

# RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROJETS

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

VALORISATION DU SITE  
DE L'HÔTEL DES THERMES DE CILAOS

**CONTACT :**

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

Adresse : Département de La Réunion - Direction Générale Pôle Développement

Mission Aménagement Développement - 2, Rue de la Source - 97488 Saint-Denis Cedex

E-mail : [appel-projets@cg974.fr](mailto:appel-projets@cg974.fr)

**DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES PROJETS : 8 Octobre 2019 à 15h (Heure Réunion = 13h heure de Paris)**

# 1.- CONTEXTE ET SITUATION

---

Cilaos est une commune de 5.200 habitants, implantée au cœur du cirque de Cilaos.

Cette commune touristique accueille annuellement près de 500.000 visiteurs (source : office de tourisme) en grande partie des Réunionnais mais aussi des visiteurs de métropole ou de pays étrangers.

**Dans le cadre de cet appel à projet, le Département de La Réunion souhaite proposer à des opérateurs privés de valoriser deux parcelles dont il est propriétaire.**

**Le projet envisagé devra participer au développement économique, thermal et touristique du territoire de Cilaos.**

Ainsi le périmètre de l'appel à projets porte sur :

- La parcelle – Réf. AI 279 – accueille l'ancien hôtel des thermes de Cilaos et ses annexes dont l'ensemble des bâtiments sont actuellement désaffectés. Elle propose une superficie de 9122 m<sup>2</sup>. Elle est soumise au P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels – Glissement de terrain). Une grande partie de cette parcelle est soumise au zonage B du P.P.R.N. (Zones de prescriptions – cf. carte et règlement du P.P.R.N. en annexe) et une plus petite partie est soumise au zone R2 (Zones d'interdictions – cf. carte et règlement du P.P.R.N. en annexe).
- Le parcelle – Réf. 281 – propose une superficie de 1430m<sup>2</sup>. Elle est soumise au zonage B du P.P.R.N. (Zones de prescriptions – cf. carte et règlement du P.P.R.N. en annexe).

Il convient de souligner que les cilaosiens sont très attachés au bâtiment de l'hôtel des thermes dont la singularité architecturale a accompagné plusieurs générations d'habitants. Pour autant, l'organisation spatiale et fonctionnelle de ce bâtiment est assez peu efficiente. Dès lors, les opérateurs répondant à cet appel à projets pourront faire le choix de proposer un projet intégrant la réhabilitation de ce bâtiment, la transformation de ce bâtiment ou la construction d'un nouveau bâtiment qui, compte tenu de son positionnement, devra nécessairement proposer une approche architecturale remarquable.

Il convient également de souligner que le Département est propriétaire de trois ressources d'eau thermale qui sont aujourd'hui utilisées pour le développement d'une offre thermale médicale / remise en forme et pour alimenter une usine d'embouteillage. Le Département se réserve la possibilité, en fonction des projets proposés, de mettre à disposition des opérateurs une partie de cette ressource thermale. Le cas échéant les porteurs de projet feront une proposition sur leur besoin en eau thermale (Volume m<sup>3</sup>/h) et préciseront l'utilisation envisagée.

## 2.- OBJET DE L'APPEL À PROJET

---

L'appel à projets a pour objectif de sélectionner un projet à vocation touristique et économique sur deux parcelles ou sur l'une des deux parcelles. Ce projet devra s'intégrer au contexte touristique et économique de la commune et devra démontrer une nécessaire complémentarité avec l'existant.

La nature du projet devra tenir compte des contraintes liées à la législation et à la réglementation en vigueur.

Le présent appel à projets présenté par le Département de La Réunion s'adresse aux porteurs de projets investisseurs, en capacité de développer un projet viable sur la ou les parcelles en question. Il s'agit d'un appel à projets ouvert aux investisseurs (unique ou groupement) ayant acquis une expérience reconnue et présentant de solides garanties en matière de réalisation et de gestion d'équipements à vocation économique et touristique.

Le présent document constitue le règlement de l'appel à projets, il en indique les modalités.

### **Les candidats devront :**

- proposer l'implantation et exploitation d'activité(s) économique(s) à vocation touristique et donc nécessairement attractive(s) en lien avec le territoire.
- implanter une activité permanente et structurante pour la Ville, permettant la création d'emplois
- contribuer à la valorisation et au développement du quartier des thermes

### **Ensuite, et dans le cas de présentation de projets pertinents pour le territoire, le Conseil départemental de La Réunion choisira un projet lauréat. Il :**

- établira un contrat avec le lauréat de l'appel à projet,
- mettra à disposition de l'exploitant le terrain, les bâtiments,
- pourra consentir un droit réel immobilier sur l'emprise pendant la durée du contrat.

## 3. ORGANISATION DE L'APPEL À PROJET

---

Le dossier se compose :

- du présent règlement d'appel à projet
- d'une note synthétique présentant le territoire dans lequel s'inscrivent les parcelles
- de 16 annexes techniques, architecturales, urbanistiques, thermales...

Les porteurs de projets intéressés par cet appel à projets sont invités à retirer le dossier du règlement sur l'adresse Internet suivante : <https://www.departement974.fr/appels-projets>

Le présent appel à projet est ouvert ; ainsi les candidatures et les offres seront remises dans un même envoi.

Le Département pourra choisir de retenir un projet d'activité unique ou un projet composé de plusieurs activités complémentaires présentées par un investisseur unique ou un groupement.

Le dossier des porteurs de projets (candidature et offre), ainsi que les documents associés, seront entièrement rédigés en langue française.

### 3.1. INTERVENANTS

L'appel à projet est porté par le Conseil Départemental de La Réunion (CD974) :

#### **Département de La Réunion - Direction Générale Pôle Développement**

Mission Aménagement Développement - 2, rue de la Source - 97488 Saint-Denis Cedex

Le CD974 est accompagné d'un groupement d'assistants techniques à maîtrise d'Ouvrage, composé de **Novative Consulting**, mandataire, aménagement du territoire et projets touristiques, **Cabinet GéCAT**, cotraitant, équipements aquatiques et thermaux, **Cabinet Headlight**, cotraitant, hébergements touristiques.

### 3.2. CONDITION DE PARTICIPATION DES CANDIDATS

Les candidats peuvent répondre seuls, en groupement conjoint et solidaire qui devra être composé de :

- un opérateur constructeur et/ou exploitant
- une équipe pluridisciplinaire : à minima un architecte, un paysagiste, un BET TCE...
- un exploitant, le cas échéant

Clause d'exclusivité : Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en qualité de membres de plusieurs groupements. Par voie de conséquence, il est interdit aux architectes

et aux autres membres de l'équipe pluridisciplinaire d'être présents dans plusieurs groupements (comme mandataire, cotraitant ou sous-traitant).

### 3.3. CONTENU DU DOSSIER À PRODUIRE

Chaque porteur de projets aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datées et signées.

- **Dossier n°1 – Intitulé « Candidature ».** Celui-ci comprendra les éléments suivants :
  - une présentation de chaque entreprise (représentant légal, Siret, code nef, adresse du siège social, coordonnées de l'interlocuteur projet, présentation des différentes activités de l'entreprise, présentation des principales références, moyens humains, moyens matériels...)
  - bilan financier et comptes d'exploitation des trois derniers exercices pour chaque entreprise,
  - organigramme du projet,
  - CV des intervenants,
  - plaquette commerciale.
  
- **Dossier n°2 – intitulé « Projet »** Celui-ci comprendra les éléments suivants :
  - **Note n°1 :** Une note descriptive et de présentation du projet. Cette note identifiera les orientations, les objectifs, les enjeux et les problématiques de l'opération au regard du site d'implantation et du contexte touristique et économique de Cilaos. Elle s'attachera également à décrire les principales activités envisagées dans le cadre de cette opération. Cette note présentera les interactions entre le projet et les tissus sociaux, économiques, touristiques et thermaux de Cilaos.
  - **Note n°2:** Une note de cadrage architectural et urbanistique (plans, esquisses, cahier des tendances selon le choix des opérateurs).
  - **Note n°3:** Une note économique relative au coût de réalisation de l'opération. Les opérateurs veilleront à bien préciser s'il s'agit de prix HT ou TTC et s'il s'agit de coûts travaux et/ou opération. Ils présenteront également dans cette note un business plan prévisionnel d'exploitation sur 10 ans
  - **Note n°4 :** Une note relative à l'exploitation et au développement commercial et marketing de l'opération (mix marketing)
  - **Note n°5 :** Une note juridique et financière relative au montage de l'opération. Cette note comprendra :
    - o Synoptique juridique et financier de l'opération,
    - o Description des transferts de droits proposés (cession, bail...)
    - o Clauses du montage contractuel envisagé

- o Lettres d'intentions ou d'engagement d'investisseurs ou de financeurs. Il proposera également une offre financière pour les transferts des droits.
- **Note n°6** : Planning de l'opération en détaillant les phases de conception et de réalisation.

## 4. CRITÈRES DE JUGEMENTS

---

Les dossiers devront être complets.

Le Département de La Réunion se réserve le droit de demander des compléments d'information et des clarifications aux porteurs de projets.

Le Département analysera les différentes offres des porteurs de projets. Cette analyse se fera sur la base des critères suivants :

- **Qualité du Projet**
  - Intégration architecturale et paysagère sur la ou les parcelles,
  - Nature des prestations,
  - Qualité et pertinence des activités proposées, cohérence avec les activités du site,
  - Partenariat éventuel avec les acteurs locaux du tourisme et de l'économie,
  - Originalité et complémentarité du projet avec le contexte local (stationnement, voie de circulation, urbanisme et mobilité...)
  - Complémentarité de l'activité proposée au regard des activités existantes,
- **Économique – financier – juridique**
  - Viabilité économique du projet
  - Montant de la redevance au Département,
  - Des lettres d'intention ou d'engagement fournies adaptée(s) au montant du/des projet(s) proposé(s),
  - Pertinence juridique et réglementaire du montage proposé, appréciée au regard de la qualité du montage proposé et des conditions notamment calendaires de mise en oeuvre de ce dernier.
- **Autres**
  - Politique environnementale du projet
  - Qualité de la méthodologie projet proposée en phase opérationnelle appréciée au regard de l'organisation de l'équipe mobilisée pour la réalisation du projet, de la stratégie de phasage et du calendrier proposés, des modalités de mise en oeuvre du programme.

## 5. REMISE DES PROJETS

---

Les projets doivent être remis ou parvenir au Département de La Réunion au plus tard le **8 octobre 2019 à 15h (heure Réunion)/13h (heure Métropole)**.

Les porteurs de projets peuvent faire parvenir les projets au Département avec la mention « Appel à projets – site de l'Hôtel des thermes de Cilaos » :

- **soit sous forme dématérialisée par email à l'adresse suivante [appel-projets@cg974.fr](mailto:appel-projets@cg974.fr).**
- **soit par voie postale**

Département de La Réunion  
Mission Aménagement et Développement  
36, rue Fénélon  
97488 Saint-Denis Cedex.

Le Département conserve la possibilité de proroger la date limite de remise des projets. Cette information sera diffusée à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour l'appel à projets et laissé ses coordonnées à cet effet.

Le Département se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à projets à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les porteurs de projets puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Tout porteur de projet reconnaît et accepte qu'en soumettant une proposition de projet, il aura obtenu toutes les informations suffisantes pour faire sa proposition sans réserve et sans garantie de la part du Département.

Le Département se réserve la possibilité d'organiser des auditions de certains porteurs de projets s'il le juge nécessaire.

## 6. ATTRIBUTION ET FORMALISATION DU CONTRAT

---

La collectivité envisage de contractualiser avec le lauréat de l'appel à projet, dans l'hypothèse où :

- o la démonstration est faite que le projet s'inscrit dans la même dynamique globale de valorisation du cirque de Cilaos, en matière de thermalisme, de tourisme, de développement économique,
- o le projet lauréat est solide et démontre de sa performance économique et de sa pérennité.

Pour cela, le CD974 se réserve le droit d'engager des négociations avec le candidat lauréat, en vue de contractualiser avec le lauréat.

À noter qu'un protocole d'accord sera établi entre le Département et le lauréat, dont l'objet sera :

- de permettre au lauréat de mener toutes les études et démarches préalables à la mise en œuvre du projet sélectionné selon un calendrier défini qui sera annexé au protocole ;
- de permettre la définition entre le Département et le lauréat des conditions substantielles du contrat qui succèdera au protocole, et notamment de définir les modalités de mise en œuvre contractuelle identifiées dans le cadre de la candidature (notamment les modalités de traitement des aléas juridiques et administratifs).

## 7. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES & VISITES

---

À noter également que, dans la logique d'une démarche partenariale et dans un objectif de projet partagé et intégré dans l'environnement cilaosien, le lauréat sera intégré à la réflexion de la mise en place d'un schéma de ville cohérent concernant l'aménagement du Nord de la commune de Cilaos : l'objectif est de définir une structuration d'aménagement cohérente sur l'ensemble du périmètre élargi du projet, dans une logique qualitative et de lisibilité du secteur (barreau urbain Archipel des métiers > établissement thermal).

### 7.1. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

Pour obtenir des renseignements complémentaires, les porteurs de projets pourront contacter le Département par email à [appel-projets@cg974.fr](mailto:appel-projets@cg974.fr) .

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

Aucune réponse ne sera plus apportée aux questions posées moins de 8 jours avant la date limite impartie pour déposer un projet.

### 7.2. VISITE

Une visite des lieux pourra être organisée sur rendez-vous entre 10 et 12h30, aux dates suivantes :

Mercredi 16 juillet

Mardi 6 août

Mardi 27 août

Mardi 17 septembre

Les porteurs de projets intéressés devront prendre contact au moins 2 jours avant la date de rendez-vous souhaitée par email à [appel-projets@cg974.fr](mailto:appel-projets@cg974.fr). À noter qu'en l'absence de prise de rendez-vous préalable, aucune permanence sur site ne sera organisée aux dates de visite indiquées.

## 8. CONFIDENTIALITÉ

---

Les porteurs de projet s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue du Département ou obtenue de quelques manières que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à projets sans l'autorisation écrite préalable du Département de La Réunion.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les porteurs de projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- À ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le porteur de projet de la nature confidentielle des informations et que le porteur de projet devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité).
- À toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement.
- Dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.