CANET-EN-ROUSSILLON • EMPLACEMENT N°1 FRONT DE MER

LICENCE IV ACTIVE (550 € HT/MOIS)

DOSSIER CONFIDENTIEL D'INVESTISSEMENT

MÉMORANDUM D'ACQUISITION • FONDS DE COMMERCE CLÉ EN MAIN

LE PEARL

Bar à Cocktails, Glacier artisanal & Restauration festive sur la promenade maritime la plus fréquentée du littoral catalan.

PRIX DE CESSION FAI — PRIX EN BAISSE

~~160 000 €~~ **130 000 €** FAI

ESPACE & CAPACITÉ IMMÉDIATE

118 m² / 100 places assises

TRAJECTOIRE CA 2026

160 000 € HT

EXTENSION MAIRIE VALIDÉE

+50 Couverts Face Mer

Synthèse de l'Opportunité & Piliers d'Investissement

AFFAIRE CLÉ EN MAIN & RÉNOVÉE

Prix de Cession Fonds de Commerce

130 000 € FAI

✓ Licence IV :	**En location (550 € HT / mois)**
✓ Superficie Totale :	**118 m² Loi Carrez (PMR)**
✓ Bail Commercial 3/6/9 :	**Sécurisé jusqu'en 2033**
✓ Loyer Local Attractif :	**2 000 € HT / mois**
✓ E-Réputation Majeure :	**★ 4,9 / 5** (117 avis vérifiés)

Motif de cession : Changement d'activité • Accompagnement garanti.

Emplacement N°1 Incontournable

Positionnement d'exception en 1ère ligne sur la promenade maritime. Flux piéton permanent et captation touristique maximale.

Outil de Travail 100% Opérationnel

Rénovation intégrale de standing. Matériel complet, sono pro neuve 2026 : exploitation immédiate dès la remise des clés.

Forte Dynamique de Croissance

Progression remarquable de 18 K€ à 125 K€, franchissant le cap des 160 K€ HT en 2026 grâce à une clientèle fidèle.

Extension Terrasse Validée (+50 cvts)

Accord municipal officiel pour +49 m² de terrasse bioclimatique (chiffrage maîtrisé 22 K€ HT) pour doubler le chiffre d'affaires.

Emplacement Stratégique & Dynamique Urbaine 2026

10 Boulevard de la Côte Radieuse

66140 Canet-en-Roussillon • Station Balnéaire Phare de Perpignan

Emplacement n°1 d'angle sur l'artère côtière majeure. Face à la plage, l'établissement bénéficie d'une visibilité frontale totale et d'un passage piéton ininterrompu.

BASSIN RÉSIDENTIEL

13 000 +

2e ville des P.O. à l'année

AFFLUENCE ESTIVALE

x 7

+90 000 touristes / jour en pic

Métropole Perpignan Méditerranée : **+270 000 habitants** à seulement 10 minutes d'accès direct.

DEUX ACCÉLÉRATEURS DE VALEUR AJOUTÉE POUR 2026 :

Piétonnisation Intégrale de la Côte Radieuse

PROJET MUNICIPAL MAJEUR

Aménagement d'une vaste promenade maritime piétonne et végétalisée devant l'établissement. Suppression du trafic routier et démultiplication de la flânerie devant la terrasse.

Campus Universitaire INM (Institut Nautique)

HORIZON 2026

Pôle d'excellence méditerranéen des métiers du nautisme : apport d'un flux captif et régulier d'étudiants, enseignants et cadres toute l'année (boost des déjeuners et afterworks).

Des Locaux d'Exception : Agencement & Bail Sécurisé

118 m² Carrez

Salle de Réception & Bar

Espace contemporain raffiné aux normes PMR, pensé pour allier confort client et fluidité de service.

- **50 places assises** intérieures
- Bar central ergonomique & design moderne
- **Ouverture complète en baies vitrées**

Rénovation récente • Travail en saison grand ouvert

Plein Air Face Mer

Terrasse Panoramique

Terrasse extérieure de premier ordre face à la mer, générant une attractivité visuelle immédiate jour et nuit.

- **50 places assises confortables** au quotidien
- **Jusqu'à 80 places extérieures** en soirées live
- Mobilier lounge haut de gamme & mange-debout

+ Potentiel +50 places validé en mairie

Bail 9 Ans

Bail & Option Murs Sécurisée

Bail commercial :	**01/12/24 → 30/11/33 (9 ans)**
Loyer commercial :	**2 000 € HT / mois**
Location Licence IV :	**550 € HT / mois**
Charges mensuelles :	**371 € / mois**

OPTION CONTRACTUELLE : PATRIMOINE

Possibilité Rachat des Murs : 350 000 €

Licence IV transférée avec le fonds

Le Pearl en Images : Ambiance, Bar & Terrasse

ÉTABLISSEMENT CLÉ EN MAIN



TERRASSE 1ÈRE LIGNE MER

Terrasse Lounge & Cadre Méditerranéen

Mobilier contemporain haut de gamme face au littoral catalan.



Bar Central Équipé & Ergonomique

Tirage pression, machine expresso, arrière-bar inox complet.



Salle Intérieure Design (50 pl.)

Ambiance soignée, écran live, mobilier velours & marbre.



SOIRÉES FESTIVES

Ambiance Concerts & Karaoké

Atmosphère festive très prisée des résidents et estivants.

Espace Glacier 40 m² : Offre Gourmande Sur Place & À Emporter

FLUX PROMENADE CONTINU

✓ LABORATOIRE ÉQUIPÉ

PÔLE GOURMAND (40 M²)

Prêt à servir

Glacier & Snacking Sucré

- **Univers Glaces :** Bacs artisanaux, glaces à l'italienne, coupes glacées & sundaes.
- **Gourmandises :** Crêpes, gaufres, granités, milkshakes, smoothies & boissons fraîches.
- **Vente Hybride :** Dégustation sur place (terrasse/salle) et à emporter sur la promenade.

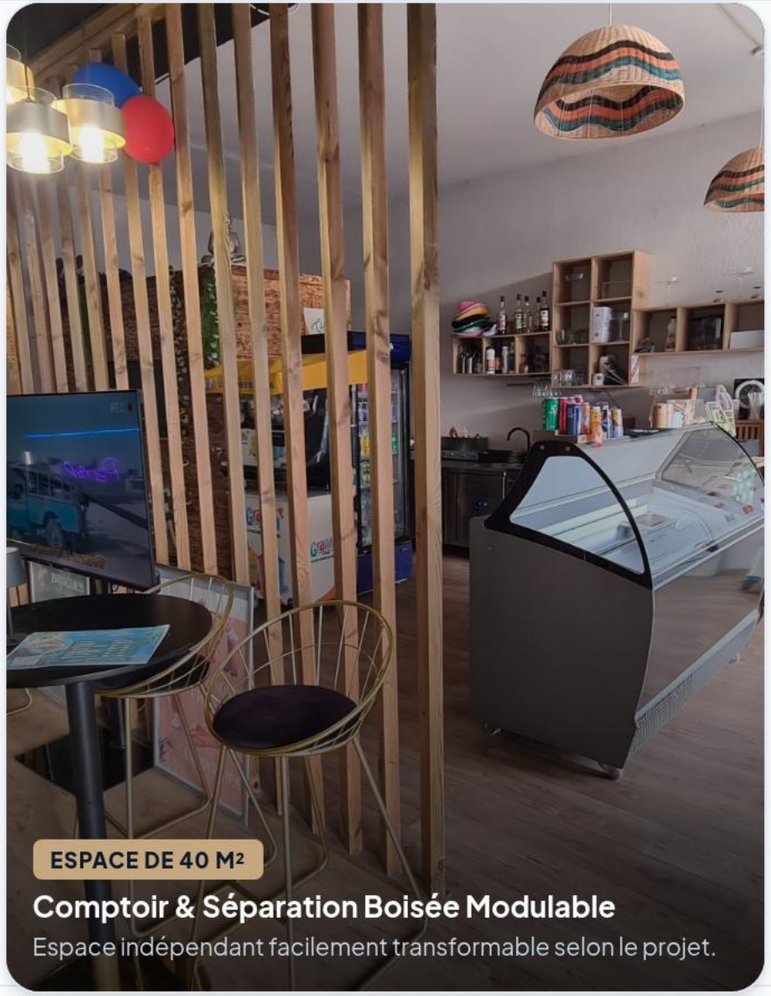
Synergie Familiale Exceptionnelle : Les enfants consomment glaces/crêpes pendant que les parents profitent du bar/cocktails grâce à la Licence IV.

ÉVOLUTION STRATÉGIQUE

Décloisonnement → Grande Cuisine

Opportunité de transformer ces 40 m² en **cuisine professionnelle** (ouverte ou séparée par verrière) pour exploiter un restaurant de premier ordre midi et soir.

→ Activité continue 12 mois / 12



ESPACE DE 40 M²

Comptoir & Séparation Boisée Modulable

Espace indépendant facilement transformable selon le projet.



Vitrine Réfrigérée & Glaces Italiennes

Présentoir glaces artisanales, granités & carte à emporter.



Laboratoire Tout Inox & Préparations

Crêpière pro, blender smoothies, armoire froide & rangements.

Équipement d'exploitation complet cédé avec le fonds de commerce

L'Offre Restauration & Service Non-Stop : Le Moteur de Fidélisation

CANET SUD • 7J/7 EN SAISON

SERVICE CONTINU MATIN → NUIT

01 07h00 – 11h30 • Matinée & Petits-Déjeuners

Cafés de spécialité (expresso, latte, noisette dès 1,80 €), formule petit-déjeuner complète à 9,50 € (croissants, tartines, jus de fruits frais).

02 11h30 – 15h00 • Déjeuners & Menus du Moment

Brochettes grillées poulet/bœuf (19,90 €), Camembert au four (16,00 €), Salades fraîcheur (Burrata 18 €, poulet), Fish burgers & Fish and chips.

03 15h00 – 18h30 • Pause Goûter & Douceurs

Glaces artisanales, glaces à l'italienne, coupes gourmandes, granités, crêpes chaudes, gaufres, milkshakes et smoothies frais.

04 18h30 – 02h00 • Tapas Non-Stop, Dîners & Cocktails

Tapas chauds (calamars, accras, croquetas, mozza sticks), planches charcuterie/fromage ibériques (25–30 €), Raclette party (22,50 €) & cocktails Licence IV.

Les Cartes & Supports de Vente Réels du Pearl

Ticket Moyen : 17,89 €



Petit-Déjeuner 9,50 €



Salades & Fraîcheur



Tapas Chauds Non-Stop



Plats & Brochettes 19,90 €

Stratégie Canet Sud : Fidélisation des résidents à l'année + forte attraction touristique estivale.

Marge Brute Élevée

Trajectoire Financière & Gestion RH Optimisée

OBJECTIF ANNUEL 2026 — CAP FRANCHI

160 000 € HT

2024 (5,5 mois) : **18 K€** — 2025 (Avril → Déc.) : **125 K€** (2 mois congés)

Aucun Salarié à Reprendre

ZÉRO CONTRAINTE RH

- ✓ **En Saison :** Embauche de **4 indépendants** en prestation de service (temps plein).
- ✓ **Hors Saison :** Renfort en **extras ponctuels** lors des soirées & événements organisés.
- ✓ **Profil Repreneur :** Idéal pour un **couple d'exploitants ou associés** (saisonnier ou annuel).

Ventes TTC (01/01 → 30/09/2026) : **128 218,99 €**

Tickets émis : **7 166** — Panier moyen : **17,89 €**

Extrait Logiciel de Caisse 2026 (01/01/2026 – 30/09/2026) — Pic Août : ~36 K€



Levier Majeur : Extension Terrasse Validée (+50 Couverts)

BUDGET CLÉ EN MAIN : 22 000 € HT

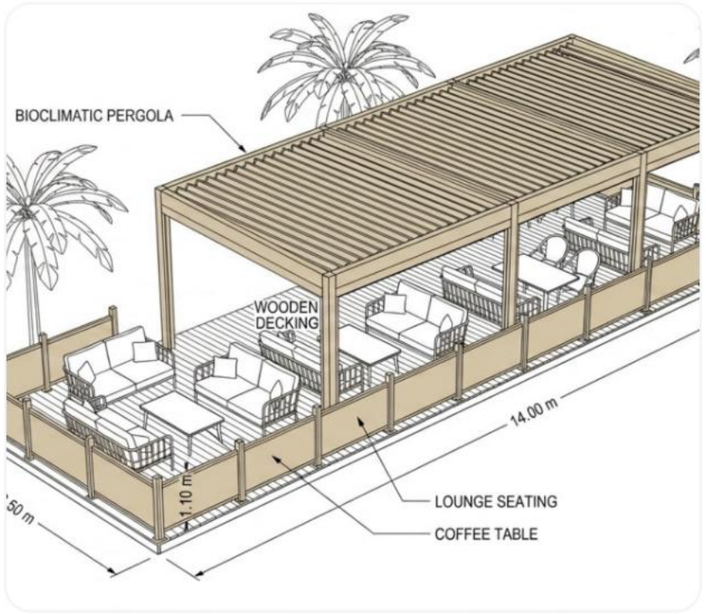
✓ **ACCORD MUNICIPAL OBTENU**

Insertion Architecturale Front de Mer



Pergola bioclimatique & garde-corps vitré

Plan d'Architecte & Cotations



Plancher bois : **14,00 m × 3,50 m** (+49 m²)

RENTABILITÉ IMMÉDIATE & ROI RAPIDE

Doublement Capacité Extérieure

CHIFFRAGE GLOBAL CLÉ EN MAIN :
22 000 € HT (avec mobilier complet)

- **+50 places assises** face à la mer.
- Exploitable **midi et soir** en toutes saisons.
- Autorisation administrative **déjà validée** en mairie.

Capacité totale après extension :

150 Couverts (100 ext. + 50 int.)

Animations Festives & Conformité Sonore Totale 2026

CONFORMITÉ CERTIFIÉE 2026

Programmation Récurrente

Un véritable pôle d'animation nocturne créant une clientèle fidèle et récurrente toute l'année.

- **Karaoké Night :** Les jeudis & samedis toute l'année.
- **Concerts Live :** Saison estivale de mai à septembre.
- Fête de la musique, retransmissions et soirées thématiques.

Forte consommation au bar lors des soirées

Équipement Pro & Sécurité

Installation acoustique professionnelle récente et système de sécurité automatisé.

MATÉRIEL SONORISATION :
Matériel sono neuf + Limiteur acoustique

SÉCURITÉ INCENDIE :
Alarme Type 3 avec coupure son

Étude d'impact sonore complète réalisée

Sécurité & Zéro Conflit

Exploitation 100% en règle avec l'ensemble des autorités locales pour une sérénité totale.

- ✓ **Certifications officielles :** Mairie, Police municipale & Pompiers de Canet.
- ✓ **Conformité 2026 :** Respect intégral des normes acoustiques et ERP.
- ✓ **Tranquillité garantie :** Événements encadrés, aucun litige de voisinage.

Exploitation sécurisée pour le repreneur

Perspectives d'Avenir & Reconversion Restauration

01

Déploiement Terrasse (+50 Couverts)

Installation rapide de la nouvelle pergola bioclimatique (14m × 3,5m pour 22 K€ HT). Captation démultipliée des flux touristiques et apéritifs dînatoires dès la première saison.

Effet de levier immédiat sur le CA : +35% à +50%

OPTION FORTE

02

Reconversion Cuisine / Restaurant

Possibilité technique de supprimer l'espace glacier pour implanter une **cuisine professionnelle complète** (extraction / piano de cuisson) et créer un véritable restaurant de bord de mer.

Bistrot de la mer & tapas gourmets

03

Service Midi & Exploitation 12 Mois

Ouverture continue pour le déjeuner et réduction des périodes de fermeture hivernale, portées par la nouvelle population étudiante et tertiaire de l'INM en 2026.

Lissage et maximisation des revenus annuels

Périmètre & Éléments Inclus

Nature de la transaction :	**Cession de fonds de commerce**
Prix de cession :	**130 000 €** FAI (Honoraires Inclus)
Licence débit de boissons :	**Licence IV en location (550 € HT / mois)**
Accompagnement cédant :	**Période de transition & passation assurée**

Dossier comptable, bail commercial et autorisations disponibles sous accord de confidentialité.

LE PEARL
Canet-en-Roussillon (66140)

CABINET MANDATAIRE EXCLUSIF

PLUS D'INFORMATIONS & VISITES

Mr SANDY • Agence TRANSACTIONIS

Spécialiste de la Cession de Commerces & Entreprises du Littoral

Adresse : 22 Rue Ferdinand Buisson, 66100 Perpignan

Téléphone : 04 68 28 97 57

DEMANDE DE VISITE OU DOSSIER 04 68 28 97 57