

Appel à projets
Relance juin 2017

Vente du Domaine de Boudré
(hors domaine forestier)

à Seiches sur le Loir



Contexte général et situation

- La propriété départementale de Boudré représente 513ha d'un seul tenant au sein du plus important méandre du Loir, sur la commune de Seiches-sur-Loir. Son environnement végétal et fluvial représentatif du paysage angevin ainsi que sa biodiversité remarquable, lui valent sa classification d'Espace Naturel Sensible (ENS).

Il est situé au carrefour de moyens de communication routier et aérien (**annexe 1**). Il se trouve à environ 30 km du centre d'ANGERS (ville de 150 000 habitants).

Considéré comme un espace de détente et de loisirs, Boudré est fréquenté en famille par les habitants de Seiches et de l'agglomération angevine, en tant que promeneurs ou sportifs.

De nombreux acteurs animent ce site dont les activités s'articulent autour l'exploitation forestière, de l'élevage, du cheval et du loisir.

- Le Département souhaite mettre en vente la partie non soumise au régime forestier de ce domaine, soit 196 ha (**Annexe 2**), afin de financer des opérations dans le domaine social. La partie non cédée, à savoir le massif forestier, est destiné à être transféré à un établissement public et restera sous gestion par l'ONF. Cette zone est donc exclue du présent à appel à projets.

- Le Département souhaite que cette vente participe au développement économique et touristique du territoire de Seiches sur le Loir. La vente partielle de ce site devra également permettre la poursuite de la démarche environnementale engagée par le classement en ENS de ce site remarquable.

Historique

Le domaine a été légué au département par les époux Gélinau avec une prise de possession le 1^{er} janvier 1901. L'objet du legs était la création sur les terres de Boudré d'un asile pour orphelins et vieillards nécessiteux. Le département a été autorisé à vendre tout ou partie du domaine de Boudré par un jugement du TGI d'Angers en date du 11 décembre 2007, à charge pour le département d'affecter le produit de ces ventes au financement d'actions sociales en faveur de la protection de l'enfance et de l'aide aux personnes âgées du département placées en maisons de retraite ou en foyers logements.

En 2013, ce site a été classé site Espace Naturel Sensible (ENS).

La commission permanente, réunie le 15 septembre 2014, s'est prononcée en faveur de la vente du domaine.

Objectifs de l'appel à projets

Dans ce contexte, il a été décidé de lancer, auprès de tiers, opérateurs publics ou privés, un appel à projets en vue de la valorisation touristique, économique et patrimoniale du domaine de Boudré.

Cet appel à projets se conclura par la vente de la partie du site non soumise au régime forestier (**Annexe 2**).

Les projets proposés devront respecter les principes du projet global d'aménagement et de valorisation du site défini par le Département de Maine-et-Loire, propriétaire de l'ensemble du foncier, à savoir :

- le projet qui sera développé sur l'hippodrome devra être compatible, sauf accord de la ville et de la société des courses, avec l'organisation des courses hippiques et de certaines manifestations publiques (à titre indicatif : 5 journées de courses et une dizaine de manifestations publiques par an),
- Les projets devront participer à la démarche environnementale engagée dans le cadre du classement Espace Naturel Sensible

- Les projets devront être en synergie et apporter une contribution au développement touristique, social et économique du territoire au travers notamment de la filière équestre ou hippique.

Urbanisme

Le PLU en vigueur sur la commune de Seiches sur Le loir est consultable sur le site officiel de la commune :

<http://www.seiches-sur-le-loir.fr/PLUI.html>

Le site se situe en zones A et N. L'hippodrome fait l'objet d'un classement particulier appelé NLh. Quelques parcelles sont en espaces boisés classés (EBC).

Les projets devront respecter les lois ou règlements en vigueur. Les candidats devront indiquer si leur projet suppose une modification du PLU et la procédure de remaniement applicable. Les modifications proposées doivent être réalistes en cohérence avec les objectifs environnementaux du site.

Une attention particulière devra être portée sur le risque inondation qui est signifié sur la cartographie PPRi.

<http://www.maine-et-loire.gouv.fr/les-plans-de-prevention-des-risques-inondation-a168.html>

Les parcelles concernées par le projet peuvent se situer en réserve de chasse, en ZNIEFF et en périmètre de protection de captage de l'eau (**annexe 3**).

Contexte environnemental

Les parcelles concernées par le projet sont en partie situées en périmètre ENS.

Ce site a été classé en 2013 3^{ème} site ENS prioritaire du département. Un comité composé d'élus et d'experts ont commandé un diagnostic (**annexe 4**) et élaboré un plan d'action (**annexe 5**) validé fin juin 2014 afin de préserver cet espace sensible. Ce plan d'actions sera actualisé en fonction des projets retenus sur le site.

Un cahier des charges environnemental a été élaboré en concertation avec des représentants des collectivités et des associations sensibles à la protection de l'environnement (**annexe 6**).

Ce cahier des charges sera intégré aux actes de cession. L'acquéreur devra s'engager à la respecter pendant une période de 30 ans. Il sera précisé dans les actes de cession que le respect par le (ou les) acquéreur(s) des prescriptions définies dans le cahier des charges constitue une condition essentielle et déterminante de la vente.

Le Département a décidé de faire intervenir la SAFER dans le cadre de l'application des articles 141-1 et 142-1 du code rural et de la pêche maritime. La durée de l'engagement sera de 30 ans.

Description des immeubles objets de la vente et de leurs occupations

La chasse y est pratiquée et fait l'objet d'un bail de chasse précaire. (Périmètre de chasse - **annexe 7**)

1. Immeubles libres d'occupation

☞ Boudré

- *Maison à usage d'habitation d'une surface habitable de 196m²* (diagnostic amiante **annexe 8**)

- Au rez-de chaussée : une entrée de 10 m², une cuisine, une salle à manger de 36 m², une 2^{ème} pièce de vie de 33 m², un dégagement, une salle de bains
- Au 1^{er} étage : 3 chambres (17-30-30 m²)
- Au 2^{ème} étage : Grenier aménageable sur partie environ 66 m²

- *Relais de chasse*

Appel à projet Domaine de Boudré

Page 3

Composé d'une entrée, pièce principale, local cuisine, local téléphone, sanitaires et cave représentant une surface d'environ 110m², ainsi qu'un bâtiment annexe situé en face dans la cour, comprenant un hangar pour les miradors, une pièce de rangement et un local de dépeçage.

-Dépendances

Hangar de stockage, rangement matériel, chenille et dépendance de la maison de gardien.

Dans le cadre de ce projet, le département souhaite valoriser ce site qui est actuellement la maison du gardien et ses dépendances. Ces bâtiments seront libérés de leur occupation au plus tard en décembre 2017.

Le tout sur un terrain partie de la parcelle ZI 0039 de 3,3880 ha compris un étang à proximité de la maison.

☞ *Les Etangs*

• *Etangs de La Bré*

Parcelle ZD0026 : 11, 0045 ha de parcelle d'eau et 8.9085ha de lande et taillis.

Parcelle ZD 0012 pour partie 2 étangs de 2, 5346ha et 3.6603ha ainsi que 8.1617ha de lande

• *Etang La Carrière*

Parcelle ZE 0001 : étangs de 0.5335ha et 0.7086ha le reste en lande 1,2279ha

Parcelle ZE 0004 : chemin 0,2070ha

Parcelle ZE 0005 : étang 1,1505ha et lande 1,0955ha

- *La Lande*

Parcelle ZE0007 : 1,0955 lande

Parcelle ZE 0011 : 0,1670ha

Parcelle ZE 0026 pour partie : étang 9,2493ha, bâtiments de ferme inoccupés sur un terrain d'environ 1,6000ha et lande à proximité de l'étang sur environ 1ha.

Le tout d'une surface totale de 52,3044ha

Cette partie du domaine est particulièrement concernée par les prescriptions du cahier des charges environnemental.

Un chemin de randonnée (tracé annexe 6A) a été réalisé à l'été 2016. Il sera délimité et classé dans le domaine public afin de le pérenniser. La surface qui sera métrée sera à déduire des surfaces mentionnées ci-dessus.

2. Immeubles occupés

☞ *Site de la Gayonnière*

• *Ferme de la Gayonnière* (bail **annexe 9** et diagnostic amiante **annexe 10**)

La Gayonnière est le siège d'une exploitation spécialisée en production de vaches allaitantes « Rouge des prés ». Elle est répartie entre deux parties :

- *Maison à usage d'habitation :*

- Au rez-de-chaussée : une cuisine de 9 m², une salle à manger de 16 m², un salon de 26 m², 4 chambres (15/15/15/14 m²), dégagement de 9 m², salle de bains et wc et chaufferie
- Grenier aménageable sur partie.

- *Exploitation :*

- Deux bâtiments en pierre (sous à cochons/atelier/garage et ancienne grange)
- Différents hangars en structure métallique
- Terres et prés

Auquel il convient d'ajouter les immeubles construits par l'exploitant sur sol d'autrui à savoir : une stabulation en 2001 surface de 884 m², une nurserie surface de 84 m² (2009), ainsi que la fumière (en 2007)

Le tout d'une surface de **117ha** environ détaillés suivant le contrat de fermage et son avenant n° 1 joints en **annexe 9**.

☞ **L'hippodrome** (bail précaire **annexe 12** et diagnostic amiante **annexe 13**).

Ensemble immobilier à usage d'hippodrome composé ainsi qu'il suit :

- Hangar destiné à l'accueil du public de 630 m²
- Bâtiment principal avec mirador de 264 m², étant indiqué que cet immeuble a été construit par le preneur, à l'exception du mirador,
- Tribune principale de 254 m²
- Tribune secondaire de 44 m²
- Pistes de course (2 extérieures et 3 intérieures)
- Salivarium comprenant deux boxes

Ces immeubles sont construits sur les parcelles cadastrées : ZH 0003 20,3300ha, ZH 0004 0,0003ha et ZL 0051 2.5130ha environ.

Un terrain ZH n°11p pour 2,5130ha utilisé en aire de stationnement les jours de courses.

Le tout d'une superficie totale de 25.4733ha.

Modalités de la cession

L'appel à projet s'adresse à toute personne publique ou privé, physique ou morale. Les projets peuvent porter sur une cession globale ou « à la découpe » (hors le massif forestier).

Lors de la phase d'échange qui suivra la remise des projets, il pourra être demandé aux candidats concernés de modifier leur proposition pour préserver la cohérence d'ensemble du domaine.

Le projet présenté devra **respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant au site** notamment règlement d'urbanisme et environnementale.

2 - Réponse à l'appel à projets

2-1 Documents fournis aux candidats

Le dossier de l'appel à projets est téléchargeable par le candidat sur le site internet : www.maine-et-loire.fr – rubrique « Vos démarches – Appels à projets »; il est constitué, outre de la présente note, des documents suivants :

- Annexe - Préambule 1 – Legs Gélineau
- Annexe – Préambule 2 – Historique de Boudré
- Annexe 1 - plan de situation
- Annexe 2 - périmètre du terrain d'emprise de l'appel à projet
- Annexe 3 - périmètres de protection
- Annexe 4 - diagnostic ENS
- Annexe 5 - plan d'actions ENS
- Annexe 6 - cahier des charges environnemental
- Annexe 6 A – tracé du chemin de randonnée
- Annexe 7 - périmètre de chasse
- Annexe 8 - diagnostic amiante de Boudré
- Annexe 9 - bail de la ferme de la Gayonnière
- Annexe 9A – avenant n° 1 au bail rural de la ferme de la Gayonnière
- Annexe 10 - diagnostic amiante de la ferme de la Gayonnière
- Annexe 11 - diagnostic amiante ferme de la Lande
- Annexe 12 - bail de la société des courses
- Annexe 13 - diagnostic amiante de l'hippodrome

2-2 Contenu du dossier de réponse

Le Département examinera uniquement les dossiers complets.

Le Département se réserve la possibilité de demander une régularisation si des pièces sont manquantes ou incomplètes dans un délai déterminé. Tous les candidats concernés en seront avisés.

Le dossier devra être rédigé en langue française et les propositions financières seront établies en euros.

Le dossier à remettre sera constitué des pièces qui suivent :

2-2-1 Renseignements administratifs et professionnels

Chaque candidat produira un dossier de présentation détaillant :

- identification du candidat : identité, nationalité, domicile et pour les personnes morales : forme sociale, capital, composition de l'actionnariat, justification de l'inscription au registre du commerce et des sociétés, siège, etc.

Si l'acquéreur n'est pas le candidat (hypothèse, d'une société dédiée) le candidat apportera les mêmes renseignements.

- les références détaillées dans des activités similaires au projet proposé dont le candidat peut se prévaloir,

- les bilans et chiffres d'affaires dans la limite des trois dernières années (le cas échéant),

- les moyens dont disposent le candidat, les qualifications et CV des personnes en charge du projet, ainsi que tout élément d'information permettant d'apprécier la capacité financière et technique du candidat à porter le projet défini dans sa réponse,

- pour les candidats concernés, les documents, datant de moins de 6 mois, attestant qu'ils sont à jour de leurs obligations sociales au 31 décembre de l'année précédente, et du paiement des impôts et taxes dus s

En cas de candidature sous forme de groupement, chaque membre du groupement devra communiquer les renseignements et documents précités.

2-2-2 Documents et renseignements ayant trait à la présentation du projet de valorisation

- La ou les parcelles acquises et l'emprise exacte du projet,
- La destination envisagée des parcelles et le concept global développé : nature exacte des activités envisagées, clients ciblés, volumes attendus, stratégie de développement commerciale et touristique, etc.,
- Synergie envisagée avec les autres activités présentes sur le site,
- Les moyens et garanties mis en œuvre pour le respect du cahier des charges,
- Moyens techniques et humains développés ainsi que les partenariats envisagés,
- Calendrier prévisionnel de réalisation,
- Montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet et notamment, le cas échéant, les caractéristiques de la société porteuse du projet,
- Le prix global d'achat,
- Les conditions suspensives éventuelles,
- les garanties financières apportées.

Les candidats ont la possibilité de joindre à leur dossier toutes pièces complémentaires propres à enrichir leur dossier.

2-3 Déroulement de la procédure d'appel à projets

2-3-1 Dépôt du dossier

Les candidats devront faire parvenir leur dossier, en un original et 2 copies, sous pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

- **Département de Maine-et-Loire**, Directeur des projets de gestion dynamique du patrimoine, CS 94104, 49941 ANGERS cedex 9 (transmission par voie électronique ou par télécopie interdite).

Le dossier pourra également être adressé par voie électronique à l'adresse mail suivante : m.picard@maine-et-loire.fr

La date limite de remise du dossier est le 28/07/17 à 16h.

L'enveloppe portera la mention « Appel à projets valorisation du domaine de Boudré – ne pas ouvrir ».

- **Procédure SAFER,**

Pour respecter la procédure liée à l'application des articles L141.1 et 142.2 du code rural et de la pêche maritime la SAFER lancera concomitamment un appel à projets. Les candidats devront faire acte de candidature à la SAFER à l'adresse suivante safer@safermao.fr

Ou à l'adresse postale suivante :

Service SAFER – 14 rue Joxé – CS 80646 – 49006 ANGERS CEDEX 01

Monsieur PRUNIERAS, technicien de la SAFER tél 06 37 32 66 26.

2-3-2 Demande d'éléments complémentaires

Les candidats qui souhaitent obtenir d'autres renseignements pourront contacter M. Marc PICARD par courriel (m.picard@maine-et-loire.fr), par téléphone au 02 41 81 49 46 ou par courrier.

Pour visiter les sites (visite facultative), les candidats prendront contact avec M. Marc PICARD.

Une seule visite sera organisée par candidat.

3-Modalités d'analyse des dossiers de candidature

Le choix du projet s'opérera au vu des critères hiérarchisés suivants, présentés par ordre décroissant d'importance :

- Valeur environnementale du projet apprécié au regard de :
 - la préservation du site et respect des objectifs et du plan d'action de l'ENS,
 - la qualité des moyens et garanties mis en œuvre pour le respect du cahier des charges environnemental
 - l'intégration et mise en valeur du site,
- Valeur économique et touristique appréciée au regard de :
 - la synergie avec les autres projets et activités du site,
 - la contribution du projet au développement du territoire (dont création d'emploi) et intérêt touristique du projet,
- Nature et importance des conditions suspensives exigées par le candidat,
- Prix d'acquisition des biens nécessaires au projet,

A l'issue d'une 1^{ère} analyse des offres, le Département négociera librement avec le ou les candidats de son choix.

Les modalités de cette négociation seront préalablement portées à la connaissance des candidats concernés. Cet échange pourra porter sur l'ensemble des caractéristiques du projet proposé.

Une commission d'élus est habilitée à auditionner les candidats, négocier et proposer à l'assemblée départementale le (ou les) candidat(s) retenu(s).

La (ou les) promesse(s) unilatérale(s) d'achat sera soumise à l'avis de la Commission permanente du Département.

Après levée des conditions suspensives de la promesse l'acte authentique sera signé devant un notaire.

L'acte devra être signé avant juin 2018.

Les frais d'étude, d'établissement, des projets et, plus généralement, toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation demeureront à la charge exclusive des candidats, quel que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

Les frais occasionnés pour l'établissement et la signature notariée de promesse et acte seront à la charge du candidat retenu qui ne pourra en aucun cas en demander le remboursement ni réclamer le versement d'une quelconque indemnité.