

ANALYSE COMPLETUDE DOSSIER DEMANDE D'AIDE IMMOBILIERE (ENTREPRISE) ETS LE PATIO 1 AVENUE GASTON BONHEUR A LEZIGNAN-CORBIERES				
1	FORMULAIRE DE CONTRAT IMMO (modèle CR Occ)	OUI	NON	DETAILS
	Présentation entreprise	X		Voir statuts.
	Présentation projet	X		Projet de redonner vie à cet espace chargé d’histoire. L’activité principale du Patio sera de proposer une cuisine gastronomique, en circuit court, mettant en avant les produits locaux. En complément, l'activité secondaire se concentrera sur l’organisation d’événements et de soirées à thèmes. Les services qui seront proposés : • Repas gastronomiques à la carte • Afterworks tapas • Soirées à thème • Événements privés : mariages, anniversaires, séminaires, etc. Le projet va être réalisé dans le bâtiment de l'ex-Patio : les travaux comprennent la transformation de l'ancien terrain de squash en un local bar/lounge, la création d'un plancher technique pour l'implantation d'une cuisine, l'aménagement de la salle de restauration ainsi que des terrasses existantes. Le rez-de-chaussée partiellement enterré n'est pas concerné par les travaux. Il fera l'objet d'un projet ultérieur pour l'aménagement d'une salle de séminaire. Total effectifs pouvant être reçues : 6 membres du personnel et 133 clients.
	Historique activité entreprise	X		
	Description marché	X		Les principaux concurrents sont des restaurants proposant une cuisine traditionnelle régionale ou de la restauration rapide. Le secteur d’application de leurs produits et services se situe principalement dans le domaine de la restauration gastronomique et des événements à destination d’une clientèle locale, régionale et touristique. La répartition du chiffre d'affaires prévisionnel sera donc la suivante : - 60 % du CA devrait provenir de la restauration quotidienne, principalement via les habitants locaux et les touristes. - 20 % proviendra des afterworks et des événements thématiques, qui attireront une clientèle régulière, principalement des jeunes actifs et des professionnels. - 20 % proviendra de la privatisation de l’établissement pour des événements privés ou professionnels, grâce à une offre de restauration sur mesure et à la possibilité d'organiser des événements dans un cadre unique.
	Stratégie de développement	X		La stratégie de marché se concentre donc sur trois niveaux : le marché local, qui constituera la base de clientèle fidèle et régulière ; le marché régional, qui permettra d’élargir leur portée en attirant des clients des villes et zones environnantes ; et enfin, le marché touristique, avec une clientèle internationale saisonnière, à la recherche d’une expérience gastronomique authentique pendant leur séjour dans la région.
	Contexte projet immobilier	X		Le projet immobilier consiste à réhabiliter et moderniser le restaurant Le Patio, situé à Lézignan-Corbières, un établissement ouvert dans les années 1980. Cet espace historique a été un lieu de rencontre populaire pour les habitants et les touristes pendant des décennies. Cependant, après plusieurs années de fermeture, l’état du bâtiment nécessite des travaux de rénovation et de mise aux normes pour répondre aux attentes actuelles en matière de confort, de sécurité et d’écologie.
	Description des investissements envisagés	X		Le projet immobilier nécessite des investissements dans plusieurs domaines clés pour moderniser le bâtiment et optimiser son exploitation. Ces investissements comprennent : Achat de la bâtisse Rénovation et travaux : Rénovation du bâtiment principal : Travaux de rénovation intérieure et extérieure pour moderniser le restaurant tout en préservant son caractère architectural original. Mise aux normes des systèmes électriques, de plomberie, et des équipements de sécurité (incendie, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, etc.). Aménagement de la cuisine : Mise à niveau des sols. Optimisation des espaces de travail. Aménagement des espaces extérieurs : Aménagement de la grande terrasse et des espaces extérieurs au pied de la pinède, créant ainsi une atmosphère agréable et propice aux repas en plein air et aux événements. Espaces dédiés aux événements Investissements écologiques

	Résultats escomptés	X		Les résultats attendus sont : • Augmentation de la fréquentation : une fréquentation soutenue dès la première année, avec une croissance progressive à moyen terme. • Diversification des revenus : L’alliance entre la restauration gastronomique, les événements privés et les soirées thématiques permettra de diversifier les sources de revenus. • Renforcement de la notoriété : Le Patio doit devenir rapidement une référence incontournable dans la région, tant pour les habitants que pour les touristes. La modernisation des infrastructures et l’attrait du lieu devraient contribuer à renforcer la visibilité du restaurant au-delà du marché local. Les retombées économiques directes et indirectes générées par le projet pour le territoire seront multiples : • Création d’emplois dans le secteur de la restauration. • Soutien aux producteurs locaux. • Effet multiplicateur : En attirant des clients de la région mais aussi des touristes, Le Patio générera des retombées économiques pour d’autres entreprises locales, chambres d’hôtes, commerces, vignerons, etc. Le projet du Patio aura un impact significatif sur la commune de Léznignan-Corbières et ses environs, tant sur le plan social qu’économique : Dynamisation du centre-ville : La réouverture du Patio contribuera à revitaliser le coeur de Léznignan-Corbières. En attirant une clientèle variée et en offrant des événements réguliers, nous participerons à l’animation de la ville, en devenant un lieu de rencontre pour les habitants, ainsi qu’un pôle d’attraction pour les visiteurs. Engagement environnemental Attractivité touristique : Léznignan-Corbières étant située au coeur d’une région viticole et touristique, le Patio peut devenir un point d’intérêt culinaire pour les visiteurs. En collaborant avec les offices de tourisme et en participant à des événements locaux, cela contribuera à renforcer l'attractivité touristique de la ville.
2	Extrait KBIS Société	X		1 KBIS reçu le 03/11/2025 : société VILLA ORMA (SARL) avec MM. BOURREL et LABECEDE comme gérants : Activité de restauration traditionnelle, vente sur place et à emporter de plats, traiteur, salon de thé, pâtisserie, vente de produits régionaux, organisation de réception et de location de salles, et généralement toutes activités liées à la restauration (daté du 02 juillet 2025).
3	RIB	X		2 RIB reçus pour la SCI LABECEDE BOURREL et la société VILLA ORMA
4	Estimatif prévisionnel du projet et/ou devis	X		554 000€ HT de travaux envisagés + 60 000€ HT de mobiliers, matériels et outillage, matériel informatique.
5	Extraits demande PC ou PA	X		Plans et vues esquisses fournis. Arrêté de travaux AT 0112032500032 délivré par le Maire le 16/10/2025. Arrêté de non-opposition à DP 0112032500139 délivré par le Maire le 01/09/2025.
6	Autres	X		Bilans prévisionnels 2026-2028 fournis + statuts de la société SARL ESPACE LE PATIO + statuts constitutifs SCI

Total investissements :
148 000€ HT (acquisition)
+ 727 139,58€ HT (études et travaux)
+ 48 000€ HT (équipement cuisine)
= 923 139,58€ HT