

Dossier de présentation synthétique

Cession d'un Hôtel – Restaurant au milieu des vignes près de Cuers (83 – Var)



Installé sur un terrain de plus de 2 ha, dans un cadre bucolique au cœur du triangle d'or des vignobles des côtes de Provence dans la vallée de Pierrefeu-du-Var, l'ensemble composé d'un hôtel 4 étoiles et d'un restaurant disposant d'une solide réputation dans la région se situe à moins de 3 minutes de la sortie N°10 de l'A57 et à moins de 30 minutes de l'aéroport de TOULON-HYERES.

Seul établissement 4**** dans une zone de 30 kms à la ronde et doté d'un outil de travail performant, l'ensemble a réalisé en 2023 un CA de 1.550 k€ HT, réparti à 75% en restauration (16.000 couverts /an – CA de 1.080 k€) et 30% en hôtellerie (21 chambres – CA de 465 k€)

Les prestations de séminaires (en phase de démarrage) et d'événementiels (mariage, fêtes privées) sont considérées non significatives à ce jour

L'activité étant fortement liée au cycle touristique, l'intérêt de l'opération consiste à exploiter le potentiel de développement lié au terrain dont une grande partie est constructible pour développer une activité événementiel supplémentaire, tout en exploitant les synergies avec les moyens actuels (restauration & hôtellerie) – les enjeux sont de :

- Accroître de façon dynamique l'activité « Séminaires » sur la base des investissements déjà réalisés
- Investir sur un nouveau bâtiment pour développer l'activité « événementiel »

Avec les dispositions favorables du PLU, le soutien de la mairie acquis au projet de création d'une salle de réception (ou chambres supplémentaires) et la forte demande du secteur, cette activité connexe pourrait générer un CA supplémentaire significatif (Cf. Prévisionnel établi sur demande).

Prix de Cession : 6,2 M€ FAI HT
(Foncier 4,6 M€ + FC 1,6 M€)

Cession de l'ensemble indissociable sous forme de bien ou de parts sociales de sociétés

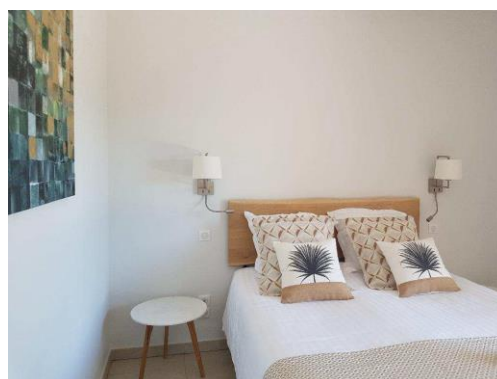
Le terrain

- Superficie foncière d'environ 2 ha
- 8.300 m2 exploités (Bâtiments, parking – 80 véhicules)
- 9.500 m2 de terrain constructible si lié à une activité hôtelière et/ou de restauration
- 4.100 m2 de zone naturelle protégée
- A noter une zone de pose pour hélicoptère (non marquée) à l'endroit du terrain de football



Les bâtiments

- Une bastide entièrement rénovée en 2011, avec 13 chambres, un appartement de fonction, une salle de restaurant, une salle de réunion, un lounge bar, la cuisine, une grande terrasse, les locaux techniques, un sous-sol de 300 m2 servant de dépôt et de stockage
- Une extension construite en 2019 et en 2020 (1,6 M€ d'investissement), reliée à l'ancienne bastide, qui comporte une grande salle de séminaire (60 personnes), 8 chambres avec terrasse individuelle avec le label « handicapé », une piscine, une salle de sport et un espace disponible de 220 m2 pouvant recevoir un SPA et une salle de fitness



L'Hôtel

- Etablissement classé depuis 2017 en catégorie 4 étoiles avec conformité 5ème catégorie
- 21 chambres et suites, avec un prix moyen 125 € à 150 € (mini 105 € à 195 € maxi)

Restaurant

- Midi & soir 7/7 en été (5,5/7 en hiver)
- 70 places assises à l'intérieur et 70 places en terrasse
- 16.000 couverts, dont 87% de clients extérieurs à l'hôtel
- Ticket moyen de 70€ TTC en constante augmentation



Réputation :

- Note BOOKING : 9.2/10 (250 avis)
- Note GOOGLE MY BUSINESS : 4.6/5 (707 avis)
- Note TripAdvisor : 4,5/5 (546 avis)