

## RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

### APPEL À PROJETS EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF POUR LA CRÉATION ET L'EXPLOITATION D'UNE INFRASTRUCTURE DE TYPE ÉCOLOGE SUR LE DOMAINE PRIVÉ DE LA COMMUNE DE SAINTE-ROSE

#### **1 OBJET DE L'APPEL À PROJETS :**

La Commune de Sainte-Rose, sensible au développement économique et touristique de son territoire, ainsi qu'à la valorisation de son domaine privé, lance un appel à projets en vue de l'attribution d'un bail emphytéotique administratif, pour la réalisation d'une infrastructure de type éco-lodge.

Par ce contrat la commune entend confier à une personne privée la conception, le financement, la construction, et l'exploitation d'une infrastructure de type éco-lodge dans le respect des réglementations en vigueur.

#### **2 TYPE DE PROCÉDURE :**

La présente procédure est une procédure d'appel à projets, librement instituée par la Commune de Sainte-Rose.

#### **3 ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

La Commune de Sainte-Rose fixe les orientations générales suivantes, pour la construction à réaliser :

Il s'agit d'une infrastructure de type éco-lodge qui devra permettre l'hébergement touristique suivant des valeurs écologiques solides.

L'infrastructure devra en outre nécessairement s'incorporer dans le corpus identitaire du Pays des Laves, notamment au niveau des matériaux choisis (de préférence le minéral, le bois). Le projet architectural doit en effet être conçu de manière à être aussi parfaitement que possible intégré dans le respect du caractère des lieux avoisinants.

Il s'agit d'une façon générale de mettre en valeur le site.

#### **4 CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL :**

##### **4.1 Bailleur :**

Commune de Sainte-Rose  
Hôtel de Ville  
193 RN2  
97439 SAINTE-ROSE

Représentée par Monsieur Michel VERGOZ, Maire en exercice.

#### **4.2 Nature du bail :**

Le bail à conclure sera un bail emphytéotique administratif, au sens des dispositions de l'article L. 1311-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Il est passé en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général qui doit contribuer au développement économique et au développement touristique du territoire de la Commune de Sainte-Rose.

#### **4.3 Objet du bail :**

Le bail emphytéotique administratif aura pour objet la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation d'une infrastructure de type éco-lodge, dans le respect des réglementations en vigueur.

#### **4.4 Caractéristiques du lieu objet du bail :**

Le bien immobilier objet du bail emphytéotique administratif, propriété de la Commune de Sainte-Rose, est situé sur le territoire de la Commune de Sainte-Rose, sur la parcelle référencée au cadastre sous le numéro AV53.

Il est classé dans le PLU de la Commune de Sainte-Rose en zone Nec (Zone Naturelle – Ecolodge).

<b>Commune</b>	<b>Section</b>	<b>Parcelle</b>	<b>Superficie</b>	<b>Lieu-dit</b>
Sainte-Rose	AV	53	3,47 ha	Anse des Cascades

#### **4.5 Durée du bail :**

La durée envisagée du bail est de 18 ans. Les candidats pourront toutefois formuler des propositions sur ce point dans leur offre, notamment si l'investissement envisagé est important et justifie une durée plus longue. Ils devront étayer leur proposition avec tous justificatifs utiles.

#### **4.6 Redevance :**

La redevance est composée d'une part fixe et d'une part variable, représentant un pourcentage du chiffre d'affaires de l'exploitation. Les candidats devront formuler une proposition de redevance tant pour la part fixe que pour la part variable.

La part variable est due à partir de la mise en exploitation de l'infrastructure. Avant la mise en exploitation, le preneur ne s'acquitte que de la part fixe de la redevance.

## 5 VISITE

Une visite sur site est vivement recommandée. Elle peut être réalisée, sur demande explicite en Mairie, moyennant un préavis minimum de 8 jours.

Les candidats sont réputés connaître le terrain.

## 6 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION :

### 6.1 Contenu du dossier de consultation :

Les documents de la consultation sont les suivants :

- Avis de publicité ;
- Règlement de la consultation ;
- Projet de BEA ;
- Plan cadastral ;
- Vidéo de situation ;
- Plan de situation ;
- Plan Local d'Urbanisme ;
- Titre de propriété.

### 6.2 Conditions de remise du dossier de consultation :

Le dossier de consultation peut être obtenu de la façon suivante :

-Sur le site internet de la Ville : [www.sainterose.re](http://www.sainterose.re)

## 7 RÉPONSE DES CANDIDATS :

Les candidats devront formuler une réponse comprenant une candidature et une proposition de projet.

### 7.1 Langue :

La réponse doit entièrement être rédigée en langue française.

### 7.2 Pièces de la candidature :

Les candidats devront justifier de leur capacité professionnelle, technique et financière.

A cette fin, ils produiront :

- Capacité technique et professionnelle :
  - Présentation générale de l'entité candidate (adresse, siège social, extrait K-bis de moins de 3 mois, capital social etc.) ;
  - Moyens matériels et humains ;

- Titres, qualifications, diplômes dans le domaine objet du BEA (construction et hôtellerie) ;
- Références dans le domaine objet du BEA (construction et hôtellerie) ;
- Capacité économique et financière :
  - Chiffres d'affaires moyen réalisé dans le domaine objet du BEA (construction et hôtellerie) sur les trois dernières années ;
  - Attestation bancaire de capacité financière, d'accord de financement ;
- Attestations justifiant que le candidat est à jour de ses obligations fiscales et sociales.

Le candidat peut se présenter sous la forme de groupement solidaire ou conjoint. En ce cas, le groupement comprend obligatoirement un homme de l'art (construction / hôtellerie).

### **7.3 Pièces de la proposition de projet :**

Les candidats devront également formuler une proposition de projet.

A cette fin, ils produiront :

- Un mémoire technique présentant leur projet ;
- Un échéancier et descriptif général des travaux proposés ;
- Le projet de BEA, amendé de leurs propositions aux points suivants : durée ; redevance ; délai de mise en service ; investissement.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que les éléments de leur proposition seront annexés au bail emphytéotique administratif. Ils ont valeur contractuelle, et engagent les candidats.

## **8 REMISE DES PLIS :**

### **8.1 Date et heure limites de remise des plis :**

La réception des plis se fera au plus tard le 8 avril 2021 – à 16h00 (heure de La Réunion – GMT+4)

### **8.2 Conditions de remise des plis :**

Les plis seront remis dans les conditions suivantes :

Sous format dématérialisé à l'adresse mail suivante : [amenagement@sainterose.re](mailto:amenagement@sainterose.re)

## **9 DURÉE DE VALIDITÉ DES OFFRES :**

Les offres des candidats auront une durée de validité de 180 jours.

## **10 CRITÈRES DE SÉLECTION :**

### **10.1 Critères de sélection des candidatures :**

Les capacités économiques, techniques, professionnelles des candidats seront appréciées à partir du dossier de candidature dont le contenu est précisé ci-dessus.

Les candidats qui ne présentent pas les capacités suffisantes pour répondre au présent appel à projets seront éliminés.

### **10.2 Critères de sélection des projets :**

Les propositions seront sélectionnées selon les critères de sélection suivants (par ordre de priorité décroissant) :

- Contenu et qualité technique du projet ;
- Montant de la redevance ;
- Durée du BEA ;
- Montant minimum d'investissement ;
- Délai maximum de mise en service ;
- Qualité et échéancier du programme de travaux ;
- Pertinence du montage financier de l'opération ;
- Notoriété, expérience et référence dans une activité similaire.

Le candidat dont la proposition aura obtenu la meilleure note, éventuellement après négociation, sera déclaré attributaire.

## **11 NÉGOCIATION**

La Commune de Sainte-Rose se réserve le droit de recourir à la négociation.

## **12 MODIFICATIONS DU DOSSIER DE CONSULTATION :**

Le dossier de consultation pourra être modifié en tant que de besoin par la collectivité bailleresse.

Les candidats souhaitant être informés des éventuelles modifications apportées par la collectivité au dossier de consultation devront se faire connaître auprès d'elle, au plus tôt, via l'adresse mail suivante : [amenagement@sainterose.re](mailto:amenagement@sainterose.re)

Toutefois aucune modification ne pourra intervenir à moins de 6 jours avant la date limite de réception des plis.

### **13 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :**

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des plis une demande écrite à l'adresse ci-dessous :

*Mairie de Sainte-Rose*

*193 RN2*

*97439 SAINTE-ROSE*

Ou à l'adresse mail suivante : [amenagement@sainterose.re](mailto:amenagement@sainterose.re)