

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)
EXPLOITATION COMMERCIALE D'UN BATIMENT COMMUNAL
(MAISON ELISSETCHIA) – BOURG DE LA COMMUNE
DE BÉHASQUE-LAPISTE (64120 – PYRÉNÉES ATLANTIQUES)**

RÈGLEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT



Commune de Béhasque-Lapiste

Le Bourg

64 120 BEHASQUE-LAPISTE

Tel / Fax : 05 59 65 80 27

E-mail : contact@mairiebehasquelapiste.fr

PRÉAMBULE

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) s'inscrit dans une démarche exploratoire destinée à identifier des porteurs de projet susceptibles de proposer un projet d'exploitation commerciale d'un bâtiment communal situé en cœur de bourg de la commune de Béhasque - Lapiste.

Il ne s'inscrit pas dans le cadre du Code de la commande publique et ne vaut ni promesse contractuelle, ni engagement de la commune.

La commune se réserve la possibilité de modifier, suspendre ou déclarer sans suite la démarche, sans indemnisation.

1 – CONTEXTE ET OBJET DE L'AMI

1.1 – CONTEXTE GLOBAL

La commune de Béhasque-Lapiste (514 habitants) est située au cœur du Département des Pyrénées Atlantiques, en Pays basque intérieur.

L'un des atouts de Béhasque-Lapiste est la préservation de son cadre de vie, notamment ses espaces naturels et agricoles. L'autre atout majeur est sa proximité avec la commune de Saint-Palais qui, avec près de 2 000 habitants, constitue un véritable pôle de centralité pour l'ensemble des communes alentour. Saint-Palais propose en effet une offre commerciale et de services calibrée sur un bassin de vie de 11 000 habitants et occupe ainsi une fonction de polarité de proximité (hôpital, maison de santé, collèges, lycées, équipements sportifs, ...).

L'attractivité de la commune induite à la fois par la qualité de son cadre de vie et sa proximité de Saint-Palais, a conduit la municipalité à engager une étude prospective portant sur l'aménagement urbain de son bourg. L'objectif était de permettre un développement harmonieux de la commune en assurant un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles mais aussi de répondre à la nécessité de construire / réhabiliter les bâtiments publics tout en réorganisant le centre bourg. La municipalité s'est donc dotée, en 2017, d'un document cadre qui structure et oriente les évolutions urbaines de la commune et définit une stratégie globale d'aménagement sur le moyen terme (10-15 ans). La construction de la nouvelle mairie accompagnée par la création d'un espace public central font ainsi partie des actions de la stratégie de recentrage, dans le bourg, des équipements publics permettant d'identifier une réelle centralité, vecteur de lien social entre les habitants. Le projet d'aménagement du domaine Bizkarreta (domaine de 2 hectares situé en lisière du bourg), porté par un bailleur social, est aussi une des composantes de cette stratégie globale d'aménagement. L'idée est de créer un projet intergénérationnel permettant aux jeunes familles avec enfants d'accéder à la propriété à prix maîtrisés et aux seniors de trouver des logements de plain-pied adaptés. Ce projet de construction de 35 maisons et appartements illustre le dynamisme du marché immobilier local (démarrage des travaux en 2026). De même, la maîtrise foncière récente, par la commune, d'une propriété située en entrée de bourg va permettre la création de nouveaux logements. Des négociations sont en cours, avec un bailleur social, pour transformer la maison en plusieurs appartements, voire proposer des terrains à bâtir sur le foncier non bâti de cette propriété.

Ces projets de création de logements vont permettre d'accueillir de nouvelles familles dans le bourg du village et contribuer ainsi à la dynamique de l'évolution démographique de la commune. En effet, au cours des dernières décennies, l'évolution démographique a été significative (+135% entre 1962 et 2020, la population passant de 243 à 520 habitants).

La commune de Béhasque-Lapiste poursuit aujourd'hui son ambition de renforcer la vitalité de son centre-bourg. Dans une logique de revitalisation économique, commerciale et sociale, elle souhaite en effet redonner vie à une bâtisse aujourd'hui vacante (maison ELISSETCHIA) afin d'en faire un lieu structurant, fédérateur et générateur d'activités. Le projet vise prioritairement à renforcer l'économie locale, soutenir le commerce de proximité et créer un lieu de vie animé, utile au quotidien pour les habitants tout en accueillant des visiteurs de passage.



1.2 – CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Béhasque-Lapiste fait donc partie de la polarité élargie de Saint-Palais. Ce bassin de vie représente une population de près de 11 000 habitants.

En matière de tourisme, la commune se situe dans un secteur du Pays basque qui accueille un tourisme diffus et de proximité.

Les données d'observation à l'échelle du secteur « Amikuze » montrent :

- une **occupation modérée mais réelle des meublés de tourisme**,
- des performances économiques compatibles avec des projets à taille humaine,
- une demande davantage orientée vers **des séjours courts, de passage ou affinitaires**.

Environ 90 structures d'hébergement touristiques sont recensées sur le secteur.

En termes de lits, l'hôtellerie représente 19% de l'offre, les meublés de tourisme 46%, les chambres d'hôtes 9% et les hébergements collectifs 26%. Ces derniers sont notamment en lien avec l'offre d'itinérance jacquaire. Le territoire comptabilise par ailleurs une vingtaine de restaurants.

La zone d'observation attirait en 2024 plus de 500 000 visiteurs dont 60 000 touristes. Les retombées économiques du tourisme sur ce territoire sont évaluées à près de 29,4 millions d'euros.

La stratégie touristique de la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'inscrit dans une démarche de tourisme durable, maîtrisant ces impacts environnementaux, sociaux et économiques. À ce titre, elle veille au développement d'une offre d'hébergement touristique de qualité, éco-responsable, et sur l'ensemble du territoire. Elle promeut également une offre raisonnée, adaptée aux capacités d'accueil locales.

D'un point de vue économique, hors activité touristique, la commune de Béhasque-Lapiste dispose en proximité de 4 zones d'activités :

- Celle de Béhasque-Lapiste regroupant une quinzaine d'entreprises fortement orientées vers le machinisme agricole et le commerce (Euromaster, Lagune Frères, Ithussarry, etc...)
- Trois zones d'activités économiques sont situées à moins de cinq minutes en voiture du centre bourg de Béhasque-Lapiste:
 - o Sur Aïcirits-Camou-Suhast : la ZAE TTARGA regroupent des activités commerciales, artisanales et de loisirs (Centre Leclerc, Bricomarché, Guichandut, maçonnerie Cledon, Gymtoki, menuiserie Sallato, SIDV, Lagourgue cheminées, Etchepare Alu)
 - o Sur Arbérats-Sillègue :
 - La ZAE Petxonia regroupent des activités industrielles et commerciales : MFA Voestalpine (120 emplois), Laiterie Zyrax, Agri-Leader, Conserverie Lajournade.
 - La ZAE Larramendia : présence d'une jeune pépinière agroalimentaire, des établissements Ducasse, de SPPL/Donaci (environ 20 emplois) et de nombreux lots sont en phase de commercialisation.

A noter également la présence du siège social de la coopérative Lur Berri située sur la commune d'Aïcirits-Camou-Suhast.

L'ensemble de ces espaces économiques, constitue une dynamique économique très forte. Des implantations d'entreprises sur les zones d'Aïcirits-Camou-Suhast et d'Arbérats-Sillègue sont à prévoir compte tenu du foncier économique commercialisable.

1.3 – OBJET ET ENJEUX DE L'AMI

Une volonté de créer un lieu hybride et rassembleur :

La commune de Béhasque-Lapiste, par la réouverture de la maison ELISSETCHIA, souhaite favoriser l'émergence d'un lieu hybride, combinant plusieurs usages complémentaires, capables de répondre à la fois :

- aux attentes des habitants (lieu de rencontre, café, animations, services),
- aux besoins des visiteurs et clientèles de passage (restauration, hébergement, point d'étape),
- aux dynamiques économiques locales (circuits courts, partenariats, emploi).

Ce futur lieu a vocation à devenir un point d'ancrage de la vie locale, contribuant à l'image et à l'attractivité de Béhasque-Lapiste, sans recherche de modèle unique ou standardisé.

Une démarche ouverte et partenariale :

Afin de favoriser l'émergence de son projet et faire revivre ce lieu chargé d'histoire, la commune a donc décidé de solliciter des initiatives privées en lançant un appel à manifestation d'intérêt. À travers cet AMI, la commune fait le choix d'une démarche ouverte, laissant une large place à l'initiative des porteurs de projets. Elle souhaite identifier des acteurs capables de proposer une vision, un concept et un mode de fonctionnement adaptés au territoire, dans une logique de partenariat et de co-construction.

Le projet recherché devra conjuguer ancrage local, ouverture au public et viabilité économique, tout en respectant l'identité du village et l'échelle communale.

2 – PRÉSENTATION DU SITE

La propriété objet du présent AMI est idéalement située en plein cœur de la nouvelle centralité, le long de la voie principale. La maison ELISSETCHIA bénéficie en effet d'une localisation stratégique, à proximité immédiate des différents services et équipements communaux et donc des flux du quotidien. Elle constitue ainsi un lien entre l'espace du fronton, l'église et le cimetière, la mairie, la place centrale du village et enfin l'école.

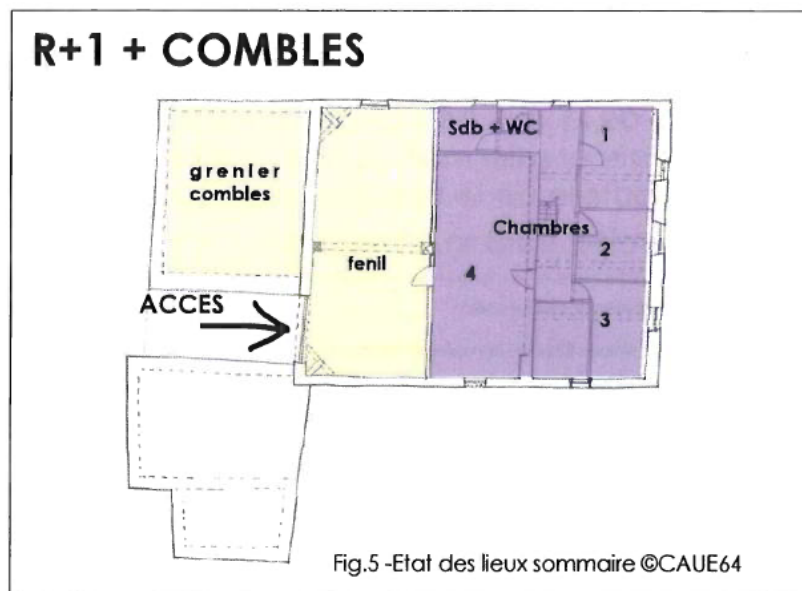
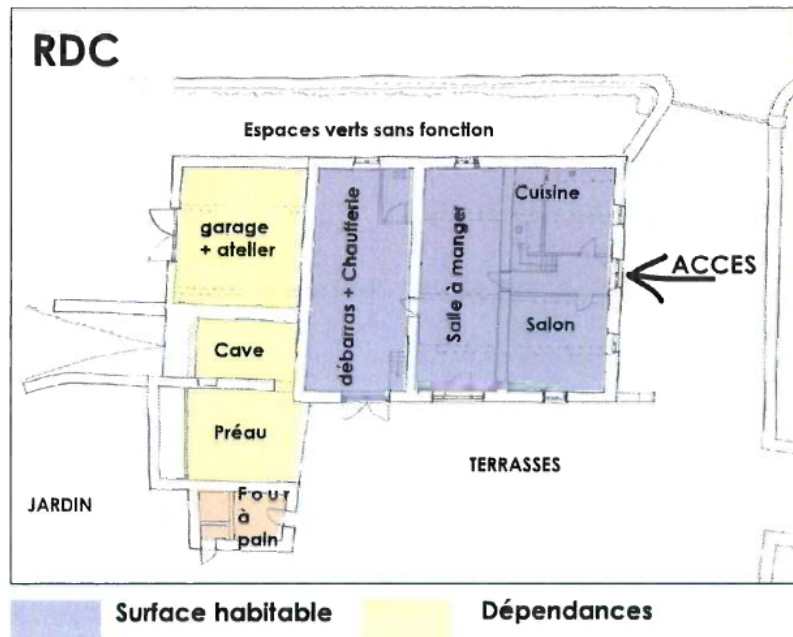
La propriété offre donc un potentiel important pour l'implantation d'un lieu de vie, d'activités ouvertes au public (restauration, café, hébergement, services,...) participant directement à la vitalité du centre-bourg.



La maison ELISSETCHIA et l'Eglise en arrière plan...

... en face la mairie et l'espace public central.

La bâtisse est en bon état général. La surface développée au rez-de-chaussée est de 247m² environ dont 162m² de logement (cuisine, salon, salle à manger) et 85m² pour les dépendances (four à pain, préau, cave, grange/garage). A l'étage, la partie logement développe 114m² (salle de bains / WC, 4 chambres) et 61 m² de dépendance (fenil, grenier).



Situation foncière

Etat donné l'intérêt de maîtriser le bien objet du présent AMI compte tenu du potentiel identifié pour en faire un véritable lieu de vie dans le village, la commune a saisi l'opportunité d'acquérir cette propriété en sollicitant l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL Pays Basque). Ainsi, le bien fait l'objet d'un portage foncier par l'EPFL PB. La rétrocession du bien à la commune interviendra selon un calendrier prévisionnel qui sera précisé. En effet, ce portage d'une durée initiale de 8 ans pourra évoluer, suivant l'opportunité, vers un bail emphytéotique administratif inversé d'une durée plus longue (20 ans).

3 – VISION DU PROJET ET PISTES DE NÉGOCIATIONS POSSIBLES

La commune sera particulièrement attentive aux projets :

- commerciaux économiquement réalistes et viables à moyen terme,

- proposant des usages/services ouverts aux habitants,
- favorisant les liens sociaux et intergénérationnels,
- respectueux de l'identité locale et du bâti existant.

Les projets hybrides combinant plusieurs fonctions seront examinés avec intérêt.

Ce futur lieu a vocation à devenir un **point d'ancrage de la vie locale**, contribuant à l'image et à l'attractivité de Béhasque-Lapiste.

MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT (À TITRE INDICATIF)

Comme évoqué précédemment, la commune fait le choix d'une démarche ouverte, laissant une large place à l'initiative des porteurs de projets. Dans le respect de la démarche partenariale et de co-construction qu'elle souhaite initier, la répartition du coûts des travaux d'aménagement rendus nécessaires par le projet n'est pas arrêtée. Cette répartition fera l'objet de discussions en phase de négociation et sera en lien aussi avec le montage juridique qui sera retenu.

MODALITÉS JURIDIQUES ENVISAGEABLES (À TITRE INDICATIF)

Selon la qualification domaniale du bien et la nature du projet retenu, les modalités suivantes pourront être envisagées, sans engagement préalable de la commune :

- bail commercial ;
- bail emphytéotique administratif (BEA) ou de droit commun ;
- convention d'occupation temporaire (COT).

Les conditions essentielles (durée, redevance, loyer, obligations respectives, travaux) feront l'objet d'une **négociation ultérieure distincte**.

4 – RÈGLES ENCADRANT L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

4.1– ORGANISATION GÉNÉRALE ET PLANNING

4.1.1 Visite de site préalable

Une visite préalable du site est imposée par la collectivité.

Période de visites proposée : 13/04/2026 au 24/04/2026.

Il conviendra de prendre attache avec le secrétariat par mail à : contact@mairiebehasquelapiste.fr pour solliciter l'organisation d'une visite pendant la période indiquée.

Cette visite permettra la présentation, par la collectivité, du projet et de ses ambitions ainsi des études déjà menées.

Les demandes de précisions, par les candidats, seront possibles 15 jours calendaires avant la remise de l'offre initiale fixée au 20/05/2026, par mail à contact@mairiebehasquelapiste.fr.

4.1.2 Remise d'une offre initiale

Les candidats devront remettre leur offre initiale avant la date limite visée sur la page de garde du dossier de candidature, soit avant le 20/05/2026.

La commune, par le biais de son comité de sélection, analysera les offres conformément aux critères énumérés à l'article 4.3.1.

La collectivité s'autorise la possibilité de demander des compléments et des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse ou pour bien appréhender l'offre.

4.1.3 Négociations

Cette étape fait suite à la remise d'une offre initiale. Les candidats retenus après la première phase d'évaluation de l'offre initiale seront reçus, de manière individuelle, pour réaliser une première étape de négociation.

La commune se réserve le droit de ne procéder à cette étape de négociation qu'avec les candidats pour lesquels les offres paraissent mesurées et raisonnables par rapport aux attentes de la collectivité. La commune engagera librement des discussions avec les candidats. Elle pourra donc limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont le projet/programme répond le mieux aux critères fixés à l'article 4.3.1.

La commune se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs réunions individuelles de négociation, avec toute ou partie des candidats.

Les candidats peuvent demander à bénéficier de temps d'échanges supplémentaires, ces réunions devront être réalisées 10 J avant la fin du délai de dépôt de l'offre consolidée qui aura été indiqué à la suite de la première réunion de négociation.

Les offres seront évaluées en fonction des critères de pondération énumérés à l'article 4.3.1 du présent document :

- une première fois avant l'étape des négociations
- une seconde fois après l'étape des négociations.

A la suite de cette seconde évaluation, le comité de sélection choisira les candidats les mieux notés au classement pour les inviter à proposer une offre consolidée. Ils seront informés par messagerie numérique.

4.1.4 Remise d'une offre consolidée

A la suite de la première phase de négociation, la collectivité informera les candidats du délai de dépôt de l'offre consolidée.

A la suite de la réception des offres consolidées, la collectivité finalisera son choix par le biais de son comité de sélection. La collectivité s'autorise la possibilité de demander des compléments et des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse ou pour bien appréhender l'offre.

Pour rappel, la collectivité n'est pas dans l'obligation de finaliser l'AMI et peut le déclarer sans suite.

4.2. CONDITION DE REMISE DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

4.2.1. Conditions globales

Au cours de la réflexion menée par la commune et ses partenaires pour définir la programmation de la maison ELISSETCHIA , plusieurs activités avaient été identifiées : bar - restaurant (activité principale), hébergement (chambres hôtelières), salle de réception – multi activités... Les candidats pourront se rapprocher des usages identifiés ou présenter

des variantes qui paraissent réalistes et cohérentes avec les éléments de contexte précédemment développés.

Le groupement de plusieurs candidats n'est pas interdit.

4.2.2. Contenu du dossier de la phase 1 : offre initiale

Le candidat devra faire parvenir des éléments administratifs permettant de s'assurer de sa fiabilité (à minima CV du candidat ou de l'équipe).

Il devra détailler, par le biais d'une note méthodologique, les éléments suivants :

- Lettre de motivation intégrant notamment le programme et les usages privilégiés, un développement sur le projet d'activités envisagées (concept, usages envisagés, clientèle visée, ...)
- Les grandes lignes sur les besoins en travaux envisagés par le candidat (et si possible les ambitions environnementales, écologiques, etc.) ;
- Des références ou illustrations présentant les ambiances recherchées ;
- Les modalités juridiques et opérationnelles envisagées le cas échéant ;
- Si possible, une première ébauche de budget prévisionnel sur 3 ans faisant apparaître les charges de fonctionnement et la planification des investissements (gros postes de charges, emprunt, apport, les subventions associées, la redevance envisagée, les travaux pris en compte par le candidat, délai d'amortissement...)
- Les éléments à négocier avec la collectivité.

Il pourra s'inspirer du cadre de candidature proposé dans le dossier de candidature.

4.2.3. Contenu du dossier de la phase 2 : offre consolidée

Une fois la phase de négociations réalisée et conformément au 4.1.4, le candidat devra consolider, par le biais d'une note méthodologique, les éléments suivants :

- Le programme et les usages, une consolidation du projet/concept (agencement envisagé du lieu - ambiance recherchée, mobilier) ;
- La finalisation des grandes lignes de travaux envisagées par le candidat (et les ambitions environnementales, écologiques, etc.) ;
- Un budget prévisionnel consolidé sur 3 ans faisant apparaître les charges de fonctionnement et la planification des investissements (gros postes de charges, emprunts, apports, subventions associées, redevances envisagées, travaux pris en compte par le candidat, délai d'amortissement, ...)
- Les modalités juridiques et opérationnelles ;
- Les aspects partenariaux envisagés (une liste des fournisseurs envisagés dans le cadre de l'exploitation, etc.) ;
- Tout autre éléments influençant la qualité du projet (tarifs, animations envisagées, services annexes, gestion des déchets,...)
- Les éléments négociés avec la collectivité.

4.3. ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT

4.3.1. Critères et modalités d'analyse des offres

PROJET (50%)

Viabilité du projet (financière, période d'ouverture des services, étude de marché de clientèle) (20%) Concept et attractivité du projet (qualité et maturité du projet) (20%) Capacité du candidat à projeter les travaux nécessaires et ambitions énergétiques, écologiques, etc (10%)
PORTEUR DE PROJET (50%)
Capacité financière du candidat (15%) Forme du partenariat et relations envisagées avec la collectivité (modalités contractuelles, portage financier, durée, ...) (15%) Références illustrant les capacités et compétences du candidat (10%) Motivation du candidat (10%)

4.3.2. Organisation du/des tours des négociations

Les candidats retenus pour les tours de négociations seront informés par messagerie numérique, 10 J avant la date fixée.

4.3.3. Organisation du comité de sélection

Les partenaires impérativement présents au comité de sélection :

- Représentants de la commune de Béhasque-Lapiste
- Représentants de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque
- Représentants de l'Agence Départementale du Tourisme 64 Béarn Pays Basque
- Représentants de la CCI Bayonne Pays Basque
- Représentants de l'EPFL Pays Basque
- Représentants du Conseil Architecture, Urbanisme et Environnement
- Représentants de l'Agence Publique de Gestion Locale.

La commune se réserve le droit d'inviter d'autres partenaires en fonction de la nature du projet présenté par les candidats.

4.4. ENGAGEMENTS ET PRINCIPES CONTRACTUELS

4.4.1. Confidentialité

Dans le cadre de la présente consultation, la confidentialité des offres sera strictement préservée. L'ensemble des documents et informations transmis par les candidats seront traités avec la plus grande discrétion afin de garantir l'équité et la transparence du processus.

4.4.2. Modifications de l'appel à manifestation d'intérêt

La commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour leur offre initiale et/ou consolidée.

4.4.3. Absence de suite à la consultation / candidats non retenus

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

auprès de candidats. Les candidats non retenus lors des différents phases ne bénéficieront pas d'indemnités.

4.5. PLANNING PRÉVISIONNEL

Publication/diffusion : 11 mars 2026

Créneaux de visite du site : du 13/04/2026 au 24/04/2026

Fin de publication et remise des offres : le 20/05/2026

- mai/juin 2026 : analyse des offres initiales
- juin/juillet 2026 : démarrage de la négociation/échanges avec les candidats retenus
- août/septembre 2026 : délai de réception de l'offre consolidée
- septembre/octobre 2026 : analyse des offres consolidées
- octobre 2026 : engagement des parties.