

Le Domaine de Salgues

Alvignac les Eaux

Présentation de la Résidence

Le Domaine de Salgues, situé à ALVIGNAC aux portes du Périgord Noir, est une résidence quatre étoiles de 133 logements terminée en mai 2008. La résidence est composée d'appartements de type T2 et T3 et de maisons de type M2, M3 et M4 (surfaces de 36 à 60 m²). Tous les logements et bâtiments sont climatisés. Elle comprend un bâtiment d'accueil avec Bar et Restaurant, un SPA, une piscine ludique extérieure chauffée, une salle de réunions / conférences (Grange rénovée) et des bâtiments de ferme rénovés destinés à accueillir des séminaires (salles de sous-commissions) et le Kid's Club. C'est la seule résidence de ce type dans la région. Sa situation et ses équipements permettent à des familles de passer des vacances à la fois ludiques, sportives et éducatives. 50% de la clientèle potentielle est étrangère (anglais, espagnols).

En plus de ses atouts intrinsèques (prestations et aménagements de standing dans les maisons et appartements), **le domaine de Salgues est situé au cœur d'une superbe nature, à l'orée d'un bois qui permet de relier à pied ou en vélo le centre du village d'Alvignac tout proche** (10 minutes à pied par un chemin piétonnier aménagé par la commune). Situé sur les hauteurs, le Domaine bénéficie d'une vue dominante et panoramique sur son environnement.

Le centre d'Alvignac est à 10 minutes à pied par un chemin piétonnier. De nombreux sites sont à moins de 15 minutes en voiture de la résidence : Rocamadour (600 000 visiteurs par an), le Gouffre de Padirac (350 000 visiteurs par an), la Dordogne et ses activités nautiques, de nombreux châteaux et grottes. Les grottes de Lascaux sont à moins d'1 heure en voiture, Sarlat à 30 minutes. Le village d'Alvignac est un ancien centre thermal, et possède le seul Casino de la région, des restaurants et commerces de proximité, un souffleur de verre.

Possibilité d'organiser des Séminaires (grâce au SPA), 2 demandes pour l'hiver 2008-2009 dont 1 avec Michelin (annulées car SPA non terminé).

La construction et la première année d'exploitation ont été conduites par Maisons de Biarritz. Suite au Dépôt de Bilan de MdB, elle a été reprise par QUIETUDE EVASION début 2009, société qui se trouve à son tour dans des conditions financière difficiles (aucun loyer payé depuis la signature du bail).

- 1) Maisons près du SPA
- 2) Maison type M4
- 3) Maison type M3 et M2
- 4) Appartements (M2 / M3...) vus du SPA
- 5) Exemple de «hameau» de maisons vu d'un parking
- 6) Exemple de vue sur les terrasses des maisons

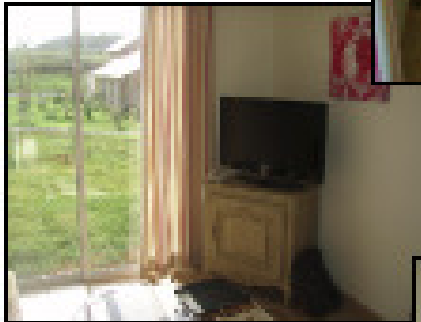


LES LOGEMENTS

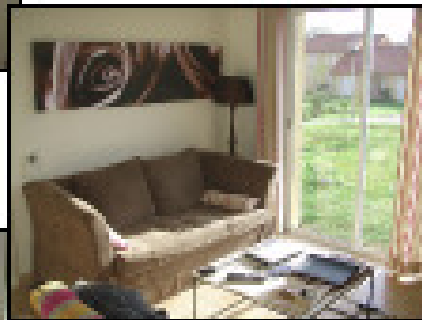
Les constructions sont de qualités et dignes d'une résidence 4 étoiles.
Le matériel installé dans les maisons est d'un très bon niveau (électroménager, meubles, ustensiles de cuisine, télé écran plat 82cm SAMSUNG, lecteur DVD).



> 1



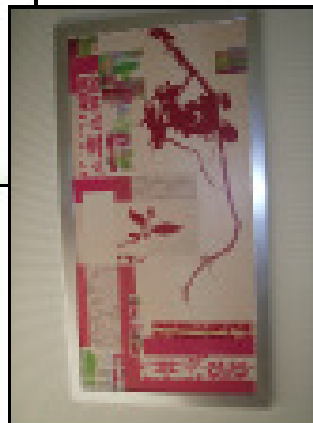
> 2



> 3



> 4

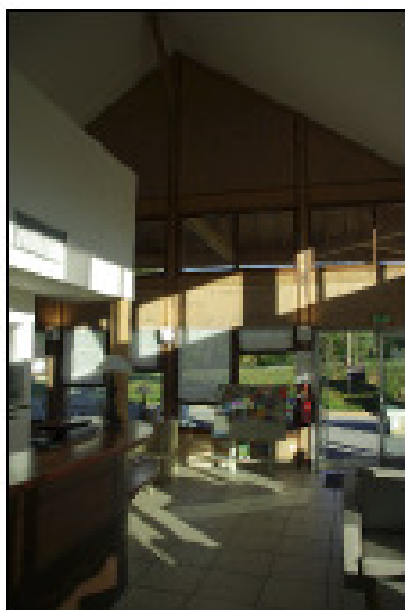


> 5

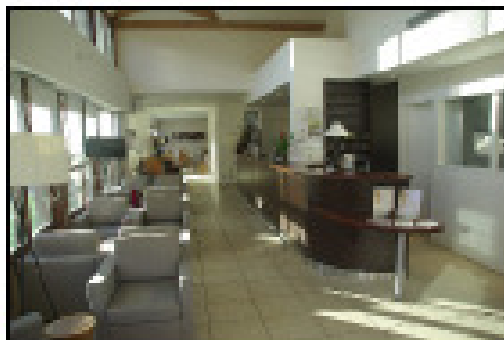
- 1) Cuisine / salle à manger (type M3)
- 2) Télévision écran plat (dans tous les logements)
- 3) Coin salon (type M4) mais identique dans tous les logements
- 4) Chambre (identique M2, M3, M4)
- 5) Exemple de tableau : décoration intérieure

LES ESPACES COMMUNS

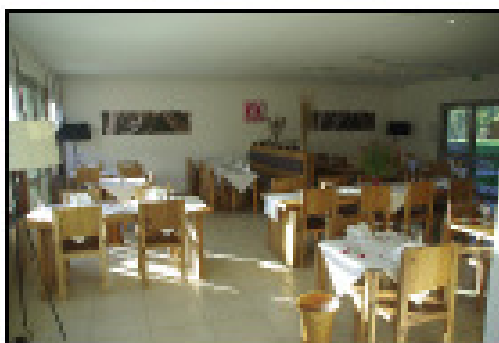
Les parties communes prévues lors du lancement du programme sont terminées.
L'accueil / le restaurant / la grange et les piscines extérieures sont également de qualité;
toujours dans le respect du charme régional.



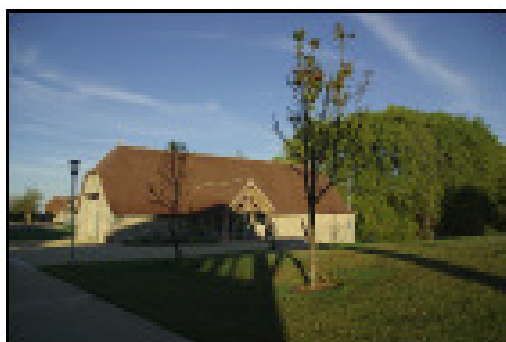
> 1



> 2



> 3



> 4



> 5

- 1) La réception et le bar
- 2) La réception et le bar (autre vue)
- 3) Le restaurant
- 4) La grange (salle de séminaire, mariage...)
- 5) Piscines extérieures

LE SPA

Le SPA est achevé à 90% (aménagements intérieurs à terminer), il reste 3 semaine de travaux d'après les artisans. **Il est sous garantie bancaire.** Voir Chapitre « Achevement de la Résidence ».



> 1



> 2



> 3



> 4



> 5



> 7



> 6

- 1) Le SPA vu de l'accueil (arrivée)
- 2) L'Entrée du SPA (côté maisons)
- 3) Piscine intérieure chauffée, marche à contre courant
- 4) La salle de repos après les soins (cheminée non installée)
- 5) Passage vitré entre soins et piscine
- 6) Salle de massage sur marbre
- 7) Sauna

LA FERME (SEMINAIRES, KID'S CLUB)

Ce sont des anciens bâtiments de ferme rénovés. Il reste des travaux de finition intérieur à terminer. **Le jugement joint en annexe impose à QUIETUDE sous garantie de Mr COTREL de terminer la résidence.** Un préaccord avec l'avocat des artisans a été trouvé pour la reprise des travaux et un paiement partiel du passif. Voir Chapitre « Achevement de la Résidence ».

- 1) La tranche 3 vue de la réception
- 2) Les petites salles de séminaires (réceptions...)
- 3) Le préau et la ferme
- 4) Le préau de l'intérieur



> 1



> 2



> 3



> 4

Le Domaine de Salgues

Présentation de la Résidence



L'ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE ET CONCURRENTIEL

Le Domaine de Salgues est un site d'exception aux portes du Périgord Noir. En plus de ses atouts intrinsèques (prestations et aménagements de standing dans les maisons et appartements), le domaine de Salgues est situé au cœur d'une superbe nature, à l'orée d'un bois qui permet de relier à pied ou en vélo le village d'Alvignac tout proche.

Situé sur les hauteurs, le Domaine bénéficie d'une vue dominante et panoramique sur son environnement.

MdB a accordé une importance toute particulière aux matériaux, tant pour les habitations que pour les aménagements extérieurs : murets de pierre sèche, vastes espaces verts, végétaux très diversifiés implantés avec recherche et harmonie.

L'ensemble dégage une réelle harmonie visuelle, une sérénité et les prestations proposées sont en parfaite adéquation avec le positionnement haut de gamme de la résidence

UNE RESIDENCE 4* UNIQUE DANS LA REGION :

Seule Résidence de Tourisme 4* dans le lot

Seule Résidence de Tourisme 4* avec Spa dans la région

Le Spa est un spa « 5 Mondes », marque de prestige, qui est notamment celle des Spa des plus beaux hôtels du Club Med (piscine chauffée, spa, sauna, hammam, massages et soins du corps et du visage, espace remise en forme).

Le Domaine de Salgues est climatisé (logement et parties communes), **c'est la seule résidence de tourisme climatisée de la région et c'est un plus très appréciable dans cette région très chaude l'été.**

Seule Résidence de Tourisme de la région avec capacité d'accueil de séminaires (capacité d'accueil de 200 personnes), congrès, mariages, etc.

Selon le prévisionnel de CA MdB, 400 000€ de CA pouvait être généré par l'activité séminaires.

Le site se prête idéalement aux séminaires : salle de réunion et salles de sous-commissions et vastes possibilités ludiques pour les temps forts des séminaires (les temps « off ») : piscine chauffée, spa, restaurant et bar, golfs à proximité et casino.

Aucune autre structure d'accueil n'offre une telle attractivité pour l'organisation de séminaires dans la région.

Le restaurant

Très design et bénéficiant d'une très belle terrasse, offre une carte régionale d'un très bon rapport qualité-prix.

Hors saison touristique, restaurant, salle de séminaire et grange rénovée permettent d'envisager également l'organisation de mariages et réceptions dans un cadre et des conditions très différents de l'offre habituelle de la région (décors habituellement plutôt style campagnard, nombreux châteaux au charme indéniable mais très classique ou très chers).

UNE LOCALISATION UNIQUE AU CŒUR DES SITES TOURISTIQUES DU LOT ET DE LA DORDOGNE :

- Rocamadour : 6 kms (1 million de visiteurs par an)
- Sarlat : 22 kms
- Padirac : 6 kms
- Lascaux : 70 kms
- Brive : 50 kms

La vallée de la Dordogne et le Lot comptent de nombreux villages et sites classés (Rocamadour, Sarlat, Collonge la Rouge, Saint Cirq Lapopie, La Roque Gageac, Beynac..). C'est une région gastronomique qui attire également une forte population de clientèle étrangère (35%).

50% de la fréquentation de la région se fait en dehors de mois de Juillet-Août.

La fréquentation touristique du Lot et de la Dordogne a fortement augmenté ces dernières années grâce à l'achèvement des travaux de la liaison autoroutière Clermont-Ferrand / Toulouse en 2007.

Proximité des Golfs de la région :

- Montal (9 trous) : 17 kms
- Souillac (passé à 18 trous en 2008) : 28 kms
- Brive (18 trous) : 50 kms

Le Casino d'Alvignac a ouvert en 2007 et est le seul Casino de la région (le plus proche est Toulouse).

LES ACCES

Alvignac est à 5h30 de Paris (510 kms d'autoroute fluide même en été ! et 25 kms de la sortie d'autoroute à Alvignac).

Le nouvel aéroport de Brive-Souillac, qui ouvrira pour l'été 2010, prévoit pour sa 1^{ère} année d'exploitation sur 105 000 passagers, dont 85% de vols low-cost.

Actuellement, l'aéroport le plus proche est celui de Bergerac (24), situé à 68 kms et qui accueille des vols low-cost en provenance de Grande-Bretagne et Hollande essentiellement. L'aéroport de Toulouse est à 175 kms.

LES AUTRES RESIDENCES DE TOURISME 4* DE LA REGION SONT A 70 KMS D'ALVIGNAC

- Bergerac (24) (Lagrange Prestige): Le clos des Vignes (sauna-hammam, pas de spa)
 - Montignac (24) (Lagrange Prestige): Bastides de Lascaux (sauna-hammam, pas de spa)
- Ces 2 résidences offrent des prestations classiques.*

LES RESIDENCES 3* DE LA REGION :

- Sarlat dept 24 (Odalys) : Les Hauts de Sarlat
- Montignac dept 24 (Odalys) : Le Hameau du Moulin
- Souillac dept 46 (Eurogroup) : Chalets du Golf
- Argentat dept 19 (Pierre et Vacances)
- Le Bugue dept 24 (Maeva) Les Coteaux de la Dordogne

A noter que la commune de Montignac a 2 résidences en concurrence directe : Odalys 3 et Lagrange Prestige 4*.*

LES LOCATIONS

La saison a été courte, la résidence n'a démarré qu'en juin. Selon le personnel de la résidence :

- Juin : démarrage, peu de clients
- Juillet a été bon.
- Août a été complet, ils ont refusé du monde (M3 et M4). Quelques logements (M2 avec lit d'appoint) ont fait l'objet de promotions à -30/-40%.

L'ancien Directeur du site estime que le produit est cohérent et a du potentiel.

C'est apparemment un très bon début pour notre résidence d'après l'ancien Directeur du Site. Le personnel a l'air vraiment content de travailler au Domaine de Salgues. L'impact local a été très positif, le Maire nous l'a confirmé.

LE RESTAURANT

Souvent complet durant l'été.

Publicité envers les extérieurs en septembre (pour ne pas risquer de refuser des locataires au restaurant durant l'été) : 240 couverts en septembre dont plus de 100 extérieurs.

Nous avons pu tester le restaurant placé plutôt haut de gamme, il est excellent et d'un bon rapport qualité prix.

LES AVIS DES CLIENTS (SOURCE BOOKING.COM NOVEMBRE 2008)

Booking.com: Domaine de Salgues, Alvignac, France - 26 Commentai... <http://www.booking.com/hotel/fr/domaine-de-salgues.html?aid=31029...>



Domaine de Salgues

Domaine de Salgues

Vous êtes ici: Accueil > France > Alvignac > Domaine de Salgues

Recherche d'hôtels

Destination

Alvignac

Date d'arrivée

Jour

Mois

Date de départ

Jour

Mois

Voir seulement les hôtels disponibles

Carte



Domaine de Salgues ★★★★★

Route Departementale 673, 46500 Alvignac (Voir la carte)

! Nous sommes désolés, mais il n'est pas possible de faire une réservation pour cet hôtel. Cliquez ici pour voir les hôtels à proximité

Commentaires des Clients

Voici les commentaires de nos clients sur l'établissement : **Domaine de Salgues.**

Ce sont les opinions des clients concernant leur expérience de séjour dans cet hôtel.

Total	8.3	Personnel	7.5	Voir les évaluations selon les :	
		Services	7.9	voyageurs (en général) 26	
Sur la base de 26 commentaires		Propreté	8.6	couples jeunes 3	
		Confort	8.8	couples d'âge mûr 13	
		Rapport qualité/prix	8.6	familles avec enfants 7	
				familles avec adolescents 2	
				groupes d'amis 1	

ETAT D'ACHEVEMENT DE LA RESIDENCE

La résidence a été construite en 3 Phases, **toutes les habitations sont terminées** :

- La 1^{ère} Tranche terminée en décembre 2007, piscine ludique incluse.
- La 2^{ème} Tranche terminée en mai 2008, sauf le SPA terminé à 90%. Il est sous garantie bancaire.
- La 3^{ème} Tranche (« Ferme » pour les séminaires, Kids Club), lancée en juillet 2008 terminée à 90%. **Cette phase visait à développer la résidence vers les entreprises (séminaires)**

La finalisation des ces travaux a fait l'objet d'un préaccord entre l'avocat des artisans, les liquidateurs de MdB, la Foncière de Crédit et QUIETUDE EVASION, lors d'une réunion le 6 juillet 2009. L'avocat doit obtenir l'accord final de ses clients artisans. Selon cet accord, la fin des travaux serait finalisée au travers de la Foncière de Crédit et par l'affectation d'une partie du prix des lots d'exploitation au passif dû aux artisans du temps de MdB (versé par QUIETUDE, Mr COTREL actionnaire principal étant caution, voir extrait du jugement du TC en date du 29 janvier fourni en annexe).

LE SPA

Il n'est pas terminé (3 semaines de travail restantes, principalement la pose de carrelage, parquet, menuiserie). **Le SPA bénéficie d'une garantie bancaire de la Foncière de Crédit.**
Les raisons :

- Le menuisier a fait faillite alors qu'il avait déjà été en grande partie payé, sans aucune réalisation. Un devis a été demandé à un autre menuisier.
- MdB a souhaité lancer la Tranche 3 durant l'été, retardant le SPA. Puis les artisans on arrêté les travaux lorsqu'ils ont appris le dépôt de bilan de MdB (ils n'ont pas été payé des dernières factures)

LA « FERME » (3^{EME} TRANCHE)

Elle est destinée à :

- organiser des séminaires (salles de sous-conférence),
- accueillir le Kids Club,
- organiser des mariages sous un préau partiellement fermé

Il reste des travaux de finition à réaliser.

Autre problème sur cette « Ferme » : elle devrait être sous bail emphytéotique de 25 ans (non commercial) avec la Mairie. Sauf que cette dernière n'a pas encore signé le bail pour des questions de forme : numéros de parcelles manquants, nom du maire ayant changé. **Le Maire nous a indiqué qu'il ne voyait aucune raison de ne pas signer mais attend une version amendée de MdB et que les travaux soient terminés. Compte tenu des travaux réalisés par MdB et de l'utilisation par la commune pour des associations (accès séparé de la résidence), le loyer est minime : 500€ par an.**



LES POINTS CLES

- **Bon démarrage de la résidence en 2008.**
- **Résidence 4* climatisée, très bonne qualité perçue de la construction.**
- **Restaurant, SPA, piscine ludique chauffée, capacité d'accueil de séminaires.**
- **Terminer le SPA et « la Ferme » (finitions intérieures) pour disposer du plein potentiel de la résidence aussi rapidement que possible.**
- **Potentiel touristique important dans la région y compris hors juillet-août (monuments, grottes, sport, promenades, activités nautiques sur la Dordogne, randonnée), avec de nombreux sites (Rocamadour, Gouffre de Padirac, ...) à moins de 15 minutes en voiture, des promenades à pied ou à vélo au départ de la résidence.**
- **Potentiel important de Clientèle Etrangère.**