



## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**Pour la réalisation d'un projet en vue de  
la conclusion d'un BEA**

**Sur le site du Château Lestapis  
et de son parc à MONT (64)**

Date limite de réception des candidatures : Le 12/03/2024 à 12h00

**Commune de MONT-ARANCE-GOUZE-LENDRESSE**

20, rue du Vieux Mont

64300 MONT

Tél : 05 59 67 31 27

E-mail : [accueil@mairie-mont.fr](mailto:accueil@mairie-mont.fr)

**Jours et heures d'ouverture :**

Du lundi au jeudi : de 13h30 à 17h30

Le vendredi de 14h00 à 17h30

## 1. Présentation

La Mairie de Mont est propriétaire d'un château et de son parc, situés au cœur du bourg de Mont (64300). Le château de Lestapis, ancien château d'Elf Aquitaine puis de la Communauté de Communes Lacq-Orthez, a été détruit par un incendie en mai 2017, puis racheté par la commune de Mont.

La Commune souhaite réhabiliter son emblématique château et une partie de son parc. A cet effet, un accord cadre de maîtrise d'œuvre a été attribué.

Mont est située dans le Département des Pyrénées-Atlantiques et membre de la Communauté de communes de Lacq-Orthez. La Commune de Mont est géographiquement centrale au sein de la Communauté de communes, elle-même plutôt centrale dans le département des Pyrénées-Atlantiques

Née de la fusion par association en 1972, la commune de Mont regroupe 4 villages (Mont-Arance-Gouze-Lendresse).

Fort de son tissu associatif et son histoire, la commune de 1186 habitants offre à ses administrés et au bassin de vie des équipements municipaux structurants.

L'histoire du château de Lestapis est marquée par différentes époques toutes différentes les unes des autres.

Originellement propriété d'une grande famille terrienne, avec l'avènement du bassin industriel, il se transforme en haut lieu de réception des industriels : des chefs d'Etat africains et autres personnalités étrangères y sont reçus. Ensuite, le château est vendu à des investisseurs étrangers sans projet pérenne. Le château est alors abandonné et a été victime d'un incendie en 2017.

## 2. Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a donc pour objet de trouver un ou plusieurs porteurs de projet pour la requalification du Château Lestapis situé sur la commune de MONT (article L 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

**La ville souhaite laisser les candidats libres de proposer les activités de leur choix. Le(s) candidat(s) proposera une ou un ensemble d'activités pouvant fonctionner en synergie (complémentarité des activités, cohérence et comptabilité avec le bâti et le site).**

Les principaux objectifs de l'AMI sont :

- Recueillir auprès des différents acteurs économiques, touristiques et/ou culturels, les suggestions de réutilisation/mise en valeur de tout ou partie du site ;
- Faire émerger un ou plusieurs projets de reconversion qui valorisent le site, participent l'attractivité de la commune et créent de l'activité.

Les objectifs principaux de cette reconversion sont les suivants :

- Définir un projet d'intérêt général en harmonie avec la vie du parc et la vie de la commune
- Remettre en valeur un patrimoine vacant situé dans un cadre d'exception
- Développer un projet axé sur la transition écologique

La commune de MONT souhaite développer un projet porteur de sens pour la reconversion de son château et s'adressant au plus grand nombre.

Il s'agit de permettre à tous acteurs privés de proposer des projets pour prendre part au rayonnement du Château qui devra être ouvert sur la commune et vivre à l'année.

Cet AMI vise à susciter des propositions innovantes sur le bâtiment en vue de la conclusion d'un BEA sur une durée de 30 à 99 ans.

### 3. Visite du site

Les candidats devront obligatoirement visiter le site le 13/02/2024 sur rendez-vous sollicité au préalable auprès de M. FRANCHINI à l'adresse suivante : [marchespublics@mairie-mont.fr](mailto:marchespublics@mairie-mont.fr)

La visite des lieux préalable à la remise des candidatures est obligatoire. Une attestation de visite sera remise au candidat.

Aucun compte rendu de visite ne sera établi.

### 4. Planning prévisionnel

Peuvent répondre à cet appel à manifestation d'intérêt tous les candidats, qu'ils/elles soient seuls ou associés dans un collectif. La sélection des candidats se fera en deux phases :

#### 4.1. Phase de sélection des candidat(e)s (phase 1- candidatures)

- Publication de l'AMI : 23/01/2024
- Visite de site : 13/02/2024. Pour assister à la visite, veuillez-vous rapprocher de auprès de la commune de MONT
- Remise des dossiers de candidature selon les modalités détaillées dans le présent document : 12/03/2024.
- Sélection des candidatures retenues pour la phase 2 par la commune : Début du deuxième trimestre 2024
- Remise des offre phase 2 – La date sera communiquée à l'issue de la phase 1
- Choix du lauréat de l'AMI : Fin 2ème trimestre 2024

A l'issue de la phase 1, la commune se réserve le droit de déclarer, sans besoin de justification, le caractère infructueux de l'appel à manifestation d'intérêt.

#### 4.2. Phase d'approfondissement du projet (phase 2-offres)

Lors de cette phase, la commune et ses partenaires travailleront avec le(s) candidat(e)s retenu(e)s lors de la 1ère phase pour affiner leurs projets et sélectionner un projet pour le site en prenant en compte :

- Description des travaux envisagés au sein du château et de son parc
- Description détaillée du projet d'exploitation permettant d'évaluer la qualité du projet
- Mémoire environnemental détaillant les moyens mis en œuvre en vue de promouvoir le développement durable à tous les stades du projet (travaux, exploitation, ...)
- Plan détaillé de financement des investissements de tous les éléments permettant d'apprécier la robustesse financière du candidat
- Un compte d'exploitation prévisionnel
- Le montant du loyer proposé

La Mairie et ses partenaires accompagneront les porteurs de projets dans ces démarches, afin d'affiner leur projet, accompagnés du maître d'œuvre retenu.

La signature du BEA est prévue au dernier trimestre 2024.

A l'issue de la phase 2, la commune se réserve le droit de déclarer, sans besoin de justification, le caractère infructueux de l'appel à manifestation d'intérêt.

Les échéances ci-dessus sont données à titre indicatif, et la commune reste libre de les modifier.

## 5. Qualité des candidats

Toute candidature devra émaner d'un porteur de projet seul ou d'un groupement. La composition de ce groupement est laissée à la libre appréciation des candidats. Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué à l'équipe suivante :

V2S - Architecte mandataire  
QLAADF – Architecte paysagiste  
INGETUDES – BET Fluides  
JM LURO – BET Structures  
IDEIA VRD – BET VRD et hydraulique  
IMHOTEP – Economie de la construction  
SIGMA – BET Acoustique

Cependant, pour l'aménagement intérieur du château, le groupement est libre d'intégrer un architecte.

Il est à noter que la commune de MONT prendra en charge une partie des travaux de rénovation du château de MONT tels que le déploiement des réseaux secs et humides, le changement des menuiseries extérieures, l'accessibilité PMR jusqu'au château, ...

Cette définition des travaux sera précisée à l'issue de la phase 1 avec les candidats admis à remettre une offre.

## 6. Composition du dossier de candidature – Phase 1

Le dossier de consultation en phase 1 de sélection des candidats est composé comme suit :

- Un dossier de présentation des porteurs du projet dont les CV des candidats, les références de projets réalisés
- Une synthèse du projet envisagé avec un planning de réalisation
- Une attestation sur l'honneur que les candidats ne sont pas en situation de cessation de paiement ou de redressement personnel
- Tout élément complémentaire que les candidats intéressés jugent pertinent pour éclairer et compléter sa manifestation d'intérêt

## 7. Composition du dossier d'offre – Phase 2

Le dossier de consultation en phase 2 de sélection des offres est composé comme suit :

1. Un descriptif complet du projet
2. Un panneau A0 de présentation générale de proposition permettant d'appréhender le projet dans son ensemble
3. Description des travaux envisagés au sein du château et du parc accompagné d'un planning de réalisation
4. Description détaillée du projet d'exploitation permettant d'évaluer la qualité du projet
5. Mémoire environnemental détaillant les moyens mis en œuvre en vue de promouvoir le développement durable à tous les stades du projet (travaux, exploitation, ...)
6. Plan détaillé de financement des investissements de tous les éléments permettant d'apprécier la robustesse financière du candidat
7. Un compte d'exploitation prévisionnel
8. Le montant du loyer proposé

## 8. Remise des candidatures

### 8.1. Transmission électronique

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur [marchespublics@mairie-mont.fr](mailto:marchespublics@mairie-mont.fr)

Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents transmis au pouvoir adjudicateur.

Si une nouvelle offre est envoyée par voie électronique par le même candidat, celle-ci annule et remplace l'offre précédente.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (CD-ROM, DVD-ROM, clé usb) ou sur support papier. Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée. Elle est ouverte dans les cas suivants :

- lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le pli transmis par voie électronique ;
- lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète, hors délai ou n'a pu être ouvert, à condition que sa transmission ait commencé avant la clôture de la remise des plis.

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :

Mairie de MONT-ARANCE-GOUZE-LENDRESSE  
20, rue du Vieux Mont  
64300 MONT

Jours et heures d'ouverture de la mairie :

Du lundi au jeudi : de 13h30 à 17h30

Le vendredi de 14h00 à 17h30

Aucun format électronique n'est préconisé pour la transmission des documents. Cependant, les fichiers devront être transmis dans des formats largement disponibles.

La signature électronique des documents n'est pas exigée à ce stade de la consultation.

Les équipes porteuses de projets devront traduire les ambitions de l'appel à projets.

Par équipe projet, est entendu le candidat, ou l'ensemble des membres du groupement quelle que soit sa forme juridique, qui déposera un dossier de candidature dans le cadre de cet appel à projets.

Les dossiers transmis par le candidat et le porteur de projet qui répond en groupement devront impérativement indiquer quels engagements seront pris par chacun des membres du groupement.

L'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la Commune. Le terme mandataire désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination.

Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié de la commune et sera destinataire des informations transmises par celle-ci.

Le mandataire devra rester identique tout au long du processus d'appel à projets et ce jusqu'à la contractualisation avec la commune.

## 8.2. Transmission sur papier

Les candidatures sont à transmettre à la mairie de MONT en un exemplaire « papier » et un exemplaire numérique (clé USB ou par mail) à l'adresse postale suivante :

Mairie de MONT-ARANCE-GOUZE-LENDRESSE  
20, rue du Vieux Mont  
64300 MONT

Jours et heures d'ouverture de la mairie :

Du lundi au jeudi : de 13h30 à 17h30

Le vendredi de 14h00 à 17h30

## 9. Critère d'analyse des candidatures – Phase 1

Les candidatures seront sélectionnées en phase 1 en fonction de plusieurs critères :

- Qualité / faisabilité du projet et pertinence de l'activité proposée – 50%
- Profil, références du/ des candidats et capacités financières – 50%

## 10. Critère d'analyse des offres- Phase 2

Les offres seront sélectionnées en phase 2 en fonction de plusieurs critères :

- Qualité du programme de travaux envisagés : les candidats devront décrire comment ils envisagent la rénovation du Château de MONT et devront détailler les travaux prévus et leur programmation (40%)
- Garanties financières : les candidats fourniront un tableau prévisionnel avec les coûts de rénovation, le loyer, les fluides, ... c'est-à-dire les investissements envisagés, les charges de fonctionnement avec en face les recettes (30%)
- Capacité du projet à s'ouvrir sur la commune (20%)
- Caractéristiques et performances environnementales (10%)

## 11. Droit à l'image

Par la transmission de leur projet, les candidats autorisent la commune de MONT à utiliser les visuels du projet dans le cadre de sa communication publique.

La Commune est également autorisée à communiquer autour des caractéristiques principales desdits projets.

Cette autorisation n'implique aucune cession du droit de propriété intellectuelle sur ces éléments, qui demeurera la pleine propriété du porteur de projet.

## 12. Liste des annexes

- Accord cadre de MOE (CCTP, note programmatique)
- Plans du château
- Archive photos du château