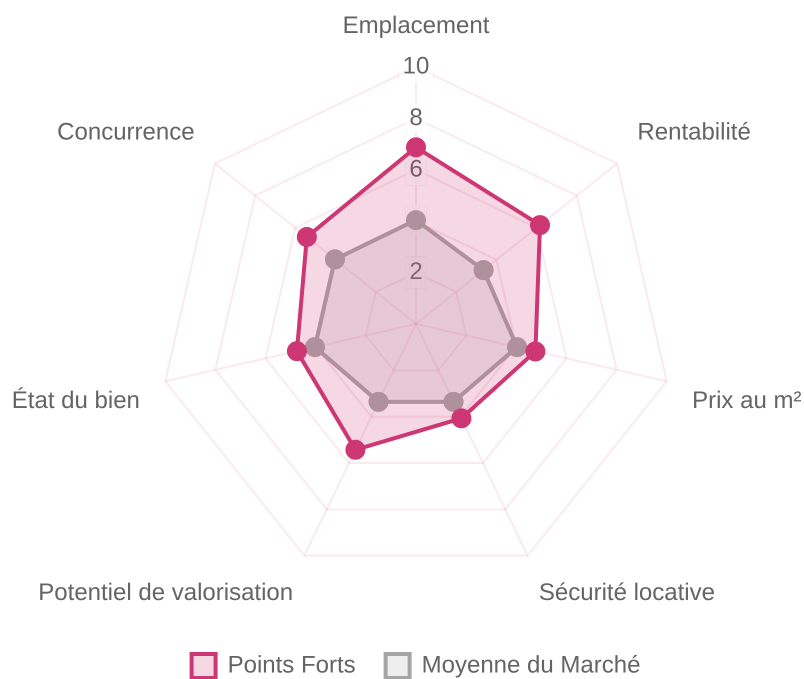
**7,63%**

Rentabilité nette

✓ Cette rentabilité de 7,63% est exceptionnelle dans le contexte économique actuel et surpasse largement les placements traditionnels.

# RECOMMANDATIONS

## Points Forts et Points d'Attention



Analyse comparative des facteurs clés de l'investissement

## Recommandations Stratégiques



### Négociation du Prix

Proposer un prix attractif de 82 000 - 87 000 € pour faciliter la vente tout en maintenant une rentabilité intéressante pour l'acquéreur.



### Sécurisation de la Transaction

Mettre en avant la stabilité du bail et la qualité de l'emplacement pour rassurer l'acquéreur sur la pérennité de l'investissement.



### Valorisation du Bien

Souligner les atouts uniques : emplacement historique, terrasse, exploitation établie et potentiel de développement pour justifier le prix.




### Accompagnement Juridique et Fiscal

Faire appel à un notaire spécialisé et un expert-comptable pour optimiser la structure d'acquisition et la fiscalité.

## Optimisations Fiscales Possibles

- ✓ Amortissement fiscal du bien immobilier
- ✓ Déduction intégrale des charges liées au bien
- ✓ Optimisation de la transmission patrimoniale

# CONCLUSION

 Terrasse du Café de la Place

**Terrasse du Café de la Place**  
Place du Marché au Bois, Périgueux

## ESTIMATION FINALE

Valeur recommandée : **82 000 € - 87 000 €**

Prix au m<sup>2</sup>  
**2 050 € - 2 175 €**

Rentabilité nette  
**6,85% - 7,32%**

## Synthèse de l'Opportunité

L'expertise du local commercial "Café de la Place" révèle une opportunité d'investissement exceptionnelle pour le locataire exploitant. La combinaison d'un emplacement de prestige, d'une exploitation établie et d'une rentabilité attractive constitue un ensemble cohérent et sécurisé.

Temps de retour sur investissement : **13,1 ans**

## Recommandations Finales

- ✓ **Négocier le prix d'acquisition**  
Viser 70 000 - 75 000 € pour optimiser la rentabilité
- ✓ **Sécuriser le renouvellement du bail**  
Anticiper les conditions du futur renouvellement
- ✓ **Optimiser la structure fiscale**  
Bénéficier des amortissements et déductions

LE BOUTIQUIER • Spécialiste en Vente et Gestion de Murs Occupés depuis 2014

Cette analyse n'est pas une expertise judiciaire. Elle reflète la réalité d'un marché à un moment donné.

## NOS SERVICES

# LE BOUTIQUIER

VENTE ET GESTION DE MURS OCCUPÉS DEPUIS 2014

VENTE ET GESTION DE MURS OCCUPÉS DEPUIS 2014



### VENTE LOCAUX COMMERCIAUX OCCUPÉS

- ✓ Évaluation précise avec analyse multicritères certifiée
- ✓ Négociation experte et optimisation des conditions
- ✓ Délai moyen de vente : 18 jours
- ✓ Accompagnement juridique complet



### GESTION LOCATIVE LOCAUX COMMERCIAUX

- ✓ Gestion des baux, renouvellements et révisions
- ✓ Encaissement des loyers et suivi des charges
- ✓ Coordination des travaux et maintenance
- ✓ Reporting financier et suivi de rentabilité

### CONTACT



+33 1 88 32 17 77



bonjour@leboutiquier.fr



30 rue Saint-Ambroise, 75011 Paris

### MENTION LÉGALE

*Cette analyse n'est pas une expertise judiciaire. Elle reflète la réalité d'un marché à un moment donné et constitue une estimation professionnelle basée sur notre méthodologie certifiée.*

Carte professionnelle N° CPI 7501 2019 000 043 838  
délivrée par CCI Paris Ile de France le : 15/02/2023  
Garantie Galian 120 000 € sans maniement de fonds 128548  
TVA Intracommunautaire FR55851498865  
Siret : RCS PARIS 85149886500019