

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté –Egalité - Fraternité



MAIRIE DES ORRES
HAUTES ALPES

Avis d'appel à projet

en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif
pour la conception, la construction et l'exploitation

d'un restaurant d'altitude sur le domaine public.



Date limite de réception des candidatures et des offres :

Mercredi 29 août 2018 à 12 heures.

Les Orres- Domaine skiable – site du Pic Vert - sommet du Grand Clos

Avis d'appel à projet en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif, pour la conception, la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude sur le domaine public.

1. Objet de l'appel à projet : Attribution d'un « bail à emphytéotique administratif » (en application des articles L. 1311-2 et s. du Code général des collectivités territoriales), portant sur la conception, la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude, situé sur un terrain d'environ 1 000 m², à proximité de la gare d'arrivée du futur télésiège du Pic-Vert (actuel télésiège du Grand-Clos qui sera démonté) au départ du centre de la station front de neige 1650, sur le domaine skiable des Orres.

2. Caractéristiques principales : Le projet est situé au niveau de l'arrivée du télésiège au carrefour de pistes de tous niveaux, à 2245 m d'altitude. Le site sera accessible en été et en hiver au moyen de la nouvelle remontée mécanique du Pic-Vert. Le site offre une vue panoramique sur toute la vallée, le massif des Écrins ainsi que sur le Mont Viso. La commune des Orres souhaite permettre l'exploitation d'une activité de restauration et éventuellement d'hébergement d'altitude dans ce secteur du domaine skiable, permettant la valorisation de son domaine ainsi que le développement de son offre touristique. Ce restaurant devra bénéficier d'une conception qualitative s'intégrant dans le paysage naturel et offrir un accueil de qualité faisant de ce lieu une destination de loisirs hiver/été. L'emphytéote sera en charge de l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'intérêt général (études, construction, entretien, exploitation, ...). La surface de plancher se situera dans une fourchette comprise entre 150 et 500 m², plus terrasses comprises entre 300 et 800 m².

3. Type de procédure : Appel à projet non soumis au droit de la commande publique. L'appel à projet ne répond pas à un besoin de la Commune des Orres. Il s'agit d'une opération d'intérêt général permettant à la Commune de valoriser son domaine public et de développer son attrait touristique en sélectionnant un emphytéote qui occupera son domaine en vue d'y édifier et d'y exploiter une activité de restauration d'altitude.

4. Caractéristiques essentielles de l'opération : Le candidat sélectionné aura la responsabilité d'organiser la conception, la construction, le financement et de réaliser l'exploitation d'un restaurant d'altitude.

Sur le fondement des dispositions de l'article L. 1311-2 du CGCT, le preneur s'engagera à réaliser, à ses frais :

- les études nécessaires à la conception et à la construction du bâtiment ;
- la construction du bâtiment ;
- l'entretien et la maintenance du bâtiment ;
- l'exploitation de l'activité de restauration aux risques et périls de l'emphytéote.

Le candidat devra intégrer comme contraintes au projet, les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères existantes, ainsi que des prescriptions ou sujétions particulières, liées à l'intérêt général du projet. Lesdites prescriptions et sujétions sont listées au dossier de consultation.

5. Lieu d'exécution et visite : 05200 Les Orres - Une visite obligatoire du site et du terrain d'assiette sera organisé par la commune avec les opérateurs ayant sollicité la communication d'un dossier de consultation. Un certificat de visite délivré à l'issue de la visite sera délivré et devra être joint au dossier de candidature et d'offres.

6. Durée du bail : entre 25 et 35 ans en fonction du niveau d'engagement financier de l'opérateur et notamment des investissements proposés.

7. Les dossiers de candidatures et d'offre devront comporter les pièces suivantes :

Le candidat pourra se présenter sous la forme d'un opérateur unique ou sous la forme d'un groupement. La conclusion du bail emphytéotique administratif se fera avec une société dédiée au projet.

Premier dossier - dossier de candidature :

- lettre de candidature ou imprimé de type DC1 dûment complété ;
- déclaration du candidat ou imprimé de type DC2 dûment complété ;
- une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée, établie par le candidat et attestant qu'il a satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales et sociales au 31 décembre 2017 ;

Les formulaires DC1 et DC2 sont disponibles gratuitement à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat> ;

- l'identification du ou des membre(s) dirigeant(s) de la structure mise en place par le candidat (le cas échéant) ;
- une déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels (attestation à fournir – article L. 241-1 al. 2 du Code des assurances) (le cas échéant) ;
- le ou les CV du ou des porteur(s) du projet, des membres associés (indication des titres d'études et de l'expérience professionnelle) ;
- une description des moyens humains, financiers et techniques dont dispose le candidat (le cas échéant) ;

Le candidat ou porteur du projet élaborera un dossier technique permettant d'éclairer la collectivité publique sur la pertinence et le sérieux de la démarche entreprise ainsi que sur les garanties techniques, performantielles et financières du porteur ou du groupement.

À cette fin, le porteur du projet élaborera un dossier comprenant :

- au titre des capacités liées à l'expérience antérieure du candidat :
 - toute pièce permettant d'apprécier sa capacité à assurer des activités de restauration/ activités de loisirs ;
 - présentation de références en matière d'opérations similaires : pour chaque référence, le candidat indiquera la nature du projet et son coût et le rôle exact joué par le candidat et fournira à ce titre tout élément permettant d'apprécier la consistance ;
- au titre des capacités financières :
 - Bilans et comptes de résultats des sociétés existantes supports de la candidature ;
 - les comptes annuels des 3 derniers exercices (bilans, comptes de résultat et rapport général du commissaire aux comptes sur les 3 derniers exercices clos) ;
 - Garanties financières : fonds propres, garanties de financement, engagements financiers, ... ;
- au titre des capacités à porter le projet :
 - Volet conception : présentation d'une équipe de maîtrise d'œuvre justifiant de compétences en construction en altitude / restauration / touristiques ; une attestation du maître d'œuvre s'engageant à réaliser les études nécessaires à l'accomplissement du projet ;
 - Volet constructeur : présentation des opérateurs pressentis pour réaliser le projet ;
 - Volet exploitation : notice détaillant le projet d'exploitation et les éléments singulier du projet et son positionnement commercial.

Chaque membre du groupement devra le cas échéant produire les documents et informations décrits dans le présent avis, à l'exception de la lettre de candidature à produire en un seul exemplaire.

Second dossier - dossier d'offre :

Le dossier d'offre du projet contiendra :

- Le dossier de consultation dont le candidat s'engage à respecter les termes et conditions ;
- Le projet de bail complété et approuvé ou proposant des modifications contenues dans une note séparée ;
- Un programme des travaux détaillé présentant les conditions et modalités de conception, de réalisation, comprenant un projet architectural ;
- Un planning de réalisation de la mission indiquant les délais de réalisation ;
- Un plan d'entretien et de maintenance des équipements, aménagements et construction réalisés.
- Un mémoire présentant le projet d'exploitation du restaurant d'altitude et des activités associées ;
- Un mémoire financier détaillant le montant du loyer annuel garanti à la Commune, le montant des investissements affectés à la réalisation du projet dans son ensemble et présentant l'équilibre économique du projet ;
- Un tableau d'amortissement des investissements réalisés, lequel figurera en annexe 4 du projet de bail.

8. Déroulement de la consultation :

Les candidats manifesteront leur intérêt pour l'appel à projets par voie dématérialisée en adressant une demande de communication du dossier de consultation à l'adresse suivante : marie.de.araujo@lesorres.com

L'autorité administrative adressera à chaque candidat ayant manifesté son intérêt pour l'appel à projets un dossier de consultation par voie dématérialisée.

Les candidats prendront connaissance des caractéristiques juridiques et techniques du projet et, s'ils entendent poursuivre déposeront, dans le délai requis au regard de la date limite figurant au dossier de consultation, un dossier de candidature et un dossier d'offre.

La consultation se déroulera en deux phases.

La collectivité publique procédera dans un premier temps à l'analyse des dossiers des candidatures pour le choix de 3 candidats maximum déterminés au regard des garanties professionnelles, techniques et financières produites dans le cadre du dossier de candidature. Les candidats seront informés de la décision prise par l'autorité territoriale.

La collectivité procédera dans un second temps à l'analyse des offres, puis engagera avec tout ou partie des candidats retenus à l'issue de l'analyse des candidatures, une phase de négociation en vue du choix de l'opérateur et de la finalisation du bail emphytéotique.

La négociation sera mise en œuvre avec les candidats sélectionnés. Les candidats seront auditionnés au cours du 3^{ème} trimestre de l'année 2018. La Commune négociera le contrat de bail avec le candidat dont la proposition est estimée la plus intéressante au regard de la valorisation du domaine et en fonction des critères mentionnés au point 10 ci-après.

9. Critères de sélection des candidatures :

Après analyse des garanties proposées au dossier de candidature, la Commune dressera la liste

des candidats admis à participer à la suite de la procédure de passation du bail emphytéotique administratif, au vu des garanties présentées et au regard du degré d'approfondissement et de pertinence du dossier de candidature présenté.

10. Critères d'attribution du bail :

Au terme de la phase de négociation, la proposition présentant le meilleur avantage économique global sera appréciée en fonction des critères énoncés ci-après, non hiérarchisés :

Critères techniques :

- qualité de l'ouvrage (caractéristiques techniques des ouvrages et qualité esthétique, architecturale et environnementale) ;
- délais de réalisation ;
- projet d'exploitation du restaurant d'altitude.

Critères financiers :

- montant du loyer annuel garanti à la Commune ;
- montant des investissements affectés à la réalisation du projet dans son ensemble.

11. Adresse à laquelle des renseignements complémentaires peuvent être obtenus :

Les candidats sont invités à adresser toute demande de précision à l'adresse suivante : marie.de.araujo@lesorres.com

12. Adresse à laquelle les candidats doivent envoyer leur dossier de candidature et d'offre :

Les candidatures rédigées en langue française seront remises sous pli cacheté avec la mention : « Ne pas ouvrir – Bail Emphytéotique Administratif - Conception, la construction et l'exploitation du restaurant d'altitude du Pic Vert ». Envoi en recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposé contre récépissé à l'adresse suivante : Mairie des Orres – A l'attention de Mme la Directrice Générale des Services, Le Chef-Lieu – 05200 LES ORRES

13. Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal administratif de Marseille,
22-24 rue Breteuil
13006 Marseille
Téléphone : 04 91 13 48 13
Télécopie : 04 91 81 13 87 / 89
Courriel : greffe.ta-marseille@juradm.fr

14. Date limite de réception des candidatures et des offres :

le mercredi 29 août 2018 à 12 heures.