

APPEL A PROJETS

Dossier de consultation - Appel à projets Implantation d'un hôtel – restaurant ZAE Les Fleurons – MERCUROL-VEAUNES



DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES OFFRES :
lundi 30 septembre 2024 à 12h00 (midi)

I. Objet de l'appel à projets

A. Appel à projets

Afin d'améliorer l'attractivité touristique du territoire, la Communauté d'agglomération ARCHE Agglo lance un appel à projets portant sur la création d'un hôtel / hôtel-restaurant sur un terrain public de 6 000 m² situé dans le parc d'activités Les Fleurons sur la commune de Mercurol-Veaunes.

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

B. Procédure applicable

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

II. Présentation générale du projet

A. Présentation et situation du site du projet

1. Site d'implantation et accessibilité

Le parc d'activité des Fleurons se situe dans le département de la Drôme, au cœur du triangle RoValTain dans le couloir rhodanien entre la sortie d'autoroute A7 (sortie Tain-l'Hermitage – Tournon) et la route nationale 7, sur le territoire des communes de Tain l'Hermitage (zone existante et entièrement commercialisée) et Mercurol-Veaunes.

Le site d'implantation se trouve hors du centre-ville, sur un terrain nu situé Allée du Millésime à Mercurol-Veaunes. Il est accessible par l'autoroute A7 sortie 13 qui se trouve à 1km.

Dans les deux sens de circulation sur l'A7 : 70 000 véhicules en moyenne quotidienne annuelle dont 18% de poids lourds, des pics de fréquentation à 180 000 véhicules jours lors des transhumances estivales.

2 gares se trouvent à proximité du site :

- La gare TER de Tain l'Hermitage – Tournon à 3,5km (soit 7 minutes) avec des liaisons quotidiennes pour Lyon et Marseille notamment ;
- La gare de Valence TGV à 19km (soit 20 minutes) qui place Paris à 2h10 et Marseille à 1h.

L'accès au terrain se fait par la zone d'activités (voirie interne). Il n'y aura pas d'accès direct sur la départementale.

Plan de situation en annexe 1.

Plan de la zone en annexe 2.

ARCHE Agglo - Dossier de consultation - Appel à projets - Implantation d'un hôtel – restaurant

ZAE Les Fleurons – MERCUROL-VEAUNES

Juin 2024

2. Environnement économique

ARCHE Agglo :

- Nombre d'établissements éco : 7 546
- Etablissement de plus de 100 salariés : 15 dont Valrhona et Chapoutier
- Nombre de salariés : 21 116
- Nombre de ZAE : 23

Tain l'Hermitage / Mercuroi-Veaunes :

- 3 ZAE -> Les Lots, Les Grands Crus, Les Fleurons :
- Nombre d'établissements éco : 63
- Nombre de salariés : 4 634
- Gros employeurs (plus de 50 salariés) : Comptoir Rhodanien, Valrhona, Chapoutier, La Teppe, Atalian Propreté, Intermarché, Saviel

ZAE Les Fleurons :

- 12 établissements dont Valrhona, Chapoutier, TTEC, Atalian Propreté, Manufêtes, Riou TP, ARCHE Agglo

Délimitation du parc d'activités

Au nord, par la zone d'activités des Lots de Tain l'Hermitage en sortie d'autoroute qui accueille les entreprises suivantes : Intermarché (commerce), Action (commerce), Valrhona (chocolaterie), Comptoir Rhodanien (expéditeur fruits et légumes), HTM (maintenance industrielle), Tourisme Mercier, Cooptain (coopérative agricole) ...

- A l'est, par l'autoroute A 7,
- Au sud, par deux zones de carrières (carrière BOSVET et Carrière ROFFAT) et la déchetterie de Mercuroi-Veaunes,
- A proximité de la zone des Grands Crus où sont notamment installés le Comptoir Rhodanien, et la SAVIEL (SVA Jean Rozé),
- A l'ouest, par la RN 95 et les établissements Médicaux de la TEPPE.

3. Environnement touristique

Bassin touristique le plus actif sur le territoire = Tain / Tournon :

- 6 641 lits marchands sur ARCHE Agglo dont 2 756 en hôtellerie de plein air (HPA),
- Hôtellerie ARCHE Agglo : 16 hôtels avec 563 lits soit 8,4% de la capacité d'accueil de lits marchands,
 - o Hôtels sur Tournon : 6 hôtels soit 243 lits dont 3 hôtels 3 étoiles et 2 en attente de classement,
 - o Hôtels sur Tain : 3 hôtels, soit 70 lits dont 1 hôtel 3 étoiles et 1 en attente de classement,
 - o Mercuroi-Veaunes : 172 lits, 11 hébergements dont 1 hôtel (l'Abricotine non classé).
- Un nombre total de nuitées de 329 919 nuitées sur ARCHE Agglo dans les hébergements marchands en 2023,
 - o Sur Tournon : 116 000 nuitées dont 33 000 pour les hôtels,

- Sur Tain : 53 000 nuitées dont 28 000 pour les hôtels.

Clientèle :

- 46 ans en moyenne
- 60% de CSP moyennes et CSP supérieures
- 89% de séjour fixe
- Durée moyenne de séjour = 8,6 nuits
- Hébergement marchand = 57 % des séjours
- Dépense moyenne de 59 € par jour
- Etrangère : Belgique, Pays-Bas, Allemagne.

Marqueurs touristiques du territoire :

- Enotourisme (Chapoutier, Jaboulet, Cave de Tain, Delas)
- Vallée de la Gastronomie : Valrhona, Chabran
- Cyclotourisme : Viarhona et Ardéchoise
 - Viarhona :
 - Une position centrale du territoire avec des connexions vers d'autres infrastructures cyclables (Dolce Via, Belle Via)
 - Chiffres 2022
 - Estimation de passages par ViaRhona : 2 865 000 (1,1 millions en 2017)
 - Estimation personnes sur l'itinéraire ViaRhona : 2 613 000
 - Estimation de touristes sur ViaRhona : 486 000 (25% d'étrangers)
 - Estimation d'itinérants sur ViaRhona : 183 000 (63% de français et 37% d'étrangers)
 - Dépense moyenne journalière estimée des touristes : 69€/j (66€/j en 2017)
- Tourisme fluvial : sur les deux haltes fluviales de Tain l'Hermitage et de Tournon / Rhône, ce sont 588 escales de bateaux de croisières pour un volume total de 49 000 passagers.
- Train de l'Ardèche : en 2023, 110 000 voyageurs pour le train et 49 000 pour le vélo rail des gorges du Doux.
- Stratégie Pleine Nature : faire d'ARCHE Agglo un « territoire d'excellence pleine nature avec pratiques principales : le gravel, le trail, la marche nordique et le VTT.

B. Présentation du bien

1. Situation et descriptif

Plan de bornage en annexe 3.

Zonage PLU en annexe 4.

Règlement PLU en annexe 5.

L'ensemble foncier est situé dans le parc d'activités Les Fleurons à Mercurol-Veaunes et possède un accès très rapide à l'autoroute A7 et la nationale 7.

Le site est un terrain nu. Aucune construction n'est recensée sur la parcelle.

L'environnement immédiat de l'hôtel en projet serait composé d'entreprises. A noter que l'hôtel serait visible depuis la départementale, puisqu'aucune barrière physique ne masque la visibilité de la parcelle.

Etablissement hôtelier à proximité : L'Abricotine, Fac & Spera, Chabran, Azalées

Restaurants à proximité : Brasserie Intermarché, la Mule Blanche, restaurants du centre-ville de Tain, Les Châssis,

L'emprise foncière à céder se situe sur la parcelle ZM 463 d'une surface de 5 832 m².

La parcelle se situe en zone Uis1 du Plan Local d'Urbanisme de Mercurol-Veaunes.

2. Etat

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

Etude archéo en annexe 7

Etude de sol en annexe 8

3. Réseaux

Plan des réseaux en annexes 6.1, 6.2 et 6.3.

Le porteur de projet vérifiera la position et les caractéristiques des différentes viabilisations. Il contactera chaque concessionnaire pour confirmer la position, la disponibilité et les spécifications techniques de chaque viabilisation. Si besoin, toute viabilisation supplémentaire sera à sa charge.

4. Préconisations – Cibles pressenties

La gamme identifiée comme la plus opportune pour le site est une gamme économique (en classement 2 ou 3 étoiles) d'une cinquantaine de lits, pouvant correspondre notamment à la capacité des cars de tourisme.

En complément, il est demandé au candidat :

- De proposer une offre de restauration midi et soir.
- D'éventuellement étudier la piste d'hébergement type Appart Hôtel pour les personnes faisant des moyens ou longs séjours (visiteurs La Teppe).

Les principales cibles, les clientèles :

- d'affaires et d'entreprises (Valrhona, Chapoutier, Saviel),
- de transit (proximité immédiate axe autoroutier),
- visiteurs de patients du centre de La Teppe
- de loisirs (Viarhona, tourisme économique, proximité de Valence et Lyon, tourisme gastronomique).

Il est demandé au candidat de fournir des éléments d'étude de marché afin de démontrer l'opportunité du projet.

En raison de la raréfaction du foncier économique, un point de vigilance sera apporté à l'optimisation du foncier par le porteur de projet tout en répondant aux besoins du territoire en apportant des services de qualité.

La qualité de l'aménagement du site en lien avec le respect de l'environnement sera également étudiée et appréciée.

5. Prix de cession du site

La parcelle ZM 463, objet de la cession, sera vendue au prix de : 40 € HT / m² soit 233 280 € pour 5 832 m² de terrain.

6. Documents annexés au dossier de consultation

Annexe 1 - Plan de situation

Annexe 2 - Plan de la zone

Annexe 3 - Plan de bornage

Annexe 4 - Zonage PLU

Annexe 5 - Règlement PLU

Annexe 6.1 - Ft za des lots_0c1

Annexe 6.2 - Réseau eau potable

Annexe 6.3 - Réseau eaux usées

Annexe 7 - Etude archéo

Annexe 8 - Etude de sol

III. MODALITES DE LA CONSULTATION

A. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

La présente consultation porte sur la cession de gré à gré d'un lot situé sur la commune de Mercurol-Veaunes.

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

B. VISITE DU SITE

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

C. DECLARATION SANS SUITE

La Communauté d'agglomération 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.

IV. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

A. DOSSIER A CONSTITUER POUR LE CANDIDAT

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

- Un dossier administratif :
 - o le présent document paraphé et signé
 - o 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
 - o solidité de l'entreprise et expérience en matière d'investissement et de gestion de produits immobiliers touristiques

- Un dossier technique :
 - note de présentation du projet envisagé démontrant l'optimisation du foncier. *Une attention particulière sera portée sur ce point, étant entendu que seule la surface strictement nécessaire au projet fera l'objet de cession.*
 - une étude de marché
 - un schéma d'aménagement d'ensemble précisant le choix architectural et paysager
 - une insertion paysagère
 - une 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

B. 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 :

- la qualité du projet et l'optimisation foncière
- la gestion de l'eau (optimisation de la ressource)
- la gestion des énergies (mix énergétique)
- 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
- la priorisation d'entreprises locales pour la réalisation du chantier

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 ...)

ARCHE Agglo 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.

C. AUDITION DES CANDIDATS

ARCHE Agglo 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.

D. REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers administratif et technique seront à faire parvenir à la Communauté d'agglomération sous enveloppe cachetée portant la mention « Ne pas ouvrir par le service courrier : Consultation Projet Hôtelier Les Fleurons ».

Les dossiers devront être reçus par la Communauté d'agglomération au plus tard le 30 septembre 2024 à 12h00 (midi).

Ils devront impérativement être envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Monsieur le Président d'ARCHE Agglo
3 rue des Condamines – CS 9602
07300 MAUVES

E. CALENDRIER PREVISIONNEL

Examen des candidatures et pré-sélection : octobre 2024

Auditions : novembre 2024

Annonce du lauréat : début 2025

Passage dans les instances : 1^{er} trimestre 2025

Acte de cession envisagé : 2^{ème} trimestre 2025

F. MODALITES DE LA VENTE DU TERRAIN

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.

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.

G. RENSEIGNEMENTS

Les renseignements en cours de consultation peuvent être pris auprès de la Direction de l'Economie – Communauté d'agglomération ARCHE Agglo – 04 26 78 57 41 – economie@archeagglo.fr