



Pôle Aménagement, Développement et Déplacements

Service Foncier et Immobilier

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

MISE EN VALEUR DU DOMAINE DE MONTMAUR

CREATION D'HEBERGEMENTS
ET D'UN RESTAURANT, A L'INTERIEUR
D'UN ENSEMBLE PATRIMONIAL

Cahier des charges

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Le présent cahier des charges expose les modalités de recrutement d'un opérateur touristique intéressé par investir et/ou assurer la gestion d'hébergements touristiques et/ou d'un restaurant, à l'intérieur des dépendances du château de Montmaur, dans les Hautes-Alpes.

ARTICLE 2 – PRESENTATION DU SITE

Le Domaine de Montmaur est situé sur la commune de Montmaur, à proximité de Gap (20 km) et de Veynes (7km), et de la principale route permettant d'accéder au Massif du Dévoluy.

Le château a été acquis à un particulier par le Département des Hautes-Alpes en 2006 et le domaine a été complété par l'achat en 2007 des bâtiments fermiers associés au château.

Le château est classé Monument Historique depuis 1988 (mais pas ses dépendances). Construit au début du XIV^{ème} siècle, il présente une architecture médiévale, mais a été transformé tout au long des siècles.

Les bâtiments fermiers (étable, écurie, grange, four à pain, forge, logis et autres locaux) encadrent une grande cour qui a conservé un bel et ancien pavement de galets (calade).

Le Domaine bénéficie d'un écrin paysager remarquable et offre depuis sa terrasse une vue exceptionnelle à 180°, exposée plein sud, sur la plaine du Petit Buëch.





Le château est ouvert au public l'été et accueille selon les années entre 1400 et 1900 visiteurs.

Le Département propose sur le site une programmation culturelle qui attire en moyenne 1800 personnes par an et qui inclut notamment :

- Une saison culturelle de concerts
- Des spectacles et ateliers destinés aux familles
- Un concert pour les Journées Européennes du Patrimoine

Le Département doit par ailleurs assumer chaque année des travaux de sécurisation et de pérennisation des bâtiments, au fur et à mesure des urgences (charpentes, toitures, escaliers, murs d'enceinte, infiltrations d'eau, etc.).

Soucieux de développer le site, il a engagé en 2022 une étude visant à définir une stratégie de valorisation qui a débouché sur un programme s'articulant autour des principes suivants :

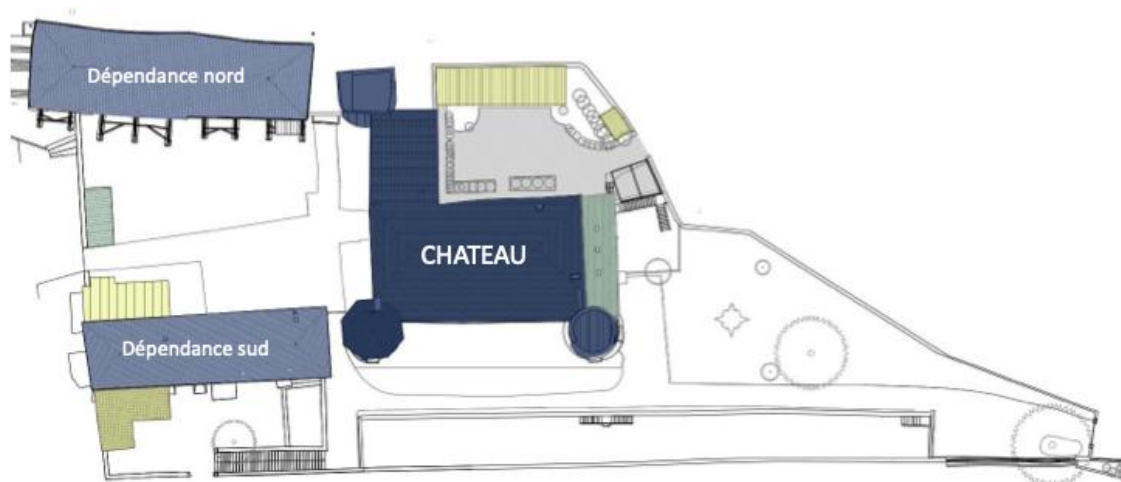
- Protéger le monument, en engageant à court terme les travaux d'urgence identifiés par l'Agence Corpus Architecture (architecte du patrimoine)
- Réserver les espaces nobles du château à la découverte patrimoniale et à l'activité culturelle
- Proposer à terme un accès visiteur sur le site par l'entrée Ouest (entrée historique)
- Développer de nouveaux espaces d'exposition consacrés à l'évocation de l'histoire des lieux dans l'aile Ouest du château
- **Faire vivre les dépendances nord et sud en accueillant des fonctions**

- **complémentaires : restauration, hébergement**, salle modulable, espace immersif...
- Réserver l'accès des anciennes cuisines et des espaces du château situés en sous-sol aux visites accompagnées
- Consolider la programmation culturelle autour d'une ligne directrice claire

En s'inscrivant dans le cadre des orientations esquissées par ce programme, le Département cherche aujourd'hui à trouver des modes d'exploitation et de valorisation économique et touristique qui permettraient de faire converger des financements publics et privés pour le développement du site.

ARTICLE 3 – LES ESPACES CONCERNES

Les espaces qui font l'objet du présent appel à Manifestation d'Intérêt sont les dépendances nord et sud, implantées de part et d'autre de la cour ouest. Présentant un intérêt patrimonial fort, elles ne sont cependant ni inscrites, ni classées, au titre des Monuments Historiques.





Les dépendances nord disposent d'environ 600m² mobilisables sur 2 niveaux, dont 330m² potentiellement valorisables pour accueillir des espaces d'hébergement touristique.

Les dépendances sud disposent d'environ 250m² mobilisables sur 2 niveaux, dont 160m² identifiés en première approche pour accueillir un restaurant.

Les dépendances nord ont fait l'objet de travaux de restauration de la toiture et de confortement en 2011. Tous nouveaux travaux de restructuration seront soumis à l'expertise d'un BET spécialisé.

ARTICLE 4 – LES ORIENTATIONS DU PROJET

La localisation du Domaine de Montmaur entre Buëch et Dévoluy, son écrin paysager remarquable et l'analyse de la chalandise permettent de penser que le site dispose d'un potentiel intéressant pour accueillir des hébergements touristiques sous la forme de gîtes et/ou d'hébergement de groupes.

Cet hébergement permettrait d'attirer 2 cibles de clientèles principales :

- Les groupes séjournant sur le site pour l'organisation de manifestations professionnelles et privées
- Les individuels loisirs et la clientèle de passage touristique qui sillonne le territoire de mai à octobre

L'hébergement pourra fonctionner sur une base d'ouverture de 210 jours, soit 7 mois, d'avril à fin octobre, et ouvrir ponctuellement selon la demande des groupes.

Une éventuelle ouverture à l'année est à étudier.

Le positionnement imaginé est « moyen de gamme + », valorisant l'implantation au cœur d'un domaine patrimonial et historique.

Comme pour l'hébergement, la localisation du Domaine de Montmaur paraît propice à l'accueil

d'un restaurant. Par ailleurs, l'expérience du « Patio Gourmand » sur la seule période estivale montre que le potentiel est réel.

Ce restaurant permettrait d'attirer 3 cibles de clientèles principales :

- Les groupes séjournant sur le site pour l'organisation de manifestations professionnelles et privées
- Les individuels loisirs et la clientèle de passage touristique qui sillonne le territoire de mai à octobre
- Et surtout, la clientèle des visiteurs du château qui recherche une restauration sur site

Le restaurant pourra fonctionner sur une base d'ouverture plus large que la prestation actuelle, soit 210 jours (7 mois), d'avril à fin octobre, et ouvrir ponctuellement selon la demande des groupes.

Le positionnement imaginé est « moyen de gamme + » valorisant l'implantation au cœur d'un domaine patrimonial et historique.

Composé d'une grande salle de à minima 50 à 60 m², d'une cuisine professionnelle et d'un espace terrasse de type guinguette (installé en été), le restaurant profitera d'une vue panoramique sur le château et ses environs, et proposera une offre de type fast good (salades, poke bowls, clubs sandwiches...) et une offre de type bistrot avec des plats traditionnels et des spécialités locales.

Une salle complémentaire pourra être dédiée à l'accueil des groupes.

Plusieurs espaces peuvent en outre être mobilisés à l'intérieur des dépendances pour l'accueil de réceptions ou de réunions.

Les candidats sont libres de proposer des solutions alternatives d'organisation de l'espace.

ARTICLE 5 – ATTENDUS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt vise à sélectionner le meilleur projet privé pour fournir une offre d'hébergement touristique et/ou de restauration participant au développement du site.

A ce stade le, montage juridique prévu pour le projet n'est pas encore définitivement arrêté. Le Département souhaite néanmoins trouver un opérateur privé prêt à investir à minima sur les aménagements intérieurs nécessaires aux fonctions d'hébergement et de restauration.

Le candidat est admis à présenter un plan de financement des investissements incluant le niveau de prise en charge publique attendu.

La durée d'occupation sera proposée par les candidats en fonction de ce qui sera nécessaire pour amortir les investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

Le montant de la redevance (ou du loyer) fera l'objet d'une proposition des candidats (indexée par exemple sur le chiffre d'affaires prévisionnel).

ARTICLE 6 – CONTENU DES DOSSIERS

Pour faire acte de candidature, les candidats remettront un dossier composé de deux volets, un relatif à leur candidature et un relatif à leur proposition technique et financière.

VOLET CANDIDATURE

Le dossier de candidature sera composé des pièces suivantes :

- Une lettre de candidature datée et signée, précisant, le cas échéant, la composition du groupement et la répartition des différentes compétences entre ses membres
- Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat et, le cas échéant, de chacun des membres du groupement
- Une présentation complète du candidat et, le cas échéant, de chacun des membres du groupement et de leurs références
- Une présentation détaillée des états financiers du candidat annexée aux liasses fiscales des 3 derniers exercices et, le cas échéant, pour chaque membre du groupement
- Une déclaration sur l'honneur du candidat et, le cas échéant, de chaque membre du groupement attestant qu'aucun d'entre eux ne fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle, qu'ils sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales, et qu'aucun n'a fait l'objet de condamnations judiciaires.

En cas de candidature émanant d'une société appartenant à un groupe d'entreprises soumis au régime de l'intégration fiscale et/ou de consolidation du paiement de la TVA, le candidat fournira également les attestations visées ci-avant pour sa société mère.

VOLET PROPOSITION

La proposition du candidat sera sous-divisée en deux parties :

- La proposition technique présentant le projet d'occupation porté par le candidat. Elle contiendra les éléments suivants :
 - o Appropriation de la démarche : compréhension du candidat du contexte, des enjeux territoriaux et de la démarche
 - o Présentation de l'offre du candidat : descriptif de l'offre d'hébergement (capacité, cibles visées, période d'ouverture, réseau de distribution, etc.) et l'offre de restaurant, ainsi que les services associés.
 - o Présentation de références commentées concernant des projets similaires impliquant le candidat.
- La proposition financière comprenant :
 - o Un compte prévisionnel pour l'exploitation des espaces occupés
 - o Le montant des investissements pris en charge par le candidat
 - o Le montant d'investissement public nécessaire pour permettre le bouclage du financement du projet proposé par le candidat
 - o Le montant proposé de la redevance (ou équivalent)
 - o Le cas échéant, les clauses que le candidat souhaite voir intégrées dans le contrat/convention

ARTICLE 7 – MODALITES DE DEPOT DES DOSSIERS

Les candidats doivent remettre leurs dossiers, au plus tard pour le :
Jeudi 19 février 2026 à 12 h

Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats. Le Département ne pourra être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures.

Les dossiers de candidature seront remis soit :

- Par voie postale :

**Département des Hautes-Alpes
Hôtel du Département
Place Saint-Arnoux
Service Foncier et Immobilier
CS 66005
05008 GAP Cedex**

- Par voie électronique en format PDF à l'adresse suivante : **add-fi@hautes-alpes.fr**

ARTICLE 8 – PROCEDURE DE SELECTION

CRITÈRES DE SÉLECTION

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères pondérés ci-dessous :

Critères financiers (60%)

- Robustesse du compte prévisionnel d'exploitation (20%)
- Montant de la redevance ou loyer proposé, en fonction du montage juridique proposé (20%)
- Montant de l'investissement public réclamé pour le financement des investissements (20%)

Critères techniques (40%)

- Adéquation de la proposition avec les attendus du projet (20%)
- Contribution au développement touristique et économique du site (20%)

DÉROULEMENT

Une visite obligatoire du site est prévue, avant envoi du dossier le : **jeudi 8 janvier 2026 à 14h00**

Le Département se réserve la possibilité d'organiser des sessions de présentation des différentes propositions et de négocier avec les candidats sélectionnés afin de préciser le contenu de leur projet.

Ces entretiens ou négociations pourront donner lieu à la présentation d'une proposition finale révisée, avant la sélection finale par le Département.

A l'issue de cette phase de sélection, les candidats seront invités à signer un projet de contrat ou de convention, en fonction du scénario juridique retenu.

Le Département pourra abandonner la procédure à tout moment.

Les candidats dont la candidature n'aura pas été retenue ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- Visite obligatoire du site le **jeudi 8 janvier 2026 à 14h00**
- Date limite de dépôt des candidatures et propositions par les candidats : **jeudi 19 février 2026 à 12h00**
- Discussions et entretiens avec les candidats présélectionnés : **courant mars 2026**
- Choix du lauréat : **avril 2026**

Contact service Foncier et Immobilier: add-fi@hautes-alpes.fr