

Accueil tourisme, stages, bien-être, l'année, la montagne, proche de Saint-Affrique (12400)

Annonce **C1368868** postée le **07/septembre/2026**

Description de l'activité

Aveyron, proche de Saint-Affrique (12400) : Acheté en 2004, un ancien hameau en grès rouge posé sur un coteau dans un petit vallon avait été oublié des modernisations successives.

Treize ans de chantier plus tard, il est devenu un hameau de gîtes entièrement réhabilité, dans le respect du bâti du Sud-Aveyron et de plus, dans une démarche écologiques, labellisé Valeurs du Parc Naturel Régional des Grands Causses, noté 4,97/5 sur 154 avis Airbnb (statut Superhost) et 4,8/5 sur Google.

Aujourd'hui, après 16 ans d'exploitation commerciale, le cédant passe la main - non par manque de projets, mais parce que ce lieu mérite désormais des propriétaires prêts à lui consacrer toute leur énergie.

Composition (638 m² bâtis / 14 948 m² de terrain) :

- 4 logements indépendants réhabilités (220 m², 60 m², 26 m², 30 m²).
- 2 salles d'activités voûtées (42 m² et 90 m²).
- Un espace bien-être complet : Jacuzzi, sauna, solarium, salle de massage.
- La grande bergerie (120 m², à rénover).

Clientèle nationale et internationale fidèle : familles, clubs sportifs, entreprises, organisateurs de stages (yoga, bien-être, arts), musiciens et académies internationales.

Activité :

- CA total ~120 000 € / an (hébergement + restauration / massages), avec une capacité bénéficiaire estimée à 30 000–35 000 € / an.

Potentiel de développement :

- Extension déjà validée au PLUI (2025) - 3 cabanes en bois, 1 gîte supplémentaire, 1 logement de fonction.

Vente directe - SCI (murs) et fonds de commerce, aucun frais d'agence.

Prix : 890 000 €.

Dossier complet (bilans, statuts, diagnostics) transmis sous accord de confidentialité.

Surface commerciale : 638 m²

Surface totale : 638 m²

La société est affiliée à un réseau

Points fort :

- Aucun travaux à prévoir sur l'existant.
- Potentiel d'extension de l'activité.

Performances thermiques et énergétiques exceptionnelles :

- DPE B (131 kWh/m²/an) - GES A (3 kg CO₂/m²/an). Chauffage central au bois déchiqueté local (~3 640 €/an pour l'ensemble du site), phyto-épuration agréée SPANC, récupération d'eau de pluie (25m³).
- Clientèle fidélisée depuis 16 ans.

Loyer mensuel : 1 500 €

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession : Départ en retraite
Type de cession : fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement
Prix de cession : **890 000 €** (prix de l'immobilier inclus)
L'affaire conviendrait pour : un couple ou des associés
Profil(s) possible(s) : professionel(s) , reconversion ou première installation

Localisation

Localisation : **à proximité de Saint-Affrique (12400), Aveyron, Occitanie**

Indication sur la localisation : **ville de (2 000 à 10 000 habitants)**

Précision(s) sur la ville : en montagne

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.