



Commune de La Plagne Tarentaise

Place Charles de Gaulle
CS 50004
73216 Aime-La Plagne cedex

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT
POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE DE LOGEMENTS POUR
SAISONNIERS
MONTCHAVIN-LES COCHES**

REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Date et heure limite de réception des candidatures et offres :

Lundi 15 juin 2026 à 17h00

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. CADRE DE LA CONSULTATION	3
1.1 OBJET DE LA CONSULTATION	3
1.2 OBJECTIFS DE L'OPERATION	3
2. DISPOSITIONS GENERALES.....	4
2.1 FORME JURIDIQUE DE L'ATTRIBUTAIRE	4
2.2 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION	4
2.3 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION	4
2.4 LANGUE DE REDACTION DES PROPOSITIONS	4
2.5 UNITE MONETAIRE	4
2.6 ECHANGES AVEC LES CANDIDATS.....	54
2.7 VISITE	5
3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	5
3.1 PROCEDURE	5
3.2 PHASE DE REMISE DES CANDIDATURES ET DE SELECTION DES OFFRES INITIALES	5
3.3 PHASE DE NEGOCIATIONS	6
3.4 PHASE DE REMISE DES OFFRES FINALES.....	6
4. CONTENU DES CANDIDATURES ET DES OFFRES	6
4.1 PIECES A REMETTRE A L'APPUI DES CANDIDATURES	6
4.2 PIECES A REMETTRE A L'APPUI DES OFFRES	7
5. CONDITION D'ENVOI ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES	8
5.1 PRESENTATION DES PLIS.....	8
5.2 LIEU DE DEPOT ET DE RECEPTION DES PLIS.....	8
5.3 DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION	8
6. CRITERES DE SELECTION	8
6.1 EXAMEN DES CANDIDATURES.....	8
6.2 CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES.....	8
7. PLANNING PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION.....	9
8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	9
9. DECLARATION SANS SUITE :	10

1. CADRE DE LA CONSULTATION

1.1 OBJET DE LA CONSULTATION

La COMMUNE envisage de conclure un bail à construction ou une cession foncière, pour la réalisation d'une résidence de logements pour saisonniers dont les caractéristiques figurent dans le cahier des charges.

La COMMUNE intervient uniquement en tant que propriétaire d'un terrain à bâtir.

Bien que le fait de donner à bail un bien immobilier du domaine privé d'une collectivité territoriale ou une cession ne soit pas soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable, la commune a spontanément décidé de recourir à un appel à manifestation d'intérêt.

En effet, du fait de la complexité du montage juridique et financier, le projet ne pouvant être satisfait sans adapter des solutions immédiatement disponibles, la commune a décidé de recourir à un appel à manifestation d'intérêts.

Pour la réalisation du projet, la commune propose deux hypothèses contractuelles :

- Hypothèse contractuelle n°1 : la durée du bail à construction et le montant du loyer versé au bailleur en les justifiant notamment au vu de l'amortissement des biens et de leur exploitation, ainsi que les modalités de cession sous des droits réels en cours de bail.
- Hypothèse contractuelle n°2 : le prix de cession, au vu des prix du marché.

Il sera à ce titre d'ores et déjà précisé que le candidat peut, soit présenter une offre sur une seule des hypothèses contractuelles, soit présenter deux offres, une sur chacune des hypothèses. Dans ce second cas, les deux offres feront l'objet d'une analyse et d'une notation distincte.

Le candidat sera alors invité à négocier sur la base de sa meilleure offre.

Quel que soit le montage contractuel retenu, il sera conclu à l'issue de la procédure avec le candidat retenu des actes notariés imposant le maintien dans le temps de l'affectation des logements saisonniers.

Le dossier transmis précise l'ensemble des éléments nécessaires à la réponse.

Un clausier proposant les modalités de mise en œuvre de la promesse de bail à construction ou de la cession est transmis concomitamment au cahier des charges.

1.2 OBJECTIFS DE L'OPERATION

- **La prise en compte de la convention de logements pour les saisonniers**

Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers (2025-2028) a été signée le 19 septembre 2025 entre l'Etat représenté par madame la Préfète de la Savoie, le syndicat intercommunal de la Grande Plagne, la commune de Champagny en Vanoise, la commune d'Aime La Plagne et la commune de la Plagne Tarentaise.

Il est mis en évidence dans la partie diagnostic de cette convention, un besoin de 210 à 220 logements à créer ou à mobiliser au profit des travailleurs saisonniers, essentiellement sur les communes d'Aime la Plagne et la Plagne Tarentaise.

Ainsi, cette convention fait mention des actions portées par la commune de la Plagne Tarentaise, notamment « *le projet de construction d'un bâtiment sur le secteur de la station des Coches, à destination des travailleurs saisonniers qui serait réalisée par un opérateur privé et qui permettrait la création d'une trentaine de lits affectée aux saisonniers* », objet de la présente.

- **Les attentes de cette opération immobilière**

1. Répondre aux besoins en logements pour les saisonniers ;
2. Réduire le déficit de logements pour cette catégorie de travailleurs sur la commune.
3. Respecter le planning prévisionnel

2. DISPOSITIONS GENERALES

2.1 FORME JURIDIQUE DE L'ATTRIBUTAIRE

Les candidats peuvent présenter une offre, soit en qualité de candidats individuels, soit en qualité de membres d'un ou plusieurs groupement(s) d'opérateurs économiques.

En cas de groupement d'opérateurs économiques, la forme du groupement est libre. Toutefois dans ce cas il est attendu des candidats la désignation d'un mandataire solidaire chargé de gérer les interfaces techniques, juridiques et financières existant entre les membres du groupement.

2.2 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation comprend outre le présent règlement de la consultation, les documents suivants :

- Le cahier des charges de l'AMI
- Ses annexes ;
- Le cadre de réponse technique.

2.3 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est téléchargeable gratuitement sur la plateforme AWSolutions, à l'adresse suivante :
<https://www.marches-publics.info/>

Les communications et remises de documents auront exclusivement lieu via la plateforme visée ci-avant.

Note sur le téléchargement électronique : L'identification des opérateurs économiques pour accéder aux documents de la consultation n'est pas obligatoire. Toutefois, nous attirons l'attention des candidats sur le fait que l'identification leur permet d'être tenus informés automatiquement via la plateforme des modifications et des précisions éventuellement apportées au dossier de consultation. Dans le cas contraire, il leur appartiendra de vérifier par eux-mêmes la présence de nouvelles informations et de les récupérer par leurs propres moyens.

Le candidat vérifiera également que les alertes de la plate-forme ne sont pas filtrées par le dispositif anti spam de l'entreprise ou redirigés vers les « courriers indésirables ».

2.4 LANGUE DE REDACTION DES PROPOSITIONS

Les propositions doivent être rédigées en langue française ou accompagnées d'une traduction.

2.5 UNITE MONETAIRE

Les candidats sont informés que la commune conclura le bail à construction ou la vente dans l'unité monétaire suivante : Euro.

2.6 ECHANGES AVEC LES CANDIDATS

Pendant toute la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, les communications de la commune aux candidats (demande de compléments de pièces de candidature, demande de production de pièces administratives, lettre d'invitation à déposer les offres initiales, convocation aux séances de dialogue...) sont uniquement envoyées par la plateforme de dématérialisation.

Les communications sont envoyées à l'adresse mail fournie par le candidat sur le profil acheteur.

Les candidats répondent aux demandes de la commune par le bouton "répondre au message" de la plateforme de dématérialisation sauf pour le dépôt des candidatures, des offres initiales et finales.

2.7 VISITE

Une visite du site est obligatoire et sera organisée sur prise de rendez-vous préalable avec le service urbanisme, foncier de la Commune de la Plagne-Tarentaise.

Durée prévisionnelle : 1 heure de visite.

Les candidats devront contacter le service urbanisme, foncier de la Commune de la Plagne -Tarentaise pour prise de rendez au moins 48h à l'avance .

Les candidats indiqueront la liste nominative des personnes qui participeront à cette visite. Le nombre de représentants par candidat ne pourra excéder 4 personnes.

Un certificat de visite sera remis à chacun des candidats à l'issue de la visite précitée. Ce certificat est à produire dans le cadre de l'offre.

3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

3.1 PROCEDURE

La présente procédure est organisée par :

Commune de La Plagne Tarentaise
Place Charles de Gaulle
Mâcot-la-Plagne
73210 LA PLAGNE TARENTEISE
Téléphone : 04 79 09 71 52

Elle est lancée sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêts.

La procédure comprend :

- Une phase de remise des candidatures et de sélection des offres initiales ;
- Une phase de négociation ;
- Une phase de remise des offres finales comprenant le projet de promesse de bail et/ou de compromis de vente.

La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt.

3.2 PHASE DE REMISE DES CANDIDATURES ET DE SELECTION DES OFFRES INITIALES

Les candidats dont le dossier de candidature est incomplet et qui ne disposent pas des capacités suffisantes pour réaliser le projet seront éliminées.

Les offres initiales seront examinées au regard des documents demandés à l'article 4.2 et des critères de sélection fixés à l'article 6.2 du présent règlement.

Ne seront invités à la phase de négociations que les candidats dont l'offre a été classée, au terme de cette première analyse, dans les trois premières positions. Les candidats dont les offres ont été classées au-delà de la troisième position ne seront pas invités à la phase de négociation et seront éliminés.

3.3 PHASE DE NEGOCIATIONS

La phase de négociations s'ouvre avec les candidats retenus dans les conditions de l'article 3. 2. Tous les aspects du projet peuvent être discutés avec les candidats sélectionnés.

Une discussion sera notamment engagée sur tous les aspects du projet et notamment sur les dispositions administratives et financières, ainsi que sur les projets d'actes.

3.4 PHASE DE REMISE DES OFFRES FINALES

Après avoir déclaré la conclusion de la phase de négociation et en avoir informé les candidats, la commune les invite à remettre une offre finale sur la base du ou des projets présentés au cours de la phase de négociation.

A la demande de la commune, une mise au point contractuelle portant sur le futur projet de promesse de bail à construction et/ou de compromis de vente sera organisée.

Les offres seront valables 180 jours à compter de la remise de l'offre finale.

4. CONTENU DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

4.1 PIÈCES À REMETTRE À L'APPUI DES CANDIDATURES

À l'appui de sa candidature, le candidat transmet les éléments permettant d'apprécier sa capacité juridique ainsi que ses capacités professionnelles, techniques et financières.

Le candidat remettra les pièces suivantes :

1. Lettre de candidature établie sur papier à entête de la société candidate à l'attention du Maire, présentant les raisons de l'intérêt du candidat à conclure le bail à construction et/ou la cession pour la résidence de logements pour les saisonniers, objet de la présente procédure et permettant d'identifier le candidat, le mandataire, chaque membre du groupement, la nature du groupement et les compétences de chacun de ses membres.
2. Renseignements et/ou documents permettant d'apprécier les capacités techniques :
 - Note d'organisation du groupement ou du candidat s'il candidate seul, décrivant sa composition et les compétences associées, incluant le cas échéant un tableau nominatif de répartition des tâches et responsabilités à chaque phase du projet ;
 - Documents nécessaires à l'exercice de l'activité projetée : autorisation, agrément, habilitation, autres ;
 - Indication des titres d'études et professionnels du candidat ou des cadres de l'entreprise responsables de prestations de même nature que celles de l'appel à projet ;
 - Indication des noms et des qualifications professionnelles pertinentes des personnes physiques qui seront chargées de l'exécution du bail à construction et/ou de la cession.
3. Renseignements et/ou documents permettant d'apprécier les capacités professionnelles :

- Liste des références en matière d'aménagement et de travaux neufs d'ampleur et de complexité équivalente, exécutés au cours des 5 dernières années en indiquant le montant, la date et le lieu d'exécution et le montage juridique mis en œuvre (bail à construction et/ou cession) et le mode de gestion ;
- Parmi ces listes, le candidat présente plus précisément trois références significatives et les plus représentatives ou illustratives pour les besoins de la présente opération.

4. Renseignements permettant d'apprécier la capacité économique et financière :

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires du domaine d'activité faisant l'objet de l'appel à projet portant sur les 3 derniers exercices disponibles.
- Composition du capital de la Société candidate (bilan ...).

Les documents énumérés sont présentés, le cas échéant, **par chaque membre du groupement**. Il est rappelé que le candidat doit clairement identifier, dans son dossier de candidature, les compétences de chacun des membres du groupement. Les sociétés de création récente peuvent justifier leurs capacités par tout autre moyen approprié.

4.2 PIECES A REMETTRE A L'APPUI DES OFFRES

L'offre initiale sera composée des pièces suivantes qui seront organisées selon le cadre technique joint :

4. Une **note sur le parti architectural** envisagé, en lien avec la réglementation d'urbanisme en vigueur
5. Un **planning** prévisionnel de réalisation
6. Une **note financière** composée :
 - a. D'une note d'objectifs relative au programme envisagé qui traitera notamment des sujets suivants :
 - i. Les modalités des montages juridiques et financiers proposés par le candidat pour assurer la réussite de l'opération ;
 - ii. Un bilan d'opération ;
 - iii. Description du montant des loyers et du prix de vente pour les futurs locataires ou acquéreurs
 - b. Présentation de la proposition contractuelle retenue et de ses aspects financiers :
 - i. Hypothèse contractuelle n°1 : la durée du bail à construction et le montant du loyer versé au bailleur en les justifiant notamment au vu de l'amortissement des biens et de leur exploitation, ainsi que les modalités de cession des droits réels en cours de bail
 - ii. Hypothèse contractuelle n°2 : le prix de cession, au vu des prix du marché.
7. **De manière optionnelle, un dossier de pièces graphiques** comprenant :
 - Un plan masse au 1/500e y compris accès, stationnements, traitement des espaces extérieurs et espaces verts
 - Des coupes significatives permettant d'apprécier l'insertion dans la pente
 - Quelques façades significatives
 - 2 perspectives permettant d'apprécier l'insertion architecturale et paysagère

L'offre finale devra contenir les mêmes pièces que ci-dessus mentionnées, qui aura été proposé par la commune et fait l'objet du dialogue.

5. CONDITION D'ENVOI ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

5.1 PRESENTATION DES PLIS

Les candidats doivent transmettre leurs plis sur la plateforme de dématérialisation.

Ils peuvent également procéder à l'envoi d'une copie de sauvegarde, soit sur support papier, soit sur support physique électronique.

5.2 LIEU DE DEPOT ET DE RECEPTION DES PLIS

La transmission des plis s'effectue sur le profil d'acheteur de la commune dont l'adresse est : <https://www.marches-publics.info/>

Les candidats transmettent leurs plis sous forme de fichiers électroniques.

Le dépôt électronique donnera lieu à un accusé de réception mentionnant la date et l'heure de fin de la réception. Tout dossier dont le dépôt se termine après la date et l'heure limites est considéré comme hors délai et est rejeté par la commune.

En cas de survenance d'un problème technique ou lié à l'utilisation de la plateforme, le candidat peut obtenir une assistance téléphonique d'urgence au numéro indiqué.

5.3 DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION

Les plis contenant les candidatures et offres initiales devront être remis ou parvenus à destination au plus tard à la date et l'heure limites mentionnées sur la page de garde du présent règlement.

En cas de réception de dossiers multiples émanant d'un même candidat, seule sera retenue le dernier des plis reçus. Le ou les dossiers précédemment déposés seront rejetés.

6. CRITERES DE SELECTION

6.1 EXAMEN DES CANDIDATURES

Les candidatures sont examinées à partir des renseignements demandés à l'article 4 ci-dessus.

Les candidatures incomplètes ainsi que celles ne présentant pas les capacités financières, techniques et professionnelles suffisantes seront éliminées.

6.2 CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Les offres seront classées en application des critères de sélection pondérés comme suit :

CRITERE 1 : QUALITE DU PROJET	40 %
Seront appréciés par ce critère :	
- La qualité architecturale et paysagère des constructions apprécié au vu de la note obligatoire et le cas échéant au vu des pièces graphiques optionnelles ; - La qualité de la valorisation du site ;	
CRITERE 2 : QUALITE FINANCIERE	30 %
Seront appréciés par ce critère :	

- Le loyer proposé pour le bail à construction et/ou le prix de cession, au regard des prix du marché - La pertinence du bilan financier - Le montant des loyers et du prix de vente pour les futurs locataires ou acquéreurs	
CRITERE 3 : PERTINENCE DES MOYENS OPERATIONNELS, JURIDIQUES ET FINANCIERS	30 %
Seront appréciés par ce critère : - La présentation de l'équipe, la description précise des partenaires, le rôle de chacun et les modalités de fonctionnement, le montage juridique ; - Les modalités opérationnelles de réalisation du projet, - Les garanties apportées par le cessionnaire opérateur pour s'assurer du respect de ses engagements et du respect des objectifs fixés et notamment sur le long terme (garanties juridique et financière, de paiement des loyers et, le cas échéant, du prix du foncier...).	

7. PLANNING PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

Publication de l'AAPC et du cahier des charges	12 MARS 2026
Visite du site	Sur prise de rendez-vous des candidats
Remise des candidatures et des offres initiales	15 JUIN 2026
Réunion de dialogue n°1	MI- JUILLET 2026
Envoi projet de promesse de bail à construction ou de cession par la commune	Courant juillet/août en fonction des disponibilités du notaire
Remise des offres finales comprenant le projet de promesse de bail à construction ou de cession	FIN AOÛT 2026
Réunion de dialogue n°2	MI-SEPTEMBRE 2026
Saisine de France Domaine avec le projet pressenti et le projet de promesse de bail à construction ou de cession	Courant septembre 2026
Conseil Municipal approuvant la signature du projet de promesse de bail à construction ou de cession avec conditions suspensives de déclassement du domaine public et d'acquisition parcelle AC 7	Novembre ou décembre 2026
Signature du projet de promesse de bail à construction ou de cession	Début d'année 2027

8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les renseignements complémentaires sur les documents de la consultation sont envoyés aux opérateurs six jours au plus tard avant la date limite fixée pour la réception des offres, pour autant qu'ils en aient fait la demande en temps utile sur le profil d'acheteur.

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires à caractère technique et/ou administratif nécessaires à la réalisation de leur dossier, les candidats doivent adresser une demande écrite à : <https://www.marches-publics.info/>

S'il est utile de répondre, les réponses de la commune seront portées à la connaissance de tous les candidats.

9. DECLARATION SANS SUITE :

Il est expressément convenu qu'à tout moment, sans qu'il soit donné de justification, la présente consultation pourra être déclarée sans suite par la Commune sans aucun droit à indemnisation des candidats. La Commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré. Les candidats seront informés par lettre recommandée.