



## PIECE N° 1 RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

### PROCEDURE RESTREINTE

---

**Concession portant délégation de service public pour la conception, la construction et l'exploitation de la zone touristique à Morsbronn-les-Bains.**












---

Date limite de reception des candidatures : 16 mai 2025 à 12h00

Date limite de reception des offres : 01 septembre 2025 à 12h00

**Autorité concédante : Communauté de communes Sauer-Pechelbronn**  
1 rue de l'Obermatt  
67360 DURRENBACH  
Tél : 0388907760

## L'ESSENTIEL DE LA PROCÉDURE

|   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
|    | <b>Objet</b>                        | Concession portant délégation de service public pour la conception, la construction et l'exploitation de la zone touristique à Morsbronn-les-Bains. |
|    | <b>Mode de passation</b>            | <b>Procédure formalisée restreinte</b>  |
|    | <b>Type de contrat</b>              | Concession  |
|    | <b>Délai de validité des offres</b> | 240 jours   |
|    | <b>Forme de groupement</b>          | Aucune forme de groupement imposée à l'attributaire   |
|    | <b>Variantes</b>                    | Sans  |
|    | <b>PSE</b>                          | Sans  |
|    | <b>Clauses sociales</b>             | Sans  |
|   | <b>Clauses environnementales</b>    | Sans  |
|  | <b>Durée / Délai</b>                | 43 ans  |
|  | <b>Négociation</b>                  | Avec  |

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| 1 - Objet et étendue de la consultation .....   | 4  |
| Préambule .....   | 4  |
| 1.1 - Objet de la concession de service public.....                                     | 4  |
| 1.2. - Lieu d'exécution de la concession de service public .....                        | 5  |
| 1.3 - Valeur estimée de la concession .....   | 5  |
| 1.3 - Décomposition de la consultation .....  | 5  |
| 1.5 - Nomenclature.....   | 6  |
| 2 - Conditions relatives au contrat .....   | 6  |
| 2.1 - Durée du contrat et date prévisionnelle de démarrage.....                         | 6  |
| 2.2 - Respect des principes d'égalité, de laïcité et de neutralité .....                | 6  |
| 2.3 - Montant de la redevance.....  | 7  |
| 3 - Conditions de la consultation .....   | 7  |
| 3.1 - Déroulement de la consultation .....  | 7  |
| 3.2 - Délai de validité des offres.....   | 7  |
| 3.3 - Forme juridique du groupement et évolution de la composition des groupements..... | 7  |
| 3.4 - Constitution d'une société dédiée .....   | 8  |
| 3.5 - Variantes .....   | 8  |
| 3.6. Visite sur site.....   | 8  |
| 3.7 - Négociations .....  | 9  |
| 3.9 - Calendrier prévisionnel de la procédure.....                                      | 10 |
| 4 - Contenu du dossier de consultation .....  | 10 |
| 5 - Présentation des candidatures et des offres .....                                   | 11 |
| 5.1 - Dossier de candidature à remettre .....   | 11 |
| 5.2 - Dossier d'offre à remettre.....   | 13 |
| 6 - Conditions d'envoi ou de remise des plis .....                                      | 15 |
| 6.1 - Transmission électronique .....   | 15 |
| 6.2 - Transmission sous support papier.....   | 16 |
| 7 - Examen des candidatures et des offres .....   | 16 |
| 7.1 - Sélection des candidatures.....   | 16 |
| 7.2 - Critères d'analyse des offres.....  | 16 |
| 7.3 - Suites à donner à la consultation .....   | 17 |
| 8 - Renseignements complémentaires.....   | 17 |
| 8.1 - Adresses supplémentaires et points de contact .....                               | 18 |
| 8.2 - Procédures de recours .....   | 18 |
| 8.3 - Annexe au présent RC : .....  | 18 |

# 1 - Objet et étendue de la consultation

## Préambule

Pour l'information des parties :

- Les termes ci-après « la CCSP », « l'Autorité délégante/concédante » désignent la « Communauté de communes Sauer-Pechelbronn » ;
- Les termes « le concessionnaire » désignent le candidat dont l'offre aura été retenue avec lequel la CCSP se proposera de conclure le contrat de délégation ;
- Le terme « le(s) candidat(s) » désigne le(s) opérateur(s) économique(s) participant à la présente procédure de mise en concurrence.

Par une procédure débutée le 13/02/2024 la CCSP a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue de la création d'un pôle bien-être et /ou hébergement au sein du village thermal de Morsbronn-les-Bains. Quatre opérateurs économiques ont répondu à cet AMI.

Par une délibération du 24 février 2025, le conseil communautaire de la CCSP a décidé d'engager une procédure de délégation de service public sous forme de concession pour la construction et l'exploitation d'un équipement touristique situé sur la commune de Morsbronn-les-Bains, sur des terrains intercommunaux destinés à être mis à disposition du ou des candidat(s) retenu(s), et d'autoriser le lancement de la procédure de mise en concurrence conformément aux dispositions légales en vigueur, en vue de l'attribution de la concession.

L'avis de délégation a été diffusé sur les supports suivants :

- Sur le profil acheteur à l'adresse suivante : <https://plateforme.alsacemarchespublics.eu/>
- Au BOAMP et au JOUE
- Sur une publication spécialisée : <https://www.tourisme-espaces.com/>

## 1.1 - Objet de la concession de service public

La présente consultation concerne : concession portant délégation de service public pour la conception, la construction et l'exploitation de la zone touristique à Morsbronn-les-Bains.

Plus précisément, la concession de service public a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le concessionnaire assurera les missions de financement, de conception, de construction, d'entretien, d'exploitation, de gestion, de développement et de promotion de l'équipement touristique projeté, à savoir :

- Le renforcement de l'offre d'hébergements touristiques marchands éco-conçus par la création d'un parc résidentiel de loisirs comptant entre 120 et 180 hébergements de 2 à 10 personnes sur des parcelles d'environ 300 à 400 m situé sur la zone touristique.
- La création d'un complexe multi-activités : implanté sur le terrain de 90 ares le long de la D927 à la sortie du village. Ce complexe intégrera des services associés comme la restauration, une boutique de produits locaux, un point d'informations touristiques. Ce complexe intégrera aussi un espace ludique et de loisirs comprenant une piscine et tout autre activité (sans s'y limiter) : spa, solarium, espace extérieur avec splashpad, salle de jeux, etc. Il est possible de proposer des activités complémentaires pour les touristes comme pour les amateurs de bien-être. Ce complexe sera accessible aux habitants mais aussi aux écoles du territoire. Des services en lien avec le tourisme local pourront être proposés : par exemple, station de gonflage et réparation vélo, location vélo. Concernant le restaurant, la commune de Morsbronn-les-Bains dispose d'une licence IV qui sera mise à disposition du restaurateur pour l'exploitation du restaurant. Concernant la piscine, les

élus souhaitent que des créneaux soient réservés aux écoles du territoire dans le cadre de l'éducation du savoir-nager. L'éducation nationale impose un espace de 4m<sup>2</sup> par élève, chaque classe étant composée d'environ 26 élèves au maximum. Le bassin devra donc avoir une surface de 104 m<sup>2</sup> minimum. Le créneau de piscine est de 1h (temps vestiaire inclus). Un maitre-nageur doit être présent pour assurer la surveillance du bassin. La CCSP compte environ 40 classes. L'investisseur pourra proposer le nombre de créneaux (jour et horaires) qu'il peut ouvrir aux classes sans que cela ne perturbe l'accueil de ses hôtes. Un coût forfaitaire de 300 € par classe pour 10 séances (prix révisable annuellement) sera facturé par le concessionnaire aux écoles pour cette prestation. Le montant de la redevance indiqué au point 2.3. du présent règlement tient compte de cette demande de l'Autorité concédante.

- La création d'un parc : propice à la déambulation, proposant des espaces d'animations, des jeux d'eau, de repos, de méditation, ... et permettant de relier différentes polarités du territoire. Ce parc permettra de faire un lien entre le parc résidentiel, le complexe, la cure existante, le village et les sites touristiques proches.

Les candidats sont invités à proposer toutes autres activités ou services qui s'inscrit dans ce programme et leur paraît pertinent pour améliorer l'expérience du touriste.

Les éléments du programme figurent en annexe du présent règlement de la consultation (annexe 1).

Conformément aux dispositions de l'article L. 1121-3 du code de la commande publique, le concessionnaire assume le risque économique lié à l'exploitation de ce service. Ainsi, il se rémunérera sur les recettes tirées de l'exploitation du service, comprenant les redevances perçues sur les usagers qui auront été déterminées contractuellement et les éventuelles recettes annexes.

## **1.2. - Lieu d'exécution de la concession de service public**

Lieu(x) d'exécution :  
ZA sur les hauteurs de Morsbronn-Les-Bains / voir plan  
67360 Morsbronn-les-bains

La présentation du site, propriété de l'Autorité concédante, d'une superficie d'environ 14 hectares, figure en annexe du présent règlement de la consultation, dans le document intitulé « programme de l'opération » (annexe 1).

## **1.3 - Valeur estimée de la concession**

La valeur du contrat de concession est estimée à 240 000 000,00 € HT.

Cette valeur est calculée conformément aux dispositions des articles R. 3121-1 à R. 3121-4 du Code de la commande publique. Cette estimation correspond aux recettes totales hors taxes de la concession sur la base d'un calcul en euros constants pour la durée du contrat eu égard à la nature des missions, objet de la concession.

L'estimation présentée ci-dessus a été calculée sur la base d'une projection. Elle ne constitue pas un objectif pour les candidats mais simplement une projection haute permettant d'évaluer la valeur estimée de la concession d'un point de vue procédural, tel qu'imposé par les dispositions du code de la commande publique précitées.

## **1.3 - Décomposition de la consultation**

Il n'est pas prévu de décomposition en lots.

## 1.5 - Nomenclature

La classification conforme au vocabulaire commun des marchés européens (CPV) est :

| Code principal | Description  |
|----------------|--|
| 45212170-8     | Travaux de construction de bâtiments de loisirs  |
| 45212000-6     | Travaux de construction de bâtiments destinés aux loisirs, aux sports, à la culture, à l'hébergement et de restaurants |

## 2 - Conditions relatives au contrat

### 2.1 - Durée du contrat et date prévisionnelle de démarrage

Le Code de la commande publique rappelle le caractère obligatoire de la fixation d'une durée limitée du contrat de concession et, par conséquent, de la délégation de service public. En effet, l'article L. 3114-7 dudit code énonce que « *la durée du contrat de concession est limitée* ». Puis il encadre la détermination de la durée du contrat en indiquant que celle-ci « *est déterminée par l'autorité concédante en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire, dans les conditions prévues par voie réglementaire* » et en renvoyant aux articles R. 3114-1 et R. 3114-2 du Code de la commande publique.

L'article L. 3114-7 du Code de la commande publique indique que la durée « *est déterminée par l'autorité concédante* ».

La durée des délégations de service public ne peut excéder la durée normale d'amortissement des investissements mis à la charge du délégataire par le contrat. Cette règle est rappelée par le Code de la commande publique pour les contrats d'une durée supérieure à 5 ans. Il est, en effet, indiqué à l'article R. 3114-2 dudit code que « *pour les contrats de concession d'une durée supérieure à cinq ans, la durée du contrat ne doit pas excéder le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat* ».

Au cas présent, pour déterminer la durée de la concession, les éléments suivants doivent être pris en compte :

- Le montant des investissements raisonnablement attendus du concessionnaire ;
- Le chiffre d'affaires prévisionnel sur la durée du contrat ;
- La durée d'amortissement des ouvrages ;
- L'absence d'indemnisation des biens de retour ;
- Le montant de la redevance prévisionnelle qui sera supportée par le concessionnaire.

Au vu de ce qui précède, la durée prévisionnelle de la convention de concession est fixée à 43 ans décomposés comme suit :

- Trois premières années : conception et construction ;
- Puis 40 années suivantes : exploitation.

La première année d'exploitation interviendrait donc en N+3 (temps de conception puis de construction).

La date prévisionnelle de démarrage de la nouvelle concession est fixée au 2 janvier 2026.

### 2.2 - Respect des principes d'égalité, de laïcité et de neutralité

Les prestations ayant pour objet l'exécution d'un service public, les candidats sont informés que le titulaire devra respecter les principes de la République que sont l'égalité des usagers, la laïcité et la neutralité.

## 2.3 - Montant de la redevance

La redevance due pour les trois premières années correspondant aux années de conception et de construction du site (N, N+1 et N+2) est de 8.000 euros HT par an.

La redevance à compter de la première année d'exploitation (à partir de N +3) est divisée en deux parts :

- Une part fixe d'un montant de 50.000 € HT annuel, non négociable,
- Une part variable dont le niveau et les modalités de déclenchement seront précisés dans le cadre de la présentation des offres.

## 3 - Conditions de la consultation

### 3.1 - Déroulement de la consultation

La procédure de passation utilisée est : la procédure formalisée **restreinte**. La consultation est organisée conformément aux dispositions du Code de la commande publique applicables aux concessions formalisées (notamment ses articles L. 3111-1 et suivants, L. 3126-1, R. 3111-1 et suivants, R. 3126-1 et suivants du Code de la Commande Publique) et des articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

**Elle est menée selon une procédure restreinte dans laquelle le dossier de consultation sera remis aux opérateurs économiques ayant satisfait aux conditions de participation.**

La procédure restreinte est décomposée en deux phases distinctes :

- Une phase de candidature au terme de laquelle les candidats admis à présenter une offre seront sélectionnés ;
- Une phase d'offre au terme de laquelle le ou les attributaires seront choisis.

Le nombre de candidats admis à présenter une offre n'est pas limité.

Seront admis à participer à la suite de la procédure, les candidats qui, après examen du dossier de candidature par la commission prévue à l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales justifient qu'ils disposent effectivement des capacités suffisantes au regard de leurs garanties professionnelles et financières, de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L.5212-1 et suivants du code du travail, et de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Les candidats ne disposant pas des capacités suffisantes ne seront pas admis à présenter une offre.

### 3.2 - Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 240 jours à compter de la date limite de réception des offres.

### 3.3 - Forme juridique du groupement et évolution de la composition des groupements

Les groupements momentanés d'entreprises sont autorisés.

L'autorité concédante ne souhaite imposer aucune forme de groupement à l'attributaire du contrat de concession. Lorsque la candidature et l'offre sont remises au nom d'un groupement, elles doivent être

signées par le mandataire du groupement. Ce dernier présente une habilitation signée et datée de chaque membre du groupement.

Dès lors que les candidats ont décidé de présenter leur offre sous la forme d'un groupement momentané d'entreprises, la composition du groupement candidat ne pourra pas être modifiée entre la date limite de remise des candidatures et des offres et la délibération du Conseil communautaire se prononçant, dans les conditions prévues à l'article L.1411-7 du code général des collectivités territoriales, sur le choix du concessionnaire et le contrat de concession.

Un même candidat ne pourra présenter plusieurs offres en agissant en qualité de candidat individuel et/ou de membre d'un ou plusieurs groupements.

### **3.4 - Constitution d'une société dédiée**

Pour l'exécution du contrat, l'attributaire devra créer une société dédiée dans l'hypothèse où il n'y a aucune société préexistante susceptible d'être dédiée à l'exécution du présent contrat de délégation de service public. Le cas échéant, cette société devra présenter des garanties équivalentes à celles du candidat ou du groupement de candidats.

Dans cette hypothèse :

- L'opérateur économique candidat ou les opérateurs membres du groupement candidat devront détenir 100 % du capital social de la société dédiée ;
- Lorsque la candidature est présentée sous forme de groupement momentané d'entreprises, toutes les entreprises membres de ce groupement devront être actionnaires de la société dédiée.

Quelle que soit la date retenue pour la constitution de cette société dédiée, la composition de son capital social devra être représentative de l'entité économique (société ou groupement de sociétés) candidate.

Pour ce faire, notamment, au jour de sa constitution :

- Soit la société dédiée est constituée à la date à laquelle le conseil communautaire sera invité à approuver le choix du concessionnaire et les termes du contrat, auquel cas le contrat sera signé directement avec cette société dédiée dans des conditions permettant de garantir la transparence de la procédure et l'effectivité de la procédure de mise en concurrence ;
- Soit la société dédiée n'est pas constituée à cette date, auquel cas le contrat sera signé avec l'entité économique (société ou groupement de sociétés) candidate, puis fera l'objet d'un transfert à la société dédiée au jour de la constitution de cette dernière.

### **3.5 - Variantes**

Aucune variante n'est autorisée.

### **3.6. Visite sur site**

Une visite sur site est obligatoire pour chaque candidat admis à présenter une offre afin que ceux-ci se rendent compte de leur importance, de leur état réel, ainsi que des difficultés ou sujétions pouvant résulter de la concession. L'offre d'un candidat qui n'a pas effectué cette visite sera déclarée irrégulière.

Les conditions de visites sont les suivantes : **16 juin matin / 17 juin après-midi / 20 juin matin**  
Sur rendez-vous auprès de Anne GLOCK [anne.glock@sauer-pechelbronn.fr](mailto:anne.glock@sauer-pechelbronn.fr)



Les échanges au cours des visites entre les représentants de la CCSP et le candidat seront limités à la seule prise de connaissance du site, sans que ne soit délivrée aucune autre information de nature à conférer un avantage concurrentiel quelconque à tel ou tel candidat ayant manifesté son intérêt pour la présente procédure de dévolution.

Toutes les questions, qu'il s'agisse des questions relatives à la visite ou celles que la visite a fait naître devront être formalisées par écrit par les candidats, dans les conditions prévues au présent règlement de consultation. Les réponses seront apportées dans le respect des dispositions de ce même article.

Au terme de la visite, les participants signeront une feuille de présence et une attestation, en double exemplaire, sera établie par la CCSP. Un exemplaire sera remis au candidat ; l'autre sera conservé par l'Autorité concédante.

### **3.7 - Négociations**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1411-5 du Code général des collectivités territoriales, au vu de l'avis de la Commission de délégation de service public de la CCSP, l'autorité habilitée à signer le contrat de concession de service public peut organiser librement une négociation avec un ou plusieurs candidats dans les conditions prévues par l'article L. 3124-1 du Code de la commande publique.

Cette autorité pourra associer aux réunions de négociation :

- Un ou plusieurs élus communautaires ;
- Des représentants des services de la CCSP ;
- Des représentants de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La négociation ne peut porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Chaque convocation à une séance de négociation portera à la connaissance du candidat :

- Les lieux, date, heure et durée prévisionnels de la séance de négociation, laquelle pourra se tenir, exceptionnellement, par visio conférence ;
- Les différents points ou questions que la CCSP entendra aborder à l'occasion de la séance de négociation ;
- Le cas échéant le séquençage thématique de la séance de négociation.

Il appartiendra aux candidats de s'équiper des outils de communications nécessaires notamment à l'organisation de visioconférence. Les modalités d'organisation des négociations seront alors indiquées aux candidats.

Lors des négociations, les candidats pourront ainsi être invités à remettre des compléments, des améliorations ou des modifications à leurs offres. Les délais et mode de transmission de ces compléments et modifications à respecter seront alors indiqués aux candidats.

La négociation prendra donc la forme de réunions et / ou d'échanges écrits.

À l'issue de la négociation, laquelle pourra comprendre plusieurs tours, les candidats seront invités à remettre leur offre finale.

Avant la remise des offres finales, la CCSP se réserve la possibilité de reporter la date prévisionnelle de clôture des négociations si elle l'estime nécessaire. Les candidats concernés en seront informés via la plateforme.

Un classement des offres finales sera effectué en application des critères de jugement prévus à l'article 7.2 du présent règlement de la consultation. Ainsi, à l'issue de la phase de négociation, l'Autorité concédante détermine la meilleure offre sur la base des critères énoncés et pondérés à l'article 7.2 du présent règlement de consultation.

A compter de la désignation du Titulaire Pressenti, la CCSP engagera avec ce dernier la mise au point du Contrat de concession qui pourra permettre de clarifier des aspects de l'Offre Finale ou de confirmer certains engagements y figurant.

La mise au point ne pourra pas avoir pour effet de modifier des caractéristiques de l'Offre Finale ou du Contrat de concession dont la variation est susceptible de fausser la concurrence ou d'avoir un effet discriminatoire ou de remettre en cause le choix du Titulaire Pressenti sur la base des critères de jugement

La décision d'attribution de la concession de service public fera ensuite l'objet d'une délibération du Conseil communautaire de la CCSP, qui se prononcera sur le choix du concessionnaire et approuvera les termes du contrat de concession.

### 3.9 - Calendrier prévisionnel de la procédure

- Envoi de l'avis d'appel public à la concurrence au JOUE en vue de sa publication : 15 avril 2025
- Date limite de réception des candidatures : 16 mai 2025
- Envoi du dossier de consultation des entreprises aux candidats admis à présenter une offre : 10 juin 2025
- Visite des installations : 16 juin matin / 17 juin après-midi / 20 juin matin
- Date limite de remise des offres initiales : 01 septembre 2025 à 12h00
- Négociations : semaine du 29 septembre 2025
- Date limite de remise des offres finales : lundi 20 octobre 2025 à 12h00
- Mise au point du contrat et choix du concessionnaire pressenti : novembre 2025
- Date de signature du contrat de concession de service public : décembre 2025
- Entrée en vigueur du contrat : 2 janvier 2026.

La CCSP conserve la possibilité d'apporter autant de modifications que nécessaire à ce calendrier compte tenu de l'évolution des circonstances de la consultation.

## 4 - Contenu du dossier de consultation

Le présent règlement et son annexe (programme détaillant les attentes de la CCSP) sont les documents remis aux candidats lors de la phase candidatures. Le dossier de consultation est téléchargeable gratuitement sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <https://plateforme.alsacemarchespublics.eu>.

Aucune demande d'envoi du DCE sur support physique électronique n'est autorisée.

Pour télécharger le DCE, il est fortement recommandé aux candidats de s'identifier et d'indiquer clairement le nom de la société effectuant le téléchargement ainsi que l'ensemble des coordonnées nécessaires (adresse postale, numéro de téléphone et une adresse électronique valide relevée quotidiennement) permettant, le cas échéant, d'établir de façon certaine une correspondance avec le candidat concerné.

Dans le cas contraire, la CCSP ne pourra en aucun cas être tenue responsable d'un défaut d'information et notamment des éventuels compléments ou modifications au DCE et réponses aux questions susceptibles d'être portées à la connaissance des candidats.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) qui sera remis aux candidats admis à présenter une offre contient les pièces suivantes :

- Le présent règlement de la consultation (RC) ;

- Le projet de contrat de concession et ses annexes ;
- Le levé topographique des terrains ;
- Les cadres financiers pré-remplis à compléter par les candidats.

Le projet de contrat de concession comprend au moyen d'un signalement spécifique celles des dispositions a priori insusceptibles d'être modifiées dans le cadre de la négociation et de ce fait qui ne peuvent être compromises au détour de la formulation d'une proposition de modification contractuelle. Toutefois dans l'hypothèse où un candidat entendrait démontrer le caractère inacceptable ou inapproprié de l'un de ces énoncés, il lui incombe de le signaler au détour de ses propositions d'amendement et de détailler les motifs d'inacceptabilité ou d'impropriété au moyen d'une motivation explicite et argumentée.

L'autorité concédante se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation au plus tard 15 jours avant la date limite de réception des candidatures et de la date limite de réception des offres. Ce délai est décompté à partir de la date d'envoi par l'autorité concédante des modifications aux candidats ayant retiré le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de réception des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

## 5 - Présentation des candidatures et des offres

L'Autorité concédante se réserve la possibilité de demander aux candidats des clarifications, des précisions ou des compléments d'informations concernant leur offre, ainsi que la confirmation de certains engagements qui y figurent.

L'autorité concédante applique le principe "Dites-le nous une fois". Par conséquent, les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements qui ont déjà été transmis dans le cadre d'une précédente consultation et qui demeurent valables.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en EURO.

Si les offres des candidats sont rédigées dans une autre langue, elles doivent être accompagnées d'une traduction en français, cette traduction doit concerner l'ensemble des documents remis dans l'offre.

L'ensemble des informations et/ou modifications apportées par les candidats au cours de la Consultation doit être présenté sous une forme garantissant une transparence totale :

- Les documents rédigés doivent être fournis au format compatible Microsoft Word®, avec toutes les marques de modifications apparentes, tous les renvois et liens actifs, etc.
- Les cadres et tableurs techniques et financiers doivent être fournis au format compatible Microsoft Excel®, sans aucune cellule masquée ni verrouillée, avec toutes les formules de calcul apparentes, et suffisamment détaillées pour permettre de remonter jusqu'aux données sources du calcul.

Les données financières seront indiquées en euros hors taxes, en valeur de la date du mois (Mo) de remise de l'offre initiale puis de l'offre finale.

### 5.1 - Dossier de candidature à remettre

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, telles que prévues aux articles L. 3123-18, R. 3123-1 à R. 3123-5 et R. 3123-16 à R. 3123-19 du Code de la commande publique.

Chaque candidat (ou, sauf exception, chaque membre du groupement si le candidat prend la forme d'un groupement) remet un dossier de candidature comportant les éléments suivants :

- Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :
  - Une lettre de candidature datée et signée permettant d'identifier le candidat (nom, dénomination, adresse du siège, forme juridique - par exemple DC1) et accompagnée du pouvoir de la personne habilitée à déposer l'offre au nom du candidat ;
  - Un justificatif datant de moins de 3 mois de l'inscription au registre du commerce (extrait de K-bis) ou toute pièce justificative en tenant lieu ;
  - Les statuts en vigueur du candidat, ou leurs équivalents pour les candidats étrangers non établis en France ;
  - Une déclaration sur l'honneur attestant que l'ensemble des renseignements et documents relatifs à sa candidature est exact ;
  - Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet ou leurs équivalents pour les candidats étrangers non établis en France ainsi qu'une note démontrant qu'il est en mesure d'exécuter le contrat de concession compte-tenu des règles applicables en matière de poursuite des activités dans le cadre de ces situations ;
  - Une déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner en application des articles L.3123-1 à L.3123-14 du code de la commande publique et que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes, exigés en application des articles L.3123-18, L.3123-19 et L.3123-21 du Code de la commande publique et dans les conditions fixées aux articles R.3123-1 à R.3123-8 du Code de la commande publique, sont exacts ;
  - L'ensemble des certificats délivrés par les administrations et organismes compétents tels que prévus à l'article R3123-18 du code de la commande publique permettant d'attester que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales, y compris en ce qui concerne l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L.5212-2 à L.5212-5 du code du travail. Les candidats étrangers établis dans un pays tiers doivent, pour les impôts, taxes et cotisations sociales ne donnant pas lieu, dans ledit pays, à la délivrance d'un certificat par les administrations et organismes de ce pays, produire une déclaration sous serment effectuée devant une autorité judiciaire ou administrative de ce pays ;
  
- Capacité économique et financière :
  - Un dossier de présentation détaillée du candidat : Note détaillant la nature du candidat, l'identification de ses actionnaires et bénéficiaires exclusifs, les moyens financiers (chiffre d'affaires global, chiffre d'affaires concernant les services auxquels se réfère la concession, et ce, au cours des trois derniers exercices), moyens en personnel (effectifs, personnel d'encadrement), organisation interne, activités principales et accessoires ;
  - Pour les opérateurs économiques pour lesquels l'établissement de bilans est obligatoire : les bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices connus ou les équivalents pour les candidats étrangers non établis en France ;
  - Pour les opérateurs économiques pour lesquels l'établissement de bilans n'est pas obligatoire :
    - Une déclaration sur l'honneur concernant le chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices clos. Le candidat précisera également la répartition de ce chiffre d'affaires si celui-ci est réalisé par plusieurs entités dans le cadre d'un groupe (part du chiffre d'affaires réalisé par chaque entité) ;
    - Une déclaration sur l'honneur concernant le montant et la composition du capital social et la liste des principaux actionnaires de l'entreprise candidate ou des entreprises membres du groupement candidat ;

- Une attestation d'assurance professionnelle responsabilité civile professionnelle en cours de validité ;
- Capacité technique :
  - Une note descriptive de l'entreprise candidate ou de chaque cotraitant, des moyens humains et matériels du candidat ou groupement candidat et comprenant notamment une déclaration sur l'honneur concernant les effectifs du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années (2022, 2023, 2024), ou depuis la date de création de l'entreprise si cette dernière date de moins de trois ans ;
  - Un mémoire présentant l'aptitude du candidat à assurer la continuité du service public, l'égalité des usagers devant le service public, et les capacités techniques et professionnelles du candidat comprenant ses références acquises dans le domaine objet de la concession ou dans un domaine comparable et/ou toutes autres références ou éléments d'information susceptibles de démontrer son aptitude à recevoir la concession. Les références doivent comporter au moins les informations suivantes : attestations de bonne exécution ou coordonnées du co-contractant ou bénéficiaire pour références les plus importantes, objet du contrat, nature du contrat, durée du contrat, description des missions, résultats financiers, date et lieu d'exécution, destinataire public ou privé.

Pour présenter leur candidature, les candidats utilisent soit les formulaires DC1 (lettre de candidature) et DC2 (déclaration du candidat) disponibles gratuitement sur le site [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr), soit le Document Unique de Marché Européen (DUME).

Pour justifier des capacités professionnelles, techniques et financières d'autres opérateurs économiques sur lesquels il s'appuie pour présenter sa candidature, le candidat produit les mêmes documents concernant cet opérateur économique que ceux qui lui sont exigés par l'Autorité concédante. En outre, pour justifier qu'il dispose des capacités de cet opérateur économique pour l'exécution des prestations, le candidat produit un engagement écrit de l'opérateur économique.

## 5.2 - Dossier d'offre à remettre

L'offre, qu'elle soit présentée par une seule entreprise ou par un groupement, devra indiquer tous les sous-traitants connus lors de son dépôt. Elle devra également indiquer les prestations dont la sous-traitance est envisagée, la dénomination et la qualité des sous-traitants.

Chaque candidat admis à présenter une offre aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes fournies en format PDF étant précisé que les documents écrits seront également fournis au format Word / Excel (formules de calcul non masquées) en cas de tableaux en sus du PDF :

- Un mémoire technique n°1 Conception et Construction (MT1) décrivant le Projet architectural et à minima les caractéristiques suivantes :
  - L'insertion du projet dans l'environnement proche et lointain, tant au regard des matériaux utilisés que de la végétalisation proposée et conservée ;
  - Les caractéristiques des hébergements éco-conçus et de l'ensemble des ouvrages projetés par la CCSP ainsi que de ceux proposés par le candidat en indiquant les éléments suivants :
    - Utilisation de matériaux durables,
    - Architecture sobre,
    - Construction légères, démontables ou réversibles,
    - Conception bioclimatique et recours aux énergies renouvelables : sont attenus des éléments de consommation en matière de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de quantité d'eau pour un bassin de piscine. Le candidat précisera aussi les éventuels autres moyens de chauffage qui sont envisagés et les premiers éléments de

dimensionnement (voir programme dans lequel il est précisé que la CCSP dispose d'une chaufferie et d'un forage),

- Limitation de la consommation foncière avec justification :
  - Du choix des implantations et des modes de construction,
  - De la compacité et l'efficacité des aménagements afin de limiter l'empreinte foncière des constructions et des infrastructures,
  - Du maintien et de la valorisation des espaces naturels existants, notamment en intégrant des trames vertes et bleues dans l'aménagement du site,
  - De l'optimisation du stationnement et la voirie en limitant les surfaces imperméabilisées et en utilisant des matériaux drainants
- Prise en compte des contraintes urbanistiques et environnementale du site,
- Les caractéristiques des aménagements proposés aux abords des bâtiments et leur intégration dans le site (mobiliers, signalétique, clôtures, stationnement suffisant au regard des objectifs de fréquentation...) en prenant en compte des objectifs de développement durable ;
- Si le candidat entend confier à des tiers une part des travaux ou des services faisant l'objet du contrat de concession, la présentation de ces travaux et/ou services, et, dans l'affirmative, le pourcentage que représente cette sous-traitance dans la valeur estimée de la concession ;
- Le calendrier descriptif détaillé de l'organisation proposée par le candidat pour la conception, la construction et la mise en service du site.

En annexe de son mémoire technique n° 1, le candidat produira des plans au niveau Avant-Projet Sommaire.

- Un mémoire technique n° 2 Exploitation (MT2) détaillant à minima :
  - Le projet d'exploitation et les moyens qui lui seront alloués ;
  - L'organisation de l'exploitation, les modalités d'ouverture, les modalités d'accueil du public, la gestion des équipements ;
  - Les propositions relatives à l'entretien, la maintenance et au renouvellement des équipements sur toute la durée du contrat ;
  - Les propositions de synergie avec les acteurs institutionnels locaux du tourisme ;
  - Les propositions concernant les activités accessoires proposées par le candidat ;
  - Un descriptif des moyens mis en œuvre pour la promotion touristique et la commercialisation du projet ;
  - Un descriptif des moyens mis en œuvre pour recueillir l'avis des usagers et mesurer leur satisfaction quant au service fourni, ainsi que pour adapter l'offre en fonction de ces avis.
- Un mémoire technique n° 3 Impacts du projet (MT3) détaillant l'impact environnemental du projet (notamment établissement d'un plan de gestion des déchets, démarche de neutralité énergétique, gestion des eaux pluviales, système de récupération d'eau de pluie, conservation des arbres du site, énergies renouvelables) ainsi que les retombées du projet en termes d'emplois,
- Un mémoire financier détaillant les hypothèses économiques et financières du projet ainsi que les prévisions d'exploitation.
- Les cadres financiers fournis par le concédant et remplis par le candidat en format PDF et Excel détaillant notamment :
  - Les comptes d'exploitation prévisionnels sur la durée de la concession
  - Les bilans prévisionnels sur la durée de la concession
  - Le plan pluriannuel d'investissement sur la durée de la convention et ses modalités de financement
  - Le plan pluriannuel de gros entretien et renouvellement
  - Le détail des postes de charges et de produits ainsi que les hypothèses d'exploitation retenues
  - le niveau de tarification proposé
  - le niveau de redevances proposé
- Le projet de contrat complété et non modifié ainsi que les annexes du projet de contrat ;

- Une note intitulée « propositions d'amendement au contrat » comprenant les propositions d'amendement ou de modifications apportées au contrat ;
- Une note de présentation du projet de constitution d'une société dédiée au service public comprenant :
  - o La dénomination sociale de la société dédiée ;
  - o La forme juridique prise par la société dédiée ;
  - o La composition de la gouvernance ;
  - o La durée pour laquelle la société dédiée est créée ;
  - o Le niveau de capital social de la société dédiée.
  - o La répartition de ce capital en identifiant les actionnaires de la société dédiée ;
  - o Les garanties de stabilité de l'actionnariat ;
  - o Les garanties apportées à la société dédiée par la société mère en vue d'assurer la continuité du service public ;
  - o Les prestations assurées par la société mère au profit de la société dédiée.
- Ou Le projet de statuts de la société dédiée ;
- L'attestation de visite.

## 6 - Conditions d'envoi ou de remise des plis

Les candidatures devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des candidatures indiquées sur la page de garde du présent document.

### 6.1 - Transmission électronique

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur de l'autorité concédante, à l'adresse URL suivante : <https://plateforme.alsacemarchespublics.eu>.

Le choix du mode de transmission est global et irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents transmis à l'autorité concédante.

Pour chaque phase de la procédure, le pli doit contenir les pièces définies au présent règlement de la consultation.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Pour chacune des phases, si plusieurs plis sont transmis successivement par le même candidat, **seul le dernier pli transmis dans le délai imparti est pris en compte par l'acheteur**. Il doit par conséquent contenir l'ensemble des pièces exigées au titre de la phase concernée.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (CD-ROM, DVD-ROM, clé usb) ou sur support papier. Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée. Elle est ouverte dans les cas suivants :

- lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le pli transmis par voie électronique ;
- lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète, hors délai ou n'a pu être ouvert, à condition que sa transmission ait commencé avant la clôture de la remise des plis.

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :  
Communauté de communes Sauer-Pechelbronn, 1 rue de l'Obermatt, 67360 DURRENBACH.

Aucun format électronique n'est préconisé pour la transmission des documents. Cependant, les fichiers devront être transmis dans des formats largement disponibles.

La signature électronique des documents n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation.

La signature électronique du contrat par l'attributaire n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation.

Après attribution, les candidats sont informés que l'offre électronique retenue sera transformée en offre papier, pour donner lieu à la signature manuscrite du contrat de concession par les parties.

Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge des candidats.



**Pensez à anticiper votre dépôt plusieurs heures avant l'heure limite**

## **6.2 - Transmission sous support papier**

La transmission des plis par voie électronique est imposée pour cette consultation. Par conséquent, la transmission par voie papier n'est pas autorisée.

# **7 - Examen des candidatures et des offres**

## **7.1 - Sélection des candidatures**

Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il apparaît que des pièces du dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, l'autorité concédante peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 10 jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer leur situation juridique ainsi que leurs capacités professionnelles, techniques et financières.

Seront admis à participer à la suite de la procédure, les candidats qui, après examen du dossier de candidature par la commission prévue à l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales justifient qu'ils disposent effectivement des capacités suffisantes au regard de leurs garanties professionnelles et financières, de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L.5212-1 et suivants du code du travail, et de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Les candidats ne disposant pas des capacités suffisantes ne seront pas admis à présenter une offre.

A l'issue de l'examen des candidatures, seuls les candidats admis à soumissionner sont invités à participer à la suite de la consultation et à remettre une offre. Les autres candidats sont informés du rejet de leur candidature.

## **7.2 - Critères d'analyse des offres**

Le jugement des offres sera effectué dans les conditions prévues aux articles L. 3124-2 à L. 3124-5, R. 3124-4 et R. 3124-5 du Code de la commande publique et donnera lieu à un classement des offres.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que toute offre inappropriée ou irrégulière sera éliminée.

Les critères retenus pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

- **VALEUR TECHNIQUE - 55 points**

Ce critère sera apprécié au regard des sous-critères hiérarchisés par ordre d'importance suivants :

- La qualité du service rendu aux usagers appréciée au regard de la pertinence et de la qualité des propositions du candidat concernant le Projet d'Exploitation du site touristique (30 points) ;



- La pertinence et la qualité des propositions du candidat concernant les projets de conception et de construction du site touristique, ainsi que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération (20 points) ;
- La qualité et la cohérence de la démarche d'entretien et de maintenance afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage et des équipements (5 points).

- **VALEUR ECONOMIQUE ET FINANCIERE DE L'OFFRE - 35 points**

Ce critère sera apprécié au regard des sous-critères hiérarchisés par ordre d'importance suivants :

- La cohérence globale de l'offre financière : contenu des cadres financiers, pertinence des hypothèses de construction et d'évolution, niveau des tarifs proposés, modalités de financement, robustesse du montage financier, absence de transfert de risque financier à l'autorité concédante (20 points) ;
- Le niveau et les modalités de déclenchement de la redevance variable au profit de la CCSP (10 points) ;
- Le taux d'intéressement proposé par le candidat pour le reversement d'une partie du résultat d'exploitation tel que prévu dans le projet de contrat (5 points) ;

- **APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE - 10 points**

Ce critère sera apprécié au regard des sous-critères hiérarchisés par ordre d'importance suivants :

- 8 points : La qualité et de la pertinence des choix du candidat et des actions développées pour éviter, réduire et compenser l'impact de la construction et de l'exploitation du Projet sur l'environnement ;
- 2 points : nombre d'emplois locaux dont la création sera induite par l'exploitation du site.

Chaque candidat se verra attribuer une note globale sur 100.

### **7.3 - Suites à donner à la consultation**

Après examen des offres, l'autorité concédante engagera des négociations avec les candidats sélectionnés conformément à l'article 3.7 du présent règlement. Elles se dérouleront par phases successives, de manière à réduire le nombre d'offres à négocier en appliquant les critères d'attribution. Toutefois, l'autorité concédante se réserve la possibilité d'attribuer le contrat de concession sur la base des offres initiales, sans négociation.

Si aucune offre n'est remise ou jugée satisfaisante, la consultation sera déclarée sans suite. Il pourra en aller de même à tout moment de la consultation en cas de renonciation de la Personne Publique au projet pour tout motif d'intérêt général. En cas d'abandon de la procédure pour un motif d'intérêt général, tous les candidats encore en lice seront informés via la plateforme <https://plateforme.alsacemarchespublics.eu/>. Aucune indemnisation ne sera due et aucune réclamation ne sera acceptée en raison de l'abandon de la procédure par l'Autorité concédante.

## **8 - Renseignements complémentaires**

## 8.1 - Adresses supplémentaires et points de contact

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande par l'intermédiaire du profil d'acheteur de l'autorité concédante, dont l'adresse URL est la suivante : <https://plateforme.alsacemarchespublics.eu>.

Cette demande doit intervenir au plus tard 12 jours avant la date limite de remise des plis, qu'il s'agisse de la phase candidatures ou de la phase offres.

Une réponse sera alors adressée, à toutes les entreprises ayant retiré le dossier ou l'ayant téléchargé après identification, 10 jours au plus tard avant la date limite de remise des plis, qu'il s'agisse de la phase candidatures ou de la phase offres.

Si les dates limites fixées pour la remise des candidatures et des offres sont reportées, les dispositions précédentes sont applicables en fonction de cette nouvelle date.

## 8.2 - Procédures de recours

Le tribunal territorialement compétent est :  
Tribunal Administratif de Strasbourg  
31 Avenue de la Paix  
BP 51038  
67070 STRASBOURG CEDEX

Tél : 03 88 21 23 23

Courriel : [greffe.ta-strasbourg@juradm.fr](mailto:greffe.ta-strasbourg@juradm.fr)

Adresse internet (U.R.L) : <http://strasbourg.tribunal-administratif.fr/>

Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé pré-contractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative prévu aux articles R. 421-1 à R. 421-7 du CJA, et pouvant être exercé dans les 2 mois suivant la notification ou publication de la décision de l'organisme (le recours ne peut plus, toutefois, être exercé après la signature du contrat). Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique.

Pour obtenir des renseignements relatifs à l'introduction des recours, les candidats devront s'adresser à :  
Tribunal Administratif de Strasbourg  
31 Avenue de la Paix  
BP 51038  
67070 STRASBOURG CEDEX

Tél : 03 88 21 23 23

Courriel : [greffe.ta-strasbourg@juradm.fr](mailto:greffe.ta-strasbourg@juradm.fr)

Adresse internet(U.R.L) : <http://strasbourg.tribunal-administratif.fr/>

## 8.3 - Annexe au présent RC :

- 1- Programme prévisionnel