



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Développer une offre d'hébergement
touristique

Table des matières

I.	Contexte de l'AMI	3
II.	Histoire du lieu (Les Gouttes / Roc-Chêne)	3
III.	Présentation du site	5
IV.	Caractéristiques de la vente.....	8
1.	Le Vendeur.....	8
2.	Objet de la vente.....	9
3.	Règles d'urbanisme.....	9
4.	Prix et modalités de paiement.....	9
5.	Conditions de la cession.....	9
V.	Les modalités de candidature.....	9
1.	Visite des lieux.....	9
2.	Contenu de l'offre.....	9
3.	Date limite de remise de l'offre.....	10
VI.	Processus et critères de sélection.....	11
VII.	Calendrier général prévisionnel de l'AMI :.....	13

I. Contexte de l'AMI

La Commune de Saint-Junien est propriétaire d'un ensemble immobilier d'une superficie de 1 033 m² à proximité du centre de Saint-Junien, situé au 52 chemin des Gouttes.

La municipalité ambitionne de faire revivre ce lieu à fort potentiel, au travers de la création d'une offre d'hébergement pour répondre aux importants besoins d'accueils touristiques notamment pour les accueils collectifs.

Au travers d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt, la ville souhaite identifier des candidats investisseurs et opérateurs en vue d'acquérir, de réhabiliter et de développer l'offre d'hébergement sur le domaine de Roc-Chêne. Les candidats pourront proposer librement leur projet, dans le respect du présent cahier des charges et de ses annexes. Le porteur de projet pourra également proposer des prestations annexes pour répondre aux attentes de la clientèle (espace de loisirs, de relaxation, services, mobilités...)

La commune de Saint-Junien a été lauréate du programme Petites Villes de demain depuis 2021. Ce programme visant à renforcer les centralités de communes moyennes permet notamment de lancer une ORT (opération de revitalisation du territoire), avec un appui important de l'Etat, grâce à des subventions pour de l'ingénierie.

Le diagnostic initié dans le cadre de l'ORT a permis de faire émerger plusieurs besoins et opportunités de développement, parmi lesquelles la nécessité :

- de développer de nouvelles formes d'accueils collectifs pour fidéliser les itinérants (professionnels ou particuliers),
- de redynamiser la centralité commerciale et touristique de Saint-Junien en :
 - o Ramenant du flux en cœur de ville, là où il est le plus nécessaire pour soutenir l'activité économique.
 - o Favorisant l'émergence de services nouveaux (réparations vélo, location, consigne, hébergement adapté) renforçant la multifonctionnalité du centre-ville.
 - o Positionnant les centralités comme des pôles d'accueil modernes et durables, en cohérence avec les enjeux de transition écologique et de mobilités actives. ...
 - o En limitant la consommation foncière et en réhabilitant des sites dont la vente s'inscrit dans les orientations du schéma directeur immobilier énergétique.

II. Histoire du lieu (Les Gouttes / Roc-Chêne)

Sur l'Etat des Fonds réalisé en 1744, il est fait état d'une métairie des Gouttes appartenant à un certain Vidaud, demeurant porte saler et exploitée par Jean Authier, son métayer. Les terres environnantes sont destinées à la culture du seigle essentiellement, et sont difficiles à exploiter en raison des roches qui y sont présentes.

Description des lieux en 1744 : Article 1559

« Une maison à deux espaces, une grange ses étables, courtilage, jardin à légumes et chènevière le tout se tenant, confrontant au chemin de Saint-Junien au Châtelard, d'une part aux terres de Dame de Chauveron (propriétaire du Châtelard) et de deux parts aux champs du sieur Vidaud. Nous y avons trouvé 4 vaches, 24 brebis, 1 cochon et 10 ruches. »

Au 19^{ème} siècle

En 1812, l'ensemble ne semble guère avoir changé. Deux jardins à légumes existent de part et d'autre de l'ensemble bâti. Une vigne est apparue sur la parcelle n°263.

En 1882, le propriétaire de cet ensemble, François Meynieux fait aménager la maison (alors probablement en ruine) du N°265. En 1913, cette partie des bâtiments subit un incendie et doit être reconstruite.

Le 20^{ème} siècle - Construction de Roc-Chêne

C'est Jean-Paul Rigaudy, transporteur de marchandises par camion, qui va faire construire en 1910 la maison qui deviendra la clinique, puis la maison de retraite de Roc Chêne. Cette maison va connaître quelques modifications (bâtiment annexe) et de nombreux propriétaires entre sa construction et sa vente par Pierre Roche à la société de clinique médico-chirurgicale, dirigée par les docteurs Valegeas et de Saint-Florent. Cette clinique privée ouvre ses portes le 3 août 1934.

En 1939, la clinique de Roc-Chêne est transformée en maison d'accouchement, exclusivement destinée aux réfugiés. Les soins y sont donnés par des infirmières de Schiltigheim.

Le 28 février 1940 à 16 heures, un violent incendie se déclare dans la grange contigüe à la clinique, et les pompiers vont avoir besoin de l'aide de la population et des réfugiés pour sauver celle-ci. La réquisition est officiellement levée en septembre 1940, et les femmes alors enceintes sont transférées à l'hôpital-hospice. 217 enfants qui naîtront dans la clinique durant cette période, soit près de 67% des naissances enregistrées pour Saint-Junien (327 naissances au total). Très peu de ces naissances sont annoncées dans l'hebdomadaire local, l'Abeille de Saint-Junien, mais les actes de naissances, toujours conservés au service état-civil, indiquent quelles étaient les maternités de naissance.

En avril 1947, un service de chirurgie ayant été créé à l'hôpital autour du docteur Marc Maurisset, la clinique de Roc-Chêne ferme ses portes. Elle va alors restée inoccupée pendant 3 ans, avant de rouvrir en 1950 en tant que garderie d'enfants.

Fin 1956, la clinique de Roc Chêne est vendue à l'hôpital. Elle est composée de 12 pièces principales sur quatre niveaux (RDC, 2 étages, mansardes), et d'un parc planté de Tilleuls, d'érables, de chênes et d'épicéas. Il est alors décidé d'en faire une maison de retraite à 35 lits, première vraie maison de retraite de la ville. L'installation d'une porcherie moderne avec fosse à purin était destinée à recréer une ambiance campagnarde.

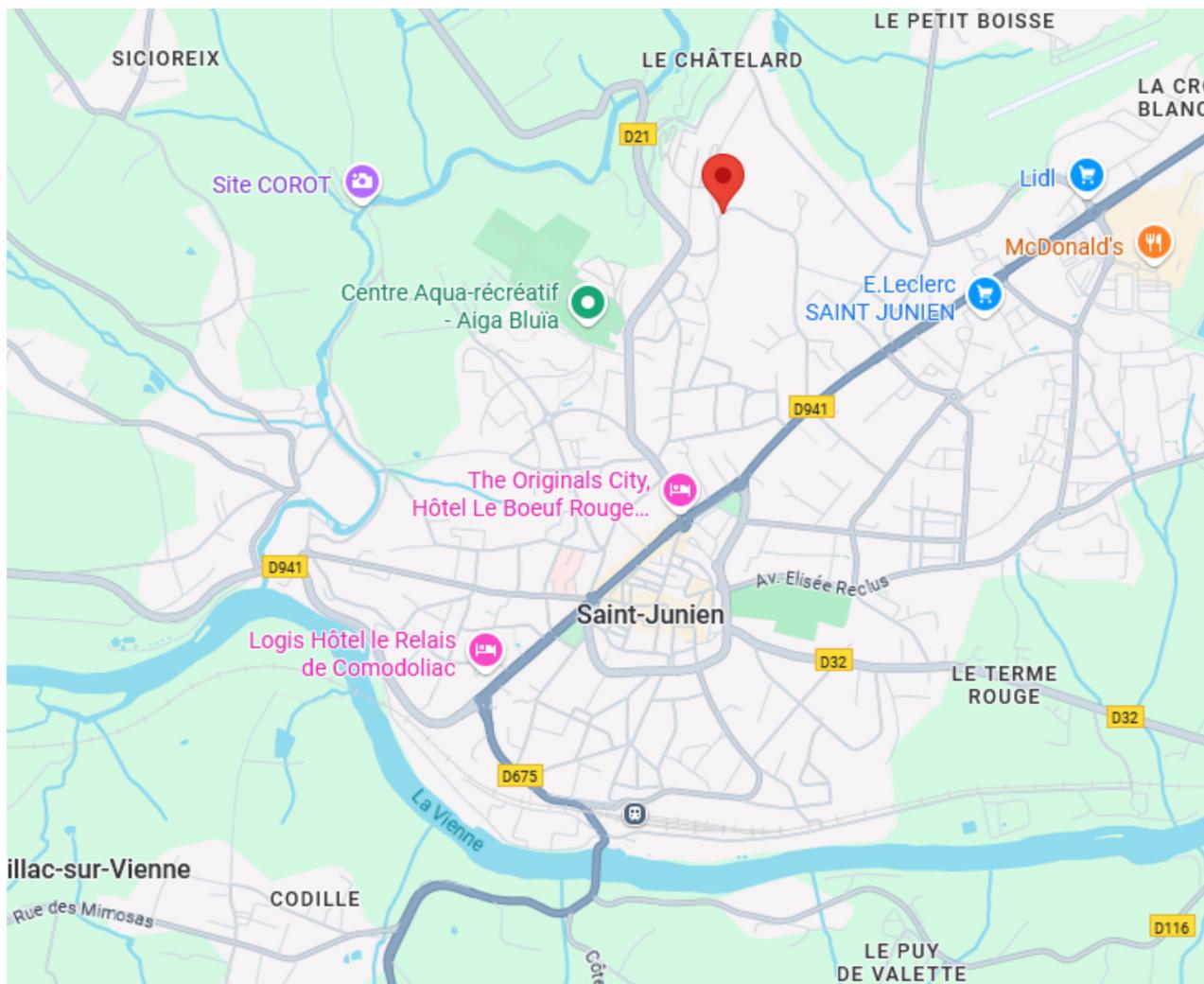
En 2004, les bâtiments sont vendus à la ville de Saint-Junien, la maison de retraite ayant fermée ses portes.

Source : Archives Municipales de Saint-Junien, 2011, mise à jour juin 2025.

III. Présentation du site

La désignation de l'emprise est la suivante :

Adresse : 52 Chemin des gouttes



Parcelles cadastrales :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Saint-Junien	CT 46	52 chemin des Gouttes	6 665 m ²	Sols
	CT 47	50 chemin des Gouttes	3 582 m ²	969 m ² en nature de Pré+1 488 m ² en sols et 1 125 m ² en jardins
TOTAL			10 247 m ²	



Superficie approximative du bâti principal : 1 033 m²

Année de construction : Avant 1948

L'ensemble immobilier est composé :

- Du bâtiment principal sur 3 niveaux (156.68 m² par niveau) (+sous-sol et combles)
- D'une grange attenante (363.07 m² au sol et environ 150 m² à l'étage)
- D'une maison mitoyenne à la grange sur 2 niveaux (50.59 m² par niveau)
- D'un préfabriqué (36.92 m²)
- De locaux de rangement (43.07 m²)
- Derrière le bâtiment principal se situe une maison d'habitation (117.14m²)

Il est à noter la présence d'un bel espace paysager sur le terrain.

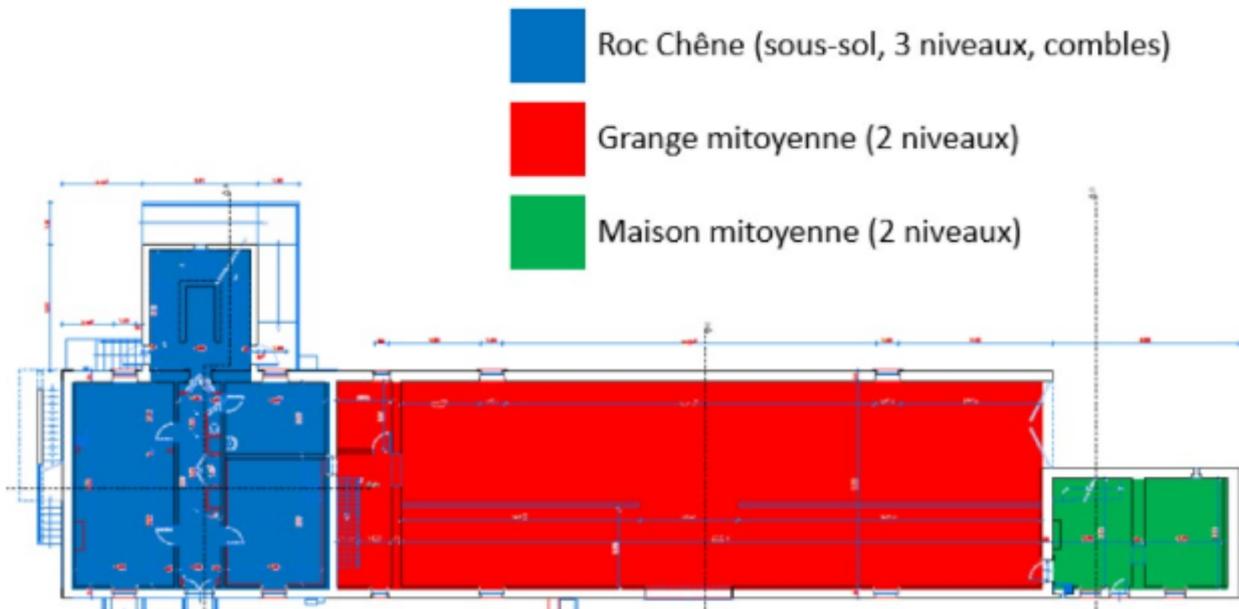


D'après les applications cadastrales :

Sur la parcelle CT 46 se situe une maison, d'une superficie de 76 m², composée d'une cuisine, d'une salle à manger, d'une salle de bains, de WC, de trois chambres et d'une pièce annexe.

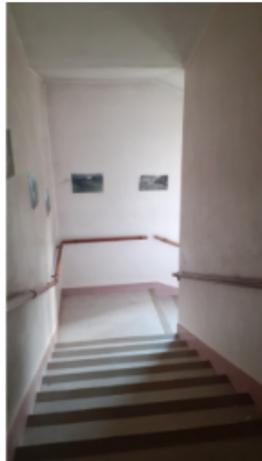
Un garage de 16 m² et une cave de 50 m² complètent la description.

Sur la parcelle CT 47 se situe un local divers typé DEP 2 (lieux de dépôt couverts) d'une superficie de 409 m².



Le site est composé :

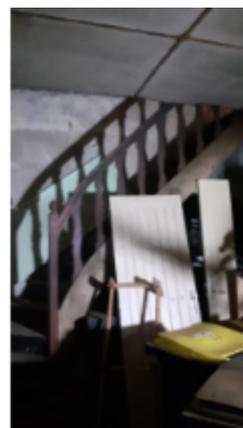
- D'une très ancienne maison de retraite sur trois niveaux d'une superficie de 409 m²,



- D'une grange sur deux niveaux d'une superficie approximative de 500 m²,



- D'une ancienne maison R+1 de 90 m² (50 m² au sol),



- D'un bâtiment en béton couvert en tuiles de 48 m², d'un petit bâtiment en pierres servant aux associations communales et de lieux de stockage à la collectivité.
- D'une maison d'habitation d'une superficie de 76 m² avec un garage de 16 m², rénovée (toiture, isolation intérieure et extérieure, fenêtres, électricité, chaudière...) se situe derrière les bâtiments principaux.



La totalité du site se situe près du centre de la commune, en zone constructible, avec deux accès et bénéficiant d'une belle vue sur la campagne environnante.



IV. Caractéristiques de la vente

1. Le Vendeur

Commune de Saint-Junien

2 place Auguste Roche 87200 Saint-Junien

Représentée par son Maire, Monsieur Hervé BEAUDET

2. Objet de la vente

Ce lieu a vocation à devenir un espace d'hébergement touristique.

Le candidat retenu sera chargé de développer et d'animer une offre de tourisme de qualité notamment pour l'accueil de groupes, offre manquante sur le territoire.

3. Règles d'urbanisme

Le porteur de projet devra se conformer aux règles d'urbanisme des parcelles.

Zone UC :

Zone à vocation principale d'habitat située en périphérie immédiate de la ville pouvant recevoir des constructions individuelles en bandes continues ou discontinues ainsi que quelques collectifs.

CT 46 Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Saint Junien - Zone de protection radioélectrique / CT 47 Zone de garde radioélectrique - Zone de protection radioélectrique - Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Saint-Junien

4. Prix et modalités de paiement

Le prix minimal pour l'ensemble immobilier est fixé à 320 000 euros net vendeur (trois cent vingt mille euros). L'ensemble des frais afférant à l'acquisition sera à la charge de l'acquéreur (frais, taxes, salaires du conservateur des hypothèques, émoluments du notaire, honoraires de ses conseils, etc...)

5. Conditions de la cession

La cession interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment en matière d'urbanisme.

V. Les modalités de candidature

1. Visite des lieux

Les candidats devront obligatoirement visiter le site.

Des visites seront organisées entre le 13 octobre 2025 et le 15 novembre 2025. Les candidats devront se rapprocher du contact défini en fin de documents afin d'organiser cette visite.

A l'issue de la visite, une attestation de visite sera remise au candidat, qu'il devra joindre au dossier de candidature.

2. Contenu de l'offre

Les candidats sont invités à remettre les documents suivants :

- Une note de présentation du candidat (ou groupement), faisant état de ses références dans le domaine d'activité, de l'identité des porteurs du projet, de ses capacités financières

(notamment les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultats), ainsi que d'une présentation de l'équipe, tant pour la réhabilitation que pour l'exploitation du Domaine

- Une note d'intention précisant le projet porté par le candidat
- La description technique du projet, présentant les équipements et les aménagements projetés - Le montage juridique envisagé
- Le montage financier (plan de financement, compte d'exploitation prévisionnel, études, devis, etc.). Le candidat devra démontrer sa capacité à financer l'achat de l'ensemble immobilier, les travaux requis pour la réalisation du projet ainsi que la mise en service et l'exploitation du site. Il devra fournir une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou tout autre document attestant de cette capacité
- Un calendrier prévisionnel de réalisation de chacune des phases du projet
- La liste éventuelle des conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner le projet. La ville attire l'attention du candidat sur le fait qu'aucune condition suspensive non prévue dans le projet initial ne pourra ensuite être insérée dans l'acte de vente
- Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat
- Un extrait Kbis
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger

3. Date limite de remise de l'offre

La remise définitive des offres s'effectuera au plus tard le 6 janvier 2026 à 23H59

Les offres devront parvenir par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de :

Monsieur le Maire

2 place Auguste Roche

87200 Saint-Junien

Le dossier papier devra porter la mention : AMI ROC CHENE – NE PAS OUVRIR

Ou par voie électronique avec accusé de réception à l'adresse suivante : contact@saint-junien.fr

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et heure défini dans le précédent dossier, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas acceptés et seront renvoyés à leur expéditeur.

VI. Processus et critères de sélection

Demande de précision par les candidats

Les candidats auront la possibilité de faire parvenir leurs demandes de précision au plus tard 20 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions, par courrier écrit adressé à la ville, à l'attention de Monsieur le Maire.

La Ville de Saint-Junien se réserve la possibilité de ne pas y donner suite.

Les questions des candidats, et les réponses apportées, seront diffusées à l'ensemble des candidats, dans le respect du principe d'égalité de traitement.

Audition des candidats

A l'issue du dépôt des candidatures, un jury composé d'élus municipaux et de personnalités qualifiées procédera à l'audition des candidats et à l'analyse de leurs propositions, afin de remettre un avis sur la base des critères d'analyses définis ci-dessous.

Sélection du lauréat

Suite à une première analyse des offres, la ville se réserve le droit d'engager un dialogue et des négociations avec les candidats ayant formulés les propositions jugées les plus intéressantes. Ces discussions pourront porter sur les éléments fondant les critères d'analyse décrits ci-dessous.

Formalisation de l'engagement entre la ville de Saint-Junien et le lauréat

Au terme de la procédure de sélection, le lauréat sera invité à signer une promesse unilatérale d'achat dans les trois mois suivant la décision définitive d'attribution, sauf accord différent entre la ville et celui-ci.

Critères d'analyse des propositions

Les propositions seront analysées selon les éléments d'appréciation suivants :

- Pertinence du projet au regard des attendus de l'appel à manifestation d'intérêt
- Références et expériences du candidat ou du groupement porteur du projet
- Garanties juridiques et financières apportées par le candidat
- Prise en compte des objectifs de développement durable et qualité environnementale du projet
- Ancrage territorial de l'établissement et valorisation du patrimoine du site.

Renoncement à la vente par la ville

La ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente du Domaine de Roc Chêne, et de ne pas donner suite aux propositions reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Toutefois, une indemnité pourra être versée au candidat retenu si le renoncement intervient avant la signature de la promesse de vente. Le montant de l'indemnité s'élèvera aux dépenses dûment justifiées par le candidat et engagées pour préparer sa proposition, et ce dans un plafond maximal de 10 000 euros.

Sans préjudice des alinéas précédents, la ville pourra faire usage de son droit de renoncement sans indemnité :

- Si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés au présent cahier des charges

- Si la ou les conditions suspensives ne sont pas levées dans les délais auxquels le candidat s'y est engagé dans sa proposition d'acquisition.

Le cas échéant, la commune se réserve le droit de renouveler son appel à manifestation d'intérêt ou d'engager toute autre procédure pour procéder à la mise en valeur de l'ensemble immobilier.

Conditions suspensives

Le candidat s'engagera à lever pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente selon le calendrier sur lequel il se sera engagé dans sa proposition.

Absence de garanties

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part de la ville, autres que les garanties légales.

L'acquéreur ne saurait à cet effet se prévaloir à l'encontre de la ville de documents et/ou d'informations que la ville ne lui aurait pas remis, ou du caractère imparfait, approximatif, ou éventuellement contradictoire des études, plans, devis ou de documents de toute autre nature qui lui auront été remis par la ville.

L'acquéreur devra souffrir toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur. Il est ici précisé que la ville n'a, depuis son acquisition du bien, créé ou supprimé de quelconque servitude. La liste des servitudes connues de la ville est précisée en annexe.

Obligation de réaliser le projet

La vente sera conclue avec charge pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé dans sa proposition, le projet pour lequel son offre aura été retenue.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation ou non finalisation du projet.

Confidentialité des informations communiquées dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Les documents transmis par les candidats dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront transmis qu'aux personnes habilitées par la collectivité pour l'examen, l'analyse et le choix du candidat retenu. L'ensemble des personnes qui auront accès au dossier sera tenu à la plus stricte confidentialité.

La ville et ses éventuels conseils s'engagent à respecter la plus stricte confidentialité sur les offres remises par les candidats, notamment dans le respect des droits de propriété intellectuelle et de la protection des données à caractère économique.

Dès réception du présent document et de ses annexes, les candidats ainsi que leurs partenaires et sous-traitants s'engagent à ne communiquer à des tiers aucune information qu'ils auraient reçu de la ville ou de ses partenaires, quelle que soit sa nature ou la manière dont elle aurait été obtenue.

Tout document et/ou toute information seront par nature considérés comme confidentiels, sauf accord écrit et préalable de l'autre partie.

Contact

Les candidats pourront demander la communication de la lettre d'engagement, puis du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt au courriel suivant :

Contact et renseignements

Pour l'organisation des visites et le suivi du dossier :

Pour l'organisation des visites merci de bien vouloir contacter le service technique municipal au :

05 55 43 03 32

Pour le suivi du dossier merci de bien vouloir vous adresser au cabinet du Maire au : 05 55 43 06 93

Le présent AMI a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la commune et a été diffusé sur les réseaux sociaux de la ville. Il est également affiché en Mairie.

VII. Calendrier général prévisionnel de l'AMI :

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt suivra le calendrier prévisionnel suivant :

Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : le 18 septembre 2025

Visite du site : Entre le 13 octobre au 15 décembre 2025

Date limite de remise des offres : le Mardi 6 janvier 2026

Audition des candidats fin janvier 2026

Sélection du lauréat : février 2026

Formalisation de l'engagement entre la ville et le lauréat : fin 1^{er} trimestre 2026