Boutique - hôtel, Uzès (30700), proche du Pont-du-Gard en France

Annonce **C1188649** mise à jour le **24 janvier 2024**

Description de l'activité

Gard (30) : Boutique - hôtel de charme.

La plus vieille auberge de la ville, un grand potentiel de développement.

L'établissement a été repris par les propriétaires actuels il y a 13 ans.

Des travaux avaient été effectués un peu avant leur achat, une rénovation du gros œuvre et l'installation d'un ascenseur, mais sans caractère.

Ils l'ont transformé en un vrai hôtel de charme, à l'atmosphère rappelant celle d'une pension de famille raffinée.

Organisation :

- Au rez-de-chaussée, la réception aérée, la salle de restaurant (jusqu'à 50 couverts) et la cuisine.

- Au dernier étage, la terrasse avec vue sur les toits (20 couverts et des magnifiques couchers de soleil), et une chambre double.

- Entre les deux, 9 chambres spacieuses, calmes et lumineuses.

- A la cave, un petit logement de fonction, de l'espace de rangement et la buanderie.

L'ensemble de l'hôtel est décoré avec goût.

Chaque chambre a sa personnalité, dans un esprit alliant moderne et ancien.

Clientèle : - La clientèle est française, aussi beaucoup étrangère (comme souvent à Uzès) et fidèle.

- Des gens de passage un soir ou deux, qui viennent de Paris ou d'Europe du Nord, en route vers la Côte d'Azur ou l'Espagne, des visiteurs d'une semaine, ou des groupes de cyclistes habitués, et de plus en plus, des entreprises et des artistes qui se produisent durant les festivals ou à l'ombrière (une salle de spectacle récemment ouverte, toute l'année).

- Les clients apprécient particulièrement de pouvoir diner à l'hôtel.

La table du déjeuner a un succès local, la moitié des clients ne sont pas résidents.

A la belle saison, la terrasse est un atout fort, un secret bien gardé par ceux qui aiment le calme et la sérénité, surtout le soir.

ACTIVITÉ :

- L'établissement est ouvert toute l'année, avec une activité plus forte en saison mais solide aussi sur les autres mois.

- Le CA est réparti également entre restauration et hébergement.

L'équipe qui se compose des deux gérants (accueil et cuisine), d'une femme de ménage (et demi) et d'un serveur, est renforcée par un ou deux extras durant la saison.

État :

- L'établissement est en bon état.

- Chauffage, plomberie, robinetterie, peintures, literies, ameublement - tout est entretenu méticuleusement, et/ou a été refait ou remplacé récemment.

- L'établissement est vendu meublé (hors tableaux et décoration).

Le bâtiment annexe :

- L'achat du fonds peut être complété par celui des murs d'une annexe dans un bâtiment de l'autre côté de la ruelle, avec un gîte indépendant (une chambre, 3/4 couchages) en duplex depuis le rez-de-chaussée, un appartement de fonction au dernier étage et mezzanine et une cave.

Prix (frais d'agence inclus) : 380.000€.

Chiffres 2022 :

- Total bilan : 554.685 €.
- CA : 434 793 €.
- Résultat : 27 483 €
- EBE : 38 038 €

Potentiel de développement :

- Un partenariat avec l'office de tourisme, une salle de spectacles doit être mise en place.

- Le CA peut être amélioré en boostant le marketing sur les réseaux sociaux qui est insuffisant actuellement.

- Le niveaux des prix peut être tiré vers le haut en passant de 3 à 4 étoiles.

- L'événementiel peut être développé en réorganisation le dernier étage autour de la terrasse (avec l'ascenseur) pour des privatisations.

Le commerce possède : **une terrasse**
Confort : **4 étoiles**
Nombre de chambres : **9**
Nombre de places en salle : **50**
Nombre de places en terrasse : **20**

Surface commerciale : 450 m²

Surface totale : 570 m²

Points fort :
- Localisation intramuros dans une ville d'art et d'histoire connue.
- Clientèle établie avec une solide réputation.
- Charme et atmosphère "boutique-hôtel".
- Terrasse magique sur les toits.

Loyer mensuel : 13 700 TND

Éléments chiffrés (HT) :

	2021	2022
1 147 000 TND (HT)	1 514 000 TND (HT)	
706 000 TND (HT)	1 167 000 TND (HT)	
157 000 TND (HT)	109 000 TND (HT)	
157 000 TND (HT)	98 000 TND (HT)	
153 000 TND (HT)	95 000 TND (HT)	
10 TND (HT)	10 TND (HT)	

Logement de fonction présent :

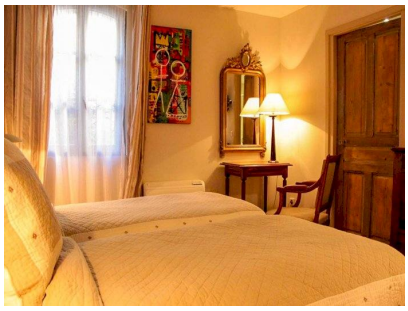
oui

Informations sur la cession

Raison de la cession :	Santé
Type de cession :	fonds de commerce , murs à vendre si souhaités
Prix de cession :	**2 012 300 TND** FAI (hors prix de l'immobilier)
Prix de l'immobilier seul :	**1 296 000 TND**
Description de l'immobilier :	- L'affaire est organisée entre l'hôtel central (salle, terrasse, 9 chambres) et l'annexe (120 m², un logement de fonction et un duplex ré arrangeable en deux chambres). - Seuls les murs de l'annexe sont à vendre car ils appartiennent aux vendeurs du fonds : 360.000 € FAI. - Le fonds est à vendre : 590.000 € FAI.
Apport personnel nécessaire :	**1 193 700 TND**
L'affaire conviendrait pour :	une personne seule , un couple ou des associés
Profil(s) possible(s) :	professionel(s) , manager(s) , reconversion ou premiére installation

Localisation

Localisation : **Uzès (30700), Gard, Languedoc-Roussillon**

Nombre d'habitants* à Uzès : **8 755 (sos villages)**

Photos