

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

N°AMI-2023-02

MISE À DISPOSITION D'UN CHALET POUR L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

LIEUDIT « LES SAIX D'EN HAUT » SAMOENS 1600 À
SAMOENS (74340)

RÉGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date limite de dépôt des candidatures : Vendredi 26 janvier 2024 à 12 h 00

Article 1 : Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt

La Commune de Morillon est propriétaire d'une parcelle cadastrée E n°3511, située Les Saix d'en Haut à SAMOENS (74340), au cœur du domaine skiable, à 1 600 mètres d'altitude, à proximité immédiate de la piste rouge « Marmotte » et de la piste bleue « Verosse ».

À seulement 1h de Genève et 2h30 de Lyon, la station-village de Samoëns profite d'un emplacement de choix et d'un panorama d'exception, au cœur des Alpes françaises. Rattachée au domaine du Grand Massif (265 kms de pistes), la station est reliée à quatre autres stations : Flaine, Les Carroz, Morillon et Sixt Fer à Cheval.

Cette parcelle supporte un ancien chalet d'alpage, d'une surface de plancher de 257 m², sur 2 niveaux, réhabilité en salle hors sac et en bar au début des années 1990. (Permis de construire du 7 décembre 1989). Par ailleurs, un projet de division parcellaire est en cours, afin de détacher le terrain du chalet de la parcelle cadastrée E n°3511.

Le chalet est idéalement situé, accessible en été à pied, par une courte marche (au départ des sentiers de randonnées) comme en hiver, à ski (au cœur des pistes), il offre une vue panoramique sur la vallée du Giffre et les reliefs. Ce local est également situé à proximité d'un parking gratuit réglementé (environ 300 mètres) (Cf. Plan de situation en annexe 1)

L'immeuble est actuellement vacant et sans usage et la Commune aspire à le louer à un porteur de projet dynamique, pour le développement d'une activité économique dans le but de valoriser son patrimoine.

Le chalet est classé en zone Nals (Zone naturelle, alpages et skis) au PLU de Samoëns. Le chalet bénéficie d'un certificat d'urbanisme opérationnel positif délivré par la commune de Samoëns le 2 juin 2023. (Cf. Certificat d'urbanisme opérationnel en annexe 2)

Le projet devra tenir compte des prescriptions dudit certificat.

Afin de permettre à tout porteur de projet de se manifester pour développer une activité économique dans ce chalet, un appel à manifestation d'intérêt est lancé.

Article 2 : Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte donc sur l'exploitation économique du chalet à travers un bail commercial et sa réhabilitation, comprenant son réaménagement en fonction du projet du candidat.

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objet la location d'un bâtiment à réaménager appartenant à la commune, pour y exercer une activité commerciale ou de services à l'année.

Les activités de type « discothèque » sont exclues.

Description

Des plans et photographies du chalet sont présentés en annexes 3 et 4.

Le bâtiment, actuellement vacant, sera mis à disposition libre de toute occupation.

Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation (travaux de mise aux normes, agencement, décoration, équipement mobilier...) dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord de la Commune de Morillon, propriétaire du bâtiment, et après obtention des autorisations administratives nécessaires.

D'une surface plancher de 257 m², répartie sur 2 niveaux, le chalet a fait l'objet d'une réhabilitation en salle hors sac et en bar dans les années 1990.

Un diagnostic technique du bâtiment a été réalisé. (Cf. Dossier technique en annexe 5)

Contraintes techniques

L'accès au chalet est interdit aux véhicules motorisés, sauf exception ponctuelle pour les besoins de l'activité. Le stationnement du personnel et de la clientèle devra obligatoirement se faire sur le parking public situé en contrebas, sans toutefois avoir la possibilité d'en privatiser une partie au profit de l'activité.

Un terrasse extérieure accolée au bâtiment, en façade sud-ouest, préexistait et fut démontée en 2018. Il appartiendra au candidat de prévoir, dans son projet, de remonter cette terrasse à l'identique pour accéder au niveau 2. A défaut de remise à l'identique, il conviendra de prévoir les modalités d'aménagement pour accéder à ce niveau, notamment au regard des règles d'urbanisme applicables.

Le chalet mis à disposition est raccordé au réseau public d'électricité, d'une puissance de 24 KWa (PDL 19532706163635), et permet d'ores et déjà l'alimentation d'un commerce de taille moyenne. Il appartiendra au candidat de prévoir dans son projet de renforcer, le cas échéant, la ligne électrique existante.

Le chalet mis à disposition est raccordé à l'eau froide et à l'électricité et dispose d'un système d'assainissement non collectif (Cf. dossier technique en annexe 5)

Il appartiendra au candidat de prévoir le cas échéant, dans son projet, le système de traitement des effluents nécessaire par l'activité envisagée.

La Commune souhaite que le cadre reste le plus naturel possible. Les cheminements piétons devront être créés à la charge du preneur, et réalisés en matière naturelle.

Le candidat retenu prendra le chalet et les espaces proposés dans l'état où ils se trouvent après un état des lieux entre lui et la Commune de Morillon. Un nettoyage complet du chalet et des espaces lui sera demandé pour leur état des lieux sortant.

Destination des locaux et activités visées

L'occupant pourra exploiter une licence de débit de boisson. À sa charge de la solliciter, de l'acheter ou de la louer. L'occupant devra être titulaire du permis d'exploitation (obligatoire pour chaque gérant et co-gérant si l'exploitant est une société).

Selon le type d'activités, le lieu pourra être ouvert en soirée et le week-end, en respectant la réglementation en vigueur.

Article 3 : Conditions générales d'occupation

Caractéristiques de l'engagement avec le candidat

Le contrat à intervenir est un bail commercial tel que défini à l'article L2122-21 6° du Code Général des Collectivités Locales et les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (bail dit 3.6.9), notamment en cas d'inexécution des clauses du contrat conclu avec la Commune.

La convention entrera en vigueur à compter de sa signature.

Les modalités de droit au bail seront définies précisément entre les parties prenantes au regard des particularités de chaque projet.

Loyer et charges

Loyer indicatif : 35 000 € HT, par an, au minimum.

Le montant du loyer n'est pas déterminé à ce jour et sera arrêté en fonction de la proposition financière du candidat. Cependant, celui-ci ne peut pas être inférieur à 35 000 € HT, par an. Par dérogation, tant que les travaux ne sont pas achevés pour l'ouverture de l'établissement, il pourra être mis en place une progressivité de ce loyer, sans pouvoir excéder les deux premières années du bail.

Le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires : eau, assainissement, électricité, accès internet, chauffage ... Il sera également tenu d'effectuer les demandes d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, dont les contrats seront à son nom.

Droit d'entrée

Aucun « droit d'entrée » ni « pas de porte » ne sera versé par le preneur.

Article 4 : Déroulement de la procédure

La procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle sera choisi l'exploitant du bâtiment précité est une procédure ad hoc, et ne correspond pas aux procédures applicables aux marchés publics et aux concessions.

Les dates de visite, non obligatoires, sont prévues les jours suivants :

- **Mardi 7 novembre 2023 de 14h30 à 16 h30**
- **Mardi 28 novembre 2023 de 14h30 à 16 h30**

Le candidat contactera les services de la Mairie pour prendre rendez-vous pour l'une de ces dates par courriel via la plateforme dématérialisée.

La Mairie se réserve le droit d'annuler la visite en cas de conditions météorologiques défavorables. Au cours de ces visites, aucune réponse ne sera apportée aux candidats, les questions devront être adressées, par écrit, en temps utile, par les candidats par courrier électronique via la plateforme www.marches-publics.info référence S-PF-62522

En dehors de ces créneaux les extérieurs du site sont librement accessibles.

Le dossier de consultation est téléchargeable librement sur la plateforme à l'adresse suivante : www.marches-publics.com, référence S-PF62522

Celui-ci est constitué par :

- Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes :
 - Annexe 1 : Plan de situation
 - Annexe 2 : Certificat d'urbanisme opérationnel positif
 - Annexe 3 : Plans du chalet
 - Annexe 4 : Photographies du chalet
 - Annexe 5 : Dossier technique

- Le projet de bail commercial

La consultation se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : **début novembre 2023**
- Réception des propositions au plus tard : **vendredi 26 janvier 2024 à 12h00**
- Négociation avec les porteurs de projets présélectionnés : **du 12 février au 16 février 2024**
- Réception des propositions mises au point après négociation **au plus tard le 23 février 2024**
- Sélection du lauréat : **Mars 2024**

Il est rappelé que la Commune, peut, à tout moment, jusqu'à la signature de la convention, déclarer la procédure sans suite pour quelque motif que ce soit.

Aucune prime ou indemnité ne sera accordée aux candidats dans le cadre de la présente consultation.

Article 5 : Présentation des propositions

Il est demandé aux candidats intéressés de remettre un dossier en langue française exposant les éléments suivants :

- ✓ Une lettre de candidature présentant le candidat (nom ou dénomination commerciale, adresse du siège social, adresse électronique, date de création, montant du capital, la liste des principaux actionnaires, identité du représentant habilité, motivation) ;
- ✓ Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée pour engager le candidat ;
- ✓ Une déclaration sur l'honneur par laquelle le candidat s'engage à exploiter personnellement le local mis à disposition pour y exercer l'activité formulée dans sa proposition ;
- ✓ Un justificatif de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) ou de l'inscription au registre des métiers (RM), ou la copie recto-verso de la carte d'identité pour les particuliers, ou pour les candidats proposant un projet de création d'une personne morale spécifiquement pour l'exercice de l'activité, une attestation sur l'honneur de celui-ci

s'engageant à effectuer les démarches d'enregistrement s'il était retenu, accompagné, d'un projet de statut de la structure à créer. Par ailleurs, un extrait du registre devra être transmis à la Commune dès que l'enregistrement aura été effectué ;

- ✓ Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité des obligations fiscales et sociales.

Le candidat devra présenter les pièces justificatives démontrant ses capacités techniques et professionnelles suivantes :

- ✓ Un Curriculum Vitae du candidat présentant notamment ses références et expériences acquises dans le domaine de l'activité proposée ou toutes autres références ou éléments d'information susceptibles de démontrer sa capacité à assurer la gestion de l'activité qu'il propose ;
- ✓ Les moyens humains et techniques dont il dispose pour la gestion de son activité ;
- ✓ Un document formalisant le projet d'exploitation du candidat (activité(s) proposée(s), pouvant indiquer :
 - la clientèle visée,
 - le prix des prestations,
 - la présentation et la disposition des équipements à installer, des aménagements à réaliser (superficie, installations eau/électricité, assainissement),
 - la période de présence envisagée sur l'année, ainsi que les jours et horaires d'ouverture,
 - les mesures prises pour limiter son impact paysager et intégrer son activité dans le milieu naturel du site,
 - la multi-saisonnalité des activités proposées,
 - Descriptif estimatif des travaux et équipements prévus ;
 - Planning prévisionnel des travaux et date d'ouverture envisagée
- ✓ Eléments financiers :
 - Plan de financement du projet ;
 - Business plan prévisionnel sur 3 ans ;
 - Plan de trésorerie sur 12 mois ;
 - Attestation de prêt bancaire en cas de recours à l'emprunt, justificatif de l'autofinancement, le cas échéant ;
 - 3 derniers bilans comptables (si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée).
 - Proposition chiffrée de loyer annuel HT
- ✓ Le projet de bail annoté ;
- ✓ Tout autre document que le candidat juge utile à sa proposition.

Article 6 : Conditions d'envoi ou de remise des propositions

Les propositions doivent être déposée par voie dématérialisée sur la plateforme www.marches-publics.info, référence S-PF-62522, avant la date et l'heure mentionnée au présent appel à manifestation d'intérêt, soit avant le **Vendredi 26 janvier 2024 à 12h00**.

La Commune vérifie que les propositions contiennent l'ensemble des documents énuméré à l'article 5 du présent document. Si une proposition n'est pas conforme et complète, alors la proposition est rejetée.

Article 7 : Modalités de sélection et juge des propositions

Une commission assurera l'analyse, le classement des projets et le choix définitif.
Une pré-sélection des candidats sera faite au regard des critères suivants :

1/ Qualité, pertinence et crédibilité du projet appréciées au regard du document formalisant le projet d'exploitation du candidat.

- Solidité financière du projet (garanties de financement, apport personnel, etc).
- Caractère réaliste du business plan, rentabilité
- Description et estimation des travaux envisagés
- Planning prévisionnel des travaux

Noté sur : 30 / 100

2/ Proposition financière relative au loyer, à minimum 35 000 € HT par an

Noté sur : 50/ 100

3/ Expérience professionnelle, qualification du candidat.

- Formation en adéquation avec le projet.
- Expérience réussie en tant que dirigeant d'entreprise.
- Expérience réussie dans le domaine d'activité projeté.
- Capacité du chef d'entreprise à porter son projet, implication, motivation.

Noté sur : 20 / 100

Les projets des candidats seront classés en fonction de la note globale obtenue au regard de l'analyse de leur dossier sur la base des critères ci-dessus.

Une phase de négociation pourra être engagée avec les 3 candidats ayant obtenu les meilleures notes globales.

Article 8 : Négociations

Les négociations auront principalement pour objet de permettre aux candidats d'améliorer et d'optimiser leurs propositions en fonction des discussions qui auront lieu au cours des négociations. Elles prendront la forme de séance(s) physique(s) ou seront faites par écrit, avec envoi par mail.

La Commune se réserve la possibilité d'attribuer la location du bâtiment appartenant à la Commune sur la base des offres initiales sans négociation.

Article 9 : Demande de renseignements complémentaires

Les candidats peuvent demander à la Commune tous renseignements administratifs et techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires pour élaborer leur proposition.

Ces questions devront être adressées, par écrit, en temps utile, par les candidats, par courrier électronique via la plateforme www.marches-publics.info référence S-PF-62522.

La Commune communique au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des propositions, les renseignements complémentaires sur les documents de la consultation sollicités en temps utile par les candidats.

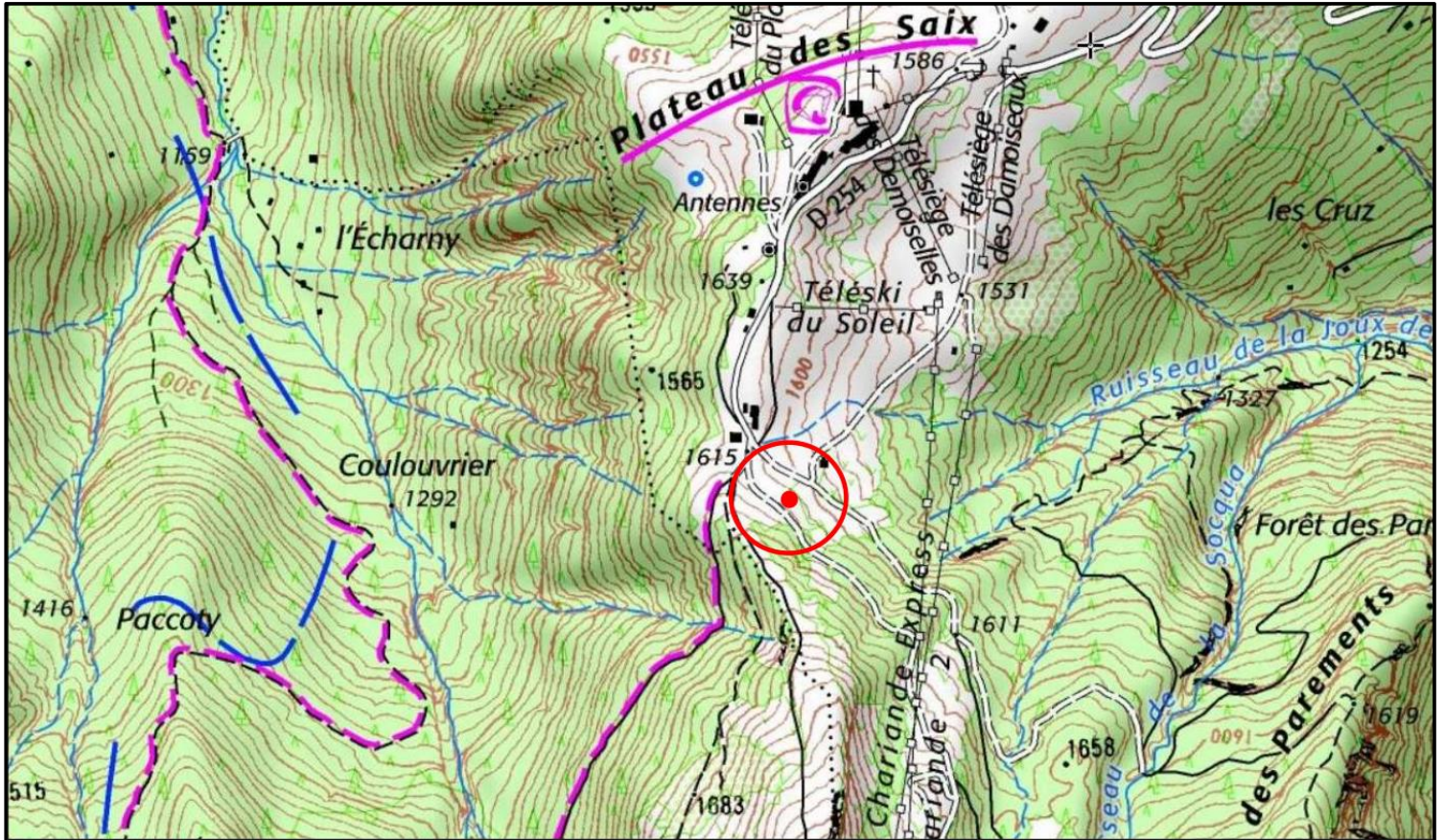
Article 10 : Achèvement de la procédure

Le projet du candidat ayant obtenu la meilleure note globale, le cas échéant après négociation, sera présenté au Conseil Municipal, en vue d'être désigné lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

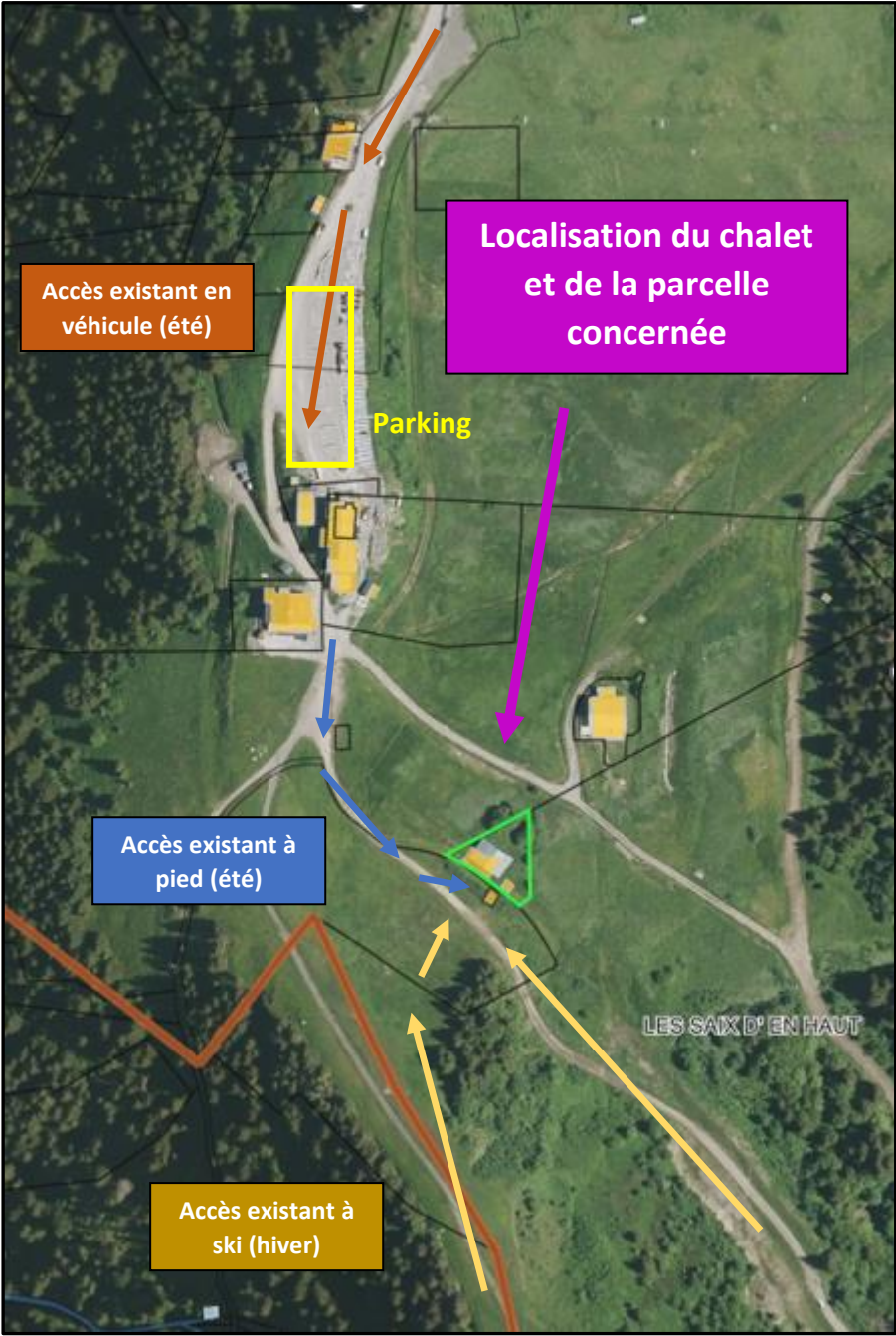
A l'issue du vote du conseil municipal, le lauréat se verra proposer un avant-contrat de bail commercial, comprenant des conditions suspensives qui portent sur la constitution de la société, l'obtention des financements et l'obtention des autorisations d'urbanisme.

ANNEXES

Annexe 1.1 : Plan de situation du chalet



Annexe 1.2 : Plan de situation du chalet



Annexe 4 : Photographies du chalet



Face Nord



Face Nord



Exposition Sud-Ouest

Niveau 1



Niveau 2





