VENEZ INVESTIR UN PATRIMOINE HISTORIQUE

UN ESPACE ÉVÈNEMENTIEL DANS UN ENVIRONNEMENT D'EXCEPTION

AU CŒUR DU LANGUEDOC, UN HAMEAU MEDIEVAL - **UNE OPPORTUNITÉ D'AFFAIRE UNIQUE** :

Création concept intégré : hôtel diffus de charme, restauration, réception, spectacle, séminaire

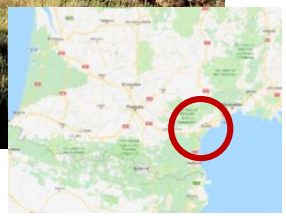
AU CŒUR DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU HAUT LANGUEDOC

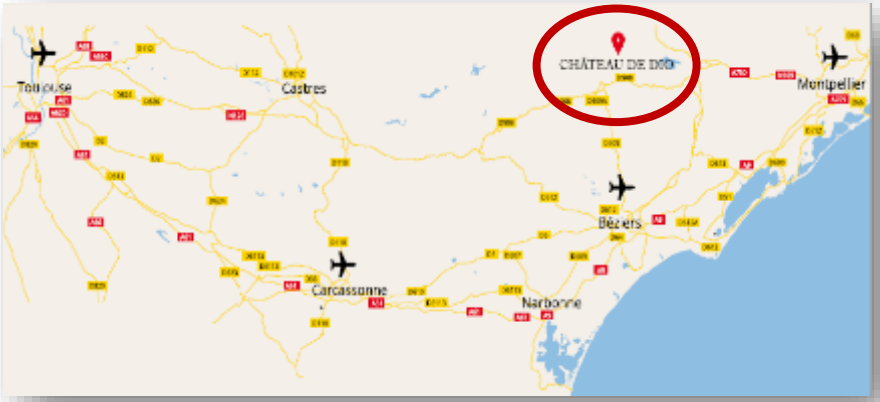
Un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour son exceptionnelle **valeur patrimoniale et paysagère**.

La diversité des milieux naturels du Haut-Languedoc en font un terrain d'aventure idéal pour les amateurs d'**activités de pleine nature** : VTT, escalade, canoë, randonnée pédestre ou équestre, escalade…

Engagé dans une démarche de développement durable, le Parc s'attache à la découverte et la connaissance des patrimoines, de la culture et de **l'identité du territoire.**

Lac du Salagou ©photothèque Hérault Tourisme, C. Gauthier





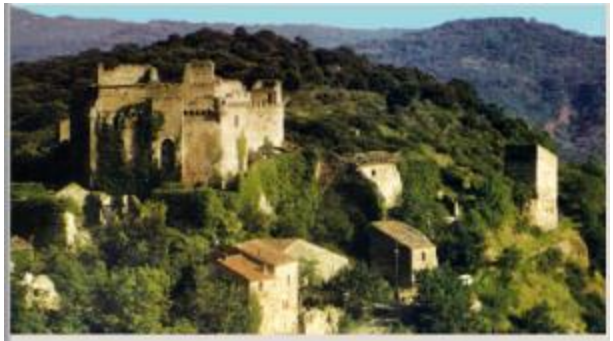
PROCHE DES 2 MÉTROPOLES D'OCCITANIE, DE LA CITE DE CARCASSONNE À LA NOTORIÉTÉ INTERNATIONALE ET A QUELQUES ENCABLURES DE L'ESPAGNE

Une localisation idéale tant pour des séjours de proximité pour les clientèles régionales (bassins de Montpellier et de Toulouse) que pour servir de point central de rayonnement des clientèles européennes ou de pays lointains

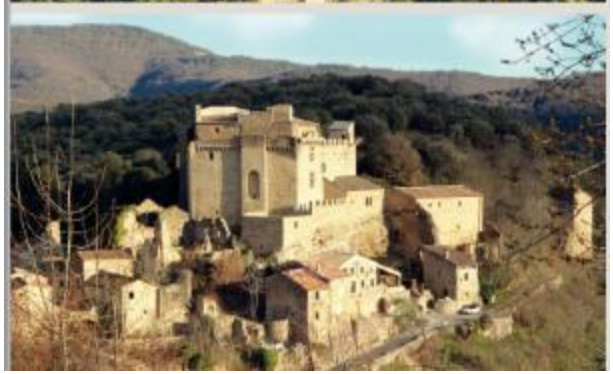
LE CHÂTEAU ET LE HAMEAU DE DIO

Un **Château Fort du XIIème siècle**, classé Monument Historique, conserve l'apparence du Château féodal d'origine avec ses moyens de défense. Véritable demeure seigneuriale fortifiée, il est l'un des édifices les plus remarquables que le Moyen Âge a laissé en Languedoc.

Blotti au pied du Château, le hameau était enserré par le rempart extérieur dont de nombreux vestiges subsistent encore.
L'authenticité de ces maisons très anciennes est remarquable. Les venelles, petit pont, passages sous voûte, encorbellement, fours saillants des murs, escaliers étroits entre ces maisons, confèrent à l'ensemble une facture historique unique.



1960



2013

PLUS DE 8 MILLIONS € D'INVESTISSEMENT DÉJÀ RÉALISÉS

- Collectivités publiques : 4,6 M€
- Propriétaire privé : 3,4 M€

La réhabilitation du site de Dio constitue un projet emblématique aux yeux de toutes les collectivités territoriales et des partenaires institutionnels qui ont déjà contribué à sa réalisation.

UNE DERNIÈRE PHASE À DÉVELOPPER POUR DONNER VIE AU PROJET

Le projet concerne la création d'un **hôtel diffus de charme haut-de-gamme**, de **17 chambres** et d'**un restaurant**.

Objectif : proposer une **offre touristique globale** (80 lits), incluant des gites existants, particulièrement attractive et adaptée pour accueillir toutes catégories de visiteurs ainsi que des événements et manifestations (mariage…).

OBJET DU PARTENARIAT RECHERCHÉ : Finalisation des investissements et exploitation du site

INVESTISSEMENTS

La mise en place finale des activités nécessite la reconstruction de 1 000 m² de plancher. Le montant total des travaux est de 3,3 M€ HT, en deux tranches :

- Réhabilitation patrimoniale de quatre bâtiments à reconstruire et aménagement d'espaces extérieurs : 1,6 M€ HT en maîtrise d'ouvrage publique.
- **Une deuxième tranche d'investissements pour l'aménagement des nouveaux bâtiments pour 1,7M€ HT en maîtrise d'ouvrage privée.**

EXPLOITATION

La mise en place et la gestion de l'ensemble des activités du site (hébergement, restauration, réceptions, séminaires, manifestations, visites et événementiels culturels…) seront confiées à l'opérateur partenaire.

- Les activités pourront utiliser tous les espaces extérieurs et intérieurs du Château, de l'hôtel, du restaurant et les hébergements en location du hameau.
- Une gestion globale et unifiée est recherchée.

Le site dans son ensemble - Château et hameau - va constituer **une offre touristique globale, singulière et unique** par l'authenticité et l'attractivité de son patrimoine architectural et historique et grâce à des prestations structurées dans un cadre naturel spectaculaire.

Mariages, fêtes, réceptions

UNE OFFRE TOURISTIQUE TOUT-INTÉGRÉ SUR UN SITE UNIQUE

Manifestations, spectacles, animations

Séminaires et réunions d'entreprises

Hébergement, restauration

Un chiffre d'affaires prévisionnel > 1M€ pour un résultat net de 100K€

Deux études détaillées sont à votre disposition :

- **FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE (cabinet Fact consultants)**
- **PROJET ARCHITECTURAL (cabinet F. Fiore, architecte du patrimoine)**

CONTACT
FACT Consultant
Peter Ulrich
peter.ulrich@wanadoo.fr
04 67 38 25 45