



**Site de la Maison Barbié. Commune des
Pechs du Vers (Lot 46360)**

**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)
EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE BARBIÉ**

RÈGLEMENT DE CONSULTATION VALANT CAHIER DES CHARGES

**DATE LIMITÉE DE REMISE DES OFFRES : Le
30/04/2026**

.....



Avertissements : Deux plaquettes de présentation de ce bien figurent sur le site de la Mairie des Pechs du Vers (lespechsduvers.fr onglet « vie pratique – annonces ») : Une dans une perspective « médico-sociale » (utilisation historique de la Maison Barbié) et une dans la perspective d'un développement touristique. Il est bien évident que la commune n'exclue aucune autre possibilité de valorisation du site.

1 CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

1.1 Présentation de la commune des Pechs du Vers

Les Pechs du Vers est, depuis le 1er janvier 2016, une commune nouvelle française située dans le département du Lot en région Occitanie. Elle est issue du regroupement des deux communes de Saint-Cernin et Saint-Martin-de Vers. Les Pechs du Vers est une commune rurale de près de 300 habitants au cœur du Parc naturel régional des Causses du Quercy dans le Lot. (Cf. plaquettes)

Cette commune très rurale accueille une école, le café associatif « Le Bavardou » qui propose une programmation culturelle tout au long de l'année est qui est agréé Espace de Vie Sociale par la CAF, ainsi qu'un marché de producteurs locaux hebdomadaire.

Les commerces et services de proximité sont principalement centralisés à Cœur de Causse, à 9 km : France Services, maison de santé, bibliothèque, complexe sportif polyvalent, boulangerie, supérette, restaurant, etc.

La commune est composée de 2 bourgs principaux : le bourg de Saint-Cernin qui rassemble l'école, le café associatif et le marché hebdomadaire, et le bourg de Saint-Martin-de-Vers où un projet de reconversion de la mairie est à l'étude pour installer une salle polyvalente, une micro-crèche et un logement.

1.2 Enjeux et vision pour la commune des Pechs du Vers

La commune des Pechs du Vers souhaite relancer une activité dans ce bâtiment soit pour une activité d'accueil dans le domaine médico-social du fait des aménagements existants orientés vers ce type d'activité soit vers le domaine touristique du fait de la situation géographique du lieu au centre des principaux pôles d'activités du département. Il est tout à fait possible d'envisager d'autres axes de développement de type services, artisanat, culturel, hébergement, restauration, séminaire, formation professionnelle, activités de bureautique ou administratives et d'accueillir plusieurs porteurs de projets dans le même bâtiment. La commune est donc ouverte à d'autres visions de développement et souhaite les accompagner autant que faire se peut. Les enjeux de la commune pour la reconversion du lieu, sont les suivants, et doivent ainsi être pris en compte dans le cadre de la remise d'une offre :

- **Animer le territoire** : La commune souhaite voir s'installer une activité qui puisse participer à l'animation de la vie du village, si possible à l'année afin de réduire les impacts de la saisonnalité.
- **Assurer la viabilité économique du projet** : trouver un modèle économiquement durable pour garantir l'avenir du site. Les modalités de valorisation du site sont décrites dans le paragraphe suivant.
- **Préserver un bien patrimonial** : La commune souhaite conserver ce bâtiment ancien, et privilégie un usage qui mette en avant les qualités patrimoniales du site.
- **Valoriser les espaces extérieurs** : Les espaces extérieurs autour de la maison sont vastes. Une valorisation des espaces extérieurs, à minima des abords immédiats du bâtiment, est recherchée.

1.3 Modalités de valorisation du site

Le bâtiment sera mis à disposition en l'état. Ce bâtiment est actuellement en parfait état et conforme aux normes exigées pour un Établissement Recevant du Public (ERP).

Si le porteur désire apporter des modifications ou améliorations aux locaux actuels il devra en détailler la portée et préciser celles qui feraient l'objet d'une participation de la commune. Dans tous les cas celles-ci feront l'objet d'un accord formel entre le candidat et la commune.

Cet AMI s'adresse à des porteurs de projet pour une mise en activité dans un délai de 1 an à partir de l'installation dans les locaux. Tout délai supérieur devra être motivé et faire l'objet d'une description du devenir du bâtiment sur cette période transitoire.

Dans le cadre d'une location, l'exploitant s'engage à prendre à sa charge les dépenses courantes du bâtiment : ménage, eau, énergies, entretien des espaces extérieur, assurances, La commune assure

l'entretien du gros œuvre, la maintenance des moyens de lutte contre l'incendie ainsi que les contrôles réglementaires (par des sociétés habilitées) des installations électriques, de l'ascenseur et de celles utilisant le gaz.

La commune privilégie une formule de location sans exclure la possibilité d'une vente. À titre indicatif, le dernier loyer pratiqué était de 2 000 € / mois. Les charges dues au locataire sont estimées entre 800 et 1000€ /mois »

1.4 Périmètre du site

Plusieurs options de périmètre sont envisageables :

- Location ou cession du bâtiment seul et de son entourage immédiat (parcelles C 58 et C 59)
- La commune dispose de parcelles attenantes de près de 6 ha qui pourraient faire l'objet d'une négociation si le projet le nécessitait.

2 RÈGLES ENCADRANT L'APPEL A MANIFESTATION

2.1 Objet et organisation générale de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

La commune des Pechs du Vers organise la présente consultation d'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'exploitation, l'animation et la maintenance de la Maison Barbié.

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt doit pouvoir répondre aux objectifs suivants :

- Participer à l'animation de la vie du village, si possible à l'année
- Assurer la viabilité économique du projet
- Préserver un bien patrimonial
- Valoriser les espaces extérieurs

Le projet d'exploitation de la « résidence Barbié » peut être constitué d'un bouquet « multi-activités ».

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet d'organiser les conditions et modalités de valorisation du site, destiné à l'implantation d'activités au sein de la résidence Barbié, dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

La consultation est organisée en une phase, où les candidats sont invités à manifester leur intérêt par le dépôt d'une candidature. Les candidats peuvent se présenter seuls ou en groupement. A l'issue de la date de remise des offres, un échange avec chaque candidat de questions/réponses sera organisé avec la commune.

2.2 Déroulement et Planning de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Date limite du dépôt des offres : **le 30/04/2026**

Calendrier :

- Date de lancement de la consultation : **le 30/01/2026**
- Visite de site : tout au long de l'AMI.
- Date limite du dépôt des questions par les candidats : 10 jours avant date limite de remise offres
- Date de remise des offres : **le 30/04/2026 à 12heures**.
- Date d'échanges bilatéraux, entre les candidats et la commune : Les échanges se feront de façon

informelle tout au long de l'AMI. Le candidat recevra éventuellement en amont une liste de questions ainsi que des demandes de précisions afin de préparer ses réponses. Cet échange permettra d'apporter des clarifications, d'affiner les propositions et de s'assurer de la faisabilité du projet.

L'ensemble de ce processus est conçu comme un véritable temps de travail favorisant la compréhension mutuelle et les échanges, afin d'aboutir à une proposition aboutie et partagée.

La Commune des Pechs du Vers se réserve la possibilité d'apporter des modifications à cet appel à manifestation jusqu'au 15 avril 2026.

2.3 Condition de remise des offres par les candidats

Les candidats sont invités à fournir leurs offres et leurs compléments éventuels après demandes de précisions et échanges, par transmission de documents dématérialisés en un exemplaire à l'adresse mail suivante : mairie@lespechsdubvers.fr

Les candidats sont informés que les dossiers parvenus hors délais ne seront pas examinés.

2.4 Visite de site

Les candidats intéressés peuvent venir visiter le site pendant la durée de la consultation. Ils sont invités à se manifester en amont de leur visite auprès de la commune, par mail à l'adresse mairie@lespechsdubvers.fr ou par téléphone au 05 65 31 33 07 (secrétariat mairie). La commune exposera ses attentes concernant cet Appel à Manifestation d'Intérêt. Un temps de questions et réponses sera également organisé à l'issue de la visite de site.

La visite de site n'est pas obligatoire.

2.5 Composition des équipes

Les candidats peuvent être des entreprises, particuliers, structures associatives, ...

Les groupements sont autorisés et devront être justifiés, et présenter une organisation au sein du groupement avec un interlocuteur unique dans le cadre de la consultation désigné par le « Mandataire ».

2.6 Dossiers à remettre par les candidats

Les candidats remettront un dossier comprenant les éléments suivants, rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nomsages indiqués ci-dessous :

Dossier administratif

- Une lettre de candidature, datée et signée, permettant d'identifier le candidat et accompagnée du pouvoir de la personne physique habilitée à engager le candidat.
- Une présentation de la structure candidate. L'ajout de CV démontrant la capacité et la compétence des personnes concernées, en vue de la mise en œuvre du projet soumis, serait un plus.
- Dans le cadre d'un groupement, une note d'organisation présentant la composition de l'équipe et l'organisation de son pilotage par le Mandataire pour mener à bien le projet.

Note d'intention

Une note d'intention de projet comprenant :

- Une note d'analyse et de compréhension du contexte territorial ainsi que la perception des souhaits de la commune des Pechs du Vers
- Le concept du projet et de l'activité envisagée :
 - Description de l'activité envisagée
 - Précision si l'activité inclut une ouverture au public

- Période d'ouverture envisagée
- Estimation des surfaces nécessaires
- Contraintes techniques spécifiques
- Usages de l'espace extérieur et la surface ou le périmètre envisagé
- Autres précisions pertinentes.
- Le mode d'occupation préférentiel du site :
 - Location du bien
 - Achat
- Le périmètre de valorisation envisagé, concernant les espaces bâtis (totalité du bâtiment ou partie du bâtiment) et les espaces extérieurs.

- Capacités financières :

Il est demandé au candidat de préciser ses capacités financières au regard du mode d'occupation envisagé.

- En cas d'une valorisation via une location, une estimation des capacités locatives annuelles..
- En cas d'une valorisation via une cession, une estimation en ordre de grandeur pour une offre d'achat.
- Tout élément permettant de crédibiliser les capacités financières peut être présenté, par exemple :
 - Une déclaration relative au chiffre d'affaires dans le cas où le candidat exerce d'ores et déjà une activité
 - Une modélisation économique du projet (recettes et dépenses, chiffre d'affaires, marge brute, résultat net, sur 5 ans).

- Calendrier : un calendrier de démarrage de l'activité. Le candidat peut proposer un investissement des lieux phasé et une montée en puissance progressive de la programmation et des usages.

2.7 Analyse des Manifestations d'Intérêts

2.7.1 Recevabilité des projets

Aucune offre ne sera considérée comme recevable si le dossier parvient à la commune des Pechs du Vers postérieurement à la clôture de la consultation.

Pour être recevables, les offres devront comprendre l'ensemble des pièces énumérées ci dessus.

Une fois les offres remises, la commune procédera à leurs analyses.

La commune se réserve la possibilité de demander au candidat de préciser certains éléments de son offre. A cet effet, le candidat précisera les coordonnées d'un correspondant en mesure de fournir les précisions attendues.

2.7.2 Critères et modalités d'analyse des offres

Les critères d'analyse des offres sont les suivants :

- **Concept et attractivité du projet dont :**
 - Qualité et maturité du projet présenté,
 - Cohérence du projet présenté au regard du territoire et des attentes de la commune,
 - Période d'ouverture.
- **Capacité et rentabilité économique et financière**
- **Expérience et motivation du candidat**
 - Références illustrant les capacités et compétences du candidat

2.7.3 Organisation du tour de négociation

A l'issue de la remise de leur offre, les candidats seront conviés à un échange de questions/réponses individuel en présentiel ou par téléphone ou visioconférence avec la commune, après analyse des offres. Les candidats recevront au préalable une liste de questions ou des demandes de précision.

2.7.4 Divers

Dans le cadre de la présente consultation, la confidentialité des offres sera strictement préservée.

Il est précisé que la commune des Pechs du Vers conserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation. Cette prérogative ne pourra faire l'objet d'une quelconque indemnisation auprès des candidats.

Fin du document

