



Communauté de Communes
de l'Est Lyonnais

Communauté de Communes de l'Est Lyonnais
40 rue de Norvège
CS 60001
69125 Colombier Saugnieu Cedex

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA CONSTRUCTION D'UN
EQUIPEMENT D'HOTELLERIE 3 ÉTOILES ET RESTAURATION - ZONE
D'ACTIVITES ECONOMIQUES – TRANCHE 5 - COLOMBIER SAUGNIEU**

Règlement de consultation

Mai 2025

Date limite de candidature le 15 septembre à 12h00



SOMMAIRE

MODALITÉS DE CONSULTATION	3
OBJET DU RÈGLEMENT DE CONSULTATION	3
PROFIL ATTENDU DES CANDIDATS / GROUPEMENTS	3
CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	5
CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES	7
NÉGOCIATION DE L'OFFRE	8

MODALITES DE CONSULTATION

OBJET DU REGLEMENT DE CONSULTATION

Le présent règlement encadre les modalités de participation à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) en vue de sélectionner un opérateur ou groupement d'opérateurs pour la **réalisation, le financement et l'exploitation d'un établissement hôtelier de catégorie 3 étoiles**, avec **services associés**, à implanter sur un foncier d'environ 6 000 m² situé à Colombier-Saugnieu (Tranche 5 – ZAE CCEL).

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans une démarche d'attractivité économique, de diversification de l'offre de services, et d'exemplarité environnementale, portée par la collectivité.

Le présent règlement fixe :

- Les **conditions de recevabilité** des candidatures ;
- Les **documents à fournir** au titre du dossier de candidature ;
- Le **profil attendu des porteurs de projet** ;
- Et les **critères de sélection** qui guideront l'analyse des offres.

Un **cahier des charges détaillé** est joint au présent règlement. Il précise le **contexte territorial**, le **programme attendu**, les **ambitions qualitatives** de la CCEL ainsi que les **exigences techniques et fonctionnelles** que devra respecter le projet. Ce cahier des charges constitue la base de référence de l'opération.

Les candidats sont invités à remettre une offre claire, argumentée et engageante, à même de démontrer leur capacité à porter un projet hôtelier structurant, en phase avec les enjeux du territoire et les attentes de la collectivité.

PROFIL ATTENDU DES CANDIDATS / GROUPEMENTS

Compétences attendues

La CCEL recherche un opérateur ou un groupement d'opérateurs disposant de toutes les compétences nécessaires pour porter un projet hôtelier de bout en bout, de la phase de conception à la mise en exploitation.

Le candidat devra démontrer sa capacité à :

- Assurer le financement du projet (fonds propres, recours à l'emprunt, montages financiers solides) ;
- Piloter l'ensemble de ses équipes, le cas échéant le groupement, depuis la phase d'étude jusqu'à la livraison ;
- Garantir une conception architecturale, technique et environnementale de haut niveau ;
- Assurer l'exploitation ou la contractualisation de l'exploitation hôtelière et de ses services associés (restauration, séminaires, rooftop, etc.).

À ce titre, les candidatures devront rassembler les expertises suivantes :

- Un investisseur ou promoteur immobilier, expérimenté en montage d'opérations à usage hôtelier ou tertiaire ;
- Un ou plusieurs exploitants spécialisés dans l'hôtellerie et/ou la restauration ;

- Une équipe de maîtrise d'œuvre complète : cabinet d'architecture, bureaux d'études techniques, paysagiste ;
- Un designer ou une agence de conception en capacité d'apporter une valeur ajoutée différenciante à l'expérience client et à l'intégration du projet.

L'ensemble de ces compétences pourra être porté par un acteur unique ou par un groupement coordonné autour d'un mandataire clairement identifié.

Formes de candidature autorisées

Les candidatures peuvent être présentées :

- Soit par une entité unique (personne morale unique) réunissant en interne l'ensemble des compétences requises ;
- Soit par un groupement d'opérateurs (promoteur, exploitant, architecte, etc.), formalisé sous la forme d'un groupement solidaire ou conjoint.

Dans le cas d'un groupement, un mandataire devra être désigné pour représenter l'ensemble des membres vis-à-vis de la CCEL. Le mandataire portera l'engagement du groupement pour l'ensemble des phases du projet.

Une convention entre les membres pourra être exigée au stade de la contractualisation.

Le porteur de projet, qu'il soit unique ou en groupement, devra impérativement démontrer sa capacité à :

- Contractualiser une cession foncière avec la collectivité ;
- Réaliser le projet dans les délais annoncés ;
- Mobiliser les financements nécessaires ;
- Garantir la viabilité économique de l'exploitation.

Dépôt des candidatures

Les candidatures devront impérativement être déposées **sous format numérique uniquement**, via la plateforme de dématérialisation des marchés publics de la CCEL :

<https://est-lyonnais.e-marchespublics.com>

La **date limite de réception des candidatures est fixée au lundi 15 septembre 2025 à 12h00 (midi)**. Aucun envoi papier ou par courriel ne sera accepté. Les plis remis hors délai seront automatiquement rejetés. Toutes les questions ou demandes de précisions devront également transiter exclusivement par cette plateforme.

La CCEL apportera des réponses écrites, partagées de manière équitable à l'ensemble des candidats, afin de garantir une parfaite égalité d'accès à l'information. Ces éléments pourront être intégrés par les candidats à leur dossier si jugés utiles pour la complétude de leur offre.

CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats devront remettre un dossier complet, structuré et argumenté, permettant à la CCEL d'évaluer leur capacité à mener à bien le projet hôtelier attendu. Ce dossier devra comprendre, au minimum, les éléments suivants :

Statut du candidat ou du groupement

- Lettre de candidature précisant l'identité du candidat ou du groupement, et présentant la personne habilitée à représenter l'équipe
- Extrait Kbis (ou équivalent) de moins de trois mois pour chaque membre du groupement
- Documents relatifs aux pouvoirs des signataires
- En cas de groupement, déclaration signée par le mandataire attestant de la composition du groupement, de l'engagement solidaire de ses membres et de sa capacité à les engager
- Attestations de régularité fiscale et sociale

Capacités techniques et références

- Présentation générale du candidat ou de chaque membre du groupement
- Organigramme de l'équipe projet, précisant les rôles et missions de chacun
- Curriculum vitae des personnes-clés mobilisées
- 5 références illustrées d'opérations similaires, datant de moins de 10 ans, comprenant pour chaque projet : maître d'ouvrage, calendrier, caractéristiques, montant et les chefs de projet mobilisés

Capacités financières

- Bilans et comptes de résultat des trois à cinq derniers exercices
- Attestation bancaire ou équivalent démontrant la capacité d'investissement
- Note expliquant la stratégie financière du projet : apports, emprunts, partenaires éventuels

Note d'intention et concept

- Positionnement stratégique du futur établissement (clientèle cible, positionnement qualité/prix, différenciation)
- Ambition de service (prestations proposées, modèle d'exploitation, articulation des fonctions)
- Valeurs portées : hospitalité, innovation, durabilité, intégration urbaine

Programme technique et esquisse sommaire

- Programme fonctionnel sommaire, précisant les surfaces par fonction
- Plan masse illustrant l'implantation du projet sur le site
- Premiers visuels de l'hôtel comme bâtiment « porte d'entrée » de la ville
- Esquisse volumétrique ou architecturale indicative
- Tableau récapitulatif des surfaces programmées
- Estimation sommaire du coût total de l'opération (aménagement intérieurs et extérieurs)

Proposition financière d'acquisition du foncier

- Prix proposé pour l'acquisition du terrain (HT)

L'offre initiale est matérialisée par une lettre d'engagement proposant une offre de prix, signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique. **L'offre de prix sera librement négociée et elle ne saurait être inférieure à l'avis de France Domaine et aux travaux de viabilisation nécessaires.**

Cette offre devra indiquer :

- Le montant proposé à la CCEL pour l'acquisition de son terrain. Il sera précisé si cette offre est fixe ou variable selon la surface autorisée dans le cadre du permis de construire (charges foncières) ;
- Modalités de financement envisagées ;
- Les conditions suspensives éventuelles accompagnant cette offre (obtention du PC, pré-commercialisation, financement, ...) ;
- Justificatifs de la solidité financière de l'offre.

Il est attendu des candidats qu'ils explicitent leur offre financière. La durée de validité des offres remises par les candidats devra être de 6 mois minimum, à compter de la date limite de réception des candidatures.

Planning prévisionnel

- Calendrier global du projet, de la conception à l'ouverture
- Étapes clés : études, autorisations, démarrage des travaux, livraison, exploitation
- Éventuelles phases intermédiaires liées au montage opérationnel et foncier

Candidatures incomplètes

La CCEL invite les candidats à remettre un dossier complet et conforme aux exigences listées dans le présent règlement. Toutefois, en cas de dossier incomplet à la date de clôture, la collectivité se réserve la possibilité de solliciter des compléments, dans un délai raisonnable et sous réserve que les pièces manquantes ne portent pas atteinte à l'égalité de traitement entre les candidats. À défaut de régularisation dans le délai imparti, la candidature pourra être déclarée irrecevable.

CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

Les candidatures reçues seront analysées et comparées selon une grille d'évaluation multicritère, prenant en compte à la fois la qualité du projet proposé, les garanties apportées par le candidat, et la cohérence de l'offre foncière.

L'objectif est de retenir un porteur de projet capable de concrétiser un établissement hôtelier structurant, à la fois économiquement viable, bien intégré à son environnement, et porteur de valeur ajoutée pour le territoire. Les critères d'évaluation sont les suivants :

Qualité architecturale et insertion urbaine

- Clarté du parti architectural et qualité de l'esquisse proposée
- Intégration du bâtiment dans le tissu urbain, paysager et économique environnant
- Prise en compte de la visibilité du site depuis la RD29 et traitement des façades principales
- Respect des gabarits, marges de recul, continuités piétonnes, accès et stationnements

Pertinence du positionnement et des usages

- Adéquation du concept hôtelier avec les besoins identifiés du territoire (clientèle affaires, transit, séminaires)
- Cohérence des services proposés : restauration, salles de réunion, rooftop, services complémentaires
- Capacité du projet à s'inscrire dans une logique de "lieu de vie" ouvert sur son environnement
- Différenciation par rapport à l'offre hôtelière existante dans la zone

Solidité du groupement et capacités démontrées

- Qualité des références passées dans des projets similaires (taille, usage, contexte)
- Structuration claire de l'équipe projet et articulation des compétences (promoteur, exploitant, architecte...)
- Capacité à porter le projet de manière intégrée et à respecter les engagements de délais et de qualité
- Expérience dans des montages complexes (cession foncière, contrats multi-acteurs, etc.)

Ambitions environnementales et d'innovation

- Niveau de performance visé : RE2020, labels, sobriété foncière, gestion de l'eau, matériaux durables
- Intégration de solutions innovantes : toitures végétalisées, énergies renouvelables, mobilités douces
- Valeur d'usage : confort thermique et acoustique, digitalisation, services connectés, bien-être usager
- Cohérence avec les projets connexes (HUB multimodal, parc photovoltaïque)

Qualité et conditions de l'offre foncière

- Prix proposé pour l'acquisition du terrain
- Réalisme économique de l'offre au regard du programme annoncé
- Conditions suspensives éventuelles et sécurité de réalisation pour la CCEL
- Montée en charge des apports ou partenariats financiers

Réalisme du calendrier de mise en œuvre

- Cohérence du phasage proposé, du dépôt du permis à l'ouverture
- Réalisme technique, administratif et financier du planning annoncé
- Capacité à respecter les jalons contractuels (promesse de vente, obtention des autorisations, lancement chantier, livraison)
- Engagements clairs sur la durée de réalisation.

NEGOCIATION DE L'OFFRE

À l'issue de l'analyse des candidatures, **la CCEL se réserve la possibilité d'engager une phase de négociation avec 5 candidats maximum**, en vue de consolider les propositions reçues et d'assurer leur adéquation complète avec les attentes de la collectivité.

Cette négociation pourra porter sur **l'ensemble des composantes de l'offre initiale** :

- Le **concept d'exploitation** proposé et ses modalités de mise en œuvre,
- Les **caractéristiques programmatiques** : surfaces, capacité, services associés,
- La **qualité architecturale** et l'insertion paysagère du projet,
- Les **engagements environnementaux** (niveau de performance énergétique, intégration de solutions durables, RE2020, labels...),
- Les **modalités financières** : prix de cession foncière, charges, montage juridique,
- Le **planning opérationnel** et les jalons de réalisation,
- Les éventuelles **conditions suspensives** proposées.

Les candidats devront faire preuve de **souplesse, de réactivité et d'une capacité d'adaptation** démontrée pour ajuster leur offre aux exigences de la CCEL, sans remise en cause de l'objet ni du niveau d'ambition de la consultation. Une **capacité de dialogue constructif, d'anticipation des contraintes** et de co-construction sera appréciée dans le cadre de cette démarche.

À l'issue de cette phase, la CCEL se réserve le droit :

- De retenir un candidat finaliste pour engager une contractualisation,
- D'engager des discussions approfondies avec plusieurs opérateurs en parallèle,
- Ou, si les conditions ne sont pas réunies, de ne pas donner suite à la procédure, sans indemnité.

La version définitive de l'offre, issue de cette phase de dialogue, fera l'objet, **le cas échéant**, d'une **promesse de vente avec conditions suspensives** portant notamment sur l'obtention et la purge des autorisations d'urbanisme, ainsi que la sécurisation du financement du projet. Elle pourra intégrer des **clauses de délai, de réalisation effective du programme et de garantie de bonne fin**.