

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Valorisation de la commanderie de Lacommande

Cahier des charges



Du 31 mars au 30 juin 2025

Candidatures sont à remettre au plus tard le lundi 30 juin 2025 à 12h00



Table des matières

I.	PRESENTATION DU PROJET	3
1.	Le contexte de l'appel à manifestation d'intérêt	3
2.	Les objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
II.	CARACTERISTIQUES DU SITE	4
1.	Contexte historique et patrimonial du site de la commanderie	4
2.	Présentation détaillée des bâtiments.....	5
3.	Etudes réalisées entre 2018 et 2024	6
4.	Acteurs et atouts du projet	6
III.	LES ATTENDUS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	7
IV.	ATTENDUS DES CANDIDATS.....	8
1.	Contenu du dossier de candidature	8
2.	Critères d'évaluation des candidatures.....	8
V.	PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	9
1.	Calendrier prévisionnel.....	9
2.	Déroulement de la procédure.....	9
3.	Questions-réponses et visites	9
VI.	ANNEXES	10

I. PRESENTATION DU PROJET

1. Le contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

La commanderie de Lacommande, édifice classé au titre des Monuments Historiques, est située au centre du village de Lacommande, à proximité de Pau (20 km), de Monein (10 km), et d'Oloron-Sainte-Marie (20 km), et au cœur du vignoble du jurançon. Le village compte un peu moins de 200 habitants. Sur la place principale du village, la commanderie fait face à une grande ferme béarnaise traditionnelle qui abrite la Maison des vins de Jurançon. À proximité immédiate se trouvent également l'église et la mairie.

Le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques est propriétaire de la commanderie depuis 1983. Un vaste programme de restauration a permis de sauver l'édifice, alors en état de ruine, ainsi que d'aménager un gîte pour les pèlerins dans une dépendance.

Le Département a maintenu l'ouverture au public de la commanderie et du gîte tout en y proposant un programme d'animations culturelles et touristiques pour que ce patrimoine soit accessible au plus grand nombre grâce à des partenariats culturels variés. Par une convention de partenariat, le Département a confié jusqu'à fin 2025 l'animation culturelle à l'association Flâning Béarn et l'ouverture de la commanderie et du gîte, à la commune de Lacommande.

Le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques souhaite faire rayonner la commanderie grâce à un projet de développement économique et touristique ambitieux et réaliste. Ce projet devra mobiliser des expertises, des ressources, des savoir-faire, des moyens et rester en lien avec les partenaires mobilisés sur le territoire.

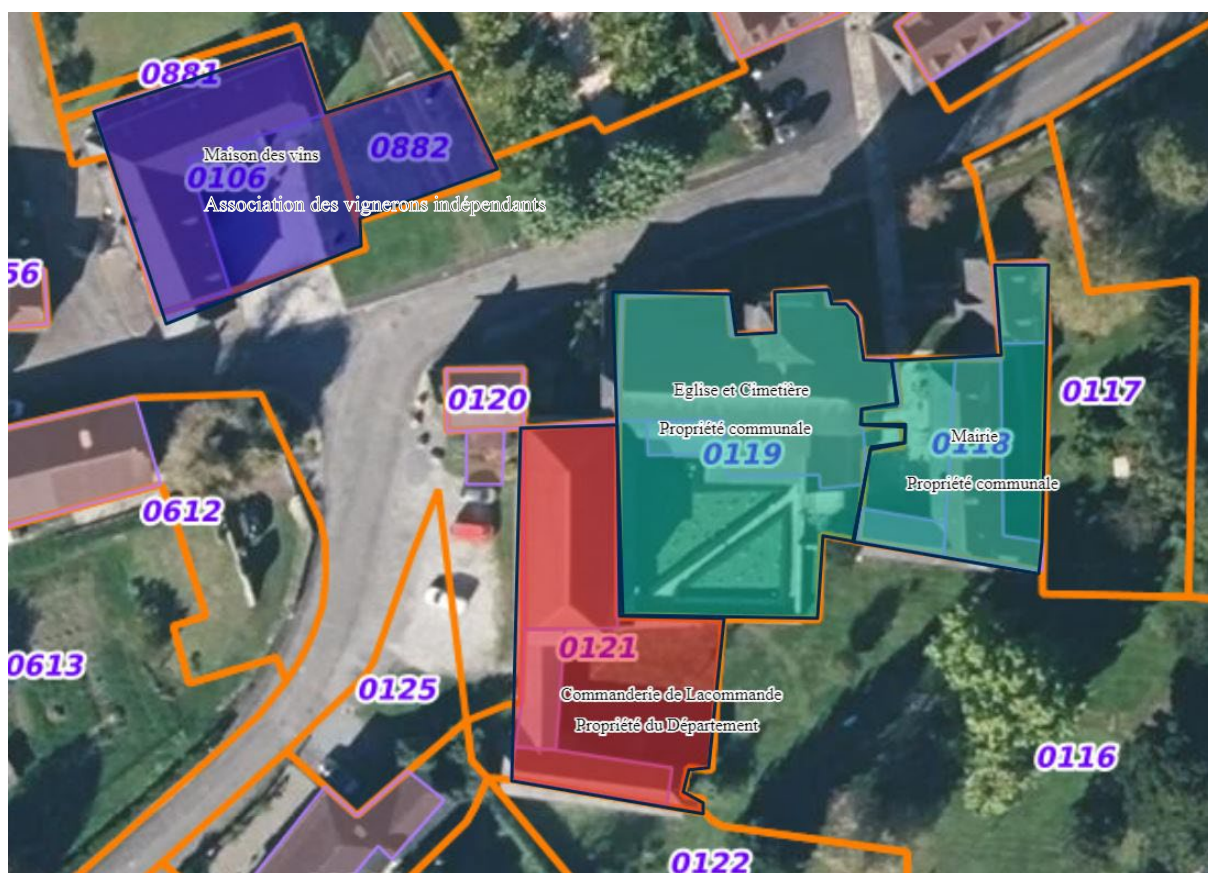
2. Les objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

Le Département lance un appel à manifestation d'intérêt permettant de créer une nouvelle dynamique pour ce site emblématique. Cet appel à manifestation d'intérêt vise à identifier des opérateurs investisseurs (entreprises, associations, etc.) capables d'inscrire la commanderie de Lacommande dans une dynamique économique et touristique durable respectueuse de son patrimoine, tout en contribuant activement à l'attractivité et au développement du territoire environnant :

Le projet présenté doit contribuer au développement territorial à l'échelle du Béarn :

- proposer un modèle économique viable permettant d'assurer la pérennité des activités sur le site ;
- intégrer au projet proposé une approche bâtiminaire en termes de travaux à réaliser en lien avec l'exploitation ;
- garantir la préservation et l'entretien des infrastructures et des éléments patrimoniaux qui font la richesse de la Commanderie de Lacommande. Cela inclut des travaux d'entretien régulier, le respect des normes de conservation, et une gestion respectueuse du caractère historique du lieu ;
- encourager des collaborations avec les collectivités, les associations locales, les artisans, et d'autres acteurs économiques, touristiques et culturels du territoire.

L'appel à manifestation d'intérêt s'étend sur l'ensemble de la commanderie, comprenant également le porche, le gîte, et le jardin, propriétés du Département (annexe 1). Sur le cadastre, la propriété du Département correspond à la parcelle 121.



Le présent projet porte sur la passation d'un bail longue durée (type emphytéotique ou à construction) en vue de l'entretien et de l'exploitation du site de la commanderie.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE

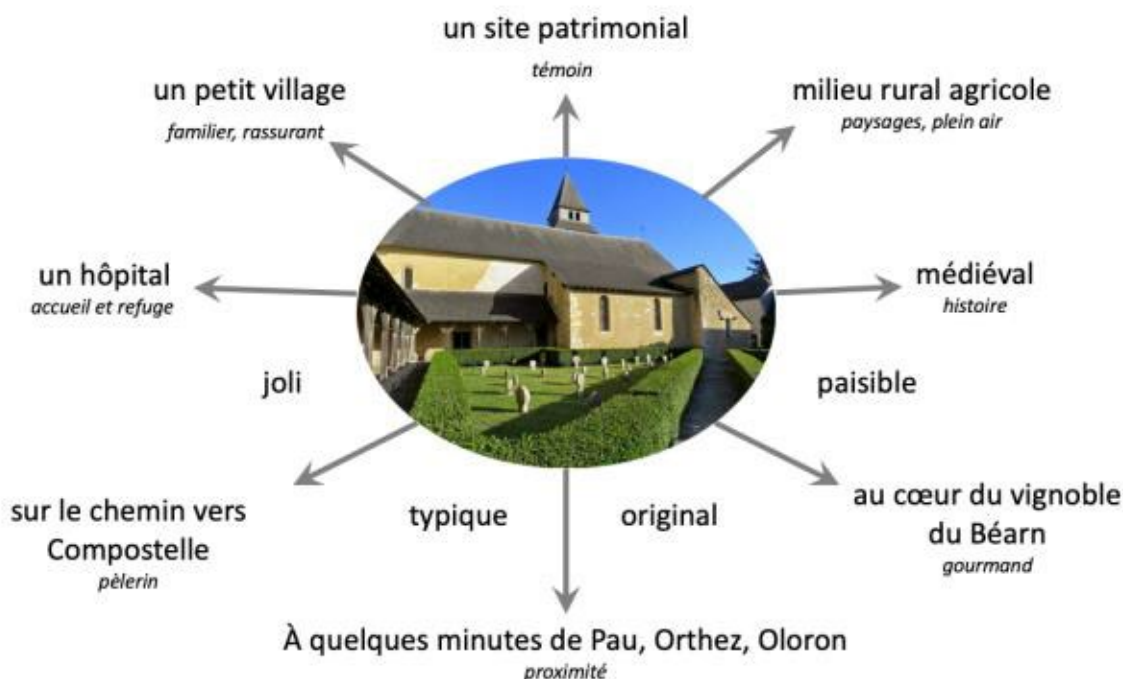
1. Contexte historique et patrimonial du site de la commanderie

Fondé au début du XII^e siècle par Gaston IV le Croisé, **l'ensemble hospitalier de Lacommande** constitue un des très rares exemples d'un élément du réseau de Sainte-Christine-du-Somport encore en élévation avec son église ornée de remarquables sculptures romanes et son ancien hôpital (aujourd'hui appelé commanderie), tous deux **classés Monuments Historiques** en 1962.

Elle est située sur le chemin vicomtal et épiscopal qui joignait Lescar et Oloron-Sainte-Marie, servait aussi de **relais aux voyageurs qui se rendaient en Aragon** par le Somport et aux pèlerins qui empruntaient le chemin d'Arles. Tous les ans, plus de 500 pèlerins franchissent les portes du gîte.

Située au cœur du vignoble du Jurançon, Lacommande offre des paysages vallonnés et verdoyants. De nombreux sentiers pédestres permettent de découvrir la richesse de la biodiversité locale. De plus, le Jurançon est un vignoble renommé pour ses vins.

La commune de Lacommande est étroitement liée à cette production viticole grâce à la Maison des Vins et du Terroir qui met en valeur les savoir-faire des vignerons locaux.



2. Présentation détaillée des bâtiments

L'ensemble de la commanderie est composé de plusieurs éléments (annexe 2) :

Un bâtiment central, la commanderie, qui s'élève sur trois niveaux :

- Au RDC : trois espaces (une salle de 27,80 m², une salle de 49,32m² et une salle de 16,80m²)
- Au 1^{er} étage : trois espaces (une salle de 27,80m², une mezzanine de 34,94m², une salle de 17,54m²)
- Au 2^e étage : trois espaces (une salle de 27,80m², une salle de 49,32m² et une salle de 17,54 m²)

Un porche d'entrée, qui relie la commanderie et le gîte.

Un bâtiment annexe, le gîte actuel, construit en 1997, est composé d'une cuisine de 14,72 m², une entrée de 3,65m², une réserve de 3,80m², des sanitaires de 7,99m² et enfin d'un dortoir de 24,01m².

La commanderie s'ouvre sur un parc arboré abritant un ancien cimetière avec des stèles funéraires uniques. Les principaux travaux de réhabilitation de la commanderie ont eu lieu au cours des années 80 et 90. Depuis, des travaux d'entretien sont entrepris régulièrement.

Contraintes et réglementations spécifiques :

Le bâtiment principal, la commanderie est un monument classé au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral du 12 mars 1962. Cet édifice est donc reconnu comme digne de protection patrimoniale et ne peut être démoli. Toute modification, restauration ou entretien nécessitant des travaux doit être autorisée par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) et les

Architectes des bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les éléments extérieurs qu'intérieurs. Les matériaux et techniques utilisés pour les travaux doivent respecter l'authenticité et l'intégrité du bâtiment (pierre, bois, enduits traditionnels, etc.).

Le gîte est quant à lui non protégé car construit plus récemment, en 1997. Différentes sortes d'aménagements sont dès lors envisageables dans le cadre du projet. Pour autant, situé dans le périmètre de 500 mètres autour de la commanderie, les travaux et aménagements du gîte sont également soumis à des contraintes pour préserver l'environnement visuel du monument.

3. Etudes réalisées entre 2018 et 2024

1/ En 2019, une réflexion sur le positionnement de la commanderie de Lacommande a été réalisée par le Département en partenariat avec les Vignerons de Jurançon et la commune de Lacommande. L'objectif était de créer une offre unique, cohérente et coordonnée suffisamment ambitieuse et attractive à Lacommande, tant patrimoniale qu'œnotouristique, à l'échelle du village, pour en faire un point d'entrée incontournable du vignoble. Cette démarche s'est concrétisée par la réalisation d'une étude de positionnement, confiée à l'Agence Scarabée (annexe 3). Plusieurs scénarios ont été présentés afin de proposer plusieurs axes de développement de la commanderie ainsi que de la maison des vins.

2/ En 2023, les vignerons indépendants en collaboration avec la cave coopérative de Gan et leurs homologues espagnols ont bénéficié de crédits dans le cadre d'un projet transfrontalier (POCTEFA), leur permettant de moderniser la Maison des vins et d'y créer un centre d'interprétation du vignoble moderne et interactif.

Le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques a accompagné la démarche, avec pour objectif de définir, côté français, un projet cohérent pour la mise en tourisme du Jurançon aux côtés des vignerons de la maison des vins. Ce fut également l'opportunité pour le Département de relancer les réflexions sur la commanderie de Lacommande pour développer une nouvelle offre.

3/ Toujours en 2023, le Département a mis en place un partenariat avec l'école hôtelière de Lausanne pour définir les modalités et le positionnement d'une offre de restauration, adaptée au contexte et aux enjeux de développement touristique local (annexe 4). La création d'une offre de restauration est un enjeu bien identifié sur le territoire. Un partenariat avec un Institut de formation gastronomique de très haut niveau a permis de mobiliser des étudiants spécialisés dans le management hôtelier susceptibles de définir un concept novateur et ambitieux, ouvert à différents types de clientèles, traduisant l'art de vivre local : authenticité et festivité, excellence des produits du terroir et des vins de Jurançon, dimension transfrontalière.

4. Acteurs et atouts du projet

- Le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, propriétaire d'un édifice historique classé au titre des Monuments Historiques : la commanderie de Lacommande, une ancienne étape jacquaire située sur la voie d'Arles, entre Pau-Lescar et Oloron-Sainte-Marie ;
- La mairie de Lacommande, qui dans le cadre d'un partenariat avec le Département assure l'accueil du public à la commanderie ainsi que la gestion du gîte de pèlerins hébergé dans une annexe de la commanderie. La Mairie est propriétaire de l'ancienne église Saint-Blaise, classée MH, reliée par le cloître à la commanderie ;

- L'association des Vignerons de Jurançon, regroupant une soixantaine de vignerons indépendants, qui assure la gestion de la Maison des vins de Jurançon. La Maison se positionne comme un point d'accueil du public, d'interprétation et de valorisation du vignoble de Jurançon. Elle abrite notamment la boutique et le laboratoire mutualisé des vignerons ;
- Agence Départementale du Tourisme 64 (ADT64), qui a mis en œuvre une stratégie de développement de la destination Béarn, dont l'un des principaux axes réside dans le développement d'un « art de vivre à la béarnaise ». En 2018, l'Agence a animé la démarche d'obtention du label Vignoble & Découverte pour le territoire des vins de Jurançon. L'ADT64 travaille avec l'OTI Cœur de Béarn.

III. LES ATTENDUS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1/ Un projet cohérent

Les candidats doivent proposer un projet pour la commanderie de Lacommande en faisant preuve de créativité et d'originalité dans leur proposition. Les candidats doivent présenter une vision différenciante qui exploite le potentiel unique de la commanderie de Lacommande, en tenant compte de son patrimoine et de son histoire.

Le projet doit contribuer à valoriser le site (historique, architectural et paysager) tout en renforçant son attractivité.

2/ Un modèle économique viable et une équipe professionnelle expérimentée

Le projet doit présenter des garanties quant au modèle économique travaillé. Il est attendu de la part des candidats un budget prévisionnel d'exploitation détaillé sur les cinq premières années, incluant les investissements initiaux. Le projet doit également intégrer dans ses charges les loyers à verser au Département dans le cadre du futur bail.

Dans le cadre d'un bail longue durée, le foncier mis à disposition reste la propriété du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques. Un loyer annuel est versé par le preneur au Département, son montant est intégré au modèle économique équilibré support du projet proposé.

Il est important d'identifier les différentes sources de revenus complémentaires (ex : billetterie, événements, boutique, location d'espaces, services numériques, partenariats, etc.) afin de montrer que le projet pourra se maintenir durablement.

Les candidats doivent intégrer une analyse des risques économiques avec des solutions pour y faire face.

3/ Un ou des scénarios précisant les montages juridiques envisagés ainsi que les calendriers de réalisation

IV. ATTENDUS DES CANDIDATS

Le Département est disposé à contractualiser tout autant avec un unique porteur de projets, un groupement d'acteurs réunis autour du même projet.

Le porteur de projet peut-être une entreprise, une association, ou un groupement d'acteurs quelle que soit la nature juridique choisie.

1. Contenu du dossier de candidature

Les candidats doivent fournir un dossier structuré contenant :

- un courrier motivé adressé à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques indiquant le souhait de candidater ;
- une note descriptive du projet : Précisant les objectifs, les actions envisagées, les moyens déployés et les résultats attendus ;
- le modèle économique et son business plan sur cinq ans ;
- un CV ou portfolio : Présentation des expériences passées en lien avec la gestion de sites ou projets similaires ;
- un plan opérationnel : Détailler les étapes clés de mise en œuvre (calendrier, jalons importants, échéancier prévisionnel) ;
- des références ou projets similaires : Fournir des exemples concrets de réalisations antérieures réussies.

Les dossiers de candidature et de propositions doivent être remis au plus tard le lundi 30 juin 2025 à 12h00

Par mail à l'adresse suivante : patrimoine-culturel@le64.fr

Et

Par courrier à l'adresse suivante :

Appel à manifestation d'intérêt de la commanderie de Lacommande
Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques
64 avenue Jean Biray
64 058 PAU CEDEX 9

2. Critères d'évaluation des candidatures

Pour garantir une évaluation transparente et équitable, chaque proposition sera notée sur des critères pondérés :

- Qualité, cohérence et pertinence du projet proposé (40 %)
- Solidité du modèle économique (40 %)
- Références et capacités professionnelles du porteur de projet et de son équipe (20 %)

Cette structure détaillée donne aux candidats une vision claire des attentes et guide leur réflexion pour proposer un projet pertinent et bien structuré.

V. PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1. Calendrier prévisionnel

Publication de l'appel à manifestation d'intérêt : 31 mars 2025.

Date limite de remise des candidatures et propositions : 30 juin 2025 à 12h00.

Période d'analyse des dossiers : 1^{er} juillet au 30 août 2025.

Réunion du comité de pilotage qui sélectionnera le ou les porteurs de projets invités à entrer dans une phase de négociations visant la mise au point du projet et des éléments contractuels + audition des porteurs de projet : septembre 2025.

Présentation du projet et du cadre contractuel en session du Conseil Départemental et décision de la collectivité : novembre 2025.

2. Déroulement de la procédure

La présente procédure vise à garantir après publicité, la transparence de la procédure et l'égalité de traitement des candidats.

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objet principal la passation d'un bail longue durée entre le Département et le porteur de projet retenu.

Un comité de pilotage sera constitué par le Département afin d'étudier toutes les candidatures sur la base de critères d'évaluation. Après analyse de l'offre remise par chacun des candidats, le comité se réserve le droit d'organiser une audition des candidats ainsi qu'une ou plusieurs séances de négociations avec ces derniers. Compte tenu de la qualité des offres initiales reçues, la commission pourra toutefois procéder directement à l'attribution du projet sans auditionner ou négocier avec les candidats.

La décision finale du projet retenu relèvera d'une délibération votée par les instances du Conseil départementale au deuxième semestre 2025.

3. Questions-réponses et visites

Les candidats peuvent envoyer leurs questions jusqu'au 15 juin 2025 par mail à : patrimoine-culturel@le64.fr

Les réponses seront publiées dans un délai de 10 jours sur la page <https://le64.fr/appe-manifestation-dinteret-pour-la-commanderie-de-lacommandetlantiques>

VI. ANNEXES

Annexe 1 : Eléments de la commanderie de Lacommande

Annexe 2 : Plan de la commanderie de Lacommande

Annexe 3 : Etude de positionnement de la commanderie de Lacommande – agence scarabée 2019

Annexe 4 : Student Business Project – Ecole Hôtelière de Lausanne 2023