Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_71-DE

COMMUNE DE VIC-FEZENSAC

CESSION DE L'IMMEUBLE RUE LEBBE FRERES

Cahier des charges de l'appel à candidatures

Rue Lebbé Frères – 32190 Vic-Fezensac
Parcelles cadastrées AH n°573 et 574

Article 1 – Objet de la consultation

La commune de Vic-Fezensac souhaite céder l'immeuble communal situé rue Lebbé Frères, anciennement utilisé comme bodéga. La présente consultation a pour objet de recueillir des offres d'acquisition accompagnées d'un projet de réhabilitation et de valorisation durable du bien.

La commune souhaite favoriser la remise en état et en occupation de cet immeuble situé en centre-ville, notamment au travers d'un projet d'habitation, d'une activité économique, commerciale, artisanale, professionnelle ou de services, ou d'un projet mixte associant plusieurs de ces usages.

Le prix constitue le critère principal de sélection. La qualité et la pérennité du projet présenté seront également prises en considération selon les critères fixés au présent cahier des charges.

Article 2 – Désignation et caractéristiques du bien

- Adresse : rue Lebbé Frères, 32190 Vic-Fezensac.
- Références cadastrales : section AH n° 573 et 574.
- Contenance cadastrale totale : 115 m², dont 85 m² bâtis et 30 m² non bâtis.
- Immeuble ancien, édifié vers 1900.
- Surface utile estimée : 180 m², répartis sur trois niveaux d'environ 60 m² chacun.
- Rez-de-chaussée : espace brut comprenant notamment un sol béton, des murs en pierres peints, des poutres apparentes et un ancien comptoir.
- Premier et deuxième étages : différentes pièces sans affectation particulière et sanitaires.
- Combles non aménagés et non isolés.
- Accès principal depuis la rue Lebbé Frères et accès arrière depuis la rue Carboire.

Le bâtiment présente un état général dégradé et nécessite d'importants travaux de réhabilitation, notamment concernant les réseaux électriques et de plomberie, les murs, les sols et le traitement de fissures intérieures et extérieures.

Les surfaces indiquées sont données à titre estimatif, conformément aux éléments figurant dans l'avis du Domaine. Elles ne constituent pas une garantie de surface habitable ou aménageable.

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance de l'état du bien, de sa configuration, de ses contraintes et de son environnement après visite et examen des pièces mises à disposition.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_71-DE

Article 3 – Situation juridique, urbanistique et technique

La commune mettra à disposition des candidats les documents dont elle dispose et qui sont utiles à l'appréciation du bien : plan cadastral, diagnostics, documents d'urbanisme…

Chaque candidat demeure responsable de la vérification de la faisabilité juridique, urbanistique, technique et financière de son projet. Compte tenu de l'ancienneté et de l'état général du bâtiment, les candidats sont notamment invités à apprécier les travaux nécessaires à sa remise en état et à vérifier la compatibilité de leur projet avec les règles applicables, particulièrement en matière de changement de destination, de sécurité et d'accessibilité, selon l'usage envisagé.

La présentation d'un projet dans le cadre de la consultation ne vaut ni autorisation d'urbanisme ni accord préalable de la commune au titre de ses compétences réglementaires.

Article 4 – Prix plancher

Le prix minimum de cession est fixé à SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72 000 €) net vendeur. Ce montant correspond à la valeur vénale retenue dans l'avis du Domaine en date du 29 juin 2026.

Toute offre financière inférieure à 72 000 € sera déclarée irrecevable et ne sera pas analysée au titre des autres critères.

Les candidats peuvent librement proposer un prix supérieur. L'offre financière doit être ferme, exprimée en euros net vendeur et signée par le candidat.

Les frais, droits, émoluments et autres coûts liés à l'acquisition seront supportés par l'acquéreur, sauf disposition contraire de l'acte de vente.

Article 5 – Orientations recherchées par la commune

Sans imposer un programme immobilier déterminé, la commune souhaite que la cession conduise à une occupation et une valorisation durable.

- un projet d'habitation destiné à une occupation pérenne ;
- un projet mixte associant logement et activité commerciale, artisanale, professionnelle ou de services ;
- un projet permettant une réhabilitation cohérente et durable de l'immeuble ;
- plus largement, tout projet compatible avec le bien et contribuant de manière durable à la vitalité du centre-ville.

La commune n'impose pas au candidat une solution architecturale ou un programme de travaux prédéterminé. Le candidat expose librement son projet, sous réserve du respect des règles applicables.

Article 6 – Contenu du dossier de candidature

Le dossier comprendra obligatoirement :

- une lettre de candidature précisant l'identité complète du candidat et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme juridique, ses représentants et les pouvoirs du signataire ;
- une offre financière datée et signée, d'un montant au moins égal à 72 000 € net vendeur ;
- une note de présentation du projet, de 3 pages maximum hors plans et illustrations, précisant notamment l'usage envisagé du rez-de-chaussée et des étages, le caractère pérenne de l'installation, les principaux travaux envisagés et le calendrier prévisionnel ;
- les éléments permettant d'apprécier la faisabilité financière de l'acquisition et du projet : attestation bancaire, accord de principe, justificatifs de fonds propres ou tout document équivalent adapté à la situation du candidat ;
- le cas échéant, les références ou expériences utiles à l'appréciation de la capacité à mener le projet à son terme ;
- une déclaration indiquant les éventuelles conditions suspensives souhaitées par le candidat.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_71-DE

Article 7 – Visite du bien et questions

Une visite du bien est fortement recommandée, compte tenu de son état général et de l'importance des travaux à envisager. Les visites seront organisées sur rendez-vous durant la période de consultation, à la demande du candidat.

Les demandes de visite ou de renseignements devront être adressées à : dgs@ville-vicfezensac.fr.

Les questions susceptibles d'avoir une incidence sur la préparation des offres et leurs réponses seront communiquées dans des conditions identiques à l'ensemble des candidats.

Article 8 – Remise des offres

- Date et heure limites : vendredi 13 novembre 2026 à 12h00
- Mode de remise : Dépôt en mairie ou pli en recommandé
- Adresse : Mairie de Vic-Fezensac, Cours Delom, 32190 Vic-Fezensac
- Mention à porter sur le pli : « CESSION IMMEUBLE LEBBE FRERES – OFFRE – NE PAS OUVRIR ».
- Durée de validité de l'offre : 120 jours à compter de la date limite de remise des candidatures.

Toute offre reçue après la date et l'heure limites pourra être déclarée irrecevable.

Article 9 – Recevabilité des offres

Avant notation, la commune vérifie la recevabilité des candidatures. Sont notamment susceptibles d'être écartées : les offres reçues hors délai, les offres inférieures au prix plancher, les offres non signées et les dossiers ne permettant pas, après éventuelle demande de précision ou de régularisation, d'apprécier le projet ou sa faisabilité.

Article 10 – Critères et méthode de notation

Les offres recevables seront notées sur 100 points selon la répartition suivante :

Critère	Éléments d'appréciation	Points
Prix proposé	Montant ferme proposé au-dessus ou à hauteur du prix plancher.	50
Réhabilitation et valorisation du bâtiment	Projet de remise en état du bâtiment, cohérence des travaux envisagés et perspective d'une réhabilitation.	40
Pérennité de l'occupation et contribution à la vitalité du centre-ville	Caractère durable de l'occupation envisagée, notamment par la création de logements occupés à l'année, l'installation d'une activité économique ou de services	10

Article 11 – Notation du prix

L'offre financière recevable la plus élevée obtient 50 points. Les autres offres obtiennent une note proportionnelle calculée selon la formule suivante :

Note prix = 50 × (prix proposé par le candidat / prix de l'offre recevable la plus élevée)

Le résultat est arrondi au centième. Cette méthode permet de conserver au prix une place prépondérante tout en maintenant une appréciation du projet sur 50 points.

Article 12 – Notation du projet

Les critères qualitatifs sont appréciés à partir des éléments fournis par le candidat. Pour chacun d'eux, la commission motive son appréciation par des éléments objectifs tirés du dossier. La même méthode est appliquée à l'ensemble des candidats.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_71-DE

Article 13 – Demandes de précisions et auditions

La commune peut demander aux candidats des précisions ou compléments destinés à permettre une meilleure compréhension de leur offre, sans modifier les critères de sélection ni rompre l'égalité de traitement.

La commune se réserve également la possibilité d'auditionner les candidats présentant les offres les mieux classées. En cas d'audition, une trame commune sera utilisée et les éléments déterminants seront consignés dans le rapport d'analyse.

Sauf décision expresse annoncée à tous les candidats dans des conditions identiques et juridiquement sécurisée, l'audition n'a pas pour objet d'organiser une enchère ou de permettre une modification substantielle des offres.

Article 14 – Commission d'analyse

Les offres sont examinées par une commission d'analyse à caractère consultatif composée des élus désignés par le Conseil Municipal membres de la commission d'appel d'offre ainsi que des élus membres de la commission « finances et administration générale » de la commune.

La commission vérifie la recevabilité des offres, applique la grille de notation, établit un classement et formule une proposition motivée au conseil municipal.

Tout membre placé dans une situation susceptible de créer un conflit d'intérêts avec un candidat en informe la commune et ne participe pas à l'analyse de l'offre concernée.

Article 15 – Choix de l'acquéreur

La commission d'analyse ne dispose d'aucun pouvoir d'attribution. Le choix de l'acquéreur et la décision de céder le bien relèvent du conseil municipal, qui délibère sur les conditions et caractéristiques essentielles de la cession.

Le classement issu de la grille constitue l'outil d'aide à la décision prévu par la consultation. Le candidat classé premier n'acquiert aucun droit à la vente avant la délibération du conseil municipal et la formalisation de l'acte.

Article 16 – Engagement sur le projet présenté

Le projet présenté constitue un élément déterminant de l'appréciation de l'offre. Le candidat retenu s'engage à poursuivre de bonne foi sa réalisation dans ses caractéristiques essentielles et à informer la commune de toute modification substantielle intervenant avant la signature de l'acte.

Les engagements qui devront, le cas échéant, survivre à la vente et être opposables à l'acquéreur seront précisément identifiés dans la délibération et dans l'acte de cession, après validation par le notaire et, si nécessaire, par le conseil juridique de la commune. Ils devront rester proportionnés à l'objet de la cession.

Article 17 – Conditions de réalisation de la vente

- La vente sera conclue après délibération du conseil municipal et accomplissement des formalités légales nécessaires.
- L'acte sera reçu par l'office notarial Cambon & associé de Vic-Fezensac
- Le candidat retenu devra justifier de son financement dans le délai fixé par la commune.
- Les conditions suspensives admises seront celles expressément acceptées par la commune et reprises dans l'avant-contrat ou l'acte.
- Le délai prévisionnel de signature est fixé à 3 mois à compter de la décision du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_71-DE

Article 18 – Absence de droit à indemnité et abandon de la consultation

La participation à la consultation ne confère aucun droit à l'acquisition du bien. Dans le respect des règles applicables et de celles qu'elle s'est fixées, la commune peut ne retenir aucune offre, interrompre la consultation ou la déclarer sans suite.

Les candidats supportent l'intégralité des frais engagés pour préparer leur candidature et ne peuvent prétendre à aucune indemnité du seul fait de leur participation.

Article 19 – Calendrier prévisionnel

Étape	Date
Publication de la consultation	lundi 12 octobre 2026
Période de visites	du lundi 12 octobre au jeudi 12 novembre 2026
Date limite des questions	lundi 9 novembre 2026
Date limite de remise des offres	vendredi 13 novembre 2026, 12h00

Article 20 – Annexes mises à disposition

- plan cadastral ;
- diagnostics techniques disponibles ;
- documents d'urbanisme et informations sur les servitudes utiles ;
- avis de valeur de la Direction de l'immobilier de l'État / Domaine ;
- photographies du bien ;
- formulaire d'offre financière ;
- grille de notation.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_71-DE

Annexe 1 – Formulaire d'offre financière

Cession de l'immeuble rue Lebbé Frère – Vic-Fezensac

Je soussigné(e) / Nous soussignés : [nom, prénom / raison sociale]

……
……..……

Adresse / siège :

……

Déclare avoir pris connaissance du cahier des charges relatif à la cession de la Maison Saucède et propose d'acquérir le bien au prix net vendeur de :

[ ] €

Soit en toutes lettres : ……

Conditions suspensives demandées : ……..

Durée de validité de l'offre : 120 jours à compter de la date limite de remise des offres.

Fait à : …….. Le : …….. ;

Signature :

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_71-DE

Annexe 2 – Grille synthétique d'analyse

Cession de l'immeuble rue Lebbé Frère – Vic-Fezensac

Critère	Maximum	Note obtenue	Motivation
Prix proposé	50		
Réhabilitation et valorisation du bâtiment	40		
Pérennité de l'occupation et contribution à la vitalité du centre-ville	10		
TOTAL	**100**		

Références et éléments ayant servi à la rédaction

Le présent projet a été préparé à partir de l'avis du Domaine retenant une valeur de référence de 72 000 €. Les métrés et descriptions sont issus du même avis.