

CCCE

ZAC VITAL PARK à Hettange grande



Appel à manifestation d'intérêt
Vente de foncier à destination de
restauration et hôtellerie
Règlement de consultation

1. IDENTIFICATION DU MAITRE D'OUVRAGE

La Sodevam est aménageur de la Zac Vital Park à Hettange Grande.

A ce titre, elle a en charge l'acquisition, l'aménagement et la cession des terrains aux opérateurs de l'immobilier.

Elle souhaite commercialiser deux entités foncières destinées à la restauration et l'hôtellerie.

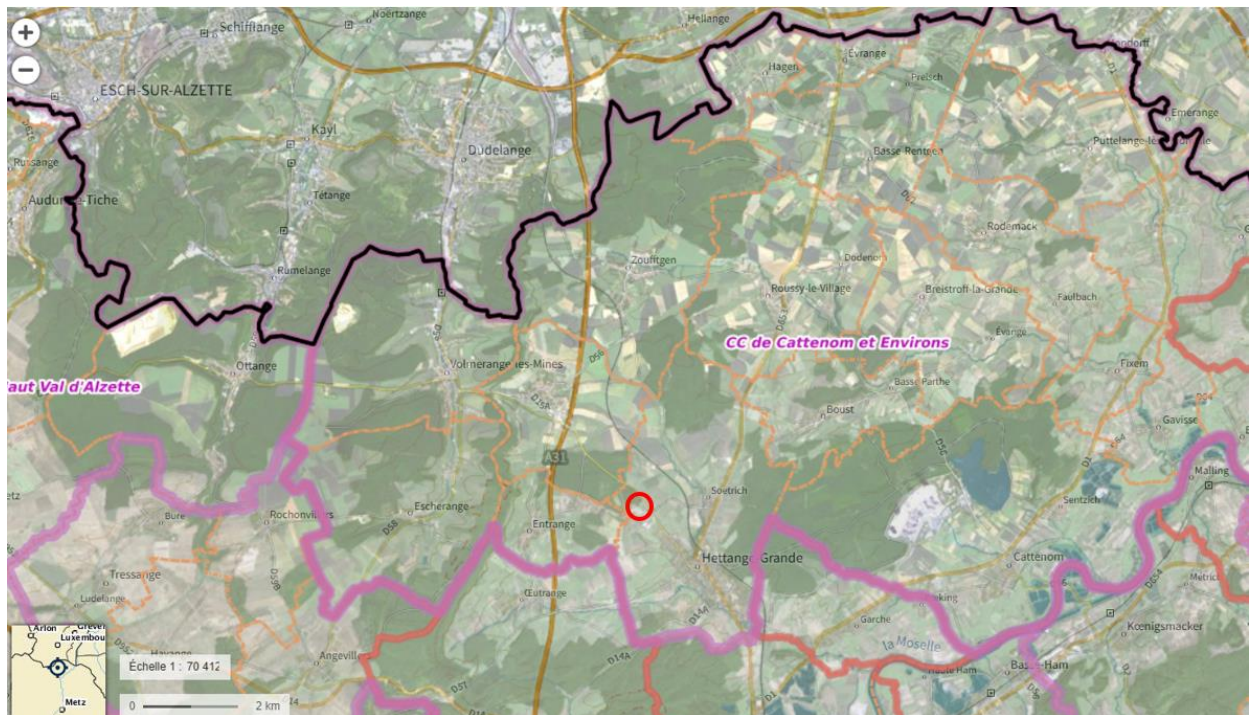
Toutes informations concernant cette consultation pourront être obtenues auprès de la Sodevam, 14 bis boulevard Paixhans CS 50584 57011 Metz cedex 01 03 87 660 770 ; Pascal Biechele, directeur de projet pourra vous apporter toutes informations complémentaires : pbiechele@sodevam.com

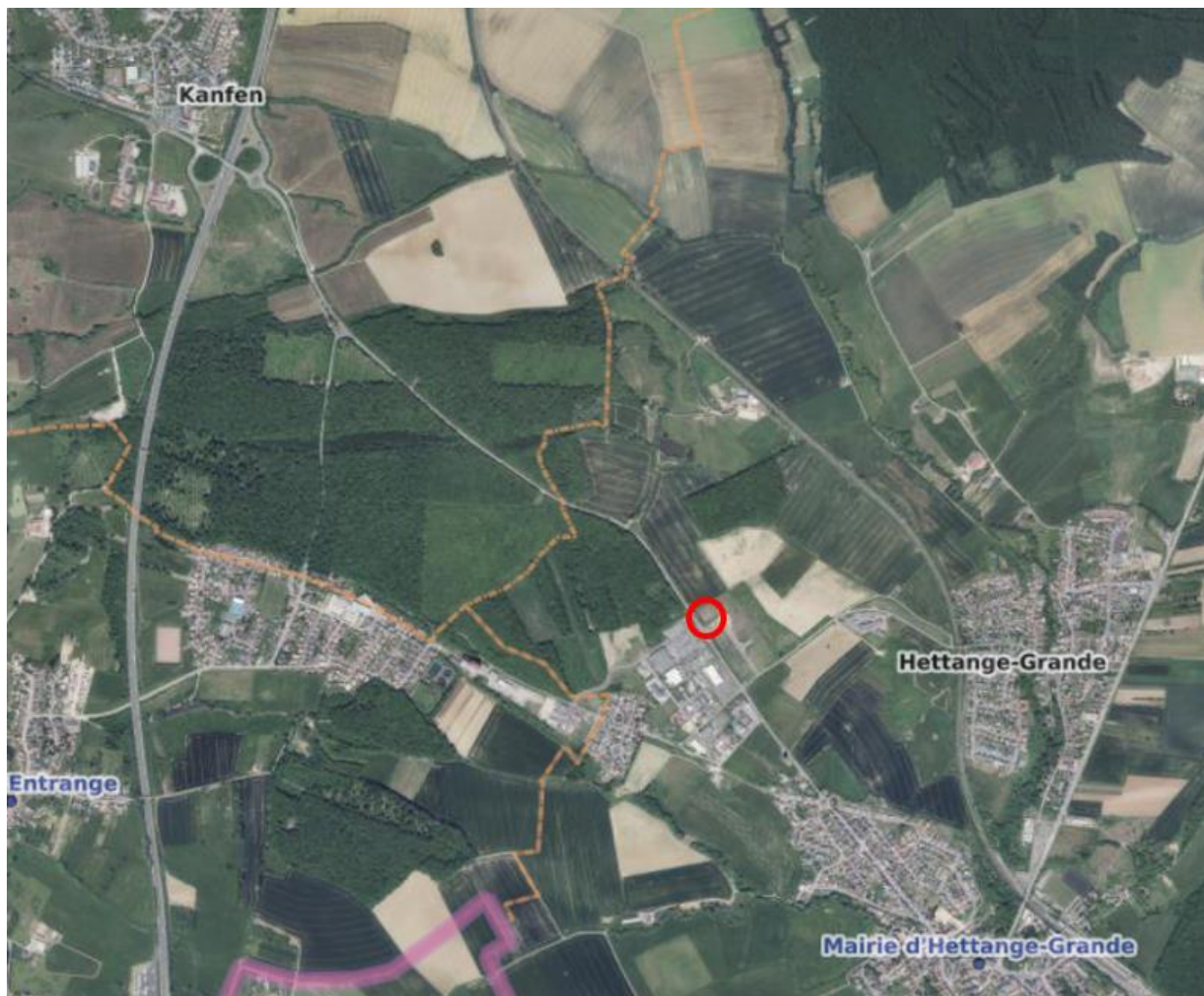
2. OBJET DE LA CONSULTATION

2.1 Contexte de la consultation

Localisation du foncier :

Idéalement situé à proximité des grands axes autoroutiers Metz/Luxembourg (A31) et Paris/Strasbourg (A4), des frontières luxembourgeoises, belges et allemandes proches, gare TGV de Thionville, aéroport international de Luxembourg.





Préambule

La concession d'aménagement passée avec la Communauté de Communes de Cattenom et environs, a pour objet la poursuite du développement économique du territoire via l'extension d'une zone commerciale et artisanale existante .

Le dossier de réalisation de la ZAC est approuvé en juin 2017, les autorisations environnementales obtenues en septembre 2019 ; à ce jour la quasi-totalité du foncier cessible est viabilisé.

Un centre commercial d'une vingtaine de cellule, un cabinet d'assurance, un centre de contrôle technique et une conciergerie de véhicules anciens sont en cours de construction et deux cabinets dentaires sont sous compromis. Une salle culturelle d'une capacité de 1 000 place s'implantera sur cette ZAC (concours d'architecte en cours)

L'objectif de cette consultation est de compléter l'offre en restauration et hôtellerie sur le territoire ; concernant l'hôtellerie, le développement d'une telle activité permettra entre autres d'augmenter l'offre mais aussi de désengorger les gîtes de tourisme, dont le taux d'occupation avoisine régulièrement les 100% pour cause d'occupation par les salariés intervenants au CNPE de Cattenom.

Concernant la restauration, l'objectif est d'augmenter l'offre sur un territoire peu pourvu.

La Sodevam souhaite par conséquent désigner un ou plusieurs promoteurs en charge de

l'acquisition, la construction puis la commercialisation de 2 lots, respectivement de 5 529 m² de surface cessible pour le lot 1 et 4 045 m² pour le lot 2.1.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagère et environnementales est joint au présent règlement de consultation.

Dans la volonté de développer la ZAC Vital Park, la CCCE s'est rendu propriétaire d'une surface dans le projet en cours de construction et jouxtant les parcelles 1 et 2-1 et lance parallèlement à cet AMI une consultation afin de mettre en location 342 m² destiné principalement à la restauration. Toutes information peuvent être obtenues à l'adresse mail suivante : a.nietzschmann@cc-ce.com

2.2 Présentation des lots

Lot 1 : 2 rue de Schengen, d'une contenance de 5 529 m²



Destination principale : restauration.

Prix de vente minimum : 65 € HT/m²

Ce lot est situé le long de la RD avec un passage d'environ 10 000 véhicules par jour.

Dans le cas où plusieurs enseignes seraient proposées, prédominance aux activités de

restauration.

Le découpage parcellaire peut faire l'objet d'une modification sous condition de conservation du cheminement piéton et de la possibilité de développement du foncier restant. Aucuns accès directs ne seront autorisés sur la RD ni sur le rond-point.

Le terrain est cédé viabilisé, les réseaux seront en attente en limite de parcelle et les branchements seront à charge du promoteur (AEP entre autre)

Lot 2-1 : 4 rue de Schengen, d'une contenance de 4 045 m²



Destination principale : hôtellerie, minimum 2*

Prix de vente minimum : 65 € HT/m²

Ce lot est visible depuis la RD, avec un passage de 14 000 véhicules par jour.

Pour information, le lot 2-1 ayant pour destination l'hôtellerie, aucune obligation de restauration (sauf petits déjeuners), le lot 1 ayant une destination de restauration.

Le découpage parcellaire peut faire l'objet d'une modification sous condition de conservation du cheminement piéton et de la possibilité de développement du foncier restant.

Le terrain est cédé viabilisé, les réseaux seront en attente en limite de parcelle et les branchements seront à charge du promoteur (AEP entre autre)

3. MODALITES DE LA CONSULTATION

3.1 Programme

Dans ce contexte, la Sodevam lance la commercialisation des lots 1 et 2-1.

Les lots sont séparés et pourront être attribués à deux opérateurs distincts ou un opérateur unique.

Le CPAUPE est transmis en annexe de la présente consultation.

Il est demandé d'en faire une lecture attentive.

3.2 Attendus de la consultation

Consultation en une seule phase.

Critères de sélection :

Critère	Valeur (sur 100 points)
1. Prix d'acquisition	40
2. Valeur technique <ul style="list-style-type: none">- Conditions d'acquisition + délais- Projet, plan masse- Plus-value apportée au projet par le candidat	60

Dossier à remettre avant le 31 janvier 2025 à 12h00 uniquement sous forme dématérialisée à l'adresse suivante : pbiechele@sodevam.com

Une audition pourra être demandée aux candidats.

Le pouvoir adjudicateur se laisse la possibilité d'entamer une négociation avec un ou des candidat(s) ou de mettre fin à la procédure, sans indemnité, si aucune offre acceptable (notamment en termes de prix) n'est remise.

Les candidats remettront un dossier qui contiendra les éléments ci-dessous. Le dossier sera noté sur 100 avec la répartition des points indiqués ci-dessous.

- **Une offre de prix (40 points)**
Maximum 1 page (recto/verso) A4

- **Un dossier technique (60 points) comprenant :**
 - **Une note décrivant le projet et proposant des évolutions éventuelles (20 points)**
Ces évolutions devront cependant toujours être compatibles avec les documents d'urbanisme en vigueur (PLU, etc.)
Le candidat fournira des éléments graphiques (esquisses de programme ...) permettant d'illustrer sa présentation.
Maximum 5 pages (recto/verso) A4 hors éléments graphiques

 - **Note de présentation du projet (30 points)**
Le candidat précisera le type de restauration, d'hôtel, les enseignes éventuelles, le montage (promoteur, exploitant,); il précisera entre autres les actions qu'il souhaite mettre en œuvre pour développer les circuits courts et travailler avec des produits locaux.
Un business plan sur 5 ans sera joint à la note.
Maximum 5 pages (recto/verso) A4

 - **Planning (5 points)**
Reprenant les jalons principaux d'un projet prenant en compte les délais légaux pour obtenir les différentes autorisations : signature compromis, dépôt PC, signature acte d'acquisition, démarrage travaux, mise en exploitation, ...
Maximum 1 page (A4 ou A3)

 - **Conditions suspensives (5 points)** que le candidat souhaite mettre en place.
Maximum 1 page A4

Présentation d'une note de synthèse du candidat illustrant entre autres la plus-value qu'il pourra apporter à la ZAC et au territoire.
Maximum 1 page A4

Outre l'offre de base, les candidats ont toute latitude afin de proposer des variantes de nature à améliorer leur offre.

3.3 Composition du dossier de consultation

Les pièces du dossier :

- Règlement de Consultation (RC)
- Plan masse de la ZAC
- Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères

3.4 Modification du Règlement de Consultation (RC)

La Sodevam se réserve le droit de modifier le présent règlement et de préciser le cas échéant les documents joints.

3.5 Conditions de participation

Les candidats peuvent répondre à la consultation à titre individuel ou sous la forme d'un groupement qui devra obligatoirement être un groupement solidaire.