

Village de gîtes dans une zone touristique, en Ardèche (07)

Annonce **C1369914** postée le **11/septembre/2026**

Description de l'activité

A vendre un village de gîtes familial 4*, exploité depuis 2009, dans l'une des régions les plus prisées de France.

Implanté à l'entrée d'une route touristique, à un carrefour stratégique du sud Ardèche, cet établissement bénéficie d'une belle situation à proximité des Gorges de l'Ardèche, du Pont d'Arc, de la Grotte Chauvet, des villages de Vogüé et Balazuc (classés plus beaux villages de France), villages de Labeaume, Chassiers, Vinezac (classés villages de caractère), des villages de Ruoms, Largentière, Joyeuse et à seulement 15 km d'Aubenas.

Un domaine clos de 5 hectares, entièrement équipé :

- 19 logements indépendants, pour une capacité d'accueil totale avoisinant les 90 personnes.
- Logements tout confort : Terrasse couverte, climatisation réversible, cuisine entièrement équipée, salle d'eau, lave-linge, etc.
- Espace aquatique avec 4 bassins : Pataugeoire, balnéo, bassin de baignade, bassin de réception double toboggan, l'ensemble est chauffé avec une pompe à chaleur.
- L'espace aquatique a été entièrement rénové il y a 2 ans.
- Salle de réception de 240 m² avec deux espaces de 120 m² chacun avec une grande terrasse, cuisine professionnelle et réserves.

Idéale pour accueillir des séminaires, cousinades, groupes sportifs, mariages et événements privés :

- Au niveau de la salle un espace réception avec bar / glaces. L'établissement dispose d'une Licence IV.
- Un espace jeux avec structure en bois, trampolines, terrain de pétanque.
- Le domaine dispose d'un forage et de sa propre station d'épuration enterrée et autonome.

Un fort potentiel de développement :

- Sur la partie du terrain classée en zone ut (3,5 ha), l'établissement dispose à ce jour d'un certificat d'urbanisme opérationnel tacite pour 30 logements supplémentaires. Une opportunité pour un repreneur souhaitant faire grandir l'activité.

Une exploitation saine, simple et reconnue :

- Classement atout France, labellisé villages de gîtes.
- Note Google et Tripadvisor de 4,8/5 avec plus de 400 avis.
- clientèle fidèle, commercialisation majoritairement en direct (faible dépendance aux plateformes de réservation).
- Gestion assurée en totalité par le couple exploitant, sans salarié à reprendre.
- Fonctionnement actuellement saisonnier (d'avril à octobre), avec la possibilité d'exploitation à l'année.
- Bâti en très bon état général, aucun gros travaux à prévoir.

Logement de fonction :

- Plusieurs options possibles pour le repreneur : Acquisition de l'actuelle maison des propriétaires, installation dans l'un des hébergements de l'établissement, construction ou installation d'un logement de fonction sur la zone ut disponible.

Données financières (dernier exercice clos, 31/03/2026) :

- Chiffre d'affaires : 245 658 €.
- EBE retraité : 102 263 €.
- Activité stable sur les 4 derniers exercices clos, avec un EBE retraité moyen d'environ 109 000 €.

- Apport minimum : 550 000 €.

Le bien s'adresse autant à un couple de professionnels motivés qu'à des investisseurs (zone ut de 3,5 ha – avec CUO).

Prix de cession : 1 750 000 € (fonds de commerce de 400 000 € - murs de 1 350 000 €) - vente au comptant uniquement (murs et fonds).

Le commerce possède : **une piscine**

Confort : **4 étoiles**

Nombre d'emplacements : **19**

La société est affiliée à un réseau

Points fort :

- Cette affaire représente une opportunité d'investissement dans une région à fort attrait touristique et très recherchée.
- Etablissement de qualité en très bon état, garantissant un démarrage serein de l'activité.
- Fort potentiel de développement, avec la possibilité d'extension par l'ajout d'hébergements supplémentaires.
- Le bien s'adresse autant à un couple de professionnels motivés qu'à des investisseurs (zone UT de 3,5 ha - avec CUO).

Éléments chiffrés (HT) :

	2023	2024
255 000 € (HT)	241 000 € (HT)	246 000 € (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)
114 000 € (HT)	110 000 € (HT)	102 000 € (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession : Changement d'activité
Type de cession : fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement
Prix de cession : **1 750 000 €** (prix de l'immobilier inclus)
Apport personnel nécessaire : **550 000 €**
L'affaire conviendrait pour : un couple ou des associés

Localisation

Localisation : **Sud en Ardèche, Auvergne-Rhône-Alpes**

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

Photos

