

**Avis d'appel à candidature pour  
l'exploitation du gîte communal « Le Chasse-Marée »  
à Forges Les Eaux (Seine Maritime)**

**CAHIER DES CHARGES**

**1 – ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

**1 – A) Situation géographique**

Positionnée au cœur du Pays de Bray, la commune nouvelle de Forges-les-Eaux se situe :

- Sur la D915, axe « buissonnier » entre le Nord Ile-de-France et la côte,
- A 40 minutes de Rouen par l'A28, une heure de Beauvais et Amiens, 20 km de l'A29,
- A proximité des bassins de population importants (Rouen, Dieppe, Beauvais, Amiens, Ile de France).



**1 – B) Une destination touristique aux multiples richesses**

« Ferro et Aqua », « Par le fer et par l'eau », telle est la devise de Forges-les-Eaux, commune de près de 4 000 habitants, marquée par son histoire notamment par ses sources ferrugineuses qui ont été reconnues comme médicinales durant plusieurs siècles. Elles attirèrent de grandes personnalités françaises comme Louis XIII et Anne d'Autriche ainsi que le cardinal Richelieu qui firent la renommée de la ville et de ses eaux !

Forges-les-Eaux est une Station Classée de Tourisme. Elle est également Plus Beaux Détours de France, Station Verte et depuis 2024 Green Destination (label de tourisme durable).

Cette destination Normande à 1h30 de Paris séduit par son charme et son histoire. Véritable ville à la campagne, Forges-les-Eaux est le lieu idéal pour un week-end en famille, en amoureux ou entre amis ! La destination dispose de nombreux atouts touristiques dans un cadre où la nature est respectée et préservée.

Dans la partie basse de la ville, le Casino et son domaine, l'ancien parc thermal, prêtent à la détente et aux loisirs et revisite l'activité thermale historique de la commune, grâce au casino du groupe « Partouche » qui propose des offres détente et bien-être (hôtel SPA) et de loisirs (golf, tennis,

etc...). En se baladant autour des Lacs de l'Andelle, on aperçoit la statue des Trois Grâces qui symbolise les trois sources ferrugineuses auparavant exploitées dans la destination.

Ici, on se promène à pied, à vélo ou à cheval. Le Bois de l'Épinay, Espace Naturel Sensible est un véritable poumon vert de la destination en plus de ses espaces naturels. La destination est traversée par l'Avenue verte London-Paris, ancienne voie ferrée transformée en voie verte qui relie les deux capitales.

Forges-les-Eaux abrite aussi des musées... La collection de la Résistance et de la Déportation qui témoigne de la vie pendant la Seconde Guerre Mondiale. La collection de Faiences qui met à l'honneur une très belle palette de faiences du XIXème siècle, le Musée des Maquettes qui rassemble une centaine de maquettes hippomobiles évoquant les transports agricoles et de marchandises d'antan et a accueilli en fin d'année le Musée des Santons qui met en scène 2000 personnages et 300 crèches.

Forges-les-Eaux est une ville avec un choix varié d'hébergements : camping communal 2 étoiles, Village vacances, hôtels, gîtes, chambres d'hôtes..., qui propose un évènementiel tout au long de l'année avec des temps festifs forts durant la période estivale : les Flaubertiennes au lac de l'Andelle (juillet), la fête de l'Andelle au lac de l'Andelle (juillet), le feu d'artifice sur le lac de l'Andelle (juillet), la fête du Cheval au Bois de l'Épinay (juillet), la fête Brévière en centre-ville (fin septembre).

### **1 – C) Une forte fréquentation touristique**

La commune nouvelle de Forges-Les-Eaux est reconnue comme une destination touristique attractive et recherchée :

\*une promotion touristique assurée par un office de tourisme classé en catégorie 1 également labellisé « Qualité Tourisme », « Accueil Vélo », « Tourisme et Handicap » et « Famille Plus » ;

\*un tourisme de qualité labellisé (Station verte, Station classée de Tourisme, Plus Beaux Détours de France, Famille Plus, Green Destination, Ville fleurie, etc...),

\* une destination prisée des familles et des couples, attirant une clientèle locale (Seine-Maritime, Oise), nationale (région parisienne) et internationale (majoritairement Royaume-Uni, Belgique, Pays-Bas) ;

\* 1 310 lits touristiques sur la destination ;

\* 194 700 nuitées touristiques dont 38 500 touristes étrangers ;

\*1 400 000 excursionnistes dont 37 000 étrangers ;

\*la saison touristique d'avril à octobre représente 61% de la fréquentation annuelle ;

\* des touristes et excursionnistes au profil diversifié : 36% de personnes de plus de 65 ans, 17% de jeunes de 25-34 ans et 12% de personnes de 35-44 ans, des familles avec des enfants (11% d'enfants de moins de 18 ans) ;

\*durée moyenne de séjour : 3.13 jours ;

\*2 193 000 € de chiffre d'affaires ;

\*un revenu par logement de 10 807 € et par chambre de 4 378 €

### 3 - OBJET DE LA CONSULTATION

---

Le gîte communal du « Chasse-Marée » appartient au domaine privé de Forges-Les-Eaux.

La présente consultation vise à la conclusion, en application des dispositions issues des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, d'un bail commercial pour l'occupation de cet ensemble immobilier, après une mise en concurrence préalable sur la base de critères objectifs et non discriminatoires dont les conditions de mise en œuvre sont ci-après définies.

Elle n'a en aucun cas pour objet d'attribuer un marché public ou une concession de service public au sens des dispositions issues du code de la commande publique, pas plus qu'elle n'a pour effet d'ériger l'activité menée au sein de cet ensemble immobilier en activité de service public.

La conclusion de ce bail commercial doit permettre au preneur de mener une activité conforme aux lieux loués, sans que la commune de Forges-les-Eaux ne s'immisce ni dans sa politique tarifaire, ni dans sa stratégie commerciale.

### 4 – LE GÎTE COMMUNAL DU CHASSE-MARÉE

---

#### 4 - A) Présentation du gîte

Autrefois, Forges-Les-Eaux, possédait deux gares, l'une sur la ligne « Paris-Dieppe » construite en meulière en 1872 et toujours existante, et l'autre sur la ligne « Serqueux – Charleval » inaugurée en 1910 et désaffectée en 1957.

En 1976, la commune a fait l'acquisition auprès de la SNCF du terrain et des immeubles, dont la gare construite en 1872.

Ce bâtiment a fait l'objet de très importants travaux d'aménagement et a été transformé en gîte d'étape pour les randonnées pédestres, équestres et cyclotouristes. Après avoir connu une lourde rénovation en 1997, le gîte a bénéficié en 2003, de la construction d'une véranda et de l'aménagement de ses abords.

Le gîte du Chasse-Marée est situé rue de la Gare de Forges Thermal, en bordure immédiate de l'Avenue Verte, voie cyclable reliant Paris à Londres en vélo, à proximité (environ 600 mètres) du casino, et du lac de l'Andelle, et à environ 1.2 km du centre-bourg.

Il s'agit d'un bâtiment de construction classique comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage, d'une emprise au sol d'environ 162 m<sup>2</sup>.

L'étage est composé de 4 chambres totalisant 10 couchages, d'un bloc sanitaire et d'une laverie.

Le rez-de-chaussée comprend 2 chambres totalisant 4 couchages, une salle à manger, une cuisine et des sanitaires, ainsi qu'une véranda donnant directement sur l'Avenue verte.

Au sous-sol, se trouve une chaufferie gaz centrale.

Ce gîte de groupe est considéré comme un établissement recevant du public (ERP) de type R de 5<sup>ème</sup> catégorie, et peut accueillir jusqu'à 14 personnes.

## 4 – B) Exploitation

L'exploitation du gîte a été assurée par l'association « Le Relais du Chasse-Marée » créée en janvier 1987, jusqu'à fin 2023.

La commune souhaite que l'activité qui prenait place au sein de cet établissement puisse se poursuivre et continuer à participer au développement du tourisme et de l'attractivité de la commune.

Ce nouvel élan touristique dans l'exploitation du gîte s'articulera autour des orientations suivantes :

- \* Continuer à héberger les voyageurs, les touristes, et les excursionnistes, et offrir des prestations de couchage et de restauration.
- \* Créer et développer une offre de service de prêt de vélos (à titre onéreux ou à titre gratuit) à la clientèle du gîte, mais aussi aux touristes et excursionnistes non utilisateurs du gîte
- \* Obtenir le classement du gîte au cours de la première année d'exploitation ;
- \* Assurer l'exploitation du gîte aux risques et périls du candidat retenu, avec prise en compte de l'ensemble des charges inhérentes au fonctionnement général et à l'entretien du gîte. La rémunération de l'exploitant sera composée par les tarifs et les droits perçus auprès des usagers, aucune subvention n'étant versée par la commune
- \* Faire son affaire des rénovations intérieures et extérieures que le candidat retenu estimera devoir engager. L'extérieur du bâtiment devra demeurer conforme à son aspect originel et toute modification devra être préalablement autorisée par la commune.
- \* Prendre à sa charge toutes les autres dépenses (dépenses courantes, dépenses d'entretien, dépenses d'équipement et travaux d'embellissement), ainsi que la taxe foncière, taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et celles en lien avec l'activité menée.
- \* Le candidat retenu ne pourra concéder aucune sous-location, sauf autorisation expresse et préalable du bailleur.

La commune assumera les dépenses relatives aux travaux de gros œuvre et la contribution économique territoriale (CFE et CVAE).

## 4 – DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET VISITE DU SITE

---

Toute personne intéressée peut solliciter des renseignements complémentaires en faisant parvenir, au plus tard, six (6) jours au moins avant la date limite de remise des propositions, une demande écrite à l'adresse électronique : [dgs@forgesleseaux.fr](mailto:dgs@forgesleseaux.fr)

Dans un souci d'égalité de traitement des candidats, **une visite commune obligatoire du gîte sera organisée le MARDI 4 JUIN à 14 heures 30 sur le site** (Rue Gare Forges Thermal – 76440 FORGES LES EAUX).

Une attestation de visite du site sera délivrée par la commune aux candidats ayant visité le gîte et servira au jugement des offres remises par les candidats.

## 4 – CRITÈRES D'ANALYSE DES CANDIDATURE ET DE JUGEMENT DES OFFRES

---

Les candidatures seront appréciées au regard des critères suivants :

- l'aptitude à exercer l'activité professionnelle en lien avec le site
- la capacité économique et financière
- et les capacités techniques et professionnelles

Les offres donneront lieu à une appréciation au regard des critères suivants :

- l'ensemble des activités proposées (activités, services, animations)
- les conditions d'hébergement et de restauration envisagées
- l'obtention du classement du gîte
- les travaux envisagés
- le loyer commercial proposé
- la tarification envisagée

## 5 – NEGOCIATION

---

La commune nouvelle de Forges-Les-Eaux se réserve le droit de procéder à une négociation avec les candidats les mieux classés, afin d'instaurer un dialogue pour qu'ils optimisent leurs offres, sur la base des mêmes critères de choix.

La négociation prendra la forme d'auditions et/ou d'échanges écrits.

A cette occasion, les candidats pourront faire une nouvelle offre, notamment financière, en lieu et place de celle qu'ils ont initialement faite.

## 5 – JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

---

La commune nouvelle de Forges-Les-Eaux choisit librement la proposition économiquement la plus avantageuse au vu des critères de sélection exposés à l'article 4 ci-dessus.

A l'issue du jugement des offres, le candidat dont l'offre d'achat aura été classée première, devra pour être retenu, produire les pièces ci-dessous sur invitation de la commune nouvelle :

- **Si le candidat est une personne physique** :

\*Copie de la carte nationale d'identité et du livret de famille ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;

\* Justificatifs sociaux (attestation de vigilance URSSAF) et fiscaux (attestation de régularité fiscale : impôt sur le revenu, impôt sur les sociétés, impôt sur la valeur ajoutée) attestant que le candidat est à jour de ses obligations sociales et fiscales

\* Justificatif de la capacité de financement : revenus annuels pour chacune des trois dernières années (copie des 3 derniers avis d'imposition);

- **Si le candidat est une personne morale**

\*Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;

\*Dans le cas d'un groupement, présentation du porteur du projet et de ses éventuels mandataires et partenaires financiers ;

\* Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat et signataire de la lettre d'offre ferme ;

- Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) ou au registre des métiers ou équivalent ;

- Justificatifs sociaux (attestation de vigilance URSSAF) et fiscaux (attestation de régularité fiscale : impôt sur le revenu, impôt sur les sociétés, impôt sur la valeur ajoutée) attestant que le candidat est à jour de ses obligations sociales et fiscales

- Surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour les trois dernières années.

- Si appartenance à un groupe : nom du groupe et surface financière globale : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années.

## **6 – MODALITÉS DE PRÉSENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES**

---

Chaque candidat intéressé devra déposer un dossier comprenant une candidature et une offre.

L'ensemble des documents composant le dossier devra être rédigé en langue française et les prix exprimés en euros.

### **6 – 1) Pièces de la candidature :**

Les documents à produire pour apprécier la candidature sont les suivants :

- l'extrait d'inscription au RCS et/ou répertoire des métiers
- un descriptif des moyens techniques et humains dont dispose le candidat
- ses qualifications et son expérience professionnelles dans le domaine d'activité touristique
- une déclaration concernant le CA pour les trois derniers exercices
- une note précisant si le candidat se présente en son nom, ou pour le compte d'une société existante ou à créer, dont il devra être le représentant légal
- l'attestation sur l'honneur que le candidat n'a pas fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L. 8221-1 et suivants, L. 8251-1, L. 8231-1 et L. 8241-1 du Code du travail ;
- tout autre document permettant l'appréciation de la candidature au regard des critères susmentionnés.

Ces documents seront réunis dans une pochette papier intitulée « Pièces de la Candidature » en cas d'envoi postal ou dans un fichier numérique dénommé « Pièces de la Candidature ».

### **6–2) Pièces de l'offre :**

Les documents à produire pour apprécier l'offre sont les suivants :

- un document décrivant l'ensemble des activités, animations et services que le candidat se propose d'offrir (*activités, services et animations proposées, périodes*

*d'ouverture, descriptif des moyens généraux mis en œuvre, organisation administrative, organigramme du personnel et le nombre d'ETP affecté à ces activités)*

- un document d'ordre économique précisant les conditions tarifaires d'hébergement, de restauration, d'activités, de services et d'animations proposées à la clientèle et au public (avec la tarification envisagée)
- un document décrivant les intentions du candidat en matière de classement du gîte, et des travaux envisagés (à court et moyen terme) en précisant le montant des investissements estimés et l'échéancier prévisionnel de réalisation
- budgets et prévisions financières pour les trois premières années
- loyer annuel souhaité
- l'attestation de visite du gîte
- et tout autre document permettant l'appréciation de l'offre au regard des critères susmentionnés.

Ces documents seront réunis dans une pochette papier intitulée « Pièces de l'Offre » en cas d'envoi postal ou dans un fichier numérique dénommé « Pièces de l'Offre ».

## **7 - REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES**

---

### **7-1) Modalités de remise des dossiers**

Le dossier contenant l'ensemble des informations demandées ci-dessus à l'article 6 pourra être transmis par voie postale, par remise directe à l'accueil de la Mairie contre récépissé, ou par courriel.

\***Envoi par voie postale** : la candidature et l'offre doivent être mises sous enveloppe cachetée, et envoyée, par lettre recommandée avec accusé réception à l'adresse suivante :

« Mairie de Forges-Les-Eaux – 37 Place Brévière – 76440 Forges-Les-Eaux »

Le candidat portera sur l'enveloppe la mention suivante : « CANDIDATURE A L'EXPLOITATION DU GITE DU CHASSE-MARÉE – NE PAS OUVRIR ».

\***Remise contre récépissé** : la candidature et l'offre doivent être mises sous pli cacheté, qui sera remis à l'accueil de la Mairie à l'adresse ci-dessus, qui délivrera un récépissé de dépôt.

\***Envoi par courriel** : les fichiers intitulés « Pièces de la candidature » et « Pièces de l'offre » seront à transmettre à l'adresse mél suivante : [dgs@forgesleseaux.fr](mailto:dgs@forgesleseaux.fr)

### **7.2 - Délai de validité des offres**

Le délai de validité des offres est fixé à 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.

L'offre du candidat ne peut être rétractée : il s'engage à maintenir son offre, jusqu'à la notification de la décision de la commune acceptant ou refusant l'offre d'exploitation du gîte.

### **7.3 - Date limite de réception des offres**

La date limite de réception des offres est fixée au **Jeu**di 13 juin avant 17 heures.

Les offres qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessus, ou sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenues.

Pour les envois postaux, seules la date et l'heure de réception en Mairie font foi.

Pour les plis remis contre récépissé, seules la date et l'heure figurant sur ce dernier document font foi.

Pour les envois par courriels, seules la date et l'heure de réception de l'offre affichées sur la boîte mél du destinataire font foi.

## **9 – SUITE DE LA PROCÉDURE APRÈS JUGEMENT DES OFFRES**

---

### **9.1 – Candidat retenu**

Le choix du candidat retenu et de son offre sera effectué par Madame La Maire et soumis ensuite à la délibération du conseil municipal pour attribution du bail commercial à ce dernier et autorisation de signature.

Jusqu'à la délibération de l'organe délibérant décidant du candidat retenu, la commune nouvelle de Forges-Les-Eaux se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler la procédure à tout moment et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander une quelconque contrepartie.

### **9.2 – Candidature et offre non retenues**

Les candidats dont la candidature ou l'offre n'aura pas été retenue se verront notifier le rejet de leur candidature ou de leur offre dans les quinze (15) jours suivants ledit rejet et les motifs justifiant un tel rejet.

### **9.3 – Recours**

La présente consultation ne visant ni à l'attribution d'un contrat administratif au sens et pour l'application des dispositions issues de l'article L. 6 du code de la commande publique, ni à celui d'un contrat de droit privé relevant des dispositions issues des articles 2 ou 5 de l'ordonnance n°2009-515 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique, les recours prévus, respectivement, par les dispositions des articles L. 551-1 et suivants du code de justice administrative et par celles des articles 2 à 21 de l'ordonnance suscitée sont inapplicables.

La délibération adoptée par le conseil municipal autorisant le maire à signer le bail commercial avec le candidat retenu pourra, en revanche, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir porté devant le tribunal administratif de Rouen dans les deux mois suivant l'accomplissement, par la commune de Forges-les-Eaux, des formalités de publicité idoines.

\*\*\*\*\*