

Acte à classer

DCM241030_035

1 En préparation
2 En attente retour
Préfecture
3 > AR reçu <
4 Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2024-11-07T11-09-59.00 (MI256733464)

Identifiant unique de l'acte :

974-219740099-20241107-DCM241030_035-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : APPEL A PROJET POUR LA REALISATION D'HOTEL SUR LE SITE DU COLOSSE

Date de décision : 07/11/2024



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : DCM241030_035 AAP réalisation
hôtels sur site Colosse.PDF

Multicanal : Non

Pièces jointes :

Affaire35 Annexe1 Appel à projets.PDF Type PJ : 21_DA - Décision arrêtant le projet



Imprimer la PJ avec le tampon AR

Groupe émetteur de l'acte : Secrétariat Général

Classer

Annuler

Préparé

Date 07/11/24 à 11:09

Par PERRIER Viviane

Transmis

Date 07/11/24 à 11:09

Par PERRIER Viviane

Accusé de réception

Date 07/11/24 à 11:16



Commune de Saint-André



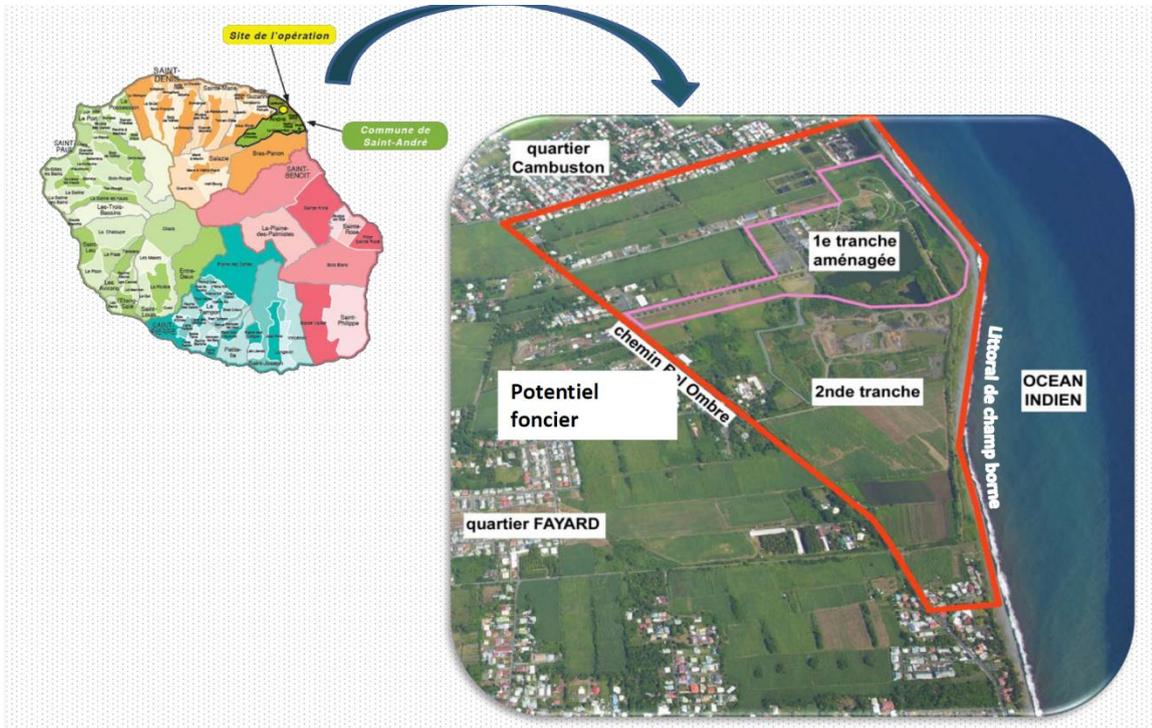
APPEL À PROJETS POUR LA REALISATION DE D'HÔTELS- RESTAURANTS CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

PREAMBULE : LE SITE TOURISTIQUE DU COLOSSE.....	2
Le site du Colosse est situé sur la partie Nord de la Commune de Saint-André,.....	2
Il s'ouvre sur l'Océan indien tout en disposant d'une perspective sur les montagnes de l'île. I... 	2
Cette Zone tourisme est mitoyenne de la zone dédiée au Pôle d'enseignement supérieur qui comprendra :	3
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONSULTATION	3
ARTICLE 2. PROGRAMME ENVISAGE ET ORIENTATION PAYSAGERES ET BIOCLIMATIQUES - CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DU PROJET.....	4
PROGRAMME ENVISAGE.....	4
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET BIOCLIMATIQUES.	5
DESSERTE ET MOBILITE DURABLE AU SEIN DE LA ZONE DEDIEE.....	5
EXIGENCES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES.	5
REGLEMENTATIONS APPLICABLE.	6
INFORMATIONS FONCIERES.....	6
DOMANIALITE	9
ARTICLE 3. MODALITES DE LA CONSULTATION ET DE REPONSE	9
ÉTAPES DE LA PROCEDURE	9
PRESENTATION DE L'OFFRE	10
POUR LA CANDIDATURE.....	10
UNE PRESENTATION DU PROJET COMPRENANT	11
MOYENS FINANCIERS ET GESTION.....	12
UNE ESQUISSE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	12
JUGEMENT DES OFFRES PRESENTEES.....	12
CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES	13

PREAMBULE : LE SITE TOURISTIQUE DU COLOSSE

Le site du Colosse est situé sur la partie Nord de la Commune de Saint-André,
Il s'ouvre sur l'Océan indien tout en disposant d'une perspective sur les montagnes de l'île. I



Le site du Colosse d'une superficie de 55 hectares fait l'objet d'un projet communal de réaménagement et de développement touristique de niveau régional.



Ce projet a été divisé en 3 zones :

- Loisirs
- Nature
- Tourisme,

La Zone Loisirs déjà opérationnelle dispose d'un :

- Food Court
- Skate Parc
- Aire de pique nques avec Kiosques
- Jeux pour enfants
- Parcours de santé
- Espace évènementiels
- Le Wake park : ski nautique et jeux sur le lac
- Bassin de baignade alimentée en eau de mer

La Zone Nature fait l'objet d'une gestion par la SEOR dans le cadre d'une Délégation de service public. Cette zone accueillera :

- la Maison de la faune et de la nature de la côte Est
- l'Espace naturel valorisé avec des sentiers et points d'observation des oiseaux

La Zone tourisme accueillera :

- Un espace dédié à l'hébergement touristique pour 2 hôtels, Objet de l'appel à projet
- Le Lycée des métiers et du tourisme avec un restaurant d'application

Cette Zone tourisme est mitoyenne de la **zone dédiée au Pôle d'enseignement supérieur** qui comprendra :

- l'implantation du Campus Est porté par l'Université de la Réunion
- l'implantation d'Instituts d'enseignement supérieur et technique,

Ces nouvelles activités génèreront :

- La création d'emplois dans le secteur de l'enseignement ;
- Une forte croissance des séjours professionnels et de loisirs.

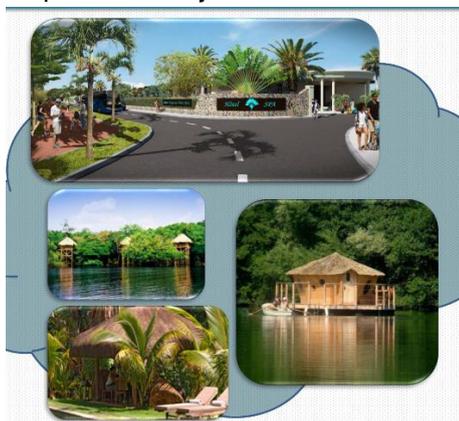
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONSULTATION

Afin d'améliorer l'attractivité touristique et économique du territoire, la commune de Saint-André lance un appel à projet portant sur la création d'un ou deux hôtels-restaurants sur un terrain communal d'environ 3 hectares situé sur la zone 3 du site du Colosse décrite ci-dessus en préambule.

Il s'agit d'un vaste espace de loisirs de plein air géré aujourd'hui par la municipalité et disposant d'importantes réserves foncières pouvant être valorisées qui seront desservies à termes par un réseau viaire réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement du parc du colosse. La section « Données foncières » de l'article 2 du présent document précise la localisation des terrains objet de la présente consultation.

La ville de Saint André porte l'ambition d'accueillir sur le site du Colosse des projets hôteliers d'une capacité d'environ de 50 chambres chacun (chiffre à titre indicatif), de type écolodge et comprendra en outre :

- Un restaurant ;
- Une salle polyvalente pour accueillir des séminaires ou des animations culturelles ;
- Des activités écotouristiques notamment sur le lac et la zone nature
- Toute autre activité renforçant la qualité des séjours de la clientèle.



- Cette nouvelle population générera un tourisme affinitaire régulier toute l'année. Il n'existe pas jusqu'à ce jour d'équipements hôteliers ;

L'opportunité touristique est réelle, portée à la fois par :

- L'attractivité écotouristique et culturelles du Site du Colosse ;
- L'augmentation progressive des capacités d'accueil des étudiants au sein des différents pôles d'enseignements ;
- Il existe donc aujourd'hui une réelle opportunité pour l'implantation d'un projet hôtelier au cœur du Parc du Colosse, mais celui-ci doit offrir une palette et un niveau de services inédits sur le territoire de saint André.

La collectivité proposera, une location du foncier à minima au prix fixé par le service pôle d'évaluation des domaines, de la Direction régionale des Finances publiques de la Réunion, garantissant la réalisation du projet retenu.

L'appel à projets cible les opérateurs hôteliers ayant une expérience reconnue sur ce type d'opération et présentant des garanties financières et professionnelles réputées. L'inscription des candidats dans l'espace local sera un atout supplémentaire.

ARTICLE 2. PROGRAMME ENVISAGE ET ORIENTATION PAYSAGERES ET BIOCLIMATIQUES - CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DU PROJET

PROGRAMME ENVISAGE.

Le porteur de projet retenu devra réaliser au minimum le programme ci-après dont il assurera la réalisation et la commercialisation pour son propre compte. La ville souhaite développer sur ces terrains un programme mixte répondant aux critères de qualité urbaine et environnementale et attractifs tout en profitant des qualités paysagères et d'un cadre naturel préservé.

En fonction de sa programmation liée à son équipement, Le porteur de projet peut se positionner sur l'une ou sur les deux unités foncières.

Le porteur de projet devra mener une réflexion d'ensemble cohérente sur l'ensemble de la zone à aménager. Toutefois, l'urbanisation de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, sous la forme d'opérations cohérentes et indépendantes, pourra être envisagée. Si un phasage de l'opération est envisagé, celui-ci devra être décrit dans l'offre. La diversité des formes sera recherchée, optimisant ainsi les conditions de topographie et de desserte du site. L'objectif est de travailler finement à l'insertion dans la pente existant du terrain.

Il est attendu une réflexion afin de :

- Maximiser les espaces végétalisés et arborés de pleine terre et optimiser les consommations énergétiques des constructions ;
- D'optimiser l'ouverture de l'équipement avec une vue sur le lac et l'océan et à l'exposition au soleil de chaque chambre de façon à limiter les effets de masque des vis-à-vis et procurer à chacun un ensoleillement optimal notamment en période hivernale ;
- Proposer un travail pour chaque hébergement sur les vues paysagères environnantes et le grand paysage sur le Parc ;
- Les hébergements devront obligatoirement être traversant et/ou à double exposition permettant leur ventilation naturelle et l'amélioration du confort d'été ;
- Chaque hébergement bénéficiera d'un accès extérieur sous la forme de balcons, loggias, terrasses ;
- L'accessibilité PMR sera soignée depuis l'espace public de voirie.

Il est aujourd'hui demandé un programme offrant :

- Dans un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments, d'environ 50 chambres chacun avec un confort de qualité 3 étoiles et plus, pour la clientèle commerciale, technique, et touristique qui sera présente en semaine, et la clientèle touristique plutôt présente les weekends et pendant les vacances scolaires ;
- Dans un second ensemble, une salle de restaurant / saladerie, ainsi qu'une salle de séminaire, une aire d'accueil écotouristique, une salle de détente attenante si possible à une piscine, et une salle de sport ;
- Le candidat a toute latitude pour proposer, s'il le désire tout autre aménagement des bâtiments ;
- Tous les moyens de communication modernes devront être disponibles. Internet/wifi, etc...

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET BIOCLIMATIQUES.

- L'ensemble du nouvel équipement doit être inséré dans un aménagement paysager verdoyant, ombragé, et diversifié ;
- L'ensemble du nouvel équipement doit résulter des meilleurs choix bioclimatiques pour favoriser la maîtrise des températures à l'aide de dispositifs architecturaux et naturels... ;
- Une conjugaison ventilation naturelle/ventilateur sera privilégié ;
- Il sera apprécié, en regard du contexte énergétique de la commune, que le projet produise au moins 40% de son énergie, en installant sur les toitures la surface nécessaire de panneaux photovoltaïques.

Le candidat reste libre de proposer un concept et un programme proposant des variantes par rapport au programme envisagé.

DESSERTE ET MOBILITE DURABLE AU SEIN DE LA ZONE DEDIEE.

L'aménagement global du parc du Colosse favorise les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Le projet devra intégrer cette contrainte, et bien que la voiture ne puisse être exclue, prévoir des espaces dédiés permettant la pratique du vélo et de la marche en direction des équipements et services.

Les besoins en stationnement seront adaptés aux besoins et suffisamment dimensionnés. Il est attendu une insertion parfaite des poches de stationnement, en utilisant au mieux la topographies des terrains. Si les aires de parking extérieures ne sont pas exclues, elles seront végétalisées et arborées.

L'accès principal à la zone s'effectuera depuis la voie royale ou la nouvelle voie sise au niveau de la MFR, qui sera réaménagée à cet effet dans le cadre des travaux d'aménagement du Parc du Colosse réalisés par la collectivité.

Le promoteur-constructeur aura à louer les terrains d'assiette des futurs projets.

EXIGENCES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES.

Le projet devra s'insérer harmonieusement dans l'environnement paysager et l'implantation des constructions devra limiter au maximum les impacts.

L'architecture proposée devra soit clairement s'inspirer de l'architecture locale, soit prendre un parti résolument moderne tout en s'insérant dans le tissu et le paysage naturel existants.

Le projet intégrera une démarche volontariste en matière de développement durable.

Plusieurs insertions du projet depuis le paysage lointain et proche ainsi qu'un ou plusieurs plans coupe sont demandés. L'organisation du parcellaire, le maillage des rues, les distances séparant les bâtiments et depuis la rue seront précisées, ainsi que les hauteurs des bâtiments. Le projet fera état de l'orientation des bâtiments et de leur compacité, des principes d'isolation, des matériaux utilisés et de la consommation énergétique attendue.

La cohérence ainsi que les prescriptions du PLU devront être précisés et argumentés. L'impact visuel du projet, la place des espaces verts privés ou publics seront explicités et argumentés qu'il s'agisse des modalités de conservation des espèces végétales présentes sur site, de leur suppression ou encore de la renaturation du site du projet.

Les matériaux employés pour les sols (trottoirs, espaces verts communs, voiries) seront détaillés et quantifiés. Une réflexion est attendue quant à la mutualisation des espaces communs et notamment des stationnements, ordures ménagères, espaces verts et paysagers.

En lien avec le service collecte et traitement des déchets qu'il conviendra de contacter en amont du dépôt de votre candidature, les modalités de gestion des déchets seront précisées et illustrées par le porteur de projet.

De manière générale, le candidat mettra en exergue la manière dont la conception du projet participe à un aménagement durable et paysager, que ce soit par le biais de l'efficacité énergétique des bâtiments (organisation du parcellaire, orientations, emploi de matériaux ou techniques performants...), par la facilitation des modes doux (répartition modale) ou encore par une composition urbaine judicieuse (répartition entre espaces privés, voiries, espaces verts, réduction des vis-à-vis, perméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales et déchets...). Une attention particulière sera apportée aux espaces communs.

REGLEMENTATIONS APPLICABLE.

PLU de la Commune de Saint-André.

Le PLU de la Commune de Saint André est également en révision depuis juin 2022 et sera arrêté à titre prévisionnel par délibération du conseil municipal courant novembre 2024.

L'obtention du permis de construire conforme au présent cahier des charges sera insérée dans le protocole foncier de cession en condition suspensive de la réitération par acte authentique du bail emphytéotique devant notaire. En cas de défaillance de cette condition, le protocole sera considéré comme nul et non avenu et chacune des parties sera déliée de ses engagements sans aucune indemnité de part et d'autre.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE-DOSSIER L'EAU SUR L'EAU

Cette procédure sera portée par la collectivité dans le cadre global de l'aménagement du Parc du Colosse. Le porteur de projet pourra s'appuyer sur les prescriptions de cette procédure mais devra néanmoins instruire auprès des autorités compétentes l'ensemble des dossiers réglementaires et environnementaux inhérent à son projet.

INFORMATIONS FONCIERES.

Désignation cadastrale et superficie

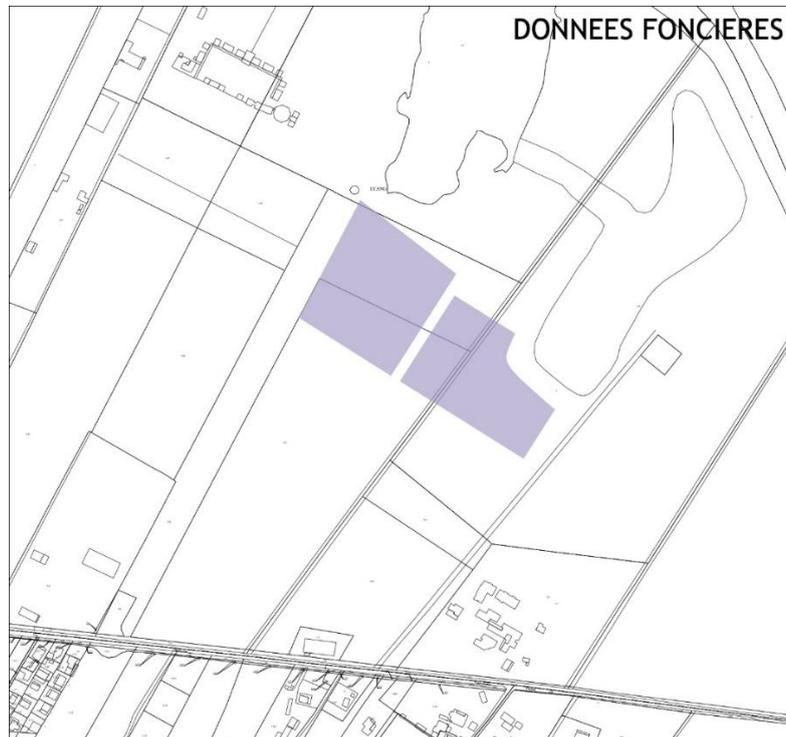
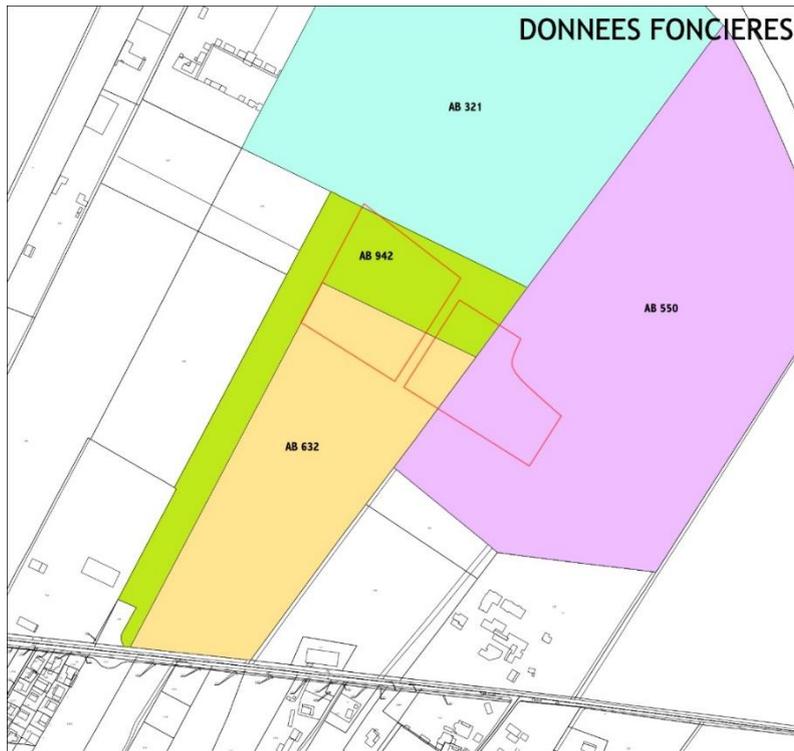
Les terrains sont sous maîtrise communales

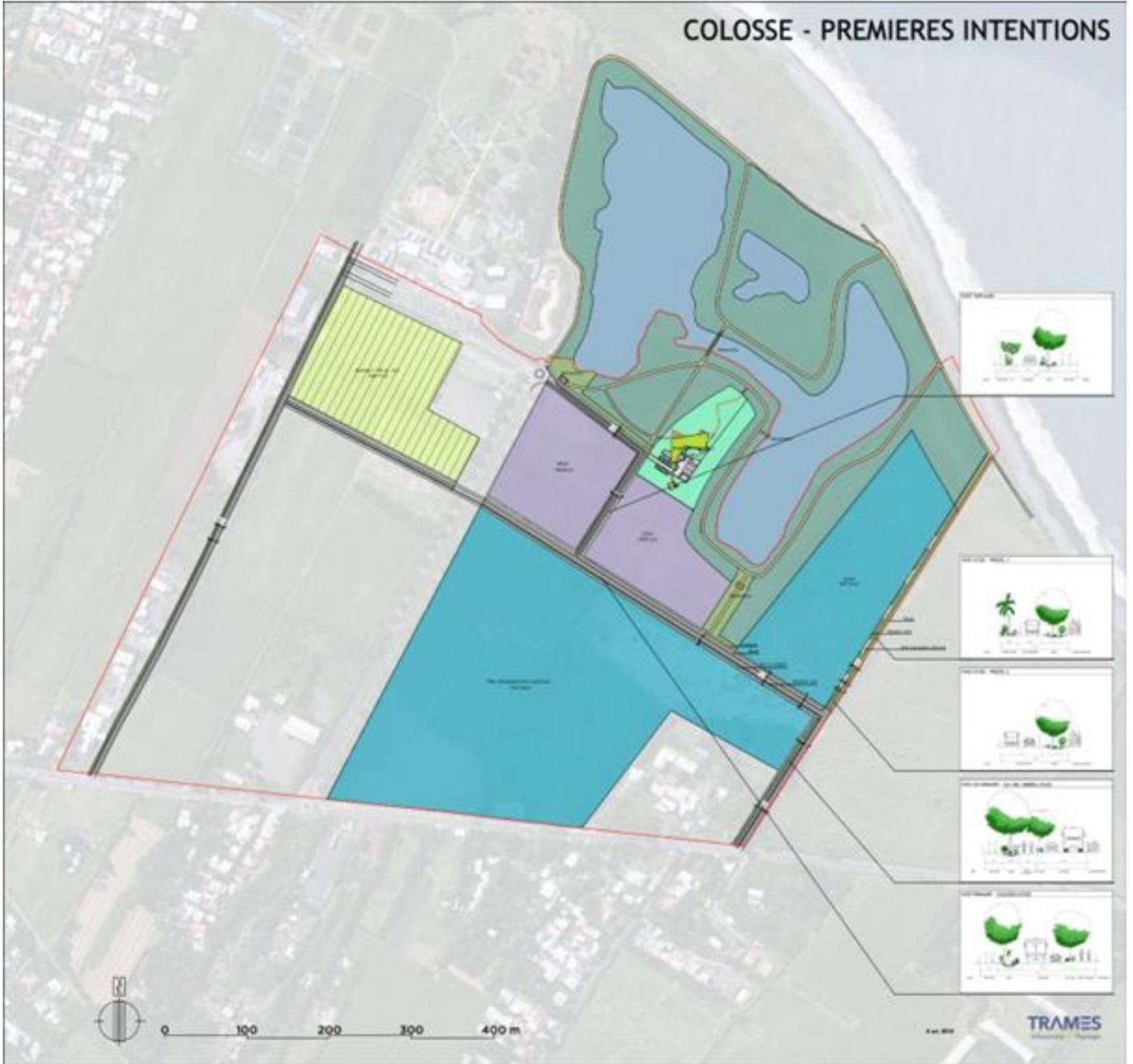
Surfaces parcellaires proposées :

19 556 m².

13 154 m².

Pour un total de 32 710 m².





DOMANIALITE

La commune de Saint André est propriétaire du terrain. L'ensemble fera l'objet d'une promesse de Bail emphytéotique issue de l'acceptation de l'offre du candidat lauréat selon les conditions définies par la commune, et sur la base de l'évaluation effectuée par le service Pôle d'évaluation domaniale, de la Direction régionale des Finances publiques de la Réunion ou de la DGFIP Nationale.

Cette promesse de bail comprendra des clauses restrictives quant au respect du programme envisagé et devant être approuvé au préalable par la commune ainsi qu'au niveau des délais de réalisation du projet. Le non-respect des clauses prévues dans la promesse de bail et reprises dans le bail pourra amener la commune à résilier le bail.

ARTICLE 3. MODALITES DE LA CONSULTATION ET DE REPONSE

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges.

Les candidats ne pourront pas mettre en cause la responsabilité de la commune en cas d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes dans le dossier de consultation.

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne pourra ainsi donner lieu à aucune prime ou indemnité aux candidats.

La procédure de remise des offres et de sélection du lauréat est précisée dans l'article 3.

Chaque candidat aura à produire un dossier comprenant l'ensemble des éléments énumérés à ci-après. Après réception des dossiers, il sera procédé à l'ouverture des offres puis à l'analyse de leur complétude.

La commission se réserve la possibilité de rejeter les candidats dont les prestations remises seraient jugées incomplètes ou non conformes au regard du présent règlement.

La Commune procèdera alors à l'analyse des offres sur le fond et organisera une audition des candidats ayant remis une offre complète et conforme au règlement de l'appel à projet afin de permettre à ceux-ci de présenter leur proposition et leur projet architectural et le cas échéant, de répondre aux questions des membres de la commission municipale.

Le candidat retenu à l'issue de cette consultation pourrait être amené à la demande de la Ville à présenter son projet devant le Conseil Municipal et/ou en réunion publique.

S'agissant des offres qui n'auront pas été retenus par la collectivité, aucune indemnité, aucun remboursement, ne pourra être réclamé, au titre des frais et charges engagés.

ÉTAPES DE LA PROCEDURE

À titre prévisionnel, le calendrier du présent appel à projet est le suivant :

- Lancement de la consultation par parution d'un avis public : novembre 2024
- Délai pour déposer l'offre : 28 Février 2025 à 12H00
- Analyse technique et Audition des équipes : Mars 2025
- Négociation et Proposition de classement par le jury: Avril 2025
- Réunion de mise au point avec l'équipe retenue : Mai 2025

- Validation du Validation définitive du choix du candidat par le conseil en juin 2025.
- Signature du compromis : Septembre 2025
- Autorisation urbanisme et démarrage travaux : Septembre 2026
- Ouverture de l'équipement Février 2028

Composition de la commission chargée d'examiner les offres :
Monsieur le Maire présidera un jury constitué d'élus.

L'audition des porteurs de projets jugés recevables sera effectuée par un jury composé de 4 représentants élus de la commune, de 2 représentants de la SPL ERD (sans voix délibérative) et 3 administratifs (sans voix délibérative).

L'ensemble des décisions engageantes seront prises par ce jury à l'unanimité.

PRESENTATION DE L'OFFRE

Les candidats devront remettre un dossier complet dûment constitué à la collectivité dans les délais fixés dans le présent cahier des charges.

Contenu des plis :

Chaque candidat devra produire les pièces suivantes :

POUR LA CANDIDATURE

Une présentation du candidat comprenant au minimum :

- Un référent unique en indiquant son nom, coordonnées et fonctions ;
La composition détaillée de l'équipe : investisseur, gestionnaire (filiale, franchise), membres du groupement en cas d'investisseurs multiples.
- Présentation de l'activité de la société du maître d'ouvrage ;
Ses trois derniers bilans et son compte d'exploitation prévisionnel sur trois ans ;
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : présentation de 3 références ;
Trois références architecturales (et/ou paysagères) seront présentées par le candidat sous la forme d'affiches au format A3 et PDF ;
- Déclaration sur l'honneur datée et signée par une personne ayant le pouvoir d'engager la société attestant qu'il n'est pas admis au redressement judiciaire, au sens de l'article L. 620- 1 du code de commerce, ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, sans justifier d'une habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du marché ;
- Références et expérience en matière hôtelière, d'hébergement, et de restauration ;
Exposé des motivations du candidat au regard de l'intérêt porté au projet ;
Le présent cahier des charges signé par le candidat.

UNE PRESENTATION DU PROJET COMPRENANT

Le concept global :

- Le concept architectural et fonctionnel envisagé ;
- Les différentes activités envisagées et leur complémentarité ;
- Le niveau de standing des différents espaces et notamment le niveau de confort des chambres, le type de restauration proposée ;
- Les équipements annexes proposées à la clientèle ;
- Les services annexes proposés à la clientèle ;
- Les esquisses nécessaires à la bonne compréhension et visualisation du projet ;
- Les objectifs et les motifs du choix.

La stratégie de communication avec :

- Les différents supports envisagés ;
- Les relations et articulations avec les acteurs locaux du tourisme.

La politique tarifaire pour l'hébergement et pour le restaurant.

La stratégie de commercialisation :

- La stratégie de commercialisation auprès des clientèles cibles et notamment auprès de clientèles résidant à la Réunion ;
- Une présentation des clientèles visées, des potentialités et des contraintes du site au regard de l'activité envisagée, et justifiant le niveau des recettes attendues ;
- Les principes de fonctionnement : périodes d'ouverture et de fermeture, horaires, effectifs et type de postes créés, organisation de l'établissement hôtelier par pôle d'activité (hébergement, restauration, séminaires, écotourisme) ;
- La prise en compte des saisonnalités.

Le parti pris architectural, technique et environnemental :

- Une présentation des principes architecturaux, techniques et environnementaux envisagés (aspect des façades, hauteur des bâtiments, type de parking, cohérence avec l'architecture voisine, intégration au site..) ;
- Une évaluation des surfaces nécessaires à la réalisation du programme ;
- Des croquis ou des esquisses d'intention à l'échelle 1/200 avec le plan de masse envisagé ;
- Un phasage prévisionnel des travaux explicitant les délais de réalisation ;
- Toute remarque éventuelle sur le programme et les prescriptions mentionnées dans le présent cahier des charges ;
- Tout élément d'appréciation permettant d'évaluer la qualité du projet : équipements, matériaux, décoration, aménagement...
- La qualité environnementale : matériaux utilisés, respect d'une démarche HQE, aménagements paysagers ;
- Les choix bioclimatiques ;
- La production d'électricité d'origine photovoltaïque ;
- Les dispositions pour les PMR seront détaillées.

MOYENS FINANCIERS ET GESTION

- Le candidat développera sa stratégie sur le plan financier concernant la gestion /exploitation du futur établissement. Tous les postes devront être détaillés.

Le montage financier et le mode d'exploitation

- L'adéquation des moyens financiers au regard du projet proposé (niveau de fonds propres, montant des emprunts) ;
- Une approche du coût prévisionnel des travaux de construction des bâtiments, des travaux d'aménagement et d'équipement des chambres, du restaurant et de la cuisine, des autres centres de profit. Le plan de financement incluant l'ensemble des investissements prévus y compris le coût d'acquisition de l'équipement au prix fixé par la DRFIP ;
- Un planning prévisionnel de déroulement du projet depuis l'achat du terrain jusqu'à la réalisation et la mise en exploitation de l'établissement ;
- Le mode de gestion de l'établissement (franchise ou filiale, statut du responsable...);
- La faisabilité économique avec un prévisionnel d'exploitation sur 5 ans ;
- La proposition de prix d'acquisition du foncier (le prix sera exprimé en €/m² de surface au sol).

UNE ESQUISSE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Les pièces suivantes sont demandées :

- Un plan masse du projet sur fond cadastral (faisant figurer les avoisinants et qui donnera à voir orientation du bâti, taille des lots, maillage, conservation des espèces...),
- Plusieurs vues de loin et de près permettant d'apprécier le projet dans son environnement proche (faisant figurer les avoisinants) et lointain,
- Un ou plusieurs plans coupe et un visuel 3D permettant d'apprécier l'insertion du projet dans la pente (faisant figurer les avoisinants).
- Le candidat peut apporter toute pièce complémentaire permettant d'expliquer et d'exprimer librement son parti architectural sous forme de photos, plans, croquis et textes.

Ces pièces sont demandées au format A3 et PDF.

Chaque pièce indique le nom de l'opération et un numéro d'ordre.

Chaque candidat autorisera le pouvoir adjudicateur à exposer les esquisses transmises à l'offre dans le cadre du projet.

LIVRABLES

Les candidats doivent faire leur offre à minima sous la forme d'un, ou plusieurs, fichier PDF qui sera transmis via la plateforme.

Ils sont libres de présenter des supports supplémentaires jugés pertinents pour la compréhension du projet.

JUGEMENT DES OFFRES PRESENTÉES

Les dossiers devront impérativement être complets. En cas de dossier incomplet, le candidat sera invité à produire les pièces manquantes. À la fin du délai de remise des offres, l'analyse des dossiers sera réalisée par les services de la commune de Saint-André qui dialoguera librement avec les candidats dont il jugera les offres recevables. La commune de Saint-André se réserve la possibilité de retenir plusieurs d'entre eux dans un premier temps, puis de procéder à la sélection définitive d'un lauréat dans un second temps à travers une audition.

Chaque candidature sera étudiée selon les critères suivants :

- Expérience du candidat ;
- Expérience en matière d'hébergement hôtelier ;
- Expérience en matière de restauration ;
- Expérience en matière de gestion ;

Éléments financiers :

- Surface financière et capacité d'investissement du candidat ;
- Estimation des travaux pour le programme envisagé ;
- Plan de financement ;
- Cohérence du prévisionnel d'exploitation.
- La qualité du mémoire technique :
- Qualité et intérêt du concept proposé, programme architectural ;
- Intégration de la démarche de développement durable et GIEP ;
- Thématique de l'établissement et positionnement ;
- Capacité de commercialisation et vision marketing ;
- Création d'emplois locaux (prévision).

Remarque : Au cas où la commune de Saint-André serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

Les candidats dont l'offre n'aura pas été retenue par l'autorité responsable, en seront informés par courrier. L'autorité responsable se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation pour des motifs d'intérêt général.

Pondération pour le jugement des offres :

- 20% : Expérience en matière d'exploitation en restauration et en hôtellerie
- 35% : Capacités financières, montage financier et prévisionnel d'exploitation, coût du projet envisagé
- 25% : Déclinaison et qualité de présentation du concept, positionnement et ambition du projet, stratégie marketing, programme architectural et environnemental, insertion sociale et environnementale
- 20% : Prix de location des terrains

CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

Les offres doivent être déposées exclusivement sur la plateforme dématérialisée: <https://saint-andre.e-marchespublics.com/>

Conditions de présentation :

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation peuvent être présentées : français

Date limite de réception des offres : 28/02/2025 à 12h. Date limite de validité de l'offre : 10 Mois

Demandes de renseignements :

Toutes les demandes de renseignements d'ordre administratif ou technique, relatives à la consultation, devront impérativement être déposées sur la plateforme : <https://saint-andre.e-marchespublics.com/>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 30 OCTOBRE 2024

DCM241030_035

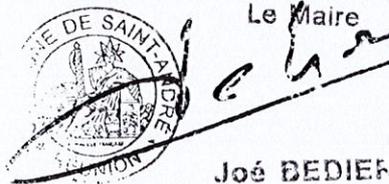
APPEL A PROJET POUR LA REALISATION D'HOTELS
SUR LE SITE DU COLOSSE

Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 31 octobre 2024

Que la convocation a été faite le 24 octobre 2024

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présent :	32
Représentés :	09
Absents :	04
Total des votes :	41


Le Maire
Joé BÉDIER

L'an deux mille vingt quatre, le trente octobre le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BÉDIER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur BÉDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Monsieur PAPAYA Laurent, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame CHANE-TO Marie Lise, Madame RAMIN Odile, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SOUPRAMANIEN Stéphanie, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic

ETAIENT REPRESENTES :

Madame CEVAMY Primilla, Madame SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Madame PAYET Catherine Anne, Monsieur NAZE Gilles, Madame SABABADY Marie Josette, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Monsieur SINAMA Sydney

ETAIENT ABSENTS :

Monsieur MAILLOT Serge René, Madame PRAUD Elodie, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Stéphanie POINY-TOPLAN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

DCM241030_035 - APPEL A PROJET POUR LA REALISATION D'HOTELS SUR LE SITE DU COLOSSE

- Vu le Code Général des collectivités territoriales,

I. CONTEXTE

Le site du Colosse comporte 3 zones :

- ⌚ Zone Loisirs
- ⌚ Zone Nature
- ⌚ Zone Tourisme

La Zone Loisirs déjà opérationnelle dispose d'un :

- 📖 Food Court
- 📖 Skate Parc
- 📖 Aire de pique niques avec Kiosques
- 📖 Jeux pour enfants
- 📖 Parcours de santé
- 📖 Espace évènementiels
- 📖 Bassin de baignade alimenté en eau de mer

La Zone Nature confiée à la SEOR dans le cadre d'une Délégation de service public accueillera :

- 📖 la Maison de la faune et de la nature de la côte Est
- 📖 l'Espace naturel valorisé avec des sentiers et points d'observation des oiseaux

La Zone tourisme accueillera :

- 📖 Un espace dédié à l'hébergement touristique pour un à deux hôtels, Objet de l'appel à projet
- 📖 Le Lycée des métiers et du tourisme avec un restaurant d'application

Cette Zone tourisme est mitoyenne de la zone dédiée au Pôle d'enseignement supérieur avec :

- ⌚ l'implantation du Campus Est porté par l'Université de la Réunion
- ⌚ l'implantation d'Instituts d'enseignement supérieur et technique,

II. APPEL A PROJET

Objet de l'appel à projet :

Afin d'améliorer l'attractivité touristique et économique du territoire, la commune de Saint-André lance un appel à projet portant sur la création d'hôtels-restaurants de 3 étoiles et plus, sur un terrain communal d'environ 3 hectares situé sur la zone tourisme du site du Colosse décrite ci-dessus.

Le cahier des charges de l'appel à projet est ci-annexé.

La ville de Saint André porte l'ambition d'accueillir sur le site du Colosse un ou deux projets hôteliers d'une capacité d'environ de 50 chambres chacun (titre à titre indicatif), de type écolodge et comprendra en outre :

- ⌚ Un restaurant
- ⌚ Une salle polyvalente pour accueillir des séminaires ou des animations culturelles
- ⌚ Un pôle d'offres et d'activités écotouristiques
- ⌚ Toute autre activité renforçant la qualité des séjours de la clientèle

Foncier concerné :

Les Surfaces parcellaires proposées ont les superficies suivantes :

- 📏 19 556 m².
- 📏 13 154 m².
- 📏 Pour un total de 32 710 m²

Modalités d'utilisation du foncier

Le foncier concerné par les équipements hôteliers fera l'objet d'un bail emphytéotique.
Le porteur de projet pourra, en fonction de la capacité d'accueil de son équipement, proposer un ou deux projets hôteliers sur l'une ou les deux unités foncières

Planning

À titre prévisionnel, le calendrier du présent appel à projet est le suivant :

- ⌚ Lancement de la consultation par parution d'un avis public : novembre 2024
- ⌚ Délai pour déposer l'offre : 28 Février 2025 à 12H00
- ⌚ Analyse technique et Audition des équipes : Mars 2025
- ⌚ Négociation et Proposition de classement par le jury: Avril 2025
- ⌚ Réunion de mise au point avec l'équipe retenue : Mai 2025
- ⌚ Validation du Validation définitive du choix du candidat par le conseil en juin 2025.
- ⌚ Signature du compromis : Septembre 2025
- ⌚ Autorisation urbanisme et démarrage travaux : Septembre 2026
- ⌚ Ouverture de l'équipement Février 2028

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1 :

- De valider le Cahier des charges de l'appel à projet relatif aux projets hôteliers sur le site du Colosse ;

Article 2 :

- D'autoriser Monsieur le Maire à lancer l'appel à projets ;

Article 3 :

- D'autoriser Monsieur le Maire à procéder aux négociations avec les candidats soumissionnaires et de signer tous documents relatifs à cette affaire.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme
Saint-André le 07 NOV. 2024

Le Maire

Joé BEDIER

