



Mas Sainte Anne

**Opération d'intérêt général portant sur la création et l'exploitation
d'une infrastructure touristique d'hébergement, de restauration
et de valorisation des produits locaux**



**Appel à Projet
pour la conclusion d'un bail emphytéotique administratif**

**Règlement de la consultation – Déroulement de la procédure
Octobre 2024**

ARTICLE 1 - DEPOT DES OFFRES

Le candidat remettra son dossier de candidature et d'offre comportant l'ensemble des pièces décrites à l'article 5.
En cas de dossier incomplet, la ville se réserve la possibilité de demander des compléments aux candidats concernés

La Commune de Peynier se réserve la possibilité de transmettre à l'ensemble des candidats des pièces techniques et administratives complémentaires ou modificatives jusqu'à 1 mois avant la date de remise des offres.

Toute modification substantielle pourra avoir pour conséquence l'allongement de la période de consultation.

La visite du site et notamment du bâtiment est nécessaire et obligatoire. Les dates suivantes sont retenues :

- Mardi 5 novembre 2024
- Mardi 12 novembre 2024.

Les candidats doivent nécessairement prendre contact par mail pour visiter le site, afin qu'un créneau horaire leur soit réservé, conjointement auprès de :

Valérie GASTAUD – Cheffe de Cabinet – valerie.gastaud@ville-peynier.fr
Jean Marc MAGNIN – COREAM AMO – jm.magnin@coream-conseil.fr

Ils peuvent également poser leurs questions éventuelles par mail auprès de ces 2 adresses.

Le présent dossier et les pièces annexes sont remis gratuitement aux candidats par la Commune de Peynier.

Les frais d'études, d'établissement des projets et des propositions et plus généralement toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition. Les candidats renoncent expressément et par avance à toute demande d'indemnité ou de dédommagement quelconque.

Délais :

Les offres qui comprendront l'ensemble des pièces du projet, sont à remettre avant le :

Vendredi 10 janvier 2025 à 16h00 à l'adresse suivante :

**Mairie de Peynier – Hôtel de Ville – Château de Peynier - 13790 PEYNIER
(Horaires d'ouverture : 8h00-12h00/14h00-17h00 du lundi au vendredi)**

Cette remise pourra se faire :

- Soit par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception (date du dépôt faisant foi).
- Soit directement à l'adresse ci-dessus contre récépissé. La remise directe pouvant s'effectuer jusqu'au 10 janvier 2025 à 16 h.

**L'enveloppe devra porter obligatoirement les mentions suivantes :
« PROJET MAS SAINTE ANNE »**

Une copie informatique du dossier devra obligatoirement être fournie sur clef USB (documents en PDF).

ARTICLE 2 - CHOIX DU CONTRACTANT – PROJET DU CANDIDAT

La Commune de Peynier choisit librement le cocontractant en fonction des offres reçues après mise en œuvre des critères hiérarchisés ci- dessous, dans le sens décroissant d'importance :

1. Valorisation du patrimoine mis à bail (intérieur, extérieur) et notamment :
 - programme des travaux,
 - respect du contexte environnemental,
2. Fiabilité économique et technique du projet et notamment :
 - pertinence et cohérence du compte d'exploitation prévisionnel au regard du projet
 - montant et portage des investissements immobiliers et mobiliers,
3. Montant du canon (redevance) proposé,
4. Durée du BEA,
5. Délai de mise en œuvre et de mise en service,
6. Qualité et diversité des activités de valorisation des produits locaux.

En fonction des offres présentées, la Commune de Peynier se réserve le droit de procéder à une réunion de présentation / négociation des propositions avec le(s) candidat(s) de son choix, dont les modalités seront alors présentées au(x) candidat(s) choisis pour y participer.

ARTICLE 3 - CONDITIONS JURIDIQUES DU PRESENT APPEL A PROJET

Le bien fait partie du domaine privé de la Commune de Peynier. Il a été acquis par voie de préemption, à la fois pour la réalisation du projet de développement touristique et économique objet du présent appel, et également pour la réalisation d'aménagements ayant vocation à intégrer le domaine public. Ces dispositions sont décrites dans la Présentation globale du projet communal annexé.

Eléments techniques et financiers

La rénovation et l'aménagement du Mas et de ses espaces extérieurs nécessitent un certain niveau d'investissement. La Commune souhaite que le Projet soit de capacité « raisonnable » en adéquation avec la qualité et la tranquillité du lieu. Il doit le plus possible être contenu dans l'emprise du bâti existant. Il doit s'intégrer le plus harmonieusement possible à l'emplacement cœur de village du Mas, se fondre dans la tradition architecturale et paysagère locale, sauf à justifier d'extensions limitées et règlementairement possibles.

Pour permettre d'atteindre un équilibre économique assurant la pérennité de l'exploitation, la Commune étudiera la possibilité, avant mise à disposition des lieux au lauréat, de réaliser sur le bâti, des travaux de mise à niveau structurelle et thermique. Bien évidemment ces travaux seront compatibles avec le projet retenu.

Après cette mise à niveau, la rénovation du bâti, l'aménagement des espaces extérieurs ainsi que l'équipement intérieur des bâtiments seront à la charge du porteur de projet.

Conditions essentielles du contrat

- Date de mise à disposition prévisionnelle au lauréat après travaux de mise à niveau par la Commune : janvier 2026
- Date de mise en exploitation envisagée : septembre 2026
- Type de convention : Bail emphytéotique Administratif (BEA)
- Durée du bail : à définir en fonction du projet et des investissements envisagés par le porteur du projet, sans pouvoir excéder ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis,
- Canon (redevance annuelle) à définir en fonction des propositions du candidat en termes financiers et d'investissements envisagés.

Chacun des candidats sera avisé de la décision de la Commune de Peynier par lettre recommandée avec AR.

ARTICLE 4 - PIECES ANNEXEES AU REGLEMENT

1. Présentation globale du projet communal sur le Mas Sainte Anne,
2. Annexes 1 : Relevé de géomètre des bâtiments et du terrain,
3. Annexes 2 : Rapports amiante, plomb, termites,

ARTICLE 5 - PIECES A REMETTRE PAR LE CANDIDAT

Afin de permettre la mise en œuvre des critères figurant à l'article 2, chaque candidat apportera à l'appui de sa proposition les éléments et pièces suivantes :

- ✓ **Une présentation détaillée du candidat**, ses références, ses compétences et ses moyens, dans les 2 principaux domaines requis :
 - L'accueil et la restauration de qualité,
 - La construction et l'investissement,

- ✓ **Un dossier technique** comportant :
 - La description générale du programme proposé,
 - Les informations relatives à la qualité architecturale du projet tant extérieure qu'intérieure,
 - Les objectifs de qualité environnementale du projet,
 - Les documents graphiques suivants (à minima) :
 - Un plan de masse,
 - Un plan d'aménagement des différents niveaux,

- ✓ **Un dossier exploitation** comportant :
 - Une description des activités envisagées et des principales modalités d'exploitation,
 - Un compte prévisionnel d'exploitation sur les 5 premières années d'exploitation,
 - Une description des montages juridiques et financiers proposés pour assurer la réussite de l'opération,

- ✓ **Un dossier financier** comportant :
 - Le montant détaillé de l'investissement envisagé et notamment nature et estimation des travaux de mise à niveau structurelle et thermique demandés à la Commune avant la mise à disposition du bien,
 - L'échéancier prévisionnel du déroulement de l'opération et des fonds à mobiliser.

Le candidat pourra compléter son dossier par les éléments qu'il jugera utiles pour permettre à la Commune de Peynier de bien appréhender et analyser le projet proposé.

L'ensemble de ces pièces sera remis en un exemplaire au format A3 maximum avec une copie informatique sur clef USB (documents en PDF)