



Abbaye de Gaussan

Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation d'un hôtel et/ou d'un restaurant d'exception en Occitanie (Bizanet, Aude)

Une destination expérience mêlant patrimoine, agroécologie, gastronomie et transmission au cœur d'un site inscrit aux monuments historiques niché dans un domaine de 60 hectares.

Agriterra Group, porteur du projet de de l'Abbaye de Gaussan

Notre raison d'être

Créer un **modèle à impact**, pour accompagner des **agriculteurs et artisans du vivant** dans leur développement, dans la transmission des savoirs et dans la mise en œuvre, à l'échelle des territoires, des **pratiques bio-régénératrices**, favorisant la biodiversité et la santé des sols.

Nos leviers d'action

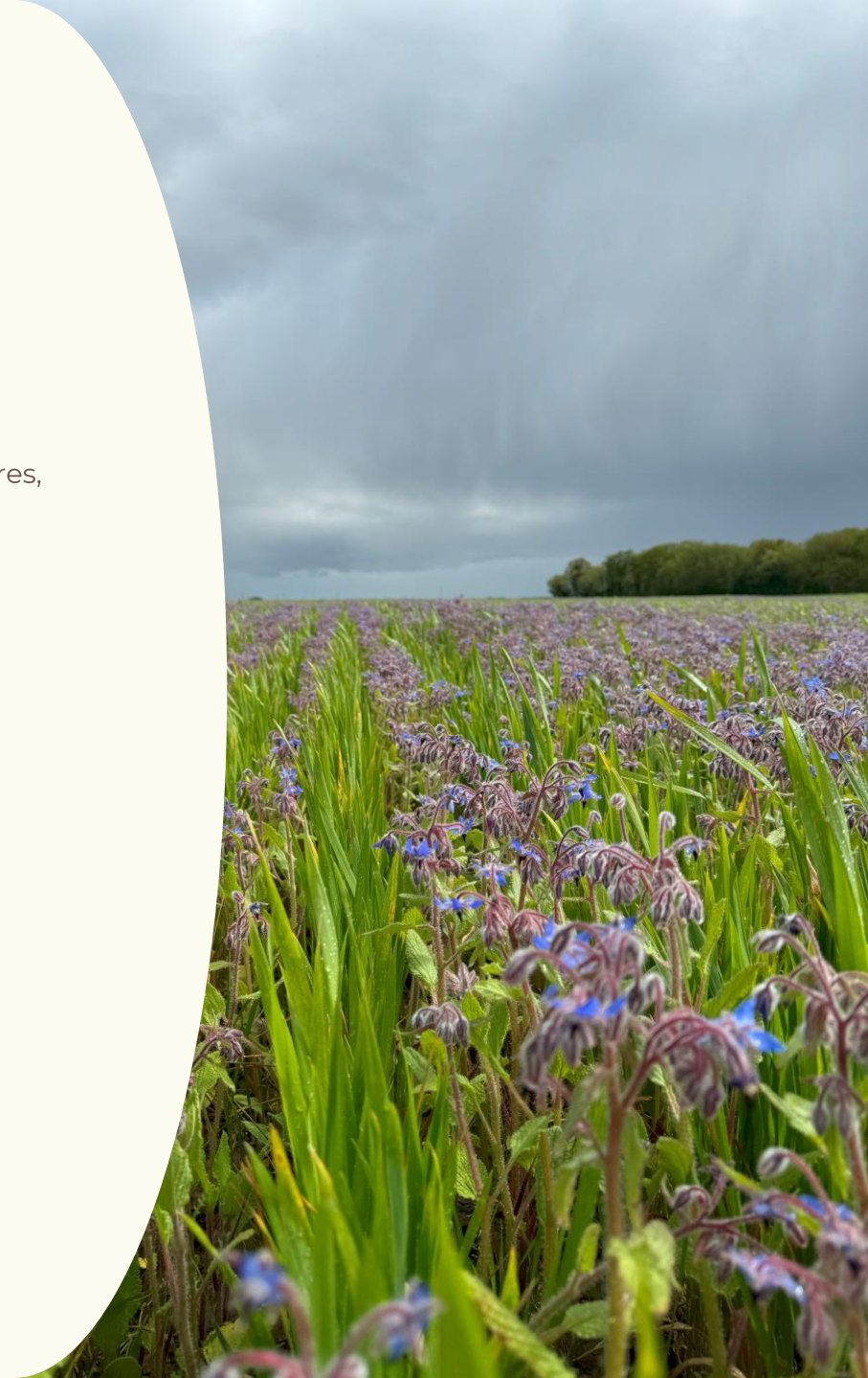
Faciliter l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs par une solution de **portage de foncier agricole**

Former et accompagner vers des pratiques agroécologiques



Développer de nouveaux leviers pour valoriser les services environnementaux **et pérenniser les exploitations agricoles**

Soutenir et investir aux côtés d'Artisans du Vivant pour participer à la **transition des filières agroalimentaires**



Un projet intégré, articulé autour de 4 axes

Agriterra recherche un partenaire apportant son expertise en hospitality

Agriterra

Innover en agriculture

Site d'expérimentation en agriculture bio-régénératrice



Partenaire(s)



Héberger

65 chambres au sein d'une proposition hôtelière premium
Séminaires
Espace SPA / Boutique

Former

2000 stagiaires/an
3 salles de cours
Terrain d'expérimentation agricole



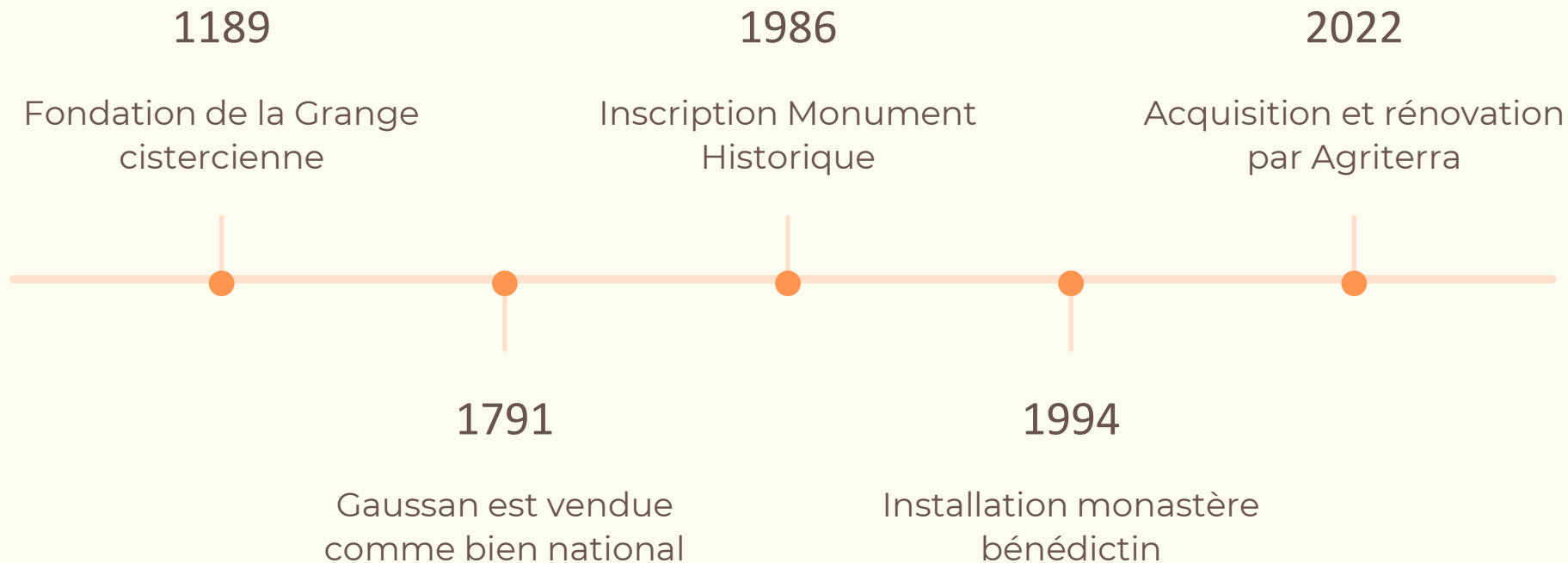
Se restaurer

Restaurant valorisant produits du terroir à haute qualité nutritionnelle

Une Abbaye cistercienne du XIIe siècle inscrite aux Monuments Historiques



Gaussian - 1626



Un emplacement unique au cœur de l'Occitanie



Narbonne TGV

20 minutes – Liaison directe Paris



3 aéroports

Béziers, Perpignan, Montpellier à 1h



Désertes routières

A61, A9 à 10km
Centre ville de Narbonne à 20km
1h30 de Toulouse et Montpellier



Patrimoine proche

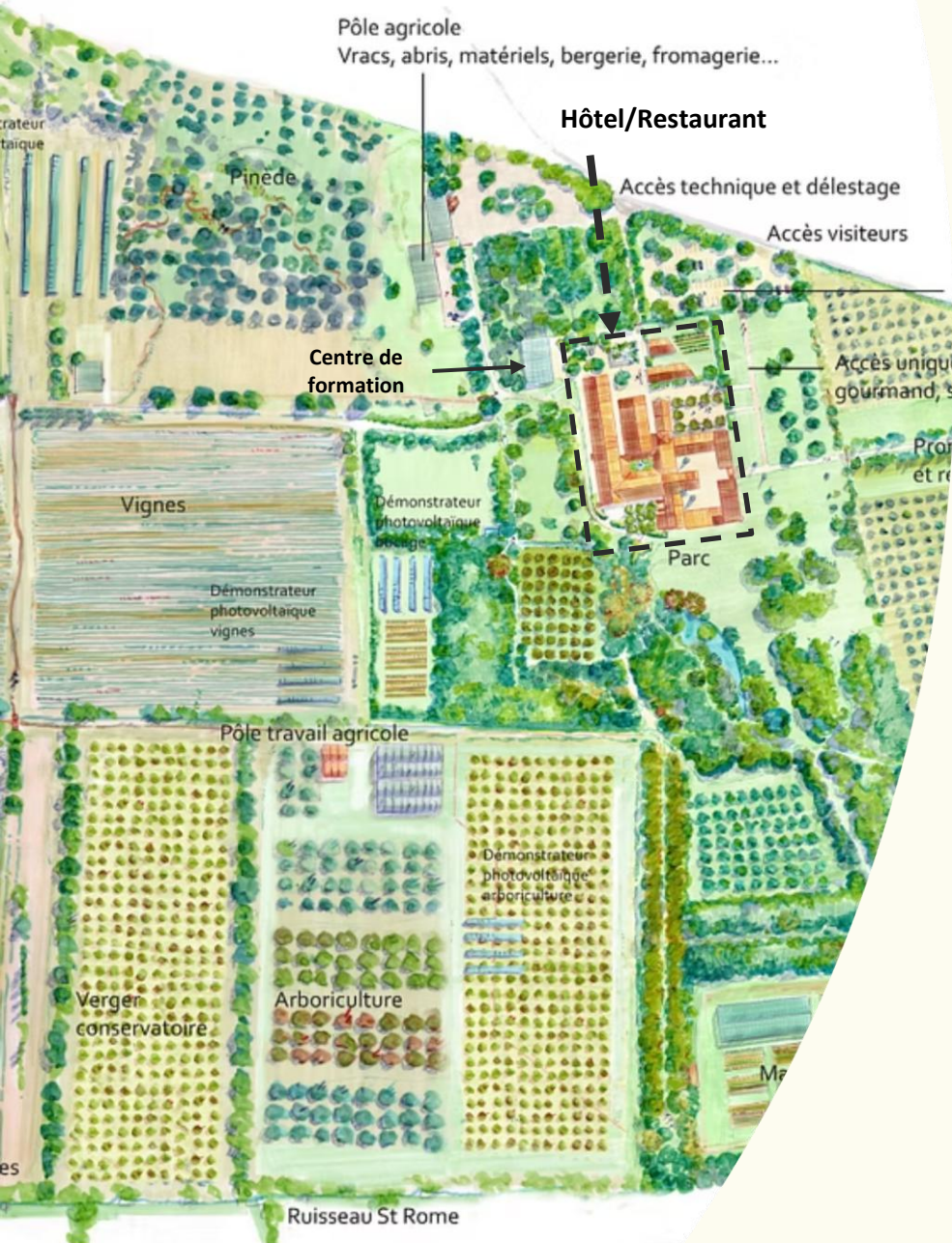
Abbaye de Fontfroide, Corbières, Cité
médiévale de Lagrasse, PNR
Narbonnaise Méditerranée, Réserve
Africaine de Sigean

Une position stratégique entre le Narbonnais et les Corbières, accessible depuis Paris en 3h30 et connectée à l'ensemble de la Région Sud



1h de voiture 2h de voiture

Un écosystème intégré alliant hospitalité et agroécologie



Rôle d'Agriterra Group



Exploitation des terres agricoles (60 hectares)
Ecole, bergerie, hangars (hors bâtisse principale)
Laboratoire de recherche agricole
Centre de formation aux métiers du vivant

Rôle de(s) Exploitant(s)



Exploitation du bâti historique et non inscrit MH incluant
65 chambres + espaces communs + Spa + boutique
Restaurant en propre ou via co-exploitant
Salles de séminaire et événementiel
150 places de parking

L'Abbaye de Gaussan, une véritable destination autour du vivant, où l'hôtellerie devient le cœur d'une expérience mêlant gastronomie, agriculture, culture et transmission.

7 700 m² de bâti à rénover



Zone non-inscrite MH

PLU révisé & Permis de construire purgés

- 35 chambres contemporaines
- Restaurant
- Ecuries et annexes
- 150 places de parking
- Nouveaux bâtiments
- Bâti sain et en bon état général



Zone patrimoniale MH

- 30 chambres et suites prestigieuses
- Bibliothèque et salons historiques
- Spa dans salle voûtée
- Accueil
- Bureaux administratifs
- Travaux structurels nécessaires

Calendrier maîtrisé

- **Choix de l'exploitant partenaire** : Avril 2026
- **Closing financier** : Septembre 2026
- **Travaux** : 2026-2027
- **Ouverture** : Début 2028

Budget travaux

(estimation réalisée par un économiste)

5,2M€
(zone non-
inscrite)

4,9M€
(zone MH)

Un partenariat aligné sur des valeurs d'innovation et environnementale

Cahier des charges de l'exploitant

Périmètre d'exploitation

Bâti historique
65 chambres + espaces communs + boutique + Spa
Maison d'habitation du personnel (10 pers)
Salles de séminaire et événementiel
Restaurant en propre ou via co-exploitant

Sourcing et agroécologie

Valorisation des produits locaux dans le restaurant
Qualité nutritionnelle des produits proposés
Soucis de l'impact environnemental de l'exploitation

Obligations opérationnelles

Classification 3★ sup. à 4★,
Respect du patrimoine architectural et du cahier des charges Monuments Historiques
Respect de la charte et de l'esprit du projet autour du Vivant

Conditions contractuelles

Bail commercial hôtelier longue durée (min 15 ans)
Loyer fixe + variable sur CA
Travaux : Gros œuvre pris en charge par Agriterra, aménagements intérieurs et équipements pris en charge par l'exploitant
Participation possible au tour de table de financement

Un marché porteur avec une rentabilité attractive

Projections financières à horizon 2030 (MKG Consulting)

66,9%

Taux d'occupation

130€

Prix moyen chambre

15 863

Chambres vendues/an

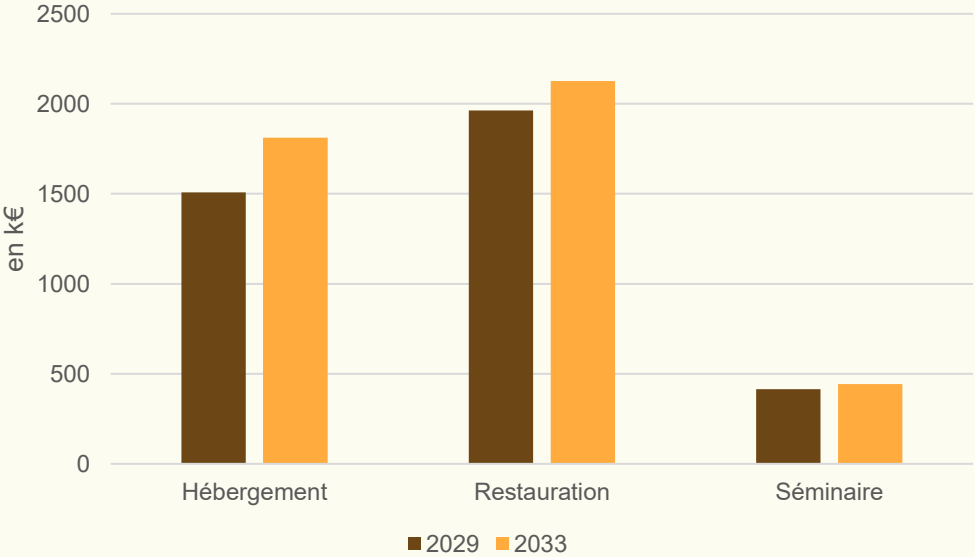
4,4M€

CA global annuel hébergement
restaurant et séminaire

Résultat Brut d'Exploitation

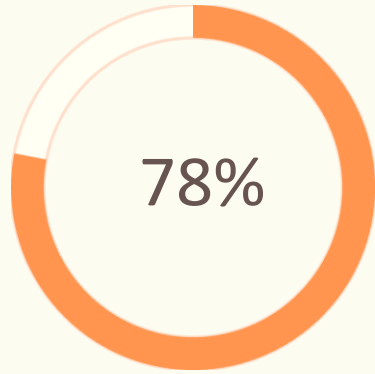
26,1%

avant loyer



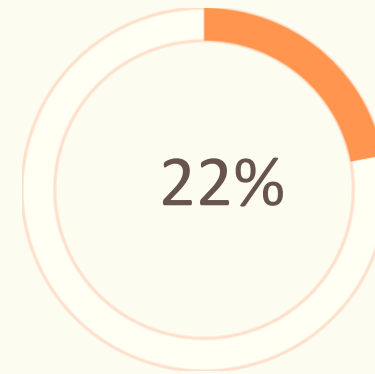
Chiffre d'affaires prévisionnel

Clientèle équilibrée et complémentarité territoriale



Clientèle loisirs au niveau de l'Aude

Répartition estimée à Gaussan: 55% loisirs
(Individuels 36,9% + groupes 18,1%)



Clientèle affaires au niveau de l'Aude

Répartition estimée à Gaussan: 45% affaires
(Groupes 35% + individuels 10%)

Flux touristique régional

1,15 million de nuitées annuelles dans l'Aude avec une saisonnalité équilibrée : haute saison estivale + événements régionaux durant l'année
73,9 % des nuitées domestiques dont 30% de la région Occitanie
Partenariat avec l'Abbaye de Fontfroide (160 000 visiteurs/an sans hébergement proche)

Clientèle d'affaire

Dynamique d'innovation portée par la Région Occitanie pour augmenter son attractivité
3000 entreprises, 41 000 salariés, 85% des emplois dans le tertiaire et service
Zones d'activités situées principalement autour de Narbonne, Lézignan-Corbières et Port-la-Nouvelle générant un potentiel de clientèle professionnelle

Positionnement différenciant

31 établissements hôteliers et para-hôteliers dans la zone d'étude (1071 chambres, 176 appartements)
Aucune concurrence directe sur cette gamme, dans un rayon de 15km
Identité exceptionnelle du site autour de l'histoire et de l'agroécologie

Un restaurant en résonnance avec avec le projet agroécologique de de Gaussan



Capacité

60-70 couverts en salle + 30 en terrasse

Ticket moyen

30 € par couvert

CA prévisionnel

2 127 k€ en 2033



Un concept intégré au sein du territoire et du projet agroécologique

S'appuyant sur l'identité forte du terroir et du site, le menu valorisera les produits locaux et la biodiversité agricole préservée du site ou du terroir occitan.

Le flux régulier de visiteurs à l'Abbaye de Fontfroide offre un vivier naturel de clients. La proximité de Narbonne et l'intégration aux circuits intégration aux réseaux œnotouristiques locaux permettent de capter la demande gastronomique régionale.

Un restaurant pouvant porter une identité gastronomique forte, valorisant les produits du domaine et du territoire

Séminaires, spa et événements pour maximiser la rentabilité



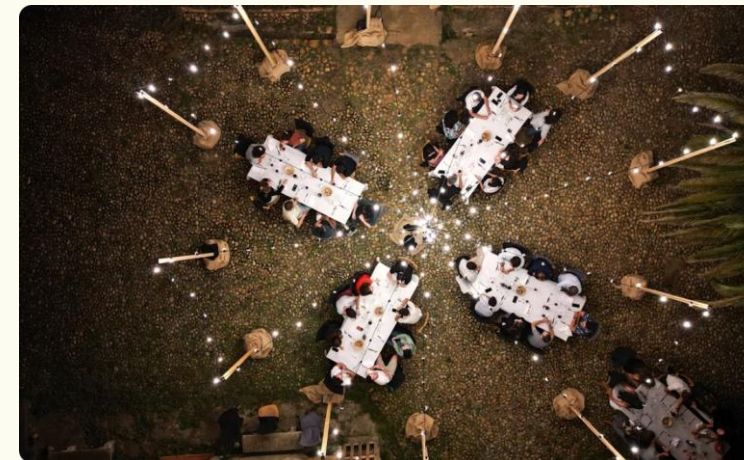
Séminaires

200 m² (anciennes écuries) modulables, espaces nature et terrasses ainsi que plusieurs salles de sous commission.



Spa & Bien-être

120 m² en salle voûtée : piscine intérieure, sauna, jacuzzi. Offre premium pour résidents et clients extérieurs



Événementiel

Mariages, ateliers culinaires, dégustations vigneronnes et festivals culturels. Une programmation culturelle régulière (rencontres autour de l'agriculture, festivals, événements gastronomiques, conférences) possible en lien avec l'Académie.

Ces trois axes complémentaires permettent une diversification de la génération de revenus et une occupation annuelle optimale du site, tout en enrichissant l'expérience de chaque visiteur.



Un projet clé en main avec un fort fort potentiel économique



Un patrimoine unique

Abbaye du XIIe siècle classée MH dans un écrin de 60 hectares



Potentiel validé

Études MKG et Foodbiome confirment la viabilité économique (RBE 26,1% - Taux d'occupation 66,9%)



Autorisations obtenues & Financement mobilisé

Subventions pré-accordées (DRAC, Région) pour réhabilitation.
Institutions financières engagées (Banque des Territoires, CIC, ARAC)



Partenariat intégré

Possibilité pour l'exploitant de rejoindre le tour de table et de participer au capital

Rejoignez un projet ambitieux et engagez-vous dès aujourd'hui



Contacts et étapes de l'AMI

Contact

Margaux Zekri

Chef de projet Gaussan

zekri@abbayedegaussan.com

+33 6 65 27 01 77

Joanna Lantz

Directrice Générale Agriterra

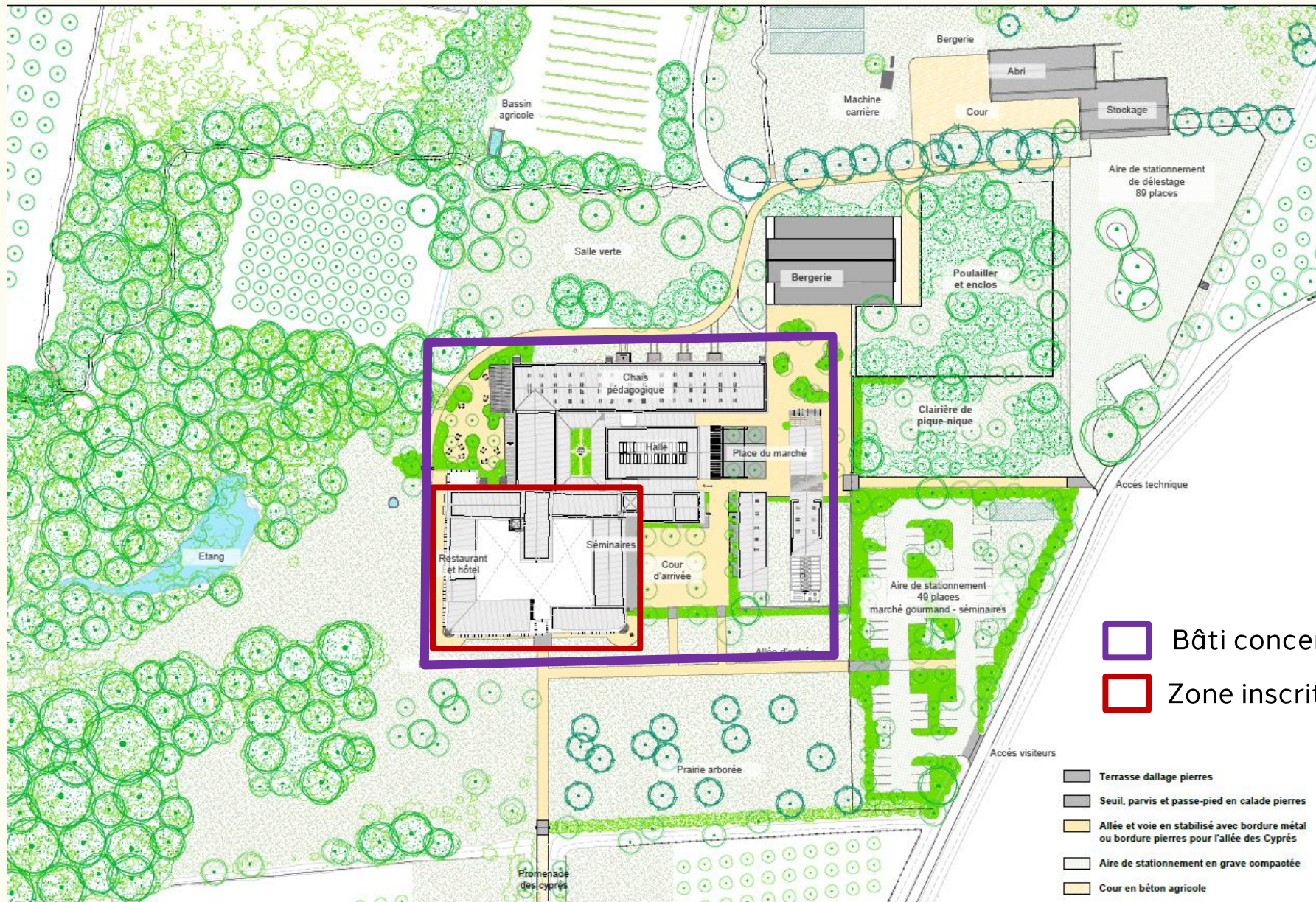
lantz@agriterra-group.com

+33 6 17 65 40 68

Calendrier prévisionnel de l'AMI

- 18 Février: Lancement de l'AMI
- 18 Février – 31 Mars: Visite du site sur rendez-vous
- 31 Mars 2026: Dépôt des candidatures
- Avril 2026: Analyse des candidatures
- Avril / Mai 2026: Echanges et négociations
- Juin 2026: Signature du bail

Annexes – Projet architectural & visuels (B. Le Bouvier - Les comptoirs de l'architecture)



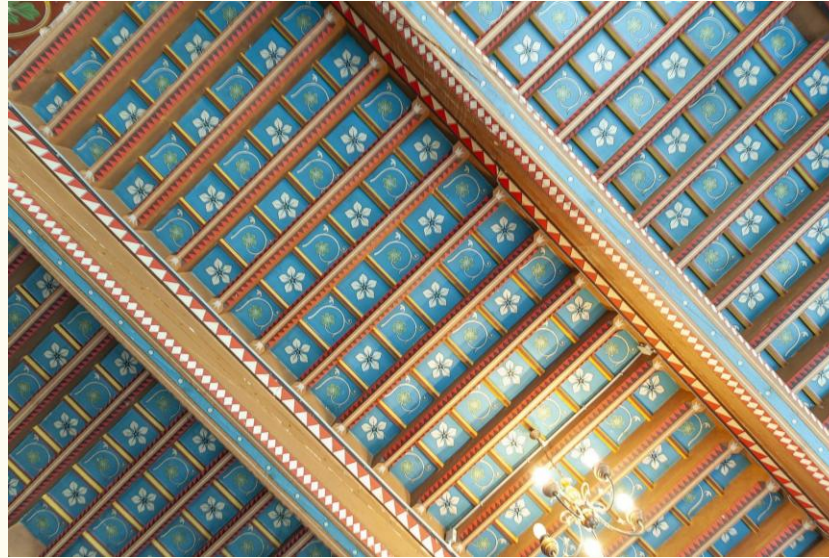
 Bâti concerné par projet hôtelier

 Zone inscrite MH

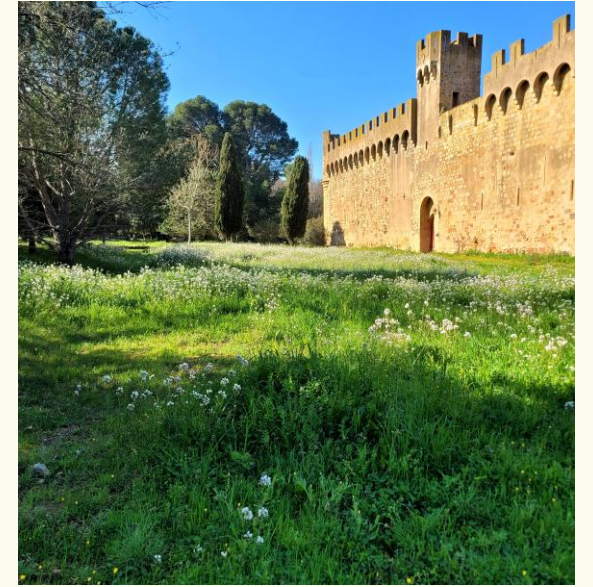
Annexes – Projet architectural & visuels (Photos actuelles – Zone non-inscrite)



Annexes – Projet architectural & visuels (Photos actuelles – Zone MH)



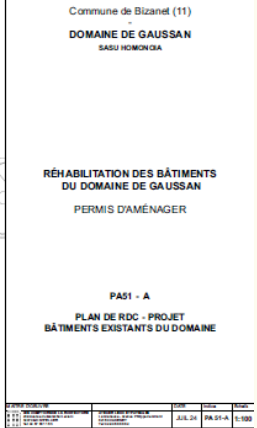
Annexes – Projet architectural & visuels (Parc, jardins et activités agricoles)



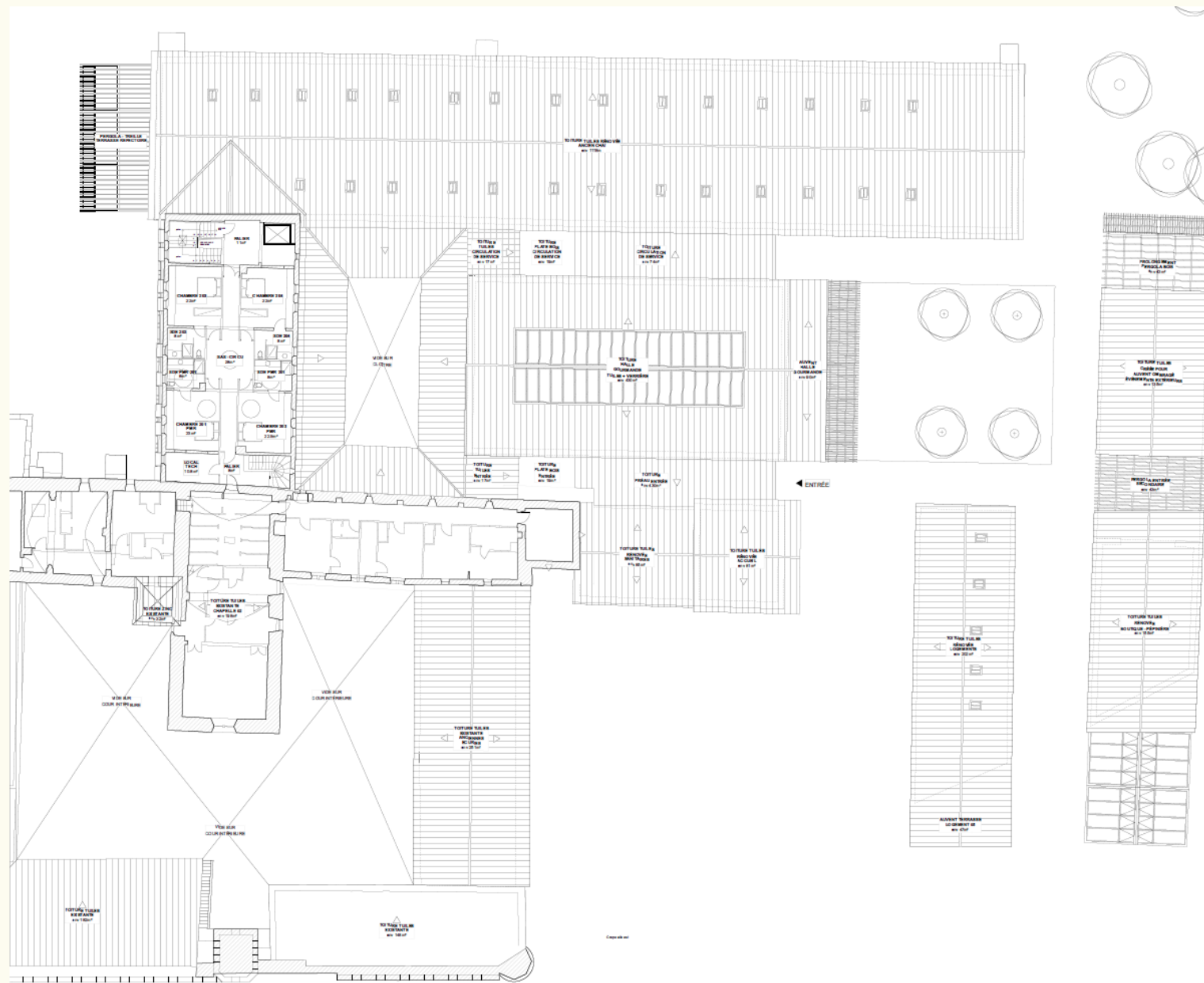
Annexes – Projet architectural & visuels (Inspirations – Chambres et suites)



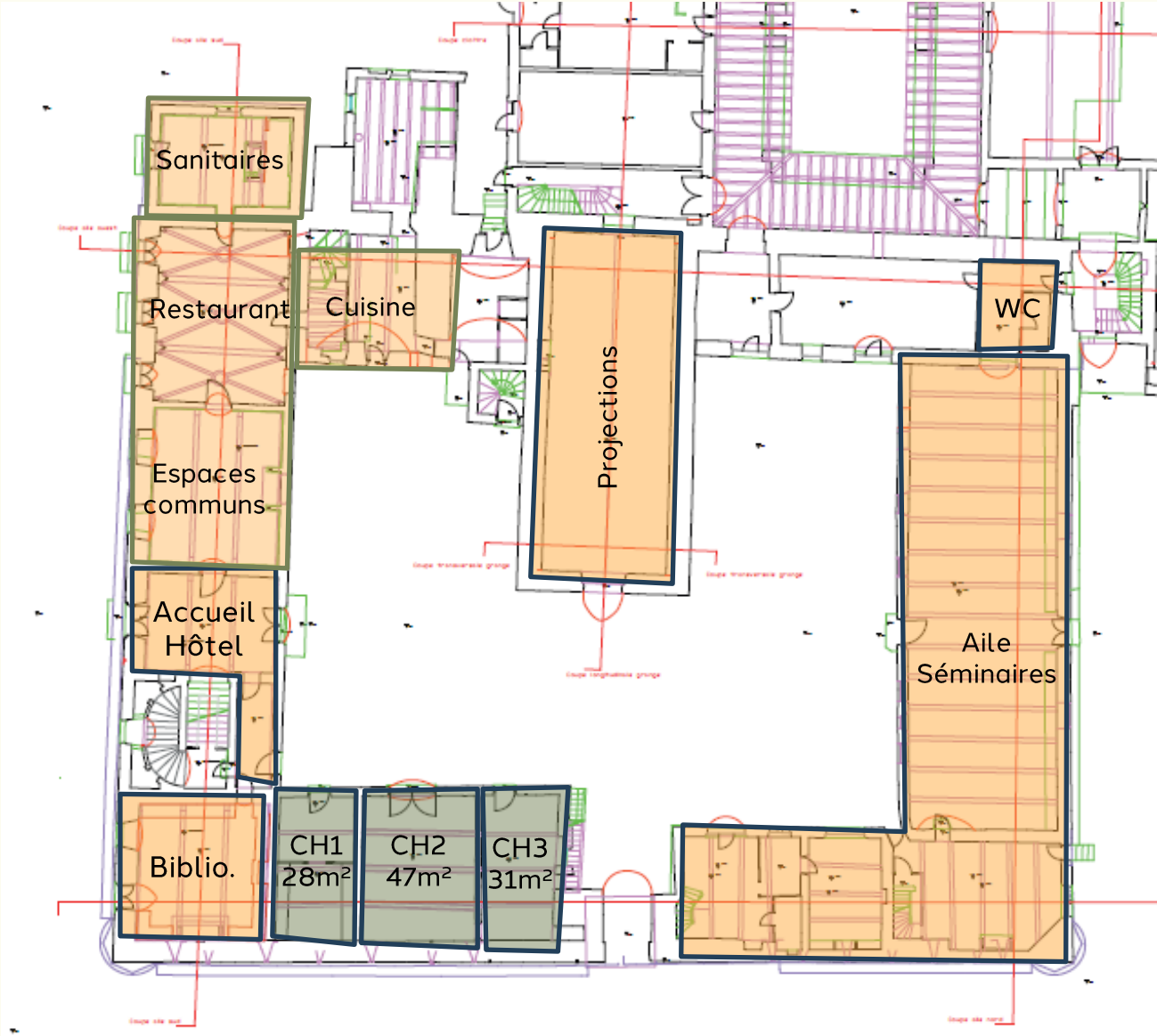
(Zone non-inscrite - RDC)



Annexes – Projet architectural & visuels (Zone non-inscrite : R+2)



Annexes – Projet architectural & visuels (Zone MH - RDC)



Usage	Superficie
Séminaires	197 m²
Sous com 1	36 m²
Sous com 2	23 m²
Sous com 3	37 m²
Projections	120 m²
Sanitaires	50 m²
Restaurant	66 m²
Salon	57 m²
Accueil	36 m²
Bibliothèque	51 m²
Chambre 1	28 m²
Chambre 2	47 m²
Chambre 3	31 m²

Annexes – Projet architectural & visuels (Zone MH : R+1)



Usage	Superficie
Chambre 4	22 m ²
Chambre 5	22 m ²
Chambre 6	18 m ²
Chambre 7	26 m ²
Suite 1	40 m ²
Suite 2	40 m ²
Suite 3	40 m ²
Suite 4	40 m ²
Suite 5	40 m ²
Chambre 14	20 m ²
Chambre 15	20 m ²
Chambre 8	37 m ²
Chambre 9	18 m ²
Chambre 10	28 m ²
Chambre 11	31 m ²
Chambre 12	29 m ²
Chambre 13	31 m ²

Annexes – Projet architectural & visuels (Zone MH : R+2)



Usage	Superficie
Chambre 16	37 m²
Chambre 17	32 m²
Chambre 18	18 m²
Chambre 19	22 m²
Chambre 20	32 m²
Chambre 21	28 m²
Chambre 22	18 m²
Chambre 23	28 m²
Chambre 24	28m²
Chambre 25	18 m²