



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'ATTRIBUTION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF



Date limite de remise des offres : [Jeudi 31 juillet 2025 à 12h00](#)

CONTEXTE DE LA CONSULTATION

Fondée en 1256, la bastide de Monflanquin fait partie des quelques cinquante bastides créées par Alphonse de Poitiers, frère de Saint-Louis et Comte de Toulouse. Qualifiée par Stendhal comme la « petite Toscane », Monflanquin figure aujourd'hui au palmarès des plus beaux villages de France. Au cœur d'un charmant village à l'identité architecturale et urbanistique forte, vivent de nombreux artistes et artisans d'art qui, aux côtés des acteurs associatifs locaux, animent le village tout au long de l'année : résidence des artistes plasticiens, expositions, festival d'arts, salon du livre, soirées baroques, concerts, théâtre...

A Monflanquin, la douceur de vivre passe également par le « bien manger » : aux côtés des restaurateurs locaux, le village accueille chaque semaine un marché traditionnel et chaque jeudi soir de l'été un marché des producteurs de pays pour un moment gourmand et festif.

La commune peut compter sur un tissu associatif dense et dynamique, le secteur culturel comptant pas moins d'une vingtaine d'associations pour cette bastide d'environ 2350 habitants. Ces acteurs associatifs participent activement à l'animation de la vie culturelle de la commune, concourant au projet politique de la municipalité qui a fait de la culture l'une de ses priorités.

En 2021, une nouvelle caserne de pompiers a été inaugurée sur la commune, laissant l'ancien site vacant.

C'est dans ce contexte que les élus de la commune ont été sollicités par un porteur associatif qui souhaite réhabiliter ce site et le transformer en espace culturel, avec notamment l'aménagement d'une salle de concerts dédiée aux musiques actuelles.

Si la commune dispose déjà d'infrastructures culturelles, celles-ci apparaissent aujourd'hui insuffisantes (superficie, situation, acoustique...), limitant de fait les possibilités de diversifier l'offre culturelle, notamment en matière de musiques actuelles. Par ailleurs, la commune ne porte aujourd'hui aucun projet sur le site de l'ancienne caserne qu'elle ne souhaite pas, pour autant, voir devenir une friche.

Dans ce contexte, le projet qui lui a été présenté s'inscrit parfaitement dans les objectifs de la commune qui souhaite soutenir et promouvoir une offre culturelle variée sur son territoire.

En application de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la commune est tenue d'organiser un appel à manifestation d'intérêt permettant à tout porteur de projet intéressé par l'occupation de ce site de se faire connaître.

Les modalités de cette consultation sont précisées ci-après.

DESIGNATION DU SITE

A l'entrée sud de la commune, le site de l'ancienne caserne - accessible depuis la route département 676 - est situé à proximité immédiate de la maison de santé.



Le site se compose de trois espaces, comme suit :



Un plan d'état des lieux est joint en annexe (annexe n°1)

LOCAUX A USAGE DE BUREAUX

Accessible depuis le parking situé en surplomb, une maison d'une superficie de 95 m², affectée à un usage de bureaux. Elle se compose comme suit :

- D'un espace cuisine ouvert sur un grand espace de vie
- D'un espace sanitaire
- D'une salle d'eau
- 2 chambres actuellement affectées à un usage de bureau
- D'un sas d'entrée

BATIMENT PROJET

Le bâtiment principal, d'une surface de plancher d'environ 123 m², est accessible par l'extérieur (deux portes sectionnelles + 1 porte ordinaire) et depuis les bureaux (accès nord).

BATIMENT HORS PROJET

Le second bâtiment, situé sous la maison de santé (R+1), dispose-lui d'une emprise au sol d'environ 152 m². En l'état ce bâtiment est considéré comme « hors projet ». Sa réhabilitation pourra être étudiée ultérieurement.

Les locaux mis à disposition correspondent donc à la parcelle cadastrée section AO n°0992, d'une contenance de 425 m².



ETAT DU SITE ET TRAVAUX DE MISE AUX NORMES

Ces locaux, vétustes, doivent impérativement faire l'objet d'un minimum de travaux afin de se mettre en conformité avec la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public.

A titre d'information, en raison de leur précédente affectation, ces locaux étaient catégorisés en ERP de type L de 3^e catégorie. Un changement de catégorie est envisageable dans le cadre de la requalification du site.

Avant tout travaux, les diagnostics à réaliser par le preneur sont les suivants :

- Diagnostic amiante
- Diagnostic plomb
- Diagnostic électrique
- Diagnostic termites et autres parasites (obligatoire si le bien est situé dans une zone déclarée infestée ou à risque, suivant arrêté préfectoral).
- Diagnostic structurel et technique structurelle de la charpente

Au regard des premiers états des lieux réalisés par la commune, des travaux impératifs à la mise en conformité du site avec la réglementation ERP, ainsi qu'à sa mise en sécurité, ont été identifiés :

- Reprise des bacs aciers afin d'assurer la mise hors d'eau du bâtiment
- Isolation thermique, phonique et acoustique
- Renforcement de la structure métallique si le diagnostic structure révèle que la charpente métallique existante n'est pas en mesure de supporter les charges supplémentaires induites par l'aménagement du site
- Mise en conformité PMR

A noter que les espaces à usage de bureaux, dès lors qu'ils n'ont pas vocation à être ouvert au public, ne nécessitent – en l'état – aucuns travaux urgents. Des travaux de rafraîchissement pourront toutefois être envisagés à la convenance du preneur.

Le preneur aura également la charge de l'ensemble des travaux d'aménagement et d'équipement du site afin d'adapter cette ancienne caserne en espace culturel, notamment adapté à l'accueil de concerts.

Il est précisé que la commune a préalablement étudié la faisabilité d'un tel projet. A titre indicatif, le coût de l'ensemble des travaux (réhabilitation, mise aux normes et aménagement de l'espace concert) est estimé à 340 000 € HT. Pour une meilleure commodité, l'aménagement d'un accès au nord a également été étudié et estimé à 35 000 € HT.

Afin d'assurer une exploitation dans les meilleurs délais, **l'ensemble de ces travaux devra être réalisé dans un délai de deux ans** à compter de la signature du bail.

MODALITES D'OCCUPATION

Le bail conclu avec le preneur sera un **bail emphytéotique administratif**, au sens des dispositions de l'article L.1311-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Il est passé en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général qui doit contribuer

au développement de l'offre culturelle sur la commune de Monflanquin. Le projet de bail est joint en annexe (annexe n°2)

Ce contrat aura pour objet la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation d'un nouvel espace culturel dédié aux musiques actuelles. L'ensemble des travaux seront réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur, par des entreprises qualifiées.

La durée du bail envisagée est de **25 ans**.

La redevance est composée d'une part fixe et éventuellement d'une part variable, représentant un pourcentage du chiffre d'affaires de l'exploitation si le preneur développe des activités économiques.

Les candidats devront formuler une proposition de redevance tant pour la part fixe que pour la part variable. Ces montants devront être établis sur la base du prévisionnel d'exploitation établi par eux. La part variable est due à partir de la mise en exploitation de la structure. Avant la mise en exploitation, le preneur ne s'acquitte que de la part fixe de la redevance.

PROJET

La commune ne souhaite pas voir cet ancien site devenir une friche et désire que cette opportunité foncière soit mobilisée pour développer l'offre d'équipements culturels présents sur son territoire.

Ainsi l'emphytéote devra proposer une programmation culturelle nouvelle et complémentaire à l'offre existante, orientée vers les musiques actuelles. Il devra s'inscrire dans le paysage local, en offrant une programmation culturelle, éducative et sociale, en lien le cas échéant avec les autres acteurs du territoire (établissements scolaires, école de musique, accueils de loisirs, EHPAD...).

L'espace devra – au moins partiellement – être ouvert à l'ensemble des monflanquinois en proposant des activités à destination d'une population diversifiée et multigénérationnelle.

L'emphytéote s'engage à s'inscrire dans la programmation culturelle de la ville de Monflanquin, il participera à l'ensemble des grandes manifestations culturelles du territoire.

MODALITES DE LA CONSULTATION

VISITE DES LIEUX

Les candidats intéressés et qui souhaiteraient visiter le site peuvent contacter les services municipaux par mail à mairie@monflanquin.fr ou par téléphone au 05.53.36.40.05 afin de convenir d'un rendez-vous.

MODALITES DE REMISE DES OFFRES

Les candidats sont invités à remettre leur offre au plus tard le **jeudi 31 juillet 2025 à 12h00**. Tout dépôt transmis hors délai sera automatiquement rejeté.

Le dossier d'offre devra contenir les éléments suivants :

1) Une note descriptive du projet comprenant a minima :

Une présentation de la structure porteuse, ses statuts, son fonctionnement, sa composition, son budget.

Une présentation du projet que le candidat souhaite mettre en œuvre : présentation de l'offre culturelle, proposition d'organisation et de fonctionnement sur l'année, partenariats envisagés notamment avec les autres acteurs (publics et/ou privés) locaux...

2) Une note descriptive et chiffrée des travaux envisagés comprenant une présentation des travaux de réhabilitation du bâtiment et des travaux d'aménagements intérieurs requis pour la réalisation du projet. L'affectation de chaque espace devra être clairement définie en lien avec le projet que le candidat entend mettre en œuvre.

Le candidat devra également expliquer la démarche qu'il entend mettre en œuvre pour réaliser ces travaux.

3) Un prévisionnel d'exploitation accompagné d'une note explicative des modalités de financement de l'opération faisant apparaître :

- Le budget prévisionnel de fonctionnement
- Le budget prévisionnel d'investissement
- Une proposition argumentée de redevance (part fixe et part variable)
- Une note explicative des modalités de financement de l'investissement

Le projet de bail est joint en annexe. Les candidats qui souhaiteraient formuler des réserves ou propositions de modifications sont tenus de joindre à leur offre une note argumentée faisant état de leurs réserves et/ou demandes de modifications. Les réserves ou demandes de modifications doivent être non substantielles. La commune se réserve le droit de refuser ou de faire droit à ces demandes et en informera le candidat lors de la mise au point du contrat.

Les offres devront être adressées à Lot-et-Garonne Ingénierie selon les voies suivantes :

- Par **courriel** adressé à contact@lg-ingenierie.fr. Afin de garantir la bonne réception du pli, les candidats sont invités à utiliser un outil sécurisé de transfert de fichiers.
- Ou par **lettre recommandée avec avis de réception** adressée à :

Lot-et-Garonne Ingenierie
1633 avenue du Général Leclerc
47000 Agen Cedex 9

CRITERES DE SELECTION DES PROPOSITIONS

Les offres non conformes au présent cahier des charges seront éliminées sans être notées. Il est toutefois précisé que la commune se réserve le droit de régulariser les offres incomplètes et/ou de demander aux candidats des éléments de précisions.

Les projets seront analysés sur la base des critères suivants :

- **Qualité du projet proposé** : originalité et complémentarité de la programmation au regard de l'offre culturelle existante, cohérence et étendue des partenariats envisagés, implication des acteurs locaux, rayonnement du projet... (50 points).
- **Cohérence du programme de travaux et des modalités de réalisation envisagée** au regard des exigences exprimées dans le cahier des charges et le projet du candidat (25 points).
- **Montage financier** : cohérence des prévisions, efforts consentis dans la recherche de financement des investissements, pertinence des montants de redevance proposés (25 points).

PROMESSE DE BAIL ET SIGNATURE DEFINITIVE

Il convient de préciser que la signature du bail emphytéotique sera précédée de la signature d'une promesse de bail. La signature de l'acte définitive interviendra après que la condition suspensive suivante ait été levée :

- Obtention d'un prêt bancaire d'un montant cohérent avec le plan de financement présenté par l'opérateur.

Le montant exact sera expressément indiqué dans la promesse de bail.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts et garanties dans un délai de 4 mois à compter de la signature de la promesse de bail.

CONTACT ET RENSEIGNEMENTS

Pour toute question ou demande de renseignements complémentaires, les porteurs de projets sont invités à contacter Lot-et-Garonne Ingénierie par mail à contact@lg-ingenierie.fr.

Aucune réponse ne sera apportée par téléphone et l'ensemble des échanges feront l'objet d'une trace écrite.

