



GRANGE CHARTON

Appel à Projet



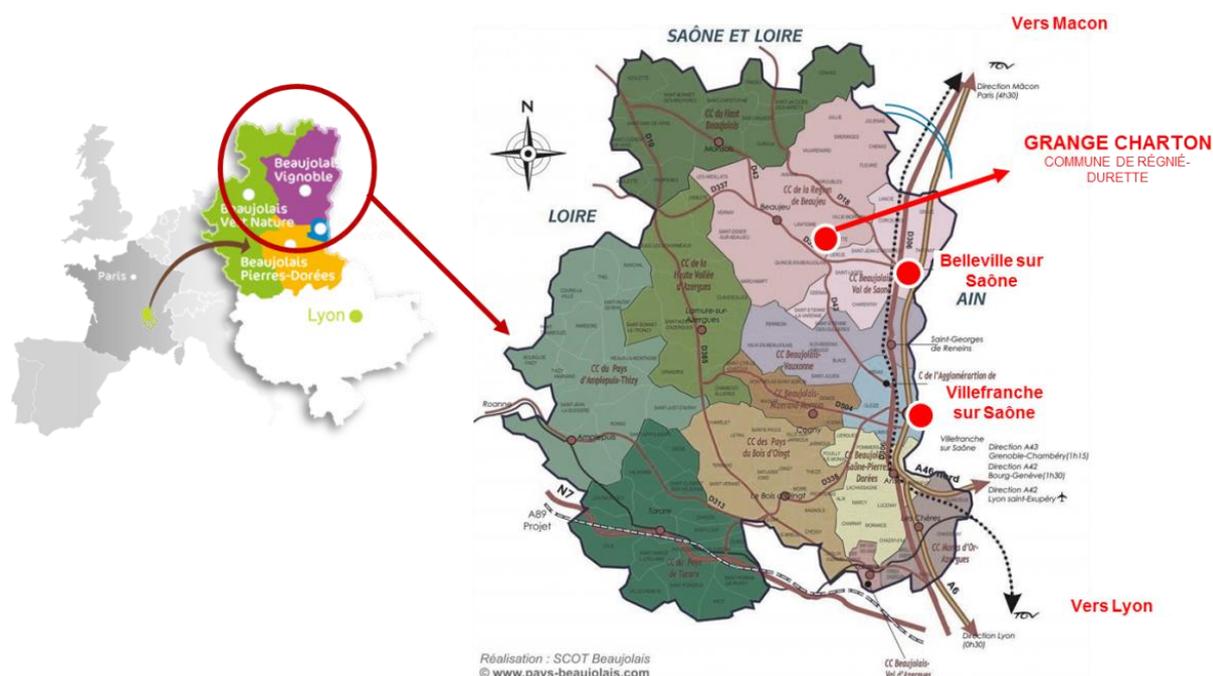
Table des matières

1-	Contexte et objectifs de l'Appel à Projet _____	3
1.1	Un site au cœur du vignoble beaujolais _____	3
1.2	Un vignoble en plein renouveau _____	3
1.3	Un site riche de son histoire inscrit au titre des Monuments Historiques _____	4
1.4	Un site vaste et fonctionnel _____	5
1.5	Un projet de tiers-lieu viticole à l'origine de l'acquisition du site par la Communauté de Communes Saône-Beaujolais _____	7
2-	Les exigences des projets recevables _____	9
2.1	Favoriser la réappropriation du site tout en assurant la préservation et la valorisation des patrimoines culturel, bâti et paysager _____	9
2.2	Préfigurer de nouveaux usages sur le site pour répondre aux enjeux des filières viticoles et/ou agricoles _____	11
2.3	Faire émerger des projets innovants impactant positivement le territoire en matière d'attractivité et de durabilité _____	12
2.4	Conserver une souplesse en n'imposant aucun cadre juridique _____	12
2.5	Critères de sélection par mots clefs _____	13
3-	Publicité _____	14
3.1	Forme _____	14
3.2	Calendrier _____	14
3.3	Visites et renseignements _____	14
4-	Modalités de dÉpÔt de candidature _____	15
4.1	Dossier de présentation de l'opérateur _____	15
4.2	Dossier de présentation-descriptif du projet _____	15
4.3	Dossier technique et financier _____	15
4.4	Calendrier de mise en œuvre _____	16
4.5	Concrétisation et engagement réciproques - concertations entre des lauréats multiples _____	16
4.6	Forme du rendu _____	17
4.7	Synthèse des dates et objets de rendu _____	17
4.8	Modalités de sélection _____	18

1- CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJET

1.1 Un site au cœur du vignoble beaujolais

La Grange Charton est située sur la commune de RÉGNIÉ-DURETTE, sur le territoire de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais, au milieu des vignes, à environ 300 mètres en contrebas du village.



Située dans la partie Nord du Beaujolais, au cœur du vignoble, elle bénéficie d'un environnement valorisant tout en restant aisément accessible via l'autoroute A6 : sortie Belleville à 10 km, Villefranche-sur-Saône à 20 km, Mâcon à 30 km et Lyon à 50 km.

1.2 Un vignoble en plein renouveau

Comme tous les vignobles du monde, le Beaujolais a vécu des hauts et des bas. En 15 ans, de 2005 à 2020, du fait des difficultés économiques et de la complexité à cultiver ce vignoble, le Beaujolais a perdu 40 % de ses surfaces et de son chiffre d'affaires.

Les transmissions traditionnelles familiales en ont fait les frais.

La profession, InterBeaujolais et la Chambre d'Agriculture ont souhaité alors participer aux réflexions pour réhabiliter le métier de vigneron et attirer une nouvelle génération.

Aujourd'hui, en 2023, entre la Covid-19 qui a provoqué de fortes remises en cause et redonné une attirance pour la vie à la campagne, une image du Beaujolais qui s'est considérablement

améliorée, et quelques investisseurs de qualité qui croient à la région, une page se tourne. Des jeunes reviennent, des moins jeunes changent de métier, une nouvelle histoire est en train de s'écrire.

Pour que cette histoire soit la plus belle possible, fondée et solide, elle doit être cadrée, accompagnée et structurée, et c'est l'affaire de tous, professionnels du vin, entreprises aval et amont, élus... C'est l'économie de toute une région qui est concernée.

Certes, il semble, et c'est très récent, que le Beaujolais respire un peu mieux. Les vins bénéficient d'une image positive de convivialité et de partage, qui répond à l'attente des consommateurs, et le cépage Gamay est en train de revenir à la mode. Mais le contexte reste compliqué et fragile. La consommation de vin diminue, quelques vignobles français sont en grande difficulté, les économies mondiales de plus en plus incertaines, et les entreprises du Beaujolais pas toutes au bon niveau.

N'oublions pas que dans les années 30, les Châteauneuf du Pape, Morgon, Chénas, Moulin à Vent, Corton et Chambertin étaient des vins sensiblement de même notoriété et de même prix. Ce sont les Hommes qui au fil du temps ont fait la différence.

L'amélioration de l'image est juste un reflet qui nous vient de l'extérieur. Pour des entreprises fortes les professionnels doivent activer en interne tous les leviers techniques et humains d'innovation et de performance. La Grange Charton pourrait être le lieu d'excellence, fédérateur des idées et des énergies.

1.3 Un site riche de son histoire inscrit au titre des Monuments Historiques

Propriété de l'Hôpital de Beaujeu depuis le XIXe siècle, la Grange Charton tient son nom de la famille Charreton, seigneur de la Terrière depuis le XVIe siècle.

Le site regroupait des espaces de travail et des logements occupés par des métayers qui exploitaient le vignoble lié au domaine. L'ensemble, organisé autour d'une cour centrale, formait un site de vie collectif au service du travail de la vigne. Il s'apparente ainsi à un familistère et constitue un élément fort et représentatif du patrimoine et de l'histoire du vignoble Beaujolais. Le domaine a connu un développement progressif, avec une évolution du bâti constitutif du site au cours du XIXe siècle.

Il fut apporté en legs aux Hospices de Beaujeu dès 1806. Pierre Delafond, ancien recteur et fermier à vie du site, engage une série de travaux et de construction et développe le site à partir de 1819. En 1837, à sa mort, le site entre en jouissance par l'Hospice de Beaujeu.

Et c'est en 1892, que le site prend sa configuration actuelle, avec le déploiement de 4 bâtiments encadrant une cour carrée.

La Grange Charton bénéficie d'une protection au titre des Monuments Historiques depuis 1994 :

- Logements collectifs de vigneron et bâtiments d'exploitation (cad. AK 82) : inscription par arrêté du 27 juillet 1994 (Source : base Mérimée).

Les parties bâties étant inscrites au titre des Monuments Historiques, un diagnostic patrimonial sera à réaliser préalablement à tout projet de restauration/réhabilitation. Toute intervention, tant intérieure qu'extérieure, cadrée par le diagnostic préalable, devra ensuite faire l'objet d'une demande de permis de construire sur immeuble inscrit avec un architecte du patrimoine en maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, toutes modifications dans les Abords (périmètre de 500 m autour des édifices inscrits), devra faire l'objet d'une concertation avec l'UDAP du Rhône (Architecte des Bâtiments de France).

1.4 Un site vaste et fonctionnel



Le domaine est implanté le long de la Route départementale 9 reliant le bourg de RÉGNIÉ-DURETTE avec VILLIÉ-MORGON.

L'Appel à Projet concerne la totalité du site qui s'étend sur 2ha de vignes, de 8ha de terrains agricoles et s'articulant autour de quatre bâtiments délimitant une vaste cour presque carrée.

À NOTER, l'exploitation des 2ha de vignes est réalisé par VINESCENCE. Il est envisageable que cette surface soit, à moyen terme, exploitée par le ou les porteurs de projet retenu(s).



Les bâtiments se divisent en :

- 1 Des caves et cuvages, au Nord. Le bâtiment principal date du début du XIXe siècle et a évolué au fil du temps. En 1990, il a été doté d'une extension du cuvage, construite en sous-sol. Le matériel est installé sur place.
- 2 Des logements de vignerons, à l'Ouest, datant de 1820. Ils se composent de 10 appartements répartis sur 3 niveaux (caves et 2 niveaux d'habitation).
- 3 Des remises et étables, à l'Est et au Sud. Le bâtiment est le fruit de plusieurs étapes de construction. La partie Sud, qui constitue la dernière aile du site, fut ajoutée à l'ensemble vers 1890.

L'ensemble bâti propose des espaces distincts reliés par la cour centrale et offrant chacun des caractéristiques propres à leurs usages d'origine.

Ils offrent ainsi des espaces dont la dimension patrimoniale devra être respectée, mais pour lesquels une modification d'usage et des réaménagements restent aisés.

A noter que l'accessibilité indépendante à chaque corps de bâtiment apparaît notamment comme un atout dans le cadre de tout projet de valorisation et de réaffectation du site.

Ajoutons enfin que la cour centrale, de près de 3 000 m², constitue également un élément fort du site ; auquel elle donne son volume et sa majesté.

Le traitement de cette cour ne doit donc pas être limité à une zone de circulation. Il mérite un traitement paysager adapté permettant une mise en valeur de l'ensemble architectural ainsi que des usages propres ; dans le cadre d'animations événementielles notamment.

1.5 Un projet de tiers-lieu viticole à l'origine de l'acquisition du site par la Communauté de Communes Saône-Beaujolais

Depuis le transfert des activités viticoles qui constituaient le cœur de ses fonctions, le domaine de la Grange Charton est désormais inoccupé.

Au regard des valeurs identitaires du lieu, se caractérisant par un patrimoine bâti et agricole remarquables, la Communauté de Communes Saône-Beaujolais s'est portée acquéreur du domaine, fin 2020, afin de préserver le caractère emblématique du site et d'en optimiser les potentialités à travers un projet innovant au service du territoire et du vignoble.

En effet, les possibilités offertes par ce site répondent complètement aux enjeux des politiques ambitieuses portées par la Communauté de Communes Saône-Beaujolais en matière de viticulture (Plan Beaujolais, Renouvellement des générations), d'agriculture (Projet Alimentaire Territorial ; Paiement pour Services Environnementaux...) et de transition écologique (Plan Climat Air-Énergie Territorial, Marathon de la Biodiversité, massification du photovoltaïque...).

Ainsi depuis 2021, une réflexion a été engagée avec l'ensemble des acteurs du développement du territoire beaujolais sur l'opportunité de créer un pôle d'activité et d'accueil regroupant des espaces de travail, d'échanges et d'animation, au service de la filière viticole, du vignoble et de l'ensemble du territoire.

Véritable tiers-lieu viticole, ce projet est basé sur un principe de pluriactivité.

Il se décline en trois volets d'activités, à la fois distinctes et complémentaires, couvrant le champ des métiers du vin, de la production à la commercialisation :

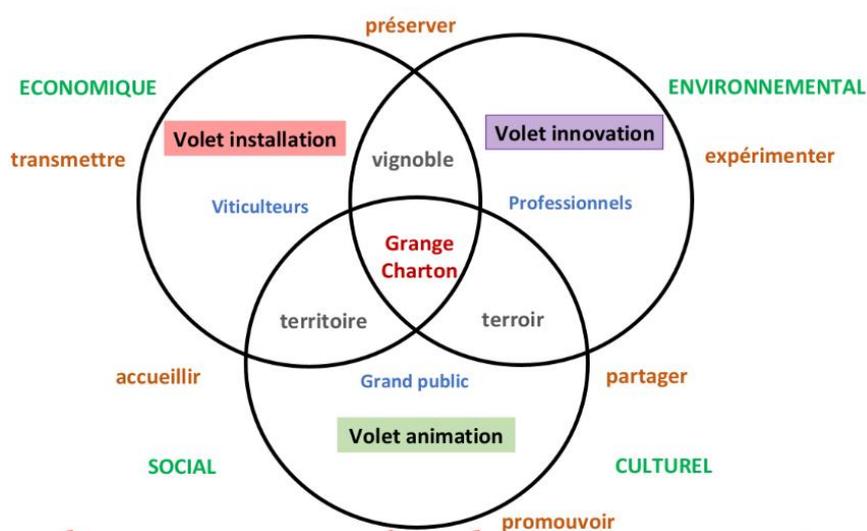


- **Un volet « installation »** : Le premier volet vise à créer une pépinière d'entreprises spécifiquement destinée à l'accueil d'entreprises viticoles. Celle-ci reprend les principes et fonctions mis en œuvre dans des pépinières d'entreprises et développées dans les Espaces

Agricoles Tests ; avec la mise à disposition des moyens de production et de services nécessaires au développement de l'entreprise et mutualisés à l'échelle du site.

• **Un volet « innovation »** : incubateur d'entreprises liées aux métiers du vin. Le deuxième volet a pour objet l'accueil de porteurs de projets économiques, en relation avec les métiers du vin, ayant pour finalité la création d'activités pérennes et d'emplois locaux, en faveur d'une économie durable.

• **Un volet « animation »** : activités d'accueil liées au volet innovation, de tourisme d'affaires mais plus largement œnotouristiques, culturelles et événementielles...



Après avoir analysé les perspectives de développement de ce lieu et les modalités opérationnelles et financières de mise en œuvre d'un tel projet de tiers-lieu, les professionnels de la filière et les élus de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais ont conclu que la gestion publique d'un tel équipement n'était pas un choix pertinent.

De même la délégation de cette gestion, exclusivement publique, remettrait en question la pérennité de ce patrimoine.

C'est pourquoi, ils ont pris la décision, par cet Appel à Projet, d'opter pour une mise à disposition des lieux (un bail emphytéotique, un bail commercial, ou tout autre forme de contrat à concerner avec les candidats).

Ainsi, l'objet de cet Appel à Projet est d'identifier le ou les porteur(s) de projet en capacité de faire émerger de nouvelles fonctions sur le site de la Grange Charton, en s'appuyant sur le projet le plus innovant, durable et économiquement viable, impactant positivement le territoire et son vignoble.

2- LES EXIGENCES DES PROJETS RECEVABLES

2.1 Favoriser la réappropriation du site tout en assurant la préservation et la valorisation des patrimoines culturel, bâti et paysager



Il s'agit d'un site sensible face auquel il est nécessaire de porter une grande attention aux qualités patrimoniales et paysagères.

En raison du caractère exceptionnel des logements collectifs de vignerons, le domaine de la Grange Charton est, comme déjà évoqué précédemment, inscrit en totalité sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Aussi, les projets proposés devront maintenir l'homogénéité de l'ensemble bâti et conserver le vocabulaire d'une ferme aussi bien dans la palette des matériaux employés que dans le choix des végétaux. Des aménagements trop sophistiqués dénoteraient avec le charme et l'authenticité de l'existant.



Le Domaine de la Grange Charton est un bâtiment de grand gabarit qui est, à plus d'un titre, très identifiable dans le paysage Beaujolais.

On peut observer :

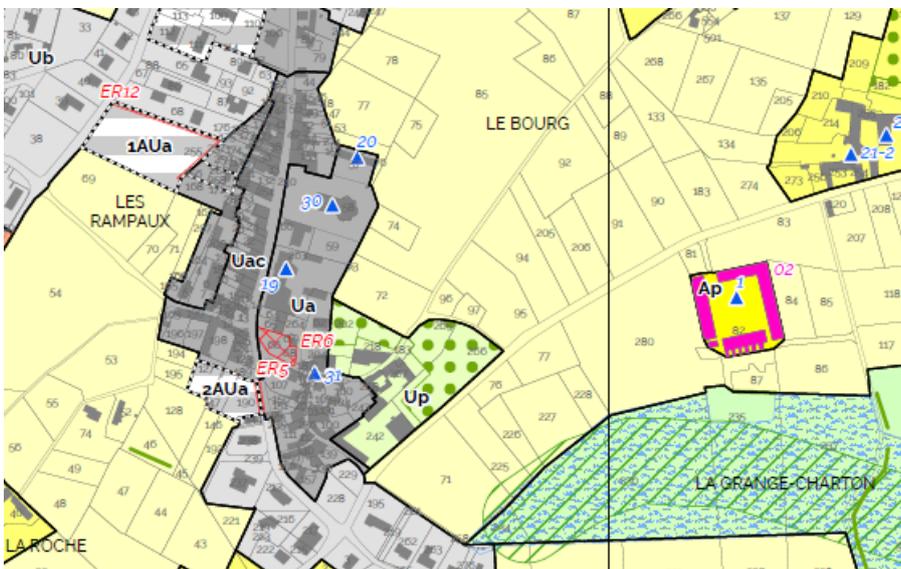
- Son architecture très horizontale qui est en lien avec la géomorphologie du site et l'histoire agricole de la région.
- Son impressionnante cour intérieure, en tant que centralité piétonne du site est un lieu de forte fréquentation.
- Son implantation perpendiculaire à la route comme ligne de force du paysage.



C'est pourquoi il est très important que les projets prévoient une conservation et une mise en valeur de l'ensemble du patrimoine.

Les projets devront tenir compte des recommandations de la D.R.A.C (Direction Régionale des Affaires Culturelles), de l'architecte des Bâtiments de France et respecter l'ensemble des textes en vigueur sur la construction.

Pour information, le PLUi-H est en cours d'élaboration. Le PLU de RÉGNIÉ-DURETTE en vigueur classe les parcelles du site en zone AP (Zone agricole à vocation touristique). Le bâtiment a été repéré comme bâtiment « pouvant changer de destination » et apparaît comme « *élément bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme* ». Nous invitons les candidats à se référer à l'ensemble des documents graphiques et règlementaires du PLU de RÉGNIÉ-DURETTE.



2.2 Préfigurer de nouveaux usages sur le site pour répondre aux enjeux des filières viticoles et/ou agricoles

Ce site emblématique de l'histoire du territoire et du vignoble beaujolais mérite de continuer à vivre et nécessite pour cela de nouveaux projets qui devront **permettre l'accueil de publics** (vignerons, professionnels de la filière viticoles et/ou agricoles, touristes, étudiants...).

Cet invariant demeure une priorité pour la Communauté de Communes Saône-Beaujolais.

Dans cette optique, ainsi qu'en continuité de la réflexion engagée avec les professionnels de la filière viticole sur la création d'un tiers-lieu, la Grange Charton pourrait accueillir :

- Un hôtel de cuverie
- Un espace test agricole
- Une exploitation viticole/agricole
- Une CUMA
- Une boutique de produits locaux, de restauration, de dégustation, un bar à vins ...
- Un incubateur
- Un pôle d'innovation - un centre R&D

- Un centre de formation (viticulture, agriculture, agronomie, changement climatique, géologie, pédologie développement rural...)
- Une résidence de chercheurs
- Un lieu de séminaires et de conférences / location de salles
- Un espace d'exposition - résidence d'artistes
- Un espace de bien-être
- Une offre d'hébergement en lien avec les usages du site

Plus globalement, la CCSB privilégiera l'étude des projets reposant sur au moins un des axes suivants :

- La viticulture / l'agriculture
- L'innovation
- La formation
- L'économie circulaire
- La culture
- L'œnotourisme et le tourisme de savoir-faire

ATTENTION, tout projet de promotion immobilière ne pourra pas être éligible.

A noter que la CCSB porte, à l'échelle de son territoire, des projets impactant sur les axes précités. Par exemple : programme pour le renouvellement des générations ; Projet alimentaire Territorial ; simulateur de formation de taille de vignes et de conduite d'engins viticoles en partenariat avec le lycée Bel-Air et la fondation UNIT...

Toute proposition capable de renforcer ces dynamiques sera une véritable plus-value pour le projet.

Les usages peuvent ainsi être nombreux. Aussi, une attention particulière sera portée envers les projets collectifs mettant l'accent sur les complémentarités, les interconnexions et les synergies possibles entre les différentes fonctions proposées.

2.3 Faire émerger des projets innovants impactant positivement le territoire en matière d'attractivité et de durabilité

Les propositions devront prouver une attractivité et un développement économique local, sans mener à une mise en concurrence directe d'une activité économique déjà en place sur le territoire. Une attention sera portée au critère durable du projet : respect de l'environnement, équité sociale, efficacité économique, création d'emploi...

2.4 Conserver une souplesse en n'imposant aucun cadre juridique

Il n'y a pas de restriction concernant le profil de candidat pouvant répondre à l'Appel à Projet. Même si une attention particulière sera portée envers les candidatures collectives, les

candidatures individuelles ne seront pas exclues. Dans un premier temps (en phase de réponse) le ou les candidats peuvent avoir n'importe quels statuts, juridiques ou non : association, particulier, EI, SARL, SAS, SCIC, EARL, SCOP...

Il est rappelé qu'à l'exception d'exclure une vente, la CCSB ne pose pas de choix obligatoire quant au montage juridique de propriété du projet. De ce fait, il est tout à fait possible d'envisager un bail emphytéotique administratif, un bail à construction...

En revanche, l'occupation de ce site, propriété de la CCSB, se devra d'être valorisé par un modèle économique viable.

2.5 Critères de sélection par mots clefs



Les candidats devront présenter un projet cohérent :

- En lien avec le **secteur agricole, en particulier viticole**. Le lieu doit conserver sa vocation ; un plus serait que le projet soit pertinent au vu du contexte viticole et des enjeux du Beaujolais.
- **Économiquement**, la structure doit présenter un plan financier viable, faisable et rentable, ainsi que des moyens humains suffisants ;
- **Socialement**, le profil du candidat est en phase avec la proposition de projet, celui-ci s'inscrit dans une démarche collective, ancrée sur notre territoire, favorisant les synergies ;
- Et **innovant**, dans un contexte de mutation (sociale, économique, liée au changement climatique), le projet devra présenter une capacité à s'adapter et à promouvoir de nouvelles actions.

3- PUBLICITÉ

3.1 Forme

L'AAP sera diffusé sur la plateforme AWS : <https://www.marches-publics.info>

Une publicité sera également faite auprès de la presse spécialisée et de certains opérateurs connus des domaines ciblés, des acteurs de la profession viticole (Interbeaujolais, ODG, lycées agricoles...). Une information sera présente sur le site Internet de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais pour le téléchargement du dossier.

3.2 Calendrier

Cet Appel à Projet sera rendu public le 27 février 2023. La durée de publicité sera de 6 mois répartie comme indiqué ci-dessous, et s'interrompra le 28 août 2023.

Une période de 3 mois est prévue pour la candidature : à l'issue de ces 3 mois, les candidats devront présenter leur projet, leur motivation, leur présentation selon les modalités prévues dans l'article 4 « Modalités de dépôt de candidature ». Ce dossier de candidature est à déposer d'ici le **26 mai 2023** selon l'article 4.6 « Forme du rendu ».

A l'issue des candidatures, une période de concertation en gré à gré et d'adaptation de l'offre des candidats se déroulera pendant 3 mois supplémentaires, pour un rendu final prévu le 28 août 2023.

3.3 Visites et renseignements

Une visite sur site est recommandée. Les conditions de visites sont les suivantes :

Un candidat ne pourra participer qu'à une seule visite sur les créneaux suivants :

- Le mercredi 29 mars 2023 de 10h30 à 12h30 Ou
- Le jeudi 30 mars de 14h30 à 16h30.

Le candidat devra se rendre à l'adresse suivante : La Grange Charton 69430 RÉGNIÉ-DURETTE à la date et l'heure indiquée ci-dessus (aucune inscription est obligatoire, une attestation de visite sera remise à chaque candidat).

4- MODALITÉS DE DÉPÔT DE CANDIDATURE

4.1 Dossier de présentation de l'opérateur

Les candidats devront présenter leur société ou groupement et donner au moins les indications suivantes : structure juridique (K-BIS), savoir-faire, nombre de salariés, coordonnées/parcours, chiffre d'affaires sur 3 ans (ou tout autre élément juridique ou financier permettant l'appréciation de la structure), référence de projets, missions et ambitions de la structure. L'ancrage territorial serait un plus.

Une note d'intention expliquant la compréhension du contexte et des enjeux et la motivation à exploiter à ce site est également demandé (maximum 10 pages recto-verso).

4.2 Dossier de présentation-descriptif du projet

Les candidats devront présenter en détail le contenu de leur projet, soit la vocation future du lieu, le projet d'aménagement, la cible des futurs usagers, accompagné d'une argumentation solide sur les raisons d'un tel choix dans le cadre de cet AAP. Une attention sera portée sur les critères rationnel et pertinent du projet par rapport au contexte local. Une présentation visuelle (schéma ou dessin) donnant une idée de la configuration et l'aspect du bâtiment revalorisé serait un plus.

4.3 Dossier technique et financier

Une note technique devra être apportée comportant les éléments chiffrés et qualifiés : surfaces envisagées, étude économique sur le montage et sur les années suivant la mise en place du projet, détails sur les outils utilisés, matériaux envisagés pour le réaménagement...

4.4 Calendrier de mise en œuvre

Les candidats devront s'engager sur un calendrier précis de mise en œuvre, à savoir :

- Temps de finalisation des travaux et acquisition de matériel
- Début de mise en activité
- Premiers résultats
- Activité de croisière

4.5 Concrétisation et engagement réciproques - concertations entre des lauréats multiples

Le candidat lauréat de l'Appel à Projet sera amené à prendre des engagements fermes dans les semaines qui suivent l'attribution de l'Appel à Projet. Les engagements réciproques (CCSB et porteur(s) de projets) seront définis rapidement. Faute de trouver un accord rapide, le lauréat pourra être évincé.

Les différents stades du projet, une fois lancé, devront régulièrement faire l'objet de présentations des résultats auprès des élus de la CCSB. La CCSB devra être concertée pour toute évolution du projet initial retenu et se garde le droit de reconsidérer l'attribution de l'Appel à Projet si le lauréat ne respecte pas ses engagements.

La modalité de gouvernance devra être rapidement mise en place et devra inclure la CCSB, selon des modalités qui seront définies et négociées conjointement.

La CCSB étudiera les candidatures. En fonction des candidatures, il est possible que l'Appel à projet mène à un seul ou plusieurs lauréats. Une réunion sera organisée par la CCSB pour concerter les candidats présélectionnés afin d'adapter au mieux les candidatures et voir les possibilités d'imbrication des différents projets.

Cette étape de concertation ne sera pas nécessaire si les candidatures font déjà l'objet de partage de l'espace proposé, s'ils prennent en compte une dimension collective et impliquent des synergies entre différents secteurs économiques, en lien avec le domaine viticole.

La concertation s'effectuera également en direct : pour chaque candidat dont la CCSB est intéressée par sa candidature, un rendez-vous sera prévu afin de discuter et d'adapter la candidature à l'offre.

La CCSB se garde le droit d'interrompre la procédure pour un motif d'intérêt général.

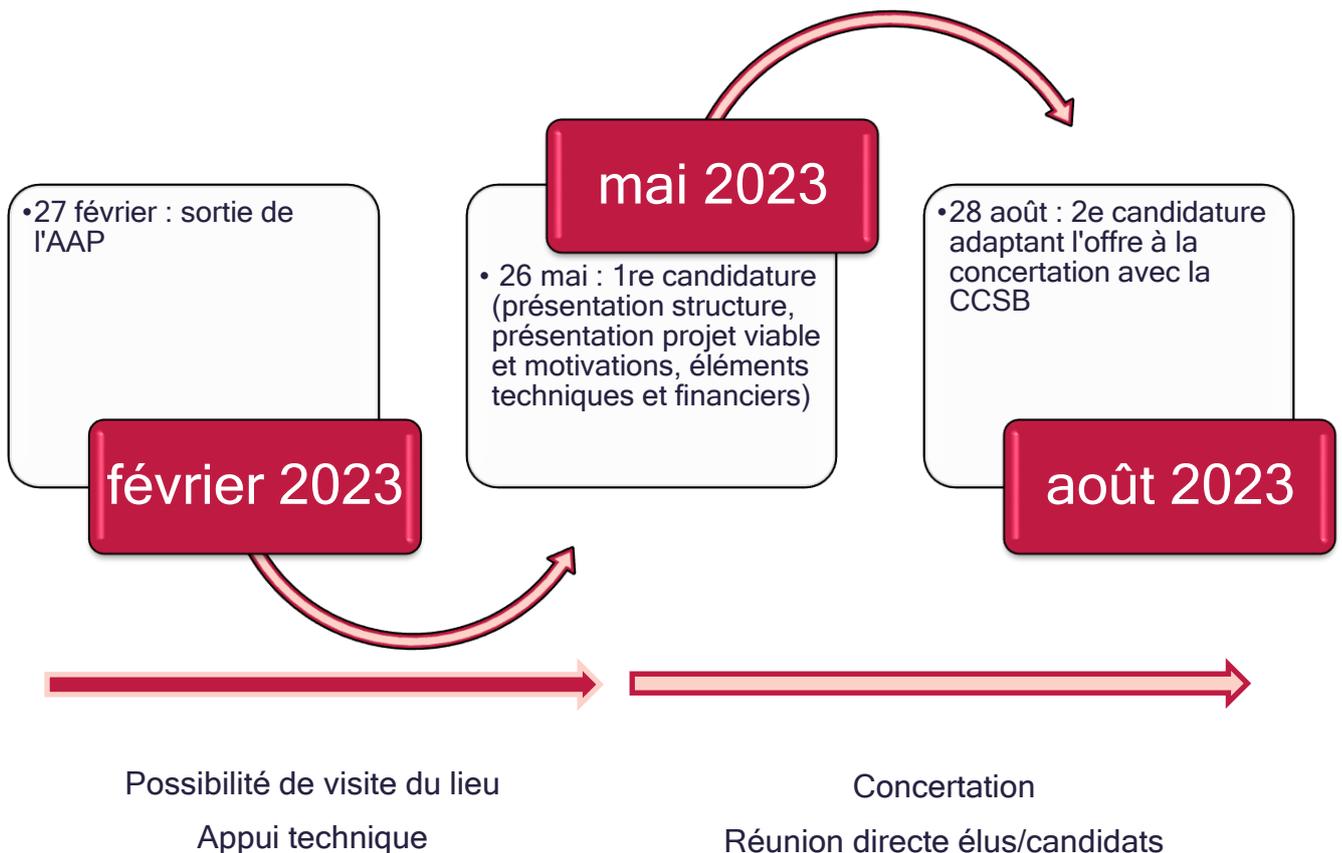
4.6 Forme du rendu

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <https://www.marches-publics.info> . La taille maximum acceptée pour un pli électronique est de 500 Mo.

Une copie de sauvegarde en version papier peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante : Communauté de Communes Saône-Beaujolais - Service Marchés publics & achats - 105, rue De la République 69823 BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS.

Les candidatures (papiers et dématérialisées) devront être adressées au plus tard avant le 27 mai minuit (cachet de La Poste faisant foi) pour le premier dossier de candidature et le 27 août minuit pour le dossier d'offre du candidat.

4.7 Synthèse des dates et objets de rendu



4.8 Modalités de sélection

Un jury sera constitué et présidé par le président de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais, Monsieur Jacky MENICHON. Ce jury analysera les candidatures et transmettra leur analyse au Conseil Communautaire pour décision. Une phase de négociation aura lieu avec les candidats sélectionnés afin d'aboutir sur le/les candidat(s) retenu(s)

Les candidats ne recevront pas de compensations financières sur les dépenses qu'ils auront engagés dans le cadre des candidatures.