



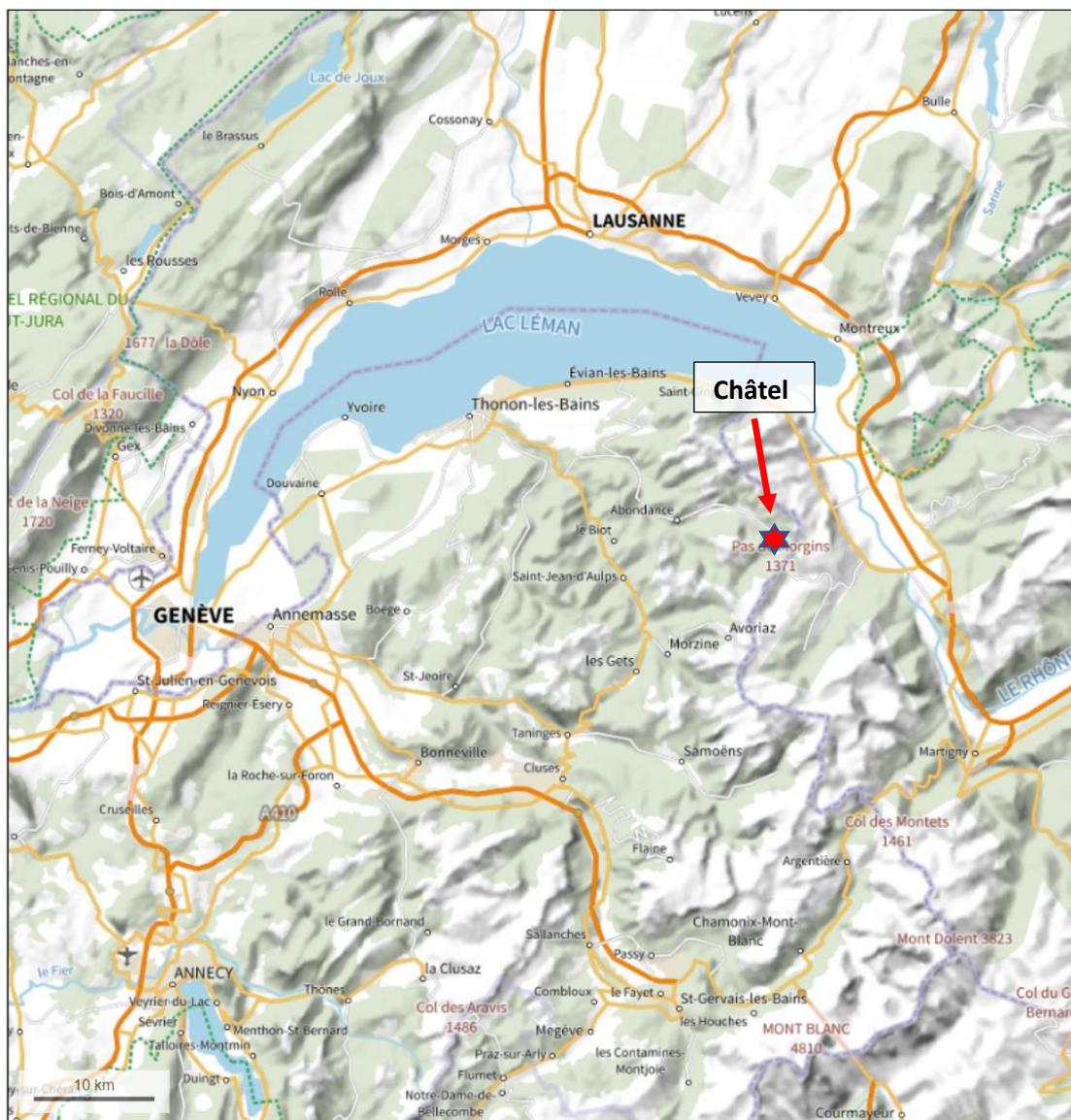
**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR
L'EXPLOITATION COMMERCIAL ET LA MAINTENANCE DE
L'HOTEL « LE STELLA » SUR LA COMMUNE DE CHATEL**

1 CONTEXTE DE L'APPEL A CANDIDATURES

La commune de Châtel, située en Haute-Savoie, à la frontière Franco-Suisse est support d'un domaine skiable, localisé au cœur du domaine international des Portes du Soleil. Également reconnue pour la pratique du VTT, la station présente une attractivité touristique hivernale et estivale importante. Cette activité touristique représente une majeure partie de l'économie locale comme en témoignent les 23 000 lits touristiques recensés dans la station.

La commune est soucieuse de préserver une diversité d'hébergements et de lits touristiques dits « chauds » sur son territoire. En effet, elle souhaite maintenir l'activité de l'établissement au-delà des hautes saisons touristiques dans un projet d'élargissement de l'accueil des vacanciers sur les ailes de saison (mai-juin et septembre-octobre).

Du fait de sa proximité avec la Suisse et le lac Léman, Châtel présente également de nombreux atouts patrimoniaux, et naturels offrant une diversité d'activités.



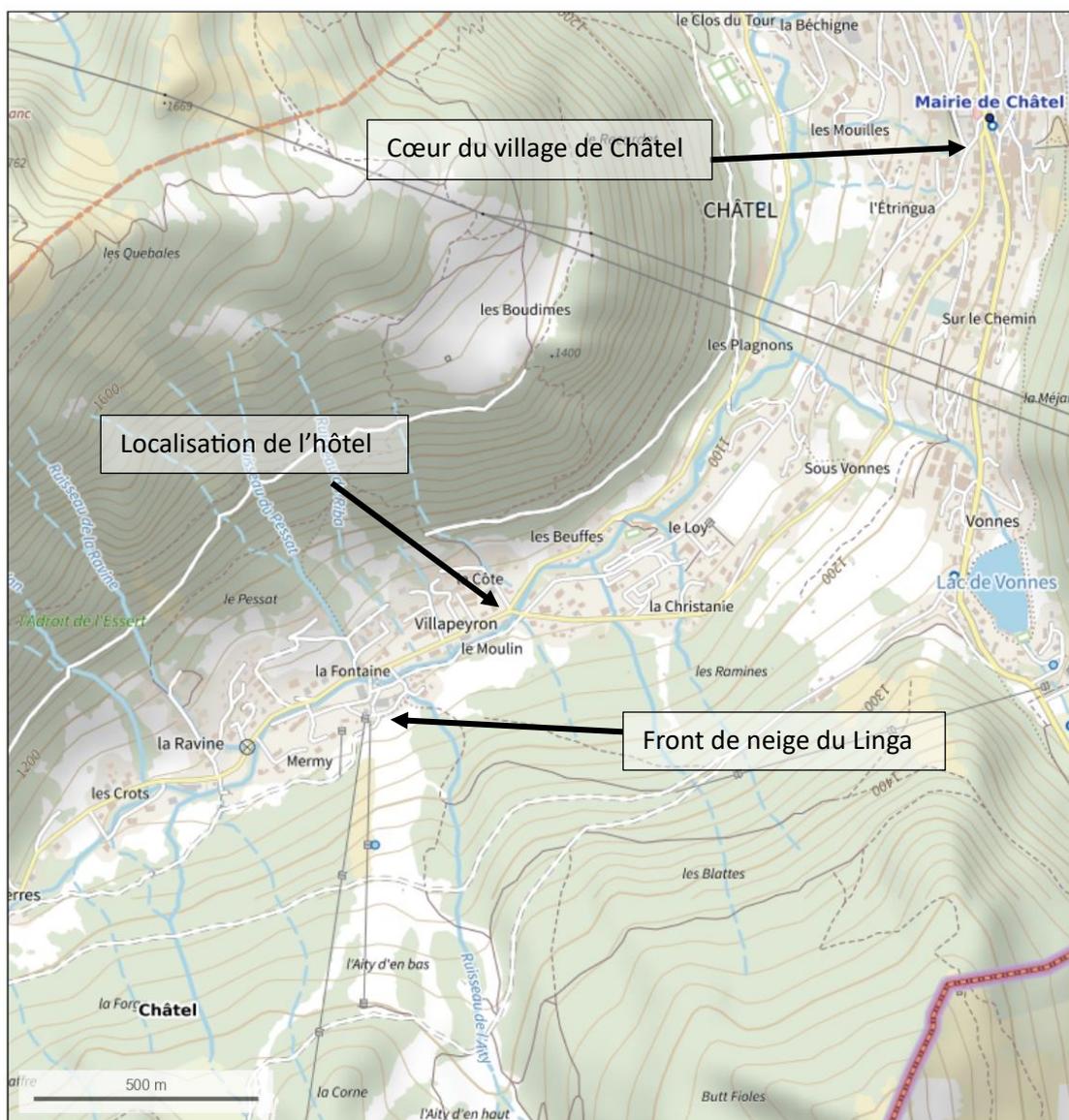
Au regard de ces objectifs et suite à une cessation d'activité de l'hôtel le STELLA, la commune est en cours d'acquisition du bâtiment. Cependant, n'ayant pas la vocation d'exploiter directement l'hôtel, la commune souhaite confier à un professionnel, les missions d'exploitation commerciale et de maintenance de l'établissement. A cette fin, elle lance un APPEL à MANIFESTATION d'INTERET dont le détail est présenté ci-dessous.

2 LE PROJET DE LA COMMUNE ET SES CARACTERISTIQUES :

2.1 Définition du projet

La commune souhaite confier la gestion du bien à un acteur confirmé de l'hébergement touristique pour assurer l'exploitation de celui-ci à compter du début du mois de décembre 2024.

Situé à proximité des pistes et remontées mécaniques du Linga, l'emplacement de l'hôtel est idéal dans la station.



Le candidat professionnel devra proposer dans son offre une période d'exploitation la plus étendue possible sur l'année, avec une attention particulière pour les ailes de saison hivernale et estivale, les ponts de mai et les vacances de la Toussaint notamment.

2.2 Caractéristiques principales du bâtiment :

L'hôtel comprend 41 chambres et un logement de fonction. Des travaux de mise aux normes incendie, d'accessibilité PMR, de remplacement des menuiseries extérieures ainsi que de reprise des enrobés du parking ont été réalisés en 2013. L'état général du bâtiment est très bon.

La superficie est d'environ 1550m².

Le bâtiment est équipé :

- D'une chaudière fioul (voir photo ci-dessous)
- D'une cuisine professionnelle remplacée en 2013
- De la literie dans chaque chambre
- D'un espace garage/atelier et stockage de matériel (raquettes, skis, ...)



Image 1 : Agencement d'une chambre. Photo réalisée lors de la visite du bâtiment, le 14/02/2023



Image 2 : Façade avant du bâtiment



Image 3 : Chaudière fioul du bâtiment

3 CADRE JURIDIQUE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

L'hôtel « Le STELLA » relevant du domaine privé immobilier de la collectivité, le présent appel à manifestation d'intérêt est passé en application de la directive européenne de 2006 dite « services ».

Le cadre de la consultation est ouvert. Tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité seront étudiés. Le présent document constitue le cahier des charges. Il apporte les informations techniques, relatives au projet, précise les attentes de la collectivité, et indique les modalités de consultation et de sélection des offres selon des critères ci-après exposés.

L'appel à manifestation d'intérêt présenté dans ce dossier ne relève pas de la réglementation des marchés publics.

4 SERVICES ET PRESTATIONS ATTENDUS

La commune de Châtel souhaite, proposer une exploitation de longue durée pour permettre la réalisation d'investissements et leurs amortissements, la rentabilité du projet, ainsi que le développement de l'activité et de la notoriété du site.

Le candidat devra proposer dans son dossier de candidature une présentation de sa vision d'exploitation de l'activité correspondant à sa fonction d'origine, activité d'hôtellerie et de restauration, en favorisant au mieux le travail avec les acteurs locaux (producteurs locaux, société d'exploitation des remontées mécaniques, commerçants, ...). Le candidat présentera un projet d'exploitation détaillé sur ces items.

Une attention très particulière sera portée au niveau du dossier de candidature sur les prévisions de périodes d'ouverture. Les saisons hivernales et estivales représentant des périodes clefs de l'activité touristique du territoire, celles-ci se doivent donc d'être exploitées. L'attention sera particulièrement portée sur les prévisions des périodes de mai-juin et de la toussaint.

5 CONDITIONS D'EXPLOITATION

La commune livre le bâtiment aux normes d'accessibilité et incendie.

Le futur locataire aura à financer l'ensemble des équipements d'agencement spécifique et selon ses attentes (mobilier, décoration intérieure, et accessoirisation des terrasses). Il précisera dans sa candidature son projet et le coût associé.

Le candidat déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir visités et les accepte en l'état si sa candidature est retenue. Il renonce à réclamer une réduction de loyer ou quelconque indemnité pour quelque raison que ce soit. A la prise de possession des locaux un inventaire et un état des lieux seront dressés par un représentant de la commune de Châtel. Un inventaire de sortie sera également dressé à l'issue de la période contractuelle.

L'exploitant ne pourra modifier les lieux sans autorisation de la commune de Châtel. Toutes les améliorations apportées au bâtiment resteront la propriété de la commune. Au stade de la candidature, les candidats doivent présenter dans leur dossier les éventuels travaux envisagés.

A la sélection finale du candidat, un contrat d'occupation sera rédigé entre la commune et le candidat retenu. Il précisera dans le détail les obligations de chaque partie, la durée et actera les conditions financières de cette occupation.

A minima, ci-dessous sont retracées les obligations (6 à 8) pesant sur le futur exploitant. Elles ne sont pas exhaustives à ce stade.

6 OBLIGATIONS DES PARTIES EN MATIERE D'ENTRETIEN DES LOCAUX ET DU MATERIEL

L'exploitant aura notamment la charge de l'entretien et de l'ensemble des réparations relevant :

- De la responsabilité du locataire au sens du code civil, incluant les grosses réparations à sa charge ;
- De la responsabilité du locataire et du propriétaire sur l'ensemble des aménagements qu'il aura réalisés.

L'exploitant est tenu de maintenir en parfait état d'entretien et de propreté les locaux et les installations confiées. Le candidat devra fournir le matériel nécessaire à l'exploitation de son activité et en restera le propriétaire ; il devra assurer lui-même l'entretien et les réparations de ce matériel.

L'exploitant s'engage, d'autre part, à assurer le maintien en bon état des locaux et du matériel. Il devra assurer en totalité la responsabilité des embauches et se mettre en règle au regard de la législation sociale en vigueur.

7 ASSURANCES ET RESPONSABILITE

L'exploitant sera tenu de s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance qui garantira les risques liés à l'activité d'exploitation définie par la convention établie entre les deux parties.

L'occupant devra fournir une copie :

- de l'assurance prise dès la signature du contrat
- du paiement annuel de ses primes d'assurances sous peine de résiliation du contrat.

Il devra vérifier que les intervenants auxquels il aura recours, possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises.

8 CHARGES DIVERSES

L'exploitant devra s'acquitter de toutes les charges d'exploitation liées à son activité y compris les impôts, taxes et autres redevances imputables.

8.1 Loyer

Le contrat de gestion et d'exploitation de l'hôtel « Le Stella » sera consenti en contrepartie d'un loyer qui sera proposé et argumenté dans le dossier de candidature déposé par les opérateurs économiques intéressés par le projet.

La périodicité des versements des loyers sera à détailler et à justifier dans le dossier de candidature.

8.2 Charges

L'exploitant sera tenu de s'acquitter des charges et taxes pour l'ensemble des surfaces qu'il occupera, incluant tous les impôts et taxes relatifs au bien comme à son exploitation.

L'ensemble des dispositions contractuelles ci-dessus exposées, liées aux responsabilités de chaque partie (locataire, preneur) seront consignées dans le contrat.

Il incombera à l'exploitant de payer directement ses factures liées aux charges (eau, électricité, gaz, ordures ménagères, etc...) et ceux durant toute la durée de son contrat.

9 REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

Le présent cahier des charges fait l'objet d'une consultation avec avis public d'appel à projet : tout entrepreneur est libre de candidater en déposant un dossier argumenté et répondant aux exigences minimales demandées dans ce présent document.

9.1 Négociations

Une audition des candidats présélectionnés -sur la base des critères indiqués ci-dessous- est prévue au cours du mois de février 2024.

Une visite sur site du bâtiment est obligatoire et préalable pour déposer une candidature.

La commune de Châtel se réserve la possibilité de demander des compléments, des précisions, de négocier et de discuter avec les candidats ou de retenir le dossier correspondant le mieux aux critères de sélection (présentés ci-dessous), sans négociations.

Les conditions définitives du contrat seront mises au point à l'issue de la négociation avec le candidat retenu et plus particulièrement :

- Typologie et durée du contrat,
- Périodes d'ouverture de l'établissement, politique tarifaire, niveau de prestation...

9.2 Dossier à fournir

Les candidats devront présenter un dossier comportant les éléments suivants :

- Un **dossier de candidature** comprenant :
 - o Le CV du candidat (profil et compétences du candidat, expériences professionnelles et références)
 - o Un extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extrait K bis)
 - o Une attestation de formation aux bonnes pratiques d'hygiène en restauration ou un diplôme qualifiant de moins de 6 ans en cas d'activité de restauration
 - o Tous documents ou justificatifs permettant d'apprécier les capacités financières à apporter au projet, les fonds nécessaires.
 - o Une attestation concernant le fait d'avoir ou de ne pas avoir fait l'objet d'une procédure collective,
- Une **note de présentation du projet** détaillant :
 - o La présentation de l'agencement envisagé du lieu (ambiance recherchée, mobilier)
 - o La typologie de clientèle ciblée et les modes de commercialisation
 - o Les périodes d'ouverture et taux prévisionnel d'occupation par périodes
 - o La présentation du fonctionnement de l'activité (estimation ETP à avoir pour le bon fonctionnement de l'établissement, détails des postes, plannings prévisionnels éventuels) et de la législation sociale appliquée.
 - o Tout autre élément influençant la qualité des projets, des prestations et du service (tarifs, animations envisagées, services annexes, considérations environnementales, gestion des déchets, ...)
 - o Le candidat joindra ses éléments de prévisionnel financier, intégrant : un prévisionnel de chiffre d'affaires sur les trois premières années, une évaluation des charges et des recettes sur une année « standard », une proposition de redevance fixe (en euro par an).
 - o Une liste des fournisseurs envisagés dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel
 - o Le candidat retenu pourra être amené à fournir des documents complémentaires dans un délai limité pour valider sa candidature et notamment son financement avec les garanties bancaires.

A noter que pour être correctement évalué, un dossier doit être présenté complet, veillez bien à transmettre tous les documents précités ci-dessus.

10 TRANSMISSION DES OFFRES

Les candidats intéressés devront transmettre leur dossier de candidature comportant l'ensemble des pièces précitées par courriel à :

marchespublics@mairiedechatel.fr

avant le 8 janvier 2024 à 12h00.

L'objet du courriel sera le suivant : « Châtel – Hôtel Le Stella – AMI ».

11 COMMISSION D'ETUDE DES PROJETS

Une commission ad hoc composée d'élus sera chargée d'analyser, d'évaluer les projets reçus et de négocier avec les candidats retenus. La commission sera également chargée de la sélection finale du futur exploitant.

12 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Une visite obligatoire du bâtiment sera organisée avant la transmission de la candidature, afin de permettre aux personnes intéressées de prendre connaissance du contexte dans lequel se positionne le projet.

Dans l'hypothèse où, à l'issue du délai imparti, un ou plusieurs opérateurs économiques manifesteront leur intérêt d'exploitation et de gestion de l'hôtel, la commune procédera à une sélection des trois candidats qu'elle jugera les plus à même de répondre à ses attentes.

Ces candidats seront ensuite reçus en entretien par les membres de la commission communale en charge du projet.

13 CRITERES D'EVALUATION DES PROJETS

Les projets seront évalués au regard des éléments suivants par ordre hiérarchique décroissant, qui présideront au jugement de chaque offre :

- Aptitude à faire une proposition en adéquation avec les souhaits de la commune (notamment au sujet des périodes d'ouvertures projetées)
- Montant de la redevance proposée
- Qualité et pertinence du projet dans son environnement local
- Cohérence des investissements proposés
- Responsabilité sociale et environnementale
- Concept de l'établissement (prix pratiqués, philosophie et stratégie, ambiance recherchée, capacité d'accueil, qualité des animations proposée, qualité des produits...)
- Politique d'entretien et de maintenance du domaine mis à disposition

14 CALENDRIER DE LA PROCEDURE

- novembre 2023 : publication du cahier des charges et de l'Appel à Manifestation d'Intérêt
- novembre/décembre 2023 : visite de l'établissement sur rdv
- 8 janvier 2024 avant 12h : dépôt des candidatures
- janvier 2024 : choix des candidats à auditionner
- février 2024 : audition des candidats retenus
- mars 2024 : choix du candidat retenu

15 RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pôle Aménagement et Technique

Matthieu LE BRETON

04.50.73.25.55 / m.lebreton@mairiedechatel.fr