

Appel à projets

« RENOUVEAU DE L'HÔTEL RESTAURANT MONT ROYAL DE REALMONT »



Ville de Réalmont

Règlement général de la Consultation

Mairie de Réalmont
3 rue de l'Hôtel de ville
81120 REALMONT
05 63 79 25 80
contact@realmont.fr

ARTICLE 1 : CONTEXTE	3
1.1 Un territoire dynamique	3
1.2 Réalmont, petite ville de demain	3
1.3 Un ancien hôtel restaurant emblématique du territoire	3
ARTICLE 2 : DESCRIPTION ET ANALYSE DU SITE ET DU BIEN	4
2.1 Positionnement géographique.....	4
2.2 Principales caractéristiques.....	4
2.3. Domanialité et occupation actuelles.....	4
2.4 Dispositions réglementaires.....	5
2.5 Atouts et faiblesses	5
2.6 Documents mis à disposition des candidats	6
ARTICLE 3 : LE PROJET SOUHAITE	6
3.1 Intentions programmatiques générales.....	6
3.2 Attendus programmatiques	6
ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS.....	7
4.1 Objet de l'appel à projets.....	7
4.2 Conditions de participation à l'appel a projets	7
4.3 Visite du site de l'Appel à projets.....	7
4.4 Composition du dossier de candidature	7
4.5 Modalités d'échange avec les candidats.....	8
4.6 Calendrier de l'appel à projets	8
4.7 Modalités de dépôt du dossier de candidature	8
4.8 Critères de selection du projet lauréat	9
4.9 Composition du jury de selection.....	9
4.10 Publicite de l'appel a projets.....	9
4.11 Autres dispositions relatives à l'appel à projets.....	10

1.1 UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Le territoire du Réalmontais est situé au centre du département du Tarn, à 20 minutes des agglomérations d'Albi, Castres et Graulhet, à 1h15 de la métropole de Toulouse.

Positionnée à mi-chemin des 2 principaux pôles économiques tarnais, Albi et Castres, le territoire bénéficie d'une situation géographique privilégiée qui lui confère une attractivité économique et résidentielle. 12 à 15 000 véhicules passe chaque jour sur les boulevards circulaires de Réalmon.

Avec ses 3600 habitants, Réalmon constitue la ville centre de la Communauté de communes Centre Tarn (11 communes - 11 100 habitants). La commune est le cœur d'un bassin de vie dynamique dont la population augmente à un rythme soutenu (+8% d'habitants entre 2008 et 2018 dans la Communauté de communes Centre Tarn).

Bastide royale du XIII^{ème} siècle, Réalmon se distingue également par sa qualité architecturale et patrimoniale.

La commune constitue ainsi un pôle de vie attractif qui offre de nombreux services aux habitants du territoire environnant : pôle artisanal et commercial dynamique, pôle de santé de proximité avec 2 Maisons de santé, structures d'accueil pour la petite enfance, plusieurs établissements scolaires dont un collège, des infrastructures sportives de qualité à l'image du dojo départemental, marché hebdomadaire reconnu comme un des plus beaux marchés du Département.

Le potentiel touristique du territoire repose à la fois sur sa proximité avec des sites touristiques emblématiques tarnais - dont la Cité épiscopale d'Albi classée au patrimoine mondial de l'Unesco - , sur les qualités patrimoniales de la bastide et sur un cadre de vie et des paysages préservés. L'offre d'hébergement touristique en Centre Tarn est actuellement déficitaire par rapport aux territoires voisins.

1.2 REALMON, PETITE VILLE DE DEMAIN

Au vu de ses caractéristiques, la commune a été retenue au programme national « petites villes de demain » afin de conforter son attractivité. La convention « Petites villes de demain » a été signée le 13 avril 2023.

Cette convention valant Opération de Revitalisation du Territoire vient préciser l'ensemble des engagements pour la période 2021-2026 des différents partenaires (Etat, Banque des Territoires Occitanie - Caisse des Dépôts, Etablissement public foncier d'Occitanie, Conseil régional Occitanie, Conseil départemental du Tarn, Pôle d'équilibre territorial et rural de l'Albigeois et des Bastides, Communautés de Communes Centre Tarn).

Le renouveau de l'hôtel restaurant Mont Royal constitue l'action 2.7 du programme d'actions.

1.3 UN ANCIEN HOTEL RESTAURANT EMBLEMATIQUE DU TERRITOIRE



Pendant plus de 40 ans, jusqu'au début des années 2000, l'hôtel restaurant Mont royal était reconnu comme un des grands établissements gastronomiques de la région. Après le départ de la famille Noël Galinet qui a géré l'établissement pendant 2 générations, sa situation s'est progressivement dégradée.

En 2016, pour préserver ce patrimoine et essayer de lui redonner son lustre passé, la commune a acheté le bâtiment via le droit de préemption urbain. Une convention d'occupation a été signée avec un gérant, ce qui a permis le maintien de l'activité de 2016 à 2022. A l'été 2022, une fermeture administrative a été mise en œuvre par la Préfecture du Tarn. La commune a alors souhaité mettre fin à la convention d'occupation qui la liait au gestionnaire. Celui-ci a quitté les lieux en mars 2023.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION ET ANALYSE DU SITE ET DU BIEN

2.1 POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE

L'hôtel restaurant Mont Royal est situé **1 rue de l'Hôtel de Ville**, en limite Nord de la bastide, à l'intérieur de l'ancienne ceinture fortifiée, face au débouché de la RD612 (avenue Jules Pélissier) en provenance d'Albi.

C'est un **emplacement de choix**. Il bénéficie en effet d'une **excellente visibilité**, notamment depuis la RD612 (12 à 15 000 véhicules/jour) et depuis le boulevard circulaire. Il marque également une **entrée de la bastide**.



2.2 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Le périmètre de l'appel à projets concerne la **parcelle cadastrale 1648 d'une surface de 1045 m²**.

Le site est composé d'un **bâtiment en U sur 3 niveaux** et d'un **jardin** devant le bâtiment.

Dans sa configuration actuelle, l'établissement propose :

- **Au rdc (environ 650 m²)** : salles « à manger » de différentes jauges organisées autour d'un pôle service (cuisine + buanderie/ stockage, sanitaires),
- **Au 1^{er} étage (environ 580 m²)** desservi par 2 escaliers : un ensemble de chambres de différentes tailles (yc une « suite »), certaines desservies depuis des halls,
- **Au 2nd étage (environ 330 m²)** desservi par 2 escaliers : un ensemble de chambres et espaces de différentes tailles.



La surface du jardin est d'environ **450 m²**.

2.3. DOMANIALITE ET OCCUPATION ACTUELLES

La commune est propriétaire du site et du bien. Celui-ci est libre de toute occupation depuis mars 2023.

2.4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le document règlementaire d'urbanisme en vigueur au niveau intercommunal est le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Centre Tarn**. Le site est situé en zone UAr (espaces urbanisés anciens).

Le site de l'Hôtel restaurant Mont Royal est concerné par le **Périmètre Délimité des Abords de Monuments Historiques**. L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est ainsi obligatoire. En ce sens, des échanges préalables ont déjà eu lieu entre la mairie et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP). **Une note de recommandations de l'UDAP est ainsi mise à disposition des candidats.**

Autres caractéristiques :

- Sismicité : zone1 - risque très faible
- Radon : niveau 3 – significatif
- Termites : infestation de 10 à 25%
- Aléa retrait-gonflement des argiles : risque moyen
- Autres risques : transports de matières dangereuses (D612)
- PPRI : hors zone.

2.5 ATOUTS ET FAIBLESSES

Dans le cadre du projet de renouveau de l'hôtel restaurant, les atouts et faiblesses suivants ont été identifiés :

Atouts :

- Une commune très attractive qui joue un rôle de centralité pour le territoire alentours,
- Un positionnement géographique du bien très privilégié :
 - à 20 minutes des agglomérations d'Albi et Castres, deux pôles économiques très attractifs,
 - sur un itinéraire routier très fréquenté (12 à 15 000 véhicules/jour) à mi-chemin entre Albi et Castres,
 - à l'entrée de la bastide de Réalmont, avec une excellente visibilité du bâtiment,
- Un potentiel de clientèle diversifiée et garantie :
 - clientèle d'affaires (centre du Tarn, en relation avec la desserte Albi-Castres),
 - clientèle de passage à Réalmont,
 - clientèle touristique (proximité d'Albi classée UNESCO, des bastides du Tarn, du vignoble de Gaillac réputé comme « la Toscane occitane », du Sidobre, de Castres et des Monts de Lacaune, ...)
 - clientèle locale (repas de fête, marché hebdomadaire, ...)
 - ...
- Une concurrence très faible tant au niveau de l'hôtellerie que de la restauration : pas d'hôtel restaurant à Réalmont, les hôtels les plus proches se situent à Albi, Castres et Graulhet
- Une surface du bâti importante associée à un jardin
- La qualité patrimoniale du bâtiment
- La taille du bâti permet d'envisager un projet ambitieux et multiple
- Depuis la fermeture de l'hôtel restaurant en mars 2023, des évènements culturels ponctuels organisés dans le jardin par la Municipalité pour faire vivre le lieu

Faiblesses

- Des travaux de réhabilitation nécessaires (révision des toitures, mise à nu des plateaux pour redispatching des pièces, ...)
- Une activité économique à recréer

2.6 DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DES CANDIDATS

Sont mis à la disposition des candidats les documents suivants :

- **La convention « Réalmont, Petite ville de demain » et ses 4 annexes** (diagnostic synthétique du territoire et enjeux, périmètre de l'ORT, fiches actions, maquette financière),
- **La fiche de présentation de la parcelle cadastrale,**
- **La valeur vénale du bien** calculée par le pôle d'évaluation domaniale d'Albi de la Direction départementale des finances publiques du Tarn en date du 19 avril 2023,
- **Une note de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)** indiquant les recommandations générales pour la rénovation du bâtiment,
- **Le diagnostic multicritère** de l'hôtel restaurant Mont Royal réalisé par le bureau d'études Espelia en avril 2023.

A noter que le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Centre Tarn** est téléchargeable sur le site web de la Communauté de communes Centre Tarn (www.centretarn.fr - Mes démarches – Urbanisme).

ARTICLE 3 : LE PROJET SOUHAITE

3.1 INTENTIONS PROGRAMMATIQUES GENERALES

Le projet proposé devra s'inscrire dans les orientations stratégiques fixées dans la cadre de la convention Petite ville de demain de Réalmont, à savoir :

- Orientation 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
- Orientation 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
- Orientation 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire

Le diagnostic du territoire réalisé dans le cadre du programme « petite ville de demain » a souligné que le tourisme constitue un secteur clé sur lequel s'appuyer pour développer l'économie locale. Il pointe le nombre insuffisant d'équipements et d'hébergements touristiques. Réalmont dispose de peu de restaurants assurant le service du midi, du soir et du week-end, et ne dispose pas de restaurant gastronomique, ni d'hôtel susceptible d'attirer une clientèle touristique et d'affaires, en séjour ou de passage.

Révéler le patrimoine de la bastide, améliorer l'offre en matière d'équipement et d'hébergements touristiques, mobiliser les bâtiments délaissés pour renforcer l'attractivité de la commune sont autant d'enjeux identifiés.

3.2 ATTENDUS PROGRAMMATIQUES

La Municipalité souhaite donner un nouveau souffle à ce lieu emblématique, en maintenant la fonction d'hôtellerie et de restauration.

Au vu de la taille du bâti, **une ou des activités complémentaires à celle de l'hôtellerie restauration pourront être proposées** par les candidats. Ces activités devront être connexes, contribuer à la solidité et à la cohérence du projet proposé et répondre aux intentions programmatiques générales.

4.1 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La procédure d'appel à projets a pour objet **la sélection d'un candidat pour la rénovation puis l'exploitation d'un hôtel restaurant répondant aux objectifs et aux attentes générales exprimées par la collectivité dans le présent règlement** (cf. article 3).

L'appel à projets débouche dans tous les cas sur un transfert de droits : **contrat de vente** ou **prise à bail** ou **tout autre montage** en fonction du projet et des dispositions juridiques et financières proposées par les candidats.

4.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJETS

Un candidat peut se présenter seul ou sous la forme d'un groupement mené par un mandataire qui coordonne l'ensemble de ses partenaires.

Dans le cas d'un groupement, les compétences, le rôle, le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés. La composition du groupement est laissée à l'appréciation du candidat.

Il est recommandé que le candidat puisse justifier des compétences suivantes dans la présentation de son projet :

- **un architecte sensible aux enjeux patrimoniaux** afin d'appréhender au mieux la rénovation du bâtiment situé dans le Périmètre Délimité des Abords de Monuments Historiques (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France obligatoire),
- **un exploitant ou gestionnaire dans l'hôtellerie restauration**, même si celui-ci n'est pas contractuellement engagé au stade de l'appel à projets.

4.3 VISITE DU SITE DE L'APPEL A PROJETS

A la demande des candidats, des visites du site pourront être organisées.

4.4 COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats sont invités à remettre les documents suivants :

Pièce n°1 - Présentation du candidat

- Présentation du candidat
- Lettre d'engagement du candidat
- Références significatives du candidat

Pièce n°2 - Capacités économiques, financières et/ou techniques du candidat

- Bilans (et leurs annexes) et comptes de résultats des trois derniers exercices (à remettre uniquement en format numérique) du candidat
- Tout autre document permettant de justifier de la capacité économique, financière et technique de la candidature

Pièce n°3 – Présentation synthétique du projet de renouveau de l'hôtel restaurant Mont Royal (1 page maximum)

- Principales caractéristiques du projet présenté

Pièce n°4 – Présentation détaillée du projet de renouveau de l'hôtel restaurant Mont Royal (30 pages maximum)

- Vision globale du projet proposé
- Rénovation du bâtiment et des espaces extérieurs : présentation de 1^{ers} choix urbains, patrimoniaux, architecturaux et paysagers

- Projet d'hôtellerie restauration : description du projet, du nombre et du type de chambres envisagés, du type de restauration, de la période d'ouverture,
- Le cas échéant, description des activités complémentaires adossées à l'hôtellerie restauration
- Pièces graphiques permettant une bonne compréhension du projet

Pièce n°5 - Montage juridique et financier envisagé

- Plan de financement prévisionnel de l'opération : fonds propres, emprunts, ...
- Modalités de gestion envisagées pour l'hôtel restaurant
- Projet de promesse d'achat ou de bail ou autre
- Tout autre document permettant de justifier de la solidité du projet sur le plan juridique et financier

Pièce n°6 : Calendrier présentant le phasage de la réalisation du projet

- Planning prévisionnel des étapes du projet (études pré-opérationnelles, signature d'un compromis de vente, dépôt du permis de construire, signature d'un acte authentique, engagements des travaux, ouverture de l'hôtel et du restaurant, ...)

Pièce n°7 : Prix d'acquisition

- Prix d'acquisition net vendeur

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des dossiers de candidatures. Néanmoins, la collectivité se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

Des précisions pourront également être demandées aux candidats pour une meilleure compréhension du dossier de candidature.

4.5 MODALITES D'ECHANGE AVEC LES CANDIDATS

La collectivité entrera librement en négociation avec les candidats afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument.

Les candidats pré-sélectionnés seront invités à soutenir oralement leur proposition devant les membres du jury de l'appel à projets. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre un temps de questions-réponses avec les groupements. Le jury aura la possibilité de négocier avec les candidats les caractéristiques du projet, le prix, le montage,

4.6 CALENDRIER DE L'APPEL A PROJETS

Les dossiers de candidatures devront être remis au plus tard le samedi 14 octobre 2023 à 12h00.

Les dossiers de candidatures ne seront examinés qu'après la date de clôture des dépôts.

A l'issue de la présélection, les dossiers retenus feront l'objet d'auditions par un jury.

Après examen des dossiers de candidature et décision du jury, la Ville de Réalmont notifiera à chaque candidat soit la non sélection de sa candidature, soit sa sélection. La décision finale ne sera pas susceptible d'être contestée par les candidats non retenus.

4.7 MODALITES DE DEPOT DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au format papier (2 exemplaires) et au format numérique (1 clé USB avec des fichiers en format PDF non chiffrés).

Les dossiers de candidature porteront la mention « Appel à projets Renouveau de l'Hôtel restaurant Mont Royal de Réalmont ».

Ils pourront :

- être remis en main propre à l'accueil de la mairie de Réalmont contre récépissé aux jours et heures d'ouverture de l'hôtel de ville,
- ou être adressés par courrier (le cachet de la poste faisant foi).

4.8 CRITERES DE SELECTION DU PROJET LAUREAT

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères hiérarchisés et pondérés tels que mentionnés ci-dessous :

Critères d'analyses	Pondération
Critère 1 - Qualité du mandataire et du groupement constitué <ul style="list-style-type: none">• Compétences du mandataire au regard du projet• Composition et compétences de l'équipe au regard du projet, engagement des membres du groupement, et notamment la présence au sein du groupement d'un architecte du patrimoine et d'un exploitant ou gestionnaire dans l'hôtellerie restauration,• Solidité juridique et financière du mandataire et du groupement• Références présentées	25 %
Critère 2 : Pertinence et qualité du projet présenté <ul style="list-style-type: none">• Niveau de réponse aux orientations programmatiques présentées dans le règlement• Qualité du projet de rénovation du bâtiment et des espaces extérieurs• Qualité du projet d'hôtellerie restauration proposé (identification d'un exploitant ou gestionnaire dans l'hôtellerie restauration, positionnement concurrentiel, type de restauration, services proposés, ...)• Présence de proposition(s) d'activité(s) complémentaire(s) à celle de l'hôtellerie restauration et pertinence de cette/ces proposition(s)	25 %
Critère 3 : Solidité du montage juridico-financier et opérationnel du projet présenté <ul style="list-style-type: none">• Bilan et crédibilité du montage juridico-financier• Faisabilité du planning prévisionnel de réalisation et de déroulement du projet	25 %
Critère 4 : Prix d'acquisition du bien	25 %

4.9 COMPOSITION DU JURY DE SELECTION

Le jury de sélection des candidatures est composé de :

- 3 élus de la commune de Réalmont,
- 3 personnalités qualifiées (représentants du CAUE et des chambres consulaires)

disposant chacun d'une voix délibérative,

et, sans voix délibérative, du secrétaire général de la ville de Réalmont et de la cheffe de projet Petite ville de demain de la ville de Réalmont.

En cas d'égalité dans le nombre de voix, la voix du maire sera prépondérante.

4.10 PUBLICITE DE L'APPEL A PROJETS

Le présent règlement est disponible sur support électronique et téléchargeable sur le site internet de la Ville de Réalmont et de la Communauté de communes Centre Tarn.

Les documents ressources cités à l'article 2.6 du présent règlement sont également téléchargeables sur le site internet de la Ville de Réalmont et de la Communauté de communes Centre Tarn.

4.11 AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'APPEL A PROJETS

Règles de confidentialité

Les candidats sont informés que les informations, pièces et éléments transmis à la Ville de Réalmont à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les candidats s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

Droits d'auteur

Le lauréat de l'appel à projets cède à la ville de Réalmont, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion.

Conflit d'intérêt

Dans le cas d'une candidature proposée par un groupement, le mandataire du groupement a la responsabilité de s'assurer que la composition du groupement qu'il a constitué et de la candidature remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature écartée par la ville organisatrice.