TERMES DE REFERENCES

POUR LA SÉLECTION D'UN OPÉRATEUR EN VUE DE LA RÉHABILITATION, DE L'EXPLOITATION, LA GESTION ET LA VALORISATION DE L'HÔTEL INTERNATIONAL IVATO

1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Dans le cadre de la valorisation du patrimoine hôtelier et du renforcement de l'offre d'hébergement touristique à Madagascar, la société Son'Invest, propriétaire de l'Etablissement, sous tutelles du Ministère de l'Économie et des Finances et du Ministère du Tourisme et de l'Artisanat, suite à la Communication verbale pris par le Conseil du Gouvernement en date du 12 aout 2026, et par décision de son Conseil d'Administration procède à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la sélection d'un opérateur hôtelier de renom qualifié pour assurer la réhabilitation, l'exploitation, la gestion et la valorisation de l'Etablissement hôtelier-**« Hôtel International Ivato ».**

Situé à proximité de l'Aéroport International d'Antananarivo, cet Etablissement constitue une infrastructure hôtelière stratégique pour le développement du tourisme d'affaires, du tourisme international et de l'accueil de manifestations et événements de portée nationale et internationale.

À cet effet, SON'INVEST S.A, suivant décision de son Conseil d'Administration, lance le présent **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** en vue d'identifier des opérateurs nationaux ou internationaux disposant des capacités techniques, financières et managériales nécessaires à la réhabilitation, à l'exploitation et à la valorisation de l'Etablissement.

2. OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent AMI a pour objet de sélectionner un ou plusieurs opérateurs susceptibles de présenter une offre pour :

1. Assurer le financement intégral de la réhabilitation
2. Assurer l'exploitation, la gestion et la valorisation de l'Hôtel 05 étoiles Ivato ;
3. Atteindre, puis maintenir, le standard cinq étoiles pour la qualité des prestations et services hôteliers ;
4. Valoriser l'Etablissement et établir et renforcer son positionnement sur les marchés national et international ;
5. Assurer la pérennité et la rentabilité de l'exploitation ;
6. Garantir à Son'Invest un retour économique mesurable (redevance ou rémunération convenue) ;
7. Développer la clientèle touristique et d'affaires ;
8. Renforcer l'attractivité de l'Etablissement pour l'organisation de conférences, congrès, séminaires, événements et manifestations internationales ;
9. Contribuer au rayonnement de la destination Madagascar.

3. PRÉSENTATION DE L'ETABLISSEMENT

L'Hôtel International Ivato est un Etablissement hôtelier situé à Ivato, à proximité immédiate de l'aéroport international d'Antananarivo. Ses infrastructures et ses équipements sont conformes aux normes chinoises.

Compte tenu de sa localisation stratégique, l'Etablissement présente un potentiel important notamment pour :

- ✓ L'hébergement de touristes internationaux ;
- ✓ le tourisme d'affaires ;
- ✓ les déplacements professionnels et institutionnels ;
- ✓ les conférences et événements internationaux ;
- ✓ les séjours de courte durée liés au transport aérien ;
- ✓ le développement de produits touristiques haut de gamme.

4.-CADRE JURIDIQUE ENVISAGE

Nature du contrat : Contrat de location-gérance.

Durée : suivant proposition du soumissionnaire.

Contrepartie financière : L'opérateur versera à SON'INVEST une contrepartie financière composée d'une part fixe et d'une part variable. L'assiette, le taux, les modalités de paiement et la date du premier versement devront être précisés dans l'offre.

5. PROFIL DES CANDIDATS

Les candidats devront :

1. justifier d'au moins cinq (5) ans d'expérience dans la gestion hôtelière (mentionner le nombre d'hôtels et de chambres en catégorie 4 ou 5 étoiles gérés) ;
2. Présenter des références vérifiables en matière de gestion et d'exploitation hôtelière, en précisant notamment la catégorie, la capacité, la localisation et la période d'exploitation des Etablissements concernés ;
3. Démontrer leurs capacités techniques, managériales, commerciales et financières à assurer l'exploitation de l'Etablissement, notamment en matière d'hébergement, restauration, événementiel, ressources humaines, marketing et gestion financière ;
4. Justifier, le cas échéant, d'une expérience dans la gestion d'Etablissements sous enseigne internationale ou répondant à des standards internationaux.
5. Être en règle vis-à-vis des administrations fiscale et sociale et ne faire l'objet d'aucune procédure collective ;
6. Ne pas avoir d'arriérés, de contentieux ou de résiliation imputable envers l'État ou une entité à participation publique, ni se trouver en situation de conflit d'intérêts.
7. Pour les consortiums ou groupements, les références et capacités des membres pourront être appréciées collectivement, sous réserve d'une répartition clairement définie des rôles et responsabilités, de la désignation d'un chef de file mandaté, de la responsabilité solidaire des membres et de l'interdiction de modifier la composition du groupement après le dépôt sans accord écrit de Son'Invest.

Les références devront être documentées et vérifiables. Son'Invest se réserve le droit d'en vérifier l'authenticité et la pertinence auprès des entités concernées.

6. CAPACITÉS REQUISES

Les candidats devront notamment démontrer :

a) Capacité technique et opérationnelle

une expérience pertinente dans l'exploitation d'Etablissements hôteliers ;

une capacité à assurer la gestion opérationnelle de l'Etablissement ;

une expertise en matière de standards internationaux de qualité et de service ;

une capacité à développer la clientèle et les activités de l'Etablissement.

Une expérience pertinente en réhabilitation ou en mise à niveau d'Etablissements hôteliers ;

Une capacité à assurer la continuité technique, la maintenance, le fonctionnement et la valorisation des installations et équipements existants, dont les normes de conception sont précisées dans le rapport d'expertise.

b) Capacité financière

Une situation financière saine ;

La capacité à mobiliser les ressources nécessaires à la réhabilitation, à l'exploitation et aux investissements prévus, avec une part de fonds propres justifiée ;

La capacité à financer et conduire les travaux de réhabilitation avec des références financières permettant d'apprécier la solidité du candidat.

c) Capacité managériale

Une équipe de gestion qualifiée ;

Une expérience dans la gestion des ressources humaines hôtelières ;

Une stratégie claire de développement commercial et marketing.

7. ORIENTATIONS ATTENDUES

Le futur opérateur devra notamment proposer une stratégie permettant :

D'atteindre, puis de maintenir, le niveau de service cinq étoiles de l'Etablissement ;

De fixer des objectifs chiffrés de taux d'occupation et de performances commerciales, puis de les optimiser ;

De développer le tourisme d'affaires et événementiel ;

D'accroître la visibilité de l'Etablissement sur les marchés internationaux ;

De renforcer les partenariats avec les compagnies aériennes, agences de voyages, tour-opérateurs et acteurs du secteur touristique ;

De promouvoir Madagascar comme destination touristique et d'affaires ;

De favoriser l'emploi et la valorisation des compétences locales, avec un plan de recrutement et de formation et des engagements mesurables (part de personnel malgache, partenariats avec les écoles hôtelières) ;

D'intégrer les principes de responsabilité sociale et environnementale dans l'exploitation de l'Etablissement.

8. DOCUMENTS À FOURNIR

Les candidats intéressés devront fournir un dossier comprenant notamment :

1. une lettre de manifestation d'intérêt signée par le représentant habilité ;
2. les documents justifiant l'existence légale et la personnalité juridique du candidat (extrait du registre du commerce ou équivalent légalisé, NIF et carte statistique ou équivalents, traduction certifiée des pièces étrangères), ainsi qu'une attestation de non-ouverture de procédure collective et les attestations de régularité fiscale et sociale ;
3. les références et expériences pertinentes dans le domaine hôtelier ;
4. la présentation de l'Entreprise, du groupe ou du consortium ;
5. les références techniques et opérationnelles ;
6. les références financières ;
7. les états financiers des trois (3) derniers exercices, certifiés ;
8. une attestation bancaire de capacité financière et de bonne relation avec les banques, ou une déclaration d'intégrité financière certifiée par une autorité indépendante ;
9. une déclaration sur l'honneur attestant l'exactitude des informations, l'absence de conflit d'intérêts et l'absence d'arriérés envers l'État ou les entités publiques ;
10. la composition de l'équipe chargée du projet et les CV des principaux responsables ;
11. une note présentant la compréhension du projet ;
12. une première proposition de stratégie de réhabilitation, d'exploitation et de développement de l'Etablissement ;(références et compétences en matière de réhabilitation à l'appui)
13. la formule contractuelle proposée, la durée souhaitée et une offre économique indicative (redevance, loyer ou schéma de rémunération proposé à Son'Invest) ;
14. le montant d'investissement envisagé et un plan de financement précisant la part de fonds propres et de dette, avec justificatifs, ainsi qu'un business plan synthétique sur cinq (5) ans avec comptes d'exploitation prévisionnels ;
15. la position du candidat sur l'enseigne (enseigne proposée, accords existants ou à obtenir) ;
16. tout autre document permettant d'apprécier les capacités techniques, financières et professionnelles du candidat.
17. Pour les consortiums, les documents devront préciser la composition du groupement, le rôle et les responsabilités de chaque membre ainsi que le chef de file.

9. CRITÈRES DE PRÉSÉLECTION

Les manifestations d'intérêt seront examinées notamment au regard des critères suivants, pondérés sur 100 points (seuil de présélection : 70/100) et publiés avant l'ouverture des plis :

1. expérience dans l'exploitation et la gestion hôtelière (15 points) ;

2. références dans la gestion d'Etablissements de standing comparable (10 points) ;
3. capacité technique et opérationnelle (5 points) ;
4. capacité financière et plan de financement (part de fonds propres) (20 points) ;
5. qualité de la stratégie d'exploitation proposée (15 points) ;
6. capacité commerciale et marketing (5 points) ;
7. expérience dans le développement du tourisme d'affaires et événementiel (5 points) ;
8. qualité et qualification de l'équipe proposée (5 points) ;
9. capacité à contribuer au développement de la destination Madagascar et ancrage local (5 points) ;
10. offre économique indicative : redevance ou schéma de rémunération, retour pour Son'Invest, réalisme du business plan (10 points) ;
11. intégrité et antécédents : absence d'arriérés, de contentieux ou de résiliation imputable (5 points).

Son'Invest pourra solliciter des informations ou documents complémentaires auprès des candidats afin de procéder à l'évaluation de leur manifestation d'intérêt.

Motifs d'élimination : dossier incomplet ; absence d'offre économique et de plan de financement chiffrés ; fausses informations ; procédure collective ; arriérés envers l'État ou une entité publique non apurés ; conflit d'intérêts non déclaré ; dépôt hors délai.

10. PROCÉDURE DE SÉLECTION

Le présent AMI constitue une phase de **présélection** destinée à identifier les opérateurs présentant les capacités et références requises.

À l'issue de l'évaluation des manifestations d'intérêt, les candidats présélectionnés pourront être invités à participer à une procédure ultérieure selon les modalités qui seront arrêtées par Son'Invest.

Cette procédure pourra notamment comprendre la communication d'un dossier de consultation, une phase de visite du site, des séances d'échanges et, le cas échéant, la présentation d'une offre technique et financière détaillée.

Les candidats sont classés selon le barème ci-dessus et une liste restreinte de trois (3) à cinq (5) candidats ayant obtenu au moins 70/100 est retenue. À défaut d'accord avec le candidat classé premier, Son'Invest engage la même démarche avec le candidat classé immédiatement après. La conclusion du contrat demeure subordonnée aux autorisations requises de la tutelle.

11. VISITE ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les candidats peuvent effectuer, à leurs frais et aux dates fixées par Son'Invest, une visite de l'Etablissement afin de prendre connaissance de ses caractéristiques, de son environnement et de ses installations.

Les modalités d'accès aux informations complémentaires et, le cas échéant, aux données techniques, seront communiquées par Son'Invest aux candidats présélectionnés, après signature d'un engagement de confidentialité.

12. DÉPÔT DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT

Les dossiers de manifestation d'intérêt devront être déposés en un (1) original et [deux (2)] copies, portant respectivement les mentions « ORIGINAL » et « COPIE » (l'original faisant foi), sous pli fermé portant la mention :

« APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA SÉLECTION D'UN OPÉRATEUR EN VUE DE LA RÉHABILITATION, DE L'EXPLOITATION ET DE LA GESTION DE L'HÔTEL INTERNATIONAL IVATO – À N'OUVRIR QU'EN SÉANCE DE DÉPOUILLEMENT »

Les dossiers devront être déposés à l'adresse suivante :

Hôtel International Ivato
Immeuble en face CCI Ivato
Ivato
Ambohidratrimo 105

Date et heure limites de dépôt : 17 novembre 2026 à 12 heures

Les dossiers transmis après la date et l'heure limites fixées ne seront pas pris en considération.

Publication : 29 octobre 2026 ;

visite du site : 09 novembre 2026 et 10 novembre 2026

Heures de visite : 10h00 à 14h00 ;

Ouverture publique des plis : 17 novembre 2026 à 14h00.

Les offres restent valables 120 jours à compter de la date limite de dépôt.

13. RENSEIGNEMENTS

Pour tout renseignement complémentaire relatif au présent AMI, les candidats peuvent s'adresser à :

Société SON'INVEST S.A
En face CCI Ivato
Ivato
Ambohidratrimo 105
Tel : 00 261 34 07 622 43
E-mail : hotelinternationalivato82@gmail.com

Les demandes de clarification sont adressées exclusivement par email, au plus tard le 09 novembre 2026 ; les réponses sont communiquées à tous les candidats au plus tard le 12 novembre 2026.

14. RÉSERVES

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt ne constitue ni une offre contractuelle ni un engagement de la société Son'Invest à conclure un contrat avec l'un quelconque des candidats.

Son'Invest peut, à tout moment, modifier, suspendre ou annuler le présent AMI ou le déclarer infructueux, sans indemnité pour les candidats. Elle n'a aucune obligation de sélectionner un candidat.

Tous les coûts de préparation et de dépôt des dossiers sont à la charge des candidats. Toute information fausse entraîne la disqualification. Les informations communiquées sont confidentielles et ne peuvent être utilisées que pour les besoins du présent AMI. Toute tentative d'influence sur la commission ou tout acte de corruption entraîne l'exclusion, sans préjudice des poursuites éventuelles.

La participation au présent AMI implique l'acceptation des conditions qui y sont énoncées.

Antananarivo, le 28 octobre 2026

Le Président du Conseil d'Administration