

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE (49)

APPEL A PROJETS

pour la

VALORISATION TOURISTIQUE

DU CHATEAU DE L'ISLE BRIAND (Le Lion d'Angers)



SOMMAIRE

I. Objet de l'appel à projets	page 3
II. Présentation du site d'implantation	page 4
III. contexte et objectifs de l'appel à projets	page 9
IV. Caractéristiques du projet recherché	page 10
V. Règlement de l'appel à projets	page 14
Annexes	page 19

I. Objet de l'appel à projets

Le Département de Maine-et-Loire, sis 48B boulevard Foch, CS 94104, 49941 ANGERS CEDEX 9, représentée par sa Présidente, Florence DABIN, est propriétaire du site du Parc départemental de l'Isle Briand, et par conséquent du Château de l'Isle Briand et de ses dépendances, objet du présent appel à projets.

II. Présentation du site d'implantation (voir annexe 1 plaquette de présentation) :

1. Le site d'implantation : un territoire ouvert et attractif

Situé en Anjou, au Lion d'Angers, à 20 minutes d'Angers et de son agglomération, Le Parc départemental de l'Isle-Briand bénéficie d'un **positionnement géo touristique favorable** :

- La proximité des grandes agglomérations de Nantes, Rennes, Tours, Le Mans et Angers.
- de grands pôles d'attraction touristique et de sites à forte notoriété :
 - la vallée de la Loire
 - de grands axes autoroutiers...



Accès par l'autoroute A11 :

Nantes	1h00
Paris	3h00

Accès par 2x2 voies :

Rennes	1h15
Saint Malo	2h00

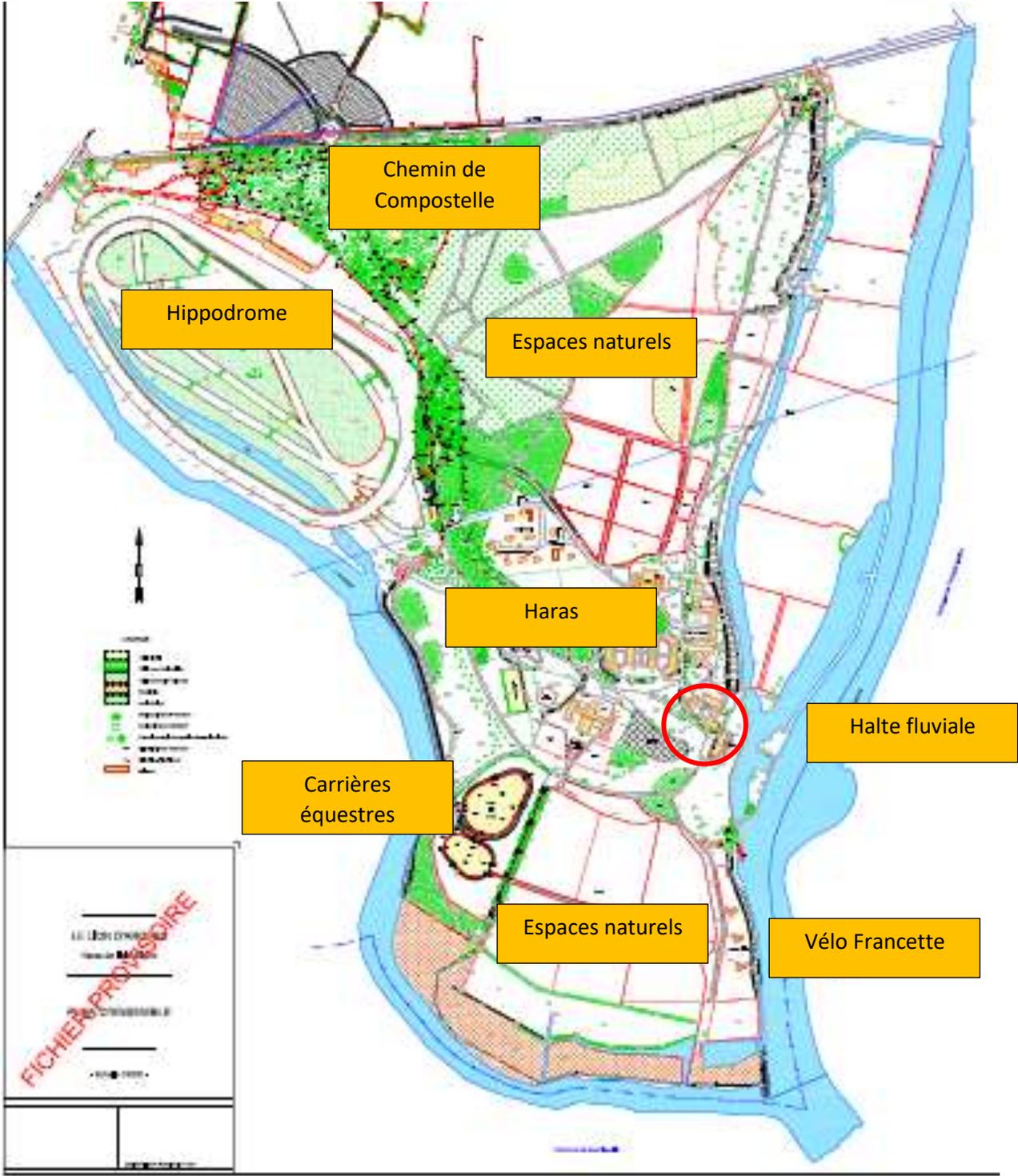
Accès TGV Paris-Angers : 1h40



Emplacement du
château



Le parc, d'une superficie de 180 hectares, est propriété du Département de Maine-et-Loire depuis 1971.



○ Emplacement du château

2. Les activités sur le site : un site ouvert au public et en plein développement

Le Parc départemental de l'Isle-Briand se caractérise par sa **richesse historique, architecturale, culturelle et environnementale**.

Son **environnement végétal et fluvial** représentatif du paysage angevin, ainsi que sa biodiversité remarquable, lui valent sa classification **d'Espace Naturel Sensible** depuis 2010.

Un **environnement fluvial** et une biodiversité remarquable (140 espèces végétales et 200 espèces animales).

De nombreux chemins de **randonnées pédestres et vélos**, dont des itinéraires nationaux (vélo Francette, chemin de Compostelle...).

Un parc ouvert au public, accueillant des **événements sportifs et des animations culturelles** en lien avec la nature.

A) Considéré comme un **espace de détente et de loisirs**, le parc de l'Isle Briand est fréquenté notamment par les habitants du Lion d'Angers et du Pays Anjou Bleu, à l'occasion des manifestations qui y sont organisées ou simplement en famille, en tant que promeneurs ou sportifs.

Soit près de 100 jours de manifestations :

- Courses sportives
 - Courses d'orientation
 - Randonnées
 - Séminaires & réunions
 - Événements nature
- ⇒ 8.000 participants
 - ⇒ Plus d'une trentaine d'organiseurs / utilisateurs
 - ⇒ une fréquentation public sur ces 40 événements d'environ 21.000 personnes (*hors fréquentation quotidienne du parc par les promeneurs, sportifs ...*)



B) **De nombreux acteurs dont les activités s'articulent autour du cheval** résident sur le site, perpétuant notamment l'activité des Haras Nationaux. De multiples manifestations à caractère équestre, dont le célèbre Mondial du Lion (46000 visiteurs en 2022 ; voir étude d'impact en annexe 2), s'y déroulent tout le long de l'année.

Soit 100 jours de manifestations équestres :

- Formations & stages
 - Salons
 - Concours dont Mondial du Lion / Grand national CCE / Grand régional dressage CSO et tourisme équestre
- Utilisation des infrastructures (carrières, piste, spring garden, manège...)
 - ⇒ Près de 8.000 participants
 - ⇒ Plus de 15 organisateurs différents
 - ⇒ Fréquentation public d'environ 70.000 personnes sur ces 100 jours de manifestations

3. Présentation du Château de l'Isle Briand et de ses dépendances

Historique de la construction

La famille Briand possède ce fief au XVe siècle, lorsqu'en 1491, la dernière de ce nom, Renée Briand, épouse Simon d'Andigné, gentilhomme de Charles VIII.

Charles-Gabriel-Auguste d'Andigné (1715-1768), page du roi en 1734, devient propriétaire de la maison en 1740 et entreprend, en 1748, la reconstruction du château et de ses dépendances. **Les travaux sont déjà achevés en 1761.**

En 1872, Jeanne Say (1848-1916), jeune veuve du marquis de Brissac, acquiert l'Isle Briand. Peu après, elle se remarie avec le vicomte de Trédern et entreprend d'importants aménagements : elle fait édifier la grande salle à manger puis la très grande ferme qu'elle s'attache à moderniser jusqu'au début du XXe siècle.

Les plafonds, les décors, les cheminées, les boiseries et les sols sont souvent authentiques du XVIIIe et XIXe siècle ; en particulier, des tableaux (huiles sur toile) intégrés dans les boiseries ou marouflés sur les murs. De nombreuses cheminées **sont d'origine et en parfait état de conservation.**

Madame Henri de Trédern demeurera dans le château jusqu'à son décès en 1967.

La propriété est vendue par ses héritiers au Conseil général de Maine-et-Loire en 1971.

Depuis le XVIIIe siècle, le château de l'Isle-Briand n'a subi que peu de modifications. C'est donc un bâtiment très homogène qui est parvenu jusqu'à nous, tant dans la distribution (rares sont les cloisons qui ont été abattues) que dans son second œuvre. Cet état, aujourd'hui rare, est à souligner.

A noter que l'ensemble des bâtiments ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.

Néanmoins, plusieurs objets, listés ci-dessous, sont inscrits et font l'objet d'une protection au titre des Monuments historiques. Leurs restaurations éventuelles pourront être menées avec des financements de l'État :

- * Tapisserie scène champêtre, laine et soie, atelier bruxellois, fin XVII début XVIIIe, 20-04-2004
- * Tapisserie lavandières et bergères, laine et soie, XVIIIe, 20-04-2004
- * Tapisserie fête champêtre, laine et soie, XVIIIe, 20-04-2004
- * Buffet bas à huit portes, chêne et verre, vers 1850, 20-04-2004
- * Bibliothèque, chêne et verre, vers 1850, 20-04-2004
- * Lustre du grand salon, bronze et cristal, 1875, 20-04-2004
- * Lustre de la salle-à-manger, bronze et cristal, 1872, 20-04-2004
- * Paire de dressoirs, chêne, 1872, 20-04-2004

Un inventaire exhaustif (et photographique) des éléments de mobiliers protégés et des éléments de décors et second œuvre est téléchargeable en annexe 3, ainsi que des études historiques du bâti et du parc.

Description des biens

L'ensemble se compose du château et de trois dépendances. Le détail des surfaces est joint en annexe 4, ainsi que les plans et relevés de l'état actuel des bâtiments n° 1, 2, 3 et 4 (plans, coupes, façades, élévations intérieures)

- Château (n°1) : 1 318 m² sur 5 niveaux (sous-sol ; RDC ; entre-sol ; 1^{er} étage ; 2^e étage)
- Dépendance dite Grande dépendance (n°1) : 825 m² sur 4 niveaux (sous-sol ; RDC ; 1^{er} étage ; combles)
- Dépendance dite La Sellerie (n°3) : 200 m² en RDC
- Dépendance dite Ecuries et ateliers (n°4) : 860 m² sur 2 niveaux (RDC et combles)



Le périmètre du terrain susceptible d'être mis à disposition est indiqué en annexe 5. Il n'a pas vocation à être clos même si des ajustements seront possibles en fonction du projet retenu. Un espace est pré-défini pour la réalisation de parkings.

L'extérieur du bâti a été régulièrement entretenu depuis 1971 et les toitures, les façades et le gros œuvre sont en très bon état.

Le site est susceptible d'être alimenté en géothermie. Il est actuellement raccordé au gaz et alimenté par une chaufferie au fuel avec cuve.

Le site de l'Isle Briand est raccordé à la fibre optique et la dérivation vers le château est déjà en place.

A noter que le PLU de la commune du Lion d'Angers (consultable à l'adresse suivante : <https://www.leliondangers.fr/plan-local-durbanisme-plu/>) prend en compte le potentiel de développement du château, et pourrait encore, le cas échéant, être ajusté au projet dans le cadre de l'écriture du PLUi de la Communauté de communes des Vallées du Haut d'Anjou en cours d'élaboration.

III. Contexte et objectifs de l'appel à projets :

Le Département de Maine-et-Loire, propriétaire du parc, a décidé **d'impulser une nouvelle dynamique de valorisation du site** afin d'en développer l'activité et l'ouverture au public, avec des partenaires publics et privés impliqués dans une dynamique d'animation territoriale.

Ainsi, **la gestion et le développement** du parc départemental de l'Isle Briand sont confiés depuis 2017 à un **Groupement d'intérêt public** composé du Département de Maine-et-Loire (propriétaire du site), de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, de la Ville du Lion d'Angers, et de l'association le Lion Equestre.

A travers le GIP, des moyens matériels et financiers sont mis en commun afin de développer un projet ambitieux :

- ❖ **développement des activités équestres** du Parc départemental de l'Isle-Briand (événements hippiques et équestres, nouveaux événements sportifs, accueils de sportifs de hauts niveaux, mise à disposition d'équipements d'accueil et d'entraînements...),
- ❖ **valorisation de l'espace public naturel et forestier,**
- ❖ **développement des activités sportives, événementielles, touristiques, culturelles, sociales ou éducatives.**

Le GIP est ainsi garant du projet de site et de la coordination des différents acteurs, étant précisé que le château et ses dépendances ne sont pas intégrés dans le périmètre mis à disposition du GIP. La relation contractuelle de mise à disposition des biens entre le Département propriétaire et le futur investisseur/exploitant sera donc directe.

C'est dans le cadre de ce projet de développement du site, que le Département souhaite donner une nouvelle vie au château de l'Isle Briand, fleuron du parc.

Jusqu'en 2015, le château était occupé par les bureaux de l'Institut Français du Cheval et de l'Equitation (IFCE). Le Département a commencé par libérer le château de toute occupation pour lancer ensuite un appel à projets en vue de trouver **un investisseur porteur d'un projet de valorisation du château et de ses dépendances.**

Un premier appel à projets a été lancé en mars 2016, une candidature avait été déposée et un projet retenu portant sur un complexe hôtelier mixant réceptif, tourisme d'affaires, hôtellerie et restauration haut de gamme. Les études avaient été poussées jusqu'au dépôt du permis de construire avant que le projet ne soit abandonné par le porteur de projet qui n'avait pu obtenir le financement espéré.

Un second appel à projets a été relancé en juin 2017, n'ayant donné lieu à aucune offre recevable.

Le Département reste néanmoins convaincu du potentiel de développement d'une offre touristique sur ce site, et c'est pourquoi il a candidaté en été retenu en 2019 dans le dispositif « Réinventer le patrimoine », en partenariat avec Atout France et la Banque des territoires, afin de bénéficier d'un appui en ingénierie pour définir un projet de valorisation viable et consolider sa recherche d'opérateur.

C'est dans ce cadre que les études de faisabilité, exploration de la programmation et des montages juridiques possibles joints au présent cahier des charges ont été élaborées et co-financées. Ces documents sont portés à connaissance de l'ensemble des candidats, qui pourront également, le cas échéant, bénéficier d'échanges avec les partenaires du Département Atout France (au titre du programme Réinventer le patrimoine : valere.rousseau@atout-france.fr) et la Banque des territoires pour conforter leur positionnement.

IV. Caractéristiques du projet recherché :

1. Intégration dans la stratégie touristique locale et potentiel économique :

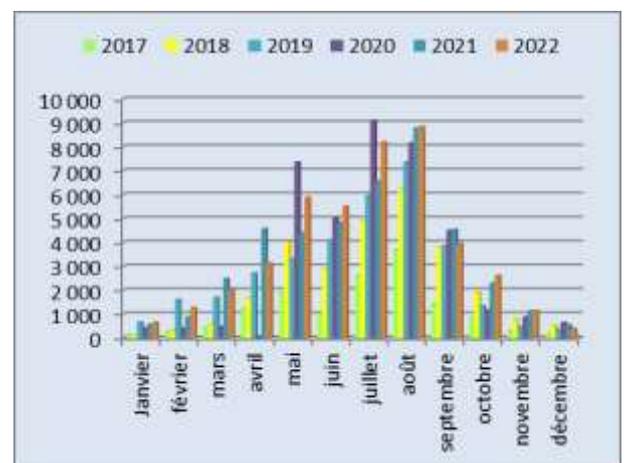
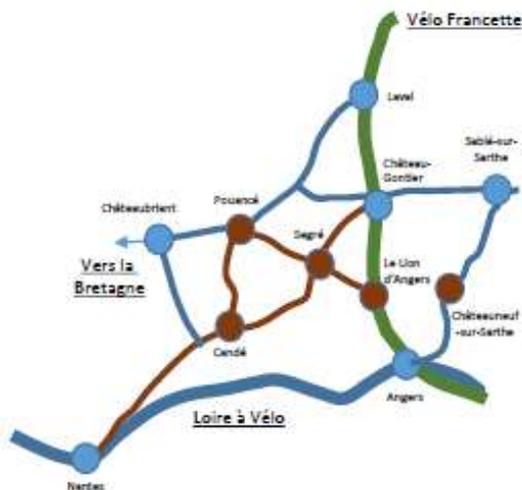
L'Anjou est une destination touristique en plein développement sur le marché national.

C'est un territoire ouvert et attractif qui se caractérise par une offre de tourisme nature/itinérant/fluvial/patrimonial très diversifiée, et un grand nombre de sites de visites.

Le secteur d'implantation du parc de l'Isle Briand est particulièrement représentatif de cette offre, avec, sur le secteur touristique dit de l'Anjou bleu, **une offre touristique diverse autour du tourisme fluvial et du tourisme vert et actif :**

- la présence de cours d'eau navigables (Oudon, Mayenne, Sarthe), les chemins de halage, des bases de loisirs...
- l'activité équestre, des circuits de randonnée, une offre vélo importante et en développement (Vélo Francette)
- de nombreux monuments classés et inscrits, et un maillage très dense de parcs et jardins, des paysages et villages labellisés
- le patrimoine minier, et notamment la Mine Bleue
- Une programmation culturelle et sportive à développer (Saveurs Jazz Festival...)

Le site de l'Isle Briand est tout particulièrement à la croisée de grands itinéraires nationaux vélos et pédestres, et est desservi directement par une halte fluviale sur la Mayenne, qui fait partie du Bassin de la Maine, destination fluviale qui fait l'objet d'une stratégie de développement renouvelée pour les années à venir.



Fréquentation Vélo Francette, secteur Grez-Neuville (nb de passages vélo)

La proximité de l'agglomération angevine (20 minutes par 2x2 voies) offre un potentiel d'excursionnistes important.

La proximité d'important bassins d'agglomérations urbaines et de Paris offrent également une accessibilité pour les marchés internationaux (voir plus haut).

Le marché hôtelier du Département est essentiellement structuré autour de l'agglomération angevine. La capacité à pénétrer une zone de chalandise par un nouveau produit devra être particulièrement étudiée.

Le potentiel économique du projet a été évalué dans l'étude réalisée par Nova Consulting dans le cadre de l'accompagnement « Réinventer le patrimoine », et jointe en annexe 6.

2. Stratégie pour la destination « Château de Isle Briand »

Dans ce contexte favorable permettant une mixité d'usages et donc de cibles, un opérateur devrait pouvoir développer un produit susceptible de générer une attractivité touristique importante.

En effet, le site, via notamment le Mondial du Lion, bénéficie déjà d'une notoriété internationale, auprès d'une clientèle ciblée de sportifs de haut niveau et équitants, mais le potentiel de développement des actions de communication sur la centaine d'événements équestres jalonnant l'année sur le site est très important.

Les récents investissements visant à améliorer la qualité des infrastructures, l'homologation du site en tant que centre de préparation pour les équipes des JO 2024, sont autant de signes forts d'une capacité du site à rayonner par son activité équestre.

Concernant le marché de l'itinérance, la destination « Rivières de l'Ouest », dont les rivières Mayenne et Oudon qui jouxtent le château de Isle Briand font partie, vise une clientèle internationale et propose de relancer une offre différenciante qui intéresse également les marchés étrangers (www.rivieres-ouest.com)

De même, le développement de nouvelles voies vélo sur le secteur (voie verte Segré-Pouancé permettant d'assurer la jonction entre la Vélo Francette® et le réseau cyclable breton ; projet de voies Le Lion d'Angers-Segré en bord d'Oudon et d'autres itinéraires en bords de Sarthe...), vise à mailler le territoire pour répondre à une demande touristique en forte croissance liée au cyclotourisme et au tourisme vert ».

Tout l'enjeu du projet reposera sur la capacité à concevoir une destination qui s'appuiera sur ces différents leviers, tout en s'appuyant sur les attentes « traditionnelles » des clientèles pour le patrimoine historique français, en proposant, à l'intérieur du château, des prestations de nature à répondre à cette attente.

Le caractère innovant et différenciant du produit reposera sur l'association d'une offre de séjour récréatif, nature et sportif tout en profitant de la « vie de château ».

Le projet pourra bénéficier du réseau de partenaires publics et privés du Mondial du Lion et du réseau local des producteurs locaux bien structuré par le Pays Anjou bleu Segréen, ainsi que du soutien des partenaires Produit en Anjou (dont le label Produit en Anjou est porté par le Département et rassemble 130 entreprises), pour renforcer notamment le caractère immersif et expérientiel du séjour.

Les activités de médiation culturelle et environnementale réalisées sur le site (Festival de contes, Rendez-vous nature, programmation culturelle...) viendront également renforcer cette offre.

Le site, classé ENS, fait l'objet d'une gestion environnementale et ce critère devra être intégré dans les modalités de gestion du château et de ses espaces extérieurs. Le Mondial du lion s'inscrit d'ailleurs dans la charte des 15 engagements écoresponsables pour les organisateurs d'événements et gestionnaires d'équipements, prouvant la compatibilité des usages événementiels et de loisirs avec une pratique durable vertueuse. La réhabilitation énergétique du château devra également s'inscrire dans cette démarche de développement durable.

Plusieurs scénarii de programmation ont été explorés par le cabinet Nova Consulting dans la continuité de l'étude de faisabilité. Ces derniers, joints en annexe 7, ont un caractère strictement indicatif et ne reflètent pas nécessairement les souhaits prioritaires du Département.

3. Projet envisagé

Comme indiqué plus haut, le Département recherche un partenaire susceptible d'assurer la valorisation du château dans le contexte suivant :

- ❖ Le Département reste propriétaire de l'ensemble du parc départemental de l'Isle Briand, y compris l'ensemble des biens objet du présent appel à projets ; le bail emphytéotique administratif est donc l'option privilégiée par le Département pour la mise à disposition du bien, mais, sur cette base, différentes déclinaisons de **montage juridique et financier compatibles avec le projet proposé** pourront être étudiées.
 - le porteur de projet financera à sa charge la majeure partie des investissements pour valoriser le patrimoine bâti, ainsi que les réinvestissements, de manière à garantir la pérennité de l'offre.

A noter que le Département pourra prendre à sa charge certains investissements initiaux nécessaires à la sauvegarde de son patrimoine.
 - Il assurera l'exploitation du site dans des conditions recherchant un modèle d'exploitation équilibré, les redevances attendues devront être compatibles et réalistes avec l'économie des projets.

- ❖ **Tous types d'investisseurs** peuvent présenter un projet de **valorisation patrimoniale et économique**.

Toute activité proposée devra pouvoir intégrer :

- L'ouverture du site au public et l'objectif de générer une attractivité pour le territoire.
- La particularité de la présence des usages existants sur le site, et en particulier des activités équestres.

Les activités proposées devront donc, a minima, être compatibles avec ces deux critères, et idéalement proposeront des services ponctuels ou pérennes à ces publics : visite, et/ou accès aux espaces extérieurs, à l'offre de restauration, animations événementielles, hébergement.

Ainsi, sont recherchés des projets d'hébergement, restauration, loisirs, événementiels, séminaires, locations de salles, activités en lien avec la nature, la santé, le cheval, projet culturel, services aux cavaliers, randonneurs ou plaisanciers, etc.

La complémentarité entre ses activités peut être envisagée, de manière à diversifier les sources de profit afin de faciliter l'équilibre économique du projet et sa saisonnalité.

Les montages juridiques potentiels ont été explorés dans le cadre d'une étude confiée à la SCET via le programme « Réinventer le patrimoine ». Un des montages envisageable (à expertiser et personnaliser) est illustré en annexe 8. Il constitue un cadre de réflexion mais ne reflète pas une commande figée de la part du Département.

VII. Règlement de l'appel à projets

1. OBJET DE L'APPEL À PROJETS

L'appel à projets est conduit par le Département de Maine-et-Loire.

Il a pour objectif de faire émerger un projet de valorisation touristique du Château de l'Isle Briand, sur la propriété départementale du Parc départemental de l'Isle Briand.

La présente consultation ne relève pas du code de la commande publique. Cette démarche volontariste s'inscrit dans le cadre de la politique de transparence de l'action publique.

2. DESTINATAIRES DE L'APPEL À PROJETS

L'appel à projets s'adresse à toute personne publique ou privée, physique ou morale, seule ou en équipe. Chaque groupement devra être représenté par un mandataire.

3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

3.1 Retrait du dossier de candidature

La consultation fait l'objet d'une publication préalable sur le site du Département de Maine-et-Loire

<https://www.maine-et-loire.fr/aidet-services/professionnels/appels-a-projets>

Les dossiers (dossier de présentation et annexes) pourront être téléchargés sur ce dernier, ou remis gratuitement aux candidats en mains propres.

3.2 Déroulement de la consultation :

1/ Phase de pré-sélection des candidats :

1. Lancement de l'appel à projets : **10 avril 2023**
2. Réception et analyse des dossiers d'intention des candidats **jusqu'au 15 mai 2023 à 17h**. Chaque candidat aura à adresser une lettre de candidature, accompagné d'un descriptif sommaire du projet.
3. Analyse des offres et sélection des candidats habilités à remettre une offre (3 candidats maximum) : **du 16 mai au 31 mai 2023**

2/ Phase de sélection des candidats :

4. Réception des dossiers des candidats retenus **du 1^{er} juin au 04 juillet à 17h**. Les candidats retenus auront à fournir une description détaillée de leur projet
5. Audition des candidats retenus **du 11 au 13 juillet 2023**. Le Département de Maine-et-Loire se réserve la possibilité d'organiser une ou plusieurs auditions d'un ou plusieurs candidats, afin de permettre à ceux-ci de présenter leur proposition et de répondre aux questions des élus.
6. : **septembre 2023** : Validation définitive par la Commission permanente du Conseil départemental de Maine-et-Loire du choix du candidat avec lequel sera entamée une phase de mise au point en vue de la signature d'un bail de longue durée.

La liste des pièces à fournir est énumérée ci-après.

La collectivité se réserve le droit d'interrompre la démarche d'appel à projets à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues. La collectivité n'aura pas à justifier sa décision.

4. PRÉSENTATION DE L'OFFRE

1/ Phase de pré-sélection des candidats :

Lors de la phase de présélection des candidats, il est attendu :

- **Une lettre de candidature**, datée et signée, permettant d'identifier le candidat et accompagnée du pouvoir de la personne physique habilitée à déposer l'offre du candidat : **Présentation du candidat investisseur (société, groupe, actifs financiers, réalisations antérieures,)**
 - Cette lettre sera accompagnée d'un **descriptif sommaire du projet** : objectifs, cibles, opérations prévues, mode de calendrier de réalisation, résultats attendus. (**Présentation du projet (thématique liée au tourisme, activités de service)** ; **Présentation du modèle économique (détail du ou des centre(s) de revenu)** ; **Positionnement commercial et marketing du modèle économique**)

En cas de groupement de candidats, la lettre de candidature devra indiquer la composition et la forme du groupement, ainsi que le nom de l'opérateur économique mandataire, et être signée par l'ensemble des membres du groupement ou accompagnée de l'autorisation donnée au mandataire par chaque cotraitant de signer l'offre de candidature au nom du groupement.

2/ Phase de sélection des candidats :

Lors de la phase de sélection des candidats, il est attendu :

1. **Une description détaillée du projet.** Les candidats devront notamment démontrer la faisabilité technique (travaux, respect de la réglementation) et financière (plan de financement et perspectives commerciales) de leur projet. C'est par cette démonstration qu'ils feront une proposition financière à la collectivité :
 - élaboration d'un plan d'affaire (compte de résultat, bilan, flux de trésorerie) prévisionnel sur 20 ans pour l'exploitation du site avec recommandation d'un niveau supportable de loyer ; présentation de l'équilibre économique du projet.
 - élaboration d'un plan d'affaire prévisionnel sur 20 ans pour le portage immobilier (y compris travaux) de cette opération (première approche des investissements à réaliser et de leur financement)
 - hypothèses de fréquentation justifiées par l'analyse du marché (potentiel de nuitées et le coût moyen de la nuitée en cohérence avec le marché concurrentiel et la zone de chalandise), et par le concept choisi pour le ou les hébergements ou centres de profits (selon les saisons, semaine, WE, midi-soir) et par référence à des projets et équipements comparables.
 - Les caractéristiques principales souhaitées du futur « contrat » (objet, durée, droit et obligations des parties, régime financier, sort des biens en fin de contrat, etc..) : présentation du montage souhaité permettant à un exploitant et à des investisseurs de développer un projet autonome, en synergie avec les activités du site, tout en laissant la propriété foncière au Département.

2. Une **description détaillée du candidat** (le cas échéant : actionnaires, moyens humains, financiers, bilans et résultats des 3 derniers exercices...) :
 - Toutes **informations permettant d'apprécier ses capacités techniques et professionnelles** (références comparables à celles du projet ou autres références pertinentes ;
 - **Présentation de l'équipe en charge du projet jusqu'à son terme)**
 - Les **attestations du candidat justifiant qu'il est en règle** concernant ses obligations fiscales et sociales
 - Une **déclaration sur l'honneur datée et signée** attestant que le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, redressement judiciaire, ou procédure équivalente régie par un droit étranger.

L'attention des candidats est attirée par le fait que la production de l'ensemble des justificatifs susvisés est exigée, en cas de groupements, pour chacun des membres du groupe.

Tout dossier incomplet pourra entraîner l'irrecevabilité de la candidature du groupement.

3. **Rétroplanning et phasage (mise en travaux jusqu'à l'ouverture de l'ERP)**

4. **Tous documents jugés utile à la candidature et à l'appréciation du projet.**

5. **NATURE DES PROJETS**

La notice de présentation de l'Appel à projets expose des exemples de programmations adaptées au potentiel de développement du château, réalisé par le cabinet Nova consulting.

Cela étant, les soumissionnaires sont libres de s'écarter du projet préconisé, qui fait figure d'illustration tout en rendant visible un certain nombre d'orientations générales définies par la collectivité.

Les projets admissibles devront en effet respecter les orientations générales suivantes, seuls impératifs exprimés par la collectivité :

- Les biens restent propriété du Département de Maine-et-Loire
- Le projet proposé doit comporter une ouverture au public et générer une attractivité pour le territoire.
- Le projet doit s'intégrer dans les usages existants du site.
- Le projet doit trouver une viabilité économique y compris en fonctionnement

6. **CRITÈRES ET MODALITÉS DE CHOIX**

Lors des phases de pré-sélection et de sélection, un Comité de Pilotage (COPIL) étudiera l'ensemble des candidatures.

Ce COPIL sera constitué d'élus départementaux, des partenaires concernés par le développement du site et la politique touristique départementale, ainsi que de personnes qualifiées de la collectivité.

Il aura pour mission d'émettre un avis quant au choix du ou des projets et éventuellement d'auditionner les opérateurs.

En phase de sélection, l'avis de ce COPIL sera proposé à l'Assemblée départementale. Tout au long du processus, l'exécutif départemental sera tenu informé de l'avancée de la consultation.

Si le COPIL ne parvient pas à désigner un candidat, l'appel à projets pourra être déclaré infructueux.

Lors de la phase de pré- sélection, le COPIL retiendra les soumissionnaires en fonction de l'appréciation de la cohérence du projet avec les attentes de la collectivité, et de l'appréciation des garanties professionnelles et financières des candidats.

Lors de la phase de sélection, la validation des propositions sera déterminée par les critères suivants :

1. Qualité, cohérence et pertinence du projet proposé :

- Compatibilité des usages avec les activités du site
- Contribution du projet au développement du territoire
- qualité du projet, la valeur technique et les caractéristiques esthétiques ou fonctionnelles, l'accessibilité, la diversité, les conditions de production et de commercialisation, le caractère innovant, les performances en matière de protection de l'environnement, de développement, , ainsi que la cohérence du calendrier de réalisation proposé.

2. Qualité de l'opérateur :

- capacité à assurer techniquement et financièrement ce type de projet, expériences similaires...
- Références et capacités professionnelles du porteur de projet : expérience dans le secteur d'activité proposé et/ou son expérience en terme de développement d'un tel projet.

3. viabilité économique :

- Solidité du modèle économique de fonctionnement et d'exploitation
- Solidité du montage juridique et financier
- Qualité du plan de financement envisagé pour les travaux et aménagements
- Niveau d'investissement attendu de la part du Département
- L'ensemble et la provenance des moyens financiers prévus pour parvenir à la réalisation du projet seront analysés.

4. Le calendrier de mise en œuvre

- capacité à engager le projet dans des délais raisonnables

Lors de la phase d'échanges qui suivra la remise des projets, il pourra être demandé aux candidats concernés de modifier leurs propositions pour préserver la cohérence d'ensemble des biens et leur intégration dans le site.

7. VISITE DU SITE

Une visite du site est obligatoire. Elle se déroulera, au choix du candidat et après une prise de rendez-vous préalable auprès du contact indiqué ci-après, **entre le 17 avril et le 12 mai 2023.**

Il est fortement recommandé à chaque candidat de se faire accompagner, lors de cette visite, de conseils (architecte...) qui pourront ensuite l'aider à chiffrer les travaux et le projet dans sa globalité. Les visites pourront être organisées collectivement.

8. INDEMNITÉS

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administratif ou juridique. Aucune indemnité et aucun remboursement ne sera alloué aux candidats au titre des dépenses d'élaboration des offres, quel que soit la suite donnée à leur proposition.

9. MODALITÉS DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

En phase de présélection, la lettre de candidature accompagnée d'une description sommaire du projet doit être envoyée sous pli à l'adresse ci-après, ainsi que par mail à l'adresse suivante : h.dole@maine-et-loire.fr

En phase de sélection, les candidatures devront être envoyées sous pli à l'adresse ci-après, sous enveloppe cachetée, comprenant 2 exemplaires papiers et 1 support informatique (1 clé USB) en format PDF : 48B boulevard Foch, CS 94104, 49941 ANGERS CEDEX 9

En phase de présélection, la date limite de dépôt des lettres d'intention est fixée au 28 avril 2023.

En phase de sélection, la date limite de dépôt des dossiers de candidature est fixée au 30 juin 2023.

10. CONTACTS ET RENSEIGNEMENTS

Pour obtenir tout renseignement complémentaire nécessaire à l'élaboration de leur candidature et de leur offre, les candidats pourront s'adresser à :

- Hélène DOLÉ, adjointe au directeur de l'ingénierie, du tourisme et de l'environnement du Département. h.dole@maine-et-loire.fr 02 41 81 49 40

Annexes

Annexe 1 : plaquette de présentation

Annexe 2 : Etude d'impact du Mondial du Lion

Annexe 3 : études historiques et inventaire mobiliers protégés

Annexe 4 : plans et surfaces

Annexe 5 : périmètre disponible

Annexe 6 : étude de faisabilité et de potentiel Nova Consulting

Annexe 7 : intention programmatiques – étude Nova Consulting

Annexe 8 : présentation montage bail emphytéotique administratif