



APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

GÎTES DE LA CHASSAGNE A VIDEIX

(DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE, REGION NOUVELLE AQUITAINE)

CESSION OU MISE EN LOCATION DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE

Actuellement propriétaire des gîtes, la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin cherche un acquéreur ou un exploitant dans le cadre d'un bail emphytéotique.

Prix de vente : 190 000 € minimum

OU

Montant du loyer : à déterminer dans l'offre

Durée de la location : de 18 à 99 ans : à préciser dans l'offre

Un territoire aux nombreuses ressources touristiques :

Les gîtes de la Chassagne attirent par leur position et l'offre touristique environnante :

- Facilement accessibles : 3 h de Paris (LGV via Angoulême), 3 h de Toulouse et 2 h de Bordeaux en voiture et 1h40 par Angoulême via la LGV.
- Au sein du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin
- Une offre touristique « Nature » : randonnée, sentiers d'interprétation, réserve nature nationale de l'astroblème de Rochechouart-Chassenon
- Une offre touristique « Culture » : village martyr d'Oradour-sur-Glane, Château de Rochechouart, églises, festivals, spécialités culinaires et événements festifs, Cassinomagus
- Une offre touristique « Sports et Loisirs » : centres équestres, pêche, plans d'eau, bases nautiques et de loisirs, événement estival Festi Plage
- Une offre touristique « Savoir-faire » : Cité du Cuir (Saint-Junien), visite d'entreprises, route de la Porcelaine (Limoges)

Un hébergement touristique qui correspond aux attentes des clientèles touristiques :

- Situation : en bords de plan d'eau, à proximité immédiate d'un restaurant, d'une plage publique surveillée en période estivale et d'une base nautique
- 16 gîtes de type 3 et de type 4
- Autres bâtis :
 - 1 hall d'accueil (salle commune, bureau, lingerie)
 - Une piscine et des sanitaires
 - Un local de stockage
 - Un parking
- Une note de 4,1 /5 donnée par les clients



Contact :

Aurélie Régeasse, Directrice Politiques Publiques Intercommunales à la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin : 05.55.02.87.31 / aregeasse@pol-cdc.fr

Situés dans la commune de Videix, dans le Sud-Ouest du département de la Haute-Vienne, les gîtes de la Chassagne sont actuellement la propriété de la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin, qui en assure directement l'exploitation.

Les élus de la Communauté de Communes ont pris la décision de se séparer des gîtes ; considérant que l'exploitation commerciale d'hébergements touristiques ne constituait pas une mission de service public prioritaire.

Dès lors, la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin recherche soit :

- Un acquéreur
- Un exploitant dans le cadre d'un bail emphytéotique.



LOCALISATION DES GÎTES DE LA CHASSAGNE :

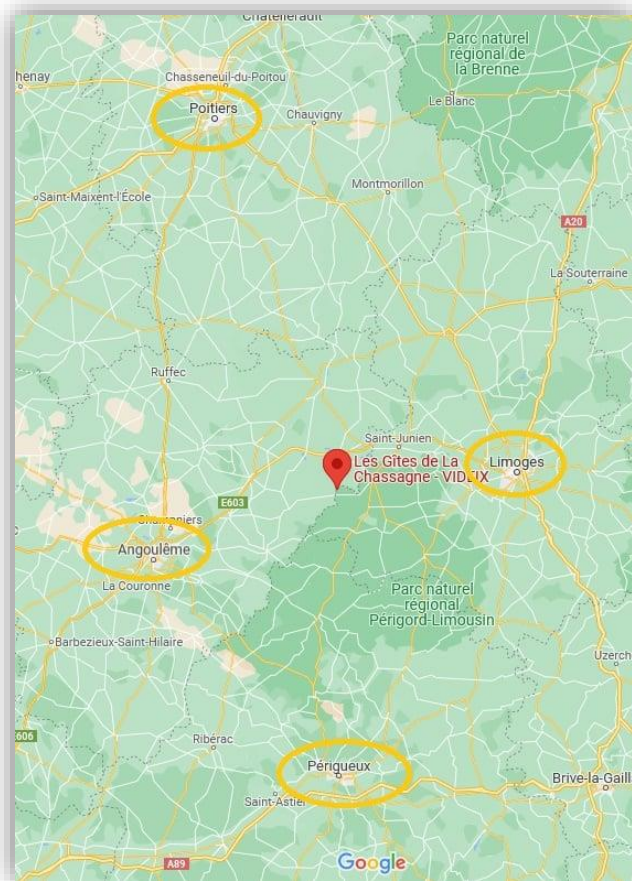
La commune de Videix, en Haute-Vienne, limitrophe de la Charente, est située dans le Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, au centre d'un losange formé par les villes de Limoges, Périgueux, Angoulême et Poitiers.

Sa proximité avec les grands axes de communication comme l'A20, l'A10 et la RN 141 la place à 4h de Paris, 3h de Toulouse et 2h de Bordeaux.

Elle fait partie de la destination touristique qui monte « Limousin Nouveaux Horizons » ([Limousin – Nouveaux Horizons \(visitlimousin.com\)](http://www.visitlimousin.com)).

Les gîtes de la Chassagne sont aux bords du lac artificiel de Lavaud formé sur la Charente et la Treize.

Ce lac de Lavaud, avec celui voisin du Mas Chaband constitue la destination touristique des Lacs de Haute-Charente.





DYNAMIQUES DE LA CLIENTELE TOURISTIQUE EN HAUTE-VIENNE :

La clientèle touristique en Haute-Vienne est en majorité française avec plus de 90% des nuitées :

- Le bassin du Sud-Ouest représente 30% des séjours et 35% des nuitées en 2019
- Les franciliens viennent en 2^{ème} position avec 20% de la clientèle.

Il faut noter que plus de 86% des touristes ont déjà séjourné en Nouvelle-Aquitaine, ce qui représente une part importante de clients « repeaters » à fidéliser. La plupart connaît la destination grâce au bouche-à-oreille (30%), ce qui constitue un bassin potentiel de prescripteurs pour attirer de nouvelles cibles.

La majorité des touristes est présente de mai à octobre (65%), mais on note malgré tout une forte présence hors-saison (35,7% pour les français).

Les séjours sont surtout réalisés en famille (43%), d'où la popularité des activités et accompagnement pour enfants, qui sont plébiscités pour 41% des séjours.

La dépense moyenne journalière par personne s'élève à 55,1 €, inférieur à la moyenne régionale de 67,6 €. On note à l'inverse une moyenne plus élevée des dépenses pour ceux qui sont en hébergement marchand avec un panier moyen de 92,3 € (par rapport à 34,5 en non marchand). Il faut noter que le niveau varie fortement selon la saisonnalité, et l'origine de la clientèle. Les clients qui dépensent le plus sont les étrangers avec une moyenne de 78,8 € par jour contre 53,5 € pour les français. De même, les dépenses sont plus élevées en automne avec une hausse de 37 % par rapport à l'été.

Les séjours se font majoritairement dans un cadre personnel (88,9%), la principale motivation étant la campagne (37,5%), la découverte des villes (27%) et le fait de rendre visite à des amis ou de la famille.

Les 5 activités touristiques privilégiées s'articulent autour de la nature et du patrimoine culturel : après le repos, on retrouve la visite de monuments, musées et grottes, les villages et cités de caractère, la randonnée et promenade et enfin les sites naturels et espaces protégés.



i PRESENTATION DU SITE :

Année de construction : 2003

Offre d'hébergements : 76 lits touristiques répartis en 16 gîtes (6 T4 dont 2 PMR, et 10 T3)
Autre bâtis : un hall d'accueil (salle commune, bureau, lingerie), une piscine, des sanitaires hommes et des sanitaires femmes, une laverie et un local technique (électricité, matériel, piscine)

Site entièrement clôturé avec un parking à l'intérieur

Environnement immédiat : un restaurant et une plage accessibles à pieds, chemins de randonnée, base nautique, centre équestre sur l'autre rive

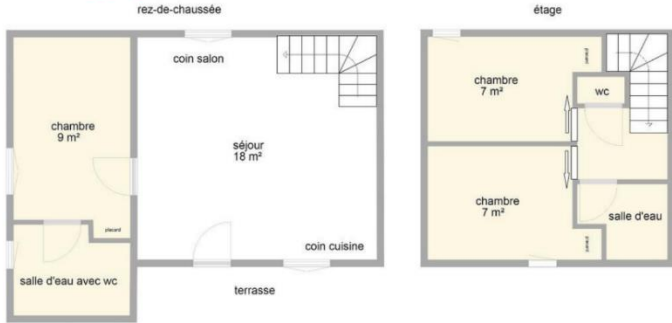
LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS :



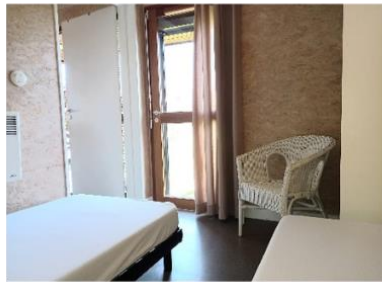
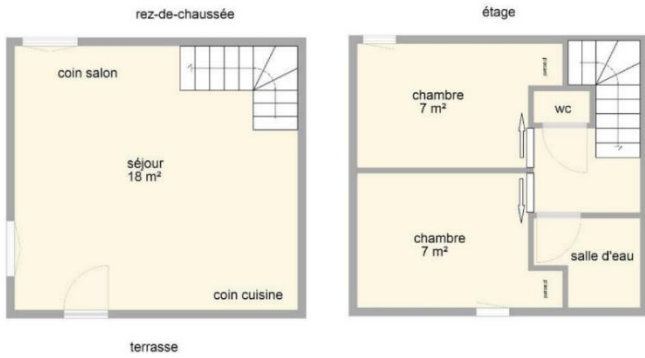


LES AGENCEMENTS INTERIEURS

LES T4



LES T3



LES AVIS DES CLIENTS

Les gîtes de la Chassagne sont notés 4,1/5 sur Google. Dans leur avis, les clients mettent en avant le calme du site, son environnement reposant, sa propreté, l'accueil chaleureux et la sécurité pour les enfants.



CLIENT

« Gîte confortable, propre, fonctionnel »

« Agréable et très bien sécurisé pour les enfants »



CLIENT



CLIENT

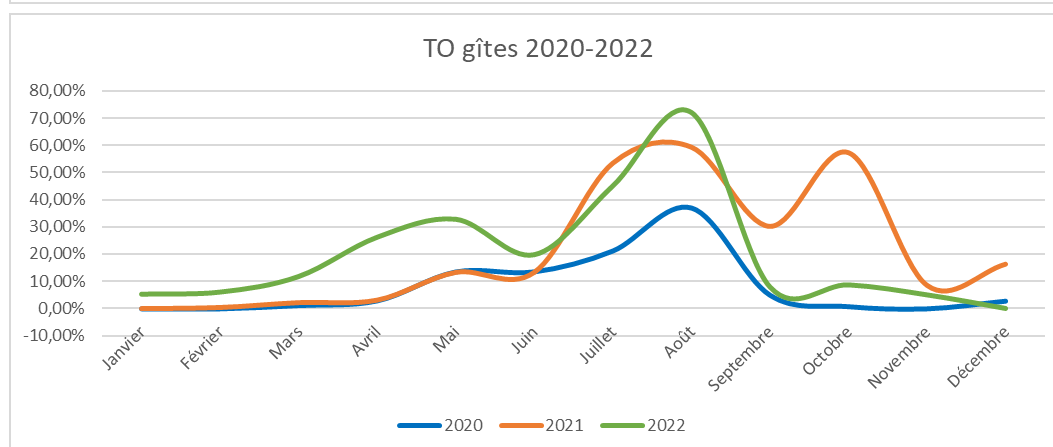
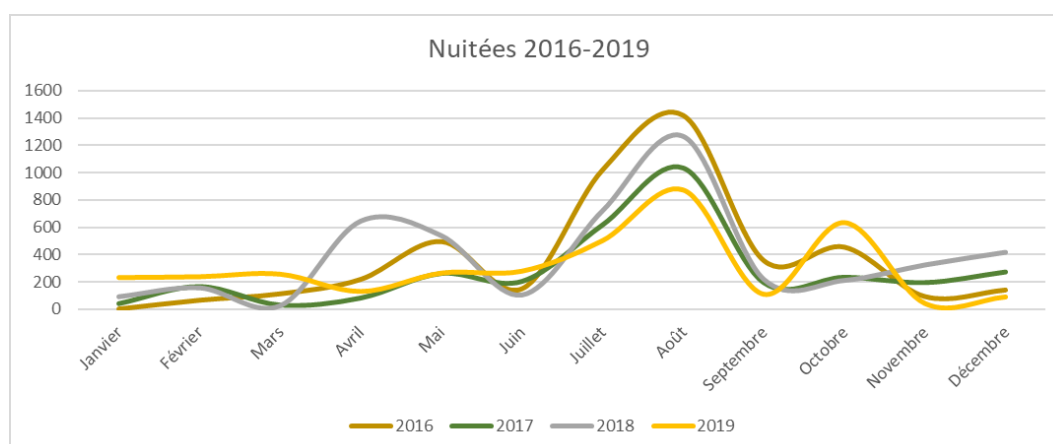
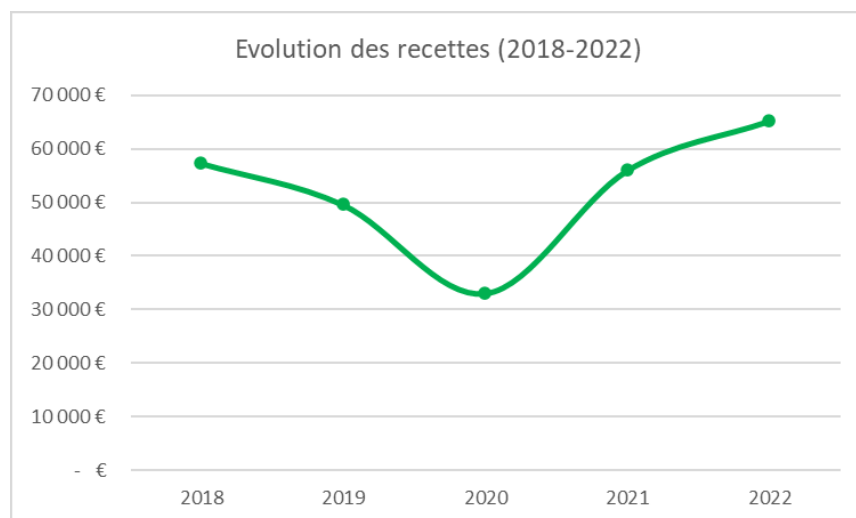
« Nous avons été accueillis de façon très agréable et sympathique »

123- QUELQUES ELEMENTS CHIFFRES :

La crise sanitaire a impacté la fréquentation et les recettes des gîtes de la Chassagne. Néanmoins, la période post-Covid a été plus favorable.

Le site atteint aujourd'hui les limites d'une exploitation publique, peu encline à conduire une campagne de communication offensive, à développer un réseau adapté et à avoir la réactivité nécessaire à la gestion de ce type d'équipement.

Le potentiel du site étant là, la Communauté de Communes souhaite céder ou confier la gestion à un privé pour assurer la pérennité de ce site primordial pour son attractivité touristique.



COMMENT FAIRE PART DE SON INTERET POUR LE SITE :

Si l'acquisition du site ou sa gestion vous intéresse, que vous souhaitez visiter ou avoir plus d'informations, **merci de prendre contact par mail ou par téléphone avec Aurélie Régeasse, Directrice des Politiques Publiques Intercommunales** de la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (aregeasse@pol-cdc.fr ; 05.55.02.87.31)