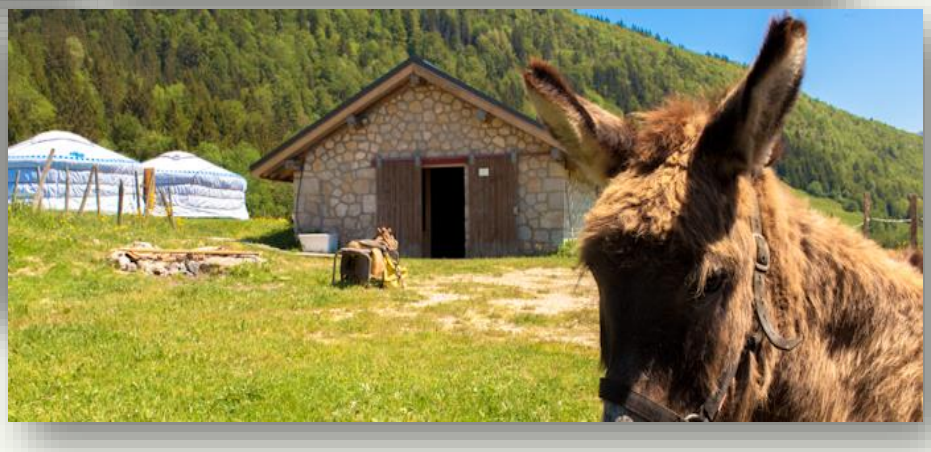
APPEL À PROJET

CAHIER DES CHARGES

Création d'un fonds de commerce pour la conception et l'exploitation d'une activité d'accueil, d'hébergement et de restauration à partir des bâtiments des Garins, commune du Châtelard

Date et heure limites de réception des offres :
vendredi 3 mai 2019 à 12h00



SOMMAIRE

CONTEXTE ET PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le site 3
Désignation cadastrale 4
Situation 5
Exploitation actuelle 5
L'offre touristique dans les Bauges 6
Objet de l'appel à projet 6

CONCEPT ET PROGRAMME ENVISAGE

Esprit du projet 7
Bail commercial 7
Bâtiments 7
Activités 9
Investissements 9

MODALITÉS DE LA CONSULTATION

Organisation de la consultation 10
Examen des offres 11

DOSSIER DE CANDIDATURE 13

CONTEXTE ET PRÉSENTATION GÉNÉRALE

LE SITE

La Commune du Châtelard souhaite engager un projet d'aménagement du site dit « des Garins ».

Situé à 4 km du chef-lieu (8 minutes de trajet), au sommet d'une route de montagne, le site des Garins offre une vue extraordinaire.

Entouré de champs, ce site d'exception, isolé, offre un calme et une quiétude tout en restant facilement accessible

Situé à 1 100 mètres d'altitude, l'établissement actuel de 19 couchages dans les combles est un bâtiment communal exploité par un gestionnaire privé dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, qui prendra fin en mars 2020.

Le bâtiment a été construit dans les années 1930. Sa vocation première était d'accueillir une fruitière. Dans les années 1980, il a été transformé en gîte de séjour. Il prend sa vocation actuelle de refuge en 2003.

Le site accueille également une bergerie servant de lieu de stockage, propriété de la commune et incluse dans le contrat d'occupation du domaine public. Cette bergerie n'étant pas aux normes, elle ne peut recevoir du public.

Le refuge

la bergerie

La route d'accès est praticable l'hiver jusqu'au hameau situé sous les Garins. Le ravitaillement doit donc se faire par portage, soit 10 minutes de marche. En été, le bâtiment est directement accessible par une voie carrossable mais non bitumée.

A proximité immédiate ont été aménagés un parcours découverte, qui connaît un succès croissant et un site d'escalade de niveau technique assez élevé mais que la FFME envisage de requalifier pour en faire une site escalade pente école.

L'établissement est également situé sur un itinéraire de grandes randonnées qui sera référencé dès 2020 par la FFRP. Ce GR reliera le lac Léman au lac d'Aiguebelette via les Bauges en 11 jours. Un topo édité à 3 000 exemplaires devrait sortir pour mars 2020 et participera directement à créer une dynamique commerciale pour cette traversée, en phase avec les aspirations d'une clientèle moins élitiste que sur une traversée des Alpes classique.

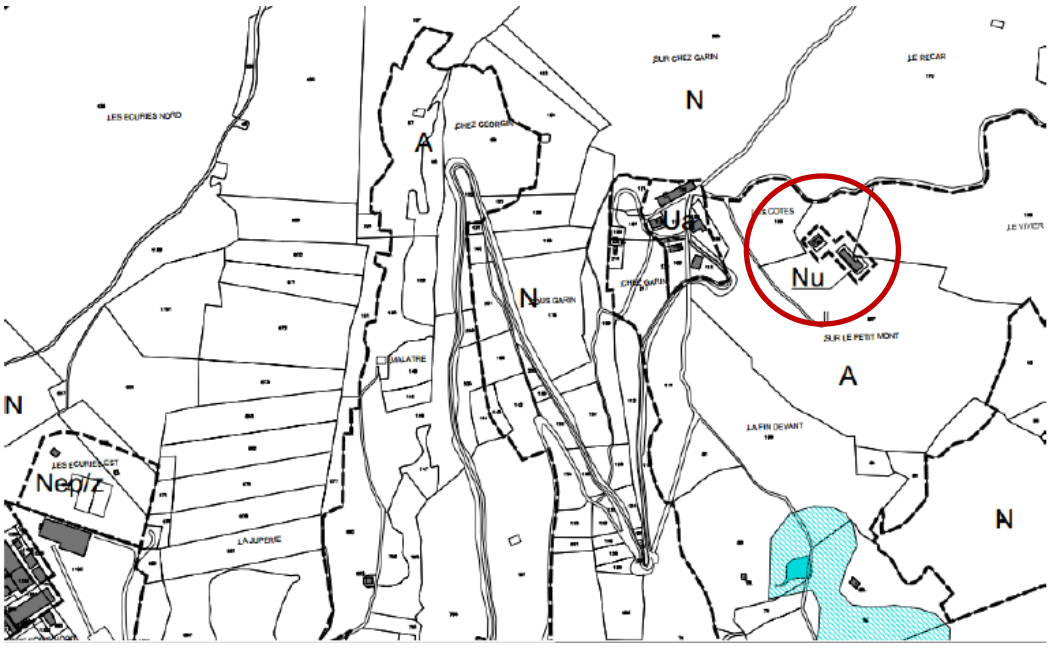
Par ailleurs, son accessibilité facile et sa proximité des grands centres urbains lui permettent de se positionner sur un produit « randonnée d'initiation » ou « randonnée en étoile ».

L'offre « refuge gardé avec restauration » dans les Bauges est très peu développée : le Semnoz, la Combe, Creux de Lachat, les Garins, ce dernier étant le plus proche d'un accès routier.

D'autres hébergements isolés, accueillant des clientèles de passage à la nuitée, existent et proposent des formules intermédiaires : Orgeval, Ailes du Nant, Drizon.

Les acteurs socio-économiques du tourisme dans les Bauges ont fait le constat de la nécessité de développer et surtout d'améliorer l'offre randonnée alors que les refuges gardés avec restauration sont rares. Les Garins constituent donc un maillon important de cette offre et les choix d'aménagement, pour être cohérents et efficaces doivent se faire en lien avec l'ensemble des partenaires de l'offre randonnée du massif.

DESIGNATION CADASTRALE



SITUATION

La Commune du Châtelard se situe au cœur du massif des Bauges. C'est une commune de 660 habitants, qui forme avec l'intercommunalité dont elle fait partie, Grand Chambéry, un bassin de vie de 133 638 habitants.

Idéalement situé entre les agglomérations de Chambéry et d'Annecy (moins de 50 minutes de porte à porte), le village du Châtelard se caractérise par son dynamisme, son cadre de vie agréable et son caractère rural.

Le Châtelard est un des principaux pôles de vie des Bauges, qui accueille de nombreux commerces et le siège du Parc naturel régional des Bauges.

EXPLOITATION ACTUELLE

Le site a réalisé en 2017 environ 390 nuitées, avec une commercialisation limitée à un site internet bien référencé et des accords avec des agences locales.

Le site propose uniquement de la gestion en période hivernale.

L'OFFRE TOURISTIQUE DANS LES BAUGES

A l'interface de la Savoie et de la Haute-Savoie, le massif des Bauges est un territoire touristique et habité.

Destination appréciée des randonneurs, il offre 500 km de sentiers, un GR et un GRP. L'offre randonnée fait l'objet d'une révision importante, portée par le Parc naturel régional des Bauges afin d'optimiser les itinéraires en termes de qualité et de confort d'usage.

Les cols plus accessibles que les grands cols alpins hors catégorie attirent de nombreux cyclistes en excursion ou en séjour.

La labellisation Géopark, qui valorise un patrimoine géologique hors normes, est également un gage de notoriété important.

Le massif abrite le premier site nordique de France : Savoie Grand Revard, qui propose plus de 150 km de pistes et qui totalise 380 000 journées skieurs. L'alpin n'est pas en reste, avec 120 km de pistes réparties sur 4 sites.

Les Bauges se situent également entre deux grands lacs naturels : le lac du Bourget, plus grand lac naturel de France et le lac d'Annecy dont la notoriété est internationale.

Le massif possède sa propre zone de loisir offrant baignade surveillée, téléski nautique, restauration et espace de jeux.

Une dizaine de sites culturels complètent l'offre du territoire.

Source : PNRMB – mars 2019

OBJET DE L'APPEL A PROJET

La mairie du Châtelard a inscrit à son budget d'investissement 2019 la rénovation et l'aménagement des deux bâtiments composant le site.

Le processus du choix du maître d'œuvre se fera en parallèle du recrutement du futur gestionnaire. En ce sens, la commune cherche un partenaire avec lequel bâtir un projet économiquement viable et qui s'inscrive dans la volonté locale de :

- valoriser le patrimoine communal,
- développer une offre touristique originale,
- relancer l'itinérance sur les Bauges.

Source : PNRMB – mars 2019 – ***Non contractuel***

CONCEPT ET PROGRAMME ENVISAGE

ESPRIT DU PROJET

L'objectif est de requalifier un établissement à fort potentiel, mais qui n'est aujourd'hui plus aux normes, tant au niveau réglementaire que commercial.

Il s'agit également de permettre une montée en charge de la partie restauration, tout en élargissant la période d'ouverture de l'établissement.

Les Garins se situant sur le GR « Tour des Bauges », il devra accueillir la clientèle itinérante et offrir l'accueil et les services d'un établissement de type refuge.

BÂTIMENT

Surfaces

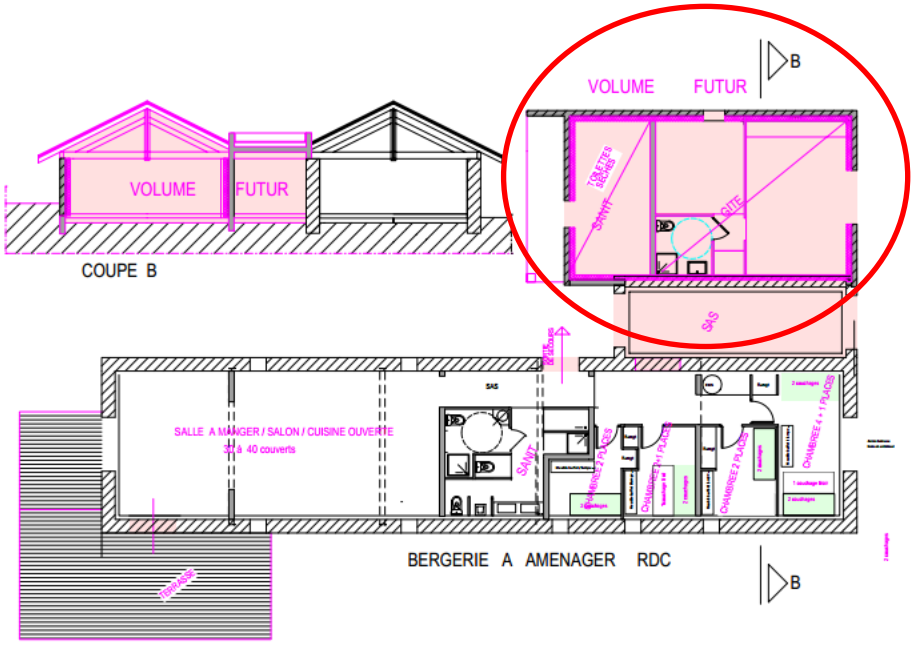
REFUGE EXISTANT	Surface exploitable	BERGERIE	Surface exploitable
R-1	30 m²	RDC	132,50 m²
RDC	23,31 m²		
R+1	43,95 m²		
TOTAL BATI	**97,26 m²**	**TOTAL BATI**	**132,50 m²**
Terrasse	32 m²	Terrasse	43 m²

Les surfaces de terrasses pourront être revues à la hausse ou à la baisse en fonction du projet du preneur.

Une extension est possible côté bergerie en fonction du projet du preneur. Cette extension sera en revanche intégralement financée par le preneur.

Les abords des bâtiments peuvent être paysagers dans la limite de l'emprise cadastrale. Des aménagements démontables extérieurs peuvent être installés en fonction du projet du preneur : bains nordiques, espace de relaxation, yourtes, ...).

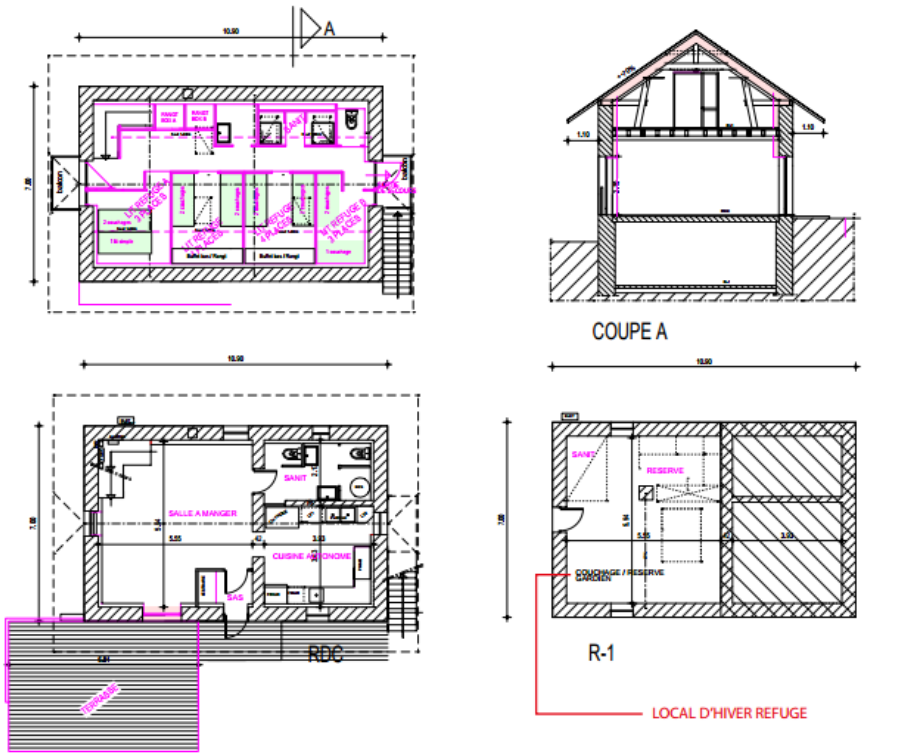
Plans



REFUGE GITE "BERGERIE" ECH 1/100 PROJET

Exemple de réhabilitation de la bergerie à affiner avec le maître d'œuvre et en fonction du projet du preneur

A noter, une extension est possible mais devra être entièrement financée par le preneur



REFUGE ECH 1/100 PROJET

Exemple de réhabilitation du bâtiment existant à affiner en fonction du projet du repreneur.

ACTIVITES

Le preneur devra proposer à minima une activité restauration et hébergement pour la clientèle de passage et en séjour. Cependant il aura toute liberté pour proposer des activités complémentaires.

Il aura soin de développer une offre originale sur le secteur, en complémentarité de celle existante et en adéquation avec les attentes des clientèles identifiées par ses soins.

En plus d'un excellent sens de l'accueil et d'une expérience réussie en restauration, il devra présenter un sens très concret de la commercialisation.

INVESTISSEMENTS

Les conditions suivantes ont été fixées par la mairie du Châtelard :

Pris en charge par la mairie du Châtelard

- Rénovation du bâtiment refuge et bergerie : gros œuvre, menuiseries extérieures, cloisons, doublage, revêtements de sol
- Menuiseries intérieures, serrurerie
- Electricité
- Chauffage, ventilation, plomberie, sanitaires
- VRD et terrasses extérieures (hors espaces verts et mise en décor des lieux).

Dans l'esprit de partenariat que nous souhaitons développer, le preneur sera associé aux répartitions intérieures, aux choix pour les revêtements en lien avec l'architecte et le maitre d'ouvrage (commune du Châtelard).

Pris en charge par le preneur :

- La cuisine équipée du gros matériel (piano, chambre froide, plan de travail, ventilation et hotte…).
- Le petit équipement de la cuisine (machine à trancher, casserole, lave-vaisselle…)
- L'ensemble du mobilier (hébergements, restauration, autres...)
- La décoration et tout embellissement ou prestations que le preneur jugera utiles au développement de son projet (abords notamment cf. page 07 avec possibilité d'équipements de confort type storvat…)
- L'extension éventuelle du bâtiment de la bergerie.

CONTRACTUALISATION : BAIL COMMERCIAL

Le type de contractualisation retenu par la commune est celui d'un bail commercial classique sur 9 ans, qui commencera à courir à la date de la signature, avec possibilité de révision triennale du loyer, comme prévu par la loi.

Le bail prévoira les clauses financières suivantes :

- Le versement d'un pas de porte par le preneur en début de contrat, d'un montant minimum de 30 000 €.
- Le versement d'un loyer dont le montant sera déterminé lors des négociations avec les candidats.
- Le versement d'un dépôt de garantie entre les mains du comptable public de la commune pour un montant minimum correspondant à 2 mois de loyer.

- La prise en charge par le preneur des investissements listés au paragraphe précédent.

MODALITES DE CONSULTATION

ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Nature de la consultation

La présente consultation est lancée sous la forme d'un appel à projet. Elle n'est pas soumise aux dispositions relatives à la commande publique (marchés publics ou contrats de concession).

La consultation est organisée par :

Mairie du Châtelard
73630 Le Châtelard - FRANCE
E-mail : mairie@lechatelard.fr
Téléphone : 04 79 54 82 44

Composition du dossier de la consultation

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- L'avis d'appel à projet
- Le présent cahier des charges.

Modalités de retrait du dossier de la consultation

Le dossier de consultation est entièrement dématérialisé.

Il sera envoyé au format électronique aux candidats qui en font la demande par mail à l'adresse de la Mairie du Châtelard : mairie@lechatelard.fr

Visites et renseignements complémentaires

Une visite du site sera organisée le : 2 avril à 14h00

Les candidats désirant visiter le site des Garins doivent confirmer leur présence (en précisant leur identité et leur nombre) 48 heures à l'avance, par courriel à l'adresse suivante : mairie@lechatelard.fr

La municipalité se réserve la possibilité d'organiser des visites supplémentaires, sans avoir à justifier sa décision. Le cas échéant, elle en informera tous les candidats ayant retiré un dossier.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir, au plus tard le 26 avril, une demande écrite adressée à : mairie@lechatelard.fr

Une réponse sera alors adressée à tous les candidats ayant retiré un dossier de consultation.

La commune se réserve la possibilité, en cas de nécessité, de reporter la date fixée pour la réception des offres. Elle n'aura pas à justifier sa décision.

Condition d'envoi et de remise des plis :

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté portant les mentions « *Ne pas ouvrir* » // *Offre pour la conception et la mise en œuvre d'un projet de développement de l'activité d'accueil, d'hébergement et de restauration à partir des bâtiments des Garins.*

Ce pli doit contenir, dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste, par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-avant, à l'adresse suivante :

Mairie du Châtelard
73630 le Châtelard - FRANCE

Horaires d'ouverture de la mairie : les lundi, mardi et mercredi 14h-18h
les jeudi et vendredi 8h-12h.

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu ; il sera renvoyé à son auteur.

Les offres des concurrents seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euros.

EXAMEN DES OFFRES

Le présent appel à projet est organisé en plusieurs phases.

Les candidatures et les offres constituant le projet proposé seront analysées par une commission composée d'élus du Conseil Municipal de la Commune du Châtelard.

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai à définir. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Modalités d'examen et de jugement des projets :

La commune procédera dans un premier temps à la **sélection des candidatures** au regard des capacités professionnelles (formations et expériences) et financières dans candidats.

Les offres des candidats ne disposant pas des capacités professionnelles et financières suffisantes ne seront retenues pour la deuxième phase.

Dans un second temps, la commission **examinera les projets** des candidats sélectionnés, au regard des critères suivants :

- Concept proposé
- Investissement projeté
- Périodes d'ouverture
- Faisabilité : faisabilité technique, financière, garanties, délais
- Relation fincancière

Négociations

Suivant la qualité des projets proposés, la commune se réserve la possibilité d'engager des négociations avec un ou plusieurs porteurs de projets.

Ces derniers pourront être auditionnés ou questionnés en vue de clarifier ou compléter certains aspects du projet.

Au terme des négociations, les candidats seront invités à remettre une version finale de leur projet/offre négocié(e) incluant éventuellement les évolutions résultant des discussions.

Approbation du choix du projet :

A l'issue de l'analyse des projets par la commission, la proposition retenue sera soumise pour accord au Conseil municipal.

Abandon de la procédure

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à projet à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le rembousement de leur frais préalables ou honoraires de conseils.

La Commune n'aura pas à justifier cette décision.

DOSSIER DE CANDIDATURE

Ce dossier constitue une trame dont tous les chapitres devront être complétés, mais peut être présenté sous une autre forme et complété de tout éléments jugé pertinent par le candidat.

INFORMATIONS GENERALES

Nom .....

Prénom .....

Adresse .....

..... Code postal .....

Ville .....

Téléphone ..... Portable .....

Mail .....

Date de naissance ..... Situation familiale .....

Nombre d'enfants ..... Situation du conjoint .....

Situation du candidat .....

Biens immobiliers.....

Formations et diplômes .....

.....

.....

.....

Expériences professionnelles .....

.....

.....

.....

Compétences spécifiques .....

.....

Vos 3 points forts .....

.....

.....

Quels sont les atouts qui vous démarqueront ?

.....

.....

.....

LE PROJET

Quelles sont vos motivations à vous porter candidat ?

.....

.....

.....

.....

.....

Quels sont vos objectifs ?

.....

.....

.....

Décrivez votre concept

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Quelles sont les prestations que vous souhaitez proposer ?

.....

.....

.....

Quels seront vos besoins en personnel ?

Nombre de postes ☐ Temps pleins ☐ Temps partiels ☐

Quelle sera la répartition des postes ?

.....

.....

Quels seront les moyens et équipements nécessaires ?

.....

.....

.....

Comment voyez-vous les aménagements intérieurs ? Quelles ambiances imaginez-vous ?

.....

.....

.....

.....

.....

Quels moyens et stratégies de promotion et de commercialisation ?

.....

.....

.....

Positionnement du projet :

.....

.....

.....

Couples produits/ clients :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Politique tarifaire des activités du projet :

.....

.....

.....

Périodes d'ouverture et de fermeture

.....

Amplitude d'ouverture horaire

.....

Jour(s) de fermeture

.....

.....

.....

PIÈCES À FOURNIR AU DOSSIER

Pièce d'identité en cours de validité (si personne physique)

Extrait Kbis (si personne morale)

Bulletin n°3 du casier judiciaire

Curriculum vitae

Justificatif des diplômes, attestations de formation
(Bonnes pratiques de l'hygiène, permis d'exploitation…)

Compte de résultat prévisionnel sur trois années (si activité économique)

Justification de l'apport personnel des garanties financières

Présent cahier des charges appel à projet visé et signé par le candidat

Mémoire de présentation du projet personnalisé

Précisions sur les investissements proposés

Précisions sur le plan de communication et démarches commerciales envisagées