



PAYS DE FÉNELON
EN PÉRIGORD NOIR
Communauté de communes

CAHIER DES CHARGES

CAFÉ-RESTO DE LA GARE ROBERTDOISNEAU



Identification de l'organisme demandeur :

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon, représentée par Monsieur Patrick BONNEFON, Président.

Objet : propriétaire des murs et du fonds de commerce d'un café-restaurant, la Communauté de Communes du Pays de Fénelon souhaite confier l'exploitation de celui-ci à un professionnel et lance ainsi un appel à candidature pour l'exploitation en location-gérance du fonds de commerce. Reprise de la location gérance au 1er avril 2025.

Modalités d'attribution : Le candidat sélectionné sera choisi sur la base de divers éléments ci-après décrits et notamment sur un projet d'exploitation : type de restauration, compétences et expériences du candidat, variété des produits et des prestations, moyens humains et économiques, période d'ouverture jours et horaires.

Date limite de dépôt du dossier : 30 novembre 2025 à 17 h.

Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels est prévue le **8 décembre 2025 à partir de 14h.**

RETRAIT DU DOSSIER DE CANDIDATURE : Le dossier de candidature est à retirer par voie électronique sur demande à la Communauté de Communes du Pays de Fénelon à f.jauffred@paysdefenelon.fr (Ou à télécharger sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon : <https://www.paysdefenelon.fr>

Préambule

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon, est propriétaire du « Café Resto de la gare » situé dans les locaux de La Gare Robert Doisneau ZA Rouffillac à Carlux.

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de la Dordogne, dont l'adresse est à SALIGNAC-EYVIGUES (24590), 1 place de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 200040830.

Représentée par Monsieur Patrick BONNEFON, Président de la Communauté de Communes.

Un peu d'Histoire :

Le 31 mai 1980, passe en gare de Carlux le dernier train qui effectue la liaison Sarlat/Saint-Denis-près-Martel.

Ce jour-là, le train est remplacé par un service d'autocar... Mais avec l'arrêt du train, c'est toute une vie autour des rails et des gares qui disparaît. La Gare de Carlux trouve une seconde vie lorsqu'elle est rachetée par la Communauté de Communes du Carluxais-Terre de Fénelon en 2011.

La volonté initiale était qu'elle devienne le siège de la Communauté de Communes (idée qui sera abandonnée par la suite, le siège demeurant aujourd'hui à Salignac-Eyvigues) et l'Office de tourisme principal du Pays de Fénelon.

L'idée d'en faire également une galerie d'exposition dédiée à Robert Doisneau part de la photo prise en 1939 devant la gare de Carlux où l'on peut voir sa femme Pierrette Doisneau et trois de ses amis.

Ce photographe humaniste est en effet venu passer ses premiers congés payés dans la Vallée de la Dordogne...

Depuis ce temps, il y reviendra régulièrement jusqu'à la fin de sa vie et y prendra de nombreuses photos.

DÉSIGNATION DU BIEN LOUE :

À CARLUX (24370), lieudit Rouffillac,

Dans la Gare Robert Doisneau,

Des locaux comprenant une salle de café-restaurant, une véranda, une cuisine professionnelle entièrement équipée, une remise, des sanitaires pour une surface d'environ 100 m².

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	2241	ROUFFILLAC	00 ha 12 a 09 ca
C	2242	ROUFFILLAC	00 ha 05 a 89 ca
C	2463	ROUFFILLAC	00 ha 08 a 15 ca

Description – Évolution

Restaurant – Snack - Café avec terrasse
Accessibilité handicapée

L'aménagement des locaux est à la charge de l'exploitant.

DUREE DU BAIL :

Loyer : 900 Euros Hors charges

Le bail sera consenti pour une période d'essai d'un an puis pour 3 ans renouvelable tous les 3 ans.

Les deux parties peuvent rompre le bail au bout d'un an sans conséquence.

CONDITIONS D'OUVERTURES

Le **café de la gare** doit être ouvert **impérativement** aux horaires d'ouverture de l'Office de Tourisme situé dans les mêmes locaux à savoir :

- Tous les jours des vacances scolaires (sauf hiver)
- De juin à octobre : Tous les jours
- De novembre à avril : Fermeture de l'Office de Tourisme les dimanches et lundis
- Possibilité de fermeture du 30 octobre au 15 mars.

1. Localisation et spécificités du commerce Situation géographique :

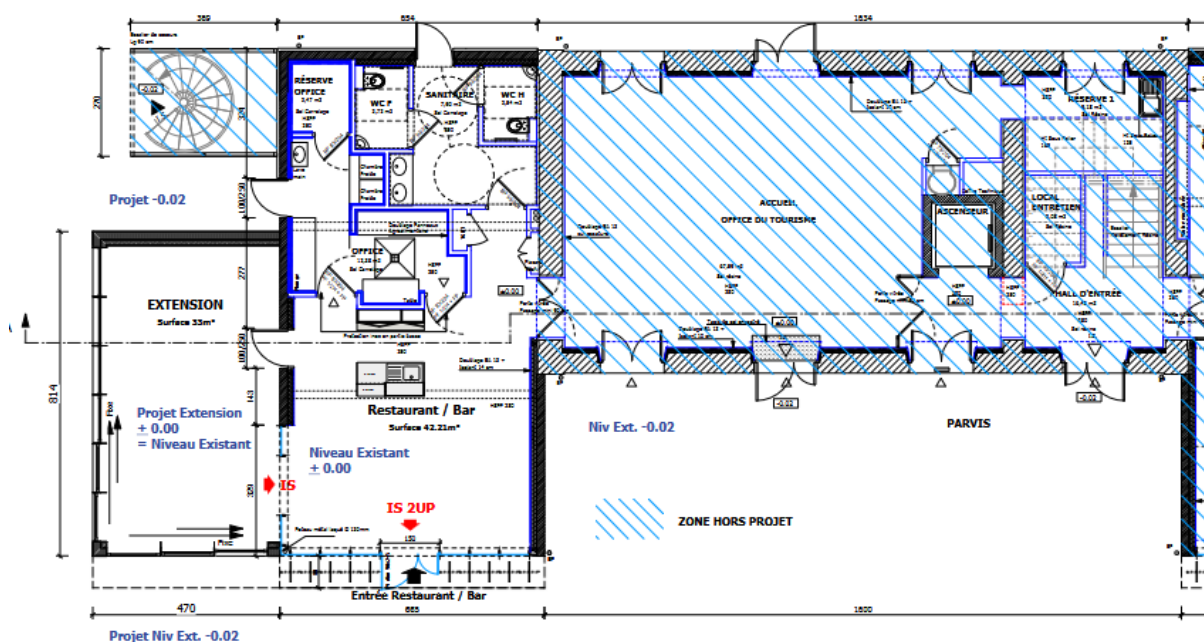
✓ Situation géographique du restaurant :

Le commerce est situé sur l'axe SARLAT - SOUILLAC

Il bénéficie d'une bonne visibilité lointaine et de places de stationnement à proximité.

✓ **Situation actuelle :**





2. Le contexte pour le porteur de projet

Dans le cadre de son projet de création d'un office de tourisme, la Communauté de Communes du Pays de Fénelon a construit un restaurant-café attenant.

La capacité d'accueil du restaurant est de 35 à 40 places à l'intérieur et 50 places en extérieur

3. Les objectifs du porteur de projet :

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon souhaite sélectionner un locataire-gérant qui présentera un projet répondant aux critères suivants :

- ✓ Le locataire-gérant disposera d'un espace de restauration intérieure. Il s'efforcera de maintenir un environnement propre et attrayant où le client se sentira à l'aise pour se restaurer. Une attention toute particulière sera accordée à l'agencement et l'embellissement du commerce.
- ✓ Il devra offrir une restauration de qualité, sur la base de prix « milieu de gamme ».
- ✓ Un menu du jour type « ouvrier » sera fortement apprécié
- ✓ Un service et un accueil impeccable : il sera primordial de dispenser un service de qualité et de la bonne humeur à l'ensemble de la clientèle.
- ✓ Le restaurateur privilégiera et mettra en avant les produits de territoire locaux et les circuits courts.

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Pour capter la clientèle et conforter les événements habituels de l'Espace Robert Doisneau (vernissages, manifestations sur le parvis...),

CANDIDATURES

Les candidats se doivent de :

- Prendre connaissance de la charte et de l'historique du bâtiment et de ses alentours.
- Respecter la charte sur tous les supports graphiques et web tout au long du bail.
- Respecter les horaires d'ouvertures du bâtiment

ENVOYER PAR MAIL UN DOSSIER AVEC :

- Une lettre de motivation à la prétention de la gérance.
- Concept (positionnement, type de carte, animations envisagées, listes des fournisseurs...)
- Engagement d'ouverture (jours et heures) en fonction de l'activité, la saisonnalité
- Moyens humains (le cas échéant par saison et type de poste)
- Démarches en matière de respect des règles d'hygiène et sanitaires (Normes COVID-19)
- Conditions à mettre en place pour garantir la qualité du service, la fraîcheur et la qualité des produits proposée à la clientèle.
- Ses références - Ses garanties financières

Transmission des offres :

Les candidats transmettent leur offre au plus tard le **30 novembre 2025** à 17h par mail à : f.jauffred@paysdefenelon.fr avec pour objet : [CANDIDATURE GÉRANCE CAFÉ-RESTO DE LA GARE]

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon s'engage à respecter la confidentialité des éléments d'information fournis par les candidats.

Sélection des offres :

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon sélectionnera les 3 meilleurs candidats, suivant la réception des offres, pour présenter leur dossier.

Une négociation sera ensuite engagée avec un ou plusieurs des candidats, avant le choix définitif du candidat avec lequel sera établi un projet de convention d'occupation.