REGLEMENT DE CONSULTATION CESSION HOTEL “LE MAROUBA” CARBET_ MARTINIQUE

Table des matières

Article 1 – Objet de la consultation 2
Article 2 – Cadre juridique 2
Article 3 – Conditions financières de la cession 2
Article 4 – Nature des projets attendus 2
Article 5 – Capacités financières exigées 3
Article 6 – Critères de sélection et pondération 3
Article 7 – Méthode d'analyse des offres 3
Article 8 – Seuils éliminatoires 3
Article 9 – Score global minimum 4
Article 10 – Classement des offres 4
Article 11 – Calendrier indicatif 4
Article 12 – Réserves 4
Article 13 – Modalités de remise des offres 4
1. Transmission dématérialisée obligatoire 4
2. Transmission papier obligatoire 5
3. Contenu du dossier transmis 5
4. Nombre d'exemplaires 5
5. Prévalence de la version électronique 5
Article 14 – Mise à disposition des documents techniques 5
Article 15 – Demandes d'informations complémentaires 5
Article 16 – Visite obligatoire du site 6

RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Mise en concurrence pour la cession du site hôtelier

Ancien Hôtel Le Marouba – Commune du Carbet (Martinique)

Établissement Public Foncier de Martinique (EPFLM)

Article 1 – Objet de la consultation

L'Établissement Public Foncier de Martinique (EPFL) organise une mise en concurrence en vue de la cession d'un actif foncier et immobilier à vocation hôtelière, correspondant à l'ancien Hôtel Le Marouba, situé sur la commune du Carbet.

La consultation a pour objet de sélectionner un opérateur économique ou groupement d'opérateurs en capacité de porter un projet de réhabilitation, restructuration ou reconstruction permettant la relance de l'activité touristique sur ce site stratégique du littoral nord caraïbe.

Le projet devra viser la création ou la relance d'un établissement hôtelier classé 3 ou 4 étoiles, conformément au référentiel Atout France.

Les candidats pourront proposer un programme mixte à composante hôtelière.

Article 2 – Cadre juridique

La présente procédure :

- ne relève pas du Code de la commande publique,
- porte sur une cession foncière,
- respecte les principes de transparence, d'égalité de traitement des candidats et de mise en concurrence.

L'EPFLM se réserve la faculté :

- de ne pas donner suite à la consultation,
- de déclarer la procédure infructueuse,
- de négocier avec un ou plusieurs candidats,
- ou de rejeter toute offre.

Article 3 – Conditions financières de la cession

Propriétaire : Établissement Public Foncier de Martinique

La vente porte sur l'emprise foncière de l'ancien hôtel et les bâtiments existants.

Le prix de cession est fixé à 3 200 000 € (trois millions deux cent mille euros) Hors taxes et hors frais de notaire).

Le dossier technique et les études disponibles pourront être transmis aux candidats sur demande.

Article 4 – Nature des projets attendus

Les candidats devront proposer un projet à vocation hôtelière ou mixte, visant la création ou la relance d'un établissement classé 3 ou 4 étoiles selon le référentiel Atout France.

Les projets pourront notamment intégrer :

- restauration,
- équipements de loisirs ou bien-être,
- activités nautiques,

▪ commerces ou services touristiques.

Article 5 – Capacités financières exigées

Les candidats devront justifier de capacités financières suffisantes et adaptées à la nature et à l'ampleur du projet.

Le dossier de candidature devra comprendre :

- les comptes annuels certifiés des trois derniers exercices,
- une attestation bancaire récente,
- une note décrivant la structure financière du projet (fonds propres, dette, partenaires),
- le cas échéant une lettre d'engagement bancaire ou investisseur.

Pour les sociétés de projet :

- identification des actionnaires,
- engagements financiers des associés.

L'absence de justification financière suffisante pourra entraîner l'irrecevabilité de la candidature.

Article 6 – Critères de sélection et pondération

Les offres seront évaluées selon les critères suivants :

Critère	Pondération
Qualité et cohérence du projet hôtelier ou mixte à dominante hôtelière	**30 %**
Viabilité économique et financière du projet	**30 %**
Capacité du porteur de projet	**30 %**
Retombées territoriales	**10 %**

Total : 100 points

Article 7 – Méthode d'analyse des offres

L'analyse des offres sera réalisée par le comité de sélection selon une grille de notation détaillée comportant plusieurs sous-critères.

Chaque offre se verra attribuer une note pour chacun des critères définis à l'article précédent.

Le score global correspondra à la somme des notes pondérées sur 100 points.

Article 8 – Seuils éliminatoires

Afin de garantir la solidité des projets présentés, deux seuils éliminatoires sont fixés.

Seuil n°1 – Viabilité financière

Toute offre obtenant une note inférieure à 15/30 au critère « viabilité économique et financière » sera éliminée.

Seuil n°2 – Capacité du porteur

Toute offre ne démontrant pas la capacité financière et opérationnelle suffisante du candidat pour porter l'opération pourra être écartée.

Article 9 – Score global minimum

Seules les offres obtenant une note globale minimale de 60/100 pourront être classées.

Les offres dont la note globale est inférieure à 60/100 seront considérées comme insuffisantes.

Article 10 – Classement des offres

Les offres recevables seront classées selon leur score global pondéré.

Le comité de sélection pourra :

- désigner un lauréat,
- retenir plusieurs candidats pour une phase d'audition ou de négociation,
- ou déclarer la consultation infructueuse.

Article 11 – Calendrier indicatif

Publication de la consultation : J

Date limite de remise des offres : 12 juin 2026

Analyse des offres : J + 100

Comité de sélection : J + 110

Décision de principe EPFL-CTM : à l'issue du comité

Décision définitive à l'issue de la délibération de l'Assemblée de Martinique.

Article 12 – Réserves

L'EPFLM se réserve la faculté :

- de ne pas donner suite à la consultation,
- de modifier le calendrier,
- ou de déclarer la procédure infructueuse.

Article 13 – Modalités de remise des offres

Les offres devront être remises au plus tard le 12 juin 2026 à 12h00 (heure de Martinique).

Toute offre reçue après cette date et heure limite ne sera pas prise en considération.

Les candidats devront transmettre leur offre selon deux modalités cumulatives : une transmission dématérialisée et une transmission papier.

1. Transmission dématérialisée obligatoire

L'offre devra être transmise par voie électronique à l'adresse suivante :

contact@epf-martinique.com

Les documents devront être transmis sous format numérique (PDF, Docx et EXCEL pour partie financière) et regroupés dans un dossier intitulé :

« Offre – Cession Hôtel Le Marouba – Le Carbet – [Nom du candidat] »

La date et l'heure de réception du courrier électronique feront foi pour l'appréciation du respect de la date limite de remise des offres.

2. Transmission papier obligatoire

Une version papier complète de l'offre devra également être transmise sous pli cacheté à l'adresse suivante :

Établissement Public Foncier de Martinique
[adresse complète de l'EPFL]
97200 Fort-de-France, Martinique

Le pli devra porter la mention suivante :

« Mise en concurrence – Cession du site hôtelier Le Marouba – Le Carbet – NE PAS OUVRIR »

3. Contenu du dossier transmis

Le dossier remis par les candidats devra comprendre l'ensemble des pièces exigées dans le présent règlement, notamment :

- le dossier de candidature,
- la présentation détaillée du projet,
- les éléments financiers,
- les pièces administratives et justificatifs demandés.

4. Nombre d'exemplaires

La transmission papier devra comprendre :

- **deux exemplaires originaux signés,**
- **une copie numérique du dossier.**

5. Prévalence de la version électronique

En cas de divergence entre la version papier et la version électronique, la version électronique fera foi.

Article 14 – Mise à disposition des documents techniques

Afin de permettre aux candidats d'élaborer leur offre, l'Établissement Public Foncier de Martinique met à disposition, sur demande, les documents techniques disponibles relatifs au site.

Les candidats pourront notamment solliciter la transmission des pièces suivantes :

- plans techniques de l'existant des bâtiments et des aménagements,
- plans cadastraux et documents d'identification foncière,
- diagnostics techniques ou études disponibles.

Ces documents pourront être transmis par voie dématérialisée, à la demande des candidats, auprès de l'EPFL.

Article 15 – Demandes d'informations complémentaires

Les candidats peuvent adresser leurs demandes d'informations complémentaires ou de transmission de documents techniques à l'adresse suivante :

contact@epf-martinique.com

Les demandes devront être formulées dans un délai permettant à l'EPFL d'y répondre avant la date limite de remise des offres.

L'EPFL pourra, le cas échéant, transmettre les informations complémentaires à l'ensemble des candidats afin de garantir le respect du principe d'égalité de traitement.

Article 16 – Visite obligatoire du site

Afin de permettre aux candidats d'apprécier pleinement les caractéristiques du site et les contraintes éventuelles liées à l'opération envisagée, une visite du site est obligatoire préalablement à la remise de toute offre.

Les candidats devront prendre contact avec l'Établissement Public Foncier de Martinique afin de convenir d'une date de visite.

Les demandes de visite devront être adressées à l'adresse suivante :

contact@epf-martinique.com

Les visites seront organisées sur rendez-vous, dans le respect des règles de sécurité applicables au site.

À l'issue de la visite, une attestation de visite pourra être délivrée par l'EPFL.

La participation à cette visite conditionne la recevabilité de l'offre. Toute offre présentée par un candidat n'ayant pas effectué la visite du site pourra être déclarée irrecevable.

Les candidats sont réputés avoir, à l'issue de cette visite, parfaitement pris connaissance de l'état du site, de son environnement et des contraintes éventuelles liées au projet.