

APPEL À

MANIFESTATION

D'INTÉRÊT



MAISON DE BOHARDY
Montrevault

Préambule

La commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre s'engage depuis quelques années dans un véritable projet de dynamisation territoriale ; réaménagement des centres bourgs, développement des commerces, maillage du tissu associatif, soutien à l'agriculture et l'alimentation... Des projets se voulant fédérateurs, permettant de renforcer l'attractivité du territoire et d'offrir aux administrés une qualité de vie agréable.

Pour preuve de son dynamisme la commune s'est lancée en 2019 dans un projet baptisé « Valorisation de la Vallée de l'Èvre », le but : développer, préserver et mettre en évidence les atouts de la Vallée

de l'Èvre. Les enjeux identifiés de ce projet sont de construire de façon collaborative l'identité de la Vallée en s'appuyant sur ses richesses existantes (naturelles, patrimoniales, loisirs, paysagères...) et sur celles qui sont à construire avec des porteurs de projets (offres de loisirs et événementielles, hébergements, aménagements des bords d'Èvre, mise en valeur des patrimoines...), tout en veillant à la préservation et au développement des ressources environnementales (qualité de l'eau, biodiversité, côteaux...) de ce milieu naturel classé ENS (Espace Naturel Sensible).

L'objectif poursuivi est de permettre au territoire de la Vallée de l'Èvre de devenir un lieu d'échanges et de rassemblement, un lieu d'activités de loisirs et de pédagogie où les habitants comme les touristes pourront développer un sentiment d'appartenance fort.

Grâce à un accompagnement d'Anjou Tourisme et d'Ôsez Mauges de plusieurs mois, Montrevault-sur-Èvre a pu fixer 6 axes stratégiques en faveur de la valorisation de son territoire :

AXE 1 : Développer une offre de prestations/produits autour d'expériences « écotouristiques » le long de la Vallée de l'Èvre

AXE 2 : Créer des lieux « porte d'entrée » du territoire de la Vallée de l'Èvre

AXE 3 : Mailler et qualifier une offre de circuits de randonnée répondant à une clientèle familiale et sportive

AXE 4 : Développer l'offre agritourisme et les hébergements insolites

AXE 5 : Développer une politique de marketing territorial en s'appuyant sur la stratégie d'Ôsez Mauges et Anjou Tourisme

AXE 6 : Développer et suivre la stratégie de préservation de l'environnement de la Vallée de l'Èvre

C'est dans ce contexte de mise en valeur territoriale et pour répondre aux axes stratégiques 1 et 4 que la commune lance aujourd'hui un appel à manifestation d'intérêt afin d'accompagner un futur porteur de projet dans le développement de son activité.

La commune vous propose un site d'exception au cœur du village de Montrevault en bordure d'Èvre, lui valant aujourd'hui le surnom de « Maison de l'Èvre ». Surplombant la rivière, dans un environnement calme et arboré, face au pont de Bohardy, aux anciennes piles du Petit Anjou et au château de Montrevault, sur l'ancienne voie romaine de Nantes à Poitiers, cette maison n'attend que vous pour s'animer !

LE TERRITOIRE

TERRITOIRE

1 Agglomération
Mauges Communauté

1 Commune
Montrevault-sur-Èvre

11 communes déléguées

16 000 habitants
Montrevault-sur-Èvre



1 296 habitants
Montrevault

POSITION CENTRALE

Entre Nantes, Angers, Cholet

ÉCONOMIE/SERVICES

700 entreprises 60 commerces

13 bibliothèques
et ludothèque 250 associations

17 établissements
scolaires 5 750 emplois 230 exploitations
agricoles



ENVIRONNEMENT

4 Espace Naturel Sensible

1 Vallée préservée
La Vallée de l'Èvre

2 plans de gestion

1 rivière
L'Èvre

TOURISME

20 sentiers de randonnée 1

1 projet GR de Pays Sentier structurant
intercommunal

130 000 visiteurs/an
Sur le territoire intégral de
Mauges Communauté

42 Sites Patrimoniaux 1 Musée 14 hébergements
touristiques

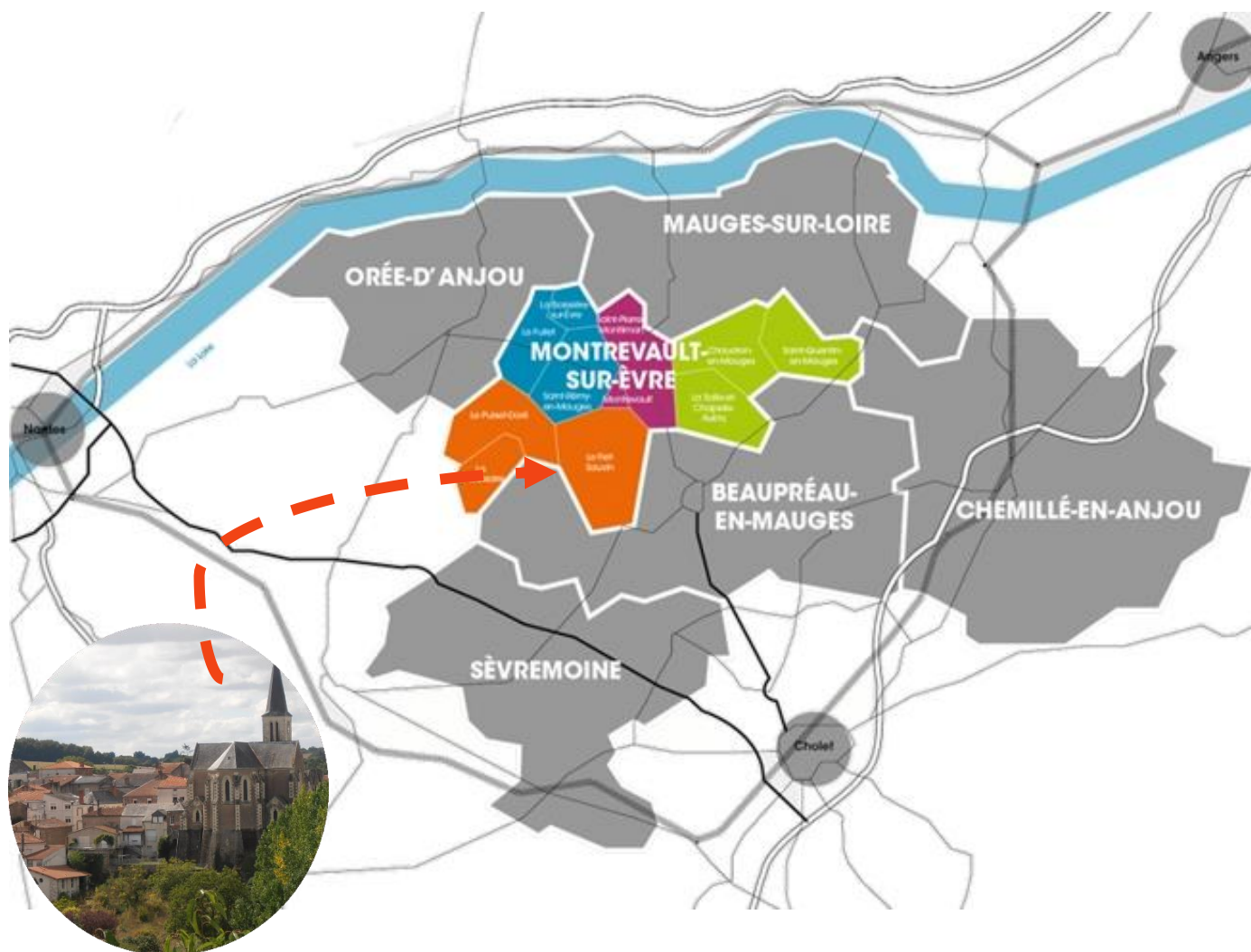
PRÉSENTATION DU SITE

Montrevault

Située au cœur de la commune de Montrevault-sur-Èvre sur l'axe joignant Saint Pierre Montlimart à Saint Rémy en Mauges, Montrevault profite d'un environnement agréable marqué par son éperon rocheux et sa rivière traversante : l'Èvre.

Connue pour son caractère patrimonial, cette ancienne cité médiévale se découvre en flânant dans ses ruelles. Il n'est pas rare de découvrir au détour d'une maison les anciennes traces des remparts de la ville, au bord d'un chemin de randonnée d'anciens lavoirs, moulins ou encore ponts, datant pour certains de la période Moyenâgeuse.

Aujourd'hui plusieurs associations et acteurs du territoire se mobilisent pour faire (re)découvrir cette belle endormie. Artisans, commerçants, marchés, association du patrimoine, de pêche, de sports... tous œuvrent au développement et au rayonnement de leur commune afin qu'il y règne un sentiment de « bien vivre »...



LA MAISON DE BOHARDY



Nous vous proposons à l'investissement cette maison située 2 rue de Bohardy à Montrevault (49 110) appartenant à la commune de Montrevault-sur-Èvre (voir annexe plan de situation). Situé au plus proche du centre-bourg, cette habitation dont la terrasse surplombe l'Èvre offre un cadre naturel remarquable et reposant propice au développement d'une offre de détente et de contemplation.

Cette maison située sur le site de Bohardy profite des éléments patrimoniaux de la commune, il faudra d'ailleurs emprunter le pont médiéval pour se rendre jusqu'à celle-ci, en passant par son voisin le moulin de Bohardy, ancien moulin devenu usine hydroélectrique.

L'espace proposé d'une superficie totale de 853m² comprend :

- au rez-de-chaussée : un salon-séjour, cuisine aménagée (réfrigérateur, lave-vaisselle, évier, plaques et meubles), salle à manger avec cheminée, dégagement, une chambre, deux débarras, salle de bains et wc ;
- à l'étage : palier, trois chambres (dont une avec dressing et coin bureau), salle de bains, wc et petit grenier.
- garage, grande dépendance.
- terrain.

OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de céder à une tierce personne, via un acte de vente immobilier, la maison précitée. L'objectif étant d'apporter au territoire une activité d'ordre touristique et/ou culturelle répondant à la volonté de promouvoir et développer le territoire.

L'acquéreur exploitera librement son activité, et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'exploitation de la maison. L'acquéreur s'assurera également de réaliser l'ensemble des démarches administratives afin de pouvoir exercer son activité.

La commune de Montrevault-sur-Evre portera une attention particulière aux projets qui proposeront une offre tenant compte des activités et acteurs déjà présents sur le territoire de la commune déléguée, qu'ils soient touristiques, sportifs, culturels, agricoles ou commerciaux.

À noter qu'un projet de guinguette sur le site du Moulin de Raz Gué étant envisagé par la commune courant de l'année 2022, le candidat pourra venir en renfort de cette offre en proposant un projet complémentaire ou être lui-même porteur de projet sur cet équipement afin de bénéficier d'une offre complémentaire.

Elle sera également attentive à la mise en avant d'une offre respectant le site notamment lié aux aspects environnementaux et privilégiera les projets multi-activités (ex : hébergements et location de vélos électrique).

Propositions des axes de développement possibles :

- Activités artisanales, culturelles ou artistiques... ;
- Hébergements insolites, gîtes, chambres d'hôtes,
- Activités sportives et/ou de loisirs liés à la randonnée, le vélo, la pêche, le canoé...
- Activités pédagogiques autour de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine naturel.

CAHIER DES CHARGES ADMINISTRATIFS

La vente de cette habitation sera formalisée par un contrat de cession avec charge pour un montant de 200 000€. Une clause encadrant l'usage sera intégrée à ce contrat assorti d'une clause résolutoire contractuelle, garantissant ainsi la bonne exécution du projet par le futur porteur de projet/propriétaire.

L'acquéreur se chargera de fournir l'ensemble des documents nécessaires à la signature du compromis de vente.

Réglementations

Le projet devra :

- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant aux sites et bâtiments concernés notamment en matière d'urbanisme et de prévention du risque inondation.
- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à l'usage projeté (Établissement recevant du public, incendie, sanitaire... (sauf dérogations possibles).
- Participer à la valorisation paysagère, en matière de fleurissement notamment, et intégrer les préoccupations environnementales propres à l'Èvre

La restauration et la valorisation du bâti devra respecter :

- la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire le cas échéant ;
- la réglementation en vigueur concernant notamment l'hygiène et la sécurité, l'environnement, les différentes polices, l'accueil du public;

Dossier de candidature

Il est demandé aux candidats de déposer un dossier comportant :

1) Lettre de motivation,

2) CV (Curriculum Vitae),

3) Présentation du projet avec les activités envisagées et leur fonctionnement :

- Le concept, en quoi il apporte une réelle valeur ajoutée au territoire. Cette partie du dossier est primordiale car elle doit permettre au jury de mesurer le niveau d'implication et la motivation du candidat dans son projet ;
- L'approche marketing et le cas échéant, l'étude de marché, intégrant la clientèle ou le public visés, les potentialités et les contraintes du site au regard de l'activité envisagée.
- Les principes de fonctionnement : les périodes d'ouverture (saisonnalité ou non, précision de la date d'ouverture de l'activité en 2022, horaires d'ouverture...), ...

4) Présentation des choix architecturaux et techniques retenus :

- Pour la maison : un plan de tous les niveaux faisant apparaître l'affectation des espaces. Ces éléments peuvent être présentés sous forme de planche d'ambiance avec photos, échantillons de matière, nuancier ...

- Descriptif des éventuels aménagements envisagés accompagné du calendrier de réalisation si possible.

5) Présentation des éléments économiques et financiers :

- Les moyens humains mobilisés sur le projet, tant du point de vue des profils, de l'expérience, de la qualification que de l'investissement personnel des acteurs dans le projet (en phase projet et en phase gestion).
- Le montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet (montage d'une société, structure existante...)
- Le budget prévisionnel d'investissement (adaptations intérieures/ extérieures, mobilier ...) prévu par le porteur de projet
- Le budget prévisionnel de fonctionnement sur 3 ans (en dépenses et en recettes)

Déroulement de la procédure

1. Visites organisées

Afin d'aider les porteurs de projets dans le dossier de candidature, il est proposé aux candidats de visiter la maison sur demande en contactant la cheffe de projet en charge du dossier. Cette visite sera réalisée au préalable de l'envoi du dossier demandé.

Mail : delphine.letthielleux@montrevaultsurevre.fr ; téléphone : 02.41.63.96.20

2. Dépôt des dossiers

La date limite de réception des dossiers est fixée au 14 mars 2021 à l'adresse suivante :

« Appel à manifestation d'intérêt – Maison de l'Èvre Montrevault
Commune de Montrevault-sur-Èvre
Hôtel de ville
Delphine LETHIELLEUX, Pôle Cohésion et Animation du Territoire
2, rue Arthur Gibouin BP 10024
49117 Montrevault-sur-Evre Cedex »

Ou par mail à : delphine.letthielleux@montrevaultsurevre.fr

Les plis seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats et à leurs frais. La Commune ne peut être tenue responsable du dépassement par les candidats du délai de remise des plis.

3. Analyse des candidatures

Les projets (qualité et viabilité financière) seront analysés sur la base des critères pondérés suivants, à partir du 14 mars 2021 :

- La qualité du projet présenté et la pertinence de l'usage et du (ou des) service(s) rendu(s) par rapport au site et aux attentes des clients – 50%.
- Garanties financières et économiques - Viabilité financière et technique du projet et capacités juridiques. Les projets devront être économiquement viables, équilibrés et présenter des garanties sérieuses – 50%.

La présentation des offres se fera devant un comité mis en place par la commune.

Seront présents dans ce comité :

- Mr Christophe DOUGÉ, Maire de la commune de Montrevault-sur-Èvre ;
- Mme Lydia HAIDRA, Maire de la commune déléguée de Montrevault ;
- Mr Denis RAIMBAULT, adjoint à l'aménagement du territoire ;
- Mme Sylvie MARNÉ, adjoint à la cohésion du territoire et à la culture ;
- Mr Laurent BOURGET, élu en charge de l'économie ;
- Mr Laurent HAY, élu en charge du tourisme ;
- Un membre de la direction générale ;
- La cheffe de projet Valorisation de la Vallée de l'Èvre

Le comité se réserve le droit de solliciter les candidats pour un entretien venant en complément du dossier entre fin mars et début avril 2021.

La commune sera attentive aux candidatures répondant aux critères de l'objet à l'appel à manifestation d'intérêt.

À l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt et si plusieurs candidatures retiennent l'attention du jury, le comité se laisse la possibilité de leur demander un avant-projet détaillé afin de finaliser son choix.

4. Abandon de l'appel à manifestation d'intérêt

La commune de Montrevault-sur-Èvre informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à manifestation d'intérêt, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général.

Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

5. Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation est constitué des pièces suivantes :

- le présent appel à manifestation d'intérêt
- le dossier répertoriant les différentes pièces annexes (plan de situation, photos de la maison, plan de la maison, PLU).