

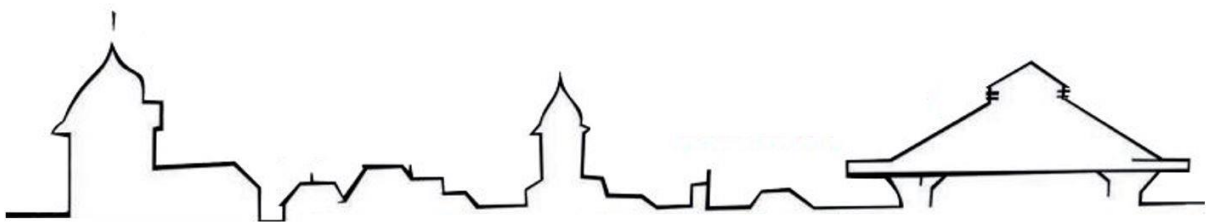


APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT
pour la gestion de la résidence
hôtelière avenue de Mazères

Recherche d'un professionnel
pour l'ouverture de l'hôtel
et/ou du restaurant

Date et heure limite de réception des offres :

Vendredi 26 juin 2023 à 12 heures



PRÉAMBULE

La Ville de Montréjeau a entièrement rénové l'ancien bâtiment de l'EHPAD Le Mont-Royal, établissement public de la commune, en vue de l'ouverture d'une résidence hôtelière comprenant un hôtel et un restaurant. Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, la municipalité souhaite identifier des professionnels intéressés par la gestion de cet équipement touristique situé au 14 avenue de Mazères. La commune mettra à leur disposition l'ensemble des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du service, soit l'accueil permanent de touristes tout au long de l'année.

La gestion des équipements et des locaux correspondra aux activités suivantes : l'entretien des locaux, la maintenance et le renouvellement des matériels ; l'encadrement et la formation du personnel salarié par le délégataire ; le contrôle de l'hygiène, comportant notamment la réalisation, à leur frais, des contrôles nécessaires ; le maintien en état de la sécurité des locaux ; la gestion, la comptabilité, la facturation ; la perception du coût du séjour auprès des usagers conformément aux tarifs votés par le conseil municipal sur proposition du délégataire, ainsi que de la taxe de séjour. Le(s) gestionnaire(s) pourra faire toute proposition pour l'évolution et l'amélioration des activités qui lui sont confiées ou l'aménagement d'activités annexes. Ces missions, qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable et expresse de la commune, ne devront entraîner aucune charge financière pour celle-ci, ni mettre en cause la qualité et la continuité du service public.

La partie hôtel peut être dissociée de la partie restaurant, et inversement, afin de donner la possibilité à deux exploitants de s'inscrire dans ce projet.

Les professionnels bénéficiant d'une expérience avérée en matière d'exploitation d'équipement hôtelier et/ou de restauration, sont priés de formuler leur intérêt pour cette exploitation dans les conditions fixées ci-après.

Le modèle juridique

Le montage juridique retenu est une convention d'affermage entre la mairie de Montréjeau et le(s) gestionnaire(s) pour une durée de trois ans. L'affermage est le contrat par lequel le gestionnaire s'engage à gérer un service public, à ses risques et périls, contre une rémunération versée par les usagers. Celui-ci reverse à la personne publique, soit la mairie de Montréjeau, une redevance destinée à contribuer à l'amortissement des investissements qu'elle a réalisés.

Le modèle économique

Seuls responsables du niveau de leur activité, les candidats sont libres de proposer à la Ville de Montréjeau, le modèle organisationnel et économique qui leur semble être le plus pertinent. Celui-ci sera évalué à partir des critères ci-après annoncés.

Le montant de loyer demandé par la Ville de Montréjeau, associé à une aide au démarrage, sera progressif et pourra être réévalué tous les six mois en fonction de l'activité. Il sera décliné selon les situations suivantes :

- Location de l'hôtel seul, sans une prestation restauration ouverte : _____ € / mois ;
- Location du restaurant seul, sans une prestation hébergement ouverte : _____ € / mois ;
- Location de l'hôtel et du restaurant avec un seul gestionnaire : _____ €/mois ;
- Location de l'hôtel et du restaurant avec 2 gestionnaires : _____ €/mois.

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ÉQUIPEMENTS

Résidence hôtelière entièrement rénovée par la Mairie de Montréjeau, ce complexe immobilier d'une superficie totale de 2 196 m² se compose de 3 bâtiments :

- Le bâtiment le plus proche de la route (A) correspond au restaurant situé de plain-pied ;
- Le deuxième bâtiment est dédié à l'usage d'une activité hôtelière, complété par le premier étage du bâtiment A ;
- Le bâtiment le plus éloigné de la route est occupé par une maison de santé en activité ;
- A l'arrière, de nombreuses places de stationnement, matérialisées au sol, sont réservées aux utilisateurs des trois bâtiments.

Un terrain non bâti accolé à la zone de stationnement peut également être proposé pour l'agrandissement de la zone de stationnement ou pour l'implantation d'une zone de baignade destinée à la clientèle de l'hôtel.

Le restaurant et l'hôtel peuvent être dissociés l'un de l'autre si besoin.



Un concept hybride Auberge de jeunesse-hôtel

Au design moderne et adaptable, cet ensemble hôtelier peut proposer une prestation 3 étoiles avec 29 chambres dont 5 PMR + 3 dortoirs dont 2 dortoirs de 6 places et un dortoir de 12 places.

D'une surface de plus de 20 m² avec petite terrasse aménagée dans un environnement calme détenant une jolie vue, les chambres sont meublées avec une salle d'eau comprenant une douche à l'italienne, des toilettes privatives, une kitchenette équipée, la télévision et la fibre. Le logement de fonction est en cours de rénovation par les services techniques de la commune.

L'étude de marché, disponible à la demande, identifie la possibilité de louer une partie des chambres à l'année : aux apprentis du Centre de formation de Gourdan-Polignan ; aux internes de médecine générale accueillis au sein de la Maison de santé et du Centre de santé ; à la clientèle affaires pour des soirées-étapes et des séminaires ; et à la clientèle touristique sur toute l'année.

Un espace de restauration de plus de 170 m² avec terrasse

Le projet de restauration présente un taux de captation de la clientèle élevé grâce à la potentielle activité hôtelière (soir) et médicale (midi) dans le même bâtiment, mais aussi en raison d'une politique de tourisme de proximité forte, développée par une base de loisirs aménagée dont l'accessibilité est gratuite.

L'espace de restauration, aujourd'hui non meublé, se compose d'un accueil dédié, ouvert dans l'axe d'arrivée côté rue, et d'une capacité de 80 couverts en salle, complétée par une terrasse de 35 m² pour les beaux jours. La porte d'entrée permet également d'accéder au coin bar et à un petit salon avec cheminée.

Une seconde salle peut être privatisée pour la restauration ou être utilisée comme salle de réunion.

La cuisine collective de plus de 60 m² est restée à l'état brut afin de l'aménager selon les besoins du/des gestionnaire(s) sélectionné(s). Les travaux et l'aménagement ont été estimés entre 150 000 € 180 000 € TTC. Elle est complétée par un vestiaire/douche pour le personnel et des toilettes séparées.

Positionnement géographique stratégique dans le Comminges

La Ville de Montréjeau bénéficie d'une très bonne connexion aux réseaux routiers, autoroutiers et de train. La commune de Montréjeau est directement accessible depuis l'A64 à 1h de Toulouse. Elle bénéficie d'une gare SNCF qui assure des liaisons régulières entre Toulouse et Tarbes.

La Ville de Montréjeau est la porte d'entrée pour accéder à la montagne Luchonnaise par la D 817, aux stations de montagne (Luchon-Superbagnères) et au Grand Site de Saint-Bertrand de Comminges (15 minutes en voiture, 35 minutes en vélo) ou des Grottes de Gargas (8 minutes en voiture, 25 minutes en vélo). C'est le lieu d'ouverture sur le Louron et les Hautes-Pyrénées.

Une base de loisirs gratuite et labellisée portée par la municipalité draine un flux touristique important. Le tracé de la randonnée Via Garona qui relie Toulouse à Saint Bertrand-de-Comminges passe à proximité (étape 7 du tracé – 24 km entre Saint Gaudens et St Bertrand) tout comme un Golf de 9 trous.



*Une résidence hôtelière entièrement rénovée
© Ville de Montréjeau*



*Un positionnement géographique stratégique
© F. Andreuceti*



*Une salle de restaurant de 170 m² avec terrasse
© Ville de Montréjeau*



*Un concept au design moderne 3 étoiles
© Ville de Montréjeau*

CONDITIONS DE CONSULTATION ET CRITÈRES DE SÉLECTION

Contenu du dossier de candidature

Un seul exemplaire du dossier est à fournir par les candidats. Il se composera des :

Pièces relatives à la candidature :

- La présentation de la situation juridique de l'entreprise si existante, ou à créer : nom, raison sociale, forme juridique, inscription au Registre du commerce et des sociétés (RCS), siège social, activités, effectifs, coordonnées de l'opérateur ;
- Les comptes de résultat et bilans des 3 dernières années ou les revenus des 3 dernières années pour les personnes physiques ;
- La liste des références professionnelles et les précisions sur les compétences et les qualités techniques de l'entreprise ;
- Le justificatif de l'autorisation d'exploiter une licence restaurant en vigueur.

Les sociétés de création récente apporteront par tout moyen la preuve de leur capacité technique, économique et financière, si elles sont dans l'incapacité de fournir tout ou partie des documents qui précèdent.

Pièces relatives à la proposition :

- Une note de cadrage indiquant les orientations retenues pour la gestion et l'exploitation du restaurant : organigramme, effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, démarche de commercialisation, proposition spécifique sur les modalités de partenariat avec la Ville de Montréal pour l'organisation d'événements grand public ;
- Une note sur les compléments d'investissements prévus pour la mise en place des activités : descriptifs et chiffrage du matériel et des mobiliers ;
- Une note sur le montage économique et financiers : les investissements envisagés, les principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité envisagée.

Critères d'évaluation des propositions

Durant la procédure, la Ville de Montréal se réserve le droit d'apporter des précisions et de demander des compléments d'information aux candidats.

Les projets seront évalués au regard des critères suivants :

1. Expérience dans la gestion d'un hôtel et/ou d'un restaurant, d'un lieu d'hébergement, d'une entreprise ;
2. Qualité et pertinence de l'équipe dédiée (composition et organisation) ;
3. Qualité et pertinence des propositions (aménagement, restauration) ;
4. Pertinence du budget d'exploitation ;
5. Inscription dans une démarche locale (utilisation des circuits courts pour la restauration par exemple).

La Ville de Montréal pourra procéder à des auditions et à la négociation des propositions recueillies.

Elle se réserve le droit, à tout moment, d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le présent appel à manifestation d'intérêt et de ne pas donner suite aux offres reçues, les candidats s'interdisant toute réclamation ou demande de dédommagement.

CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES DOSSIERS

Transmission sous support papier

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté, en version papier, portant les mentions :

OFFRE POUR
Appel à manifestation d'intérêt pour la gestion de la résidence hôtelière
NE PAS OUVRIR

Il devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la Poste, par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limite de réception des offres indiquées sur la page de garde du présent document et ce, à l'adresse suivante :

Mairie de Montréjeau
Place de l'église
31210 MONTRÉJEAU

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu.

Transmission électronique

Le pouvoir adjudicateur préconise la transmission des documents par voie papier mais accepte les plis adressés par voie électronique à l'adresse suivante : dgs.montrejeau@gmail.com

Date et heure limite de réception des offres

La date et l'heure limite de réception des offres est fixée au vendredi 26 juin 2023 à 12 heures.

JURY DE SÉLECTION

La commission d'appels d'offres se réunira la première semaine de juillet 2023 afin de retenir un gestionnaire. Les membres de cette commission sont les suivants :

Titulaires : Philippe BRILLAUD – Martine TARISSAN – Corinne MIAT
Suppléants : Pascal PERPIGNAN – Amédée FABBRO – Noëlle CAZALET

RENSEIGNEMENTS ET VISITE SUR SITE

Demande de renseignements

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours du montage de leur dossier, les candidats devront faire parvenir une demande écrite par mail à l'adresse suivante : dgs.montrejeau@gmail.com

Visites sur site

La visite du site est fortement conseillée.

Les visites seront programmées pendant la période de publicité.

Les candidats intéressés par la visite devront prendre rendez-vous préalablement auprès de la Ville par mail : dgs.montrejeau@gmail.com ou par téléphone : 05 61 95 84 17.

ANNEXES

1. Projet de convention d'affermage
2. Plans de l'hôtel et du restaurant
3. Etude de faisabilité de Clarisse Vitel, Consultants marketing & communication