

Consultation d'opérateurs

APPEL A PROJET

Pour l'implantation d'un pôle d'hébergements touristiques avec vue sur mer

ZAC du Moulinet - Ault 80 460, commune littorale du Grand Site Baie de Somme



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. CADRAGE DE LA CONSULTATION	7
Contexte de l'opération	7
Les principaux atouts touristiques de la destination « Baie de Somme »	9
Le label Grand Site de France Baie de Somme : une dynamique de développement partagée	10
La Commune d'Ault	10
Les perspectives de développement de la commune	11
Description du site	13
Le projet d'aménagement	14
3. REGLEMENT DE LA CONSULTATION	17
ARTICLE 1- Modalités de la consultation	17
ARTICLE 2 – Contenu des candidatures	19
ARTICLE 3 – Contenu des offres	20
ARTICLE 4 - Critères et modalités de désignation du lauréat	22
ARTICLE 5 - Conditions d'envoi et de remise des dossiers de candidature et d'offre	23
ARTICLE 6 - Renseignements complémentaires et visites	23

1. INTRODUCTION

L'ensemble foncier et immobilier dit « le Château du Moulinet », situé sur la falaise d'Ault, occupe un site paysager remarquable en belvédère sur la mer, au cœur du Grand Site de France Baie de Somme.



Le site du Moulinet a été acquis par le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard (SMBS-GLP) et a fait l'objet d'études préalables afin d'y développer un quartier durable au cœur d'un patrimoine balnéaire exceptionnel. La Commune d'Ault, le Conseil Départemental de la Somme, le Conseil Régional des Hauts de France, l'Etat et l'Europe sont partenaires du Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard pour ce projet et participent à son financement.

Une Zone d'Aménagement Concerté a été initiée par le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard en 2011 et fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé en 2014.

En parallèle, les procédures réglementaires ont été mises en œuvre (Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau en 2014) et aboutiront par l'approbation du PLU de la Commune d'Ault attendue en 2017. L'entrée en vigueur de ce nouveau PLU marquera l'ouverture effective à l'urbanisation de ce futur quartier.

A l'origine site de villégiature balnéaire, le projet pour ce futur quartier paysager de 7 hectares mixte hébergements touristiques, activités culturelles, programmes de logements diversifiés, le tout dans un parc boisé historique.

Conscient du caractère exceptionnel du site accueillant le futur quartier, une attention toute particulière a été portée pendant la conception du projet urbain aux espaces publics généreux et propices à la promenade, ainsi qu'à l'impact environnemental du projet.

Les caractéristiques patrimoniales et paysagères de cet ensemble ainsi que sa localisation en promontoire avec vue sur mer dégagée lui donnent la vocation à accueillir une offre touristique de qualité rayonnant à l'échelle du Grand Site de France Baie de Somme.

L'objet de la présente consultation porte sur la désignation d'un groupement d'opérateurs pour la construction et l'exploitation d'un ensemble touristique, adapté au contexte local et mettant en valeur le patrimoine bâti existant. Le périmètre de la consultation porte sur les éléments ci-après, pour une programmation et un périmètre restant ouverts au stade du lancement de l'appel à projet :

- Le bâtiment historique du château et ses annexes, permettant par exemple la réalisation d'environ 20 chambres et d'un restaurant avec vue sur mer (lot 5 A1)
- Un bâtiment de 1 088 m² datant de 1962 pouvant par exemple accueillir environ 40 chambres et un espace spa / détente (réhabilitation ou démolition/reconstruction) (lot 5 A1)
- Une emprise foncière à bâtir de 1 314 m² accessible depuis la rue du Moulin permettant par exemple une construction neuve d'environ 40 chambres et le stationnement, ou encore une résidence de tourisme ou des activités de loisirs (lot 5 B)
- Une emprise foncière à bâtir de 1 113 m² dans la pente pouvant permettre la construction d'hébergements supplémentaires (lot 5 A2)
- Deux options, suivant intérêts et offres des opérateurs

1. Le bâtiment historique de la ferme du château (lot 6 B) :

Compte tenu de leur configuration, les bâtiments de la ferme semblent adaptés pour accueillir une offre de restauration ou un espace commun intégré à l'offre de service proposée par le programme touristique (accueil, espace pour séminaires ou d'exposition, activités de loisirs...). Dans ce cadre, une complémentarité et une synergie avec le pôle culturel porté par la Commune de Ault pourront être recherchées.

2. Une emprise foncière pour la construction de cellules tertiaires d'environ 150 m² donnant sur la place publique centrale du Moulinet (lot 5 C) :

Ces cellules devront être intégrées au projet paysager (toiture traitée en belvédère accessible au public). Compte tenu de leur configuration, ces cellules pourraient permettre d'accueillir des commerces, un service de location de vélos, ou encore un espace d'accueil...

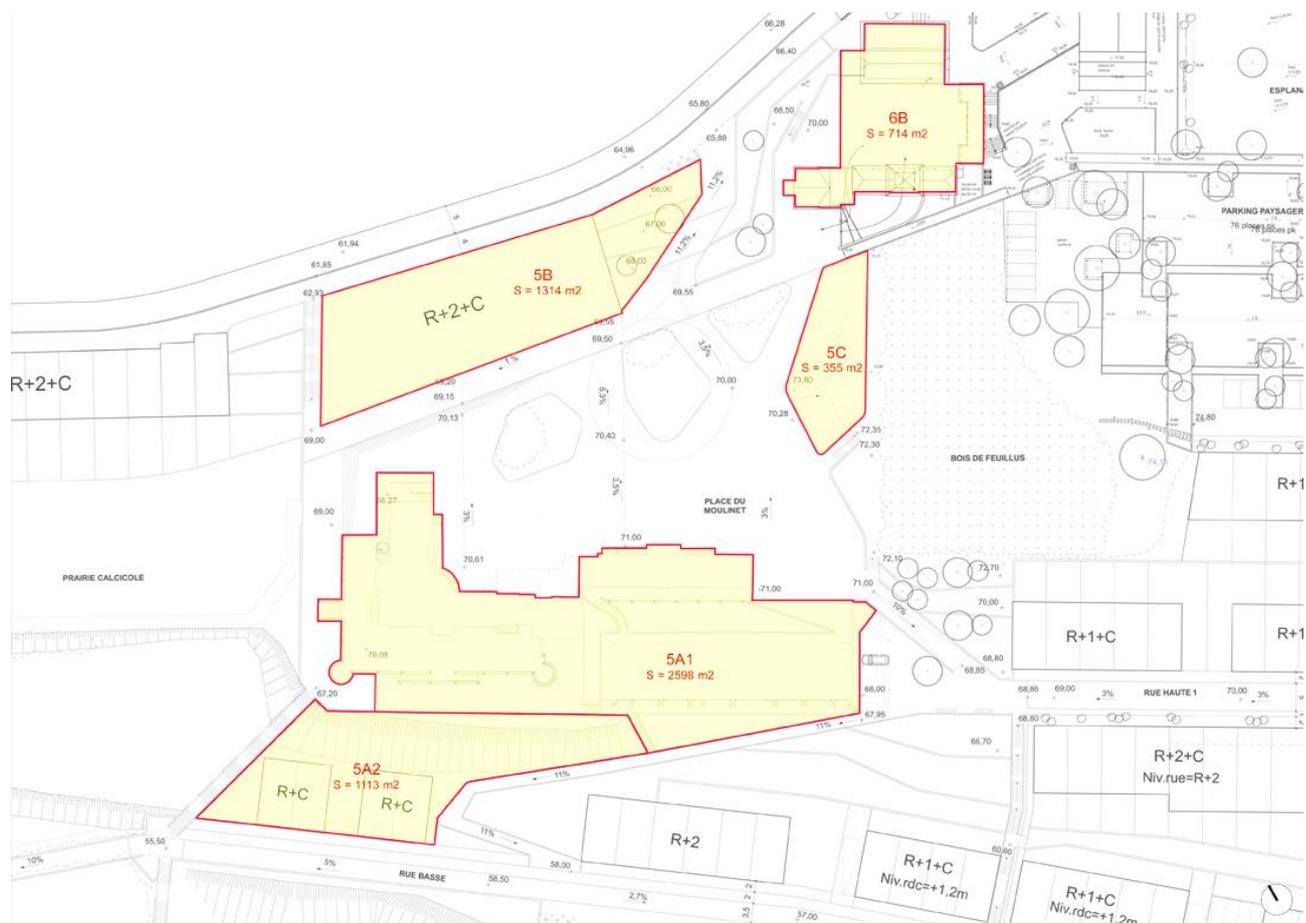


Schéma des emprises concernées par l'appel à projet (en jaune) :

- 5A1 et 6B avec bâti existant
- 5A2, 5B et 5C emprises à construire

La programmation et le périmètre du projet seront définis dans le cadre du déroulement de la consultation, sur la base des propositions des candidats et dans un échange avec le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard.

Les deux emprises proposées en option ne sont pas nécessaires au développement d'un programme touristique de qualité (les espaces de restauration, d'accueil, de séminaire ou d'autres services pouvant parfaitement être intégrées aux emprises hors option). Les candidats sont libres de se positionner ou non sur ces emprises optionnelles. De même, en fonction de la qualité des propositions, le Syndicat Mixte Baie de Somme- Grand Littoral Picard sera libre d'attribuer ou non ces lots optionnels. En cas de non attribution, le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard assurera le développement et la commercialisation de ces lots dans le cadre de la poursuite de l'opération d'aménagement.

Le présent cahier des charges a pour objet de présenter les éléments de cadrage de la consultation et d'en fixer les modalités.

- Les attentes des différents partenaires dans le cadre de cette consultation sont :
- la définition d'un projet touristique de qualité, adapté au contexte et moteur de développement touristique et économique ;
 - une intégration au projet urbain et une architecture permettant la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager ;
 - un montage juridique et financier cohérent et sécurisé permettant une valorisation foncière optimisée pour le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard.

Partenariat avec la CDC

Le groupe Caisse des Dépôts et l'Etat ont lancé le 8 octobre 2015 plateforme d'investissement France Développement Tourisme, avec la volonté de conserver la position de la France comme première destination mondiale sur les vingt prochaines années. La plateforme est dotée d'1 Md€ pour financer les hébergements, infrastructures, équipements et PME touristiques.

A ce titre, les candidats sélectionnés au terme de la première phase de la consultation pourront solliciter la Caisse des Dépôts pour une intervention financière en fonds propres dans la société de portage du projet. L'intervention de la CDC prendra la forme d'une prise de participations minoritaire dans la société de portage.

Le mandataire du groupement sollicitera la Caisse des Dépôts qui appréciera la pertinence de son investissement au regard de la solidité du plan de financement, de la liquidité des actifs et de la pérennité du plan d'affaire. Seront également considérées la qualité des parties prenantes, leur capacité à porter le projet et à en concrétiser les ambitions dans un calendrier maîtrisé.

A l'issue de l'instruction du dossier, la Caisse des Dépôts pourra donner un accord de principe à une intervention en fonds propres. Cela ne présume pas de la décision finale du Syndicat mixte, seul décideur dans le choix du lauréat, que celui-ci ait reçu un accord de principe de la Caisse des Dépôts ou non.

L'engagement définitif de la Caisse des Dépôts aura lieu le cas échéant après la désignation du candidat. Il sera soumis à l'approbation de ses instances décisionnelles.

Les candidats intéressés par un partenariat à la CDC sont invités à s'adresser à :

Caisse des Dépôts
Direction régionale Hauts-de-France
Délégation d'Amiens
60 rue de la Vallée – CS 91142 80011 Amiens Cedex
[03 22 71 10 10](tel:0322711010)
dr.picardie@caissedesdepots.fr

2. CADRAGE DE LA CONSULTATION

Contexte de l'opération

Située à deux heures de Paris, trois heures de Bruxelles et Londres, la Baie de Somme est une destination Nature reconnue pour ses paysages, son patrimoine culturel et architectural, sa faune et sa flore exceptionnels. Depuis une dizaine d'années, elle est devenue une référence en matière de tourisme de nature et d'écocompatibilité. Elle attire aujourd'hui plus de 2 millions de visiteurs par an.



Le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard et ses partenaires œuvrent depuis 40 ans pour développer ce territoire en respectant un équilibre fragile : aménager et préserver. Il porte dans une démarche cohérente les programmes d'aménagement du nord au sud de la Baie de Somme, préserve les milieux naturels et la biodiversité et assure le développement économique touristique.



Le site classé et la Réserve Naturelle Nationale du Marquenterre à Saint-Quentin-en-Tourmont.



Les falaises de craie depuis la plage d'Ault-Onival

Les principaux atouts touristiques de la destination « Baie de Somme »

La diversité des paysages (falaises, plages de sable et de galets, dunes, bois)



Son patrimoine architectural préservé (les villas de Mers-les-Bains et d'Ault - Bois-de-Cise, le patrimoine rural et industriel de l'arrière littoral...)

Des ports de pêche et de plaisance



Des espaces de Nature exceptionnels concentrés sur un territoire restreint



Son accessibilité

Proche des grandes capitales (Londres, Paris, Bruxelles...)

Des offres de loisirs attractives reconnues



(Char à voile, kite surf, pirogue, équitation, observation des oiseaux, balade en baie et dans les Réserves Naturelles, sentier du littoral, pistes cyclables, musées, Chemin de Fer de la Baie de Somme, aquaclub, golf)

Un territoire qui fait partie de la mémoire collective grâce aux œuvres de Jules Verne, Victor Hugo, Anatole France, Colette, Toulouse Lautrec, Alfred Manessier.

Le label Grand Site de France Baie de Somme : une dynamique de développement partagée

La Baie de Somme a été labellisée Grand Site de France en 2011 par l'Etat. Le Département de la Somme et 25 communes sont investis dans ce label et s'inscrivent dans une dynamique de développement partagée de ce territoire, aux côtés de la Région de Hauts-de-France et de l'Etat.

Après avoir mis en œuvre une politique de circulation douce (stationnement de dissuasion en retrait du littoral, informations, Plan Vélo,...) d'aménagement d'espaces publics, d'entrées de ville, de développement d'itinéraires de promenade découverte, d'animations du territoire tout au long de l'année, les objectifs de la prochaine période s'orientent sur l'accompagnement des communes dans leur volonté de mieux accueillir les visiteurs, d'améliorer l'offre d'hébergement et son positionnement. Le critère écologique des futurs hébergements doit devenir un critère déterminant.

En 2017, le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral picard et ses partenaires sont mobilisés pour le renouvellement de ce label dès 2018, pour une nouvelle période de 6 ans.

Les chiffres clés de la destination Baie de Somme

2 millions de visiteurs sur les espaces de Nature

160 000 nuitées

1.6 jours (durée moyenne du séjour)

Le secteur de l'hôtellerie en forte **progression de 31%**

Une clientèle à **78% française** et **22 % étrangère**

Bassin de population : **50 000 habitants**

72 km de côte, dont seulement **15% urbanisée**

70 km² d'estuaire

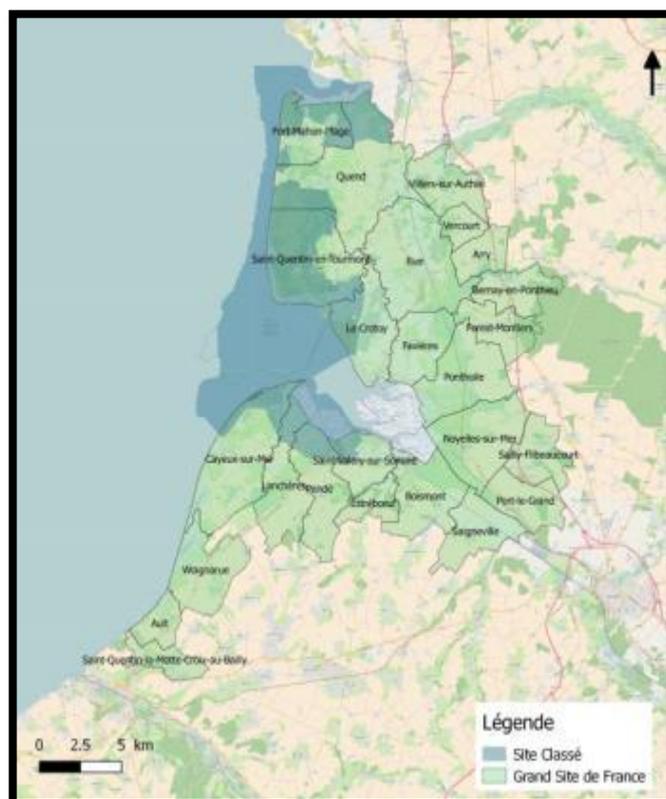
6 stations balnéaires : Mers-les-Bains, Ault-Onival, Cayeux-sur-Mer, Le Crotoy, Quend-Plage, Fort-Mahon-Plage

3 casinos (Mers-Les Bains, Cayeux-sur-mer et Fort-Mahon-Plage)

3 ports : Le Hourdel, Saint-Valery-sur-Somme, Le Crotoy et 1 port à sec : Ault-Onival

Une Réserve Naturelle Nationale de 3 000 ha

2 sites classés



La Commune d'Ault

Ault est la « Porte sud » du Grand Site, directement reliée à la route départementale assurant les liaisons avec les autres stations côtières, facile d'accès par les autoroutes A28 et A16. La commune se situe à 15 mn du cœur de la baie à Saint-Valery sur Somme, à 30 mn du Crotoy, et à 5 minutes de l'agglomération Mers-Le Tréport. Un aéroport est situé à 5 km et une gare SNCF à moins de 10 km.

Perchée sur la falaise vive surplombant la Manche, **la commune offre un panorama d'exception**. Sa situation géographique, ses paysages (falaise, plages de galets, valleuses boisées et bas champs), son patrimoine architectural et urbain font d'elle **une commune riche d'un potentiel extraordinaire**.

La ville se déploie sur 2,5 km de littoral de falaise et estran de sable et galets. La falaise urbanisée s'abaisse progressivement jusqu'à la plage d'Onival qui s'ouvre sur les espaces remarquables des Bas Champs s'étendant à perte de vue sur 4 000 hectares. Ainsi le tissu urbanisé se développe sur trois entités distinctes reliées entre elle notamment par le sentier littoral :

Le bourg d'Ault occupe les deux flancs d'une large valleuse structurée par l'artère commerçante de la Grande Rue. Celle-ci aboutit sur l'esplanade de l'ancien casino ouverte sur le grand paysage de la Manche, 35 mètres au-dessus de la plage. A l'autre extrémité de la Grande Rue, domine l'église Saint-Pierre aux damiers de craie et silex (classée aux Monuments Historiques). Le commerce de proximité reste bien représenté dans le centre-bourg : supermarché, superettes, boulangerie, pâtisserie, pharmacie, poste, poissonnerie, confiseries, bar-tabac, pubs, presse, boutique souvenirs, fleuriste, garage, restaurants, hôtels... Le tissu commercial mérite cependant une redynamisation, qui s'appuiera notamment sur le développement du quartier du moulinet et le projet de requalification du centre-bourg et de front de mer.

Au sud, le Bois-de-Cise abrite des villas Belle Époque lovées dans une valleuse boisée. Le hameau est séparé du centre-bourg par les prairies du plateau qui s'étendent sur 2 km, à l'aplomb de la falaise à 75 mètres au-dessus de la mer. Le Bois de Cise s'est construit ex nihilo à la fin du XIX^{ème} siècle grâce à l'initiative d'un promoteur parisien séduit par les paysages exceptionnels si proches de la capitale. Aujourd'hui, les villas du bois de Cise restent en majorité des résidences secondaires, dont les propriétaires et la municipalité sont très attachés à maintenir les qualités d'ambiance exceptionnelles du lieu.

Au nord, Onival est une station balnéaire étagée sur les coteaux calcaires de la falaise. La station s'est construite comme le Bois de Cise en l'espace de quelques années à l'époque florissante des Bains de Mer. L'urbanisme de la station exploite le relief abrupt pour favoriser les meilleures vues sur mer. Elle est dominée par son phare, témoin de son histoire maritime. Onival est la plage surveillée de la commune. Elle bénéficie d'une qualité des eaux de baignade excellente. Elle offre également à ses 10 000 vacanciers annuels une base nautique et un port-à-sec de 200 anneaux environ (Ault-Woignarue) réputé pour ses marées de faible amplitude permettant la mise à l'eau sans contraintes horaires. Ce port-à-sec a une activité de plaisance et de pêche en mer de loisir.



La commune d'Ault a obtenu son 10^{ème} « Pavillon bleu », label de qualité environnementale en 2015. Ce label est garant de la qualité des eaux mais également des mesures pour l'environnement et l'accueil des visiteurs.

Le Hâble d'Ault (ou Bas Champs de Cayeux) est par ailleurs un site unique en France. Cette zone humide protégée par un cordon de galets est réputée pour sa richesse ornithologique et la qualité de ses paysages. Des boucles de promenade y sont praticables à pied et à bicyclette.

Les perspectives de développement de la commune

Entre Baie de Somme, Vallée de la Bresle et Vimeu, Ault se situe au cœur d'un tissu socio-économique porteur de retombées touristiques et d'emplois notamment par la proximité de deux bassins industriels importants situés dans l'arrière pays : serrurerie, flaconnage de luxe et verrerie.

Malgré une légère diminution du nombre d'habitants des dernières années (1 629 habitants aujourd'hui, 8 000 à 10 000 en période estivale), on observe une attractivité particulière sur le Bois de Cise et les coteaux d'Onival qui attirent de nouveaux résidents permanents ou saisonniers.

L'offre d'hébergement touristique est essentiellement portée par la location de meublés et des chambres d'hôtes, pour un seul hôtel actuellement sur la commune.

Le Syndicat Mixte Baie de Somme, la commune d'Ault et leurs partenaires ont engagé un ambitieux programme d'aménagement urbain, support d'amélioration du cadre de vie et de dynamisation touristique et économique. Celui-ci est incarné par la création du quartier du Moulinet couplée à la requalification du centre bourg historique et du front de mer, ainsi qu'à une réorganisation de l'offre de stationnement. Ces projets viendront se concrétiser dans les quatre années à venir.



Description du site

Le site du Moulinet est un éperon calcaire surplombant la commune d'Ault et la Manche. Le dénivelé très marqué côté sud et sa position dominante sur la mer lui donnent un caractère affirmé et une beauté exceptionnelle.

La propriété constituée dans les années 1885 n'a quasiment pas été démembrée depuis. Les espaces naturels qui la constituent, paysagers à l'origine et en friche aujourd'hui, recèlent encore les traces des allées de promenade d'un parc à l'anglaise. Une couronne boisée s'est constituée au fil des ans sur les flancs du site et un petit bois formant coupe vent a été planté il y a quelques décennies sur le plateau à proximité du château. En retrait de l'à-pic du trait de côte soumis aux risques d'érosion, le site bénéficie de très nombreux points de vue sur mer remarquables.



L'ancienne villégiature forme un ensemble pittoresque comprenant :

- le château avec dépendances orienté plein sud et vue sur mer
- une ancienne ferme typique de l'arrière-pays avec son pigeonnier- porche
- une cour intérieure abritée des vents ouvrant sur le paysage maritime
- le reste du site est entièrement naturel et boisé

Cet ensemble homogène est repéré dans l'Inventaire d'architecture balnéaire de la Côte picarde mais ne fait pas l'objet de protection au titre des Monuments historiques. Toutefois, dans le cadre de sa reconversion et de sa mise en valeur, un relevé architectural de l'état existant ainsi qu'une restitution de l'état d'origine ont été réalisés. Les dessins

d'architecture sont d'une grande finesse et d'une grande justesse. Ils permettent une lecture autant technique que qualitative des ouvrages qui servira à l'élaboration du projet de restructuration.



Au premier plan à droite de la rue du Moulin, l'ancienne ferme du château organisée autour d'une cour et dominée par un pigeonnier –porche traditionnel des fermes picardes. Un bâtiment isolé récent sera démoli et dégagera les vues depuis le futur centre culturel.

Le projet d'aménagement

Le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard, en concertation avec la commune d'Ault et leurs partenaires, a défini les grandes orientations pour le développement du futur quartier du Moulinet :

- **développer la ville en retrait des zones à risques d'érosion**, par une urbanisation qui tire parti du site naturel, moteur de développement touristique et économique.
- **créer un quartier urbain mixte** répondant aux critères du **développement durable** s'appuyant sur de larges espaces publics paysagés et boisés, au cœur d'un patrimoine remarquable.
- établir une **relation forte avec les sites littoraux majeurs** de la commune d'Ault :
 - promenade en belvédère vers le Bois de Cise et Mers-les-Bains, au sud, et de Cayeux-sur-Mer au nord
 - liaisons vers le front de mer du bourg d'Ault et la station balnéaire d'Onival

- proximité des principaux sites du Grand Site de France Baie de Somme.
- assurer **une bonne gestion des flux touristiques et résidentiels** par le développement de modes de déplacements doux dans le quartier et par la création de stationnement à destination des visiteurs dans l'optique de faire du Moulinet un quartier « sans voiture ». **Une aire d'accueil et de stationnement public (environ 100 places) est destinée aux visiteurs.** Elle offre des possibilités de stationnement public à proximité du futur pôle culturel et du futur pôle d'hébergements touristiques.
- faire de la zone du château **Le belvédère du Grand Site de France Baie de Somme** avec un pôle touristique suspendu sur la falaise et des espaces publics qualitatifs.



*Schéma directeur d'aménagement du site du Moulinet.
En jaune : Emprises dédiées au pôle d'hébergements touristiques*

Outre le programme touristique, le projet urbain prévoit l'implantation des programmes suivants :

- **Un équipement culturel de 671 m²**

Cet équipement public, porté par la commune d'Ault, accueillera une programmation culturelle régulière et des événements festifs en période estivale, dans une salle de spectacle modulable pouvant recevoir de 160 à 220 spectateurs.

Cet équipement a également vocation à accueillir des manifestations socio-économiques, ou encore à pouvoir trouver des programmations spécifiques en lien avec le pôle touristique (conférences, séminaires...).

Un concours de maîtrise d'œuvre a été organisé en 2016, qui a permis de désigner lauréat le cabinet K-Architectures. Le permis de construire doit être déposé en 2017 pour un achèvement prévisionnel des travaux en fin d'année 2019.



Esquisse de concours du futur centre culturel à proximité de l'ancienne ferme du château dont la fonction est à définir dans le cadre de l'appel à projet (emprise 6B en option)

- **Un programme d'habitat**

Le programme d'habitat est réparti pour une part le long de la rue du Moulin, à proximité de la partie neuve du futur projet touristique, et d'autre part en arrière du château, sur le plateau et étagé à flanc de coteau orienté sud, côté ville.

Environ 150 logements groupés et/ou jumelés pourront être construits laissant une large place aux espaces libres paysagers.

Le programme prévisionnel prévoit une programmation diversifiée (accession à la propriété, locatif, résidences secondaires, résidence pour personnes âgées...).

L'ensemble de ces logements sont répartis en huit lots. Les premiers lots, situés à proximité du programme touristique feront l'objet de consultation d'opérateurs dont les modalités seront ajustées à l'issue du présent appel à projet. Dans le cadre de la présente consultation, les candidats peuvent également manifester un intérêt pour ces lots.

Les lots les plus éloignés seront réalisés dans le cadre d'une seconde tranche d'opération à partir de 2020.

- **Des espaces publics propices à la promenade**

Les espaces naturels boisés et prairies sont conservés (ancien parc restauré et restructuré), est des espaces publics paysagers créés : places et placettes, cheminements doux destinés à la découverte des paysages et à une circulation apaisée.

3. REGLEMENT DE LA CONSULTATION

ARTICLE 1- Modalités de la consultation

Identification du maître d'ouvrage

Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard
1 place de l'Amiral Courbet, 80100 ABBEVILLE

Objet, nature et consistance de la consultation

Le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard, associé à la Commune d'Ault, a initié la ZAC du Moulinet et assure sa mise en œuvre opérationnelle en régie.

La présente consultation porte sur la désignation d'un groupement d'opérateurs pour la construction et l'exploitation d'un projet touristique de qualité, adapté au contexte local et mettant en valeur le patrimoine bâti existant sur :

- Le bâtiment historique du château et ses annexes bâties (lot 5 A1) ;
- Deux emprises foncières à bâtir (lots 5 A2 et 5 B).
- En option :
 - Le bâtiment historique de la ferme du château (lot 6 B) :
 - Une emprise foncière à bâtir (lot 5 C) :

La programmation et le périmètre de ce projet touristique restent ouverts au stade du lancement de l'appel à projet. Ils seront définis dans le cadre du déroulement de la consultation, sur la base des propositions des candidats et dans un échange avec le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard.

Les attentes des partenaires, ainsi que les éléments techniques et réglementaires, les prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères sont précisées dans le dossier de consultation et ses annexes.

Composition du dossier de consultation :

Les documents suivants seront remis gratuitement par le maître de l'ouvrage à chaque candidat :

- La note de cadrage et le présent règlement de consultation
- Les annexes suivantes :
 - Annexe n°1 : Plans parcellaire et topographique
 - Annexe n°2 : Diagnostic architectural des bâtiments existants (y compris plans de l'état d'origine et reportage photographique)
 - Annexe n°3 : Diagnostic amiante des bâtiments existants
 - Annexe n°4 : Diagnostic structurel des bâtiments existants (transmis ultérieurement)
 - Annexe n°5 : Etudes géotechniques
 - Annexe n°6 : Projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain et de Cahier de Limite des Prestations Techniques (transmis ultérieurement)
 - Annexe n°7 : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

- Annexe n° 8 : Prescriptions de durabilité
- Annexe n°9 : Plans et images du projet architectural de Centre Culturel situé à proximité du futur programme
- Annexe n°10 : Dossier AVP du Projet d'aménagement des espaces publics et des réseaux
- Annexe n°11 : Dossiers règlementaires de la ZAC (Dossier de création, Dossier de réalisation, Dossier Loi sur l'Eau)
- Annexe n°12 : Le projet de PLU de la Ville d'Ault, dont l'approbation est attendue pour 2017
- Annexe n°13 : Maquette 3D
- Annexe n°14 : Plan d'ensemble pour insertion du projet

Rémunération des candidats

Aucune indemnité ne sera accordée aux candidats.

Conditions générales

Le dossier de consultation est disponible sur le site internet du Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard.

Les équipes du service Aménagement se tiennent disponibles pour apporter tout complément d'information aux candidats, ainsi que pour l'organisation de visites de site. Les visites de site pourront être conjointes à plusieurs candidats.

Les candidats sont invités à remettre un dossier de candidature avant le lundi 4 septembre 2017.

Pour les candidatures reçues avant cette date, le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard désignera les candidats invités à préparer une offre au plus tard en juillet 2017. Le dossier de consultation pourra être complété par le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard à cette date, puis à tout moment de la consultation.

La date prévisionnelle de remise des offres est prévue au 1er décembre 2017. Elle pourra être ajustée au cours de la consultation.

L'analyse des offres sera réalisée par un comité technique et un comité de pilotage composés autour du Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard, de la commune d'Ault et de leurs partenaires. Les candidats pourront être invités à présenter leur offre devant ces comités et à répondre aux questions.

Préalablement à la désignation du lauréat de la consultation une phase de négociation pourra être engagée avec tous les candidats ou seulement certains, qui pourront être invités à remettre une offre amendée.

La désignation du lauréat est envisagée au premier trimestre 2018.

Après le choix de l'équipe lauréate, débutera une phase de mise au point du projet. L'évolution du projet se fera par un échange permanent entre l'équipe lauréate, le Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard, la Commune d'Ault et leurs partenaires, afin d'aboutir à un projet partagé. Une promesse de vente sera préparée et conclue à l'issue de cette phase.

Il est expressément convenu qu'à tout moment de la consultation, sans recours possible à son encontre, le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard pourra mettre fin à la candidature avant signature définitive de la promesse de vente.

Dans cette hypothèse, sa décision sera notifiée au candidat concerné par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le projet de permis de construire devra être validé tant par le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard, la Commune d'Ault, l'Architecte des Bâtiments de France, le cabinet JNC ainsi que la Collectivité en charge de l'instruction.

La préparation du permis de construire fera l'objet d'un travail partenarial au sein d'un comité de suivi réunissant le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard, la Commune d'Ault et ses partenaires mentionnés ci-dessus. Le pilotage du comité de suivi sera assuré par le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard.

Le comité de suivi du projet se réunira à chaque phase de l'étude, depuis la mise au point de l'esquisse jusqu'au dépôt du permis de construire.

ARTICLE 2 – Contenu des candidatures

Pour que leurs candidatures soient jugées recevables, les candidats devront :

- accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter,
- présenter une candidature sous la forme d'un groupement formé d'un ou plusieurs professionnels de la construction et de l'exploitation de structures hôtelières.

Les candidats devront par ailleurs pour la préparation de l'offre et la conduite du projet s'adjoindre les services d'une équipe présentant a minima les compétences suivantes :

- compétences en architecture avec références en adéquation avec les caractéristiques de l'opération projetée,
- compétences en qualité environnementale des bâtiments neufs et des bâtiments à réhabiliter,
- toute autre compétence jugée utile.

Les candidats devront remettre un dossier de candidature comprenant :

. Une lettre de candidature

. Un dossier de présentation comprenant :

- une note de présentation du candidat, des membres du groupement et de l'équipe avec présentation des références de chacun.
Un ou plusieurs cabinets d'architecture pourront être proposés.
- En annexe, documents relatifs aux capacités financières, professionnelles et techniques des candidats et des membres de l'équipe.

. Une note méthodologique concernant la préparation de l'offre et la mise en œuvre de l'opération :

- o Ambitions et stratégie pour le projet;
- o Organisation de l'équipe, gouvernance du projet,
- o Part d'innovation et de créativité du projet, perspectives en termes d'emploi et de développement
- o Méthodologie pour la construction de l'offre et la conduite du projet,
- o Déroulement et phasage prévisionnels des étapes de concrétisation du projet.

ARTICLE 3 – Contenu des offres

Le dossier d'offre devra être remis à l'appui d'une étude de faisabilité du projet réalisée dans le cadre de la présente consultation, qui devra permettre au jury d'apprécier :

- la nature du concept, du produit et des services proposés, ainsi que leur adéquation avec le contexte et le marché local;
- la pertinence et la durabilité du modèle économique retenu;
- la qualité du projet architectural, de la mise en valeur du patrimoine existant, de son intégration urbaine et paysagère, de son adaptation au contexte, ainsi que sa conformité réglementaire,
- la qualité et la pertinence de la démarche environnementale.
- le montage juridique et financier proposé pour l'acquisition du foncier et la mise en œuvre de l'opération, le calendrier de réalisation.

Le dossier d'offre devra comprendre :

1. Notice de présentation de l'offre

- **Une note précisant la composition définitive de l'équipe**, ainsi que l'organisation des missions et la méthodologie retenue pour la conduite de l'opération jusqu'à son terme.
- **Une note présentant le projet touristique** proposé et son adéquation avec le contexte et le marché local :
 - Analyse du marché local et de ses perspectives de développement
 - Stratégie des partenaires impliqués dans le projet,
 - Description du concept, des produits et services proposés, éventuels classement envisagé,
 - Clientèles visées, saisonnalité, taux d'occupation,
 - Part d'innovation et de créativité du projet et éventuellement sa complémentarité avec d'autres projets,
 - Résultats escomptés en termes d'activités et de création d'emplois,
 - Perspectives de développement à 5, 10, 15 ans...
- **Une note présentant le modèle économique retenu :**
 - Présentation des hypothèses retenues pour le business plan : montant d'investissement, montage financier, dimensionnement des recettes (grille tarifaire, taux de remplissage...)
 - Plan de financement, bilan et compte d'exploitation prévisionnels,
- **Une note de présentation du projet architectural** et du programme précisant :
 - Caractéristiques générales de chaque élément de programme
 - Organisation générale, lien et indépendance des différents éléments de programme, fonctionnement.
 - Organisation des accès, stationnement, circulation.
 - Tableau de surface présentant la SDP (surface de plancher) et la SU (surface utile).

- Analyse urbaine, architecturale et paysagère, description des conditions d'insertion du projet dans l'environnement

- Parti pris architectural et urbain
- Insertion urbaine et paysagère, insertion dans le contexte topographique
- Mise en valeur du bâti patrimonial existant
- Traitement du rapport espaces publics/espaces privés, du rapport avec la future place du Moulinet
- Perceptions et échelles et de la volumétrie
- Traitement des façades, matériaux envisagés

- Qualité environnementale du projet : présentation de la démarche environnementale du projet (en phase de construction et d'exploitation) et les moyens prévus pour la conduire. Obtention de certifications et labellisations envisagées.

- Qualités techniques du projet et coût prévisionnel de construction : principales caractéristiques techniques de l'opération (équipements et conception technique, énergie et fluides, modes constructifs...) et coût prévisionnel des travaux.

- Une note présentant les éléments de montage juridique et financier de l'offre :

- Les caractéristiques juridiques et financières de l'offre pour l'acquisition du foncier, support de la rédaction de la promesse de vente à rédiger à l'issue de la consultation.
- Le montage juridique global de l'opération, en particulier concernant la relation entre investisseur, constructeur et exploitant.
- Les modalités et le calendrier de mise en œuvre de l'opération, qui seront également repris dans la promesse de vente (contractualisation, autorisations administratives, démarrage des travaux, livraison...), avec précision des contraintes éventuelles.

L'offre financière sera présentée à l'appui d'une charge foncière calculée en fonction de la Surface De Plancher constructible (SDP). Ce montant de charge foncière permettra l'ajustement du prix en cas d'évolution à la hausse de la constructibilité entre les surfaces prévues au stade de l'offre et celles obtenues dans le(s) permis de construire.

En tout état de cause, le prix de cession définitif ne saura être inférieur au montant total de charge foncière proposé au stade de l'offre.

2. Éléments de présentation graphique du projet, sous forme de recueil A3

- Esquisses architecturale comprenant :

- Schéma d'implantation et d'organisation des différentes fonctions tant au niveau du programme et du fonctionnement interne qu'au niveau des équipements extérieurs, y compris le traitement des limites entre espaces publics/espaces privés

- Plan de masse à l'échelle du 1/500^e incluant l'environnement immédiat et illustrant les intentions urbaines

- Plans d'étage courant à l'échelle du 1/200^e

- Elévations des façades sur domaines public(1/200^eme)

- Coupes transversales et longitudinales significatives (1/200^eme)

- Une perspective couleur à hauteur d'œil montrant les façades depuis la place du Moulinet. La perspective doit donner une bonne vision d'ensemble et en particulier des façades des bâtiments neufs et leur relation aux bâtiments existants,
- Une perspective couleur à hauteur d'œil montrant les façades depuis la rue du Moulin. Avec en fond de perspective les bâtiments de la ferme existante,
- Une perspective vue en hauteur de l'ensemble du projet depuis la mer. Sur cette vue doivent bien apparaître les bâtiments neufs le long de la rue basse.

Ces perspectives doivent permettre de visualiser l'insertion dans le contexte urbain et paysager de chacun des bâtiments projetés, les principes d'organisation des façades (matériaux, couvertures, couleurs...).

- Intégration du projet dans le plan d'ensemble (annexe n°13) ainsi que dans la maquette numérique 3D (annexe n°14).

Les offres devront être remises sur les supports suivants :

- Documents écrits et graphiques en deux exemplaires « papier » dont un reproductible.
- 1 CD Rom sous format PDF regroupant l'ensemble des pièces écrites et graphiques.

ARTICLE 4 - Critères et modalités de désignation du lauréat

L'analyse des offres sera réalisée par un comité technique et un comité de pilotage formés autour du Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard, de la commune d'Ault et de leurs partenaires. Le Comité de pilotage sera présidé par le Président du Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard.

Les candidats pourront être invités à présenter leur offre devant ces comités et à répondre aux questions.

Préalablement à la désignation du lauréat de la consultation une phase de négociation pourra être engagée avec tous les candidats ou seulement certains, qui pourront être invités à remettre une offre amendée.

L'équipe lauréate sera choisie selon les critères détaillés ci-après :

1. Pertinence du montage juridique et financier

- Montant de charge foncière proposée
- Cohérence et sécurisation du montage juridique et financier, appréciation des difficultés et solutions proposées
- Pertinence et durabilité du modèle économique du projet
- Modalités et calendrier de mise en œuvre de l'opération

2. Qualité et pertinence du projet touristique proposé

- Qualité du concept, des services et de l'offre touristique proposée ;
- Adaptation au contexte et au marché local;
- Emploi et perspectives de développement économique et territorial apportées par le projet.

3. Qualité architecturale, urbaine et environnementale du projet

- Parti pris urbain, architectural et paysager, cohérence avec le concept du projet
- Insertion architecturale, topographique et paysagère dans le site, mise en valeur du patrimoine existant
- Gestion des rapports d'échelle, volumétrie et forme architecturale
- Traitement des façades, y compris cinquième façade.
- Matériaux mis en œuvre

- Fonctionnement général du programme, organisation des accès, du stationnement
- Pertinence de la démarche environnementale (construction et exploitation)
- Qualités techniques du projet

ARTICLE 5 - Conditions d'envoi et de remise des dossiers de candidature et d'offre

Les offres doivent être sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

« ZAC du Moulinet à Ault - Appel à projet pour l'implantation d'un pôle d'hébergements touristiques »

et sont adressées par pli recommandé avec avis de réception postal ou remises contre récépissé à l'adresse ci-dessous :

Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard
1, place de l'Amiral Courbet
80 142 Abbeville Cedex

Avant le lundi 4 septembre 2017

ARTICLE 6 - Renseignements complémentaires et visites

Contacts

Pour tout renseignements complémentaires qui seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront contacter le service Aménagement du Syndicat mixte Baie de Somme - Grand Littoral picard au 03 22 20 60 30 ou par courrier et mail :

Florian BOUTHORS, Directeur de l'aménagement : florianbouthors@baiedesomme.org
Angèle SONTA, Chef de projet : angelesonta@baiedesomme.org

Visite

Une visite de site sera organisée pour chacun des candidats qui le souhaiteront. Pour organiser la visite, les candidats pourront contacter le service Aménagement du Syndicat mixte Baie de Somme grand Littoral picard au 03 22 20 60 30 ou par courrier et mail :

Florian BOUTHORS, Directeur de l'aménagement : florianbouthors@baiedesomme.org
Angèle SONTA, Chef de projet : angelesonta@baiedesomme.org

Site Internet

Le site Internet baiedesomme.org apporte des informations complémentaires sur le Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral picard et les opérations en cours et à venir.