

Appel à projets
- Dossier de consultation -



Hôtel de Ville –
Place de la République 08300 RETHEL
03.52.100.100
E-mail : accueil@cc-paysrethelois.fr

APPEL A PROJETS

Dossier de consultation

*Appel à projets pour l'implantation d'un complexe hôtelier dans la zone
d'activités de l'Etoile – RETHEL*

DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES OFFRES :

VENDREDI 15 MARS 2019 A 12H00

1 - OBJET DE L'APPEL A PROJETS

1- 1 APPEL A PROJETS

Afin d'améliorer l'attractivité touristique du territoire, la Communauté de communes du Pays rethélois lance un appel à projets portant sur la création d'un hôtel / hôtel-restaurant sur un terrain public de 9 260 m² situé dans la zone d'activités de l'Etoile à Rethel.

En effet, une étude d'implantation réalisée courant 2018 par le cabinet MK Consulting a fait ressortir un réel potentiel pour la constitution d'un projet hôtelier à cet endroit.

Le porteur de projet sera libre de proposer toute activité complémentaire qui lui semblerait intéressante d'exploiter à travers des variantes au projet souhaité. Celles-ci devront être clairement séparées de l'offre initiale attendue.

1 – 2 PROCEDURE APPLICABLE

La présente consultation n'est pas un marché public. Il s'agit d'un appel à projets destiné à permettre à la Communauté de communes de trouver un opérateur ou un groupement correspondant au mieux aux objectifs du programme défini dans le cahier des charges.

2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

2-1 : PRÉSENTATION & SITUATION DU SITE DU PROJET

SITE D'IMPLANTATION

Le site d'implantation se trouve hors du centre-ville, sur un terrain nu situé rue Pierre Latécoère. Il est accessible par l'autoroute A34 sortie 15 qui se trouve à 650 m (moins de 2 minutes en voiture) au niveau du rond-point rue Pierre Latécoère. L'A34 permet de rejoindre les villes de Reims et de Charleville-Mézières, et relie la Belgique et les Pays-bas au sud de la France via la Champagne et la Bourgogne. La Gare de Rethel se trouve à 2,4 kilomètres du site d'implantation soit 7 min en voiture. Elle accueille des dessertes journalières du TGV. Elle a accueilli plus de 300 000 voyageurs en 2016 soit la deuxième gare départementale en termes de trafic passagers ; et permet de relier Rethel à Paris et aux grandes villes régionales. Le trajet Paris – Rethel, d'une durée de 1h18, compte 7 à 12 liaisons journalières.

ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

En 2014, le Pays Rethélois comptait plus de 2 600 entreprises et près de 7 000 salariés. Rethel représente 60,4% de la part salariale de la zone d'étude, illustrant ainsi son rôle majeur dans l'économie de la zone. 6 zones d'activités sont recensées à proximité des sites d'implantation et 3 entreprises de plus de 100 salariés sont implantées au sein de la zone d'étude primaire.

Le tissu économique de la zone d'étude n'est pas très dense, étant donné qu'il existe peu de grandes entreprises. Toutefois selon les entretiens prescripteurs et les hôteliers rencontrés, les entreprises locales sont pourvoyeuses de nuitées et génèrent une clientèle aux hôtels de la zone d'études permettant des taux d'occupation satisfaisants (environ 55% sur l'année 2017). A noter que le site d'implantation se trouvera dans une zone en développement avec l'aménagement de la partie nord de la zone d'activités de l'Etoile où sont actuellement implantées 38 entreprises.

Des projets économiques ont été recensés, et certains seront susceptibles de générer des nuitées supplémentaires grâce à l'extension de 193 ha du parc d'activité Bioeconomy Park (25 km soit 20 min par l'A34 de Rethel) ainsi que l'aménagement du plus grand parc éolien de France à 15 km au sud de Rethel. L'hôtel en projet pourra, à ce titre, capter une potentielle clientèle issue des entreprises exploitantes d'éoliennes. De plus, l'aménagement de la zone d'activités de l'Etoile pourra bénéficier à l'hôtel, puisqu'il est notamment voué à se positionner comme reflet du dynamisme du Pays Rethélois.

ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE

Enregistrant plus de 300 000 nuitées en 2017, soit 10,25% des nuitées de l'ancienne région Champagne-Ardenne ; le département des Ardennes enregistre une hausse significative de sa fréquentation depuis 2013 (+8,9%). Les touristes d'affaires dominent le mix-clientèle des hôtels du département avec 63% des nuitées en 2017. Cette proportion est quasi-identique que celle constatée par les hôteliers interrogés. La clientèle de loisirs, minoritaire, complète le mix-clientèle durant l'avant saison pour permettre ainsi un lissage de la fréquentation touristique.

L'offre à destination des touristes d'agrément est axée essentiellement sur le patrimoine bâti et naturel. Le principal site touristique est le château fort de Sedan, avec plus de 58 000 visiteurs en 2016. Le département des Ardennes est marqué par le tourisme de mémoire mais aussi le tourisme vert (voies Trans'Ardennes et Semoysienne).

Le Pays Rethélois ne dispose pas de sites touristiques d'envergure toutefois sa situation géographique entre le massif ardennais et le pays champenois lui confère un intérêt auprès de la clientèle de loisirs de passage essentiellement.

La zone d'étude devrait bénéficier de la stratégie d'attractivité touristique du département notamment par les projets en cours susceptibles de dynamiser le territoire et le projet hôtelier à l'étude, principalement le musée Guerre & Paix et le tronçon supplémentaire de la Voie Verte le long de l'Aisne passant par Rethel.

2-2 : PRESENTATION DU BIEN :

a) Situation et descriptif

L'ensemble foncier est situé dans la zone de l'Etoile à Rethel et possède un accès très rapide à l'autoroute A34 et la départementale d985.

Le site est un terrain nu. Aucune construction n'est recensée sur la parcelle. A noter qu'il s'agit d'un terrain avec un léger dénivelé à prendre en compte si cette parcelle est retenue pour le futur hôtel. L'environnement immédiat de l'hôtel en projet serait composé de commerces et d'entreprises et de quelques résidences. A noter que l'hôtel serait visible depuis l'autoroute et la départementale, puisqu'aucune barrière physique ne masque la visibilité de la parcelle.

A proximité immédiate aucun établissement hôtelier n'est présent. Les deux unités hôtelières se situent dans le centre-ville de Rethel : L'hôtel économique Le Moderne est à 2,5 km (7 min en voiture) tandis que l'hôtel Au Sanglier des Ardennes se situe à 1,7 km soit 4 min en voiture. Cette distance équivaut également à la distance entre la parcelle P1 et le coeur de ville de Rethel. Deux restaurants sont sur le site : La Table de Sandorine, restaurant traditionnel de 50 couverts qui dispose également d'une salle de réception et séminaires ; et Mc Donald's chaîne américaine de restauration rapide. A noter que Bricorama, Aldi et Action disposent de parking non réservé à la clientèle.

L'emprise foncière à céder se situe sur la parcelle **ZB – 22** : Le site du projet est d'une surface de 9 260 m².

La parcelle se situe en zone UZe du Plan Local d'Urbanisme de Rethel.

b) Etat

Le site du projet est vendu en état libre et nu de toute implantation de construction. Le terrain est cédé en l'état.

c) Charges

Le site du projet ne fait pas l'objet de charge d'entretien.

d) Réseaux

Les réseaux arrivent au droit de la parcelle.

e) Préconisations – Cibles pressenties

Afin d'analyser les opportunités d'hôtellerie sur Rethel, un cabinet d'étude a été mandaté afin d'identifier le site ayant le meilleur potentiel pour une création hôtelière. La parcelle ZB-22, dans la zone d'activités de l'Etoile a été identifiée comme la parcelle la plus indiquée.

Pour ce projet hôtelier, le cabinet d'étude a également identifié comme principales cibles, les clientèles : d'affaires et d'entreprises, de transit (proximité immédiate axe autoroutier) ainsi qu'une clientèle de loisirs (future voie verte, point de départ d'itinérances dans le sud Ardenne et idéalement placé entre Reims et le Champagne, le massif ardennais et des villes patrimoniales comme Laon ou Sedan).

Le projet d'hôtel se situe dans une zone immédiate desservie par deux restaurants (restaurant-brasserie et restauration rapide). L'intégration d'un restaurant au sein de l'hôtel n'est donc pas imposée mais peut être proposée par le candidat.

Enfin, la gamme identifiée comme la plus opportune pour le site est une gamme économique (en classement 3 étoiles) d'une cinquantaine de lits, pouvant correspondre notamment à la capacité des cars de tourisme.

f) Prix de cession du site

La parcelle ZB-22, objet de la cession, sera vendue au prix de : 18€/m² soit 166 680 € pour 9260m² de terrain.

g) Documents annexés au dossier de consultation

Un plan cadastral

3 - MODALITES DE LA CONSULTATION

3- 1 – CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

La présente consultation porte sur la cession de gré à gré d'un lot situé sur la commune de Rethel. La cession de biens immobiliers appartenant à une collectivité territoriale relevant des dispositions de l'article L.3213-2 du Code général des Collectivités territoriales, cette consultation ne relève en aucun cas d'un marché public.

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes.

Cette consultation se déroule en deux phases :

- Analyses des offres de projet
- Audition des porteurs de projets

3- 2- VISITE DU SITE

A tout moment, le candidat pourra se rendre sur l'emprise du site.

3- 3- DECLARATION SANS SUITE

La Communauté de communes se réserve le droit d'interrompre à tout moment cette consultation. Il n'aura pas à justifier sa décision et ne sera tenu à aucune indemnisation des candidats.

4/ DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

4- 1- DOSSIER A CONSTITUER POUR LE CANDIDAT

Tout candidat à l'acquisition du lot devra transmettre à la Communauté de communes un dossier contenant obligatoirement :

➤ Un dossier administratif :

- le présent document paraphé et signé
- une présentation du candidat (un référent unique en indiquant son nom, ses coordonnées, ses fonctions) ainsi que la présentation de l'activité de la société
- expérience en matière d'investissement et de gestion de produits immobiliers touristiques

➤ Un dossier technique :

- note de présentation du projet envisagé
- schéma d'aménagement d'ensemble précisant le parti architectural et paysager
- Estimation financière de réalisation du projet
- calendrier prévisionnel de réalisation des différentes phases (études préalables et conception, investigations de terrain, réalisation et construction)
- bilan financier prévisionnel sur les 3 premières années

4- 2 – EXAMEN DES CANDIDATURES

Les candidatures seront examinées sur la base de la qualité des dossiers remis.

L'analyse prendra en compte les éléments liés :

1/ à la gestion et au développement du projet et notamment :

- le savoir-faire et l'expérience du candidat dans le domaine de l'offre de tourisme et le mode opératoire qu'il entend mettre en place sur site (gestion en directe, création d'une SARL,)
- les moyens humains envisagés, emplois créés et affectation
- l'opportunité du calendrier d'ouverture du site au public sur l'année. En outre, le candidat devra fournir les réseaux d'opérateurs touristiques avec lesquels il entend développer des partenariats

- la faisabilité du calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération projetée au regard des phases d'études et de travaux et de la date prévisionnelle d'ouverture du site
- la pertinence de la typologie du ou des produits développé(s) et des éventuelles prestations proposées
- la crédibilité du plan de financement prévisionnel de l'opération envisagée en précisant les modalités de financement (fonds propres, emprunts) et le bilan d'exploitation prévisionnel attendu sur les 3 premières années

2/ à l'insertion dans le site et à la qualité architecturale détaillées de la manière suivante :

- le candidat devra présenter le parti pris architectural de son projet, notamment en matière de choix de matériaux et préciser les éventuelles cibles recherchées en matière de développement durable (gestion des eaux, de l'énergie...)
- le candidat devra présenter son parti pris quant à l'insertion de ses constructions dans son environnement (proximité des équipements existants, mise en valeur du bâtiment dans son environnement, prise en compte des cônes de vue ...)

La Communauté de communes se réserve le droit de ne pas retenir un candidat sur la base de l'examen de son dossier. Celui-ci n'accédera pas dans ce cas à la phase d'audition. Tout candidat non retenu à ce stade fera l'objet d'une information formelle expliquant les motifs de la décision.

4- 3- AUDITION DES CANDIDATS

La Communauté de communes du Pays rethélois procédera à une sélection définitive d'un lauréat après audition des candidats. Tout candidat non retenu à ce stade fera l'objet d'une information formelle expliquant les motifs de la décision.

4- 4- REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers administratif et technique seront à faire parvenir à la Communauté de communes sous enveloppe cachetée portant la mention « **Ne pas ouvrir par le service courrier : Consultation Projet Hôtelier Rethel** ».

Les dossiers devront être reçus par la Communauté de communes **au plus tard le 15 mars 2019**. Ils devront impérativement être envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays rethélois
Hôtel de Ville – Place de la République
08300 RETHEL

4-5- VALIDITE DE L'OFFRE

La durée de validité de l'offre est fixée à 4 mois à compter de sa date de réception.

5/ MODALITES DE LA VENTE DU TERRAIN

5- 1- DECISION DE VENTE

La décision de vente relève du Conseil Communautaire après sélection et audition des candidats et choix du candidat lauréat.

Cette décision sera notifiée au lauréat qui devra confirmer son engagement.

5- 2 – PAIEMENT DU PRIX DU TERRAIN

Le paiement du prix devra intervenir en totalité au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'ensemble des taxes et frais notariés et de publicité foncière seront à la charge de l'acquéreur.

6 / RENSEIGNEMENTS

Les renseignements en cours de consultation peuvent être pris auprès de la Direction de l'Aménagement Durable du Territoire – Communauté de communes du Pays rethélois – Monsieur Fabien COURTOIS

03.52.100.100 / accueil@cc-paysrethelois.fr