



CHÂTEAU & HAMEAU DE DIO



CRÉATION D'UNE HÔTELLERIE D'EXCEPTION
DANS LE HAMEAU MÉDIÉVAL DE DIO

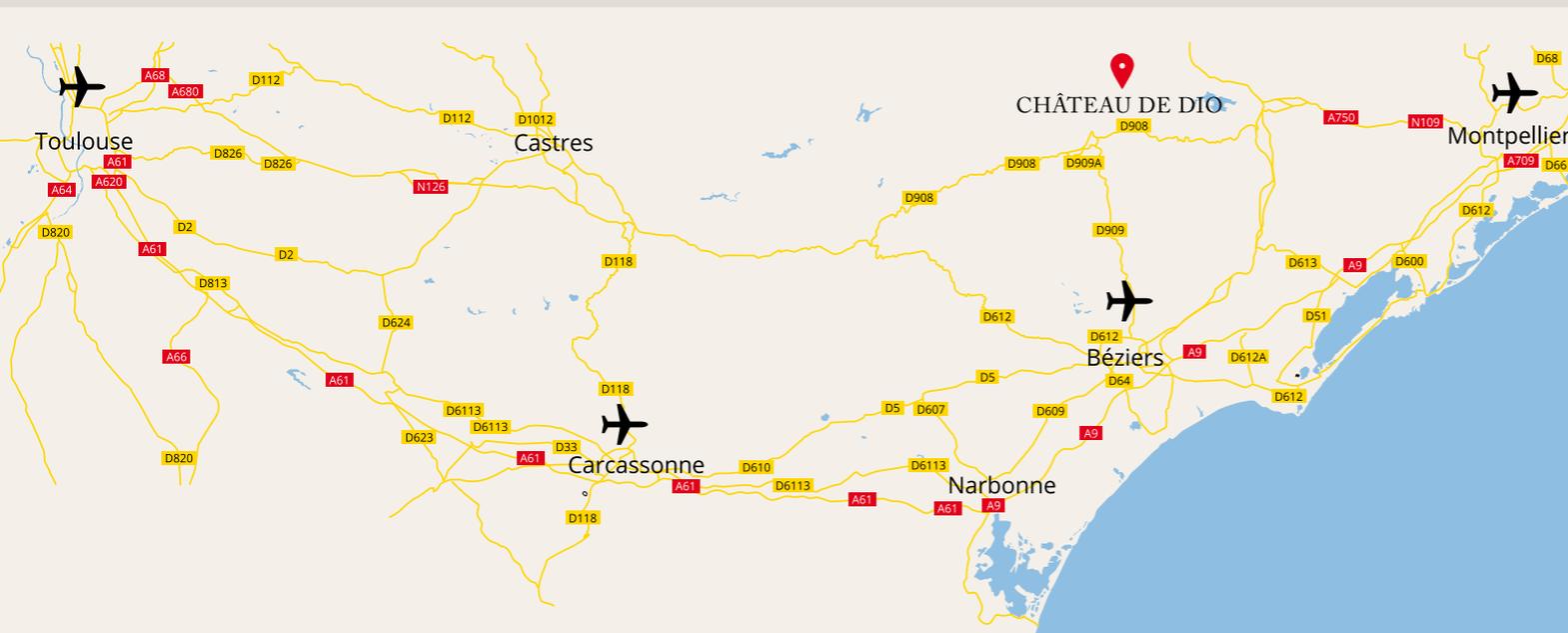
DOSSIER D'OPPORTUNITÉS
POUR OPÉRATEURS



POURQUOI INVESTIR DANS CE PATRIMOINE MÉDIÉVAL ?

Parce que votre investissement donne un sens à tous les efforts déjà menés pour valoriser le site historique singulier du Château et du hameau de Dio. Votre contribution permet d'associer votre nom au site médiéval le plus prestigieux du Haut-Languedoc et vous fait entrer dans l'histoire millénaire du territoire.

Parce que votre investissement va permettre de créer des activités touristiques de très haut de gamme, d'accueillir des milliers de personnes et de partager une richesse historique, culturelle et naturelle avec elles. Ainsi, vous créez des emplois directs et vous favorisez le développement économique avec une forte valeur ajoutée apportée à l'image identitaire du Haut-Languedoc.



PLAN DE SITUATION - LES ACCÈS

Le village de Dio est situé dans la Région Occitanie, le département de l'Hérault, au sein du Parc naturel régional du Haut-Languedoc. La commune de Dio et Valquières se situe à 12 km de Bédarieux, à 23 km de Lodève, à 45 km de Béziers, à 68 km de Montpellier et à 228 km de Toulouse.

- ✈ • **Béziers** Cap d'Agde, 57 km, 50'
- **Montpellier** Méditerranée, 76 km 1h
- **Carcassonne**, 144 km, 1h 30'
- **Toulouse** - Blagnac, 240 km, 2h 30'

- 🚗
- A 75** • provenance Clermont-Ferrand, sortie n°54 « le Bosc », 23 km, 20'
- provenance Montpellier, sortie n°55 « Lac du Salagou », 24 km, 20'

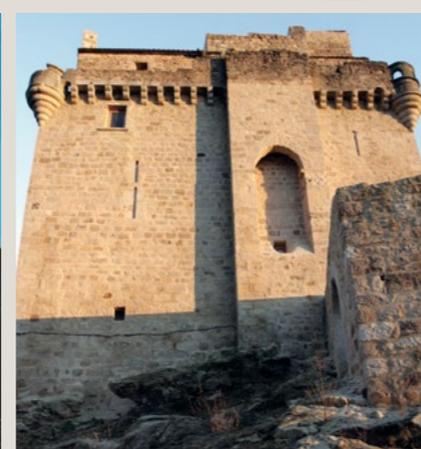
- A 9** • provenance Barcelone / Toulouse, sortie n°36 « Béziers Ouest », 58 km, 50'
- provenance Lyon / Marseille, A 709 sortie n°28 « Saint-Jean-de-Védas », suivre A 75, 65 km, 50'

LE CHÂTEAU DE DIO

Ce Château Fort du XIIIème siècle, classé Monument Historique, dont seul l'intérieur a été modifié au XVIIIème, conserve de l'extérieur l'apparence du Château féodal d'origine avec ses moyens de défense diversifiés. Véritable demeure seigneuriale fortifiée, il est l'un des édifices les plus remarquables que le Moyen Âge ait laissé en Languedoc.

LE HAMEAU DU CHÂTEAU DE DIO

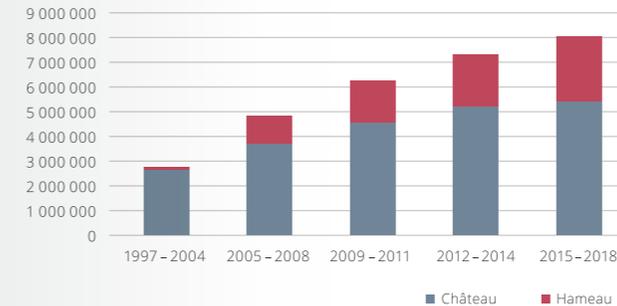
Blotti au pied du Château, le hameau était enserré et protégé par le rempart extérieur du Château dont de nombreux vestiges subsistent encore. Le hameau, constitué de parcelles intérieures au rempart et de celles attenantes, comprenait une vingtaine de bâtiments. L'authenticité de ces maisons très anciennes est remarquable, les murs intérieurs et extérieurs, construits en moellons de grès beige, sont percés de fenêtres rares et étroites en pierre de taille. 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.



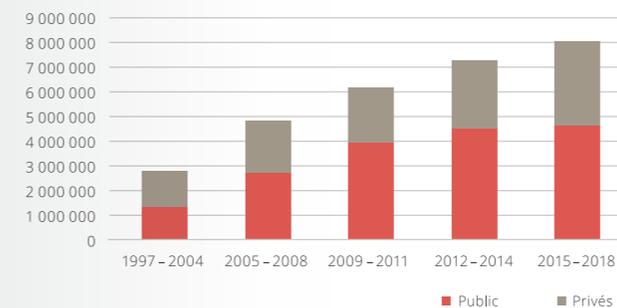
Château et Hameau 1920 | 1960 | 2013

Escalier d'Honneur et Façade Nord-ouest 1997 | 2013

Cumul des travaux réalisés



Financement cumulé des travaux



Financement des travaux de Dio 1997-2018

Les contributions publiques

Conseil Général de l'Hérault	460 000
Conseil Régional Languedoc-Roussillon / Occitanie	410 000
ETAT DRAC	2 251 000
ETAT / PER	830 000
Europe/Leader	256 000
Commune de Dio	215 000
Communauté de communes (AOG et Grand Orb)	215 000
Autre	24 000
Sous-total	4 661 000

Les contributions privées des propriétaires

3 381 000

Total 8 042 000

LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DÉJÀ RÉALISÉS

Sur le site de Dio, un peu plus de 8 millions € d'investissements ont été réalisés depuis 1996 pour les travaux de réhabilitation.

Les importants travaux de restauration du Château, débutés en 1996, se sont terminés fin 2016. Le montant cumulé des travaux réalisés sur le Château représente 5 427 000 €, dont environ 58% ont été financés par des contributions publiques.

Le hameau qui était à 80% en ruine a fait l'objet d'interventions depuis 2004, en particulier la restauration de six maisons, et la plus grande partie de sa viabilisation. Les travaux réalisés sur le hameau jusqu'à fin 2018 représentent 2 615 000 €, dont 56% ont été financés par des contributions publiques.

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 comme les illustrations ci-contre le montrent.



*Etat actuel,
vu depuis le Nord-Est*



*Etat projeté,
vu depuis le Nord-Est*

LE PROJET

Le projet concerne la création d'un « hôtel réparti de luxe » de 17 chambres et d'un restaurant. Cette nouvelle offre va permettre de composer une offre touristique globale du site particulièrement attractive et très bien adaptée pour accueillir toutes catégories de visiteurs ainsi que de grands événements et manifestations.



Restaurant et
cuisine centrale



Hôtel de luxe
de 17 chambres

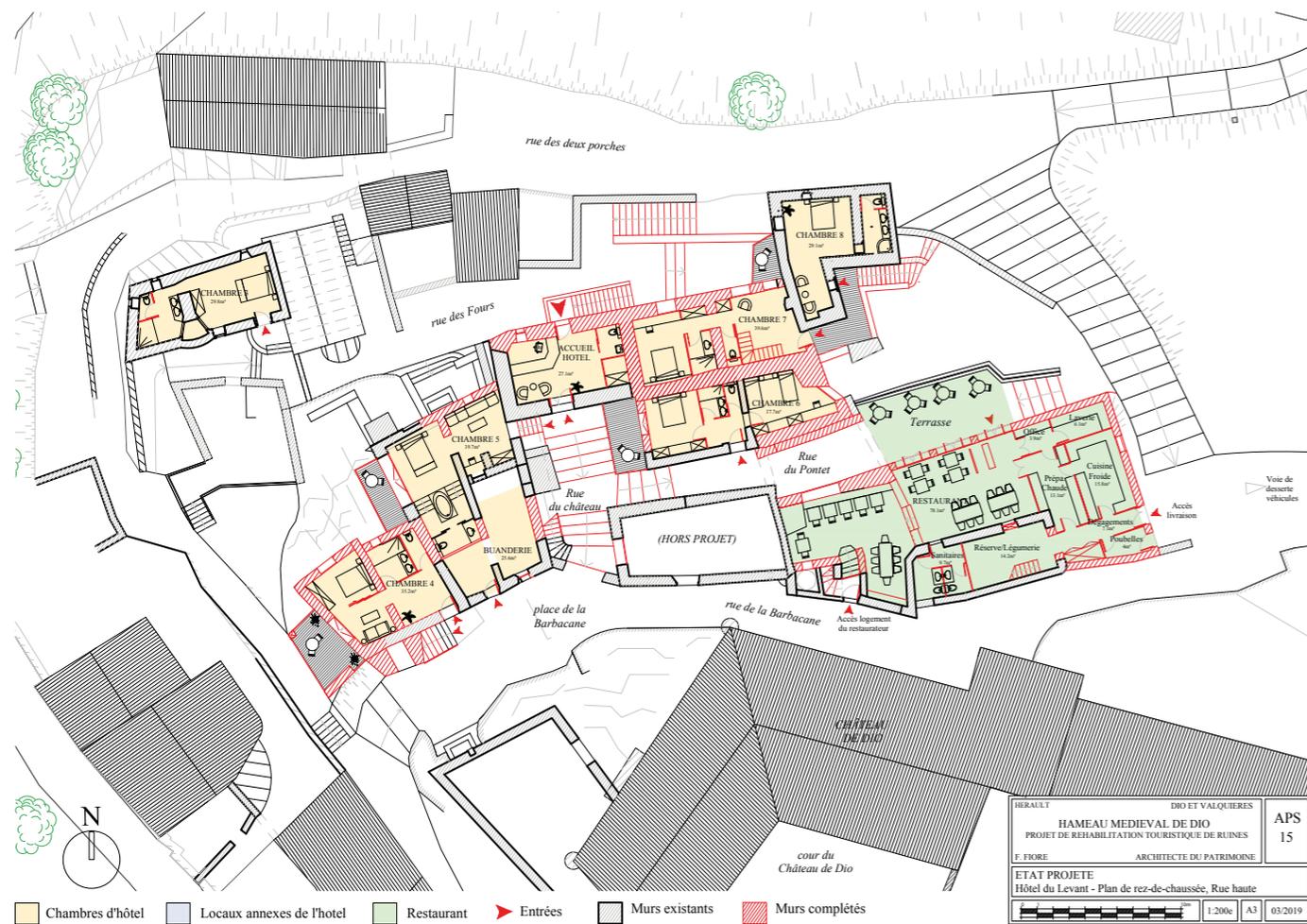


LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Le modèle économique des activités prévoit, comme objectif commercial annuel :

- HÔTELLERIE HAUT DE GAMME avec 17 chambres : 2500 nuitées de location, 500 000 € de CA HT
- RESTAURANT et service traiteur : 12 000 repas, 375 000 € de CA HT
- LOCATION DU SITE, mariages, séminaires, 105 000 € DE CA HT
- LOCATION DES GÎTES et chambres d'hôtes privées (15 unités) : 1 000 nuitées de location, 100 000 € de CA HT

Le CA prévisionnel de l'ensemble des activités est de 1 080 000 € HT.



Etat actuel,
vu depuis le Nord-Ouest



Etat projeté,
vu depuis le Nord-Ouest

LES INVESTISSEMENTS À RÉALISER

La mise en place des activités nécessite la reconstruction d'environ 1 080 m² de plancher sur quatre bâtiments distincts pour les chambres d'hôtel et la restauration. L'estimation du montant total des travaux de reconstruction est de 3 300 000 € HT, avec deux tranches d'investissements :

- Une première tranche de travaux de réhabilitation patrimoniale concernant les gros œuvres et certains seconds œuvres des quatre bâtiments à reconstruire, ainsi que l'aménagement de quelques espaces extérieurs, serait réalisée en maîtrise d'ouvrage assurée par la commune de Dio et Valquières. Cette première tranche, estimée à 1 600 000 € H.T., ne peut être réalisée en maîtrise d'ouvrage communale que si les contributions financières publiques et privées (subventions, mécénats, Fondations) permettent de couvrir entièrement les dépenses en investissements.
- Une deuxième tranche d'investissements sur les bâtiments est envisagée avec des investisseurs privés pour environ 1 700 000 € HT. Un des objectifs de ce dossier de présentation est d'identifier des investisseurs potentiels susceptibles d'intervenir sur le projet.



LE FONCTIONNEMENT

La mise en place et la gestion des activités (hébergement, restauration, réception des manifestations, visites et événements culturels) vont être confiées à un opérateur privé (ou à un groupe d'opérateurs). Les activités peuvent utiliser tous les espaces extérieurs et intérieurs du Château, de l'hôtel, du restaurant et les hébergements en location du hameau. La gestion globale et unifiée de l'ensemble des activités répond aux enjeux stratégiques du projet de valorisation.

RECEPTIONS – LOCATION DU SITE

La valorisation du site historique de Dio va principalement viser l'accueil des séjours et des événements sur un marché international, avec une offre haut de gamme en location des espaces, hébergement et restauration, et en valorisant toute la singularité et toutes les spécificités du site. C'est le site dans son ensemble, le Château et le hameau, qui va constituer une offre touristique globale, singulière et unique par l'authenticité de son patrimoine architectural et historique, particulièrement attractive, et grâce à des prestations structurées dans un cadre naturel spectaculaire.



L'HÉBERGEMENT

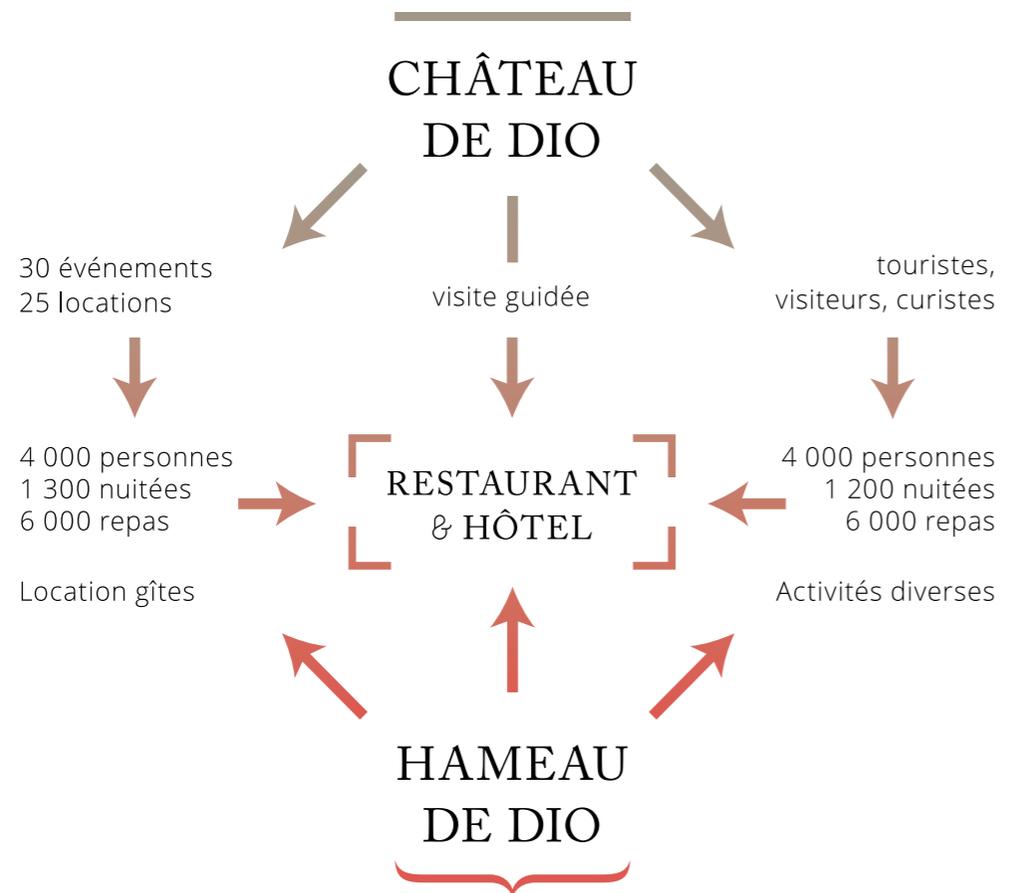
Une capacité d'hébergement globale de 80 lits banalisés, avec :

- la création de 17 chambres d'hôtel haut de gamme dans les quatre bâtiments à reconstruire dans le hameau, permettant de proposer 40 lits banalisés;
- 6 chambres d'hôtes déjà existantes, dans les bâtiments réhabilités du hameau (12 lits banalisés);
- 6 gîtes ruraux déjà réhabilités appartenant à des particuliers (28 lits banalisés).

LA RESTAURATION

Un restaurant dans un bâtiment à reconstruire, avec la création d'une salle de restauration de 40 places et une cuisine centrale permettant de servir dans la grande salle de réception du Château jusqu'à 100 personnes. La cuisine centrale du restaurant peut assurer toutes les prestations de restauration lors des grandes manifestations et événements ainsi que le fonctionnement régulier en salle et en terrasse pour les visiteurs du site, la population locale et régionale ainsi que pour les touristes en séjour et en passage.

Le Schéma de fonctionnement du site

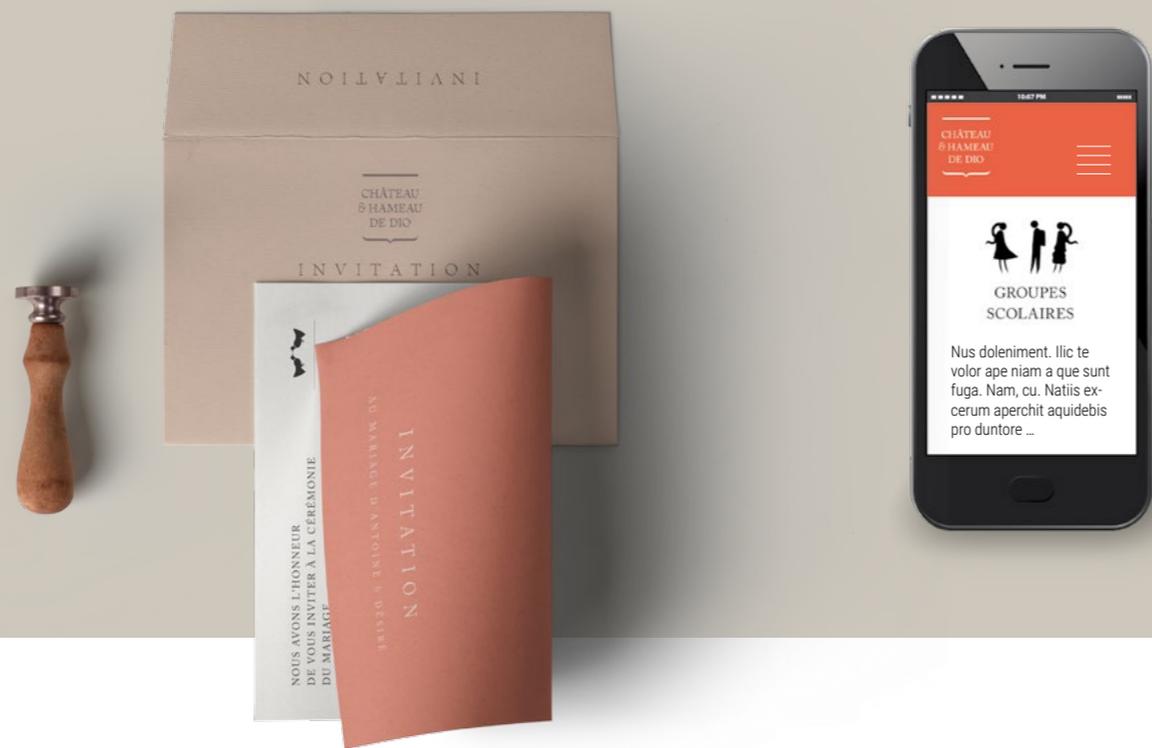


UNE CONCEPTION MARKETING
BASÉE SUR LA RÉCEPTION D'UNE
CLIENTÈLE MONDIALE

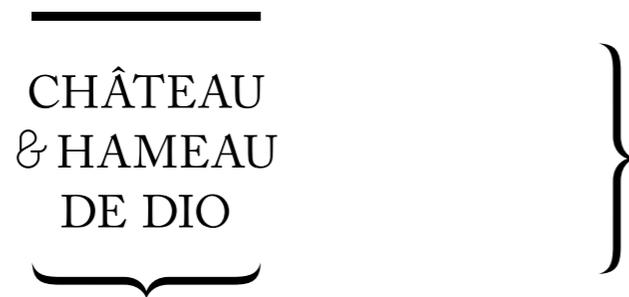
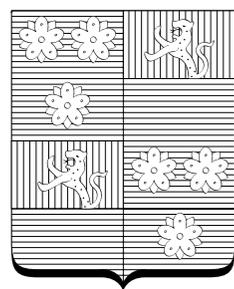
Le positionnement commercial du site doit principalement mettre en avant sa capacité d'accueillir des événements et manifestations singuliers, grâce à des spécificités et des caractéristiques uniques que le site peut fournir. L'image identitaire autour de la dimension historique et patrimoniale du Château et du hameau peut mettre en avant l'esprit unique des lieux avec un socle conceptuel et un langage universel et lisible dans toutes les cultures.

Le site de Dio inspire une ambiance forte de l'union (le mariage), la symbiose et la convergence des caractéristiques qui composent un esprit unique des lieux, comme « la générosité et la taille humaine des espaces », « le grandiose et l'intime ». Les fonctions historiques du Château complètent cette image identitaire avec la notion de « messages (tour de guet), de sécurité, de convivialité, de solidarité et d'appartenance ».

Une telle base conceptuelle est suffisamment riche pour alimenter tous les supports de communication qui doivent accompagner la mise en place du projet.



Quelques exemples d'applications du concept visuel avec les outils de communication.



- Le blason historique de la famille Fleury
- Un signe identitaire fort peut se construire avec la forme classique de blason combinée avec des polices contemporaines.
- En mettant en avant la relation, l'appartenance et l'union.



- Tout un ensemble de symboles dérivés peut être créé dans une cohérence conceptuelle logique, avec des formes reproduisant le style initial du blason.



CONTACTS

- Yvelise Descamps, Maire de Dio et Valquières
06 35 18 71 99 • ydescamps@dioetvalquieres.org
- Corinne Roger, Directrice du Pays Haut Languedoc et Vignobles
06 08 31 87 15 • corinne.roger@payshlv.com
- Bertrand Fleutiaux, Propriétaire du Château
07 84 32 90 30 • chateau-de-dio@orange.fr

Deux documents de présentation détaillés sont à votre disposition :

- L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE – cabinet Fact consultants
- LE PROJET ARCHITECTURAL – cabinet Frédéric Fiore, architecte du patrimoine