

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

Annonce **C1339826** mise à jour le **01 juin 2026**

Description de l'activité

SITUATION :

- L'établissement est sis au centre de gravité de 3 bastides à environ 30 km de Rodez, Villefranche-de-Rouergue en Aveyron et Figeac dans le Lot.

- A moins de 60 km se situent 41 sites historiques majeurs d'Occitanie se situent avec une fréquentation touristique moyenne de de 4 millions de visiteurs/an.

- L'établissement a un autre atout ; il est situé à proximité des Thermes de Cransac et du chemin reliant le Puy en Velay à Saint-Jacques-de-Compostelle.

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 emmarchements 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 :

Pour autant, il possède encore un potentiel caché, qui ne demande qu'à être exploité et mis en valeur. Sur les 667 m2 bâtis, 484 m2 ont déjà été rénovés. Les locaux restants (Annexe niveau 1 ainsi que 2 dépendances dans le parc) peuvent être aménagés avec un budget maîtrisé pour la création de 4 nouveaux meublés de tourisme et d'un espace de balnéothérapie permettant ainsi de finaliser le concept du lieu autour d'une activité premium.- La concurrence est quasiment inexistante à proximité, une analyse de la concurrence a permis de dégager 4 concurrents directs dans un rayon de 30 km. Sur la base d'un logiciel de veille tarifaire, une mise à jour quotidienne des prix de vente de la concurrence.

Sur les plateformes de réservation en ligne, l'établissement bénéficie d'une réputation excellente et unanime, sans point faible apparent sur les critères principaux évalués par les clients. Il est placé dans la catégorie "Exceptionnel" sur les plateformes suivantes :

- Booking.com (9.4/10) : plateforme référente pour les réservations. Un score supérieur à 9.0 indique une satisfaction client très élevée et constante.
- Expedia (9.8/10) : Score confirmant l'excellence de l'expérience client et la fiabilité des services.
- Google & TripAdvisor (4.9/5) : Ces plateformes agrègent des avis plus diversifiés. Un 4.9/5 est le summum, démontrant une adhésion quasi-unanime et une réputation solide.

En investissant dans un site web adapté à l'intelligence artificielle (I.A), les points faibles suivants vont vite devenir des points forts en :

- Améliorant le taux d'occupation de 2025 qui s'établit à 38%.
- Augmentant les réservations directes pour améliorer la rentabilité.
- Ouvrant le marché des gîtes de groupe et séminaires d'entreprises.
- Ouvrant le marché de la cure thermale pour développer des séjours à long terme,
- Ouvrant le marché des activités de Nature comme les randonnées, cyclo VTT, canyoning, pêche etc.

Ce site représente donc une opportunité pour un entrepreneur souhaitant gérer et développer une activité de « petite hôtellerie premium ».

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) : professionnel(s)

La SAS est propriétaire des murs et du foncier et exploite l'activité économique. Le plan de financement prend en compte le rachat des titres et pour une meilleure optimisation fiscale, le projet présenté, passe par la création d'une holding qui fait l'acquisition des titres de la SAS.

Type de repreneur recherché : Sur la base d'une valeur estimée du bien immobilier autour de 750 000 €, ainsi que des travaux réalisés sur place par les propriétaires, les capitaux propres de l'entreprise (87 182 € au 31/12/2025) sont réévalués à hauteur de 450 000 €.

Le plan de financement de la holding et de la SAS ainsi que le compte de résultat prévisionnel seront communiqués dans un second temps aux acheteurs potentiels par l'envoi de notre mémorandum. A la valorisation des parts sociales de 456 000 € basée sur le bilan au 31/12/25, il faut prévoir le remboursement des comptes courants associés de 123 000 € soit un total de 579 000 €.

Localisation

Localisation : **Aubin (12110), Aveyron, Midi-Pyrénées**

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

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

Photos



