

IMMEUBLE DE 950 À 1 000 M² SUR 1 951 M² DE TERRAIN

**LA BARTHE-DE-NESTE
(65250)**

RÉSIDENCE SERVICES | RÉSIDENCE SENIORS
HÉBERGEMENT TOURISTIQUE | COLIVING
DIVISION LOCATIVE | PROJET MIXTE



UN ACTIF RARE À FORT POTENTIEL

Plusieurs stratégies de valorisation crédibles
sur un seul et même bien.



17
CHAMBRES



**TERRASSE
70 m²**



**1 951 m²
DE TERRAIN**



**950 À 1 000 m²
EXPLOITABLES**



**STRUCTURE
BÉTON**



**CUISINE
PROFESSIONNELLE**



**CHAUFFAGE
GAZ**



**CRÉDIT VENDEUR
POSSIBLE**



CRÉDIT VENDEUR PARTIEL ENVISAGEABLE

Selon profil acquéreur
et projet présenté



17
CHAMBRES DÉJÀ EXISTANTES



**1 951 m²
DE TERRAIN CADASTRÉS**



**TERRASSE
DE 70 m²**



**950 À 1 000 m²
EXPLOITABLES**



**DPE D
GES D**



Votre contact privilégié

Stéphane MARION

Conseiller Immobilier
IMMO RÉSEAU

 **06 77 48 68 23**

 **s.marion@immo-reseau.com**

 **Secteur Hautes-Pyrénées
et environs**

RETROUVEZ L'ANNONCE
COMPLÈTE SUR IMMO-RÉSEAU



immo-reseau.com/40157



Prix de vente : 355 000 € FAI. Honoraires charge acquéreur inclus.

Les informations contenues dans ce dossier sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un engagement contractuel.

Les surfaces et données financières devront être vérifiées par l'acquéreur dans le cadre de ses propres audits et études.

*Construisons ensemble
la réussite de votre projet.*

IMMEUBLE DE 950 À 1 000 M² SUR 1 951 M² DE TERRAIN

LA BARTHE-DE-NESTE
(65250)

ACTIVITÉ | RÉSIDENCE SERVICES | RÉSIDENCE SENIORS
HÉBERGEMENT | INVESTISSEMENT | TRANSFORMATION

355 000 € FAI

CRÉDIT VENDEUR PARTIEL ENVISAGEABLE

Les Peupliers - Centre
de Sport & Bien-être

Ecole Maternelle



17
CHAMBRES



TERRASSE
70 M²



950 À 1 000 M²
DÉVELOPPÉS



1 951 M²
DE TERRAIN



DPE
D



CRÉDIT VENDEUR
POSSIBLE

DOSSIER CONFIDENTIEL
SUR DEMANDE

Stéphane MARION
Conseiller Immobilier

 06 77 48 68 23

 s.marion@immo-reseau.com

LOCALISATION STRATÉGIQUE

Au cœur des Hautes-Pyrénées, entre Toulouse, Tarbes et les principales stations touristiques.



SAINT-LARY-SOULAN
Station 4 saisons



PEYRAGUDES
Ski & tourisme international



BALNÉA
Premier centre thermo-ludique
des Pyrénées



VALLÉE D'AURE
Activités outdoor
toute l'année

Situé à La Barthe-de-Neste, cet ensemble immobilier bénéficie d'un positionnement stratégique entre l'A64 et les grands pôles touristiques pyrénéens.

À moins de **45 minutes** des principales stations de ski, de Balnéa et des vallées les plus fréquentées du département, le site profite d'un bassin touristique actif été comme hiver.

Son accessibilité immédiate, sa visibilité en centre-bourg et son importante capacité de développement en font un actif particulièrement adapté à une reconversion en résidence services, hébergement collectif, résidence seniors ou projet touristique.

UN EMPLACEMENT IDÉAL POUR :



RÉSIDENCE
SERVICES



RÉSIDENCE
SENIORS



HÉBERGEMENT
TOURISTIQUE



COLIVING



CENTRE DE
FORMATION



INVESTISSEMENT
LOCATIF

LE FONCIER

Un foncier rare en centre-bourg avec un fort potentiel de valorisation



1 951 m²
DE TERRAIN CADASTRÉS

RÉFÉRENCES CADASTRALES

- ➔ AB58 : 563 m²
- ➔ AB59 : 675 m²
- ➔ AB60 : 713 m²



TOTAL 1 951 m²



EMPRISE BÂTIE
416 m²



OCCUPATION DU SOL
21 %



DU TERRAIN
RESTE LIBRE
DE CONSTRUCTION



LECTURE INVESTISSEUR

Le terrain constitue un véritable levier de valorisation :

- ✓ Création de stationnements
- ✓ Espaces verts
- ✓ Jardin partagé
- ✓ Résidence services
- ✓ Résidence seniors
- ✓ Activité mixte



CRÉATION DE
STATIONNEMENTS



ESPACES
VERTS



JARDIN
PARTAGÉ



RÉSIDENCE
SENIORS



RÉSIDENCE
SERVICES



ACTIVITÉ
MIXTE



LA BARTHE-DE-NESTE
65250

En cœur de bourg, à proximité immédiate
des commerces, services et infrastructures.
Accessibilité optimale et cadre de vie privilégié.

LE BÂTIMENT

Une structure saine et fonctionnelle



CONSTRUCTION
1966 - 1968

Structure béton
Immeuble R+3

Emprise bâtie : **416 m²**

RÉPARTITION ACTUELLE

REZ-DE-CHAUSSEE

- ✓ Bar
- ✓ Restaurant
- ✓ Salle de jeux / banquet
- ✓ Local commercial
- ✓ Locaux techniques
- ✓ Buanderie
- ✓ Réserves

PREMIER ÉTAGE

- ✓ Salle de réception
- ✓ Cuisine professionnelle
- ✓ Salle à manger
- ✓ Terrasse panoramique

DEUXIÈME ÉTAGE

- ✓ Chambres rénovées
- ✓ Sanitaires

TROISIÈME ÉTAGE

- ✓ Chambres complémentaires
- ✓ Fort potentiel de réhabilitation



PRÈS DE
1 000 m²
EXPLOITABLES



STRUCTURE
SAINE



FORT POTENTIEL
DE VALORISATION



PRÈS DE 1 000 M² EXPLOITABLES SUR 4 NIVEAUX

Une organisation déjà adaptée à un projet touristique, résidentiel ou mixte.

UN ACTIF À RÉINVENTER

Plusieurs stratégies d'exploitation envisageables sur une seule adresse.



GÎTE DE GROUPE

- ✓ Hébergement touristique
- ✓ Cyclotourisme
- ✓ Groupes sportifs
- ✓ Séjours montagne



COLIVING

- ✓ Logements privatifs
- ✓ Espaces mutualisés
- ✓ Services partagés
- ✓ Forte demande nationale



RÉSIDENCE SENIORS

- ✓ Centre-ville accessible
- ✓ Services à proximité
- ✓ Volumes adaptés
- ✓ Espaces extérieurs



Cet immeuble offre une flexibilité rare permettant d'adapter le projet aux besoins du marché local : **tourisme, habitat partagé, résidence services** ou exploitation mixte.



TIERS-LIEU / COWORKING

- ✓ Bureaux
- ✓ Formation
- ✓ Réunions
- ✓ Événementiel



HÔTELLERIE / PARA-HÔTELLERIE

- ✓ Configuration historique
- ✓ Grande capacité
- ✓ Cuisine professionnelle
- ✓ Espaces communs existants

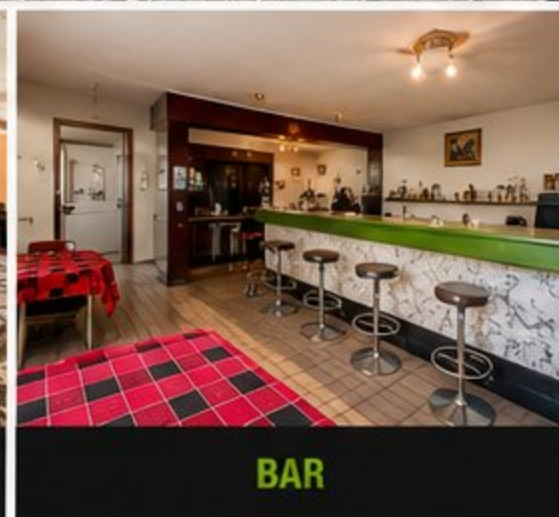


MIXTE LOCATIF

- ✓ Appartements
- ✓ Locaux commerciaux
- ✓ Activités complémentaires
- ✓ Revenus diversifiés



SALLE DE RÉCEPTION



BAR



SALLE DE JEUX



CUISINE PROFESSIONNELLE



1 IMMEUBLE



**5 STRATÉGIES
D'EXPLOITATION**



**1 000 m²
À VALORISER**



LA BARTHE-DE-NESTE
65250

ÉTAT TECHNIQUE

LES ÉLÉMENTS RASSURANTS

- ✓ Structure béton
- ✓ DPE D
- ✓ GES D
- ✓ Chauffage central gaz
- ✓ Cuisine professionnelle équipée
- ✓ Réseaux existants
- ✓ Nombreuses salles d'eau
- ✓ Terrasse plein sud d'environ 70 m²
- ✓ Diagnostic amiante réalisé
(présence localisée identifiée)



TRAVAUX À PRÉVOIR

- Modernisation intérieure selon le projet
- Adaptation des espaces aux usages futurs
- Mise aux normes éventuelle
- Traitement des éléments amiantés identifiés selon l'usage futur
- Assainissement à confirmer selon étude SPANC



Une base technique saine permettant de concentrer l'investissement sur la **valorisation** plutôt que sur une reconstruction.

SCÉNARIO 1

RÉSIDENCE SENIORS / RÉSIDENCE SERVICES

Un marché en forte croissance porté par le vieillissement de la population.



Le bâtiment
support du projet



POURQUOI CE PROJET EST PERTINENT ?

- ✓ 17 unités déjà existantes
- ✓ Espaces communs de grande superficie
- ✓ Cuisine professionnelle sur place
- ✓ Terrasse et espaces extérieurs
- ✓ Centre du village accessible à pied
- ✓ Environnement calme et sécurisé



Le bâtiment possède déjà
une **grande partie des**
caractéristiques recherchées
pour une résidence services
seniors.



TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE

- Population française vieillissante
- Forte demande de logements intermédiaires
- Manque d'offres dans de nombreux territoires ruraux
- Besoin croissant de résidences à taille humaine



17 UNITÉS
déjà existantes



**ESPACES
COMMUNS**
importants



**RESTAURATION
POSSIBLE**
sur place



**TERRAIN
PRIVATIF**
extérieur aménageable



**PROXIMITÉ
COMMERCES**
et services



**ENVIRONNEMENT
CALME**
et préservé



Une reconversion à forte cohérence économique et sociétale,
avec des investissements maîtrisés grâce à l'existant.



SCÉNARIO 2

GÎTE DE GROUPE / HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Un positionnement idéal pour capter une clientèle en quête d'authenticité et de nature.

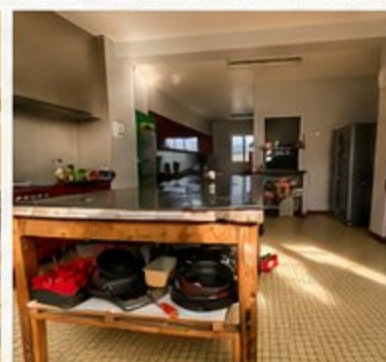


**IDÉAL POUR
L'ACCUEIL DE GROUPES**

Séjours inoubliables
au cœur des Pyrénées



**ESPACES COMMUNS
GÉNÉREUX**



**CUISINE
PROFESSIONNELLE**



**17 CHAMBRES
DÉJÀ EXISTANTES**



**ACTIVITÉS NATURE
4 SAISONS**



**POURQUOI CE PROJET
EST CRÉDIBLE ?**

- ✓ 17 chambres existantes
- ✓ Espaces communs déjà dimensionnés
- ✓ Cuisine professionnelle
- ✓ Grande terrasse
- ✓ Stationnement possible
- ✓ Proximité Pyrénées, randonnée, vélo, ski



**ATOUTS DU
SECTEUR**

- ★ Vallée d'Aure
- ★ Saint-Lary-Soulan
- ★ Loudenvielle
- ★ Peyragudes
- ★ Tourisme quatre saisons



POSITIONNEMENT POSSIBLE



Gîte de groupe



Accueil cyclistes



Séjours randonnée



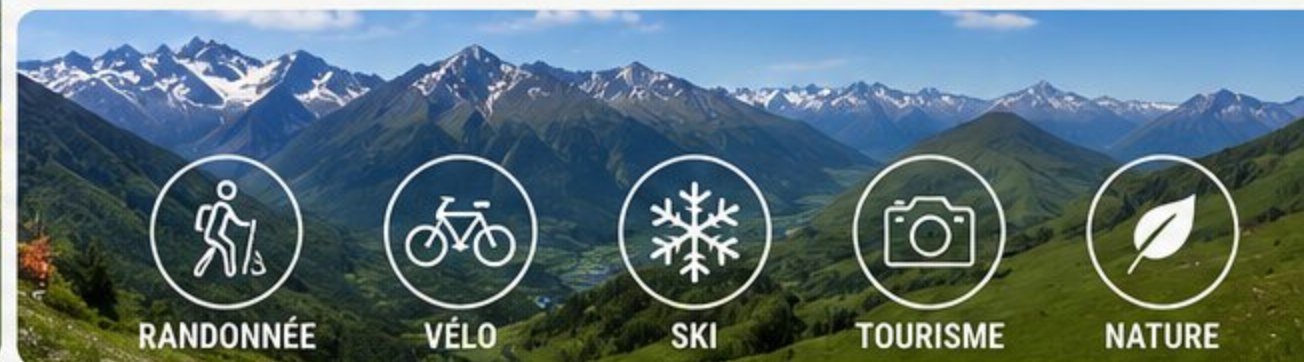
Classes vertes



Associations



Séminaires



RANDONNÉE



VÉLO



SKI



TOURISME



NATURE



**UNE ACTIVITÉ IMMÉDIATEMENT COMPRÉHENSIBLE POUR LE MARCHÉ LOCAL
AVEC UN INVESTISSEMENT DE TRANSFORMATION LIMITÉ.**

SCÉNARIO 3

COLIVING / RÉSIDENCE ACTIVE

Une réponse moderne aux nouveaux modes d'habitat et de mobilité.



POURQUOI CE PROJET EST PERTINENT ?

- ✓ 17 chambres déjà existantes
- ✓ Espaces communs de grande superficie
- ✓ Cuisine collective déjà en place
- ✓ Terrasse extérieure de 70 m²
- ✓ Centre-bourg accessible à pied
- ✓ Accès rapide à l'A64 (3 min)
- ✓ Coût d'acquisition particulièrement compétitif



PUBLICS CIBLES

- Télétravailleurs
- Personnel médical
- Salariés en mobilité
- Apprentis / Alternants
- Saisonniers
- Jeunes actifs



LECTURE INVESTISSEUR

L'immeuble dispose déjà de la majorité des infrastructures nécessaires à un projet de coliving ou de résidence active :

- hébergement existant
- espaces communs fonctionnels
- cuisine collective
- extérieurs privatifs
- organisation adaptée à la vie collective

Les investissements peuvent être concentrés sur la modernisation et la montée en gamme plutôt que sur la création des volumes.



LE MARCHÉ DU COLIVING

Le coliving connaît une croissance soutenue en France.

Les nouvelles générations recherchent :

- davantage de flexibilité
- des loyers maîtrisés
- des services mutualisés
- des espaces favorisant les échanges



ESPACES COMMUNS

Plus de 100 m² dédiés au partage et à la convivialité



CHAMBRES PRIVATIVES

17 chambres déjà existantes



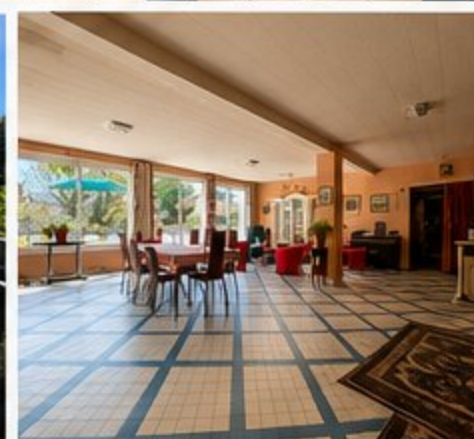
CUISINE MUTUALISÉE

Cuisine professionnelle équipée



ESPACES EXTÉRIEURS

Terrasse plein sud de 70 m²



ESPACES COMMUNS

Idéal pour le coworking et les loisirs



UN IMMEUBLE DÉJÀ CONÇU POUR LA VIE COLLECTIVE

Chambres, restauration, espaces communs et extérieurs : le plus difficile est déjà en place.



355 €/m²
prix exceptionnel



Gain de temps



Maîtrise du budget



Fort potentiel de valorisation

SCÉNARIO 4

DIVISION LOCATIVE

Un immeuble idéal pour créer un parc locatif rentable et diversifié.



IDÉAL POUR UNE
DIVISION LOCATIVE OPTIMISÉE



HYPOTHÈSE

Transformation en :



STUDIOS



T2



T3



ATOUTS DU BÂTIMENT



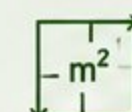
Structure
béton



Nombreuses
ouvertures



Réseaux
existants



Surfaces
généreuses



OBJECTIF

Création d'un parc locatif pérenne
générant des revenus récurrents.



RENTABILITÉ
OPTIMISÉE



DEMANDE
LOCATIVE FORTE



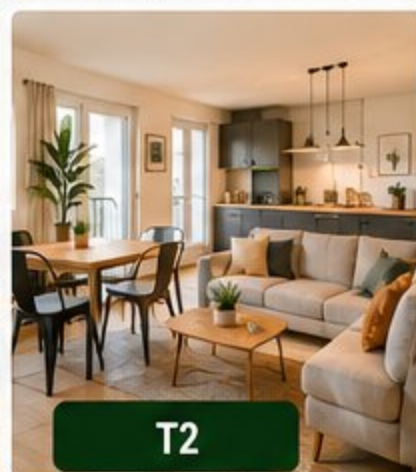
SÉCURISATION
DU PATRIMOINE



VALORISATION
À LONG TERME



STUDIO



T2



T3



Exemple de division possible



LE BÂTIMENT OFFRE UNE BASE SOLIDE POUR
UNE OPÉRATION PATRIMONIALE À LONG TERME.



POURQUOI CE BIEN SE DISTINGUE

- ✓ Plus de 1 000 m² exploitables
- ✓ 17 chambres existantes
- ✓ Terrain de près de 2 000 m²
- ✓ Structure béton
- ✓ DPE D
- ✓ Terrasse de 70 m²
- ✓ Plusieurs scénarios crédibles
- ✓ Résidence seniors
- ✓ Hébergement touristique
- ✓ Coliving
- ✓ Division locative
- ✓ Activité mixte



Un actif rare combinant volumes, terrain, hébergement existant et **potentiel de transformation.**

DONNÉES FINANCIÈRES

PRIX DE VENTE

355 000 € FAI

REPÈRES CLÉS

-  Environ 1 000 m² exploitables
-  Environ 355 €/m²
-  Terrain d'environ 1 500 m²
-  17 chambres existantes
-  Terrasse de 70 m²
-  Structure béton

COÛT D'ACQUISITION

≈ 355 €/m²

COMPARATIF MARCHÉ

Type d'actif	Prix moyen
Construction neuve	1 800 à 3 000 €/m ²
Ancien à restructurer	Variable
Bien proposé	355 €/m ²



**UN NIVEAU D'ENTRÉE RARE POUR UN ACTIF DE CETTE TAILLE
OFFRANT PLUSIEURS STRATÉGIES DE VALORISATION.**

SYNTHÈSE INVESTISSEUR

UN ACTIF RARE À FORT POTENTIEL

-  Plus de 1 000 m² exploitables
-  17 chambres existantes
-  Terrain privatif d'environ 1 500 m²
-  Terrasse de 70 m²
-  Structure béton
-  Cuisine professionnelle
-  Chauffage gaz
-  DPE D

SCÉNARIOS CRÉDIBLES

-  Résidence Seniors
-  Hébergement Touristique
-  Coliving / Résidence Active
-  Division Locative
-  Projet Mixte

POURQUOI CET ACTIF EST DIFFÉRENT ?

- ✓ Les volumes existent déjà
- ✓ Les chambres existent déjà
- ✓ Les réseaux sont en place
- ✓ Les espaces communs opérationnels
- ✓ Le terrain complète le potentiel
- ✓ Coût d'acquisition compétitif




355 €/m²
1 000 m²
exploitables
355 000 € FAI



**LE PLUS DIFFICILE EST DÉJÀ CONSTRUIT.
UN ACTIF À TRANSFORMER, PAS À CRÉER.**



INTÉRESSÉ PAR CE PROJET ?

Ancien Hôtel – La Barthe-de-Neste (65250)

Un actif rare offrant plusieurs
stratégies de valorisation :

-  Résidence services / seniors
-  Hébergement touristique
-  Coliving
-  Division locative
-  Projet mixte



TERRASSE DE 70 M²



CHAMBRE RÉNOVÉE



SALLE DE RÉCEPTION – PLUS DE 100 M²



CUISINE PROFESSIONNELLE ÉQUIPÉE



TERRAIN DE 1 951 M²



Stéphane MARION

Conseiller Immobilier IMMO RÉSEAU

☎ 06 77 48 68 23

✉ contact@
stephane-marion-immobilier.fr

🌐 stephane-marion-immobilier.fr

 **immo
reseau**
LA RÉFÉRENCE IMMOBILIÈRE



VISITES SUR DEMANDE
Dossier complet disponible



ÉTUDE DE FAISABILITÉ
Documents complémentaires
disponibles



CONFIDENTIALITÉ GARANTIE
Informations réservées
aux porteurs de projet

*Le plus difficile est déjà construit.
À vous d'en révéler le potentiel.*