

# RESTAURANT HÔTEL DISPONIBLE

LOCATION OU VENTE

MONTRÉJEAU (31) – 14 avenue de Mazères

Renseignements : ☎ 05 61 95 84 17 - ✉ dgs.montrejeau@gmail.com



## Positionnement géographique stratégique dans le Comminges

Très bonne connexion aux réseaux routiers, autoroutiers et de train :

- Directement accessible depuis l'A64 à 1h de Toulouse ;
- La gare de Montréjeau Gourdan-Polignan assure des liaisons régulières entre Toulouse et Tarbes ;
- Porte d'entrée pour accéder à la montagne Luchonnaise par la D 817, aux stations de montagne (Luchon-Superbagnères) et au Grand Site de Saint-Bertrand de Comminges (15 mns en voiture, 35 mns en vélo) ou des Grottes de Gargas (8 mns en voiture, 25 mns en vélo) ;
- Lieu d'ouverture sur le Louron et les Hautes-Pyrénées.

Une **base de loisirs gratuite et labellisée** draine un flux touristique important. Le tracé de la randonnée Via Garona qui relie Toulouse à Saint Bertrand-de-Comminges passe à proximité (étape 7 du tracé – 24 km entre Saint Gaudens et St Bertrand) tout comme un Golf de 9 trous.

## Résidence hôtelière entièrement rénovée par la Mairie de Montréjeau

Le complexe immobilier se compose de 3 bâtiments :

- Le bâtiment le plus proche de la route (A) correspond au restaurant situé de plain-pied ;
  - Le deuxième bâtiment est dédié à l'usage d'une activité hôtelière, complété par le premier étage du bâtiment A ;
  - Le bâtiment le plus éloigné de la route est occupé par une maison de santé en activité ;
  - A l'arrière, de nombreuses places de stationnement, matérialisées au sol, sont réservées aux utilisateurs des trois bâtiments.
- Le restaurant et l'hôtel peuvent être dissociés l'un de l'autre si besoin.

Un **terrain non bâti** accolé à la zone de stationnement peut également être proposé pour l'agrandissement de la zone de stationnement ou pour l'implantation d'une zone de baignade destinée à la clientèle de l'hôtel.

## Un concept hybride Auberge de jeunesse-hôtel au design moderne et adaptable

Un ensemble hôtelier totalement rénové pour une prestation 3 étoiles :

- 29 chambres dont 5 PMR + 3 dortoirs dont 2 dortoirs de 6 places et un dortoir de 12 places ;
- Chambres meublées avec salle d'eau, toilettes privatives, kitchenette équipée, TV et fibre ;
- Surface des chambres de plus de 20 m<sup>2</sup> avec petite terrasse aménagée ;
- Environnement calme avec jolie vue ;
- Un logement de fonction qui reste à rénover.

L'**étude de marché**, disponible à la demande, identifie la possibilité de louer une partie des chambres à l'année :

- Aux apprentis du Centre de formation de Gourdan-Polignan ;
- Aux internes de médecine générale accueillis au sein de la Maison de santé ;
- À la clientèle affaires pour des soirées-étapes et des séminaires ;
- À la clientèle touristique sur toute l'année.

## Un espace de restauration de plus de 170m<sup>2</sup> avec terrasse

L'espace de restauration est aujourd'hui non meublé :

- Un accueil dédié, ouvert dans l'axe d'arrivée côté rue ;
- Capacité de 80 couverts en salle, complétée par une terrasse de 35 m<sup>2</sup> pour les beaux jours ;
- Porte d'entrée pour accéder à la montagne Coin bar et petit salon avec cheminée ;
- Seconde salle pour privatiser une partie de restaurant ou utilisable comme salle de réunion ;
- Cuisine collective de plus de 60 m<sup>2</sup> restée à l'état brut pour l'aménager selon les besoins (travaux et aménagement estimés à 180 000 €) ;
- Vestiaire pour le personnel et toilettes séparées.

Un **taux de captation de la clientèle élevé** grâce à :

- L'activité hôtelière (soir) et médicale (midi) dans le même bâtiment ;
- Un tourisme de proximité développé par une base de loisirs aménagée et gratuite.