Image not found
https://www.seloger.com/bin/frontend/retif/default/images
Place des Commerces

Chambres d'hôtes de charme proche de Cransac-les-Thermes,, Aubin (12110)

Annonce **C1339826** mise à jour le **02 novembre 2026**

Description de l'activité

Au cœur d'une nature préservée de l'Aveyron, à vendre une maison de maître historique du début 19ème siècle entièrement rénovée et transformée en établissement de chambres d'hôtes haut de gamme.

Alliant confort moderne et charme intemporel de l'ancien, cette propriété offre une opportunité clé en main à l'entrepreneur souhaitant exploiter et développer une activité touristique de prestige.

Un cadre de vie et d'exploitation privilégié :

- Le domaine : Une somptueuse maison de maître nichée dans un parc d'environ un hectare clos et à l'abri des regards.

Il abrite des arbres centenaires, une source avec son ancienne cressonnière et un bassin.

- Les suites et la chambre : Quatre suites et une chambre de charme, décorées avec goût et un sens aigu du détail.
- Spacieuses et lumineuses, elles offrent des prestations haut de gamme : Salons séparés, véranda, climatisation et vue imprenable.

- Espace événementiel : Une grande salle de réception de 130 m2 dotée d'une cuisine entièrement équipée, d'un bar, permet d'accueillir séminaires d'entreprise, réunions de groupes et réceptions privées.
- Piscine : Une piscine de 14 x 7 mètres, sans aucun vis-à-vis, offre un décor idyllique pour les soirées d'été.
- Une table d'hôtes renommée complète l'expérience avec une cuisine raffinée, très appréciée par la clientèle.

- Une réputation d'excellence : L'établissement est classé « Exceptionnel » sur les principales plateformes de réservation, avec des notes quasi parfaites et une clientèle fidèle, ce qui favorise une reprise d'activité sereine.

Un emplacement stratégique, le Logis Vélès est :
- Au centre de 40 sites historiques de l'Occitanie, dans un rayon de 60 km qui accueillent environ quatre millions de visiteurs / an.
- Un point de départ idéal pour toutes les activités nature (randonnée, cyclotourisme, pêche, etc).
- A proximité d'une célèbre station thermale et le passage de la voie du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle apportent une clientèle régulière tout au long de l'année.

DESCRIPTION :

- C'est un hôtel particulier historique et exceptionnelle, qui fut jusqu'au milieu de XXème siècle la demeure de différents directeurs du bassin minier de Decazeville.

Il est entouré d'un parc d'un hectare aux arbres centenaires, avec une grande piscine, un bassin et une source.
- Le terrain en déclivité a été aménagé, des emmanchements et des mains courantes ont été installés pour permettre à tous publics de se promener dans le parc.

- L'hôtel particulier a été entièrement rénové, dans un style chic et chaleureux, en pensant aux moindres détails pour rendre l'endroit unique.

Il comprend 5 chambres d'hôtes de charme et dispose d'une salle polyvalente de 130 m2 avec un bar et une cuisine équipée, pour accueillir séminaires d'entreprises et réunions de groupes.
- Les prestations sont luxueuses avec une table d'hôtes et un service de qualité.
- Un parking sous vidéo-surveillance créé dans le parc comporte une prise de recharge pour les véhicules

électriques.

Le commerce possède : **un jardin / parc**, **une licence IV**, **un parking**, **une piscine**, **une salle de séminaire**, **une terrasse**
Confort : **4 étoiles**
Nombre de chambres : **5**
Nombre de places en salle : **30**
Nombre de places en terrasse : **30**

Surface commerciale : 484 m²

Surface totale : 667 m²

Affaire saisonnière en été.

Points fort :
Un fort potentiel de développement :

Entièrement rénové et pleinement opérationnel, le site recèle un potentiel de croissance encore inexploité :
- Extension de la capacité d'accueil : Sur les 660 m² bâtis, 484 m2 ont déjà été rénovés. Il reste à rénover le niveau 1 de l'annexe et les 3 dépendances sans dépenses excessives car les réseaux techniques ont déjà été passés. La configuration existante permet de créer rapidement 15 couchages supplémentaires sous forme de meublés de tourisme, portant la capacité totale à 30 couchages.
- Espace bien-être et balnéothérapie : Une dépendance est prête à accueillir un espace de balnéothérapie. Les principaux réseaux techniques (plomberie, électricité) ont déjà été prévus et installés lors de la première phase de travaux. Des soins et massages proposés en partenariat pourraient permettre de valoriser les tarifs des nuitées.
- Autres perspectives : Le parc offre l'espace nécessaire à des hébergements insolites (roulottes, bungalows premium).
- Un marketing ciblé sur le marché des séminaires d'entreprise, réunions de groupes mais aussi de la cure thermale constitue un autre levier de croissance à développer.

Éléments chiffrés (HT) :

	2022	2023
75 000 € (HT)	77 000 € (HT)	88 000 € (HT)
64 000 € (HT)	65 000 € (HT)	74 000 € (HT)
14 000 € (HT)	25 000 € (HT)	32 000 € (HT)
2 000 € (HT)	2 000 € (HT)	7 000 € (HT)
1 000 € (HT)	2 000 € (HT)	3 000 € (HT)
2 € (HT)	2 € (HT)	3 € (HT)

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession :	Départ en retraite
Type de cession :	titres de la société
Prix de cession :	**579 000 €**
L'affaire conviendrait pour :	un couple ou des associés
Profil(s) possible(s) :	professionel(s)

	Structure juridique et conditions de reprise. La SAS est propriétaire des murs et exploite l'activité de petite Hôtellerie. Ce projet de vie et d'entreprise est cédé en vue du départ à la retraite des propriétaires.
Type de repreneur recherché :	La vente porte sur l'intégralité des titres de la société, qui détient le terrain, les murs et exploite le fonds de commerce. Une reprise via une société holding peut être envisagée, notamment pour bénéficier du régime mère-fille sur la remontée des dividendes. Dossier de présentation complet et éléments financiers détaillés disponibles après un premier contact qualifié.

Localisation

Localisation : **Aubin (12110), Aveyron, Occitanie**

Nombre d'habitants* à Aubin : **4 305 (sos villages)**

Précision(s) sur la ville : en bord de rivière ou lac

Photos




















mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages/photos_annonces/1339826/0oqode17iJ.jpg