

APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERETS

**pour la réalisation et
l'exploitation d'un hôtel-
restaurant sur l'aéroport
Brest Bretagne**

PIECE N°1

Règlement de consultation

Date limite de réception des offres :

Lundi 30 septembre à 12h00

Aéroports de Bretagne Ouest (ABO)

Activités Immobilières

Aéroport Brest Bretagne

29490 GUIPAVAS

Table des matières

I. OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION	3
1. Objet	3
2. Mode d'attribution.....	3
3. Type et forme de l'autorisation d'occupation temporaire à consentir.....	3
4. Consistance des surfaces mises à disposition.....	3
II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION	3
III. CONTENU DU DOSSIER CONSTITUTIF D'APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERET 4	
IV. PRESENTATION DES OFFRES	4
V. CONDITIONS FINANCIERES	5
1. Les redevances domaniales fixes	5
2. Les charges locatives.....	5
3. Les redevances variables sur chiffre d'affaire.....	5
VI. DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES - CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION	6
1. Transmission sous support papier.....	6
2. Transmission électronique	6
VII. EXAMEN DES PROJETS	6
1. Régularité des dossiers	6
2. Critères de jugement des offres.....	7
3. Présentation orale	8
VIII. VISITE DE SITE ET RENSEIGNEMENTS	8

I. OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION

1. Objet

La société Aéroports de Bretagne Ouest (ABO) exploite l'aéroport Brest Bretagne et procède à une mise en concurrence préalable à l'octroi d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public aéroportuaire (AOT) pour le financement, la conception, la construction sous la maîtrise d'ouvrage du titulaire, l'entretien et l'exploitation d'un hôtel/restaurant de standard 3 étoiles. Cette convention sera délivrée sans aucune exclusivité.

2. Mode d'attribution

La SAS ABO applique les règles communes préalable à l'attribution des titres d'occupation du domaine public conformément à la modification du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques introduite par l'ordonnance N°2017-562 du 19 avril 2017 pour les titres délivrés à compter du 1^{er} juillet 2017.

3. Type et forme de l'autorisation d'occupation temporaire à consentir

Il s'agit d'une Autorisation d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels, selon les termes de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994, codifiée aux articles L. 1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales, d'une durée déterminée, fixée entre les parties, de trente (30) ans.

Le contrat aura une durée ferme comprenant :

- Une phase de travaux
- Une phase d'exploitation à compter de la date d'ouverture au public de l'hôtel convenue entre les parties.

Un projet de convention est annexé au présent document (annexe B). Cette AOT est soumise aux dispositions du Cahier des Clauses et Conditions Générales (CCCG) applicables sur le domaine public aéroportuaire également joints en annexe (annexe C).

4. Consistance des surfaces mises à disposition

Parcelle de terrain naturel cadastré n° H 1981, commune de Guipavas, d'une superficie totale d'environ 4 000 m².

Le détail des surfaces concernées figure en annexe 2 du cahier des charges (pièce n°2) références cadastrales.

II. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

La présente consultation n'est pas régie par la procédure de passation des marchés publics.

Il s'agit du choix de bénéficiaires d'autorisation d'exercice selon le régime général d'attribution des AOT du domaine public. La présente consultation constitue, pour les candidats, une simple invitation à présenter leur proposition.

La SAS ABO se réserve le droit, en toute hypothèse, de n'attribuer d'AOT à aucune des entreprises candidates et de ne pas donner suite à tout ou partie de la consultation.

III. CONTENU DU DOSSIER CONSTITUTIF D'APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERET

Le dossier constitutif de l'appel à manifestations d'intérêts contient les pièces suivantes :

- Le présent règlement de consultation (pièce N°1)
- Le cahier des charges (pièce N°2)
- Le dossier de candidature à renseigner (annexe A)
- Le projet d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels (annexe B)
- Le Cahiers des Clauses et Conditions Générales (CCCG) (annexe C)
- Les données marketing (annexe D)
- Les arrêtés préfectoraux (annexe E)
- Le guide tarifaire (annexe F)

Il est publié dans la presse quotidienne régionale et téléchargeable sur le site internet :

- Site de l'aéroport Brest Bretagne, <https://www.brest.aeroport.bzh>

Rubrique : **Professionnel – Occupation du Domaine**

Tout renseignement complémentaire concernant cette consultation est disponible auprès de Sandrine MEVEL à l'adresse suivante : sandrine.mevel@brest.aeroport.bzh

Les chiffres, les plans et plus généralement les informations fournies dans l'ensemble des documents du dossier de consultation n'ont aucun caractère contractuel.

Ces informations ont un caractère confidentiel : leur utilisation est strictement limitée et réservée à l'appréciation de l'activité objet de la présente consultation.

IV. PRESENTATION DES OFFRES

Le candidat s'engage, par la remise de son offre, à transmettre les informations les plus à jour, et à tenir informée la société ABO de toute modification ultérieure éventuelle, notamment juridique et financière, permettant d'apprécier la santé économique de l'entreprise exploitante.

Lors de cette transmission, ou en cas de questions complémentaires posées par la société ABO, les réponses engageront formellement le candidat.

Les offres des candidats seront proposées en langue française et exprimés en EURO.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

Libellés
Dossier de candidature comprenant obligatoirement : <ul style="list-style-type: none"> - Une présentation du candidat - Une présentation de la structure envisagée - Une présentation détaillée du projet envisagé - Un plan d'affaires sur 30 ans
Une attestation sur l'honneur que le candidat est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale
Extrait de KBIS de la société candidate
Bilans et comptes de résultats certifiés conformes pour les trois derniers exercices
Projet d'investissement et plan d'amortissement sur la durée de la convention Montant des investissements détaillés par postes (aménagements, gros œuvre, second œuvre...), tableau d'amortissement prévisionnel du projet
Intentions architecturale, esthétiques et décoratives projetées pour les aménagements extérieurs (croquis, perspectives ou tous autres supports)

Le candidat pourra à cet effet joindre à sa candidature tout document complémentaire de nature à expliciter son offre.

IMPORTANT : Les investissements sont réputés amortis à la fin de la convention, en conséquence, le candidat présente à la société ABO le projet d'investissements ainsi qu'un plan d'amortissement calé sur la durée de la convention.

V. CONDITIONS FINANCIERES

1. Les redevances domaniales fixes

Une redevance applicable aux surfaces sera versée au gestionnaire pour les surfaces selon le barème du guide tarifaire de l'année en cours.

Pour l'année 2019, sur l'aéroport Brest Bretagne, les tarifs applicables sont les suivants :

Parcelle de terrain naturel cadastré n° H1981 d'une superficie totale d'environ 4 000m², la redevance domaniale s'établit au tarif de 10,00€ H.T / m² / an.

Au 1^{er} janvier de chaque année, ce tarif sera valorisé en appliquant la variation annuelle de l'Indice des Loyers Commerciaux du 3^{ème} trimestre de l'année écoulée.

2. Les charges locatives

Pour la fourniture d'énergie et de fluides (électricité, gaz, eau) le partenaire exploitant hôtelier/restaurateur pourra souscrire directement les abonnements auprès des fournisseurs de son choix ou de la société ABO.

La SAS ABO facturera, suivant le guide tarifaire joint en annexe F, les charges relatives :

- Aux parkings des personnels
- Aux systèmes d'information
- Et autres prestations de services

La collecte et le traitement des déchets ainsi que l'impôt foncier seront refacturés en quote-part.

3. Les redevances variables sur chiffre d'affaire

La part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires HT réalisé et assortie d'un minimum garanti annuel : afin de rémunérer l'avantage procuré dont bénéficie chaque partenaire commercial (mise à disposition d'une zone de chalandise et d'un flux de clientèle), il est demandé au candidat de faire des propositions de taux pour cette part variable. Les taux varieront selon la nature des activités proposées et des tranches de chiffres d'affaires.

Il est attendu sans que cela ne soit éliminatoire, que cette part variable résulte de l'application d'un taux fixé au minimum de 4% sur le chiffre d'affaires généré par l'activité d'hôtellerie et 8% sur le chiffre d'affaires généré par l'activité restauration.

Cette part variable de redevance est assortie d'un montant minimal annuel garanti fixé pour l'année 2019 à 150 000 € HT pour l'ensemble des activités considérées (calculé prorata temporis si nécessaire) et pour la durée de l'autorisation.

Au 1^{er} janvier de chaque année, le montant du revenu minimum garanti sera revalorisé en fonction de la variation de l'indice INSEE des prix à la consommation - Base 2015 - Ensemble des ménages - France - Nomenclature Coicop : 11.2.0.1 - Hôtels, motels, auberges et hébergements similaires - identifiant : 001763790 - ainsi que le trafic issu des

statistiques de l'aéroport de BREST BRETAGNE (passagers au départ, en transit et à l'arrivée sur l'aéroport de BREST BRETAGNE) - Base 2018 - 1 104 699 passagers.

VI. DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES - CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

- 27/06/2019 : Publication du règlement de consultation
- 30/09/2019 : Date limite de réception des offres des candidats à 12h00
- 17/10/2019 : Auditions des candidats en présence du comité de sélection
- 31/10/2019 : Sélection du (ou des) candidat(s) retenus pour négociation
- 19/12/2019 : Notification du candidat retenu

Les plis devront parvenir à destination avant la date et l'heure limite de réception, indiqués sur la page de garde.

La SAS ABO se réserve le droit d'apporter des modifications au calendrier de la consultation en concertation avec les candidats.

1. Transmission sous support papier

Les candidats transmettent leur offre sous pli papier portant les mentions :

Offre pour : Aéroport Brest Bretagne - Projet Hôtelier.

Ce pli doit contenir les pièces de l'offre définies au présent règlement de la consultation. Il devra être remis ou envoyé avec avis de réception, à l'adresse suivante :

Aéroport Brest Bretagne
Attn Sandrine MEVEL
29490 GUIPAVAS

2. Transmission électronique

Les candidats peuvent transmettre leurs documents par voie électronique à l'adresse suivante :

sandrine.mével@brest.aeroport.bzh

Les candidats veilleront à y joindre les pièces de l'offre énumérées dans le présent règlement de la consultation, ou à joindre à leur envoi les liens de téléchargement permettant d'y accéder. Dans ce cas, la validité du lien de téléchargement sera au minimum de 30 jours.

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date de remise précitée ne seront pas retenus.

VII. EXAMEN DES PROJETS

1. Régularité des dossiers

Avant de procéder à l'examen des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, la SAS ABO peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 3 jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer la

pertinence de leur projet au regard des caractéristiques de l'aéroport et des surfaces considérées, ainsi que son impact positif sur l'environnement économique aéroportuaire.

Si le candidat est déjà titulaire d'une autorisation d'occupation sur le domaine public aéroportuaire, il ne pourra prétendre à obtention d'un nouveau titre d'occupation qu'à la condition formelle préalable de s'être acquitté de l'ensemble de ses créances vis-à-vis de la SAS ABO. Si ce n'était pas le cas, il serait invité à régulariser sa situation sans délai. A défaut, sa candidature ne pourra trouver une suite favorable.

2. Critères de jugement des offres

Les critères d'analyse ci-après ne font l'objet d'aucune hiérarchisation et sont communiqués aux sociétés candidates à titre strictement informatif afin de leur donner une vision transparente des domaines d'analyse de leur proposition.

La SAS ABO jugera les offres selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat.

L'autorisation d'occupation sera attribuée avec toutes les garanties de transparence et d'impartialité.

Les critères retenus pour le jugement des offres sont les suivants :

Critères et sous-critères	Notation
1. Critère lié à l'entreprise candidate : a. Solidité financière et juridique de la société b. Expérience professionnelle pour l'activité autorisée	/5
2. Critère économique : a. Solidité économique du projet : cohérence et crédibilité des conditions financières et des prévisions d'activité, cohérence et crédibilité du plan de financement et d'amortissement b. Performance économique de la proposition : niveau des redevances commerciales et des redevances minimum garantie	/35
3. Critère Commercial et marketing : a. Qualité de l'offre commerciale : choix et pertinence de l'enseigne proposée, compétitivité de l'offre de prix b. Actions commerciales envisagées pour le développement de l'activité	/25
4. Critère Architectural : a. Partis pris architectural b. Performances de développement durable c. Cohérence de l'aménagement et maîtrise globale de l'opération (moyens mis en œuvre)	/25
5. Exploitation de l'hôtel/restaurant : a. Moyens humains et techniques de l'exploitation de l'hôtel b. Politique qualité et outils de suivi	/10
TOTAL	/100

Il est recommandé aux entreprises candidates de fournir, dans leur offre, toutes les informations permettant à l'exploitant de l'aéroport de procéder à l'examen le plus complet et pertinent de leur dossier.

L'exploitant de l'aéroport jugera les candidats sur la base des réponses apportées dans leur offre. Le candidat retenu se trouvera donc engagé à mettre en œuvre ce qu'il a proposé

dans son offre sous réserve que ces dispositions agréent telles quelles à l'aéroport Brest Bretagne.

Il appartient donc aux candidats de faire des propositions crédibles et réalistes. Le non-respect des niveaux d'investissements annoncés dans la réponse du candidat pourra être un motif de résiliation de l'AOT.

3. Présentation orale

Lors de l'examen des offres, la société ABO se réserve la possibilité de demander aux candidats une présentation orale de leur dossier en présence du comité de sélection. Dans ce cas, les candidats seront alors avertis au moins 10 jours à l'avance.

VIII. VISITE DE SITE ET RENSEIGNEMENTS

Chaque candidat pourra, s'il le souhaite, effectuer une visite de site sur rendez-vous de 09h30 à 17h00.

Dans ce cas, il conviendra de contacter :

- Sandrine MEVEL par mail sandrine.mével@brest.aeroport.bzh

ANNEXES :

Annexe A : Dossier de candidature

Annexe B : projet d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public

Annexe C : Cahier des Clauses et Conditions Générales (CCCG)

Annexe D : Données Marketing

Annexe E : Arrêtés Préfectoraux Aéroport Brest Bretagne

Annexe F : Guide tarifaire extra-aéronautique 2019