

# Logis Hôtel-Restaurant Cazes-Arazat

Laissac-Séverac l'Église



AVEYRON  
ATTRACTIVITÉ  
TOURISME

x



# Fiche d'identité



Établissement existant depuis **7 générations**, sous franchise libre « Logis de France » depuis 3 générations.

## Informations générales

**Commune** : Laissac Séverac L'Église

**Code postal** : 12310

**Intercommunalité** : CC des Causses à l'Aubrac

**Localisation / Adresse** : 15 Avenue de la Roque

**Type de transaction** : vente

**Prix de vente** : 520 000€ TTC (murs : 350 000€ / fonds : 170 000€)

**Prix de vente au m²** : 675 €/m²

## Localisation

**Coordonnées GPS** : 44.36221, 2.8494



## Caractéristiques du site "murs"

- Type de bien :** immeuble d'exploitation hôtelière  
Hôtel, Restaurant, Bar, Traiteur
- Surface totale :** 520m<sup>2</sup>
- Surface terrain :** jardin d'environ 300m<sup>2</sup> non attenant (Rue des Canclots, situé à 50m)
- Nombre de niveaux :** 4 paliers + sous-sol et combles (partiellement aménagés, pas de possibilité d'aménagement supplémentaires).
- Année de construction :** bâtiment principal construit en 1834, agrandissement en 1960, ascenseur et remaniement du bâtiment en 1998.
- Dernière rénovation :** 2023 pour le rafraîchissement des chambres. Novembre 2024 : couverture et isolation thermique des combles entièrement refaite.

## Focus

Capacité intérieure du **restaurant** :

- 80 places intérieures réparties en 2 salles : 30 places assises au rdc ; 50 places au 1<sup>er</sup> étage (avec ascenseur et monte plat)

Capacité du **bar** :

- 16 places assises

Capacité **hôtel** : 13 Chambres, capacité totale 34 personnes

- 2 chambres « éco » : lit 160, salle de douche « compacte » et wc, tv, bureau.
- 6 chambres « confort » : double lit 160, dont 4 twin et 2 triples et 2 qui sont familiales et communicantes.
- 5 chambres « supérieures » : double, lit 160, orientée à l'arrière du bâtiment (sensiblement plus calme), tv plus grande, cafetière « Nespresso », coin salon, dont une chambre qui peut héberger 5 personnes.

**Gaz :** gaz de ville

**Eau :** compteur individuel

**Assainissement :** tout-à-l'égout (diagnostic réalisé)

**Télécommunication :** fibre optique + wifi dans toutes les chambres

**Chauffage :** gaz de ville

**Climatisation :** uniquement pour les salles de restauration

**Parking :** 12 places - privatif, sécurisé, ombragé, accessible à 190m à pied

## Aspects réglementaires

**Zone PLU :** Ua (constructibilité : restreinte)

**Servitudes :** néant

**ERP :** classement 5<sup>ème</sup> catégorie avec sommeil

**Conformité PMR :** oui avec dérogation. La partie restauration et hôtellerie sont adaptées, mais quelques points d'accrocs persistent : quelques cm en largeur d'ascenseur qui peuvent manquer pour les personnes en fauteuil électrique. Sur les 13 chambres, 1 est particulièrement plus adaptée aux PMR sans pour autant être certifiée « Tourisme Handicap ».

**Commission sécurité :** réalisée en 2023, sans observation.

**Diagnostics obligatoires :** DPE réalisé en février 2025,

Observation : amiante sur toiture du parking non attenant à l'hôtel (sans risque pour les personnes).

## Caractéristique du site "fonds de commerce"

**Titre :** "Maitre Restaurateur" délivré par la Préfecture depuis 2010

**Classements :** "3 étoiles" Atout France (16/03/2023), valable jusqu'à mars 2028

Qualité Tousime

Petit Futé et Guide du Routard (abandonné récemment)

**Réseaux d'entreprise :** Adhérent Office du Tourisme, association des commerçants, UMIH12

**Logiciel :** Système « Réservit » avec Yield Management, accompagnement de la franchise Logis. Gère les réservations multi plateformes, CRM, statistiques de l'établissement. Marge de manœuvre sur l'animation du fichier client actuellement sous exploitée.

**RH :** 5 salariés représentant 4 ETP + dirigeante. Équipe volontaire et expérimentée, à l'esprit familial (ex : planning des ouvertures et fermetures annuelles co-construit avec l'équipe).

- Femme de chambre, mi-temps (18h), CDI depuis Aout 2025.
- Chef cuisinier, CDI temps complet, depuis mai 2019.
- Maître d'hôtel, CDI temps complet, depuis novembre 2019.
- Commis, CDI à temps partiel, depuis janvier 2024.
- Plongeur/serveur, CDI temps partiel (18h), passe en temps complet de début avril à fin septembre.

NB : cet effectif est complété avec un saisonnier du 15 juillet au 22 aout, profil serveur, temps complet.

**Matériel :** Cuisine équipée, suivi par un fournisseur local (ets VGM à Lioujas) , sans contrat de maintenance avec, entre autres :

- 2 fours 6 étages, mixtes, amortis
- Vario cooking double bac (réduction pénibilité, confort de cuisson)
- Chambre froide positive, amortie, 350l
- Congélateurs, amortis, 3x200l
- Pas de chambre froide négative.
- Lave-vaisselle à capot, en cours d'amortissement.
- Sèche couverts.
- Etagères inox, passe plat etc

Terrasse : sous convention annuelle avec la Mairie, 56 places assises.

Matériel de terrasse en pleine propriété.

En contrat fournisseur : Cave à vin (fournisseur « Caves Falguières »), machine et moulin à café (fournisseur « Ruthéna »), tireuse à bière 2 cols (fournisseur « Les 3 caves »).

Ascenseur et Monte-plat sous contrat de maintenance (OTIS).

**Fermetures :** 5 semaines par an : (Marge de manœuvre sur du CA supplémentaire...)

Annuelles : 2 semaines à Noël + 3 semaines dans l'année (Mars, Août et Novembre).

Hebdomadaires :

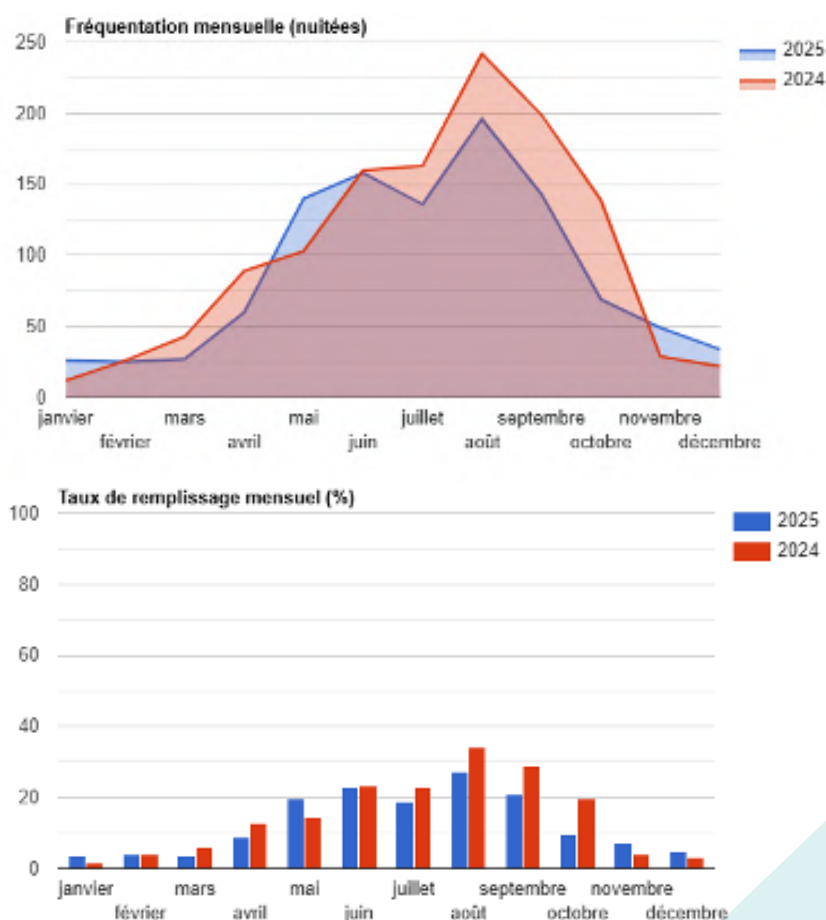
- Les vendredis soir, samedis J et dimanche J de début octobre à fin avril.
- De mai à septembre : restauration ouverte les samedis midi, hôtellerie ouverte le samedi soir sans accueil physique.

**Type de clientèle :** Ouvriers pour la restauration (facturation en fin de mois) ;

VRP en intégralité pour l'hôtellerie en hiver (paiement comptant + quelques plateformes) ;

Tourisme de passage pour l'hôtel et restauration en juillet et août (clientèle familiale). Ailes de saisons, clientèle tourisme courts séjours (âge murs ou couple sans enfants).

## Historique de fréquentation



## Communication



### Site internet

hotel-cazes.fr  
fourni par Fiducial,  
mis à jour en autonomie par le dirigeant,  
sans abonnement.



### Réseaux sociaux

Instagram et Facebook suivis en  
autonomie par le dirigeant avec  
« Méta Business »  
1500 followers FB, 150 Insta,  
pas d'abonnement.



### Réputation digitale

4,6/5 avec plus de 500 avis Google ;  
4,4/5 avec près de 230 avis Tripadvisor.





# Sommaire

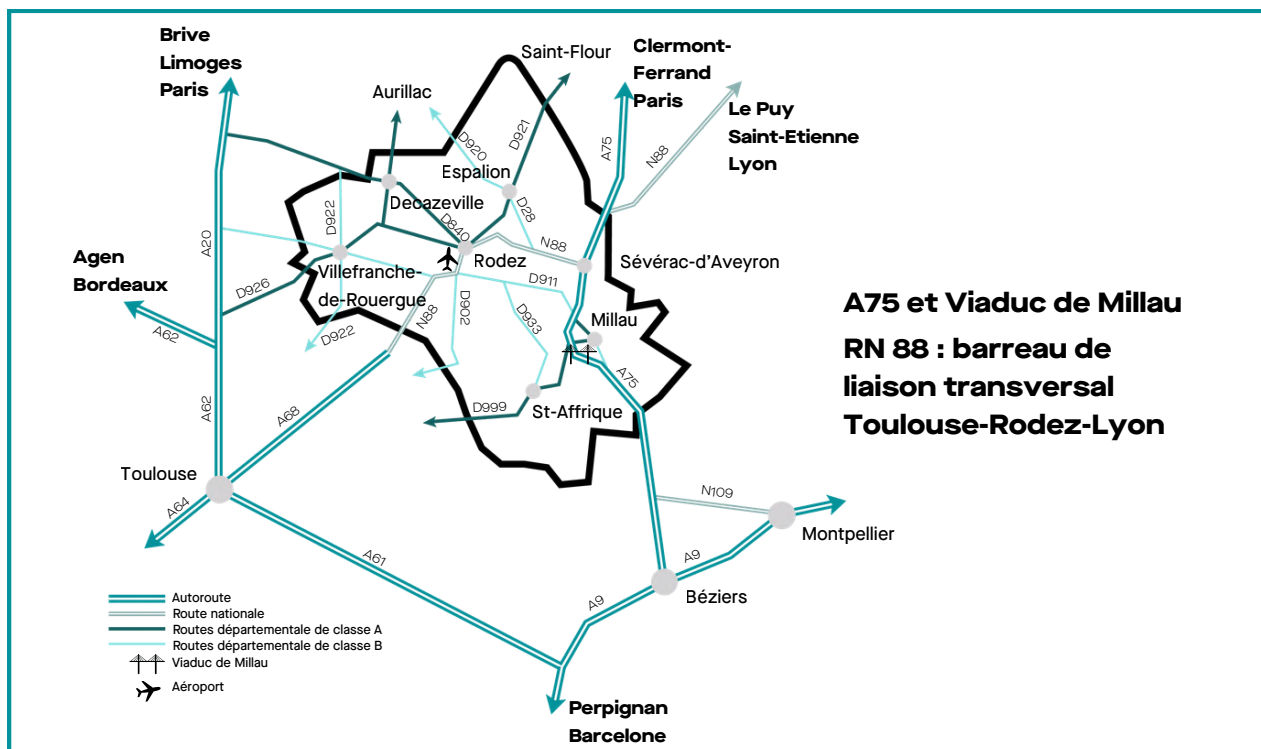
|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| L'Aveyron & son économie                                | 07 |
| La filière Tourisme, Café, Hôtel, Restaurant en Aveyron | 08 |
| Territoire & stratégie territoriale                     | 09 |
| Présentation économique du site (sur demande)           | 14 |





# 01

## **L'Aveyron et son économie**



#### PLUSIEURS LIAISONS AÉRIENNES VIA L'AÉROPORT RODEZ-AVEYRON



**+ de 200 opportunités de reprise d'activités**

**94% du département connecté**  
par la fibre optique

**+ de 1200 opportunités d'emploi**  
tous secteurs d'activités confondus

**1639 créations d'entreprises**  
en 2023, versus 727 en 2018 (source CCI Aveyron 2023)

**100% du territoire**  
aveyronnais bénéficiant des avantages fiscaux du classement FRR  
(ex : ZRR)

**Un faible taux de défaillance d'entreprises**  
et des entreprises résilientes

**Maillage d'espaces de coworking, tiers-lieux et pépinières**  
des environnements stimulants et collaboratifs

#### Focus

**40%**

des chefs d'entreprises ont

**+ de 55 ans**

SOURCE CCI 2024

# 02

## **La filière Tourisme, Café, Hôtel et Restaurant en Aveyron**

# Le tourisme, le levier qui dynamise la filière

## L'AVEYRON : UNE DESTINATION INCONTOURNABLE DU TOURISME EN OCCITANIE

- Des sites à forte notoriété (Conques, Cités templières et hospitalières, Vallée du Lot, Gorges du Tarn ... ), renforcés par le viaduc de Millau et le musée Soulages
- Une identité forte : paysages de caractères, produits sous labels : Roquefort, Bleu des Causses, Couteaux de Laguiole, Agneau fermier de l'Aveyron, Veaux d'Aveyron et du Ségala...
- 11 villages classés Plus Beaux Villages de France
- Un large éventail d'activités sportives de pleine nature, des manifestations d'envergure (Rallye du Rouergue, Festival des Templiers, Natural Games...), le PNRGC/Millau Grands Causses labellisé « Pôle de nature », le Lézérou et le PNR Aubrac labellisés « Pôles de pleine nature »
- Une dimension « sport outdoor » qui s'affirme un peu plus chaque année dans un environnement économique qui compte de plus en plus d'entreprises spécialisées sport et santé (Nutergia, Cegedim, Gaston Mercier, Laboratoire Les Chochottes ...), Roc et Canyon, Gravel, Antipodes

### Focus

**1er** département hors littoral en nuitées camping en Occitanie

SOURCE AVEYRON ATTRACTIVITE TOURISME - 2023

## UNE FILIÈRE CONSÉQUENTE

- Plus de **11 590 000** nuitées en Aveyron en 2023, **63 650** lits marchands et **145 450** lits privatifs
- Plus d'une centaine de sites de visite parmi l'Aire du Viaduc (383 000 visiteurs), le musée Soulages (129 000 visiteurs), visite de Conques (49 000 visiteurs), Forteresse de Najac (71 000 visiteurs), Micropolis, la Cité des Insectes (65 000 visiteurs), les Caves Roquefort (63 000 visiteurs), la cité de Pierres (39 000 visiteurs).
- Plus de **530 MILLIONS** d'euros de chiffre d'affaires annuel.
- Des entreprises de premier plan dans le secteur du tourisme : CHAÎNE THERMALE DU SOLEIL (acteur majeur du Thermalisme en France) et 2 leaders nationaux du voyage et du séjour touristique : GROUPE GO&LIVE et GROUPE VERDIÉ

## EN CHIFFRES

### RESTAURATION



**807**

ÉTABLISSEMENTS



**1 790**

SALARIÉS

### DÉBITS DE BOISSONS



**240**

ÉTABLISSEMENTS



**252**

SALARIÉS

### HÔTELS



**170**

ÉTABLISSEMENTS



**416**

SALARIÉS

### CAMPINGS



**105**

ÉTABLISSEMENTS



**90**

SALARIÉS

03

**Territoire et stratégie  
territoriale**

# Territoire

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES : CAUSSES À L'AUBRAC

- Située à l'Est du département de l'Aveyron, elle compte **17** communes pour environ **15 000** habitants. Parmi les communes membres, se détachent **3** centres bourgs.



**Laissac Sévérac l'Église**  
Label Village Étape



**Saint Geniez d'Olt et d'Aubrac**  
Label Station Verte  
Porte d'entrée de l'Aubrac



### Séverac d'Aveyron

Carrefour routier majeur du Sud Massif Central  
Croisement RN 88/A75 = axe Toulouse – Lyon / Paris - Méditerranée

- Parmi les enjeux du territoire figurent le maintien du dynamisme économique et des (environ) **2000** entreprises commerciales et artisanales, le maintien de services publics de qualité au sein d'un territoire rural dont la démographie est vieillissante.
- La population est stable ces 10 dernières années avec l'impact favorable des politiques d'accueil portées par les collectivités locales et leurs élus.
- La communauté de communes a été une des premières en Aveyron à recruter un agent chargé du développement du territoire faisant également fonction de chargé d'accueil des nouvelles populations. Cet agent est l'interlocuteur privilégié pour ce dossier.
- La communauté de communes est présente dans le quotidien de tous ses habitants au travers de ses multiples métiers : promotion du territoire (développement économique et office de tourisme), équipements et bâtiments sportifs (dont 4 piscines d'été), environnement, voirie, habitat, culture et lecture publique, maisons de santé, assainissement (collectif et non collectif), etc...
- Le territoire est fier de compter sur ses équipements et services de qualité :



**Médecins et professionnels de santé**  
regroupés en Maison de Santé,



**Stades et piscines**



**Nombreux commerces et artisans maillant tout le territoire**



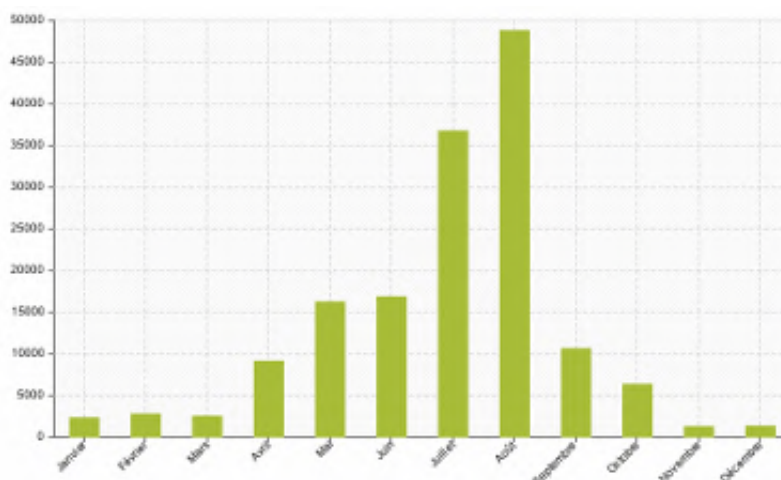
**Enfance : crèches, écoles et collèges publics et privés, accueil péri-scolaires (Centre de loisirs).**



**Un peu plus de 500 associations de toutes thématiques**

## TOURISME LOCAL

- Fort d'environ 5000 lits marchands, la communauté de communes est la **3<sup>ÈME</sup>** destination la mieux dotée du département de l'Aveyron.
- La saison 2025 représente environ 154.000 nuitées marchandes (130.000 environ soumises à Taxe de séjour). La saisonnalité est marquée Juillet / Août avec des « ailes de saison » assurant un remplissage de bon niveau dès le printemps et jusqu'à Toussaint.



Fréquentation annuelle 2025 en nombre de nuitées (réel) de la communauté de communes  
(source 3d Ouest)

- Le territoire dispose d'un Office de Tourisme dynamique maillant finement le territoire au travers de 4 Bureaux d'Informations Touristiques ouverts à l'année et fort de 8 collaborateurs temps plein dédiés aux acteurs touristiques locaux et aux habitants de l'intercommunalité.
- Le territoire peut compter sur une qualité touristique reconnue grâce aux nombreux labels attribués
  - « Territoire Vélo », avec également 2 sites labellisés par la fédération de VTT FFC ;
  - Station Verte pour St Geniez d'Olt et d'Aubrac,
  - « Plus beaux villages de France » pour le village médiéval de Ste Eulalie d'Olt (11 plus beaux villages de France sont en Aveyron) ;
  - « Petites cités de caractère » pour Sévérac d'Aveyron et St Geniez d'Olt et d'Aubrac,
  - Grand Site Occitanie pour la cité médiévale de Sévérac (couplé à Millau et Sylvanès).
  - « Petites Villes de Demain », une reconnaissance d'Etat en matière de qualité de vie localement.
- Le territoire jouit d'un rythme d'animations permettant un lissage de la saison avec des événements sportifs, culturels ou traditionnels majeurs :
  - Ultra Trail UTMB « la Trans Aubrac » ;
  - Transhumance des vaches vers l'Aubrac ;
  - Rallyes Automobiles, rassemblement de camions américains, de mobylettes ;
  - Festival de tango, de musique classique ;
  - Manifestation théâtrale d'ampleur : « Cromwell » de Victor Hugo joué en première mondiale en intégralité dans la cour d'honneur du château de Sévérac ;
  - Foires et marchés divers : de producteurs, de matériel agricole.
  - A quelques kilomètres, l'offre touristique s'enrichit en événements, en patrimoine, en paysages... : Festival de Trail « Les templiers » (40.000 visiteurs), Course Eiffage du Viaduc de Millau (15.000 coureurs), Caves de Roquefort, Rodez et son musée dédié à l'artiste Pierre SOULAGES etc...



**TRANSHUMANCE**



**TRANS'AUBRAC**



**RALLYE  
DU ROUERGUE**



**MARCHÉ AUX BESTIAUX**

## Focus



### 2 Parcs Naturels régionaux

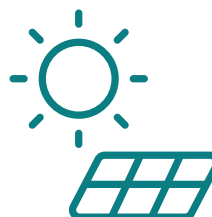
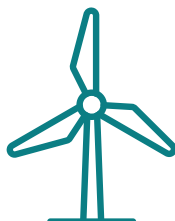
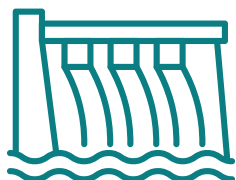
PNR Des Grands Causses

PNR De L'Aubrac



Notre destination est reconnue pour sa qualité environnementale et sa préservation.

Le territoire est couvert pour plus de ses 2/3 par 2 Parcs Naturels Régionaux : le PNR des Grands Causses pour sa partie Sud Est, le PNR de l'Aubrac pour sa partie Nord. Les entités paysagères sont globalement préservées avec une faible densité de construction, une belle présence de forêt (anthropisée ou non). Plusieurs cours d'eau et lacs sont présents et accessibles à la baignade tout en étant très préservés, au cœur du territoire ou à toute proximité. Le territoire est jalonné d'Espaces Naturels Sensibles, de zones Natura 2000 et par la présence d'espèces protégées ou emblématiques.



### Territoire à énergie positive

Barrages hydroélectriques, champs solaires, champs éoliens, toitures photovoltaïques et méthanisation

La communauté de communes peut s'enorgueillir, au même titre que le département de l'Aveyron, d'être un territoire à énergie positive. Barrages hydroélectriques, champs solaires, champs éoliens, toitures photovoltaïques et méthanisation maillent le territoire dans une discrétion essentielle pour l'intérêt paysage et la quiétude des habitants. La population est régulièrement associée au développement des projets majeurs : participation citoyenne pour la centrale solaire de Laissac (via un financement participatif), idem pour le projet d'extension du champ éolien de Ventajou à Sévérac (participation au capital par la commune et la communauté de communes, financement participatif de citoyens).

## COMMUNE D'ACCUEIL : LAISSAC SÉVÉRAC L'ÉGLISE

- Située à 25 minutes de Rodez (Préfecture du département, gare SnCF, aéroport ouvert à l'année et desservant 4 destinations européennes), et à 25 minutes de l'autoroute A75 (axe Paris – Méditerranée).
- Commune nouvelle depuis 2016 composée de 2 villages, Laissac compte environ 1.500 habitants, bourg en proximité d'une route nationale, réputée nationalement et au niveau européen pour son marché hebdomadaire aux bestiaux.
- Ce marché est une institution depuis plus de 500 ans. Son empreinte est visible dans le paysage avec deux halles pour près de 1 Ha de bâtiment et aussi dans le paysage économique avec grand nombre d'entreprises gravitant autour de l'agriculture et de l'élevage : marché de producteurs tous les mardis, carrosserie de véhicules spécialisés, concepteur de robots agricoles, fabrication d'aliments, négoce et logistique d'animaux.
- **La commune accueille la présence d'un Bureau d'Informations Touristiques intercommunal, ouvert à l'année à 150m de l'établissement.**



### Marché aux bestiaux

réputée nationalement et au niveau européen

- Le village de Sévérac l'Église, limitrophe au village de Laissac, accessible par la RN88 et par une voie douce, environ 600 habitants, est un village caussenard traditionnel. Il se distingue par son orientation touristique avec la présence du Camping 4\* « La Grange de Monteillac », d'une capacité de 300 lits environ assurant une belle fréquentation touristique de la commune et pourvoyeur d'activité supplémentaire pour les commerçants du territoire pendant sa période d'ouverture (de début avril à fin septembre) et également par la présence d'un centre éducatif spécialisé, le DITEP de Grèzes (120 employés pour environ 120 jeunes résidents).
- Des projets d'aménagement du cœur de ville porté par la municipalité sont déjà réalisés :
  - Aménagement des trottoirs, enfouissement des réseaux.
  - Création récente d'une halle couverte pour un marché de producteurs hebdomadaire sur le modèle d'un « afterwork » tous les premiers vendredis du mois.
- Futurs développements :
  - Sont envisagés la désimperméabilisations et réfection de la place voisine Place de l'Église (voisine de l'établissement).
  - A 200m de l'établissement :
    - Ouverture du Pôle Intercommunal Multi Services en juin 2026 (incluant France Service, Médiathèque, centre de loisirs, salle de conférence, etc) ;
    - aménagement d'un nouveau parc incluant un City Stade, des agrès de sport en plein air ;
  - A 150m environ,
    - projet d'aménagement urbain en cœur de bourg (« Îlot Vigarié » : logements, services etc.)
- Intégration du projet : l'établissement est situé en cœur de bourg et fait partie du secteur « place de l'Église » pour lequel un projet de revitalisation est en cours de réflexion par l'équipe municipale.



**Agence départementale de  
l'Attractivité  
et du Tourisme de l'Aveyron**

Rue Louis Blanc - BP 831  
12 000 Rodez

**Alexis Ayral**  
**Relations Entreprises**

alexis.ayral@aveyron-attractivite.fr  
07 56 42 41 70

**[www.aveyron-attractivite.fr](http://www.aveyron-attractivite.fr)**



**Communauté de communes  
Des Causses à L'Aubrac**

Place de la Fontaine – Coussergues  
12 310 Palmas d'Aveyron

**Florian Maurel**  
**Développeur Territorial**

florian.maurel@caussesaubrac.fr  
06 42 23 07 31

**[www.caussesaubrac.fr](http://www.caussesaubrac.fr)**