

**Site de la Grange de centre-bourg
Commune de Saint-Crépin-et-Carlucet
(Dordogne, 24 590)**

Propriétaire :
Commune de Saint-Crépin-et-Carlucet

**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)
EXPLOITATION DE LA GRANGE DE CENTRE-BOURG**

REGLEMENT DE CONSULTATION VALANT CAHIER DES CHARGES

REMISE DES OFFRES : lundi 20 juin à 18h00

.....



Commune de
Saint-Crépin et Carlucet

Table des matières

1	CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	3
1.1	Présentation de la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet	3
1.2	Présentation de la Grange, objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	4
1.3	Enjeux et vision de la Grange pour la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet	7
1.4	Modalités de valorisation du site	7
1.4.1	Modalités de valorisation du site	7
1.4.2	Périmètre de valorisation du site	8
2	REGLES ENCADRANT L'APPEL A MANIFESTATION	8
2.1	Objet et organisation général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	8
2.2	Fondement(s) de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	8
2.3	Déroulement et Planning de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	8
2.4	Condition de remise des offres par les candidats	9
2.5	Visite de site	9
2.6	Composition des équipes	9
2.7	Dossiers à remettre par les candidats	9
2.8	Analyse des Manifestations d'Intérêts	10
2.8.1	Recevabilité des projets	10
2.8.2	Critères et modalités d'analyse des offres	10
2.8.3	Organisation du tour de négociation	10
2.8.4	Divers	10

1 CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1.1 Présentation de la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet

Saint-Crépin-et-Carlucet est une commune rurale de 528 habitants au cœur du Périgord Noir en Dordogne, dans la communauté de communes du Pays de Fénelon. Elle se trouve à 13 km de Sarlat-la-Canéda, le principal pôle touristique du Périgord Noir, et à 54 km (45 minutes en voiture) de Brive-la-Gaillarde. La commune de Saint-Crépin-et-Carlucet se trouve sur la route départementale RD 60 qui relie Sarlat à Brive.



Figure 1 – Carte de localisation

Le tourisme représente le moteur principal de l'activité de la commune, avec deux campings (384 emplacements au total), un village de vacances de 100 places et plus de 120 gîtes. La commune compte également 32% de résidences secondaires. La commune est davantage un lieu d'hébergement touristique pour des personnes séjournant dans le Périgord Noir (réputé pour ses balades en pleine nature, les descentes en canoë et ses nombreux châteaux) qu'une destination touristique, malgré la présence de quelques points d'intérêts touristiques comme le Château de Lacypierre. La véloroute touristique FlowVélo qui relie Sarlat à l'île d'Aix, passe également par la commune.

Le tissu commercial est bien structuré dans les centre-bourgs voisins de Salignac-Eyvignes (6 minutes en voiture), Saint-Geniès (10 minutes), Proissans (10 minutes) et Sarlat (14 minutes). La commune de Saint-Crépin-et-Carlucet accueille toutefois 3 commerces : la boulangerie bio *O Sacré Pain*, l'épicerie-snack *La Grange Crépineoise*, et le magasin de vente direct de foie gras et de produits régionaux de la *Ferme de Roumevies*. La commune dispose également d'une offre de restauration avec le restaurant *The Black Duck*, ouvert à l'année, et les restaurants des deux campings, ouverts en saison.

La commune est constituée de deux bourgs : le bourg principal du Poujol, qui rassemble l'école communale, la mairie et deux commerces (boulangerie et épicerie multi-services), et le bourg secondaire de Carlucet.

1.2 Présentation de la Grange, objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le bâtiment de la Grange, objet de l'Appel à manifestation d'intérêt, est situé au centre du bourg principal du Pujol. Elle est située sur l'axe de la route départemental RD 60, qui relie Sarlat à Brive, qui totalise 2300 véhicules/jour. La commune est propriétaire du bâtiment et de son terrain.

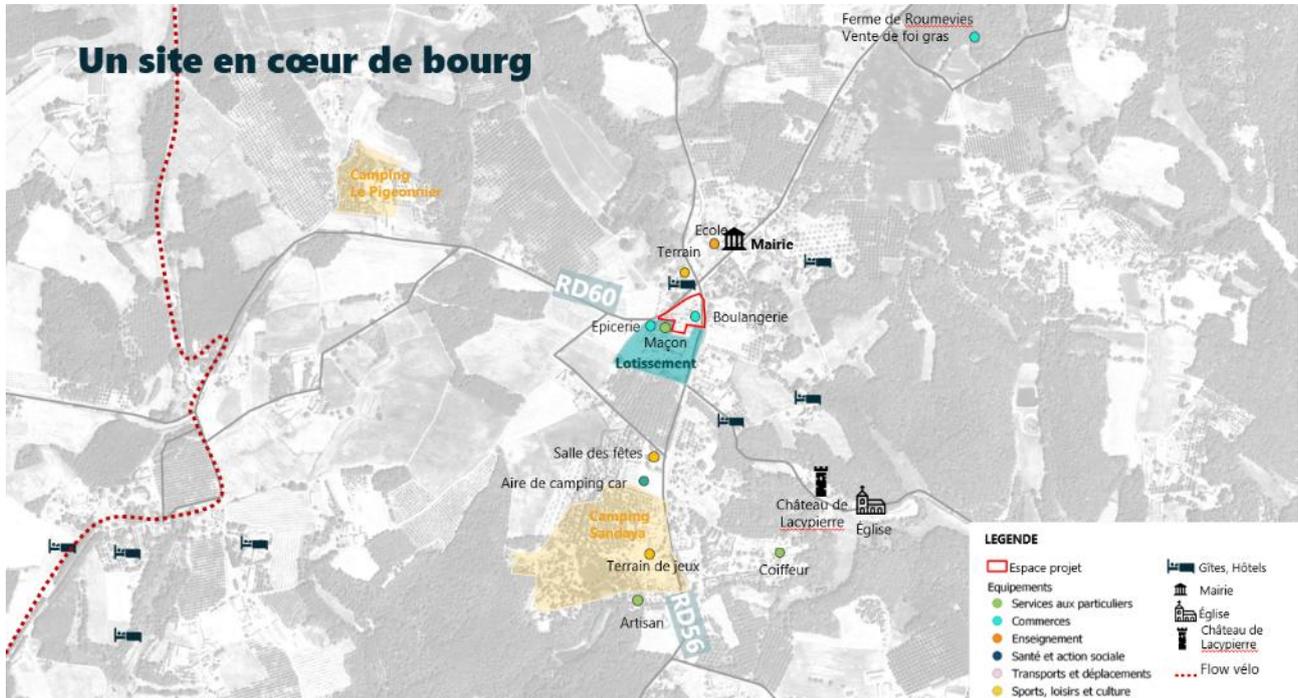
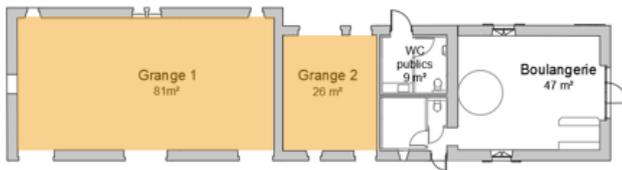


Figure 2 – Plan de situation de la Grange au sein du bourg Le Pujol

C'est un bâtiment ancien, qui dispose d'un cachet patrimonial, avec ses hauts murs de pierre maçonnée. La partie Est de la Grange est occupé par la boulangerie O Sacré Pain et des toilettes publiques pour une surface totale de 60m² environ. La commune souhaite conserver ces usages. Les candidats devront présenter une offre compatible avec la conservation de ces espaces. La partie qui fait l'objet de l'Appel à projet est la partie ouest du bâtiment, qui présente une surface de 107 m² au sol, ainsi qu'un potentiel étage de 126 m², au vu de la grande hauteur sous plafond. Une petite annexe de 27 m² située à l'arrière de la Grange est également incluse dans l'Appel à manifestation d'intérêt. **La surface bâtie totale existante objet de l'appel à projet est donc de 260 m² SDP.**

Plan RDC



Plan R+1



Surfaces vacantes :

(hors boulangerie et WC publics)	
Annexe	27 m ²
RDC	107 m ²
R+1	126 m ²
Total	260 m²



Figure 3 - Plans et surfaces de la grange

La Grange est située sur un grand terrain de plus de 5000m² aujourd'hui accessible au public. La partie sud du terrain, où se situe la Grange, est constructible sur une superficie de 2000 m² environ. Le potentiel constructible du site pourrait être exploité selon les projets (extension, construction neuve). La partie nord du terrain est non

constructible, elle est en partie arborée et équipée de quelques tables de pique-nique. Le site est inclus dans un périmètre de protection de Monuments Historiques.

Le terrain concerne deux parcelles : la parcelle 000 AE 518 (5 687m²) et la parcelle 000 AE 15 (381 m²). L'entrée du site est située au 72 Rte des Petits Etangs, les entrées et sorties sur la route départementale RD 60 étant interdits. L'accès est partagé avec la boulangerie O Sacré Pain. Le site dispose d'un parking de 6 places environ. Les espaces extérieurs de la grange pourront faire l'objet de travaux de réaménagement (accès, stationnement, aménagements paysagers).

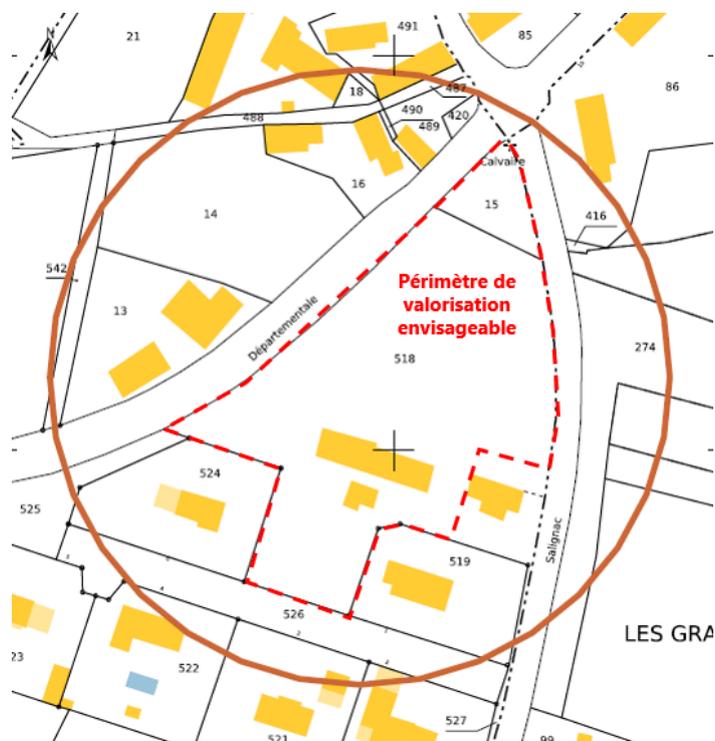


Figure 4 – Extrait cadastral annoté

La partie de la Grange qui fait l'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt n'a jamais été rénovée. Le bâtiment nécessite d'importants travaux de rénovation : le sol est en terre battue, les murs ne présentent pas de défauts structurels majeurs mais doivent être ravalés, la charpente bois doit être consolidée, la toiture en tuile doit être entièrement reprise, le plancher du R+1 doit être créé, les réseaux doivent être amenés, des menuiseries doivent être posées, de nouvelles baies peuvent être percées, et le second œuvre doit être installé. La prise en charge des travaux de rénovation de la Grange et des travaux d'aménagement des espaces extérieurs fait l'objet de plusieurs options, présentées dans le paragraphe suivant « *Modalités de valorisation du site* ».



Façade Nord et pignon Ouest – partie objet de l'AMI



Façade Nord, partie boulangerie et toilettes publiques



Façade Sud et Annexe



Annexe, façade sud et espace non bâti constructible



Vue intérieure de la Grange dont espace potentiel R+1



Vue de l'intérieure de l'annexe



Vue de l'espace extérieur au nord de la Grange



Vue de l'espace extérieur entre la Grange et la RD

Figure 5 Photos du site

1.3 Enjeux et vision de la Grange pour la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet

La commune de Saint-Crépin-et-Carlucet souhaite valoriser ce bâtiment patrimonial en cœur de bourg, en y installant un ou des porteurs de projet(s) pour faire vivre ce lieu. Les enjeux de la commune pour la reconversion du lieu, sont les suivants, et doivent ainsi être pris en compte dans le cadre de la remise d'une offre :

- **Animer le centre-bourg.** La commune souhaite voir s'installer une activité qui puisse participer à l'animation de la vie du village, si possible à l'année afin de réduire les impacts de la saisonnalité. Le type d'activité qui serait accueillie est volontairement laissé ouvert : espace de restauration, locaux pour des activités artisanales ou culturelles, autre... Une ouverture du lieu au public serait souhaitée, pour en faire un lieu à destination des habitants et des touristes. Dans cette perspective d'animation, la commune ne souhaite pas voir s'installer des logements au rez-de-chaussée de la Grange. Des logements en R+1 peuvent toutefois s'étudier, sous réserve que l'activité proposée en rez-de-chaussée soit compatible avec ce voisinage. Enfin, l'activité proposée devra donc être compatible avec le maintien de l'activité du boulanger (locataire de la commune).
- **Assurer la viabilité économique du projet** : trouver un modèle économiquement durable pour garantir l'avenir du site. Les modalités de valorisation du site sont décrites dans le paragraphe suivant.
- **Préserver un bien patrimonial** : La commune souhaite conserver ce bâtiment ancien, et privilégier un usage qui mette en avant les qualités patrimoniales du site.
- **Valoriser les espaces extérieurs** : Les espaces extérieurs autour de la Grange sont vastes. Une valorisation des espaces extérieurs, à minima les abords immédiats du bâtiment, est recherchée.

1.4 Modalités de valorisation du site

1.4.1 Modalités de valorisation du site

Le site est actuellement dans un état qui nécessite de lourds travaux de réhabilitation. Deux options de valorisation sont envisagées par la commune :

1. **La commune porte et finance le projet de réhabilitation, puis met en location le site réhabilité.** **Un délai d'environ 2 ans est nécessaire pour la remise en état du site** (étude, mobilisation de subventions, autorisation d'urbanisme, travaux). Cet Appel à Manifestation d'Intérêt s'adresse donc à des porteurs de projets intéressés par une installation sur le site dans 2 ans pour une activité contribuant à l'animation du centre-bourg. Si ce délai n'est pas compatible avec le calendrier d'installation du candidat, la commune reste ouverte à recueillir des manifestations d'intérêt de porteurs de projets pour explorer les usages pertinents possibles pour le site. Dans le cadre d'une mise en location, l'exploitant s'engage à prendre à sa charge pendant toute la durée de l'exploitation les dépenses courantes du bâtiment : énergie, entretien courant et des espaces verts maintenance, ménage. La commune s'engage à prendre à sa charge le gros entretien et renouvellement (GER) : renouvellement total ou partiel d'un investissement rendu nécessaire quand les systèmes concernés ne peuvent plus assurer leur fonction, du fait de l'usure, de la dégradation ou de l'obsolescence.
2. **La commune cède le site en l'état** à un porteur de projet privé pour une activité contribuant à l'animation du centre-bourg. Les travaux de réhabilitation seraient à la charge du candidat. Cet AMI s'adresse aussi à des porteurs de projets intéressés par un achat et des travaux de réhabilitation lourds.

A l'issue de l'AMI, la commune pourra donc selon les opportunités de réponses arbitrer entre une vente en l'état ou le portage d'un projet de réhabilitation et mise en location du site.

La commune ne dispose pas d'estimation de la valeur vénale de son bien. A titre d'information, une estimation des coûts travaux a été réalisée par un architecte en 2021, avec les montants suivants :

	Montant de travaux € HT
VRD + COUVERTURE + RAVALEMENT	123 811
COMMERCE - RDC	181 410
LOGEMENT - R+1	115 056
	420 277

1.4.2 Périmètre de valorisation du site

Deux options de périmètres concernant les espaces bâtis sont envisageables :

1. **La cession ou la location de la totalité des espaces bâtis** (RDC et R+1).
2. **La cession ou la location des espaces en rez-de-chaussée** (RDC Grange de 107 m² et annexe de 27m²). Le cas échéant, la commune pourrait conserver la propriété et l'étage du R+1, soit en conservant un accès depuis le RDC (escalier intérieur) soit en créant un accès par un escalier extérieur indépendant. La piste de logement à l'année serait alors envisagée.

Concernant les espaces extérieurs, la commune est ouverte aux propositions des candidats, avec valorisation de tout ou partie des espaces extérieurs en lien avec l'activité proposée.

2 REGLES ENCADRANT L'APPEL A MANIFESTATION

2.1 Objet et organisation général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

La commune de Saint-Crépin-et-Carlucet organise la présente consultation d'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la vente ou l'exploitation, l'animation et la maintenance de la grange du centre-bourg du Poujol dénommée « la Grange ».

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt doit pouvoir répondre aux objectifs suivants :

- Participer à l'animation de la vie du village, si possible à l'année
- Assurer la viabilité économique du projet
- Préserver un bien patrimonial
- Valoriser les espaces extérieurs

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet d'organiser les conditions et modalités de valorisation du site, destinés à l'implantation d'activités au sein de la Grange, dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

La consultation est organisée en une phase, où les candidats sont invités à manifester leur intérêt par le dépôt d'une candidature. Les candidats peuvent se présenter seuls ou en groupement. A l'issue de la date de remise des offres, un échange avec chaque candidat de questions/réponses sera organisé par téléphone ou en visioconférence, avec le bureau d'étude et la commune,

2.2 Fondement(s) de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

La commune de Saint-Crépin-et-Carlucet, souhaite solliciter l'intérêt d'une personne privée pour sélectionner celui ou celle qui fera la proposition la plus satisfaisante, la plus optimale pour la reconversion de la Grange, selon l'option de valorisation qui lui paraît le plus optimale, une acquisition du site ou une location du site.

2.3 Déroulement et Planning de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Date limite du dépôt des offres : **lundi 20 juin à 18h00**

Calendrier :

- Date de lancement de la consultation : lundi 12 mai 2025
- Visite de site : tout au long de l'AMI.
- Date limite du dépôt des questions par les candidats : 16/06/2025
- Date de remise des offres : 20/06/2025 à 18h
- Date d'échanges bilatéraux, entre les candidats et la commune, accompagné de son bureau d'étude : semaines 26 et 27 (du 23 juin au 4 juillet). Le candidat recevra en amont une liste de questions ainsi que des demandes de précisions afin de préparer ses réponses. Cet échange permettra d'apporter des clarifications, d'affiner les propositions et de s'assurer de la faisabilité du projet.

L'ensemble de ce processus est conçu comme un véritable temps de travail favorisant la compréhension mutuelle et les échanges, afin d'aboutir à une proposition aboutie et partagée.

2.4 Condition de remise des offres par les candidats

Les candidats sont invités à fournir leurs offres et leurs compléments éventuels après demandes de précisions et échanges, par transmission documents dématérialisés en un (1) exemplaire à l'adresse mail suivante : **crepin.et.carlucet@orange.fr**

Les candidats sont informés que les dossiers parvenus hors délais ne seront pas examinés.

2.5 Visite de site

Le site de la Grange est accessible à la visite. Les candidats intéressés peuvent venir visiter le site librement pendant la durée de la consultation. Ils sont toutefois invités à se manifester en amont de leur visite auprès de la commune, par mail à l'adresse *crepin.et.carlucet@orange.fr* ou par téléphone au 06 84 98 34 84, afin qu'un élu puisse leur faire visiter le site et répondre à leurs questions.

La visite de site n'est pas obligatoire.

2.6 Composition des équipes

Les candidats peuvent être des entreprises constituées ou présenter un projet d'entreprise conçue en vue de la réponse à cet appel à projet.

Les groupements sont autorisés, tout au long de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Les groupements devront être justifiés, et présenter une organisation au sein du groupement avec un interlocuteur unique désigné dans le cadre de la consultation désigné par le « Mandataire ».

2.7 Dossiers à remettre par les candidats

Les candidats remettront un dossier comprenant les éléments suivants, rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nommages indiqués ci-dessous :

Dossier administratif

- Une lettre de candidature, datée et signée, permettant d'identifier le candidat et accompagnée du pouvoir de la personne physique habilitée à engager le candidat.
- Une présentation de la structure candidate. L'ajout de CV démontrant la capacité et la compétence des personnes concernées, en vue de la mise en œuvre du projet soumis, serait un plus.
- Dans le cadre d'un groupement, une note d'organisation présentant la composition de l'équipe et l'organisation de son pilotage par le Mandataire pour mener à bien le projet.

Note d'intention

Une note d'intention de projet comprenant :

- Une note d'analyse et de compréhension du contexte territorial ainsi que la perception des souhaits de la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet
- Le concept du projet et de l'activité envisagée :
 - Description de l'activité envisagée
 - Précision si l'activité inclue une ouverture au public
 - Période d'ouverture envisagée
 - Estimation des surfaces nécessaires
 - Contraintes techniques spécifiques
 - Usages de l'espace extérieur et la surface ou le périmètre envisagé
 - Intérêt pour un logement attenant à l'étage au local d'activité
- Le mode d'occupation préférentiel du site :
 - Achat en l'état, réhabilitation pris en charge par le porteur de projet
 - Location du bien réhabilité non équipé
 - Location du bien réhabilité et équipé (équipements souhaités à préciser)

- Le périmètre de valorisation envisagé, concernant les espaces bâtis (totalité du bâtiment ou uniquement le RDC) et les espaces extérieurs.
- Capacités financières :
 - Il est demandé au candidat de préciser ses capacités financières au regard du mode de valorisation souhaitée :
 - En cas d'une valorisation via une cession, une estimation en ordre de grandeur pour une offre d'achat et les montants de travaux envisagés.
 - En cas d'une valorisation via une location, une estimation des capacités locatives mensuelles.
 - Tout élément permettant de crédibiliser les capacités financières peut être présenté, par exemple :
 - Une déclaration relative au chiffre d'affaires dans le cas où le candidat exerce d'ores et déjà une activité
 - Une modélisation économique du projet (recettes et dépenses, chiffre d'affaires, marge brute, résultat net, sur 5 ans).
- Calendrier : un calendrier de démarrage de l'activité. Le candidat peut proposer un investissement des lieux phasé et une montée en puissance progressive de la programmation et des usages

2.8 Analyse des Manifestations d'Intérêts

2.8.1 Recevabilité des projets

Aucune offre ne sera considérée comme recevable si le dossier parvient à la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet postérieurement à la clôture de la consultation.

Pour être recevables, les offres devront comprendre l'ensemble des pièces énumérées ci-dessus.

Une fois les offres remises, la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet procédera à leurs analyses.

La commune se réserve la possibilité de demander au candidat de préciser certains éléments de son offre. A cet effet, le candidat précisera les coordonnées d'un correspondant en mesure de fournir les précisions attendues.

2.8.2 Critères et modalités d'analyse des offres

Les critères d'analyse des offres sont les suivants :

- **Concept et attractivité du projet : 60%**
 - Qualité et maturité du projet présenté :10%
 - Cohérence du projet présenté au regard du territoire et des attentes de la commune : 40 %
 - Période d'ouverture : 10%
- **Capacité et rentabilité économique et financière : 20%**
- **Expérience et motivation du candidat : 20%**
 - Références illustrant les capacités et compétences du candidat

2.8.3 Organisation du tour de négociation

A l'issue de la remise de leur offre, les candidats seront conviés à un échange de questions/réponses individuel par téléphone ou visioconférence avec la commune et son bureau d'étude qui l'accompagne dans l'organisation de l'AMI, durant les semaines 26 et 27 (du 23 juin au 4 juillet). Les candidats recevront au préalable une liste de questions ou des demandes de précision.

2.8.4 Divers

Dans le cadre de la présente consultation, la confidentialité des offres sera strictement préservée.

Il est précisé que la commune de Saint-Crépin-et-Carlucet conserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation. Cette prérogative ne pourra faire l'objet d'une quelconque indemnisation auprès des candidats.

Fin du document