Appel à Projets Touristiques

Site de l'École du Vent Haut
Commune de Neuvic (19160)

1. Contexte et Philosophie du Projet

La commune de Neuvic, idéalement située dans un environnement naturel préservé en Haute-Corrèze et à proximité du Lac de la Triouzoune, souhaite valoriser son patrimoine en lançant un appel à projets pour le site de l'École du Vent Haut.

Historiquement exploitée comme gîte de groupes par le CPIE, cette ancienne école offre un potentiel remarquable pour le développement d'une activité d'hébergement touristique. La municipalité recherche un opérateur économique, un investisseur ou un porteur de projet capable de redonner vie à ce site à travers un concept attractif, viable économiquement et respectueux de l'identité des lieux.

Si la commune reste ouverte à diverses propositions (gîte de groupes, éco-lodge, centre d'accueil pour séminaires), **elle recherche idéalement une offre hybride associant hôtellerie et restauration**. Ce modèle permettrait de répondre à la fois aux attentes de la clientèle touristique séjournant sur place et à la demande locale.

Objectifs de la municipalité :

- Maintenir et développer l'offre d'hébergement touristique et de restauration sur le territoire.
- Préserver l'attractivité de la commune et générer des retombées économiques locales.
- Garantir la pérennité architecturale et structurelle du bâtiment via un programme de modernisation.

2. Présentation de l'Immeuble

Le site du Vent Haut bénéficie d'un environnement calme, en partie boisé, particulièrement propice au tourisme vert. Il se déploie sur un foncier généreux de 3,6 hectares.

Le Bâtiment Principal

Édifice en « L » sur 3 niveaux avec cave, comprenant une partie historique en pierre et une extension construite en 1988. La surface exploitable avoisine les 704 m².

Capacité d'Accueil

Le gîte dispose actuellement de 70 couchages répartis sur deux étages, organisés en 22 chambres (équipées de points d'eau) et 4 dortoirs, avec blocs sanitaires collectifs.

Espaces Communs

Au rez-de-chaussée : cuisine professionnelle équipée (plonge, légumerie, réserve), 2 salles à manger (dont une en structure bois), 2 salles d'activités et une infirmerie.

Annexes et Foncier

Le domaine de 3,6 hectares comprend une grange traditionnelle limousine avec mezzanine, offrant un potentiel de réhabilitation supplémentaire, ainsi qu'un garage attenant.

3. État Technique et Attentes

Si l'état d'entretien général est correct, le site nécessite un programme de rénovation et de mise aux normes de la part du futur exploitant. Le confort actuel s'apparente à des standards anciens (type colonie de vacances).

Le candidat devra intégrer dans son projet un plan de réhabilitation énergétique (remplacement des menuiseries bois à double vitrage ancien, révision de l'isolation, évolution du chauffage électrique actuel vers un modèle plus performant). À noter que **la toiture de l'aile Nord a d'ores et déjà été entièrement refaite par la commune**, ce qui constitue une base saine pour les futurs aménagements.

4. Calendrier Opérationnel

La procédure de mise en concurrence est rythmée par le calendrier suivant, applicable à l'ensemble des candidats :

Étape de la procédure	Dates prévisionnelles
Lancement de la consultation	Samedi 31 octobre 2026
Date limite de réception des offres	Vendredi 21 novembre 2026 à 12h00
Analyse des propositions	Du 23 au 27 novembre 2026
Négociations avec les candidats	Du 30 novembre au 11 décembre 2026
Validation par le Conseil Municipal	Courant Janvier 2027

5. Modalités Juridiques et Critères de Choix

Afin de s'adapter aux différents modèles économiques, la commune laisse aux candidats le choix du montage juridique le plus opportun : une **cession en pleine propriété** ou une **Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) / Bail** assujettie à une redevance.

Les propositions seront départagées par une commission spécifique, s'appuyant sur deux critères majeurs :

- **La qualité du projet (65 %) :** Valorisation du patrimoine bâti, pertinence de l'offre touristique (concept hôtellerie/restauration privilégié), dynamique de création d'emplois, garanties techniques et synergies avec les acteurs locaux.
- **L'offre financière (35 %) :** Montant proposé pour l'acquisition ou la redevance, robustesse du plan d'affaires et garanties bancaires.

Les plis portant la mention « Candidature pour le projet de l'École du Vent Haut – Ne pas ouvrir » doivent parvenir en Mairie (par voie postale avec accusé de réception) avant le 21 novembre 2026 à 12h00.