

COMMUNE DE GAMACHES (80)



BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF CAMPING LES MARGUERITES

DOSSIER DE CONSULTATION
DES ENTREPRISES

REGLEMENT DE CONSULTATION

DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES PROPOSITIONS :
LUNDI 20 JUIN A 12 H

P
I
È
C
E

1

VERSION DEFINITIVE DU 27 MARS 2024

SOMMAIRE

Article 0. Définitions.....	3
Article 1. Dispositions générales.....	3
1.1. Objet de la consultation	3
1.2. Procédure de passation.....	3
1.3. Durée et lieu d'exécution du contrat.....	3
1.4. Contenu du dossier de consultation	4
1.5. Durée de validité des propositions.....	4
1.6. Accès aux informations	4
1.7. Langue et unité monétaire utilisées	5
Article 2. PRESENTATION DES propositions - Déroulement de la consultation ..	5
2.1. Contenu de la candidature.....	5
2.2. Contenu de la proposition	6
2.3. Organisation de la procédure de remise des propositions.....	6
2.4. Modalités de remise des propositions	7
2.5. Analyse des propositions	8
Montant de la redevance annuelle proposée	Erreur ! Signet non défini.
Qualité technique du projet d'exploitation	Erreur ! Signet non défini.
Qualité et pertinence du Programme d'Investissements immobiliers, mobiliers/matériels et locatifs.....	Erreur ! Signet non défini.
Expérience du candidat au regard du projet qu'il propose de mettre en œuvre	Erreur !
Signet non défini.	
2.6. Renseignements complémentaires	8
2.7. Visite des lieux.....	9
2.8. Confidentialité	9
2.9. propriété intellectuelle des propositions remises	10
2.10. indemnités.....	10
2.11. Abandon de procédure	10
2.12. Informations des candidats non retenus.....	10
2.13. Informations relatives au recours.....	10

ARTICLE 0. DEFINITIONS

Article : désigne un article du présent règlement de consultation.

Biens : désigne le terrain d'assiette du camping, les ouvrages (biens immobiliers) et équipements (biens mobiliers) mis à disposition de l'Emphytéote par la Commune ainsi que l'ensemble des améliorations réalisées par l'Emphytéote, dans le cadre du Contrat, au cours de l'exécution du bail sur le terrain et les Ouvrages.

Contrat : désigne le contrat prenant la forme d'un bail emphytéotique administratif.

Programme d'Investissements : désigne le programme figurant en **Annexe 6** du Contrat, élaboré par l'Emphytéote, sous sa seule responsabilité, décrivant les investissements qu'il s'est engagé à réaliser au cours du Contrat.

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet la conclusion d'un bail emphytéotique administratif au sens des dispositions des articles L. 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par le Contrat, la Commune donne à bail à l'Emphytéote les Biens pour lui permettre, sous sa propre responsabilité et, sans préjudice des stipulations du Contrat et notamment de l'affectation des Biens définie à son article 2.4, dans des conditions qu'il détermine librement, de le rénover et d'en optimiser l'exploitation.

1.2. PROCEDURE DE PASSATION

La consultation est menée au terme d'une procédure librement définie dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

1.3. DUREE ET LIEU D'EXECUTION DU CONTRAT

Le Contrat prendra effet suite à sa notification à l'Emphytéote, laquelle interviendra après transmission au représentant de l'État dans le département.

Le BEA sera d'une durée comprise entre 18 et 25 ans à compter de sa date de prise d'effet. Les candidats justifieront de la durée sollicitée au regard des investissements proposés et de la durée nécessaire à leur amortissement.

Le contrat est conclu à compter du 1^{er} janvier 2025.

Si la notification du contrat intervient postérieurement au 1^{er} janvier 2025, le contrat débutera à compter de la date de commencement d'exécution inscrite sur la notification.

Le camping « Les Marguerites » est situé rue Antonin Gombert 80 220 Gamaches.

1.4. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est composé du présent règlement de consultation et du projet de bail emphytéotique administratif accompagné de ses annexes.

La Commune se réserve le droit d'apporter, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard huit (8) jours calendaires avant la date limite fixée pour la remise des propositions, des modifications au dossier de consultation.

Les dates indiquées dans le présent règlement de la consultation pourront éventuellement être modifiées par la Commune.

Ces modifications et compléments d'informations seront transmises à l'ensemble des candidats, sous réserve que, lors du retrait du dossier de consultation, ils se soient authentifiés en indiquant une adresse électronique (e-mail) permettant de façon certaine une correspondance électronique notamment pour l'envoi d'éventuels compléments, précisions ou rectifications.

Il est de la responsabilité du candidat de déclarer des coordonnées valides. L'adresse e-mail indiquée pour le téléchargement sera la seule adresse utilisée pour informer le candidat des éventuelles modifications et transmettre les compléments d'information lors de la consultation.

En l'absence de la saisie d'une adresse électronique opérante, l'opérateur économique ne pourra se prévaloir à l'encontre de la Commune d'un défaut d'information ou d'un défaut de formalité requise et des conséquences en résultant.

Les candidats mentionneront à la Commune les éventuelles omissions ou contradictions que pourrait comporter le dossier de consultation ou les pièces qui le composent.

1.5. DUREE DE VALIDITE DES PROPOSITIONS

La durée de validité des propositions est de cent quatre-vingts (180) jours à compter de la date limite de remise des meilleures et dernières propositions que les candidats seront invités à remettre au terme des négociations, dans les conditions prévues à l'Article 2.3. du présent Règlement de la Consultation.

1.6. ACCES AUX INFORMATIONS

La Commune met gratuitement à disposition des candidats le dossier de consultation par voie électronique, à l'adresse suivante : <https://marchespublics596280.fr> (profil d'acheteur de la Commune).

1.7. LANGUE ET UNITE MONETAIRE UTILISEES

Les documents transmis à la Commune par les candidats, en particulier les propositions, ainsi que l'ensemble des documents, correspondances éventuelles, tableaux et fichiers informatiques les composant ou remis au cours de la consultation, avant, pendant et après la négociation sont intégralement rédigés en langue française. Les négociations sont conduites en langue française.

L'unité monétaire utilisée est l'euro.

ARTICLE 2. PRESENTATION DES PROPOSITIONS - DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

Il est rappelé que le(s) signataire(s) doit(ven)t être habilité(s) à engager le candidat.

L'habilitation correspondante sera jointe au dossier.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française, ou accompagnées d'une traduction en français, et libellées en euros.

Les candidats doivent remettre leur proposition sous la forme d'un mémoire comportant les éléments suivants :

2.1. CONTENU DE LA CANDIDATURE

La candidature remise comporte les éléments suivants :

- **une présentation générale de la société** : objet de la société et nom du candidat, forme juridique, raison sociale et coordonnées, noms du ou des dirigeants, du ou des représentants légaux, de la ou des personnes ayant qualité pour engager le candidat, le cas échéant, pouvoir et extrait Kbis habilitant le signataire des documents à engager la société ;
- **une description de la capacité financière de la société** : indication du chiffre d'affaires global sur les trois dernières années, bilans ou extraits de bilans concernant les trois dernières années ;
- **une description de la capacité professionnelle** : déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat, liste des principales prestations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé et mettant en évidence les références aux expériences similaires du candidat.

Le candidat est libre d'ajouter à ces éléments toute information complémentaire qu'il lui semble utile de présenter.

La Commune peut demander aux candidats de compléter leur dossier de candidature.

Les candidatures incomplètes, le cas échéant après demande de complément restée infructueuse, sont éliminées.

2.2. CONTENU DE LA PROPOSITION

La proposition remise par le candidat comporte *à minima* les éléments suivants :

- Une présentation générale du **projet d'exploitation** du candidat précisant l'organisation juridique (société dédiée ou établissement secondaire), l'activité principale et les activités annexes qu'il entend exercer, l'organisation, les moyens et les modalités d'exploitation, la grille tarifaire, la période d'ouverture selon le type d'hébergement, le type de locatifs, les propositions de développement de l'offre snack/bar, les services et animations ; le compte prévisionnel d'exploitation sur la durée du bail, la redevance annuelle proposée ;
- **Le Programme d'Investissements du candidat** comprenant les travaux immédiats, les travaux d'optimisation et de rénovation projetés, le programme de gros entretien, renouvellement et entretien courant des Biens en ce compris notamment les biens immobiliers, le locatif et les biens mobiliers/matériels. Ce programme détaille pour chacun des travaux projetés leur nature, leur calendrier de réalisation, leur coût et leur amortissement pendant la durée du Contrat. Ce programme sera une pièce annexe du Contrat ;

Le candidat est libre d'adjoindre à ces éléments toute information complémentaire qu'il lui semble utile de présenter.

2.3. ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE REMISE DES PROPOSITIONS

La Commune se réserve la possibilité d'engager des négociations avec un ou plusieurs des candidats qui auront déposé une proposition. Elle peut, à l'inverse, procéder au choix de la proposition la plus avantageuse sur la base des propositions initiales sans qu'aucune négociation ne soit menée.

Les négociations ont pour objet d'optimiser la ou les propositions jugées les plus intéressantes. Les négociations pourront porter sur tous les aspects (juridiques, financiers, techniques) sans que l'objet ou la nature de la présente consultation ne soit substantiellement modifié. Dans ce cadre, le projet de bail est susceptible d'évoluer en fonction des propositions des candidats.

Sans préjudice de la possibilité pour la Commune d'adapter le déroulement de la procédure, celle-ci se déroule dans les conditions générales suivantes :

- remise des offres initiales par les candidats admis à remettre une proposition ;
- le cas échéant, après une analyse des propositions initiales, demande aux candidats de toute précision ou complément d'informations sur cette proposition par écrit ;
- si la Commune décide de négocier, première séance de négociation organisée librement avec un ou plusieurs candidats ;
- le cas échéant, envoi d'une lettre invitant ces candidats à présenter une proposition actualisée / améliorée, tenant compte des négociations ;
- remise par les candidats de leur proposition actualisée ;

- si la Commune estime disposer de propositions suffisamment intéressantes, elle décide de clore les négociations et invite les candidats encore en lice à remettre leur proposition finale ;
- choix de la meilleure proposition au regard des avantages procurés pour la Commune selon les éléments d'appréciation définis à l'Article 2.5.

La Commune peut organiser plusieurs tours de négociation suivant le déroulement décrit ci-avant.

A noter qu'au cas où la collectivité déciderait de lancer une phase de négociation avec certains candidats, une audition obligatoire pour les candidats admis en phase de négociation est programmée le mercredi 28 août.

Si cette date devait être modifiée, la collectivité s'engage à informer les candidats de la nouvelle date de réunion au minimum 2 semaines avant sa tenue.

2.4. MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS

La date de remise des propositions est fixée à la date figurant en page de garde du présent document. La Commune est libre de modifier cette date. Le cas échéant, elle en informe l'ensemble des candidats.

Les propositions seront impérativement transmises par voie électronique via le profil acheteur de la collectivité : <https://marchespublics596280.fr>

L'attention des candidats est attirée sur le fait que toute proposition remise sur le profil acheteur après la date limite indiquée sera écartée, de même que toute offre remise par voie papier, par courriel ou télécopie.

2.5. ANALYSE DES PROPOSITIONS

Sur la base des pièces produites par les candidats, les propositions seront analysées selon les éléments d'appréciation suivants :

<i>Critères</i>	<i>Conditions de mise en œuvre</i>	<i>Pondération</i>
Qualité technique du projet général d'exploitation	Positionnement Modalités de fonctionnement du bar/snack Types de clientèles Période d'ouverture du camping déclinée selon la typologie d'hébergement. Période d'ouverture du service bar/snack Classement administratif envisagé Grille tarifaire du camping Adhésion à des marques ou labels Nature des animations envisagées Cohérence du prévisionnel d'exploitation	30 points
Modalités de valorisation des Biens. Programme d'Investissements immobiliers, mobiliers/matériels et locatifs	Qualité et pertinence du programme Détail des investissements comprenant les travaux <u>d'optimisation et de rénovation</u> projetés et leur montant ; Détail des investissements comprenant les investissements <u>locatifs</u> (initial et renouvellement) : montant et échéancier de réalisation ; Détail des investissements <u>matériels et mobilier</u> (initial et renouvellement) : montant et échéancier de réalisation ; Détail des investissements portant sur l'entretien courant, le gros entretien et le renouvellement des Biens (biens immobiliers, biens mobiliers/matériels, locatifs) Réalité de la déclinaison de son projet sur ces critères environnementaux et sur son empreinte environnementale,	50 points
Modalités de la redevance	Part fixe Part variable Échéancier de versement à la commune	20 points

Le classement final des propositions sur 100 points est obtenu par addition des notes obtenues pour les trois critères.

Lors de l'analyse des propositions, la Commune pourra faire parvenir aux candidats des demandes de précision ou d'approfondissements.

2.6. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tout renseignement complémentaire sur le dossier de consultation, les candidats font parvenir, quinze (15) jours au moins avant la date limite de remise des propositions une demande écrite.

La demande est déposée sur le profil acheteur de la collectivité : <https://marchespublics596280.fr>

Il est précisé que seule la Commune est habilitée à transmettre les réponses aux demandes de renseignements complémentaires des candidats.

Les réponses apportées par la Commune à ces demandes de renseignements complémentaires, dès lors qu'elles auront été formulées dans les formes et délais requis, sont transmises, une fois les demandes rendues anonymes, sous la même forme et simultanément à chacun des candidats.

Les réponses ainsi apportées sont considérées comme faisant partie intégrante du dossier de consultation.

La Commune répond aux demandes de renseignements complémentaires formulées par les candidats au plus tard huit (8) jours avant la date limite de remise des propositions.

2.7. VISITE DES LIEUX

La visite est obligatoire.

Les candidats pourront accéder au Camping « Les Marguerites », le jeudi 18 avril à 14 h ou le lundi 22 avril à 14 h sur rendez-vous sollicité auprès de Mme MEREAUX, secrétaire générale à l'adresse suivante : n.mereaux@gamaches.fr

Il sera demandé aux candidats de communiquer à la Commune au moins deux (2) jours calendaires avant la visite des équipements la liste nominative des personnes participant à cette visite. Cet envoi se fera à l'adresse électronique suivante : n.mereaux@gamaches.fr

En cas d'indisponibilité d'un ou plusieurs candidat(s) à la date fixée, les services étudieront dans la mesure du possible la fixation d'une date de visite qui soit compatible avec les contraintes exprimées du (des) candidats.

Les échanges au cours des visites entre la Commune et le candidat seront limités à la seule prise de connaissance des installations, sans que ne soit délivrée aucune autre information dont l'objet serait autre que sa seule description physique et fonctionnelle. Aucune réponse ne sera apportée aux questions que pourrait susciter la visite des lieux. Les candidats peuvent adresser toute demande de renseignements complémentaires dans les conditions de l'Article 2.6.

Aucun compte-rendu de visite n'est établi.

2.8. CONFIDENTIALITE

Les candidats sont tenus de ne pas divulguer à des tiers le contenu de leur proposition, durant ou après leur élaboration jusqu'à la notification de la convention.

Les documents rendus accessibles aux candidats au cours de la consultation sont confidentiels. Ils ne peuvent être utilisés ou diffusés à des tiers à d'autres fins que celles de répondre à la consultation.

2.9. PROPRIETE INTELLECTUELLE DES PROPOSITIONS REMISES

Les propositions présentées par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

2.10. INDEMNITES

Aucune indemnité ne saurait être versée aux candidats sous quelque motif que ce soit.

Ainsi, aucun droit de remboursement de frais ne sera alloué aux candidats au titre des études et projets présentés, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

De même, aucun remboursement de frais ne sera alloué aux candidats pour leur éventuelle participation aux réunions de négociations.

2.11. ABANDON DE PROCEDURE

La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel à la manifestation d'Intérêt, sans dédommagement des candidats, pour un motif d'intérêt général.

2.12. INFORMATIONS DES CANDIDATS NON RETENUS

Lorsque le contrat peut définitivement être attribué à l'emphytéote pressenti, la Commune informe les candidats non retenus du rejet de leur proposition.

2.13. INFORMATIONS RELATIVES AU RECOURS

En cas de litige, le Tribunal Administratif compétent sera celui du domicile de la Commune.

Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal Administratif d'Amiens

14 Rue Lemerchier

CS 81114

80 000 AMIENS

Mél. : greffe.ta.amiens@juradm.fr

Téléphone : 03 22 33 61 70

**Le Maire,
Jean-Paul Mongne**