PRÉFET
DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) pour la valorisation du Domaine des Barres (Nogent-sur-Vernisson)

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date limite de réception des offres

Le 02 novembre 2026 à 17h00

Table des matières

PREAMBULE....4
ARTICLE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONSULTATION....5
1.1. Identification de l'autorité publique....5
1.2. Cadre juridique....5
1.3. Périmètre de l'appel à manifestation d'intérêt....5
ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AMI....6
2.1. Présentation générale du périmètre global : le Domaine des Barres comme projet intégré à privilégier....7
2.2. A titre subsidiaire, allotissement Lot 1 : valorisation du Château des Barres (Château Vilmorin) à travers un projet d'hébergement touristique qualitatif....8
2.3. Lot 2 : valorisation de l'arboretum à travers la création d'un lieu de vie territorial à destination des habitants et le développement d'activités touristiques connexes....11
ARTICLE 3 : CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXPLOITATION....17
3.1. Cadre d'exploitation et autorisations....17
3.2. Conditions financières et domaniales....17
3.3. État des locaux et travaux....17
3.4. Engagements du porteur de projet....18
3.5. Engagements de l'Etat et des collectivités....18
ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'AMI....18
4.1. Calendrier prévisionnel de la consultation....19
4.2. Conditions de participation....19
4.3. Indemnisation des équipes....19
ARTICLE 5 : ACCES A L'INFORMATION....20
5.1. Plateforme dématérialisée....20
5.2. Documents disponibles....20
5.3. Modification du dossier de consultation....20
5.4. Visite de site....21
5.5. Échanges....21
ARTICLE 6 : COMPOSITION DES DOSSIERS DE REPONSE....21
6.1. Langue et monnaie....21
6.2. Documents à produire à l'appui de la candidature....21
6.3. Documents à produire à l'appui de l'offre....22
6.4. Complétude et remise des dossiers....26
6.5. Délai de validité....26
ARTICLE 7 : PROCEDURE DE SELECTION....26

7.1. Principes généraux....26
7.2. Comité de sélection....26
7.3. Critères de sélection....27
7.4. Négociation....29
7.5. Attribution....29
ARTICLE 8 : CONFIDENTIALITE....29
ARTICLE 9 : PROPRIETE INTELLECTUELLE....30
ARTICLE 10 : PROTECTION DES DONNEES....30
ARTICLE 11 : LITIGES....30

PREAMBULE

Situé à Nogent-sur-Vernisson (Loiret), et né de l'acquisition en 1821 par l'horticulteur Philippe André de Vilmorin, le Domaine des Barres est devenu un **lieu emblématique de l'enseignement et de la recherche forestière au niveau national voire international.** La notoriété du domaine repose sur la présence d'un **arboretum exceptionnel s'étendant sur 35 hectares**. Il rassemble plus de 2 600 espèces, avec près de 9 250 arbres et arbustes, répartis en trois ensembles de collections (Continentalis, Classifica, Bizarretum).

Le Domaine des Barres accueille aujourd'hui **quatre établissements publics de premier plan** : l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE), l'Office national des forêts (ONF) en charge de la gestion de la collection et de la forêt domaniale de Nogent-sur-Vernisson, et le lycée d'enseignement général et technologique agricole (LEGTA) du Chesnoy. Cette collaboration partenariale contribue à la richesse scientifique et pédagogique du site.

Malgré la reconnaissance universelle de son potentiel, le site fait aujourd'hui face à des défis de préservation patrimoniale, de sécurité des bâtiments et de viabilité économique.

Face à ces enjeux, l'État et les collectivités partenaires (Région Centre-Val de Loire, Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais) ont engagé une stratégie ambitieuse de redynamisation du site depuis plusieurs années.

Le projet vise à ouvrir le domaine à de nouveaux usages partagés et diversifiés, en co-construction avec les acteurs déjà implantés (IGN, INRAE, ONF, LEGTA), tout en préservant une gestion responsable des espaces. Les grands axes stratégiques de ce futur projet de développement sont les suivants :

- Repositionner l'Arboretum comme un **site emblématique du territoire** ;
- Préserver et valoriser le **patrimoine naturel et bâti** ;
- Diversifier les activités présentes sur site afin de créer **un « tiers lieu » de vie locale, véritable lieu de destination pour les riverains et touristes** (activités culturelles, éducatives, programmation événementielle, etc.) ;
- Intégrer une dimension en faveur de **l'insertion pour des publics éloignés de l'emploi** ;
- Construire un **modèle économique durable** permettant d'assurer la pérennité du site, notamment à travers le développement d'activités commerciales (hébergement, restauration, privatisations, etc.).

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) constitue **l'outil opérationnel de cette stratégie**, visant à attirer des investisseurs potentiels et identifier des opérateurs privés qualifiés capables de développer de nouvelles activités économiques tout en respectant l'esprit des lieux et la vocation scientifique du domaine en vue de sa réappropriation locale.

ARTICLE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONSULTATION

1.1. Identification de l'autorité publique

Le Domaine des Barres est une propriété de l'État de 280 hectares située sur la commune de Nogent-sur-Vernisson (Loiret).

A ce titre, la présente consultation est pilotée par **Monsieur le Sous-Préfet de Montargis**, sous l'autorité de **Monsieur le préfet de la région Centre-Val de Loire**, en concertation avec l'ensemble des partenaires étatiques et locaux.

Référence : **AMI-BARRES-2026-01**. Les candidats devront impérativement faire figurer cette référence sur l'ensemble de leurs envois, propositions et correspondances relatives à la présente consultation.

1.2. Cadre juridique

La présente consultation est conduite sous la forme d'un **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI),** procédure reconnue par la jurisprudence administrative et les bonnes pratiques en matière de gestion domaniale hors champ de la commande publique, visant à identifier des projets innovants en vue de l'attribution ultérieure d'un titre d'occupation permettant une valorisation domaniale.

Cette procédure n'engage pas l'État à conclure un contrat ni à indemniser les candidats. Elle respecte les principes fondamentaux de transparence, d'égalité de traitement des candidats et de publicité suffisante.

Les projets retenus feront l'objet d'une négociation en vue de la conclusion d'un ou plusieurs titres d'occupation appropriés au statut domanial des biens concernés (Autorisation d'Occupation Temporaire, Convention d'Occupation Temporaire, Bail à Construction, Bail Emphytéotique Administratif, etc.), sous réserve de la compatibilité avec les règles applicables aux domaines public et privé de l'État et des autorisations administratives requises.

1.3. Périmètre de l'appel à manifestation d'intérêt

1.3.1. Ambition du projet et allotissement

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) vise à identifier un ou plusieurs opérateurs économiques qualifiés (promoteurs, investisseurs, exploitants) pour concevoir, financer, réhabiliter et exploiter les composantes du Domaine des Barres.

L'objectif prioritaire de l'État est de favoriser l'émergence d'une vision d'ensemble pour le site, portée par un opérateur unique capable de garantir la cohérence stratégique et opérationnelle de l'intégralité du Domaine. Dans cette perspective, les candidats sont encouragés à soumettre des projets globaux couvrant le périmètre total.

À titre subsidiaire, et afin d'encourager des initiatives complémentaires ou plus spécialisées, l'allotissement suivant est également proposé :

- **Lot 1 : Valorisation du Château des Barres** (Château Vilmorin), via un projet d'hébergement, restauration et événementiel haut de gamme ;

- **Lot 2 : Valorisation de l'Arboretum et des usages touristiques, de médiation et de services associés** : : animation et médiation (conception de parcours pédagogiques, animation événementielle, etc.), offre de loisirs de plein air (grimpe d'arbres, accrobranche, activités d'orientation, etc.), insertion sociale par l'activité économique, activités commerciales complémentaires (petite restauration, boutique et produits dérivés, etc.).

1.3.2. Rapport à l'activité des acteurs institutionnels du site

La valorisation économique et touristique du site ne peut se faire au détriment des activités de recherche, de formation et de gestion forestière exercées par l'INRAE, l'IGN, le LEGTA et l'ONF.

Les projets devront ainsi placer la médiation environnementale et scientifique au cœur de leur ambition. Le ou les candidats retenus devront démontrer leur capacité à nouer des partenariats durables avec les acteurs institutionnels présents sur le site, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse et valorisante pour toutes les parties.

L'intégration dans l'esprit des lieux impose de garantir un environnement serein, propice aux activités et au respect des usages des acteurs institutionnels, en conformité avec les horaires et contraintes d'exploitation du Domaine. A cette fin, sont formellement exclues toutes les activités nocturnes bruyantes de type « discothèque » ou assimilées ; et de manière générale toute activité susceptible de porter atteinte à la tranquillité du site.

1.3.3. Modalités de candidature

Les candidats peuvent soumettre :

- **Une offre globale couvrant l'ensemble du site ;**
- **Une offre portant sur le Lot 1 uniquement ;**
- **Une offre portant sur le Lot 2 uniquement.**

Les candidats ayant opté pour une approche par lot devront démontrer la cohérence de leur projet au regard de l'ambition globale du Domaine. Les projets seront évalués selon leur capacité à renforcer la notoriété globale du Domaine des Barres et à respecter les impératifs du site.

ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AMI

Les bâtiments et parcelles objets du présent AMI forment un ensemble cohérent au sein du Domaine des Barres.

La consultation est structurée de manière à permettre aux candidats de se positionner sur une vision intégrée et globale du site ou, à titre subsidiaire, sur des composantes spécifiques.

Les bâtiments et parcelles objet du présent AMI sont mis à disposition libres de toute occupation, *sous réserve des conditions de libération spécifiques à certains d'entre eux.*

Les plans de masse et périmètres fonciers indicatifs sont présentés en Annexe A.

2.1. Présentation générale du périmètre global : le Domaine des Barres comme projet intégré à privilégier

Le Domaine des Barres constitue un site d'exception à l'échelle du territoire du Loiret, associant un patrimoine bâti remarquable — au premier rang duquel le Château Vilmorin — à l'un des arboretums les plus riches d'Europe, fort d'une collection arborée unique et d'une histoire scientifique et paysagère sans équivalent.

L'ambition portée par l'État est celle d'un **projet de territoire global, cohérent et ambitieux**, capable de mobiliser l'ensemble des potentialités du site au service d'une **stratégie touristique, culturelle, pédagogique et économique structurante pour le Gâtinais.**

Dans cette perspective, un preneur unique disposant d'une vision intégrée du Domaine sera en mesure de :

- **Créer des synergies effectives** entre l'offre hôtelière et événementielle portée par le Château et les activités de médiation, de loisirs et d'animation déployées au sein de l'Arboretum, en proposant aux visiteurs et aux clientèles d'affaires une expérience globale et différenciante ;
- **Assurer la cohérence architecturale, paysagère et identitaire** du site dans son ensemble, en garantissant une unité de concept et de positionnement de marque ;
- **Optimiser la viabilité économique** du projet par la mutualisation de certaines fonctions (accueil, restauration, communication, gestion des flux) et par la complémentarité des sources de revenus générées par les différentes composantes du domaine ;
- **Simplifier la gouvernance** et les relations contractuelles avec les pouvoirs publics, l'ONF et les autres parties prenantes du site, en constituant un interlocuteur unique, responsable et engagé sur l'ensemble du périmètre.

Les candidats souhaitant se positionner sur le périmètre intégral du Domaine sont invités à présenter une réponse unifiée, articulant de manière explicite et convaincante les interactions et complémentarités entre les deux grandes composantes du site. Cette réponse devra notamment démontrer la cohérence du concept global, la robustesse du modèle économique consolidé et la capacité du porteur de projet à mener de front des activités de nature distincte — réhabilitation patrimoniale d'un côté, animation et médiation de l'autre — dans le respect des contraintes réglementaires, environnementales et domaniales propres à chaque périmètre.

Les candidats positionnés sur le périmètre intégral bénéficieront d'une attention prioritaire dans l'instruction des candidatures. Les candidatures partielles, portant sur l'un ou l'autre des deux lots définis à titre subsidiaire, ne seront examinées qu'en l'absence d'une candidature globale jugée satisfaisante, ou en complément de celle-ci si les périmètres retenus s'avèrent compatibles et non redondants.

2.2. A titre subsidiaire, allotissement Lot 1 : valorisation du Château des Barres (Château Vilmorin) à travers un projet d'hébergement touristique qualitatif

2.2.1. Présentation générale du Lot 1 & état patrimonial





Édifié en 1892 à la demande de Maurice de Vilmorin et construit par l'architecte Gaston Aubry, le Château est un élément patrimonial majeur du site, et bénéficie d'une localisation stratégique à proximité des principaux centres d'intérêts du domaine. Il est d'ailleurs répertorié dans le PLUi comme un élément de paysage à préserver au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La surface utile du château est répartie sur plusieurs niveaux, pour un total de **1 617,91 m² (hors combles)**. La décomposition par niveau est la suivante :

- Sous-sol : 416,19 m²
- Rez-de-chaussée : 462,69 m²
- Entre sol et 1er étage : 388,93 m²
- 2ème étage : 350,10 m²
- Combles (non utilisés) : non mesuré

L'état général du Château nécessite la réalisation de travaux incluant notamment les huisseries (simple vitrage), les infiltrations, la réfection de planchers, des sanitaires et de la toiture. L'Etat n'a pas vocation à supporter les investissements associés. Le ou les preneurs qui pourraient être retenus à l'issue de l'AMI assumeront l'intégralité de ces travaux.

Les candidats doivent également prendre acte que le Château Vilmorin est actuellement occupé par les services de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN). La libération du bâtiment est strictement conditionnée à la finalisation du projet de relogement des équipes de l'IGN. La faisabilité et le financement de cette opération de déménagement sont en cours d'arbitrage par l'État. L'entrée en jouissance du bien ne sera donc pas immédiate. Le candidat pourra être amené à faire évoluer son projet pour l'adapter au futur calendrier de libération prévisionnel, en cours de définition.

2.2.2. Périmètre foncier et contraintes réglementaires

Le périmètre du lot inclut le château et ses abords. Il pourra être élargi, si nécessaire au projet, au-delà du terrain d'assiette du château (périmètre vert), dans la limite du périmètre identifié ci-dessous (périmètre bleu). La création d'un accès direct à la route départementale pourra être envisagée.

En option : l'exploitation d'activités au sein d'un pavillon INRAE (identifié sur le plan ci-dessous)



Périmètre admis et réservé au lot n°1

Périmètre potentiel, en fonction des projets

Périmètre strictement exclu

Pavillon présentant un potentiel de développement

Il est précisé que le périmètre potentiel (périmètre bleu) suit le découpage cadastral et ne préjuge pas du terrain qui sera effectivement confié au candidat retenu. Ce périmètre inclut des espaces appartenant à la collection de l'Arboretum, dont les arbres sont protégés et font l'objet d'une gestion conservatoire assurée par l'ONF, qui conserve la faculté d'intervenir à tout moment pour l'exercice de ses missions.

Les espaces extérieurs compris dans ce périmètre devront demeurer accessibles au public pour la promenade et la découverte de l'Arboretum ; le candidat ne pouvant en revendiquer l'exclusivité d'usage, à l'exception du château lui-même et des éventuels équipements immobiliers qu'il serait amené à y créer.

Le régime de responsabilité applicable à ces espaces partagés sera défini en concertation avec l'ensemble des parties prenantes lors de la phase de négociation. Il est néanmoins d'ores et déjà acté que les dommages causés par les arbres de la collection incomberont à l'ONF, sauf faute ou négligence imputable à l'Occupant.

Il est porté à la connaissance des candidats que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur ne permet actuellement pas le développement des destinations d'hébergement et de restauration visées par le présent lot en raison d'une classification en zonage Ue, destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs des communes.

Néanmoins, l'État et la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais partagent une ambition forte pour ce projet. À ce titre, la Communauté de Communes se dit prête à étudier toute évolution du PLUi permettant de favoriser son aboutissement. Suivant, les candidats fourniront un projet d'une qualité (architecturale, économique, environnementale) et d'un intérêt stratégique justifiant l'engagement d'une procédure d'évolution du PLUi par la collectivité compétente.

2.2.3. Destinations et activités pressenties pour le Lot 1

L'Arboretum s'inscrit dans un environnement touristique fort, avec un département qui constitue une véritable « porte d'entrée » de la Vallée de la Loire. Le territoire enregistre 1,3 M de nuitées dans ses hôtels, dont près de 20% de nuitées étrangères (Allemands, Néerlandais et Espagnols notamment). Avec 64% de professionnels satisfaits selon la dernière étude menée par Tourisme Loiret Pro, la fréquentation estivale de 2025 se maintient au niveau de 2024 en partie grâce à une offre riche de sites touristiques sur le territoire.

L'Arboretum constitue donc un pôle touristique historique à l'échelle du Loiret sur lequel capitaliser pour attirer des flux de visiteurs endogènes ou exogènes. Cependant, l'offre d'hébergement à proximité immédiate reste limitée, en particulier sur des segments haut de gamme ou expérientiel.

Le tourisme d'affaires constitue également une activité structurante pour le Loiret, avec Orléans comme moteur de cette dynamique. La commune de Montargis se positionne actuellement comme pôle secondaire sur ce segment de marché, ce qui pourrait constituer une opportunité supplémentaire pour le développement d'une offre d'hébergement au sein du Domaine des Barres.

Dans ce contexte, le château Vilmorin représente une opportunité unique pour structurer une **offre hôtelière et événementielle haut de gamme** répondant non seulement à un manque du territoire mais s'inscrivant également dans la volonté stratégique de consolidation d'une stratégie touristique.

Suivant, ce lot porte sur la réhabilitation et l'exploitation du Château Vilmorin pour des activités d'hébergement et de restauration pouvant inclure :

- **Une offre d'hébergement** qualitative (hôtel, suites, hébergement de charme), en capitalisant sur l'architecture et l'histoire du château ;
- Des **services de restauration** à forte valeur ajoutée (gastronomique, bistronomique, événements privés) ;
- **Des activités événementielles** (séminaires, réceptions, privatisations) tirant parti du cadre patrimonial du château, de l'excellence paysagère et botanique du site mais également des activités potentielles qui pourront être développées dans le cadre de la valorisation de l'Arboretum — que ce soit dans le cadre d'un projet intégré ou, à titre subsidiaire, du Lot 2 de l'AMI.

2.2.4. Issues contractuelles plausibles et conditions financières

Compte tenu de la charge d'investissements liée à la réhabilitation du Château pour le ou les preneurs, il est envisagé que la valorisation du bien prenne la forme d'une cession ou, le cas échéant, d'un bail de

longue durée (type bail emphytéotique, bail à construction, etc.) de manière à offrir un cadre juridique et économique suffisamment sécurisé pour l'opérateur.

Les modalités précises de la structure contractuelle retenue feront l'objet de négociations entre l'État et le ou les candidats présélectionnés.

En toutes hypothèses, les candidats sont invités à présenter, dans leur réponse, une offre adaptée à leur modèle économique, en proposant le cas échéant deux modalités distinctes : l'une fondée sur une cession du bien, l'autre sur la conclusion d'un bail de longue durée.

2.3. Lot 2 : valorisation de l'arboretum à travers la création d'un lieu de vie territorial à destination des habitants et le développement d'activités touristiques connexes

2.3.1. Présentation générale du lot 2





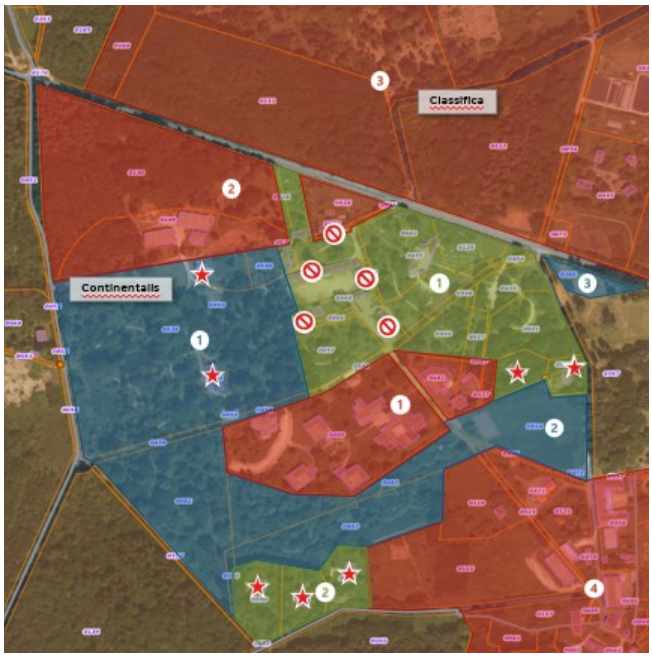
Le Lot 2 vise à conforter et dynamiser le positionnement de l'Arboretum National des Barres comme site naturel, culturel et pédagogique de référence à l'échelle du territoire. Il s'agit de proposer une programmation diversifiée d'activités complémentaires et synergiques, qui pourront répondre un ou plusieurs objectifs :

- **Valoriser le patrimoine paysager et botanique du site**, en le rendant accessible et attractif pour un public diversifié et élargi ;
- **Renforcer l'attractivité touristique du territoire** par l'amélioration et l'optimisation de l'existant et par la création d'une offre de loisirs et de services intégrée ;
- **Générer une dynamique d'animation** faisant de l'arboretum un « tiers-lieu » territorial, accueillant les populations locales et les visiteurs pour des activités culturelles, éducatives et de convivialité ;
- **Assurer la viabilité économique du site** par le développement d'activités génératrices de revenus, compatibles avec le caractère protégé de l'espace ;
- **Participer au développement économique et social du territoire** via le développement d'activités économiques en faveur de l'insertion pour des publics éloignés de l'emploi.

L'objectif est de créer, financer, mettre en œuvre, exploiter et entretenir un écosystème cohérent d'activités où chaque fonction (médiation, loisirs, formation, insertion, services commerciaux) renforce les autres, dans le respect de la préservation de l'environnement naturel et de la qualité paysagère du domaine.

2.3.2. Périmètre foncier et contraintes réglementaires

- Présentation générale du périmètre foncier du Lot 2



Périmètre admis et réservé au lot n°2

Périmètre potentiel, en fonction des projets

Périmètre strictement exclu

Bâtiment réservé à un usage antérieur

Pavillon présentant un potentiel de développement

Plan donné à titre indicatif

Le périmètre du Lot 2 comprend :

- L'exploitation du bâtiment d'accueil de l'arboretum (incluant un espace café, une terrasse et un amphithéâtre avec une capacité d'accueil de 60 personnes au maximum) ;
- La gestion de l'activité touristique et de médiation sur les 35 ha ouverts au public ;
- Optionnellement : l'exploitation d'activités au sein des bâtiments de la Cour d'Honneur (Pavillon de l'Horloge, Ancien Château), Pavillon Lorentz, Pavillon du directeur, et des 5 pavillons d'habitation.

Suivant ce périmètre relativement large, il est attendu des candidats qu'ils proposent un positionnement clair des espaces de l'Arboretum qu'ils envisagent d'occuper et de valoriser, en cohérence avec la nature des activités projetées. A ce titre et plus particulièrement, les **candidats ne sont pas tenus de se positionner sur l'intégralité du périmètre de l'Arboretum**, mais peuvent identifier un périmètre d'intervention adapté aux besoins de leur concept, à leur modèle économique et aux enjeux de préservation du site.

L'État appréciera, au terme de la procédure, la complémentarité des activités proposées et procédera, le cas échéant, à un ajustement des périmètres retenus en fonction des opérateurs sélectionnés, de manière à assurer une exploitation harmonieuse et cohérente de l'ensemble de l'arboretum.

Il est ici à nouveau statué que les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, aucune réparation ou réfection. Le preneur et futur occupant fera ainsi son affaire de la totalité des travaux, aménagement et achats des divers équipements et matériels nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle. Il assurera également la mise en œuvre des investissements nécessaires pour répondre à toute évolution future des normes professionnelles induites par son activité ainsi que toutes les charges d'entretien de ces divers équipements.

En toutes hypothèses, l'Office national des forêts (ONF) conserve la gestion conservatoire de la collection, incluant le suivi scientifique et phytosanitaire, la gestion du patrimoine arboré, les opérations d'abattage et de mise en sécurité des arbres.

De plus, une dimension partenariale avec l'ONF sera à prendre en compte pour les candidats. Etant donné que l'organisme conserve sa fonction de gestionnaire de la collection, une concertation entre les différentes parties sera nécessaire lors de la définition de la localisation des activités au sein de l'arboretum. Des synergies et des liens seront à construire pour que chaque partie puisse exercer ses fonctions au sein du site de façon optimale.

Ce périmètre est actuellement intégré dans la classification en zonage Ue du PLUi (destiné à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs des communes) ; la Communauté de Communes se dit prête à étudier toute évolution du PLUi permettant de favoriser l'aboutissement d'un projet d'une qualité (architecturale, économique, environnementale) et d'intérêt stratégique justifiant l'engagement d'une procédure d'évolution du PLUi.

2.3.3. Présentation spécifique des bâtiments de la Cour d'Honneur - Lot 2

Comme précédemment précisé, les candidats ont également la possibilité de se positionner sur un ou deux bâtiments selon leurs besoins, et intégrés dans la Cour d'Honneur située au cœur de l'arboretum, à proximité du Pavillon d'Accueil. Voici leurs caractéristiques :



Ancien château

→ En R+1 avec sous-sol.

→ Bâtiment construit au XVIIIème siècle, désaffecté depuis 2014.

→ En état structurel et intérieur médiocre.

- Au **RDC** : entrée, cuisine, salle d'eau, sanitaires, 2 salles.
- Au **R+1** : 2 chambres.

→ **SU totale annoncée : un peu plus de 540 m²**

Pavillon de l'Horloge

→ En R+1 avec sous-sol.

→ Long bâtiment symétrique, construit au 18ème siècle, désaffecté depuis 2008.

→ En bon état structurel (état jugé fonctionnel mais intérieur dégradé).

- Au **RDC** : entrée principale comprenant hall avec escalier, 3 salles, cuisine vétuste, placards.
- Au **R+1** : couloir desservant six pièces (cheminées), salle de bains vétuste, sanitaires.

→ **SU totale annoncée : un peu plus de 150 m²**

Ces bâtiments sont propriétés de l'État et seront livrés en l'état. Actuellement dégradés, ils nécessitent donc des travaux de réhabilitation pour leur mise aux normes de sécurité et leur mise en conformité pour accueillir du public.

Les candidats ne sont pas tenus de se positionner sur ces bâtiments. Ils pourront choisir de les intégrer selon les besoins de leur projet et leur capacité d'investissement.

1.1.1. Présentation spécifique des bâtiments avec démolition envisagée – Lot 2

Pavillon du Directeur



➔ Construction de type traditionnel en pierres et briques avec du cachet mais désaffectée et en partie abîmée par des infiltrations d'eau en toiture, la présence de champignons à certains endroits et du vandalisme ponctuel.

➔ R+2 avec toitures en ardoise et charpente bois.

➔ Véranda métallique adossée à la maison en partie arrière.

➔ Deux terrasses en pignons avec des toitures terrasses.

La propriété est accessible, dispose d'une chaufferie fioul en sous-sol et d'une cuve à fioul enterrée.

Le coût de réhabilitation du bâtiment n'est pas connu à ce jour.

Pavillon Lorentz

➔ Construction de type traditionnel en pierres et briques avec du cachet mais désaffectée et en partie abîmée par des infiltrations d'eau en toiture, la présence de champignons à certains endroits et du vandalisme ponctuel.

➔ R+2 avec toitures en ardoise et charpente bois.

➔ La propriété est accessible, dispose d'une chaufferie fioul en sous-sol et d'une cuve à fioul enterrée.

Le coût de réhabilitation du bâtiment n'est pas connu à ce jour.

2.3.4. Présentation spécifique des pavillons de l'État occupés par l'INRAE – Lot 2



3 propriétés : Le Catalpa, Le Sequoia, L'Orme

- ➔ Trois propriétés de même typologie et regroupées sur des parcelles de 3 000 à 4 700 m², cadastrées. Elles sont isolées du site de l'arboretum et clôturées.
- ➔ Constructions de type traditionnel, toiture ardoise et charpente bois, de type R+1 avec garage.
- ➔ Chauffage assuré par du fioul et poêle à bois pour deux d'entre elles.
- ➔ Modification du réseau d'eau potable à prévoir, avec 3 compteurs réunis sur une même parcelle (sequoia).
- ➔ Présence d'amiante, anomalies électriques, DPE classés F / GES classés F ou G.



2 propriétés : Les Lilas et Les Châtaigniers

- ➔ Même typologie de pavillon (« Maison phénix ») sur des parcelles cadastrées de 1 942 à 2 377 m².
- ➔ Constructions de type traditionnel, toiture tuiles ondulées et charpente bois, de type plain pieds avec garage.
- ➔ Chauffage assuré par du fioul et poêle à bois.



- ➔ Présence d'amiante, peinture au plomb, anomalies électriques, DPE classés E / GES classés F.

2.3.5. Destinations et activités pressenties pour le Lot 2 et conditions financières

Le Lot 2 vise à conforter le positionnement de l'Arboretum comme site naturel, culturel et pédagogique de référence, à travers la diversification des activités proposées à destination des publics (riverains comme touristes).

Il s'agit de favoriser l'émergence d'un **pôle d'animation et de loisirs** ancré dans son environnement forestier et en lien avec les activités de recherche menées sur le site, contribuant à la mise en valeur du patrimoine paysager et à l'attractivité touristique du territoire, tout en s'intégrant dans une démarche de développement durable et de gestion raisonnée des espaces naturels.

Outre l'aspect touristique, le développement futur du site a également pour vocation d'améliorer la qualité de vie des populations locales. Cet aspect pourra être développé à travers une nouvelle vocation pour le site : celle de **devenir un lieu d'accueil des riverains**, pour créer du lien social à travers différents aspects et pour différents publics.

À ce titre, les destinations et activités pressenties pour le Lot 2 sont, entre autres, les suivantes :

- **Animation et médiation** : conception d'activités de médiation en lien avec les collections ; parcours pédagogiques ; animation événementielle (exploitation de l'amphithéâtre pour des conférences, ateliers, etc.) de nature à faire potentiellement du site un « tiers-lieu » de rencontres et de partage pour les habitants, les visiteurs, chercheurs et scolaires. Les projets de médiation devront se faire en co-construction étroite avec les organismes de recherche présents sur le site (INRAE, IGN) pour valoriser les travaux scientifiques en cours. Plusieurs bâtiments intégrés à la Cour d'Honneur peuvent faire l'objet d'espaces à investir dans les propositions des candidats.
- **Offre de loisirs de plein air** : mise en place d'activités de pleine nature valorisant la forêt et la topographie du site : grimpe d'arbres, parcours d'accrobranche (sous réserve de faisabilité technique et environnementale), activités d'orientation, *escape games* en extérieur, ou tout autre dispositif récréatif et pédagogique compatible avec le caractère protégé du site. L'objectif est d'offrir une expérience de découverte immersive du milieu forestier, conciliant loisirs et respect de l'écosystème ;
- **Insertion sociale par l'activité économique** : déploiement d'activités liées à la nature du site (maraîchage, conservation d'espèces, pépinière, etc.) en faveur d'une action de transition écologique, d'alimentation durable, de circuits courts, d'engagement citoyen, de réinsertion par l'emploi, etc. (liste non-exhaustive). Le modèle associatif est pressenti pour la mise en place de cette typologie d'activité ;
- **Activités commerciales annexes** : création d'une boutique en lien avec l'identité globale de l'arboretum (souvenirs, pépinière, etc.) ; développement d'une offre de petite restauration (café, traiteur, etc.) ; intégration de services complémentaires (casiers connectés, location de vélos, etc.).

2.3.6. Issues contractuelles plausibles

S'agissant des issues contractuelles envisageables pour le Lot 2, les modalités d'occupation du domaine seront, en fonction du régime de domanialité applicable, structurées sous la forme de contrats d'occupation de courte ou de moyenne durée – sauf à considérer le positionnement sur un ou de plusieurs bâtiments de la Cour d'Honneur et qui supposeraient la conclusion d'un bail de longue durée.

La nature juridique précise des conventions, leur durée et leurs principales caractéristiques pourront faire l'objet de discussions avec les opérateurs dans le cadre de la phase de négociation.

Les candidats sont ainsi invités à proposer un projet d'exploitation compatible avec ce cadre général, étant précisé que les modalités définitives d'occupation seront ajustées en fonction des besoins du projet retenu et des contraintes domaniales.

Dans ce cadre, les candidats pourront, le cas échéant, indiquer la ou les modalités contractuelles qui auraient leur préférence (par exemple en termes de durée ou de type de convention), sous réserve que ces propositions demeurent compatibles avec le régime juridique applicable et les différents arbitrages pris ou à prendre.

Le montant du loyer ou de la redevance n'est pas arrêté à ce stade et sera déterminé en fonction des engagements du candidat, notamment du volume d'investissements projetés et de la viabilité de son plan d'affaires. Des propositions de montant seront faites par les candidats et feront l'objet, le cas échéant, de négociations.

ARTICLE 3 : CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

Les dispositions ci-après s'appliquent à l'ensemble des lots, sous réserve des précisions apportées dans les clauses particulières.

3.1. Cadre d'exploitation et autorisations

L'occupant fera son affaire, à ses frais, de solliciter toutes les autorisations administratives liées et nécessaires à l'exercice de son activité, en ce compris les éventuelles licences de débit de boissons, et autres permis d'exploitation correspondant.

Tout projet d'extension bâtie ou de modification substantielle des aménagements fera l'objet d'une autorisation préalable de l'État et, le cas échéant, des autres autorités compétentes.

3.2. Conditions financières et domaniales

Aucun droit d'entrée ni « pas de porte » ne sera exigé.

Les porteurs de projet retenus prendront en charge l'ensemble des sommes accessoires liées à leur exploitation (abonnements et consommations d'eau, électricité, gaz, internet, etc.).

La taxe foncière restera à la charge de l'État, tandis que les autres taxes, notamment liées aux services seront supportées par le preneur.

3.3. État des locaux et travaux

Les lieux seront pris dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans que le preneur puisse exiger du bailleur aucune remise en état, réparation ou réfection, réduction de bail, ni exercer de recours pour vice de construction, dégradation, insalubrité, humidité ou vice caché.

L'attention des candidats est en particulier attirée sur l'état du lot 1 (Château), qui nécessitera des investissements de réhabilitation très conséquents.

Le preneur réalisera, à ses frais, risques et périls, l'intégralité des travaux d'aménagement et de mise en conformité nécessaires à l'exercice de son activité, incluant notamment les prescriptions relatives aux établissements recevant du public (sécurité incendie, accessibilité PMR, hygiène) et autres prescriptions applicables aux immeubles et/ou à l'activité (ABF, etc.).

3.4. Engagements du porteur de projet

La commission de sélection sera particulièrement attentive à :

- La capacité du projet à contribuer au dynamisme économique, social et culturel du site, de la commune et du territoire ;
- La capacité du projet à s'inscrire dans l'esprit du site, en intégrant une forte dimension écologique, le respect de la biodiversité et la préservation du patrimoine environnant ;
- L'engagement du porteur de projet à ne pas porter atteinte aux activités préexistantes (recherche, formation, gestion scientifique des collections, etc.) ;
- La capacité du projet à créer de l'emploi et à proposer une offre attractive pour la population locale comme pour les visiteurs extérieurs ;
- La capacité à aménager, exploiter et maintenir les espaces intérieurs et extérieurs en bon état d'entretien et de propreté.

3.5. Engagements de l'Etat et des collectivités

En contrepartie, l'État et les collectivités partenaires s'engagent à :

- Prendre toutes dispositions utiles pour favoriser la bonne réalisation du projet retenu, dans le respect des règles applicables ;
- Assurer un suivi régulier de l'implantation et du développement du porteur de projet, dans une logique de partenariat ;
- Apporter un soutien en matière de communication autour du projet et de son intégration dans l'offre touristique et culturelle du territoire ;
- Faciliter, dans la mesure du possible, les contacts pour la recherche de financements auprès des partenaires institutionnels ;
- Faciliter, dans le respect des procédures en vigueur, l'instruction des demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation du projet.

ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'AMI

4.1. Calendrier prévisionnel de la consultation

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

Publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt :	**Mardi 25 août 2026**
Visite de site obligatoire :	**au plus tard le vendredi 16 octobre 2026**
Date et heure limite de dépôt des offres initiale :	**Lundi 2 novembre 2026 à 17h00**
Premier comité de sélection :	**1ère quinzaine de novembre 2026**
Négociations éventuelles :	**Eventuellement un ou plusieurs tours**
Date limite de remise des offres finales :	**vendredi 15 janvier 2027**
Dernier comité de sélection et désignation du ou des lauréats :	**vendredi 5 ffévrier 2027**

Ce calendrier est communiqué à titre indicatif et pourra être ajusté par l'État.

4.2. Conditions de participation

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale, quelle que soit sa forme juridique, ou groupement disposant des capacités techniques, financières et professionnelles nécessaires à la réalisation du projet envisagé.

Les porteurs de projet (personnes physiques ou morales) souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer :

- La **viabilité économique** de leur projet et son caractère stratégique pour le Domaine des Barres ; la pérennité des activités proposées dans un contexte de changement climatique ;
- Leurs motivations, leurs **compétences professionnelles** et leurs références dans le domaine d'activité considéré ;
- Leur capacité à **gérer une entreprise, association, etc**. ;
- Leur implication en matière de biodiversité, de développement durable et de transition écologique et énergétique.

Les candidats devront remettre un dossier complet dans les formes précisées au règlement de consultation.

4.3. Indemnisation des équipes

La participation à la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt ne donne lieu à aucune indemnisation.

Aucun dédommagement ne sera versé aux candidats, qu'ils soient ou non retenus à l'issue de la consultation, sauf décision contraire expresse de l'État.

ARTICLE 5 : ACCES A L'INFORMATION

5.1. Plateforme dématérialisée

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via le site Internet sécurisé, PLACE, sous format électronique à l'adresse suivante : https://www.marches-publics.gouv.fr/entreprise

Référence du dossier sur PLACE : AMI-BARRES-2026-01

5.2. Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- Le présent règlement de la consultation ;
- L'ensemble de ses annexes, à savoir :
  - **ANNEXE A : Dossier Foncier – relevé parcellaire**
  - **ANNEXE B : Dossier Technique Château**
    dont les plans (RDC, étages), surfaces utiles détaillées, diagnostics techniques.
  - **ANNEXE C : Dossier Juridique**
  - Les **règles d'urbanisme (PLUi)** actuellement applicables au site sont consultables sur le site : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Ces documents sont librement accessibles via la plateforme dématérialisée susmentionnée.
Le candidat s'assure, au moment où il rentre en possession du dossier de consultation, que son contenu est conforme à celui décrit au présent article.

Les candidats qui ne parviendraient pas à télécharger l'ensemble de ces documents devront immédiatement prévenir l'Autorité publique. A défaut de demande de complément par le candidat le dossier de consultation qui lui est transmis est réputé complet et ne pourra donner lieu à aucune réclamation.

5.3. Modification du dossier de consultation

L'Etat se réserve le droit d'apporter au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au présent dossier d'AMI. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, l'alinéa précédent est applicable en fonction de cette nouvelle date.

5.4. Visite de site

Les candidats devront obligatoirement effectuer une visite des lieux avant de remettre leur dossier. Les candidats devront confirmer au préalable leur présence par courriel à l'adresse suivante : spm@loiret.gouv.fr et/ou adresse de du secrétariat : secretariat-spm@loiret.gouv.fr

Cette visite sera organisée au plus tard le 16 octobre 2026.

Une attestation de visite devra être signée par la personne dûment désignée par l'autorité publique comme étant en charge desdites visites et être jointe au dossier du candidat.

5.5. Échanges

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats font parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, une demande écrite dans la rubrique questions/réponses de la consultation référencée sur la plateforme PLACE (Plateforme des achats de l'Etat) :Chats de l https://www.marches-publics.gouv.fr/entreprise

Référence du dossier sur PLACE : AMI-BARRES-2026-01

Il ne sera répondu à aucune question orale ou posée par mail ou télécopie.

L'Autorité délégante répondra aux questions dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats. Les réponses apportées seront publiées sur la plateforme dématérialisée et adressées individuellement aux candidats ayant retiré le dossier de consultation.

Les réponses aux questions anonymisées seront communiquées dans un délai permettant aux candidats de prendre en compte les éléments fournis avant la date limite de remise des offres.

ARTICLE 6 : COMPOSITION DES DOSSIERS DE REPONSE

6.1. Langue et monnaie

Tous les éléments des dossiers de réponse – candidature et offre - doivent être établis en langue française et exprimés en euros (€).

6.2. Documents à produire à l'appui de la candidature

Les candidats remettront les pièces administratives suivantes :

- **Présentation du candidat** :
  - Lettre de candidature ;
  - Production du numéro unique d'identification de l'entreprise (numéro SIREN), ou les statuts avec arrêté de constitution de l'association ;

- Copie ou projet des statuts (candidature personne physique avec société ou association à créer) ;
- Les certificats fiscaux et sociaux attestant que le candidat est à jour de ses obligations ;
- L'extrait de casier judiciaire n°2 (ou attestation sur l'honneur) ;
- 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.
- CV détaillé(s) du/des porteurs de projet.

- **Présentation succincte du projet** –5 pages maximum : historique, organisation, capacité à gérer les lots visés (Lot 1 seul, Lot 2 seul, ou offre couplée), références globales.

6.3. Documents à produire à l'appui de l'offre

Conformément à l'orientation générale de la présente consultation, les candidats souhaitant se positionner sur le **périmètre intégral du Domaine des Barres** sont invités à produire en priorité le dossier décrit au **6.3.1** ci-après. Ce n'est qu'à titre subsidiaire, dans le cas où le candidat ne se positionnerait que sur l'une des deux composantes du site, que les dossiers décrits aux **6.3.2** (Lot 1) et **6.3.3** (Lot 2) trouveront à s'appliquer de manière autonome.

6.3.1. Documents à produire pour une candidature globale / Périmètre global

Les candidats proposant une vision intégrée du Domaine des Barres produiront un **dossier global unique**, articulant de manière cohérente et explicite les deux grandes composantes du site. Ce dossier comprendra :

- **Note de synthèse globale**

Une note de synthèse d'ensemble démontrant la cohérence du concept global porté par le candidat, les synergies économiques, opérationnelles et programmatiques entre la composante hôtelière et événementielle du Château Vilmorin et la composante animation, médiation et loisirs de l'Arboretum. Cette note devra notamment exposer la vision de marque et le positionnement territorial du projet dans son ensemble, ainsi que la manière dont les deux périmètres se renforcent mutuellement.

- **Volet Château Vilmorin**
  - Note détaillée du projet : programme détaillé, positionnement commercial en matière d'hébergement (classement hôtelier, capacité, équipements périphériques), restauration et/ou événementiel ; propositions de menus ; offres de services ; politique tarifaire ; horaires et périodes d'ouverture ; stratégie marketing pour attirer une clientèle locale et touristique, etc. ;
  - Précisions sur la faisabilité technique de l'opération et sur les évolutions nécessaires du PLUi ;
  - Descriptif des travaux et aménagements envisagés (avec si possible esquisses, plans d'implantation, ambiance des lieux et autres visuels des aménagements et équipements

envisagés) et phasage prévisionnel des investissements selon le calendrier de libération du site ;

- Note juridique sur les modalités contractuelles souhaitées — cession ou bail de longue durée, nature et durée souhaitée, montant de la redevance – précisant la part fixe annuelle et la part variable proportionnelle au chiffre d'affaires proposée, etc. Le candidat devra expliciter l'intérêt pour la personne publique des modalités contractuelles proposées ;
- Business plan prévisionnel sur 10 à 20 ans, mettant notamment en évidence le taux d'occupation estimé et son évolution ainsi que des éléments permettant d'apprécier la robustesse du modèle en cas de baisse d'activité : fournir sous format tableur le prévisionnel de trésorerie, compte de résultat et bilan.

- **Volet Arboretum**
  - Note détaillée du projet : programmation des activités souhaitées (animation, médiation, loisirs, services), périmètre d'intervention géographique proposé au sein de l'Arboretum, politique tarifaire, articulation avec l'ONF, etc. ;
  - Programme d'investissements — s'agissant notamment de l'acquisition des équipements nécessaires aux services proposés et, le cas échéant, plan d'implantation sur le site. Ce programme sera particulièrement étayé dans l'hypothèse d'une prise à bail d'un ou plusieurs bâtiments de la Cour d'Honneur ;
  - Note juridique sur les modalités contractuelles souhaitées — type de contrat, durée, proposition de redevance, calendrier d'entrée en jouissance, phasage des investissements, articulation avec les responsabilités des autres acteurs sur site et notamment l'ONF ;
  - Business plan prévisionnel sur 3 à 7 ans pour cette composante, à adapter en fonction des activités proposées.

- **Documents communs aux deux volets**
  - Liste exhaustive de références : des références solides et vérifiables en matière d'investissement, de rénovation patrimoniale, d'exploitation hôtelière et de restauration haut de gamme d'une part, et en gestion de sites touristiques (ERP), médiation culturelle et/ou scientifique et développement commercial d'autre part, sont exigées ;
  - Les 3 derniers bilans comptables (si la structure est constituée) ;
  - Montage financier détaillé du projet consolidé (plan d'investissement, plan de financement, garanties bancaires, apports) – fournir lettre d'intention des investisseurs ou prêteurs ;
  - Les moyens humains envisagés en termes d'effectifs (ETP), de profils et de qualification professionnelle / formations / habilitations (CV détaillés des équipes dirigeantes et opérationnelles, organigramme, etc.) ;
  - Note détaillée sur la stratégie de communication, précisant le budget annuel prévu ;

- Note décrivant les mesures de respect du développement durable (QSE, gestion des déchets, sobriété énergétique, interactions avec l'environnement du site, etc.). Le candidat devra s'engager à un reporting RSE sur la durée de l'exploitation ;
- L'attestation de visite du site signée par le représentant habilité ;
- Tous autres documents jugés utiles pour apprécier l'offre.

6.3.2. Documents à produire pour le Lot 1 uniquement

Cette section ne s'applique qu'aux candidats se positionnant exclusivement sur la réhabilitation et l'exploitation du Château Vilmorin et ses alentours, en vue du développement d'une activité d'hôtellerie, restauration et événementiel comme mentionné à l'Article 2.2. du présent Règlement de consultation.

- **Note détaillée du projet** : programme détaillé, positionnement commercial en matière d'hébergement (classement hôtelier, capacité hôtelière, équipement périphérique), restauration et/ou événementiel ; propositions de menus ; offres de services ; politique tarifaire ; horaires et périodes d'ouverture ; stratégie marketing pour attirer une clientèle locale et touristique, etc. ;
- **Des précisions sur la faisabilité technique de l'opération et sur les évolutions nécessaires du PLUi** ;
- **Liste exhaustive de références** : des **références solides et vérifiables** en matière d'investissement, de rénovation patrimoniale et d'exploitation (hôtellerie, restauration haut de gamme, événementiel) sont exigées ;
- Descriptif des **travaux** et aménagements envisagés (avec si possible esquisses, plans d'implantation, ambiance des lieux et autres visuels des divers aménagements et équipements envisagés) et phasage prévisionnel des investissements selon calendrier de libération du site ;
- **Éléments financiers** :
  - Les 3 derniers bilans comptables (si constituée)
  - Montage financier détaillé du projet (plan d'investissement, plan de financement, garanties bancaires, apports)
  - Business plan prévisionnel sur 10 à 20 ans – mettant notamment en évidence le taux d'occupation estimé et son évolution ainsi que des éléments permettant d'apprécier la robustesse du modèle en cas de baisse d'activité : fournir sous format tableur le prévisionnel de trésorerie, compte de résultat et bilan ;
- Les **moyens humains** envisagés en termes d'effectifs (ETP), de profils, et de qualification professionnelle / formations / habilitations (transmission de CV détaillés des équipes dirigeantes et opérationnels, organigramme, etc.)
- Note détaillée sur la **stratégie de communication**, précisant le budget annuel prévu ;
- **Note juridique sur les modalités contractuelles souhaitées** - cession ou bail de longue durée et selon quelles conditions (nature du bail de longue durée et sa durée souhaitée, montant de la redevance – précisant la part fixe annuelle et la part variable proportionnelle au chiffre

d’ affaires proposée, etc.). Le candidat devra expliciter l'intérêt pour la personne publique des modalités contractuelles proposées ;

- **Note décrivant les mesures de respect du développement durable** (QSE, gestion des déchets, sobriété énergétique, interactions avec l’environnement du Site, etc.) ; Le candidat devra s’engager à un reporting RSE sur la durée de l’exploitation ;
- **L’attestation de visite** du site signée par le représentant ;
- **Tous autres documents jugés utiles** pour apprécier l’offre.

6.3.3. Documents à produire pour le Lot 2

Cette section ne s'applique qu'aux candidats se positionnant exclusivement sur la valorisation de l'Arboretum, en l'absence de candidature globale.

- **Note détaillée du projet** : programmation des activités souhaitées (animation, loisirs, services), périmètre d’intervention géographique proposé, politique tarifaire, articulation avec l’ONF, etc.
- **Liste exhaustive de références** : Une **expérience avérée** en gestion de sites touristiques (ERP), en médiation culturelle et/ou scientifique, et en développement commercial (boutique, restauration) est requise.
- **Programme d’investissements** – si concerné, s’agissant notamment de l’acquisition d’équipements nécessaires au service proposé, Plan d’implantation sur le Site, etc. Ce programme d’investissements sera particulièrement étayé dans l’hypothèse d’une volonté de prise à bail d’un ou de plusieurs bâtiments de la Cour d’Honneur ;
- **Éléments financiers :**
    - Les 3 derniers bilans comptables (si constituée).
    - Montage financier détaillé du projet (plan de financement, garanties bancaires, apports).Business plan prévisionnel sur 3 à 7 ans – période à adapter en fonction de l’activité proposée.
- Les **moyens humains** envisagés en termes d’effectifs (ETP), de profils, et de qualification professionnelle / formations / habilitations (transmission de CV détaillés des équipes dirigeantes et opérationnels, organigramme, etc.)
- Note détaillée sur la **stratégie de communication**, précisant le budget annuel prévu ;
- **Note juridique sur les modalités contractuelles souhaitées** – type de contrat souhaité, durée, proposition de redevance et autres conditions spécifiques (calendrier d’entrée en jouissance, phasage des investissements, articulation avec les responsabilités des autres acteurs sur site et notamment l’ONF) ;
- **Note décrivant les mesures de respect du développement durable** (QSE, gestion des déchets, sobriété énergétique, interactions avec l’environnement du Site, etc.). Le candidat devra s’engager à un reporting RSE sur la durée de l’exploitation ;
- **L’attestation de visite** du site signée par le représentant ;
- **Tous autres documents jugés utiles** pour apprécier l’offre.

6.4. Complétude et remise des dossiers

Chaque candidat doit impérativement remettre une proposition comportant simultanément un dossier de candidature et un dossier d'offre. La candidature et l'offre du candidat doivent être présentées distinctement.

Les plus reçus hors délais seront irrecevables. Seuls les dossiers complets seront examinés, le cas échéant après demande de compléments adressée par l'Etat.

6.5. Délai de validité

Le délai de validité des candidatures et des offres de projet est fixé à 12 (douze) mois à compter de la date limite de réception.

ARTICLE 7 : PROCEDURE DE SELECTION

7.1. Principes généraux

La présente procédure a pour ambition première de sélectionner un preneur unique capable de porter une vision globale et intégrée du Domaine des Barres, couvrant à la fois la réhabilitation et l'exploitation du Château Vilmorin et la valorisation touristique, pédagogique et animatrice de l'Arboretum.

Les candidats se positionnant sur le périmètre intégral du Domaine bénéficieront d'une attention prioritaire dans l'instruction des candidatures. Leur offre sera examinée en premier lieu, et c'est seulement en l'absence d'une candidature globale jugée satisfaisante que l'État envisagera, à titre subsidiaire, une attribution par lots distincts.

Dans cette hypothèse subsidiaire, la consultation est structurée autour de deux lots — Lot 1 portant sur le Château Vilmorin, Lot 2 portant sur l'Arboretum et son bâtiment d'accueil — susceptibles d'être attribués indépendamment à un ou plusieurs opérateurs, en groupement ou non. Les candidats peuvent alors se positionner sur l'un ou l'autre des lots, ou sur les deux de manière individuelle.

Dans tous les cas, l'État se réserve une liberté totale d'attribution : il pourra retenir une candidature globale, attribuer un ou deux lots distincts, ou décider de n'attribuer aucun périmètre si les projets reçus ne répondent pas aux attentes qualitatives, économiques et stratégiques attendues pour ce site d'exception.

7.2. Comité de sélection

Un comité de sélection assurera l'analyse, le classement des projets et le choix définitif. Il sera composé de :

- de l'État (Préfecture, Direction Immobilière de l'État, DDT) ;
- des collectivités territoriales partenaires (Conseil Régional, Conseil Départemental, Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, commune de Nogent-sur-Vernisson).

Comme rappelé précédemment, le comité de sélection se réserve le droit de ne pas donner suite si aucun projet n'est jugé satisfaisant. En cas de divergence de vue, il reviendra à l'Etat de trancher.

Un comité des usagers sera associé aux échanges sans disposer de voix délibérative. Il sera composé de représentants : du MAASA, de l'INRAE, de l'IGN, de l'ONF, du LEGTA du Chesnoy et de l'association Valorisons les Barres.

7.3. Critères de sélection

Les critères ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des candidatures, qu'elles portent sur le périmètre intégral du Domaine ou sur l'un des deux lots à titre subsidiaire. Pour les candidatures partielles, les sous-critères relatifs au périmètre non couvert sont écartés et les pondérations ramenées proportionnellement à 100 %.

1. **Qualité du projet (40 %)**

Sous-critère 1.1. Qualité technique, architecturale et programmatique

- Cohérence et ambition du concept global ou partiel proposé au regard des caractéristiques et de l'histoire du site ;
- Qualité architecturale et harmonie avec le patrimoine bâti (esquisses, perspectives, montages photo) ;
- Faisabilité des travaux de réhabilitation envisagés (nature, phasage, montant estimé) et respect des contraintes patrimoniales (ABF, évolutions PLUi nécessaires, sécurité ERP) ;
- Pour la composante Arboretum : cohérence du périmètre géographique proposé avec les activités portées ; diversité et attractivité des activités (médiation, loisirs de plein air, animation, services commerciaux) ; amplitude et saisonnalité d'ouverture.

Sous-critère 1.2. Qualité commerciale et stratégie de développement

- Positionnement et stratégie commerciale cohérents avec le marché local et touristique (public cible, tarifs, fréquentation projetée réaliste par activité et par saison) ;
- Pour la composante Château : cohérence du positionnement haut de gamme (hébergement, restauration, événementiel) et réalisme du taux d'occupation projeté ;
- Pour la composante Arboretum : plus-value pour le territoire, dimension d'intérêt général et accessibilité/inclusion.

Sous-critère 1.3. Démarche environnementale et RSE

- Inscription dans une dynamique de transition écologique : sobriété énergétique, recours à des matériaux biosourcés ou durables, gestion des déchets, adaptation au changement climatique ;
- Pour la composante Arboretum : réversibilité des aménagements, préservation de l'écosystème et de la biodiversité.

2. **Viabilité et solidité financières (30 %)**

Sous-critère 2.1. Robustesse du montage financier

- Plan de financement détaillé et crédible (ventilation apports/emprunts, garanties bancaires, trésorerie disponible) ;
- Solidité financière du porteur (bilans, apports personnels, capacité à absorber les aléas d'un projet de réhabilitation et/ou d'exploitation).

Sous-critère 2.2. Business plan et équilibre économique

- Hypothèses de chiffre d'affaires et de fréquentation réalistes et documentées par activité ;
- Seuils de rentabilité clairement identifiés et calendrier de retour à l'équilibre crédible ;
- Pour la composante Château : business plan sur 10 à 20 ans, avec projection du taux d'occupation et de son évolution ;
- Pour la composante Arboretum : business plan sur 3 à 7 ans, adapté à la nature des activités proposées.

Sous-critère 2.3. Conditions financières proposées

- Montant de la redevance (précisant la structure part fixe / part variable proportionnelle au chiffre d'affaires) ou du prix de cession proposé, apprécié au regard du volume d'investissements engagés ;
- Pour un bail de longue durée : modalités d'évolution de la redevance (indexation, révision, engagements minimaux).

3. Expérience et capacité du porteur (20 %)

Sous-critère 3.1. Références

- Références vérifiables en matière de rénovation patrimoniale et/ou de gestion de sites naturels ou touristiques (ERP) ;
- Expérience en exploitation hôtelière, restauration haut de gamme et/ou événementiel selon le périmètre concerné ;
- Expérience en médiation culturelle, scientifique ou pédagogique et en développement commercial selon le périmètre concerné.

Sous-critère 3.2. Équipe et organisation

- Qualifications professionnelles adaptées (permis d'exploitation, hygiène, sécurité ERP, encadrement d'activités de plein air, etc.) ;
- Organigramme et effectifs (ETP) cohérents avec l'ambition et le phasage du projet.

4. Vision intégrée et synergie entre les deux composantes du site (10 %)

Ce critère s'applique exclusivement aux candidatures portant sur le périmètre intégral. Les candidatures partielles ne sont pas évaluées sur ce critère, et la pondération des autres critères est alors ramenée à 100 %.

- Cohérence et lisibilité de la vision globale portée sur l'ensemble du Domaine des Barres ;
- Synergies opérationnelles démontrées (mutualisation des flux de visiteurs, complémentarité des offres, gestion commune des fonctions supports) ;
- Synergie commerciale et de communication entre la composante hôtelière/événementielle et la composante animation/médiation ;
- Valeur ajoutée territoriale du projet intégré par rapport à une gestion séparée des deux composantes.

7.4. Négociation

Par suite d' une première analyse des offres, l'Etat se réserve le droit de négocier avec le (ou les) candidat(s) ayant remis les offres les plus intéressantes, qu'elles portent sur le périmètre intégral du Domaine ou, à titre subsidiaire, sur le lot 1 et le lot 2 de l'AMI.

Il se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

L' Etat peut également se réserver le droit de limiter le nombre de candidats admis à la négociation.

A l' inverse, l' Etat peut également sélectionner le ou les titulaires, uniquement sur la base des offres initiales, sans négociation.

7.5. Attribution

Le Comité de sélection visé à l'article 7.2 analysera candidatures et offres.

A l'issue de la procédure, le Comité déterminera le lauréat final de l'appel à manifestation d'intérêt.

A l'issue de la procédure, une notification d'information est adressée à chaque candidat. La convention d'occupation du domaine public sera signée entre les parties.

ARTICLE 8 : CONFIDENTIALITE

Les candidats sont informés que les informations, pièces et éléments transmis par l'Etat à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité.

Ils s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations.

Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

ARTICLE 9 : PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les projets présentés par les candidats restent leur entière propriété intellectuelle.

L'Etat n'acquiert, à l'issue de la procédure, qu'un droit d'utilisation limité aux orientations générales du projet lauréat, à des fins de communication institutionnelle et de présentation du projet au public.

Ce droit d'utilisation ne saurait être étendu à une communication commerciale, à une transmission à un tiers, ni à une réutilisation dans le cadre d'une autre procédure.

Les projets des candidats non retenus demeurent strictement confidentiels et ne feront l'objet d'aucune utilisation par l'Etat.

ARTICLE 10 : PROTECTION DES DONNEES

L'Etat s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel et notamment le Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et le décret n°2019-536 du 29 mai 2019 pris pour l'application de loi n°78-17 précitée.

Les informations collectées par l'État sont à l'usage exclusif de ses services et uniquement dans le cadre du présent appel à projet.

Les candidats disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement, d'effacement et de portabilité de ses données qu'ils peuvent exercer en s'adressant au délégué à la protection des données : pref-donnees-personnelles@loiret.gouv.fr.

En cas de difficulté en lien avec la gestion de vos données personnelles, vous pouvez adresser une réclamation auprès de la CNIL.

ARTICLE 11 : LITIGES

Le Tribunal Administratif d'Orléans est l'instance chargée des procédures de recours contentieux.

Pour les renseignements sur les recours, il convient de s'adresser au greffe du Tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie – 45057 Orléans Cedex 1 ; Téléphone : 02 38 77 59 00 ; Courriel : greffe.ta-orleans @juradm.fr