

Domaine des Gravieres

Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt



Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La Ville de Nogent-sur-Seine a acquis en 2021 le « Domaine des Graviers », site emblématique de la ville situé au cœur d'un parc arboré remarquable. Cette maison de maître construite à la fin du 19^e siècle par Charles SABATIER, ancien Maire de Nogent-sur-Seine de 1919 à 1925, avait été cédée à la GMF dans les années 70, qui l'utilisait comme centre de vacances pour son personnel. A cette époque, le Président de la GMF était Michel BAROIN, lui-même ancien Maire de notre ville. Le Domaine des Graviers est ensuite devenu un hôtel 3 étoiles, jusqu'à sa fermeture en 2021 et son rachat par la Ville. De par son caractère patrimonial et historique majeur, la Ville a décidé de préempter ce site afin d'en développer la vocation hôtelière et de permettre sa mise en valeur dans le respect des orientations économiques et touristiques du territoire.

La municipalité ambitionne de faire revivre ce lieu à fort potentiel, au travers de la création d'une offre hôtelière milieu / haut de gamme (3 à 4 étoiles), pour répondre aux importants besoins du tourisme d'affaires (EDF, InVivo) et du développement du tourisme d'agrément sur le territoire.

Au travers d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI), la ville souhaite identifier des candidats investisseurs et opérateurs en vue d'acquérir, de réhabiliter et de développer l'offre hôtelière dans le Domaine des Graviers. Les candidats pourront proposer librement leur projet, dans le respect du présent cahier des charges et de ses annexes. Le porteur de projet pourra également proposer des prestations annexes pour répondre aux attentes de la clientèle (espaces de loisirs, de relaxation, services, etc.).

Présentation du site

Située en bords de Seine, cette ancienne maison de maître et ses dépendances offrent un total de 26 chambres réparties entre le manoir (12), l'étage de la salle de réception (12) et les chambres aux normes PMR situées au bout de cette dernière (2). L'ensemble bénéficie d'une localisation stratégique, à 5 minutes à pied du centre-ville et de la gare SNCF.

Le site est composé des éléments suivants :

Le manoir

Ancienne maison de maître construite à la fin du 19^e siècle, ce manoir est composé :

- Au rez-de-chaussée : d'une salle de restauration, d'un salon, d'une cuisine
- De 12 chambres (7 en R+1 et 5 en R+2), desservies par un bel escalier en bois massif
- Des combles en R+3, non utilisables
- D'un sous-sol semi-enterré regroupant les annexes techniques du manoir (chaufferie, stockage, locaux du personnel).

Une salle de réception avec chambres à l'étage

Située dans une ancienne longère réhabilitée en 1985, la salle de réception est actuellement exploitée par les Salons du Parc. Elle est composée :

- Au rez-de-chaussée, d'une salle de réception modulable d'environ 250 m², avec cuisine (45 m²) et blocs sanitaires,
- A l'étage, accessibles depuis la salle de réception, d'une mezzanine de 55 m², ainsi que de deux salles de stockages,
- A l'étage, accessibles de manière indépendante par l'extérieur, de 12 chambres d'environ 9 m², en sous-pentes. Ces chambres ne font pas partie de l'assiette du bail des Salons du Parc.
- Dans le prolongement de la longère, un espace de stockage actuellement utilisé par les Salons du Parc, et, en fin de longère, deux chambres aux normes PMR avec bloc sanitaire (les chambres ne sont pas comprises dans l'assiette du bail).

L'ancienne maison du gardien

Située en entrée de site, et anciennement habitée par les exploitants, cette maison de type 5, d'une superficie de 120 m², est composée de 3 chambres.

Un parking

Un parking de 25 à 30 places situé entre l'hôtel et la salle de réception.

Un parc arboré

L'ensemble immobilier s'insère dans un superbe parc arboré de 12ha parsemé d'arbres remarquables, renforçant ainsi le caractère exceptionnel du site.

A l'entrée du parc sont situés une grange classée (immeuble remarquable) ainsi qu'espace extérieur d'environ 500 m² actuellement exploité par les Salons du Parc pour des réceptions et des cocktails.

Deux courts de tennis et un parcours de minigolf (inutilisables en l'état) complètent le parc.

Un site ouvert aux possibilités d'extension

Afin de permettre la conception d'un projet présentant une taille suffisante pour garantir sa viabilité économique, les candidats pourront envisager la construction de bâtiments supplémentaires dans le prolongement de l'existant.

L'ensemble des données relatives aux règles d'urbanisme applicables au site, ainsi que sur les possibilités de construction sont précisés dans l'annexe ci-jointe.

Exploitation de la partie réception par les Salons du Parc

La partie réception du site (salle de réception + espace extérieur situé dans le parc) est actuellement exploitée par les Salons du Parc.

Restaurateur nogentais implanté depuis plus de 40 ans sur le territoire, les Salons du Parc, et leur maison-mère, le Cygne de la Croix (restaurant traditionnel situé en centre-ville), jouissent d'une excellente réputation au niveau local, grâce à la qualité de leur cuisine traditionnelle et des prestations de traiteur et de réception qu'ils organisent pour leurs clients.

Les Salons du Parc sont locataires de la partie réception du Domaine des Graviers au terme d'un bail commercial conclu en 2021. Une synthèse des principales caractéristiques du contrat de location est jointe en annexe. Ce bail commercial sera repris par le lauréat dans le cadre du transfert de propriété.

Droit d'usage du parc arboré du Domaine des Graviers octroyé à la ville

Dans le cadre de leur projet, les candidats devront intégrer la faculté pour la ville de bénéficier un maximum de trois fois par an d'un droit d'usage du parc arboré du Domaine des Graviers (les bâtiments étant exclus de cette faculté), afin d'organiser des manifestations locales. Cette faculté pourra faire l'objet de discussions entre les candidats et la ville afin d'en définir les modalités et le fonctionnement, dans le respect des impératifs d'exploitation du site.

Emprise boisée aux abords du Domaine des Graviers

La Ville conservera la jouissance d'une partie des terrains boisés bordant le parc arboré du Domaine des Graviers. Cette emprise estimée à environ 7,5 hectares se superpose approximativement à la parcelle F n°474. L'emprise définitivement conservée par la Ville fera l'objet d'échanges avec les candidats, et, si nécessaire, fera l'objet d'un bornage réalisé par un géomètre-expert, à la charge de la Ville.

Prix et modalités de paiement

Le prix pour l'ensemble immobilier est fixé à 1 200 000 euros nets vendeur (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS). L'ensemble des frais afférant à l'acquisition sera à la charge de l'acquéreur (frais, taxes, salaire du Conservateur des Hypothèques, émoluments du notaire, honoraires de ses conseils, etc.).

Conditions de la cession

La cession interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment en matière d'urbanisme.

Soutien du Département de l'Aube et conditions liées à l'aide

Dans le cadre de son plan de soutien aux territoires pour le financement des projets locaux structurants, le Département de l'Aube a apporté son concours à la Ville pour l'acquisition du Domaine des Graviers, en vue du développement de l'offre touristique du territoire. Le Département de l'Aube a octroyé à la Ville de Nogent-sur-Seine une subvention d'un montant de 656 753,50 euros pour l'acquisition du Domaine des Graviers. Le bénéfice de cette subvention reste acquis à la Ville.

Conformément aux conditions d'octroi de cette aide, les candidats devront, dans le cadre de leur proposition, étudier la possibilité de mettre en œuvre des mécanismes de soutien à l'insertion professionnelle lors de la réalisation du futur projet. Cette étude devra faire l'objet d'une note synthétique.

Procédure de l'appel à manifestation d'intérêt et calendrier prévisionnel

Dossier remis aux candidats

Les candidats à l'appel à manifestation d'intérêt pourront demander la transmission du dossier complet à l'adresse mail suivante : amigraviers@nogentsurseine.fr

Préalablement à l'obtention du dossier, les candidats devront avoir remis à la ville la lettre d'engagement jointe en annexe, dûment remplie, dans laquelle ils s'engageront notamment à la plus stricte confidentialité quant aux informations et aux données contenues dans l'appel à manifestation d'intérêt.

Le dossier remis au candidat sera composé :

- du présent règlement
- des plans du site (en cours de réalisation)
- d'une synthèse des règles d'urbanisme applicables
- de la délibération du Conseil municipal autorisant le lancement de l'appel à manifestation d'intérêt
- d'un dossier photographique du site
- des diagnostics réglementaires (amiante, DPE)
- de la présentation synthétique du bail commercial avec les Salons du Parc
- d'une première étude de faisabilité réalisée par le cabinet AGS Ingénierie
- d'une étude de marché réalisée par le cabinet InExtenso
- de plusieurs devis pour la réhabilitation du site (menuiseries, ...).

Calendrier prévisionnel

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt suivra le calendrier prévisionnel suivant :

Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt	Lundi 26 août 2024
Visite du site	Entre le 17 mars et le 2 mai 2025
Date limite de remise des offres	Lundi 16 juin 2025
Audition des candidats	Juin / juillet 2025
Sélection du lauréat	2è semestre 2025
Formalisation de l'engagement entre la ville de Nogent-sur-Seine et le lauréat	2è semestre 2025

Visite du site

Les candidats devront obligatoirement visiter le Domaine des Graviers.

Des visites seront organisées entre le lundi 17 mars et le vendredi 2 mai 2025. Les candidats devront se rapprocher du contact défini en fin de document afin d'organiser cette visite.

A l'issue de la visite, une attestation de visite sera remise au candidat, qu'il devra joindre au dossier de candidature.

Les candidats pourront solliciter des visites complémentaires pour la bonne conception de leur projet.

Dossier et procédure de candidature

Le dossier de candidature (rédigé en langue française) remis par le candidat sera composé des éléments suivants :

- une note de présentation du candidat (ou groupement), faisant état de ses références dans le domaine d'activité, de l'identité des porteurs du projet, de ses capacités financières (notamment les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultats), ainsi que d'une présentation de l'équipe, tant pour la réhabilitation que pour l'exploitation du Domaine
- une note d'intention précisant la perception des attentes de la Ville de Nogent-sur-Seine et le projet porté par le candidat pour la reprise du Domaine des Gravieres
- la description technique du projet, présentant les équipements et les aménagements projetés
- Le montage juridique envisagé
- Le montage financier (plan de financement, compte d'exploitation prévisionnel, études, devis, etc.). Le candidat devra démontrer sa capacité à financer l'achat de l'ensemble immobilier, les travaux requis pour la réalisation du projet ainsi que la mise en service et l'exploitation du site. Il devra fournir une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou tout autre document attestant de cette capacité
- Un calendrier prévisionnel de réalisation de chacune des phases du projet
- La liste éventuelle des conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner le projet. La ville attire l'attention du candidat sur le fait qu'aucune condition suspensive non prévue dans le projet initial ne pourra ensuite être insérée dans l'acte de vente
- Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat
- Un extrait Kbis
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger

Dépôt des dossiers de candidature

Les candidatures devront être remises au plus tard le 16 juin 2025, en un exemplaire sous format papier et un exemplaire au format numérique (à transmettre au courriel amigraviers@nogentsurseine.fr)

Le dossier papier devra porter la mention : *Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réhabilitation et le développement du Domaine des Gravieres - NE PAS OUVRIR*

Les plis devront être remis contre récépissé en mains propres ou par recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie de Nogent-sur-Seine

Hôtel de Ville

27, grande rue Saint Laurent, 10400 NOGENT-SUR-SEINE

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et heure défini dans le présent dossier, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas acceptés et seront renvoyés à leur expéditeur.

Demande de précision par les candidats

Les candidats auront la possibilité de faire parvenir leurs demandes de précision au plus tard 20 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions, par courrier écrit adressé à la ville, à l'attention de Madame le Maire.

La Ville de Nogent-sur-Seine se réserve la possibilité de ne pas y donner suite.

Les questions des candidats, et les réponses apportées, seront diffusées à l'ensemble des candidats, dans le respect du principe d'égalité de traitement.

Modification de l'appel à manifestation d'intérêt

La ville se réserve d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision ou modification du dossier de consultation, dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

La ville se réserve également le droit d'apporter des modifications au calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt, étant ici précisé que ces modifications ne pourront raccourcir les délais indiqués dans le calendrier prévisionnel.

Ces compléments, précisions ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre en considération. La ville s'engage à n'apporter aucun changement à compter du vingtième jour calendaire précédant la date limite de remise des propositions.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

Audition des candidats

A l'issue du dépôt des candidatures, un jury composé d'élus municipaux et de personnalités qualifiées procédera à l'audition des candidats et à l'analyse de leurs propositions, afin de remettre un avis sur la base des critères d'analyses définis ci-dessous.

Sélection du lauréat

Suite à une première analyse des offres, la ville se réserve le droit d'engager un dialogue et des négociations avec les candidats ayant formulés les propositions jugées les plus intéressantes. Ces discussions pourront porter sur les éléments fondant les critères d'analyse décrits ci-dessous.

Les candidats pourront être amenés à présenter leur projet lors d'une séance du Conseil municipal, qui se prononcera ensuite sur le lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

Formalisation de l'engagement entre la ville de Nogent-sur-Seine et le lauréat

Au terme de la procédure de sélection, le lauréat sera invité à signer une promesse unilatérale d'achat dans les trois mois suivant la décision définitive d'attribution, sauf accord différent entre la ville et celui-ci.

Critères d'analyse des propositions

Les propositions seront analysées selon les éléments d'appréciation suivants :

- Pertinence du projet au regard des attendus de l'appel à manifestation d'intérêt
- Références et expériences du candidat ou du groupement porteur du projet
- Garanties juridiques et financières apportées par le candidat
- Prise en compte des objectifs de développement durable et qualité environnementale du projet
- Ancrage territorial de l'établissement et valorisation du patrimoine du site.

Renoncement à la vente par la ville

La ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente du Domaine des Gravieres, et de ne pas donner suite aux propositions reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Toutefois, une indemnité pourra être versée au candidat retenu si le renoncement intervient avant la signature de la promesse de vente. Le montant de l'indemnité s'élèvera aux dépenses dûment justifiées par le candidat et engagées pour préparer sa proposition, et ce dans un plafond maximal de 10 000 euros.

Sans préjudice des alinéas précédents, la ville de Nogent-sur-Seine pourra faire usage de son droit de renoncement sans indemnité :

- Si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés au présent cahier des charges
- Si la ou les conditions suspensives ne sont pas levées dans les délais auxquels le candidat s'y est engagé dans sa proposition d'acquisition.

Le cas échéant, la commune se réserve le droit de renouveler son appel à manifestation d'intérêt ou d'engager toute autre procédure pour procéder à la mise en valeur de l'ensemble immobilier.

Conditions suspensives

Le candidat s'engagera à lever pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente selon le calendrier sur lequel il se sera engagé dans sa proposition.

Absence de garanties

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part de la ville, autres que les garanties légales.

L'acquéreur ne saurait à cet effet se prévaloir à l'encontre de la ville de documents et/ou d'informations que la ville ne lui aurait pas remis, ou du caractère imparfait, approximatif,

incomplet ou éventuellement contradictoire des études, plans, devis ou de documents de toute autre nature qui lui auront été remis par la ville.

L'acquéreur devra souffrir toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur. Il est ici précisé que la ville n'a, depuis son acquisition du bien, créé ou supprimé de quelconque servitude. La liste des servitudes connues de la ville est précisée en annexe.

Obligation de réaliser le projet

La vente sera conclue avec charge pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé dans sa proposition, le projet pour lequel son offre aura été retenue.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation ou non finalisation du projet.

Confidentialité des informations communiquées dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Les documents transmis par les candidats dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront transmis qu'aux personnes habilitées par la collectivité pour l'examen, l'analyse et le choix du candidat retenu. L'ensemble des personnes qui auront accès au dossier sera tenu à la plus stricte confidentialité.

La ville et ses éventuels conseils s'engagent à respecter la plus stricte confidentialité sur les offres remises par les candidats, notamment dans le respect des droits de propriété intellectuelle et de la protection des données à caractère économique.

Dès réception du présent document et de ses annexes, les candidats ainsi que leurs partenaires et sous-traitants s'engagent à ne communiquer à des tiers aucune information qu'ils auraient reçu de la ville ou de ses partenaires, quelque soit sa nature ou la manière dont elle aurait été obtenue.

Tout document et/ou toute information seront par nature considérés comme confidentiels, sauf accord écrit et préalable de l'autre partie.

Contact

Les candidats pourront demander la communication de la lettre d'engagement, puis du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt au courriel suivant :

amigraviers@nogentsurseine.fr

Pour l'organisation des visites et le suivi du dossier :

Cabinet du Maire

Julien ACHARD

06.08.43.77.35

amigraviers@nogentsurseine.fr

Annexes

- 1) plans du site (en cours de réalisation)
- 2) synthèse des règles d'urbanisme applicables
- 3) délibération du Conseil municipal autorisant le lancement de l'appel à projet
- 4) dossier photographique du site
- 5) diagnostics réglementaires (amiante, DPE)
- 6) présentation synthétique du bail commercial avec les Salons du Parc
- 7) étude de faisabilité réalisée par le cabinet AGS Ingénierie
- 8) étude de marché réalisée par le cabinet InExtenso
- 9) devis pour la réhabilitation du site (menuiseries, ...)