

## **Chambres d'hôtes 4\* proche de Cransac-les-Thermes,, Aubin (12110)**

Annonce C1339826 mise à jour le **09 février 2026**

### **Description de l'activité**

---

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. 41 sites historiques majeurs d'Occitanie.

La fréquentation touristique moyenne de ces sites est de 3.50 millions de visiteurs/an.

L'affaire a un autre atout, elle est située à proximité des Thermes de Cransac, de la voie Jacquaïre reliant le Puy en Velay à Saint Jacques de Compostelle. Elle occupe une demeure historique et exceptionnelle, qui fut jusqu'au milieu de XXème siècle la demeure de différents directeurs du bassin minier de Decazeville.

L'Hôtel particulier est entouré d'un parc d'un hectare aux arbres centenaires, avec une grande piscine, un bassin et une source.

L'établissement de 5 chambres d'hôtes de charme avec une salle polyvalente de 130 m<sup>2</sup> équipée d'un bar et d'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.

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

Pour autant, ce domaine possède encore un potentiel caché, qui ne demande qu'à être exploité et mis en valeur.

Sur les 667 m<sup>2</sup> bâtis, 484 m<sup>2</sup> ont déjà été rénovés.

Les locaux restants 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.

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 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 667 m<sup>2</sup>

Affaire saisonnière en été.

### **Points fort :**

- 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 définie.
- 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.

- Le manque d'investissement en marketing digital qualifié de points faibles ; ils sont nécessaires pour améliorer le taux d'occupation et le taux de réservations directes. Cette simple disposition permettra d'augmenter le nombre de réservations donc le chiffre d'affaires et la rentabilité en se dégageant des OATs dont le taux de commission moyen est de 18%.

D'autres développements potentiels en matière de marketing digital sont à faire sur certains secteurs afin d'améliorer l'activité de :

- Gîte de groupe et de séminaires d'entreprises est à développer par l'envoi d'emailing aux entreprises.

- Cure thermale compte tenu de la proximité de la station thermale de Cransac pour développer des séjours à long terme,

- Nature comme les randonnées, cyclo VTT, canyoning, pêche etc.

En investissant dans le marketing digital, ces points faibles vont vite devenir des points forts.

Ce site représente donc une belle 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)	85 000 € (HT)
64 000 € (HT)	65 000 € (HT)	69 000 € (HT)
14 000 € (HT)	25 000 € (HT)	14 000 € (HT)
2 000 € (HT)	2 000 € (HT)	4 000 € (HT)
1 000 € (HT)	2 000 € (HT)	2 000 € (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 : **466 000 €**

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 : 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. Cependant, la valorisation des parts sociales du mémorandum est basée sur le bilan au 31/12/24 or au 31/12/25 il y a eu une augmentation du capital social de 1 000 € s'accompagnant d'une prime d'émission de 34 000 €. Ce qui a pour conséquence, une augmentation des fonds propres à 87 100 €, une valorisation des parts à 466 000 € et une diminution des comptes courants associés à 124 000 €.

## 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

---



