APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

EXPLOITATION D'UNE RESIDENCE DE TOURISME 4*

RESIDENCE L'HOSPITALET A BAREGES (HAUTES-PYRENEES) TOURMALET - PIC DU MIDI

SOMMAIRE

ARTICLE 1- IDENTIFICATION DE L'ACTEUR A L'INITIATIVE DE L'AMI 3

ARTICLE 2- OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) 3

ARTICLE 3- PRESENTATION DU PROJET 3

ARTICLE 4- PROFIL RECHERCHÉ..... 4

ARTICLE 5- MODALITÉS DE RÉPONSE ET DE SÉLECTION..... 4

ARTICLE 6- CALENDRIER DE L'AMI 5

ARTICLE 7- CONTACT 5

ARTICLE 8- DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... 5

ARTICLE 1- IDENTIFICATION DE L'ACTEUR A L'INITIATIVE DE L'AMI

Mairie de Barèges
Adresse : Place Urbain Cazaux, 65120 Barèges
Site internet : www.mairie-bareges.fr

ARTICLE 2- OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

La commune de Barèges a acquis en 2015 l'établissement dit l'Hospitalet afin de le préserver de toute promotion « non valorisante » générateur de lits froids.

Dans le cadre de sa stratégie de développement touristique, s'inscrivant dans une dynamique plus globale à l'échelle du territoire et de la destination, la commune prévoit de réhabiliter totalement cet établissement et le transformer en résidence de tourisme 4*.

La commune souhaite identifier des opérateurs intéressés par la gestion et l'exploitation de cette résidence de tourisme dans un cadre contractuel restant à définir. A ce stade, la commune envisage de recourir à un acteur tiers pour la réalisation des travaux et leur financement, ce n'est donc pas l'objet principal de cet AMI. Toutefois, les opérateurs intéressés pourront également se positionner sur le volet investissement et portage des murs.

Cet appel à manifestation d'intérêt (AMI) vise à sélectionner un opérateur qualifié, capable de proposer un projet répondant aux attentes du territoire en matière d'accueil touristique et de développement économique.

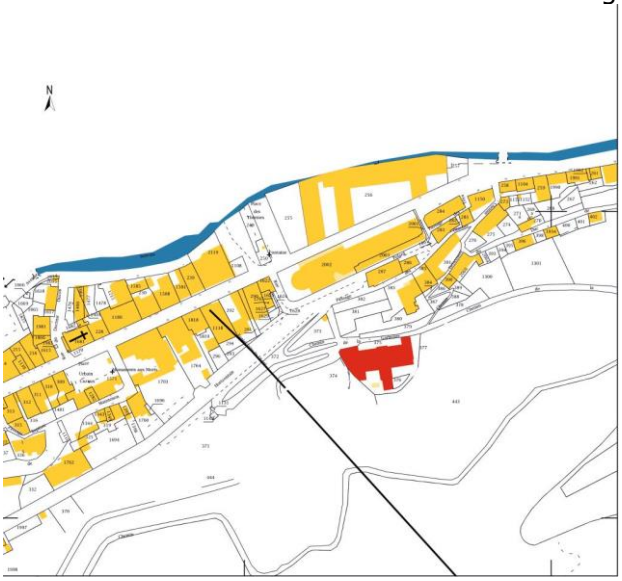
Le présent AMI a pour objet :

- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'exploitation et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- de présenter les orientations générales qui seront attachées à l'exploitation.

L'AMI est composé du présent règlement ainsi que de documents de présentation du territoire et du projet.

ARTICLE 3- PRESENTATION DU PROJET

L'ensemble immobilier se situe au 8 chemin de la Garboure à Barèges.



C'est un bâtiment historique, d'abord un hospice civil pour les pauvres dans les années 1850 (hospice Sainte Eugénie) puis transformé en lieu mixte dans les années 1970 (auberge de jeunesse, ateliers artistiques, accueil de curistes en saison, …) avant d'être racheté par la commune en 2015. Le bâtiment n'a pas été exploité depuis une dizaine d'année.

L'histoire du site est détaillée sur le site de l'inventaire du patrimoine régional : https://inventaire.patrimoines.laregion.fr/dossier/IA65008003.

La réhabilitation complète du site va permettre de créer une résidence de tourisme 4*, répondant aux besoins du territoire et aux attentes des touristes. Il est prévu d'y aménager 35 appartements de différentes tailles, correspondant à 168 lits, un espace bien-être, des espaces communs, une salle de séminaire, sur environ 1840 m de surface de plancher.

Les documents annexés au présent document présentent plus globalement le territoire, les perspectives en matière de tourisme, les orientations générales du projet envisagé ainsi qu'une étude de marché réalisée par le cabinet Voltère dans le cadre du dispositif France Tourisme Ingénierie polité par Atout France.

ARTICLE 4- PROFIL RECHERCHÉ

L'opérateur recherché devra :

- Justifier d'une expérience significative dans la gestion et l'exploitation d'hébergements touristiques
- Proposer un modèle économique viable et durable
- Intégrer des actions en faveur du développement durable et de la valorisation du territoire
- Définir une stratégie commerciale et marketing adaptée à la clientèle ciblée
- Respecter les obligations réglementaires et les normes en vigueur

ARTICLE 5- MODALITÉS DE RÉPONSE ET DE SÉLECTION

Les opérateurs intéressés sont invités à se manifester dans un 1er temps en renseignant le formulaire de pré-inscription à l'adresse suivante : https://www.mairie-bareges.fr/travaux-projets-etudes-ami

Deux dates de visite du site et de rencontre avec les acteurs locaux (facultatives mais appréciées) se tiendront les 24 juin 2025 et 1er juillet 2025. Les opérateurs intéressés pourront s'inscrire à l'une de ces dates via le formulaire de pré-inscription.

Ils recevront alors un dossier plus complet comprenant notamment des données récentes sur la fréquentation touristique du territoire, une étude sur le volet économique du projet et des plans du projet.

A l'issue, les candidats devront confirmer leur intérêt en fournissant un dossier de candidature rédigé en français comprenant les documents suivants :

- Présentation de la structure juridique du candidat ou du groupement de candidats amené à porter le projet : dénomination, capital social, siège social, coordonnées, pouvoirs des représentants légaux, statuts, inscription RCS, …
- Présentation des capacités du candidat : expériences, références, capacités financières, résultats des derniers exercices, …
- Note d'intention décrivant le projet d'exploitation envisagé : modèle économique, positionnement, clientèle cible, actions de promotion, …
- Proposition de gestion et d'animation de la résidence
- Esquisse des investissements éventuels nécessaires, en plus de ceux déjà identifiés par la commune

- Présentation du modèle juridique à envisager pour l'exploitation du projet : nature et durée du contrat, conditions associées, …
- Toute autre information de nature à valoriser sa candidature

La commune se réserve le droit d'apporter tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'équité entre les candidats et dans un délai leur permettant de les prendre en compte.

Le dossier de candidature devra être adressé à l'adresse suivante avant la date limite fixée à l'article 6 : baregeshospitalet@gmail.com.

Les candidatures seront analysées selon les critères suivants :
- Expérience et références de l'opérateur, notamment dans la gestion de résidence de tourisme en montagne
- Pertinence et viabilité du projet proposé, performance commerciale et capacité à verser un loyer
- Impact sur l'attractivité et l'économie locale
- Engagements en matière de développement durable

La commune se réserve la possibilité de présélectionner puis d'auditionner 3 candidatures, dans le cadre d'un jury dont la composition sera définie ultérieurement. Les acteurs concernés seront invités à compléter et à déposer leur dossier final en fonction des auditions.

La commune prévoit alors d'entrer en négociation exclusive avec l'opérateur ayant présenté le dossier le plus satisfaisant à l'issue de ce processus.

ARTICLE 6- CALENDRIER DE L'AMI

- Date de publication de l'AMI : 7 mai 2025
- Date limite de renseignement du formulaire de pré-inscription : 15 juin 2025
- Visite du site : 24 juin et 1er juillet 2025
- Date limite de dépôt des candidatures : 30 septembre 2025
- Auditions des candidats présélectionnés : du 13 octobre au 14 novembre 2025
- Sélection de l'exploitant : fin 2025 / début 2026

ARTICLE 7- CONTACT

Pour toute question ou demande d'information complémentaire, les opérateurs intéressés devront contacter :
Christophe FABRE
06 31 19 07 38
direction@cieleo-bareges.com

ARTICLE 8- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes les informations transmises par la commune font l'objet d'une obligation de confidentialité. Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation qui leur aura été transmises dans le cadre de cet AMI.

La commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à manifestation d'intérêt à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux candidatures reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables.

Documents annexés au présent règlement :

- *Document 1 : Dossier de presse du Grand Tourmalet*
- *Document 2 : Dossier de presse des Vallées de Gavarnie*
- *Document 3 : Etude de marché et programmation*