



# APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

« Conception, construction et  
exploitation d'un hôtel »

Règlement de Consultation

## 1 . MODALITÉS D'ORGANISATION

### a. Objet de la consultation

La consultation lancée, qui ne relève pas du cadre de la commande publique, est ouverte aux porteurs de projets ayant acquis une expérience reconnue et présentant de solides garanties en matière de réalisation et de gestion/exploitation d'hôtel respectant les objectifs et les attendus du présent document.

La consultation a pour objet de rechercher des candidats promoteurs/investisseurs qui proposeront dans l'emprise foncière définie :

- Un programme immobilier destiné à accueillir une activité hôtelière (\*\*\*) ou (\*\*\*) et des services,
- Un projet architectural cohérent avec les prescriptions édictées,
- Une offre financière conforme à l'attente de la Ville de Petit-Caux,
- Gestion et exploitation de l'hôtel.

Les candidats peuvent répondre sur l'ensemble du projet seul ou en groupement.

Les promoteurs candidats devront présenter un choix d'architectes, intégrant une équipe de maîtrise d'œuvre complète (architecte, paysagiste, bureaux d'études). Ils ne pourront pas en changer en cours de consultation et de réalisation sauf accord spécifique de la Ville de Petit-Caux.

La qualité architecturale de l'équipe de maîtrise d'œuvre constituera, au travers des références présentées, un critère important de sélection du groupement.

Les candidats devront d'autre part témoigner de compétences particulières en matière d'environnement et de développement durable, notamment au travers de certifications.

### b. Déroulement de la consultation

Le cahier des charges fixe la date de remise des candidatures et des offres.

Les candidats pourront poser leurs questions à Petit-Caux par mail :

[proximite@mairie-petit-caux.fr](mailto:proximite@mairie-petit-caux.fr)

Le délai maximal pour poser des questions à Petit-Caux est fixé à 20 jours précédant la remise de la candidature.

Les **réponses** de Petit-Caux seront adressées par mail dans un délai maximal de **10 jours précédant la remise de l'offre**.

Une fois les candidatures et offres remises, Petit-Caux procédera à leurs analyses.

Les candidats dont le dossier de candidature est incomplet disposeront d'un délai de **5 jours** ouverts pour transmettre à Petit-Caux les données manquantes. A l'issue de ce délai, les dossiers incomplets seront rejetés.

Petit-Caux analysera les dossiers des candidats, et pourra demander des précisions pour déterminer son choix.

### c. Contenu du dossier

#### - **Recevabilité des candidatures**

Aucune offre ne sera considérée comme recevable, si elle parvient à Petit-Caux postérieurement à la clôture de la consultation.

Pour être recevables, les candidatures devront comprendre l'ensemble des pièces énumérées définies au présent règlement.

Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes.

#### - **Visite du site**

À tout moment, le candidat pourra se rendre sur l'emprise du site.

Toute demande de visite du site devra être faite par mail à [proximite@mairie-petit-caux.fr](mailto:proximite@mairie-petit-caux.fr)

#### - **Contenu des dossiers de candidatures**

Fournir 1 exemplaire papier et un support numérique.

Les candidatures devront être émises par un promoteur/investisseur (ou un groupement) intégrant une équipe de maîtrise d'œuvre complète. Pour chacun d'entre eux, les **candidatures** devront comprendre :

- Une déclaration relative au **chiffre d'affaires global** et au **chiffre d'affaires relatif aux prestations**, objet de la présente consultation réalisée au cours des 3 derniers exercices, de chacun des membres ;
- Une présentation du candidat : copie du K bis de moins de trois mois, copie des statuts mis à jour et certifié conforme, désignation d'un référent unique indiquant son nom, ses coordonnées, ses fonctions, numéro de téléphone, adresse mail) ainsi que la présentation de l'activité de la société ;
- Une déclaration indiquant les **effectifs moyens annuels** du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
- Une liste des références illustrées d'opérations similaires de l'opérateur, des architectes, et de chaque membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Ces opérations doivent être réalisées au cours des cinq dernières années, attestant de la compétence du candidat à réaliser la mission prévue, accompagnée pour chacune des opérations, du nom de l'autorité contractante, de la date et du lieu d'exécution et des caractéristiques essentielles des opérations, ainsi que les certifications en matière d'environnement et de développement durable.
- Le présent document ainsi que le cahier des charges paraphés et signés.

#### - **Contenu du dossier d'offre**

Le dossier d'offre comprend une **note méthodologique** :

- Précisant la **perception des attentes de Petit-Caux**, présentant notamment les conditions d'intégration des futures constructions dans le site et sur le marché,
- Précisant les modalités de mise à disposition du foncier,
- Formulant pour les constructions des principes de qualité environnementale et de développement durable,

- Indiquant le bilan financier prévisionnel de l'exploitation de l'équipement construit sur les 3 premières années,
- Contenant une **première estimation des données financières** de l'opération de promotion, précisant pour chacune des composantes du programme, du coût de construction, des prix de vente.
- Contenant le calendrier prévisionnel de réalisation des différentes phases (études préalables et conception, investigations de terrain, réalisation et construction),
- Indiquant le mode de gestion de l'établissement (franchise ou filiale, statut du responsable...)

Le candidat reste libre d'ajouter à son offre toute pièce qu'il juge nécessaire à une meilleure compréhension du projet proposé.

Ce dossier précisera les éléments de programme :

- Le détail du **programme de construction** que le candidat se propose de développer
- Le projet de construction à un niveau "esquisse", établi par les équipes de maîtrise d'œuvre. Ces études doivent permettre de définir le niveau de prestations du produit immobilier proposé, tant sur le plan financier, technique qu'au regard de la qualité architecturale.
- **L'offre du candidat** sera composée d'un plan masse, de plan de niveaux, de tableaux de surfaces, de coupes, de façades types, d'une esquisse du projet insérée sur site

Les candidats dont le dossier de candidature est incomplet disposeront d'un délai de **5 jours** ouvrés pour transmettre à Petit-Caux les données manquantes. A l'issue de ce délai, les dossiers incomplets seront rejetés.

#### **d. Critères pris en compte pour l'analyse des candidats**

Les candidatures seront examinées sur la base de la qualité des dossiers remis. La Ville de Petit-Caux analysera les dossiers des candidats, et pourra demander des précisions pour déterminer son choix. Le candidat aura un délai de cinq jours calendaires après envoi de la demande pour apporter une réponse selon les mêmes modalités de remise que le projet initial.

L'analyse prendra en compte les éléments liés :

##### **1. à la gestion et au développement du projet et notamment :**

- \* la qualité du projet et l'optimisation foncière
- \* la gestion des énergies et le respect environnemental
- \* le savoir-faire et l'expérience du candidat dans le domaine de l'offre objet des présentes et le mode opératoire qu'il entend mettre en place sur site (gestion en directe, création d'une SARL,)
- \* la pertinence de la typologie du ou des produits développé(s) et des éventuelles prestations proposées
- \* la crédibilité du plan de financement prévisionnel de l'opération envisagée en précisant les modalités de financement (fonds propres, emprunts) et le bilan d'exploitation prévisionnel attendu de l'équipement sur les 3 premières années
- \* la priorisation d'entreprises locales pour la réalisation du chantier
- \* la clause d'insertion

\* la proposition des modalités de mise à disposition du foncier.

**2. à l'insertion dans le site et à la qualité architecturale détaillées de la manière suivante :**

\* le candidat devra présenter le parti pris architectural de son projet, notamment en matière de choix de matériaux et préciser les éventuelles cibles recherchées en matière de développement durable (gestion des eaux, de l'énergie...)

\* le candidat devra présenter son parti pris quant à l'insertion de ses constructions dans son environnement (proximité des équipements existants, mise en valeur du bâtiment dans son environnement...)

Ces critères ne font pas l'objet d'une pondération.

La ville de PETIT-CAUX se réserve le droit de ne pas retenir un candidat sur la base de l'examen de son dossier. Celui-ci n'accédera pas dans ce cas à la phase d'audition, si elle a lieu.

Tout candidat non retenu à ce stade fera l'objet d'une information formelle expliquant les motifs de la décision.

**Audition des candidats**

La Ville de PETIT-CAUX pourra procéder à une audition des candidats retenus après examen des dossiers de candidatures, avant d'aboutir à une sélection définitive d'un lauréat.

Au cours des auditions, il pourra être demandé des documents ou informations complémentaires au candidat auditionné qui devront être transmises dans un délai de cinq (5) calendaires après auditions, selon les mêmes modalités de remise que le projet initial.

Tout candidat non retenu à ce stade fera l'objet d'une information formelle expliquant les motifs de la décision.

**Durée de validité des offres**

Les offres doivent être valables pendant une période de 180 jours à compter de la date limite de remise du projet fixée aux présentes.

**PUBLICITE**

La publicité du présent document et de ses annexes est assurée par :

\* le site internet de la Ville

\* XXX

Il est précisé que Petit-Caux conserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation

**2 . DOCUMENTS REMIS PAR PETIT-CAUX POUR L'ETABLISSEMENT DES OFFRES**

Les documents à disposition des candidats sont les suivants : (Téléchargeable sur notre site Internet [mairie-petit-caux.fr](http://mairie-petit-caux.fr)) :

- Le présent règlement de la consultation,
- Un cahier des charges de consultation,
- Plans de situation du terrain,
- Règlement du PLU de la Commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne,

- Une présentation synthétique de la consultation,

### **3 . REMISE DES DOCUMENTS**

Les offres devront être remises au plus tard à la date fixée au cahier des charges de la consultation le jeudi 31 octobre 2024 à 16h00 en un exemplaire **sous forme papier ou sous forme numérisée**.

Les plis devront être remis contre récépissé en mains propres ou par la Poste au plus tard le jeudi 31 octobre 2024 à 16h00 à l'adresse suivante :

***Soit par voie dématérialisée*** à l'adresse mail suivante : [proximite@mairie-petit-caux.fr](mailto:proximite@mairie-petit-caux.fr).

***Soit en version papier par courrier à l'attention de :***

Monsieur le Maire

Pôle Proximité

3 rue du Val des Comtes 76370 PETIT CAUX

Un accusé de réception sera adressé par mail ou par courrier à chaque candidat.

Horaires de réception des plis :

**Du lundi au vendredi : 9h00 - 12h30/ 13h30 - 17h00**

Libellé des enveloppes contenant les offres :

« Appel à projet Programme de conception, construction et exploitation d'un hôtel »

Les dossiers qui seraient remis ou réceptionnés après la date et l'heure limites fixées au courrier d'engagement, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus : ils seront renvoyés à leurs auteurs.

Les renseignements complémentaires devront être demandés par mail auprès de :

[proximite@mairie-petit-caux.fr](mailto:proximite@mairie-petit-caux.fr)