

# CITÉ 2025 DU DESIGN SAINT-ÉTIENNE

## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET Projet hôtelier haut de gamme

Saint-Etienne – Cité 2025



# PREAMBULE

## SAINT-ETIENNE METROPOLE :

La métropole stéphanoise se trouve au carrefour de la Région Auvergne-Rhône-Alpes où 7 millions d'habitants travaillent, vivent, échangent et transitent chaque jour. À l'échelle européenne, cette région se situe devant la Catalogne en termes de PIB. Saint-Étienne fait partie du top 15 des grandes métropoles françaises.

Saint-Etienne Métropole, ce sont :

- 53 communes
- 403 000 habitants
- 31 000 entreprises
- 30 000 étudiants

à 2h40 de Paris en TGV

à 40 min de Lyon grâce au cadencement performant des TER Auvergne / Rhône-Alpes

2 aéroports placent la Métropole à moins de 2h de vol de plus de 100 métropoles européennes (via l'aéroport international Lyon Saint-Exupéry et les lignes d'affaires de l'aéroport Saint-Étienne-Bouthéon)

**CF** : Annexe - plaquette « entreprendre ici »



## LE PROJET CITE 2025

Comme pour la plupart des cités fondées sur le développement métallurgique et les manufactures, le territoire stéphanois a dû se lancer dans la reconversion des friches et le renouvellement d'une image fondé sur un support identitaire propre à catalyser une nouvelle dynamique.

La cité du design, créée en 2005, inaugurée dans ses nouveaux bâtiments en 2009 et organisée sous forme d'EPCC en 2010, est le résultat d'une **forte volonté de la ville de St Etienne puis de la Métropole de bâtir un projet de développement territorial autour de l'univers du design**. Installée sur l'emblématique site de l'ancienne Manufacture d'Armes de Saint-Étienne, la Cité du design intègre aussi l'École supérieure d'art et design Saint-Étienne.

Le projet architectural de la Cité du design (environ 16 000 m<sup>2</sup>) a été confié aux architectes Finn Geipel et Giulia Andi de l'agence LIN. Trois bâtiments emblématiques du passé industriel stéphanois (dont le bâtiment dit « de l'horloge ») cohabitent avec deux réalisations contemporaines, dont la Platine qui accueille notamment un auditorium (géré par Saint-Etienne Evenement – GL Events), deux salles d'exposition (1 200 m<sup>2</sup> et 800m<sup>2</sup>), une matériauthèque et une boutique. La Tour observatoire complète cet ensemble et s'élève à 32 mètres pour offrir un panorama unique à 360° sur la ville et ses collines.

La Biennale internationale de design depuis 1998, la reconnaissance au titre de **ville Unesco de design** en 2010, l'organisation par la Cité des premières assises nationales du design à la demande conjointe des ministères de la culture et de l'économie en 2019 démontrent le **rôle national et international désormais occupé par Saint Etienne**.

La métropole a entrepris depuis 2014 de développer au sein de la Cité du design, de nouvelles fonctions en termes d'enseignement supérieur, d'entreprenariat, de soutien à ses filières d'excellence (mécanique, optique, medtech, traitement de surface...) et a incité la Cité du design à rendre le design plus accessible à tous par une école renforcée, une politique de diffusion adaptée et une offre aux entreprises clarifiée.

L'ensemble de ces propositions s'incarne dans un quartier créatif design, ouvert à tous, outil d'attractivité du territoire, lieu d'animation créative permanente, et espace de loisirs et de services thématisés.

**Le projet Cité du design 2025, propose aujourd'hui de renforcer, sur 70 000 m<sup>2</sup>, les fonctions consacrées à l'éducation, la diffusion culturelle, l'accompagnement économique et social, les loisirs et services autour des arts et du design, et souhaite asseoir la place du quartier dans l'identité du territoire.**

**CF** : Annexe - plaquette « Cité du design 2025 »



# PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA CONSULTATION

## Article 1 : Objet de la consultation

Saint-Etienne Métropole souhaite susciter des manifestations d'intérêt pour le développement et l'exploitation d'un projet hôtelier au sein du bâtiment dit « de l'horloge », en plein cœur de sa Cité du design.



## Article 2 – Description de l'activité

Le candidat retenu sera chargé du développement, de l'aménagement et de l'exploitation d'une offre hôtelière et de restauration, ainsi que, le cas échéant, de services annexes tels que des espaces réceptifs, un concept store etc.

Pour développer la vie du quartier, et en cohérence avec les orientations du schéma directeur hôtelier, **un nouvel établissement hôtelier s'implantera en effet au cœur du quartier dès 2025, au sein du bâtiment emblématique dit « de l'Horloge »**. Cet établissement se veut non seulement une proposition d'hébergement répondant aux attentes des touristes (agréments et affaires) mais aussi un lieu de rassemblement et d'attractivité au cœur du quartier.

Le futur établissement hôtelier devra répondre à deux objectifs :

- un **objectif quantitatif** : puisqu'il vise à compléter l'offre d'hébergement stéphanoise, notamment sur le segment des établissements de niveau 4\*

- un **objectif qualitatif** : puisque la volonté est de développer une offre complémentaire à celle existante, plutôt traditionnelle, par un véritable hôtel de destination, proposant une expérience atypique et unique sur son territoire et participant à l'amélioration de l'offre hôtelière globale

Le candidat retenu pourra proposer, selon le concept qu'il aura lui-même défini, en accord avec la collectivité :

- un **hôtel** : capacité d'environ 80 chambres / niveau 4\* (offre hybride recherchée, mixant chambres type 4\* « classiques » et chambres type « coliving »)
- un **bar / café / restaurant**

De façon optionnelle, et en fonction du concept qui sera retenu, le candidat pourra prendre en charge la gestion des services annexes tels que des petits espaces de séminaires, de co-working, etc.

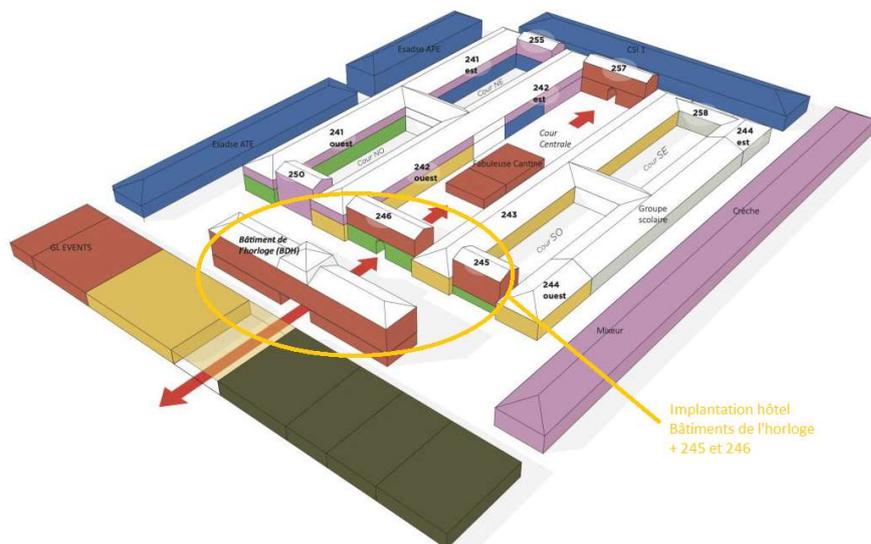
**Ces activités ont vocation à être complémentaires à celles déployées sur le reste du quartier Cité du design,** dans une optique de synergie et de cohérence d'ensemble. Ces offres devront être ouvertes aussi bien au public de passage (touristes d'affaires ou d'agrément), qu'à une clientèle locale (habitants et utilisateurs du quartier etc.)

Le projet hôtelier s'inscrit en effet dans un **contexte d'ouverture et d'animation du quartier.**

### Article 3 – Description des espaces

Trois espaces seront confiés au candidat retenu.

Il prendra vie au sein du **Bâtiment de l'Horloge**, inscrit aux Monuments Historiques et rénové en 2009/2010, et s'étendra sur les **bâtiments 245 et 246**, permettant ainsi de proposer différents concepts d'hébergements au sein d'une même entité (chambres classiques, co-living, location au lit etc.).



Une étude architecturale a permis de confirmer un **potentiel d'environ 80 chambres**, mixant chambres simples, doubles, familiales mais aussi des chambres plus originales, collectives, avec espace central partagé (type coliving, auberge de jeunesse). S'ajoutent aux fonctions purement liées à l'hébergement, **des espaces de vie multiples**, composants essentiels du projet, car ils doivent à terme devenir un carrefour de rencontres au cœur

de la Cité du design. Cette étude a vocation à modéliser la faisabilité du projet, mais l'exploitant futur garde la possibilité de revoir les plans actuels en fonction de son projet.

Dans l'attente des propositions du candidat retenu et de l'adaptation des plans à son concept, les aménagements suivants ont été envisagés comme suit :

► **Le Bâtiment de l'Horloge :**

- en rez-de-chaussée (723 m<sup>2</sup>) : lobby de l'hôtel, lounge, event store (97 m<sup>2</sup>), restaurant (216 m<sup>2</sup>) et café (133 m<sup>2</sup>), ainsi que des terrasses ouvertes sur la cour centrale,
- aux 1er et 2ème étages : 19 chambres de 1,2, 3 personnes (de 15,8 à 32 m<sup>2</sup>) ainsi que 4 chambres collectives de 5 personnes (de 18 à 25 m<sup>2</sup> environ) par niveaux => soit **46 chambres**,
- dans les combles : un salon bibliothèque d'environ 72 m<sup>2</sup>.

► **Le bâtiment 245 :**

- aux 1er, 2ème et 3ème étages : 5 chambres (par niveau) de 2 à 3 personnes => soit **15 chambres**,

► **Le bâtiment 246 :**

- au 2ème étage : 8 chambres de 1 à 2 personnes et au 3ème étage : 9 chambres de 1 à 3 personnes => soit **17 chambres**,

=> **Soit un total de 78 chambres** de 1 à 5 personnes.

L'ensemble des bâtiments confiés restent la propriété de Saint-Etienne Métropole. Leur mise à disposition sera régie par un bail à construction dont les termes seront à définir avec l'opérateur retenu en fonction de son projet et du montant de l'investissement mis en œuvre.

**NB :** Une étude de positionnement et de viabilité économique relative aux fonctions envisagées a été mandatée par Saint-Etienne Métropole auprès du cabinet *Coach Omnium* et pourra être fournie aux candidats qui le souhaitent. De même le cabinet *Saguez & Partners* a réalisé une étude architecturale et d'implantation des activités au sein des espaces. Ces documents peuvent être communiqués à titre informatif, il s'agit de propositions et suggestions, la détermination finale et détaillée du programme restant à la charge des candidats.

## **Article 4 – le positionnement attendu du projet : lifestyle/ design**

Le projet ambitionne la création **d'un lieu novateur, hybride qui ne soit pas un simple hôtel**, mais également un lieu d'échange et de vie chaleureux, de développement économique regroupant différents services et fonctions, et **s'adressant aussi bien aux voyageurs qu'à la population locale**. Ce concept correspond à la tendance « lifestyle » que l'on a vu naître ces dernières années.

Saint-Etienne Métropole souhaite en effet rompre avec l'offre hôtelière plutôt classique présente sur le territoire, et compléter son offre d'hébergement par un concept **d'hôtellerie nouvelle génération, design et innovant**. L'objectif est de casser les codes de l'hôtellerie traditionnelle en misant sur le décloisonnement des espaces, mais aussi des clientèles. La qualité du site, vitrine du positionnement design du territoire, permet d'autant plus d'imaginer un concept en rupture avec les modèles déjà existants et révélateur de la créativité de Saint-Etienne. A ce titre, **l'association à un designer, signature nationale permettant d'apporter une réelle valeur ajoutée au projet est indispensable**.

Ce positionnement, **unique dans l'offre hôtelière du territoire** permettrait de venir répondre à une demande croissante des touristes, qui sont aujourd'hui à la recherche d'une « **expérience touristique** » et non plus seulement d'un mode d'hébergement.

Par ailleurs, la répartition de l'offre sur différents bâtiments rend plus simple la **gestion d'offres diverses**, destinées à des clientèles aux besoins et capacités financières différents. La possibilité d'une location « au lit »,

au sein de dortoirs, ou le développement d'une offre de co-living permettant plus d'autonomie lors des séjours longs (designers en résidence, étudiants en stage etc.) sont autant de possibilités d'atteindre une clientèle qui peine aujourd'hui à trouver une proposition d'hébergement en adéquation avec ses attentes.

## **Article 5 – Travaux et aménagements**

### **5.1 - Travaux :**

Saint-Etienne Métropole conduit dès à présent des travaux d'envergure sur l'ensemble du projet Cité 2025. Une part conséquente du budget de l'opération est fléchée sur les espaces publics, pour créer un vrai quartier design et renforcer leur qualité et leur lisibilité.

Le clos-couvert des bâtiments est actuellement en bon état pour son usage actuel. Le cocontractant prendra à sa charge l'ensemble des travaux sur les trois bâtiments pour les adapter à son projet.

***Voir annexe 1 - « liste des travaux pris en charge par l'investisseur/ exploitant »***

Le montant total de ces travaux a été estimé par un économiste (cabinet GBA) à **5,5 millions d'euros HT : voir annexe : chiffrage travaux hôtel)**

Le montant de ces investissements immobiliers sera à affiner en fonction des programmes remis par les candidats au cours de la phase 2 de la consultation, telle que décrite à l'article 8.

### **5.2 - Aménagements :**

Indépendamment de ces investissements immobiliers, les espaces seront entièrement aménagés et équipés (*FF&E – Furniture, Fixtures and Equipements*) par le candidat retenu, et à ses frais, pour l'exercice de ses activités.

Les travaux et aménagements devront prendre en compte les contraintes techniques et urbaines du site et son identité, notamment en s'intégrant parfaitement dans ce lieu patrimonial inscrit aux Monuments Historiques.

L'ensemble des aménagements et travaux susceptibles d'être réalisés dans les espaces objets de la présente consultation doivent respecter la réglementation en vigueur.

Le candidat retenu sera en outre, le seul responsable du respect de l'ensemble de la législation et de la réglementation liées à son activité, et notamment celle relative aux établissements recevant du public et concernant les obligations en matière de sécurité et d'accessibilité. Il prend à sa charge l'ensemble des coûts des travaux afférents à ces obligations ainsi que les formalités administratives.

L'amortissement des investissements du candidat retenu devra être réalisé sur la durée initiale du contrat.

# DEUXIEME PARTIE : PROCEDURE

## Article 6 – Cadre juridique

### 6.1 - Procédure

La présente procédure est lancée avec publicité, et les différents projets reçus seront mis en concurrence, et étudiés en fonction de leur conformité au cahier des charges détaillés ci-dessus.

Saint-Etienne Métropole engagera ensuite des discussions avec les candidats dont les projets seront à même de répondre aux critères définis.

La négociation pourra concerner tous les aspects de l'offre, notamment techniques et financiers mais ne pourra pas porter sur l'objet de la consultation.

### 6.2 - Modèle contractuel

A l'issue de la consultation, il est envisagé de conclure avec le répondant retenu **un bail à construction**. Ce bail confère au contractant un droit réel sur les biens qui lui sont mis à disposition. Ce droit est susceptible d'hypothèque et peut servir de garantie au financement des travaux. (Cf article L251-1 et suivants du code de la construction).

Le montant du loyer sera établi en fonction des investissements portés par le candidat ainsi que du modèle juridico-financier établi.

### 6.3 - Durée du bail

Le bail prendra effet dès sa notification par Saint-Etienne Métropole (ou toute personne qu'elle pourrait se substituer) au concessionnaire (date prévisionnelle : premier semestre 2023). Les travaux d'aménagement du concessionnaire pourront débuter à compter de la date de mise à disposition des espaces par Saint-Etienne Métropole (date prévisionnelle : Août 2023).

**La durée du bail à construction sera proposée par le candidat dans son offre au regard du temps escompté pour l'amortissement des investissements réalisés pour l'exploitation des activités avec un retour sur les capitaux investis.** La durée du bail à construction peut se situer sur une période allant de 18 à 99 ans à compter du début d'exploitation.

## Article 7 – Dossier de consultation

### 7.1 – Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes :

- **Annexe 1** : liste des travaux à charge de l'investisseur / exploitant
- **Annexe 2** : Présentation du projet global « Cité 2025 »
- **Annexe 3** : Dossier photographique du site
- **Annexe 4** : Présentation du territoire de Saint-Etienne Métropole
- **Annexe 5** : chiffrage global des travaux

L'étude de marché et de faisabilité relative aux fonctions économiques du projet hôtelier, ainsi que l'étude architecturale de capacité pourront être remises aux candidats qui auront effectué une visite du site et envisageront à la suite de proposer leur candidature.

Les informations contenues dans les documents de la consultation, ou dans tout autre document fourni ou mis à la disposition des candidats par Saint-Etienne Métropole sont données aux candidats à titre indicatif, à la seule fin de leur permettre de présenter leurs offres dans le cadre de la présente consultation. Il appartient aux candidats de procéder à leur vérification et à leur validation avec leurs moyens propres, et sous leur seule responsabilité.

La responsabilité de Saint-Etienne Métropole et de ses conseils ne saurait être engagée de quelque manière que ce soit du fait du caractère éventuellement erroné ou incomplet des informations, documents et données remis dans le cadre de la présente consultation.

### **7.2 – Mise à disposition du dossier de consultation par voie électronique**

Le dossier de consultation est à télécharger gratuitement par les candidats jusqu'à la date limite de remise des offres à l'adresse suivante :

<https://www.saint-etienne-metropole.fr/etudier-entreprendre/entreprises/marches-publics>

## **Article 8 : Organisation de la procédure :**

La présente procédure se déroule en deux phases :

- **Phase 1 « Programme »** : correspondant à la remise des offres initiales, accessible à tous les candidats
- **Phase 2 « Projets »** : correspondant à la remise d'offres approfondies, accessible aux candidats sélectionnés à l'issue de la phase 1.

### **8.1 : Phase 1 // Programme (> 7 octobre 2022) :**

Lors de cette phase, les candidats sont invités à remettre un dossier de candidature et d'offre contenant les documents listés à l'article 9.

Le candidat doit établir un « programme » qui constitue son offre initiale. Le programme a vocation à permettre au candidat d'exprimer son projet et ses objectifs qualitatifs et quantitatifs (concept du projet, positionnement, programme hôtelier et offre de restauration, implantation, capacité, services annexes, business model).

S'il est retenu, en application des critères définis à l'article 11, le candidat est admis à participer à la phase 2, au cours de laquelle ce programme sera affiné.

La date limite de réception des candidatures et des offres est fixée au **7 octobre 2022 à 12h00**

#### **Visite des espaces :**

Les candidats pourront se rendre sur les lieux afin d'établir leur offre en parfaite connaissance des conditions d'exécution et sujétions particulières à l'aménagement et à l'exploitation des espaces. La visite des lieux pourra s'effectuer en présence d'un représentant de Saint-Etienne Métropole.

Les offres seront jugées et classées conformément aux critères de sélection définis à l'article 11. Saint-Etienne Métropole sélectionnera au maximum 3 candidats pour participer à la phase 2.

**Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.**

### **8.2 : phase 2 // Projet (> 16 Décembre 2022 – date indicative) :**

Lors de cette seconde phase, Saint-Etienne Métropole et les candidats sélectionnés pourront s'échanger des informations, documents ou prescriptions détaillés leur permettant d'approfondir les projets à l'étude (détermination des espaces, aménagements et travaux nécessaires, remise de plans détaillés, esquisses, coupes, estimation prévisionnelle des travaux).

Le projet de bail à construction sera transmis aux candidats durant la phase 2 et pourra faire l'objet de négociations.

Les modalités et le calendrier de ces négociations seront librement définis par Saint-Etienne Métropole et communiqués à l'ensemble des candidats retenus pour la phase 2.

## **Article 9 – Présentation des offres initiales**

Les équipes des candidats devront comprendre les compétences suivantes :

- Un **investisseur** qui portera financièrement l'opération en tout ou partie
- Un **gestionnaire** d'hôtel et de restaurant
- Un **designer** ayant une expérience confirmée et reconnue dans le domaine
- Une **agence d'architecture** avec laquelle le mandataire est en capacité de mener à bien le projet

Le contractant, preneur à bail à construction sera le seul garant de la bonne réalisation des travaux tels que mentionnés au bail.

### **9.1 : Pièces administratives du dossier de candidature**

Le dossier à remettre par chaque candidat comprendra obligatoirement les documents listés ci-dessous.

#### **- Situation juridique et administrative**

o Les documents relatifs aux pouvoirs des personnes habilitées à engager le candidat dans le cadre de la consultation : pouvoir et extrait Kbis habilitant le signataire des documents à engager la société datant de moins de 3 mois

o Impérativement avant l'attribution du contrat, les attestations de régularité fiscale et sociale telles que prévues par l'arrêté du 22 mars 2019 fixant la liste des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales donnant lieu à la délivrance de certificats pour l'attribution des contrats de la commande publique

o En cas de groupement, une déclaration remplie par le mandataire engageant le groupement, attestant :

- Que le mandataire solidaire dispose des pouvoirs pour remettre un dossier de candidature puis éventuellement un projet au nom de l'ensemble des membres du groupement (il n'est pas nécessaire de fournir les justificatifs de délégations de pouvoir)

- Que les renseignements et documents relatifs aux capacités du groupement et à ses aptitudes sont exacts.

#### **- Capacités techniques et professionnelles**

o Une présentation générale du candidat (et le cas échéant des membres du groupement et/ou de ses sous-traitants). La présentation devra contenir l'organigramme et les CV détaillés des membres de l'équipe dédiée au projet

o Une présentation d'une liste des références pertinentes pour le candidat (le cas échéant pour chaque membre du groupement) de nature à démontrer la capacité du candidat à répondre à l'objet de la présente consultation

#### **- Capacités financières**

o Indication du chiffre d'affaires global du candidat et du chiffre d'affaires concernant le secteur d'activité sur les cinq dernières années ;

o Bilans ou extraits de bilans concernant les cinq dernières années.

Si le candidat est objectivement dans l'impossibilité de produire, pour justifier de sa capacité financière, l'un des renseignements ou documents demandés, il peut prouver sa capacité par tout autre document considéré équivalent.

Les candidats pourront joindre tout autre document permettant d'explicitier leur candidature.

## 9.2 – Pièces relatives à l'offre

Il est entendu que la signature des pièces par le candidat n'est pas nécessaire au stade de la remise de l'offre. Le dossier « offre » devra contenir un mémoire composé a minima des documents suivants.

Il est rappelé que l'objectif de la phase 1 est que le candidat remette un programme qui sera affiné au cours des négociations (phase 2).

Saint-Etienne Métropole se réserve au cours de la phase 2 de demander des documents complémentaires.

### - Note méthodologique : projet hôtelier global et services associés

Le candidat joint une note méthodologique détaillant l'organisation, les moyens et les modalités d'exploitation qu'il s'engage à mettre en oeuvre pour exploiter les espaces ainsi que le niveau d'intervention de ses différents partenaires et intervenants. La note méthodologique comprend au minimum les éléments d'information suivants:

o La présentation du projet du candidat pour la valorisation des espaces en établissement hôtelier comprenant notamment :

- La nature des activités accueillies et les surfaces concernées ;
- Le positionnement / concept qui sera développé ;
- Le parti pris en termes de niveaux de services ;
- Le parti pris en termes de volumes / capacités pour l'hôtel et le restaurant : nombre estimatif de chambres et de couverts ;
- Le nombre de clients attendus et/ou tout autre élément statistique permettant d'appréhender le modèle économique retenu par le candidat ;
- La présentation de l'organisation, des moyens et des modalités d'intervention qu'il s'engage à mettre en oeuvre pour l'exploitation des espaces (y compris afin de respecter le niveau qualitatif envisagé par le candidat)

### - Présentation du designer partenaire

Le candidat devra s'associer à un designer d'envergure nationale, pour incarner le positionnement et l'ambition en matière de design du territoire. Il joindra à son offre :

- o Une présentation du designer
- o Des images et descriptions de ses références
- o La vision du designer sur le projet et ses aménagements

### - Programme fonctionnel et technique : description du projet architectural et des aménagements

Le candidat joint à son offre son programme fonctionnel et technique. Ce document comprendra au minimum les éléments suivants :

- o Un programme fonctionnel des espaces, présentant notamment les diverses fonctions envisagées, un plan d'implantation sommaire et un tableau des surfaces (aménagement intérieur) ;
- o Le parti pris architectural et les matériaux utilisés à l'intérieur ;
- o Le descriptif sommaire des installations techniques nécessaires : chauffage/ventilation, traitement d'eau, courants forts/faibles, plomberie/sanitaires, etc.
- o Le planning sommaire de l'opération en distinguant les phases de conception et d'aménagement ;
- o Une estimation du montant total des travaux tels que nécessaires à la réalisation de son projet

### - Mémoire juridique

Le candidat joint à son offre une présentation du modèle juridique envisagé :

- o Une présentation de la structure contractuelle du projet ;
- o Un schéma de contractualisation (durée envisagée, montant du loyer, etc.) ;
- o Une présentation de la structure sociale du candidat, le cas échéant, une présentation de la société de projet qui sera constituée.

### - Mémoire financier

Pour établir son offre, le candidat retient les principes suivants :

- o Les travaux (hors clos-couvert) sont intégralement pris en charge par le candidat pour l'exercice de ses activités ;
- o Les aménagements des espaces (agencement mobilier et accessoires (FF&E)) sont intégralement pris en charge par le preneur à bail pour l'exercice de ses activités ;

- o Le preneur à bail perçoit l'intégralité des recettes d'exploitation de ses activités ;
- o Le preneur à bail verse à Saint-Etienne Métropole un loyer correspondant à : un pourcentage du chiffre d'affaire réalisé au titre des activités exploitées assorti d'une redevance minimale garantie (somme forfaitaire annuelle en € HT) ;
- o Le candidat prendra en charge l'ensemble des impôts et taxes afférents aux biens et aux activités exploités, y compris la taxe foncière ;
- o Le bailleur prendra en charge l'intégralité des dépenses d'entretien et de maintenance courante pendant toute la durée du contrat.

D'une part, le candidat joint à son offre, un **plan d'affaires prévisionnel** comprenant les éléments suivants :

- o Tableau des investissements ;
- o Plan de financement
- o Tableau des amortissements ;
- o Construction du chiffre d'affaires prévisionnel ;
- o Compte de résultat prévisionnel détaillé ;
- o Charges de personnel et de maintenance annuelles ;
- o Bilan prévisionnel.

Le candidat veillera à rendre apparentes ses formules de calcul sur le plan d'affaires présenté, de manière à faciliter la compréhension de son projet.

D'autre part, le candidat remet une **proposition de redevance** variable, proportionnelle au chiffre d'affaires global, en précisant :

- o Le **taux de la redevance** (part variable), correspondant à un pourcentage du Chiffre d'affaires H.T. annuel réalisé au titre de l'exploitation des services (% du CA HT) ;
- o Le **montant minimum garanti de cette redevance annuelle**, par année de concession à compter du début d'exploitation (somme forfaitaire).

Il est entendu que le taux de la redevance (part variable) pourra être modulé par paliers en fonction du chiffre d'affaires réalisé et le montant de la redevance minimale pourra être progressif.

## **Article 10 – Conditions de remise des offres**

Les offres doivent impérativement parvenir avant la date limite de réception ci-dessus indiquée (7 octobre 2022 à 12H00).

Les offres doivent être déposées en **format numérique** sur le site : <https://www.saint-etienne-metropole.fr/etudier-entreprendre/entreprises/marches-publics>

## **Article 11 – Sélection des candidatures**

Les candidatures seront examinées et sélectionnées, sur la base des pièces produites par les candidats au titre de l'article 9, en fonction des critères suivants :

- pertinence de la proposition par rapport au cahier des charges (concept innovant / positionnement lifestyle/ qualité design)
- capacités professionnelles et techniques
- capacités économiques et financières
- modèle économique et niveau de redevance

Saint-Etienne Métropole se réserve la possibilité de demander aux candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié. Les candidatures incomplètes, ou dont les niveaux de capacités professionnelles, techniques ou financières auront été jugés insuffisantes seront écartées.

Saint-Etienne Métropole se réserve également la possibilité d'écarter les candidats ayant remis une offre insuffisante, irrégulière ou inacceptable.

## **Article 12 – Choix du candidat**

Les candidats dont les offres seront les mieux classées seront admis à participer à la phase 2 de la procédure. Saint-Etienne Métropole choisira au maximum 3 candidats pour cette seconde phase.

Les candidats retenus en phase deux pourront être amenés à rencontrer le Président de Saint-Etienne Métropole afin de lui présenter leur projet.

Saint-Etienne Métropole informera les candidats non retenus pour la phase 2 et les candidats admis à poursuivre la procédure.

Saint-Etienne Métropole choisira le candidat qui, à l'issue de la phase 2 et après négociation, aura remis la meilleure offre au regard des différents critères.

## **Article 13 – Calendrier prévisionnel de la procédure**

- **27 juin 2022** : publication de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- **7 octobre 2022** : date limite de remise des candidatures et des offres ;
- **Octobre** : Analyse des candidatures / sélection des candidats admis à participer à la phase 2 ;
- **Novembre / décembre** : Phase 2 – approfondissement des projets et négociations
- **Janvier / avril 2023** : désignation du lauréat et signature du bail ;
- **Avril 2025** : Début d'exploitation de l'hôtel.

## **Article 14 – Confidentialité**

Les candidats sont tenus de ne pas divulguer à des tiers le contenu de leur offre, durant ou après leur élaboration jusqu'à la signature du contrat. Les informations et documents transmis aux candidats au cours de la consultation sont confidentiels. Ils ne peuvent être utilisés ou diffusés à des tiers à d'autres fins que celles de répondre à la consultation.

### **CONTACT :**

Saint-Etienne Métropole

Julie Bordas

Direction Tourisme / tourisme d'affaires

[Julie.bordas@saint-etienne-metropole.fr](mailto:Julie.bordas@saint-etienne-metropole.fr)

06 32 64 70 88

# ANNEXE 1

## LISTE DES TRAVAUX PRIS EN CHARGE PAR L'INVESTISSEUR / EXPLOITANT

### 1- Bâtiment dit « de l'horloge »

#### Travaux d'adaptation et de mise en accessibilité :

- Curage complet des plateaux sur l'ensemble des niveaux
- Ensemble des planchers conservés
- Conservation des escaliers principaux existants avec mise en accessibilité (habillages des marches et contremarches et compléments de mains-courantes)
- Ensemble des démolitions d'allèges et création de portes pour nouvel accès au rez-de-chaussée
- Création d'un nouvel ascenseur et d'un escalier complémentaire pour accès à la future bibliothèque dans le comble central
- Création de tropézienne dans le comble central pour mise en place des CTA et des groupes froids (4 Unité de 25 m<sup>2</sup> environ) avec grille pare-vue identique aux grilles existantes sur bâtiment 250 avec escalier d'accès et accès par porte depuis le comble
- Création d'un sous-sol partiel, de 100 m<sup>2</sup>, en sous oeuvre sur emprise des locaux de cuisines avec la mise en place d'un monte-charge spécifique pour la cuisine
- Adaptation et mise aux normes des réseaux de désenfumage
- Dépose et remplacement de l'isolation thermique dans les combles non accessible
- Eclairage de mise en valeur des façades avec la mise en place d'un luminaire par fenêtre

#### Travaux d'aménagements Intérieurs :

- Création d'un café restaurant de 350 m<sup>2</sup> avec 80 à 100 m<sup>2</sup> de cuisines compris
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Revêtement de sols haut de gammes
  - o Traitements acoustiques des parois et plafonds
  - o Cloisonnement de la zone cuisine et aménagement des zones prêtes à recevoir les équipements de cuisines (hors équipements de cuisine)
  - o Aménagement d'un sous-sol partiel sur emprise de la zone de cuisine pour stockage et chambre froide avec monte-charge
- Création d'une zone de commerce / espace détente de 350 m<sup>2</sup>
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Revêtement de sols haut de gammes
  - o Traitements acoustiques des parois et plafonds
  - o Cloisonnement des cellules avec création d'arrière et de stockage.
- Création d'un hôtel conceptuel
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Cloisonnement acoustique des chambres et circulations suivant plans d'aménagement
  - o Aménagement des chambres haut de gamme avec salles de bains spacieuses
  - o Occultations des ouvertures extérieures par rideaux intérieurs
- Création d'une bibliothèque dans comble central
  - o Traitement et nettoyage de la charpente
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Démolition et reconstruction d'un plancher sur l'emprise
  - o Création de verrière pour l'éclairage naturel avec occultations intérieures de 20m<sup>2</sup> environ
  - o Traitement haut de gamme des espaces (sols, murs et plafonds) avec isolations thermiques et acoustiques renforcées

### **Travaux sur les lots techniques :**

- Courant Fort
  - o Adaptation du TGBT
  - o Eclairage de sécurité et bloc d'ambiance
  - o Eclairage avec luminaires LED en adéquation avec les locaux équipés
  - o Appareillages électriques en adéquation avec les locaux équipés (prises de courant, interrupteur, détection, alimentation spécialisée ...)
  - o Eclairage extérieur avec luminaires LED pour la mise en valeur du patrimoine
  
- Courants Faibles
  - o Système de sécurité incendie centralisé (en lien avec les bâtiments 245-246) selon la classification future du bâtiment et sa catégorie (effectifs)
  - o Désenfumage
  - o Réseau VDI (Voies Données Images) – précâblage informatique : baie info, RJ 45...
  - o Fibre
  - o WIFI
  - o Système anti-intrusion
  - o Système de contrôle d'accès général
  - o Système de contrôle d'accès des portes de chambres
  - o Téléphonie générale
  - o Téléphonie des chambres
  - o Télévision : satellite, décodeur...
  
- Chauffage – Ventilation - Rafraîchissement
  - o Adaptation de la sous station dans le comble
  - o Refonte de la distribution hydraulique selon l'aménagement retenu
  - o Emission de chaleur et de rafraîchissement par gainable
  - o CTA double flux sur l'ensemble des chambres, du restaurant, des locaux communs
  - o CTA double flux sur l'ensemble de la bibliothèque et du commerce
  - o Extraction et compensation d'air des équipements de restauration
  - o Gestion technique centralisée pilotable à distance
  
- Plomberie Sanitaires
  - o Adaptation de la panoplie eau froide
  - o Refonte de la distribution d'eau potable selon l'aménagement retenu
  - o Production d'ECS par PAC CO2 pour l'hôtel, le restaurant
  - o Appareils sanitaires en adéquation avec les locaux équipés
  - o Adaptation des réseaux d'évacuation (hôtel et cuisine)

## **2 - Bâtiment 246**

### **Travaux d'adaptation et de mise en accessibilité :**

- Démolition des planchers et reprise en plancher béton sur rez-de-chaussée
- Démolition des plafonds en lattis plâtre sous charpente
- Démolition du monte-charge existant avec sa cage béton
- Curage et démolitions de l'ensemble des plateaux
- Conservation des escaliers principaux existants avec mise en accessibilité (habillages des marches et contremarches et remplacement des garde-corps et mains-courantes)
- Création de deux gaines d'ascenseur avec ascenseurs électriques sans machinerie
- Ensemble des démolitions d'allèges et création de portes pour nouvel accès au rez-de-chaussée et accès de secours en façades aux étages y compris mise en place de porte bois vitrée identique à l'existant
- Travaux de déplombage des poteaux métalliques supports du plancher bois des rez-de-chaussée (vérifier si possibilité de conservation)
- Création d'escaliers extérieurs dans cours intérieures pour issues de secours sur le modèle des escaliers du 242 et 241

- Création de tropéziennes dans le comble central pour mise en place des CTA et des groupes froids (2 Unité de 25 m<sup>2</sup> environ) avec grille pare-vue identique aux grilles existantes sur bâtiment 250 avec escalier d'accès et accès par porte depuis le comble
- Plafonds plaque de plâtre Coupe-feu sur l'emprise du comble avec intégration d'une isolation thermique
- Réseaux sous dallage pour connexion des réseaux EU avec tranchée dans dallage existant conservé

#### **Travaux d'aménagements Intérieurs :**

- Création d'une accueil quartier / billetterie permanente / consignes de 80 m<sup>2</sup>
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Revêtement de sols type carrelage
  - o Traitements acoustiques des parois et plafonds
  - o Cloisonnement des zones et arrières
- Création d'une boutique Cité du Design / Galerie Nationale de 80 m<sup>2</sup>
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Revêtement de sols type carrelage
  - o Traitements acoustiques des parois et plafonds
- Création d'une zone de bureau de 160 m<sup>2</sup>
  - o Revêtement de sols type carrelage ou PVC
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Cloison de type industriel
  - o Plafonds en dalles minérales acoustiques
- Création d'un hôtel moyen de gamme
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Cloisonnement acoustique des chambres et circulations suivant plans d'aménagement
  - o Aménagement des chambres moyen de gamme avec salle de bains
  - o Occultations des ouvertures extérieures par rideaux intérieurs

#### **Travaux sur les lots techniques :**

- Courant Fort
  - o Création d'un TGBT
  - o Eclairage de sécurité et bloc d'ambiance
  - o Eclairage avec luminaires LED en adéquation avec les locaux équipés
  - o Appareillages électriques en adéquation avec les locaux équipés (prises de courant, interrupteur, détection, alimentation spécialisée ...)
  - o Eclairage extérieur avec luminaires LED pour la mise en valeur du patrimoine
- Courants Faibles
  - o Système de sécurité incendie (en lien avec le bâtiment BDH) selon la classification future du bâtiment et sa catégorie (effectifs)
  - o Désenfumage
  - o Réseau VDI (Voies Données Images) – précâblage informatique : baie info, RJ 45...
  - o Fibre
  - o WIFI
  - o Système anti-intrusion
  - o Système de contrôle d'accès général
  - o Système de contrôle d'accès des portes de chambres
  - o Téléphonie générale
  - o Téléphonie des chambres
  - o Télévision : satellite, décodeur...
- Chauffage – Ventilation - Climatisation
  - o Système de production de chaud et froid par DRV (Détente directe = fluide frigorigène)
  - o Distribution des réseaux

- o Emission de chaleur et de climatisation par gainable
- o CTA double flux sur l'ensemble des chambres, des locaux communs
- o CTA double flux sur l'ensemble des bureaux, boutique et galerie nationale
- o Raccordement à la gestion technique centralisée
- Plomberie Sanitaires
  - o Création d'une panoplie eau froide
  - o Distribution d'eau potable selon l'aménagement retenu
  - o Production d'ECS par PAC CO2 (hôtel)
  - o Appareils sanitaires en adéquation avec les locaux équipés
  - o Adaptation des réseaux d'évacuation (hôtel)

### 3 - Bâtiment 245

#### Travaux d'adaptation et de mise en accessibilité :

- Démolition des planchers et reprise en plancher béton
- Démolition des plafonds en lattes plâtre sous charpente
- Curage et démolitions de l'ensemble des plateaux
- Conservation de l'escalier existant avec mise en accessibilité (habillages des marches et contre-marches et remplacement des garde-corps et mains-courantes)
- Création d'une gaine d'ascenseur avec ascenseur électrique sans machinerie
- Ensemble des démolitions d'allèges pour accès de secours en façades aux étages y compris mise en place de porte bois vitrée identique à l'existant
- Travaux de déplombage des poteaux métalliques support du plancher bois des rez-de-chaussée (vérifier si possibilité de conservation)
- Création d'un escalier extérieur dans cour intérieure pour issues de secours sur le modèle des escaliers du 242 et 241
- Création d'ouverture entre le 243 et le 245-246
- Création de trapèziennes dans le comble central pour mise en place des CTA et des groupes froids (2 unités de 25 m<sup>2</sup> environ) avec grille pare-vue identique aux grilles existantes sur bâtiment 250 avec escalier d'accès et accès par porte depuis le comble
- Plafonds plaque de plâtre coupe-feu sur l'emprise du comble avec intégration d'une isolation thermique
- Création d'un accès cour depuis le rez-de-chaussée
- Réseaux sous dallage pour connexion des réseaux EU avec tranchée dans dallage existant conservé

#### Travaux d'aménagements intérieurs :

- Création d'un hôtel moyen de gamme au R+1, R+2 et R+3
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Cloisonnement acoustique des chambres et circulations suivant plans d'aménagement
  - o Aménagement des chambres moyen de gamme avec salle de bains
  - o Occultations des ouvertures extérieures par rideaux intérieurs
- Création d'une boutique Cité du Design / Galerie Nationale de 80 m<sup>2</sup>
  - o Doublage thermique des façades en plaque de plâtre sur ossature
  - o Revêtement de sols type carrelage
  - o Traitements acoustiques des parois et plafonds

#### Travaux sur les lots techniques :

- Courant Fort
  - o Création d'un TGBT
  - o Eclairage de sécurité et bloc d'ambiance
  - o Eclairage avec luminaires LED en adéquation avec les locaux équipés
  - o Appareillages électriques en adéquation avec les locaux équipés (prises de courant, interrupteur, détection, alimentation spécialisée ...)
  - o Eclairage extérieur avec luminaires LED pour la mise en valeur du patrimoine
- Courants Faibles

- o Système de sécurité incendie (en lien avec le bâtiment BDH) selon la classification future du bâtiment et sa catégorie (effectifs)
  - o Désenfumage
  - o Réseau VDI (Voies Données Images) – précâblage informatique : baie info, RJ 45...
  - o Fibre
  - o WIFI
  - o Système anti-intrusion
  - o Système de contrôle d'accès général
  - o Système de contrôle d'accès des portes de chambres
  - o Téléphonie générale
  - o Téléphonie des chambres
  - o Télévision : satellite, décodeur...
- Chauffage – Ventilation - Climatisation
- o Système de production de chaud et froid par DRV (Détente directe = fluide frigorigène)
  - o Distribution des réseaux
  - o Emission de chaleur et de climatisation par gainable
  - o CTA double flux sur l'ensemble des chambres, des locaux communs
  - o CTA double flux sur l'ensemble de la boutique et de la galerie nationale
  - o Raccordement à la gestion technique centralisée
- Plomberie Sanitaires
- o Création d'une panoplie eau froide
  - o Distribution d'eau potable selon l'aménagement retenu
  - o Production d'ECS par PAC CO2 (hôtel)
  - o Appareils sanitaires en adéquation avec les locaux équipés
  - o Adaptation des réseaux d'évacuation (hôtel)