

# APPEL A PROJETS

SIVOM DE L'AA

-----  
Hôtel de Ville  
BP 175  
59820 GRAVELINES  
Tél: 03 28 21 42 76



**CONSTRUCTION D'UN HOTEL, D'UN RESTAURANT  
ET D'UNE RESIDENCE DE TOURISME  
SUR LE SITE DU PAARC DES RIVES DE L'AA A GRAVELINES (59)**

## **Cahier des Charges de Consultation**

Date et heure limites de réception des offres

**14 novembre 2011 à 17 heures**

# SOMMAIRE

---

<b><u>CONTEXTE</u></b> .....	page 3
Présentation générale du PAarc des Rives de l'Aa.....	page 3
Programme et planification des travaux d'aménagement du PAarc.....	page 3
Programme et planification des travaux de construction des bâtiments publics du PAarc.....	page 4
Etat des lieux de l'offre en hébergements touristiques du territoire .....	page 5
<b><u>OBJET DE LA CONSULTATION</u></b> .....	page 5
<b><u>PROGRAMME</u></b> .....	page 6
Objectifs .....	page 6
Lot n°1 : établissement hôtelier .....	page 6
Lot n°2 : restaurant .....	page 6
Lot n°3 : résidence de tourisme .....	page 6
<b><u>CLIENTELES POTENTIELLES</u></b> .....	page 7
<b><u>INFORMATIONS GEOGRAPHIQUES, JURIDIQUES, FONCIERES, ET URBANISTIQUES</u></b> .....	page 8
Situation géographique et accessibilité .....	page 8
Désignation cadastrale et superficie .....	page 9
Domanialité .....	page 9
Urbanisme .....	page 9
<b><u>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES</u></b> .....	page 10
Prescriptions architecturales .....	page 10
Prescriptions environnementales .....	page 10
<b><u>MODALITES DE CONSULTATION ET DE REPONSE</u></b> .....	page 11
<b><u>JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE</u></b> .....	page 13
<b><u>CONDITIONS D'ENVOI ET / OU DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE</u></b> .....	page 13
<b><u>RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES</u></b> .....	page 14
Contacts .....	page 14
Visite .....	page 14
<b><u>ANNEXES</u></b> .....	page 15

# CONTEXTE

---

## I) PRESENTATION GENERALE DU PAARC DES RIVES DE L'AA

Le SIVOM de l'Aa, structure intercommunale basée à Gravelines (Nord), a lancé en octobre 2008 la première phase de travaux d'aménagement du **PAarc des Rives de l'Aa**, grande opération initiée dans le cadre de sa politique de développement **sportif, touristique, environnemental** et de **loisirs**.

Ce futur parc paysager, étendu sur environ **160 hectares** (répartis sur les communes de Gravelines et de Saint-Georges-sur-l'Aa), constituera, à l'ouest du territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque, un véritable contrepoids environnemental à l'industrialisation croissante qui ceinture Gravelines et, plus généralement le Dunkerquois. Ce « poumon vert » tant attendu par les habitants participera, non seulement à l'amélioration de leur cadre de vie, mais aussi au renforcement de l'attractivité de ce territoire.

Véritable aménagement structurant pour la Côte d'Opale et plus largement pour la région Nord Pas de Calais, cet équipement devra proposer à terme une **offre sportive et de loisirs riche et diversifiée**. L'aménagement de plans d'eau, de zones naturelles et d'équipements annexes, le paysagement créé (modelés, buttes, boisement etc.), les diverses activités ludiques et pédagogiques proposées devront en faire un lieu de rassemblement important.

Résolument tourné vers un positionnement « sport, loisir, famille, nature, eau, environnement », le PAarc des Rives de l'Aa décline son **identité visuelle** comme suit :

- un logotype évoquant l'eau (bleu) et la nature (vert)
- un slogan d'appel : Du bleu, du vert, de l'air



## II) PROGRAMME ET PLANIFICATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PAARC

Les **travaux** envisagés à ce jour sur le site sont scindés en **deux phases** :

- la **première (tranche ferme)** consistant en la création d'un **stade nautique olympique** pour la pratique sportive pluridisciplinaire (aviron, canoë kayak, triathlon, natation longue distance) ;

- la **seconde (tranche conditionnelle)** consistant :

\* d'une part, à la réalisation d'un **plan d'eau** destiné à la pratique de loisirs des sports nautiques (voile, pêche etc.),

\* d'autre part, à l'aménagement d'une **zone naturelle** composée de divers milieux (prairies, mares, roselières, dunes grises, tourbières etc.). Cet espace de nature permettra

non seulement de constituer une réserve floristique et faunistique mais assurera également une fonction pédagogique d'initiation à l'environnement.

*Ces aménagements sont représentés sur le plan joint en annexe n°2.*

Les **travaux** de la **première phase** ont démarré en **octobre 2008**; l'objectif étant que le stade nautique olympique soit opérationnel en 2011 pour servir de lieu d'entraînement et de résidence aux équipes internationales dans le cadre des Jeux Olympiques de Londres en 2012.

Cet équipement pluridisciplinaire permettra d'y organiser de grandes compétitions sportives nationales et internationales, de préparer les sportifs de haut niveau régional, de mettre en place des stages préparatoires, d'organiser des stages de formation.

Il est à noter l'envergure de ce projet qui a reçu le soutien des Fédérations Françaises des Sociétés d'Aviron, de Canoë Kayak, de Natation, de Triathlon ainsi que du Comité Paralympique Sportif Français et du Comité Régional Olympique Sportif.

Les **travaux** de la **seconde phase** seront enclenchés **ultérieurement** (vraisemblablement à compter de 2012 sous réserve de la mobilisation de financements extérieurs).

### III) PROGRAMME ET PLANIFICATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS PUBLICS DU PAARC

En vue de rendre le stade nautique fonctionnel, le SIVOM souhaite parallèlement faire bâtir **trois bâtiments**, que sont :

\* **la base de vie sportive** comprenant notamment un garage à bateaux, un garage à véhicules, un atelier de réparation des bateaux, divers locaux de rangement et de stockage, une salle de musculation, une salle d'ergomètres, des cabinets médicaux, un local séchoir, des vestiaires sportifs, un local consigne pour les sportifs, des vestiaires salariés, des sanitaires sportifs pratiquants, un hall d'entrée, des bureaux pour les diverses associations sportives et le gestionnaire du site (direction et secrétariat), des salles de cours, des sanitaires pour le public, un club-house, un office de petite restauration, un logement pour le concierge ,

\* **la tour d'arrivée** comprenant un local « jury – chronométreur », un local « commentateurs et speakers », un local « contrôleur de course », un balcon, des sanitaires,

\* **les locaux de Delta Media** (espace radio, espace télévision, espace commun), comprenant des studios de production, des régies antennes, des studios invités, un espace rédaction radio, un espace bureau animateur, un bureau direction antenne, deux plateaux, des locaux de stockage, des bureaux, un espace restauration, une réserve, des sanitaires.

Ces bâtiments seront situés dans la **zone nord-est** du site à proximité du quai de la zone d'arrivée. Le préprogramme de ces trois structures a été rédigé et un programmiste a été désigné en vue de finaliser le programme qui servira de base au concours de maîtrise d'œuvre.

A noter qu'un **bâtiment modulaire** sera installé dès le **premier trimestre 2012** permettant ainsi au site de pouvoir fonctionner dans l'attente des structures définitives.

## IV) ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE EN HEBERGEMENTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

Le schéma de l'hébergement touristique sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque, réalisé en 2011, a permis de procéder à une analyse du contexte géographique, économique et touristique, puis, à un état des lieux des offres en hébergements touristiques et enfin, d'analyser la demande des différentes clientèles sur le territoire.

Ce premier état des lieux a permis d'identifier les nouvelles zones de développement économique et touristique ainsi que les principaux projets d'hébergements touristiques préconisés depuis 2005.

De cet état des lieux général, une analyse prospective a été menée afin d'élaborer un programme à court moyen et long terme, en intégrant les éléments conjoncturels liés au développement de l'agglomération.

En étudiant l'évolution de l'offre et de la demande en hôtellerie et para-hôtellerie, et, en la croisant avec l'évolution macro-économique et touristique de la CUD, et particulièrement le secteur de Gravelines, des préconisations ont été avancées.

Sur Gravelines, un certain nombre de **segments de clientèles** ne trouvent pas d'hébergement correspondant à leurs attentes :

- la **clientèle sportive** liée entre autres au bassin nautique des Rives de l'Aa
- la **clientèle agrément** liée au projet du PAarc de loisirs
- la **clientèle affaires** issue des grosses unités industrielles de la CUD

Afin de répondre aux besoins des trois segments de clientèles identifiés localement sur Gravelines, la création d'un **hébergement mixant hôtellerie et parahôtellerie** a été préconisée.

## OBJET DE LA CONSULTATION

---

Le SIVOM de l'Aa est propriétaire de l'emprise foncière du PAarc des Rives de l'Aa (soit environ 160 hectares).

Dans l'optique de dynamiser et développer ce site, il envisage de mettre en vente une partie de ce foncier et le valoriser dans le cadre d'un projet d'aménagement :

- d'un établissement hôtelier (Lot n°1 – assiette foncière de 5000 m<sup>2</sup>)
- d'un restaurant (Lot n°2 – assiette foncière de 2000 m<sup>2</sup>)
- d'un établissement de type résidence de tourisme (Lot n°3 – assiette foncière de 10 000 m<sup>2</sup>)

Chacune de ces activités fera l'objet d'un lot indépendant.

Le présent document constitue le cahier des charges de l'appel à projets : il établit les orientations du programme et fournit des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux unités foncières concernées.

Il s'agit d'une consultation ouverte ciblant les opérateurs ayant une expérience reconnue sur ce type d'opération et présentant de solides garanties quant à la gestion future des structures.

# PROGRAMME

---

## I) OBJECTIFS

La construction d'un hôtel, d'un restaurant et d'une résidence de tourisme devra pouvoir répondre aux objectifs suivants :

- apporter une véritable **plus-value** à l'offre hôtelière et touristique locale,
- renforcer l'**attractivité** du PAarc des Rives de l'Aa,
- développer à l'année des **séjours** sur les thématiques des **loisirs** et de **bien-être** en partenariat avec les infrastructures publiques existantes.

## II) LOT N°1 : ETABLISSEMENT HOTELIER (ASSIETTE FONCIERE DE 5000 M<sup>2</sup>)

Le projet d'aménagement d'un établissement hôtelier devra respecter les préconisations suivantes :

- un **classement 3\*** Nouvelles Normes de Classement
- une capacité d'accueil de **70 chambres**
- l'aménagement d'une **salle de séminaires** (environ 150m<sup>2</sup>, modulable et d'une capacité de 100 places assises), importante pour capter la clientèle affaires et la clientèle sportive (aux besoins significatifs en matière de séminaires ou de salles de réunions) et d'un **centre de bien-être / remise en forme** (salle de fitness, spa, salle de soins / massages / esthétique...)

## III) LOT N°2 : RESTAURANT (ASSIETTE FONCIERE DE 2000 M<sup>2</sup>)

La présence d'un restaurant à proximité de l'hébergement est indispensable pour la clientèle, le site n'étant connecté à aucune autre offre en terme de restauration.

Le projet d'aménagement d'un restaurant devra respecter les préconisations suivantes :

- une capacité d'une **centaine de couverts**
- une **gestion autonome** par rapport aux établissements hôtelier et para-hôtelier. Il pourra ainsi accueillir les clients de l'hôtel et de la résidence, mais également ceux de la base de loisirs et du stade nautique ainsi que la population locale et la clientèle agrément.
- le développement éventuel d'une **activité traiteur**, afin d'accueillir un grand nombre de clients sous forme de banquets, cocktails dînatoires (notamment pour les clientèles affaires et sportives)
- la proposition d'**horaires flexibles** et de **menus adaptés** à la **clientèle sportive** répondant à ses différentes attentes
- l'aménagement d'un **espace** réservé à l'**accueil des groupes** en complément de la salle principale dédiée à l'accueil de la clientèle individuelle.

## IV) LOT N°3 : RESIDENCE DE TOURISME (ASSIETTE FONCIERE DE 10 000 M<sup>2</sup>)

Le projet d'aménagement d'un établissement para-hôtelier devra respecter les préconisations suivantes :

- un **classement 3\*** Nouvelles Normes de Classement
- une capacité d'accueil de **50 à 60 appartements**, capables d'accueillir jusqu'à 6 personnes, pouvant être répartis de la manière suivante :
  - \* 25 à 30 studios, d'une surface comprise entre 25 et 27 m<sup>2</sup>,
  - \* 15 à 20 appartements de deux pièces, d'une surface comprise entre 30 et 32 m<sup>2</sup>,
  - \* 10 appartements de trois pièces, d'une surface comprise entre 38 et 40m<sup>2</sup>.

## **CLIENTELES POTENTIELLES**

---

Les hébergements (hôtel et résidence de tourisme) cibleront plusieurs segments de clientèle, à savoir :

➤ **La clientèle sportive**

Il s'agira des utilisateurs du stade nautique du PAarc, qui seront hébergés, en priorité, dans l'hôtel. L'offre correspondra aux attentes de la clientèle sportive : proximité du stade nautique olympique, équipements de bien-être au sein de l'hébergement, chambres double, twin ou triple, restauration adaptée à leur régime alimentaire...

➤ **La clientèle agrément**

Elle sera issue des activités touristiques et de loisirs de la CUD (balnéaire, nautique, culturelle, nature) et du PAarc des Rives de l'Aa. Elle sera hébergée, en priorité, dans la résidence hôtelière, qu'il s'agisse de moyens ou de longs séjours. Gravelines ne disposant pas, actuellement, de résidence hôtelière, cette offre permettra de capter la clientèle agrément, en quête d'une offre qualitative.

➤ **La clientèle affaires** décomposée en deux segments :

- **La clientèle affaires séminaires**
- **La clientèle affaires individuelles**

La clientèle affaires sera issue des entreprises de Gravelines, de l'ouest de la CUD et de la Côte d'Opale. Elle sera hébergée, en priorité, dans la résidence hôtelière, dans le cadre de moyens et longs séjours, et, dans l'hôtel, pour les courts séjours. Cette clientèle a des besoins qualitatifs en termes d'hôtellerie et para-hôtellerie, que les établissements hôteliers de Gravelines ne satisfont pas aujourd'hui.

Ce nouvel établissement, par les choix proposés en termes de chambres (double, twin, triples), d'appartements, d'équipements (centre de bien-être, salle de séminaires) et de restauration, se différenciera ainsi et permettra de capter cette clientèle. La partie résidence permettra de capter la clientèle affaires en quête d'un produit qualitatif, adapté à des longs séjours, inexistant actuellement à Gravelines.

On peut envisager le **mix clientèle de l'hôtel** comme suit :

<b>Segment de clientèle</b>	<b>Répartition en %</b>
Clientèle sportive	25
Clientèle agrément	20
Clientèle affaires séminaires	15
Clientèle affaires individuelles	40

Et, le mix clientèle de la résidence de tourisme comme suit :

Segment de clientèle	Répartition en %
Clientèle sportive	15
Clientèle agrément	20
Clientèle affaires séminaires	5
Clientèle affaires individuelles	60

Enfin, en matière de politique tarifaire, on peut envisager les prix suivants :

Moyenne des prix affichés	
Chambre d'hôtel + petit déjeuner	78 €
Appartement en résidence	80 €

## INFORMATIONS GEOGRAPHIQUES, FONCIERES, JURIDIQUES ET URBANISTIQUES

---

### I) SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ACCESSIBILITE

L'ensemble foncier est localisé dans le secteur nord est du **PAarc des Rives de l'Aa**.

Bordé à l'ouest par l'Aa, à l'est par la voie ferrée Gravelines – Bourbourg, et au sud par l'autoroute A16, le PAarc se situe sur la partie ouest de la **commune de Saint Georges sur l'Aa** et se termine au nord sur la **commune de Gravelines** (commune à mi chemin entre **Dunkerque** et **Calais**, en front de **mer du Nord** et à l'embouchure de la rivière de l'Aa).

L'accessibilité y est facilitée :

- **liaisons routières et autoroutière** : RD 11 (Gravelines, Bourbourg puis Saint Omer via la RD 600), RD 601 (Gravelines, Dunkerque, Calais) ; A 16 avec liaisons aux autoroutes A 1 et A 25 (vers Lille, Paris, Bruxelles) ;
- **liaison ferroviaire** : gare de Gravelines (vers Dunkerque et Calais) ; gares de Dunkerque et Calais ; gare TVG de Calais Fréthun ;
- **liaison aérienne** : aéroport de Calais Marck ; Lille Lesquin et Bruxelles
- **liaison maritime** : hoverports côtiers (Calais 20 Km et Dunkerque 7 Km) et lien fixe transmanche (Tunnel sous la Manche à 20 min par l'autoroute A16)

Distance à vol d'oiseau de quelques capitales européennes et de ses agglomérations voisines:

Paris : 225 Km  
Bruxelles : 170 Km  
Londres : 150 Km  
Amsterdam : 250 Km  
Luxembourg : 340 Km

Calais : 25 Km  
Dunkerque : 25 Km  
Boulogne-sur-Mer : 50 Km  
Lille : 80 Km  
Amiens : 170 Km

Les terrains sont vierges de toute construction (terrain naturel engazonné) et leur occupation est, à ce jour, nulle. Le SIVOM de l'Aa s'engage à prendre en charge les travaux de voirie et de réseaux nécessaires à l'accessibilité et à la viabilisation des parcelles concernées par cette opération.

## II) DESIGNATION CADASTRALE ET SUPERFICIE

L'ensemble foncier est situé dans l'enceinte du PAarc des Rives de l'Aa sis sur les communes de Gravelines et de Saint-Georges-sur-l'Aa (59820 - Nord), lieux dits « terres des Jésuites » et « Tourelle bleue. Il s'agit de terrains à bâtir, qui seront viabilisés par le SIVOM de l'Aa, cadastrés :

N° du lot	Commune	N° cadastre	Surface totale au cadastre (m <sup>2</sup> )	Surface emprise approximative cédée (m <sup>2</sup> )
1	Gravelines	B1283	32 970	2000
2	Gravelines	B1283	32 970	2565
2	Saint-Georges-sur-l'Aa	AA68	18 519	1943
2	Saint-Georges-sur-l'Aa	AA69	1530	492
3	Saint-Georges-sur-l'Aa	AA60	54089	4601
3	Saint-Georges-sur-l'Aa	AA67	11995	3721
3	Saint-Georges-sur-l'Aa	AA68	18519	1678

Soit une assiette foncière totale : de 2000 m<sup>2</sup> pour le lot n°1 (hôtel),  
: de 5000 m<sup>2</sup> pour le lot n°2 (restaurant),  
: de 10000 m<sup>2</sup> pour le lot n°3 (résidence de tourisme).

Ces données sont fournies à titre indicatif ; elles devront être affinées et précisées lors des négociations.

La localisation de l'assiette foncière disponible pour chaque lot est précisée sur le plan joint en annexe n°4.

## III) DOMANIALITE

A ce jour, ces unités foncières ne sont pas matérialisées et restent relativement vagues. Il conviendra d'en définir les limites précises par bornage.

## IV) URBANISME

Au **Plan Local d'Urbanisme** actuel de la **commune de Gravelines**, le bien se situe en zone *NDb : zone naturelle protégée à vocation paysagère pouvant accueillir des équipements de sports, loisirs et de détente* :

- Les types de construction et d'installations autorisées sont : l'hébergement d'accueil et de loisirs, les équipements sportifs et socio éducatifs, les installations de loisirs et de tourisme (compris hôtel et restaurants), les constructions à usage commercial annexées et intégrées aux installations, les constructions liées aux campings et caravanings existants, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les aires d'accueil organisées pour les gens du voyage ;

- Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'axe des chemins départementaux et 10m par rapport à l'axe des voies vicinales ;

- Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation situés sur une même unité foncière ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Pas de règle quant à la hauteur maximale des constructions et aux possibilités maximales d'occupation des sols.

Au **Plan Local d'Urbanisme** actuel de la **commune de Saint-Georges-sur-l'Aa**, le bien se situe en zone *ND : zone naturelle admettant le développement d'activités de tourisme et de loisirs*: *sont admis dans la zone*:

- Les établissements d'activités liés à un caractère touristique ou de loisirs ;
- Les types de constructions et d'installations suivantes: équipements sportifs ou socio éducatifs; installations de loisirs, de tourisme (compris hôtels, restaurants, dancings); constructions à usage commercial annexées et intégrées aux installations énoncées ci-dessus;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur;
- Les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'animation socioculturelle ou commerciale des installations de camping caravanning organisés ou des parcs résidentiels de loisirs autorisés par l'autorité compétente

A noter qu'une procédure de révision des plans locaux d'urbanisme est en cours. Elle va aboutir à l'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme Communautaire défini par un nouveau zonage et son règlement associé.

Ainsi, les parcelles concernées par cette opération seront prochainement situées en zone *1AUT « zones à urbaniser destinées à accueillir les activités touristiques et de loisirs »*, sous réserve de la validation du nouveau PLU de la Communauté Urbaine de Dunkerque. Le règlement de cette zone est joint, pour information, en annexe n°3.

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **I) PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

De par sa localisation, l'établissement hôtelier, le restaurant et la résidence hôtelière devront revêtir un **cachet architectural exemplaire, audacieux et de qualité** en écho au positionnement du PAarc. La conception architecturale devra être pertinente et adaptée au **contexte local**.

Tout projet devra respecter l'ensemble des **réglementations et normes en vigueur** (code de l'urbanisme...) afférentes au site ainsi qu'à l'usage projeté (ERP, ...) et s'appuyer sur le **cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères** (notamment les pages 19 à 25) du futur Plan Local d'Urbanisme Communautaire (en cours de révision). Ce document est joint en annexe n°5.

### **II) PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Le SIVOM de l'Aa a décidé de mettre en œuvre une démarche environnementale dans la conception, la définition des principes constructifs et le suivi des travaux de construction des

bâtiments du PArc des Rives de l'Aa. Il a, pour ce faire, missionné une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, chargée de l'accompagner dans la concrétisation des objectifs environnementaux fixés.

Le SIVOM de l'Aa souhaite donc légitimement que l'hôtel, le restaurant et la résidence hôtelière s'inscrivent dans une démarche similaire d'intégration d'objectifs environnementaux à la conception puis la construction de ces trois structures, par la proposition d'un **concept novateur** avec un engagement fort sur les **valeurs écologiques**, telles :

- la **prise en compte** du site, des **conditions climatiques** (exposition au vent, au soleil...), des **ressources**, des savoir-faire locaux et des spécificités fonctionnelles des ouvrages
- l'**intégration paysagère** des bâtiments au site : travail sur les perspectives visuelles, le traitement des abords, choix d'essences végétales adaptées à la situation locale (climat, sol...), minimisation des surfaces imperméabilisées...
- la **maîtrise de l'énergie** et la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** : respect à minima des exigences de la RT 2012, choix d'équipements favorisant la MDE (maîtrise de demande en électricité), conception bioclimatique (apports gratuits), utilisation optimale de l'éclairage naturel, utilisation des énergies renouvelables...
- l'**économie des ressources** : appréhension à minima de la gestion économe de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales, dispositifs économes en eau...)
- le **choix de matériaux sains et durables** (limitant les impacts sur l'environnement et la santé) en mettant en évidence leurs qualités isolantes
- la **maintenance**, la durabilité
- la **valorisation des déchets** d'activité et l'organisation du **tri sélectif**
- **confort des occupants** : confort hygrothermique (confort d'été notamment), qualité de l'air intérieur et ventilation performante (impact santé) et confort acoustique intérieur

Le SIVOM de l'Aa sera particulièrement attentif à la dimension environnementale du projet et le candidat devra produire une note explicative détaillée reprenant à minima les points précédents.

Son contenu constitue un engagement de principe de l'opérateur en matière de qualité environnementale, qui devra être affiné et complété dans le cadre de l'avancement des études architecturales et techniques menées par l'opérateur retenu.

## **MODALITES DE CONSULTATION ET DE REPONSE**

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 toutes taxes comprises.

L'offre des candidats comprendra les pièces suivantes :

**1) Une présentation du candidat ou du groupement, comprenant au minimum :**

- le nom, le prénom et la fonction du candidat ou des membres du groupement
- le numéro de téléphone et de télécopie, l'adresse Email
- la raison sociale, la forme juridique, le siège social du ou des société(s)
- l'adresse
- la présentation de l'activité du candidat ou des membres du groupement
- les effectifs de la structure (nombre total de salariés) dans le cas d'une personne morale
- le compte de résultat et bilan des trois dernières années ou revenus des trois dernières années pour les personnes physiques
- les références et les expériences dans des opérations de nature similaire
- les motivations du candidat

**2) Une présentation du projet comprenant :**

***a) L'activité envisagée et son fonctionnement :***

- le descriptif de l'opération (nature de(s) activité(s) envisagée(s), objectifs, stratégie de développement commercial et touristique...)
- le concept global, le positionnement et les objectifs du projet
- 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 et les modalités de gestion envisagées : effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, démarche de commercialisation et / ou de location....
- les indicateurs prévisionnels d'exploitation : principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité (en € TTC), CA, prix de location par fonction et type (exprimé en € par produit et par m<sup>2</sup> de surface habitable et / ou utile et / ou location ainsi que le prix des charges)

***b) Le parti pris architectural, technique et environnemental :***

- une présentation des principes architecturaux, techniques et environnementaux envisagés
- une proposition des surfaces prévues
- des croquis ou des esquisses d'intention
- un phasage prévisionnel des travaux explicitant les délais de réalisation
- toute remarque éventuelle sur le programme et les prescriptions mentionnés dans le présent cahier des charges.
- tout élément d'appréciation permettant d'évaluer la qualité du projet : équipements, matériaux, décoration, aménagement...

***c) Le montage financier et les partenaires du projet :***

- l'adéquation des moyens au regard du projet
- la faisabilité économique
- une idée du coût prévisionnel des travaux et des modes de financement (autofinancement, emprunts, subventions ...)
- le plan de financement

***d) L'offre d'acquisition :***

Les candidats doivent formuler une première offre d'acquisition du foncier concerné. Cette offre pourra a posteriori faire l'objet d'une négociation.

# **JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE**

---

Les dossiers devront impérativement être complets. En cas de dossier incomplet, le candidat sera invité à produire les pièces manquantes. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

A la fin du délai de remise des offres, le jugement des dossiers sera établi par le SIVOM de l'Aa et son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, qui dialogueront librement avec les candidats dont ils jugeront les offres recevables. Les auditions des candidats se dérouleront au cours du mois de décembre prochain.

Le SIVOM de l'Aa 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

Chaque candidature sera étudiée selon les critères suivants :

- Expérience en matière d'hébergement hôtelier ou para hôtelier (Lots n°1 et n°3)
- Expérience en matière de restauration (Lot n°2)
- Expérience en matière de gestion (tous les lots)
- Capacité d'investissement
- Capacité de commercialisation
- Création d'emplois locaux (prévision)
- Planning prévisionnel du projet (date approximative de fin de chantier)
- Faisabilité financière du projet
- Qualité et innovation du projet
- Intégration du projet au territoire
- Intégration de la démarche de développement durable

Au cas où le SIVOM de l'Aa serait amené à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

# **CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE**

---

Les dossiers de candidature sont transmis en une seule fois. Si plusieurs dossiers sont adressés ou remis successivement par un même candidat, seule la dernière reçue dans le délai fixé pour la remise des dossiers de candidature sera ouverte.

Les candidats devront remettre leur offre, rédigée en français et signée, accompagnée des documents justificatifs nécessaires, sous pli cacheté portant la mention :

Offre pour :

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN HOTEL, D'UN RESTAURANT ET D'UNE  
RESIDENCE DE TOURISME SUR LE SITE DU PAARC DES RIVES DE L'AA  
A GRAVELINES – LOT N°...**

**NE PAS OUVRIR**

Ce pli 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 limites de réception des offres indiquées sur la page de garde du présent document et ce, à l'adresse suivante :

**par lettre recommandée :**  
**Monsieur le Président du SIVOM de l'Aa**  
**Hôtel de Ville**  
**Place Charles Valentin - B.P. 175**  
**59820 GRAVELINES**

**contre récépissé :**  
**SIVOM de l'Aa**  
**2ème étage de l'Hôtel de Ville**  
**Place Charles Valentin**  
**GRAVELINES**

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus (sauf en cas de prorogation) ; ils seront renvoyés à leurs auteurs.

Le SIVOM de l'Aa se réserve le droit de proroger la date limite de réception des offres. Cette information sera diffusée, le cas échéant, par une insertion dans les supports de publicité initiaux, sur le site Internet du SIVOM de l'Aa et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour l'opération et laissé ses coordonnées à cet effet.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, le SIVOM de l'Aa se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler l'appel à projets à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues ; les candidats s'interdisant toute réclamation ou demande de dédommagement.

Le SIVOM de l'Aa n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'il est juridiquement autorisé à vendre de gré à gré.

## **RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

---

### **I) CONTACTS**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront contacter :

- Mme Maud BIGNARD-COULAIS – SIVOM de l'Aa : 03 28 21 42 76

Le SIVOM de l'Aa se réserve toutefois la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui seront déclarés.

### **II) VISITE**

Les candidats intéressés par une visite des lieux devront en informer le SIVOM de l'Aa, par courrier, courriel ou fax.

# ANNEXES

---

- [Annexe n°1 - Plan de situation 1-100 000e du PAarc](#)
- [Annexe n°1 bis - Plan de situation 1-25 000e du PAarc](#)
- [Annexe n°2 - Plan masse d'aménagement du PAarc](#)
- [Annexe n°3 - Plan projeté des emplacements réservés](#)
- [Annexe n°4 - PLUC- Règlement de la zone 1AUT](#)
- [Annexe n°5 - PLUC- Cahier de recommandations AUP](#)
- [Annexe n°6 - Brochure touristique sur Gravelines](#)
- [Annexe n°7 - Guide touristique 2011\(Gravelines & les Rives de l'Aa\)](#)
- [Annexe n°8 - Bilan annuel touristique 2010 de la région NPdC](#)
- [Annexe n°9 - Bilan vacances printemps 2011 de la région NPdC](#)
- [Annexe n°10 – Chiffres clés de l'activité économique de la Côte d'Opale](#)
- [Annexe n°10 bis – Synthèse de l'activité économique de la Côte d'Opale et de Gravelines](#)
- [Annexe n°10 ter – Chiffres-clés de l'activité économique du Dunkerquois](#)