

ORCIERES- DOMAINE SKIABLE – BEA RESTAURANT D’ALTITUDE DE ROCHEROUSSE

Avis d’appel à manifestation d’intérêt en vue de la conclusion d’un bail emphytéotique administratif, pour la réhabilitation (conception/démolition/reconstruction) et l’exploitation d’un restaurant d’altitude sur le domaine skiable de la station d’Orcières-Merlette (labélisée Famille Plus).

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 démolition/reconstruction et l’exploitation d’un restaurant d’altitude.

2. Caractéristiques principales : Le restaurant actuellement dénommé « *Chalet de Rocherousse* », est situé au cœur du domaine skiable d’Orcières-Merlette, à 2280 m d’altitude, sur une emprise d’environ 900 m², accessible par le Télémix de Rocherousse. Le site est idéalement situé, il est accessible en été (au cœur des sentiers de randonnées) comme en hiver (au cœur des pistes), il offre une vue panoramique sur la vallée et les reliefs. La commune d’Orcières, souhaite valoriser son patrimoine et développer son offre touristique, dans le cadre plus global d’un projet de réaménagement du plateau de Rocherousse associant le concessionnaire du service public des remontées mécaniques. A cette fin une reconstruction de l’actuel restaurant est apparue indispensable à l’horizon 2024-2025. Le 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 emblématique 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 800 et 950 m², plus terrasses comprises entre 800 et 950 m².

3. Type de procédure : Appel à manifestation d’intérêt lancé sur le fondement des dispositions de l’article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, procédure non soumise au droit de la commande publique. L’appel à manifestation d’intérêt ne répond pas à un besoin de la Commune d’Orcières. 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 : 05170 Orcières - **Une visite fortement recommandée du site est à solliciter.** Le candidat contactera M. François RICOU, DGS, pour déterminer les date et heure de visite :^[SEP] tel 07.86.52.99.73 - courriel : dgs@orcieres-mairie.fr.

Le certificat de visite délivré à l'issue de la visite devra être joint au dossier de candidature.

6. Durée du bail : entre 18 et 30 ans en fonction du niveau d'engagement financier de l'opérateur et notamment des investissements proposés.

7. Déroulement de la procédure de l'appel à projet :

La procédure se déroulera en deux temps. La première phase permettra la sélection des candidats et la seconde la sélection d'un projet. Puis, le projet sélectionné sera soumis pour avis au Conseil municipal d'Orcières qui devra autoriser M. le Maire à signer le bail emphytéotique administratif avec le futur emphytéote.

Les candidats manifesteront leur intérêt pour l'appel à projets par voie dématérialisée en adressant une demande de communication du dossier de consultation de la Phase 1 à l'adresse mentionnée au point 10.

L'autorité administrative adressera à chaque candidat ayant manifesté son intérêt pour l'appel à projets un dossier de consultation Phase 1, par voie dématérialisée à l'adresse mentionnée par le demandeur.

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.

La Commune 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.

L'autorité administrative adressera à chaque candidat sélectionné un dossier de consultation Phase 2, par voie dématérialisée, sur la base duquel les candidats élaboreront et transmettront leur dossier de projet.

La collectivité procédera à l'analyse des projets, puis engagera avec tout ou partie des candidats, une phase de négociation en vue du choix de l'opérateur et de la finalisation du bail emphytéotique administratif.

La négociation sera mise en œuvre avec les candidats sélectionnés. Les candidats seront auditionnés au cours du 4^{ème} trimestre de l'année 2022.^[SEP] La Commune négociera le contrat de bail avec le candidat dont le projet est estimé le plus intéressant au regard de la valorisation du domaine et en fonction des critères mentionnés au dossier de consultation de la Phase

2.^[SEP]

8. Le dossier de candidature devra comporter les pièces suivantes ;{SEP}

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

Dossier de candidature :

- lettre de candidature ou imprimé de type DC1 dûment complété ;{SEP}
- déclaration du candidat ou imprimé de type DC2 dûment complété ;{SEP}
- 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 2021 ;

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

- 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) ;{SEP}
- une description des moyens humains, financiers et techniques dont dispose le candidat ;

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 assimilables ;{SEP} 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 ; dossier de présentation du partenaire et attestation du maître d'œuvre s'engageant à réaliser les études nécessaires à l'accomplissement du projet ;
 - Volet exploitation : notice détaillant le projet d'exploitation et les éléments singuliers du projet et son positionnement commercial.

En cas de candidature groupée, 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 exemplaire pour l'ensemble du groupement. La lettre de candidature devra en cas de groupement désigner un mandataire unique dûment habilité à présenter la candidature, la proposition et engager les négociations avec la collectivité.

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

Les candidats sont invités à adresser toute demande de précision à l'adresse suivante :
dgs@orcieres-mairie.fr

Le courriel devra être intitulé : « Appel à projet BEA Rocherousse – Demande précision - Phase 1. »

10. Adresse à laquelle les candidats doivent envoyer leur demande de communication du dossier de consultation de la Phase 1 :

Les opérateurs intéressés sont invités à adresser leur demande à l'adresse suivante :
dgs@orcieres-mairie.fr

Le courriel devra être intitulé : « Appel à projet BEA Rocherousse – Demande de dossier de consultation de la Phase 1. »

11. Date limite de réception des candidatures : le 15 septembre 2022 à 12 heures.