



Appel à manifestation d'intérêt (Ami)
Cession d'un ensemble immobilier et foncier à Combrée
(Maine et Loire)

Table des matières

1. EN SYNTHÈSE	3
1.1. Résumé.....	3
1.2. Dates clés et contacts.....	3
2. UN SITE, UN TERRITOIRE, UNE HISTOIRE	3
2.1. Histoire de la région	3
2.2. Localisation du site	4
2.3. Historique du site	5
2.3.1. <i>L'Institut Libre de Combrée</i>	5
2.3.2. <i>L'EPIDE de Combrée</i>	5
2.3.3. <i>Un site reconnu par le 7^{ème} art</i>	6
2.4. Un économie locale dynamique et pérenne	6
3. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'AMI	8
3.1. Contexte de l'AMI.....	8
3.2. Objectifs de l'AMI	8
3.3. Description du site.....	8
4. PROJETS ATTENDUS	10
4.1. Organisation et nature des porteurs.....	10
4.2. Nature des projets.....	11
4.3. Caractéristiques détaillées des projets attendus	11
4.4. Attendus financiers des projets.....	12
5. SÉLECTION DES PROJETS	12
5.1. Contenu des dossiers de candidature	12
5.2. Processus d'évaluation	13
5.2.1. <i>Processus</i>	13
5.2.2. <i>Critères de recevabilité et d'éligibilité</i>	13
5.2.3. <i>Critères de sélection</i>	14
6. CALENDRIER ET PROCEDURES	15
6.1. Principales étapes.....	15
6.2. Visite du site	15
6.3. Procédure de soumission	15
6.4. Modalités de contractualisation.....	15
7. COMMUNICATION	16
8. CONFIDENTIALITE	16
9. LISTE DES ANNEXES	16

1. EN SYNTHÈSE

1.1. Résumé

2IDE et la commune d'Ombrée d'Anjou souhaitent céder le patrimoine immobilier et foncier de l'ancienne Institution libre de Combrée. Le site devrait être totalement libéré autour du 1^{er} trimestre 2024.

Dans ce contexte, 2IDE met en œuvre un Appel à manifestation d'intérêt visant à sélectionner un porteur de projet qui reprendra le site et le valorisera.

1.2. Dates clés et contacts

Le dossier de candidature doit être complet au moment du dépôt. Aucune pièce complémentaire ne pourra être acceptée après la seconde vague. Les deux vagues de relève sont les suivantes :

Vague 1 - Vendredi 31 aout 2022 à 12h00 (heure de Paris)

Vague 2 – Vendredi 28 septembre 2022 à 12h00 (heure de Paris)

Pour toutes questions relatives aux modalités de dépôt du dossier, à l'appel à manifestation d'intérêt, au site de Combrée, veuillez contacter : ami.combree@fr.ey.com.

2. UN SITE, UN TERRITOIRE, UNE HISTOIRE

2.1. Histoire de la région

L'éclatement de l'Empire Carolingien provoque l'instauration de fiefs dirigés par des comtes, relativement indépendants du royaume de France. Foulques Ier d'Anjou est le premier comte d'Anjou de 930 à 942. Progressivement la région se développe et de nombreux édifices religieux se construisent pendant cette période, comme l'abbaye de Fontevraud (1101).

Henri II, roi d'Angleterre et comte d'Anjou, réunit sous son autorité la Normandie, l'Aquitaine (par son mariage avec Aliénor), la Bretagne et l'Anjou. Bien que l'Anjou soit alors le centre de l'Empire Plantagenêt, il continue de relever de la couronne de France. Philippe Auguste réussit, par le traité de Paris de 1259, à rattacher l'Anjou au royaume de France. S'en suit une période où la région est en proie à la dévastation par les guerres avec les Anglais.

À la fin du XIII^e siècle le comté d'Anjou est confisqué par les rois de France. Il est érigé en duché et transmis en apanage (concession de fief) aux cadets. La période de la dynastie des ducs d'Anjou est prospère pour le territoire malgré la peste noire et la Guerre de cent ans.

La révolution française voit naître le département du Maine-et-Loire, qui succède à la province d'Anjou.



Encart de la tapisserie de l'Apocalypse, commandée en 1375 et conservée au château d'Angers

À la révolution industrielle, les manufactures et industries prennent leur essor (Corderie du mail, usines Bessonneau, distillerie Cointreau, bassin ardoisier, mines de fer) et les pépinières se développent, donnant à la région son renom en horticulture qu'elle garde encore aujourd'hui. À la veille de la Première Guerre mondiale, le Maine-et-Loire reste un département rural, avec des centres industrialisés.

Ayant souffert de la seconde guerre mondiale, la seconde moitié du XX^e siècle voit le département se relever et on assiste à une explosion démographique et économique.

2.2. Localisation du site

Le site qui fait l'objet d'une cession dans le présent AMI est localisé à Combrée (1 Rue Chevalier d'Avoynes, 49520 Ombrée d'Anjou), commune ayant fusionné en 2016 pour créer la commune nouvelle d'Ombrée d'Anjou. Ombrée d'Anjou appartient au territoire dynamique segréen, qui a pour ville centre Segré en Anjou Bleu.

Le site constitue un véritable repère dans le paysage local. Situé en entrée de commune, il est un signal tant architectural que paysager.

Combrée est localisé sur l'axe principal reliant Angers à Rennes. Cet axe structurant pour les territoires de la Bretagne et de l'Anjou se compose d'une série de routes départementales en 2x2 voies dont l'aménagement se termine.

Le territoire est également desservi par d'importants axes secondaires et notamment la RD 963 (Angers – Candé – Châteaubriant), la RD 923 et la RD 771 (Nantes – Laval).

Ainsi, Combrée est à 45 minutes d'Angers, 1 heure de Rennes, 1 heure de Nantes et 1h de Laval.

Le site objet de l'AMI est idéalement entouré de lieux de loisirs et de tourisme vert. La commune est dotée d'un circuit de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, ainsi que d'un ENS (Espace Naturel Sensible) valorisé par un sentier d'interprétation en forêt. De plus, il se situe à proximité directe d'une base de loisirs proposant un lac avec baignade sécurisée, des terrains de tennis, et un swin golf ouvert l'été au public (géré par l'association Anjou sport nature). Bel-Air de Combrée accueille aussi un circuit VTT en forêt.



Base de loisirs de Combrée, avec l'Institut libre en fond

Proche de Combrée, deux voies vertes s'étendent à travers la nature :

- une voie verte entre Château-Gontier (Mayenne) et Segré : aménagée sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée, cette voie verte de 23 kilomètres relie la ville de Segré en Anjou bleu à celle de Château-Gontier et son halage sur lequel s'appuie la Vélo Francette. Une agréable voie ombragée, alternant paysages de bocage, cultures et élevage. A Segré, elle emprunte le viaduc qui enjambe l'Oudon, offrant un joli panorama sur la ville nichée au creux de la vallée.
- Une voie verte entre Segré et Châteaubriant (Loire-Atlantique) : aux confins du massif armoricain, la voie verte Segré-Châteaubriant serpente sur les lignes de crêtes en passant par Pouancé et offre ainsi de beaux points de vue sur les paysages typiques de l'Anjou bleu.

2.3. Historique du site

2.3.1. L'Institut Libre de Combrée

Construit à partir du XIX^e siècle, le site de Combrée a longtemps abrité un établissement d'enseignement privé, l'Institution libre de Combrée.

En 1810, François Drouet, un jeune prêtre, est envoyé par l'évêque d'Angers dans le segréen, comme curé de la paroisse de Combrée. Il y ouvre un pensionnat pour une vingtaine d'élèves, qui acquière le statut de « petit séminaire » sous Louis XVIII. Le presbytère est agrandi pour accueillir jusqu'à 300 élèves.

Passé sous l'autorité de l'évêché, l'établissement d'enseignement entame d'important travaux et fait sortir de terre la nouvelle et imposante bâtisse que nous connaissons aujourd'hui. Le cahier des charges de l'architecte Louis Duvêtre est de concevoir une nouvelle bâtisse qui soit un modèle du genre pour les établissements scolaires catholiques, avec une esthétique alliant prestige et magnificence, incluant les concepts hygiénistes en vigueur. A l'achèvement des travaux, le comte de Falloux, issu du territoire de l'Anjou, est nommé ministre des Cultes et de l'Instruction de Napoléon III et donne à l'établissement le statut « d'Institution libre de plein exercice ».

Profitant de l'espace libéré par la modification du réseau routier à l'ouest du Collège, une ferme et ses bâtiments sont aménagés entre 1871 et 1878. Sur 17 hectares d'exploitation, cultures et élevage participent au ravitaillement de la maison et produisent l'essentiel de la subsistance nécessaire à la collectivité jusque dans les années 1960.

Dans les bâtiments Esnault et Vigneron, construits à dix ans d'intervalle, en 1959 et 1969, des laboratoires, spacieux pour le lycée, de dimensions plus modestes pour le collège, tous bien équipés, furent réalisés.

L'Institution libre, qui a accueilli de 400 à 700 élèves entre 1960 et 2005, a formé de nombreuses générations d'habitants de la commune d'Ombrée d'Anjou et de ses environs. Elle a définitivement fermé ses portes en 2005, en raison des difficultés financières de l'organisation gestionnaire de l'Institut libre.

2.3.2. L'EPIDE de Combrée

Sous l'impulsion du ministère de la Défense, l'Établissement public d'insertion de la Défense (EPIDE, renommé Établissement pour l'insertion dans l'emploi par la suite) est créé en 2005. Il a pour objectif

de mettre en place au sein des institutions de la défense un dispositif d'accompagnement à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes, de 17 ans à 25 ans, en difficulté.

Les jeunes volontaires sont accueillis dans 19 centres répartis sur le territoire métropolitain. Pour permettre à l'EPIDE de mener ses activités, la Caisse des Dépôts et Consignations a été sollicitée pour soutenir les investissements immobiliers de l'EPIDE. Une société a été créée dans ce dessein : Immobilier Insertion Défense Emploi (2IDE), SA qui a pour actionnaires la Caisse des Dépôts et Consignations (51%) et l'EPIDE (49%).

En 2006, 2IDE s'est portée acquéreur du site de Combrée dans le but d'accueillir des volontaires de l'EPIDE. Dès lors, l'EPIDE de Combrée accueille environ 70 jeunes à l'année dans le bâtiment « Vigneron » et dans le corps de ferme réhabilité.

Depuis, afin d'accompagner la commune de Combrée dans la mise en œuvre de ses projets, 2IDE lui a cédé en 2016 le bâtiment « Esnault », le théâtre et le gymnase attenant.

2.3.3. Un site reconnu par le 7^{ème} art

Le site de Combrée a accueilli par deux fois des équipes de tournages et des acteurs. Et pas des moindres !

Durant l'été 1990, Michel Galabru s'était imprégné du décor unique pour jouer dans *Les Disparus de Saint Agil* aux côtés de Micheline Presle et Claude Melki. Ce téléfilm de Jean-Louis Benoît était un remake du film de Christian-Jaque de 1938, lui-même adapté du roman éponyme de Pierre Véry (1935) racontant l'histoire de la disparition d'un jeune homme étudiant au pensionnat Saint-Agil de Meaux.



Plus récemment les vieilles pierres de l'Institut libre ont attiré le jeune réalisateur Romain de Saint-Blanquat. Pour son premier long métrage *La Morsure*, dont le scénario a été primé en 2018 par la Fondation Gan pour le cinéma, il a investi la bâtisse et lui a fait revivre son passé de pensionnat. Le film raconte l'histoire de Françoise, pensionnaire de 18 ans dans une institution catholique pour jeune fille. Persuadée qu'il ne lui reste qu'une seule nuit à vivre, elle fait le mur avec son amie Delphine pour se rendre à une fête costumée. Le tournage s'est déroulé en février 2022.

2.4. Un économie locale dynamique et pérenne

Le segréen est historiquement un territoire irrigué par l'économie agricole et l'économie minière (mine de fer et ardoisière). Le tournant des années 1970 est marqué par la fermeture des mines de fer et d'ardoise, qui impose aux forces-vives du territoire de trouver de nouvelles dynamiques économiques.

Le tissu d'entreprises s'est, ainsi, redéveloppé autour de trois secteurs structurants :

- le luxe : avec Longchamp, qui y a notamment localisé son site mère et sa base logistique internationale, et un ensemble de sous-traitants des grandes entreprises du luxe (LVMH, Kering, Hermès, etc.) ;
- l'agroalimentaire : avec par exemple La Toque Angevine et les ouvertures prochaines d'un site Innov'ia de 10 000 m² de poudres pour l'agroalimentaire et d'une plate-forme frigorifique de 12 000 m² ;
- l'industrie mécanique : avec Hutchinson (fabricant de joints dynamiques pour l'automobile), Manitou (qui dispose d'une usine de 18 000 m²) et Teijin (grand groupe japonais de composites automobiles) ;
- la plasturgie est aussi très présente avec Trioworld ou encore Global Recov qui connaissent un fort développement.

Le territoire est aussi irrigué par un tissu de PME dynamiques d'autres secteurs économiques.

Ce tissu économique et sa connexion aux métropoles de l'ouest de la France permettent au segréen de constituer une des quatre « zones d'emploi » identifiées en 2020 par l'INSEE au sein du département de Maine-et-Loire.

Plus largement, le département participe aux côtés des acteurs économiques au dynamisme du territoire grâce à la mise en place d'un réseau de 31 parcs d'activités (Anjou-Actiparc) qui accueillent aujourd'hui plus de 550 entreprises pour 10 600 emplois. Un ambitieux projet de déploiement du Très haut débit pour raccorder 100% du territoire doit voir le jour d'ici à 2023. Enfin, la marque « Produit en Anjou » valorise les productions ou services conçus localement permettant aux consommateurs qui souhaitent acheter local, d'identifier plus facilement le « made in Anjou ».

Ainsi, fort de la variété et de la densité de son tissu industriel, aujourd'hui, le segréen porte le label Territoires d'industrie comme près de 150 autres territoires en France.

La communauté de communes Anjou Bleu Communauté et la commune d'Ombrée d'Anjou ont des projets ambitieux comme le déploiement du très haut débit pour raccorder 100% du territoire d'ici 2023 et poursuivent actuellement les objectifs de développement économique suivants :

- poursuivre le développement industriel du territoire et favoriser la création d'activités tertiaires ;
- préserver le patrimoine naturel et culturel riche et diversifié, et valoriser son potentiel touristique ;
- améliorer et diversifier l'offre d'hébergement et de logement ;
- construire un territoire décarboné ;
- renforcer le maillage commercial de proximité sur le territoire, en réaffirmant le rôle des centres villes et centre-bourgs.

3. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'AMI

3.1. Contexte de l'AMI

Dans le cadre de son projet d'investissement dans les compétences (PIC) 2018-2022, l'EPIDE doit changer sa localisation vers un autre site et quittera Combrée aux environs du 1^{er} trimestre 2024. L'EPIDE de Combrée a prévu de quitter ses locaux de Combrée pour s'installer à Avrillé. Au regard de ce déménagement, 2IDE souhaite céder l'ensemble immobilier et foncier.

En parallèle, la commune d'Ombrée d'Anjou a revu son programme d'investissement et ne fait plus du bâtiment « Esnault » et du théâtre mitoyens une priorité. Elle souhaite, en conséquence, positionner ces bâtiments dans l'AMI porté par 2IDE afin de former un bloc architectural cohérent pour les porteurs de projet.

3.2. Objectifs de l'AMI

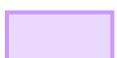
Ainsi, pour céder l'ensemble immobilier et foncier, 2IDE a souhaité mettre en œuvre un Appel à manifestation d'intérêt, dans lequel s'inscrit la commune d'Ombrée d'Anjou, afin de :

- garantir une mise en concurrence saine des porteurs de projet ;
- s'assurer de la pérennité du projet sélectionné ;
- mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire autour de la revitalisation de ce site emblématique du segréen.

L'AMI garantit, par ailleurs, une sélection transparente et objective du projet lauréat par :

- la présentation de critères d'éligibilité et de sélection prédéfinis dès la phase de rédaction du cahier des charges ;
- la mise en place d'un jury de sélection composé des représentants de 2IDE et de la commune d'Ombrée d'Anjou ;
- l'organisation d'auditions de présentation des projets, à l'issue desquels les porteurs auront la possibilité d'affiner leur projet.

3.3. Description du site



Emprise foncière de 2IDE



Emprise foncière de la Commune de Combrée

La surface immobilière totale compte environ 13 000 m² de surface utile et est décomposée en deux lots dans le cadre de l'AMI¹ :

- Un lot ferme n°1 d'environ 11 000 m², dont le foncier (5,8ha) et l'immobilier sont propriétés de 2IDE et qui comprend :
 - les bâtiments historiques de l'Institution libre (avec notamment le cloître et la chapelle) ;
 - d'anciens corps de ferme ;
 - un réfectoire ;
 - le bâtiment dit « Vigneron » datant de 1969 ;
- un lot optionnel n°2 de près de 2 000 m², dont le foncier (0,5ha) et l'immobilier sont propriétés de la commune d'Ombree d'Anjou, et qui comprend :
 - le bâtiment dit « Esnault » datant de 1959 ;
 - le théâtre.

Les bâtiments du site sont mitoyens (excepté les corps de ferme et le réfectoire) et présentent une unité spatiale.

Bien que les bâtiments historiques soient d'une qualité architecturale remarquable, les différents éléments immobiliers sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.

Aujourd'hui, l'EPIDE n'utilise qu'environ 3 100 m² de la superficie totale des bâtiments, principalement dans les anciennes fermes, le réfectoire et le bâtiment « Vigneron ». Cette partie occupée par l'EPIDE est en bon état d'entretien. Les ailes qui ne sont plus utilisées depuis 2005 nécessiteront en revanche des travaux.



¹ Les surfaces indiquées dans le cahier des charges et les annexes n'ont pas été établies par un géomètre expert seul habilité à certifier des surfaces. Elles sont communiquées à titre d'information aux porteurs de projets.

Le terrain (lots 1 et 2) s'étend actuellement sur une surface de 63 000 m². Outre la portion sur laquelle sont construits les bâtiments, l'emprise foncière est constituée d'un parc dont une partie est protégée de toute construction.

Aussi, la commune d'Ombrée d'Anjou a manifesté son intérêt pour acquérir une partie de la parcelle (Commune d'Ombrée d'Anjou | Feuille 103 AD 01 | Parcelle n°221 au cadastre) afin de créer une liaison entre le centre bourg et la voie verte Segré-Pouancé. La bande de terrain, d'environ 5 000 m² se situe à l'est du site. La cession entre 2IDE et Ombrée d'Anjou est en cours. Par conséquent, cette partie de parcelle, dont le périmètre et la surface précises sont en cours de cartographie, n'est pas intégrée à l'AMI.

Le site ouvert à l'AMI s'étend donc sur les parcelles cadastrales suivantes :

- pour lot n°1, propriété de 2IDE : Commune d'Ombrée d'Anjou | Feuille 103 AD 01 | Parcelles n°39, 215, 220, 221, 223 ;
- pour le lot n°2, propriété de la commune d'Ombrée d'Anjou : Commune d'Ombrée d'Anjou | Feuille 103 AD 01 | Parcelle n° 157, 222 et 224.

Selon le PLUi en vigueur, les parcelles respectent le zonage suivant :

- les parcelles 39, 223, et 224 : UA | zone urbaine qui correspond aux centres anciens ;
- les parcelles 219, 220 et une partie de la parcelle 221 : NL | zones naturelles accueillant des équipements touristiques, sportifs et de loisirs ;
- une partie de la parcelle 221 et la parcelle 222 : NP | zone naturelle de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également des zones humides.

Le PLUi est en cours de révision. La nouvelle version entrera en vigueur à l'horizon 2025.

4. PROJETS ATTENDUS

4.1. Nature des porteurs

Les candidats à l'AMI peuvent être des organismes publics ou privés, français ou étrangers.

Les projets peuvent être portés par (au choix) :

- une personne morale, porteur unique ;
- un consortium qui rassemble plusieurs partenaires.

Dans le cas d'un projet présenté en consortium, un seul chef de file est responsable du dépôt d'un dossier unique de candidature. Le chef de file est l'interlocuteur de référence des propriétaires du site et organisateurs de l'AMI. Le dossier unique de candidature sera examiné sous réserve de la présentation dans la candidature d'un accord de partenariat daté et signé par l'ensemble des parties présentant les conditions de mise en œuvre du projet (soit, de façon non exhaustive, la répartition des surfaces, la répartition des dépenses prévisionnelles, la répartition des recettes prévisionnelles, les engagements assurant la pérennité du projet, le partage des éventuels risques, la forme juridique de la structure de portage...).

4.2. Nature des projets

Les dossiers attendus peuvent viser, de façon non-exhaustive, des projets :

- des secteurs économiques secondaires et tertiaires ;
- non-économiques :
 - d'habitat privé, social, intermédiaire ; en location ou en accession ;
 - culturels, créatifs, sportifs ;
 - éducatifs ou de formation ;
 - etc.

Au regard des dimensions du site, les projets présentés pourront être des opérations combinées. En cas de mixité des usages, la répartition des espaces par activité doit être clairement exprimée et délimitée dans la programmation exposée par le porteur avec le revenu potentiel prévisionnel attendu pour chacun. Il est souhaité que les développeurs et les futurs exploitants des différents espaces soient identifiés au stade de la soumission du projet à l'AMI.

Ainsi, à titre d'exemple et de manière non-exhaustive, il pourrait s'agir de projets : de complexe hôtelier et sportif autour du bien-être et du tourisme vert, de centre de formation, de centre de retraite, d'habitat, d'atelier de confection et d'artisanat, de centre du spectacle vivant, d'éco-musée, etc.

Par ailleurs, il est recommandé que le projet proposé mette en valeur les éléments architecturaux remarquables du site à travers une réhabilitation de qualité et durable.

La mise en œuvre opérationnelle du projet (construction et/ou réhabilitation de l'immobilier, et valorisation du terrain) pourra être réalisée soit en un bloc, soit par phasage. Le cas échéant, le phasage présenté dans la réponse technique à l'AMI devra être cohérent et viable.

4.3. Caractéristiques détaillées des projets attendus

Les projets attendus devront répondre aux critères suivants :

- préserver et mettre en valeur les espaces naturels et du patrimoine environnemental ;
- préserver et mettre en valeur les éléments architecturaux remarquables ;
- contribuer au développement du territoire et irriguer l'économie locale ;
- proposer des activités pérennes qui s'inscrivent dans le territoire ;
- répondre aux enjeux de limitation de l'artificialisation des sols et d'optimisation du foncier disponible ;
- préciser explicitement les espaces du site qui feront l'objet d'une réhabilitation, d'une construction et d'une démolition ainsi que les modalités de mise en œuvre ;
- être en adéquation avec le PLUi, et/ou proposer des adaptations en mesure d'être acceptées par le conseil communautaire.

Dans le cadre de l'AMI, le porteur de projet :

- doit se positionner sur la totalité du lot n°1, propriété de 2IDE ;
- peut se positionner sur le lot n°2, propriété de la commune d'Ombrée d'Anjou.

Le porteur pourra envisager son projet sur tout ou partie des bâtiments. Il devra justifier ce qu'il envisage de faire des bâtiments qu'il n'exploiterait pas.

4.4. Attendus financiers des projets

Le dossier soumis par le porteur devra présenter un plan de financement détaillé comportant *a minima* :

- les dépenses d'investissement par grandes masses, y compris le prix d'acquisition, droits et frais de notaire ;
- les ressources pour financer les investissements : type (fonds propres, dette auprès d'une banque, dette auprès d'un partenaire privé à préciser, subvention, défiscalisation, etc.), montants indicatifs, état d'obtention ;
- les recettes et dépenses prévisionnelles attendues en phase d'exploitation / pour la cession du patrimoine (exemple : en cas de vente d'habitat privé).

Pour les opérations de nature économique, un **business plan viable** est attendu dans le dossier de candidature.

Le porteur propose un prix d'acquisition pour chacun des lots de l'AMI. Ces montants sont laissés à sa libre proposition.

En cas de projet multipartenaires, un accord de consortium présentant les modalités de partage des dépenses et des ressources est requis.

5. SELECTION DES PROJETS

5.1. Contenu des dossiers de candidature

Le dossier de candidature doit *a minima* être constitué des pièces suivantes :

- mémoire technique :
 - gouvernance du projet : identité, activités et valeurs du porteur (et de ses partenaires le cas échéant), éléments de pilotage et de gouvernance envisagés pour le projet ;
 - programme de l'opération : description générale, présentation détaillée des éléments programmatiques en précisant la superficie par élément, justification de la faisabilité technique de l'opération, échéancier prévisionnel de réalisation du projet (comprenant les procédures administratives préalables) ;
 - Projet architectural au stade d'esquisse ;
 - Ambition environnementale du projet : conformité réglementaire à la réglementation thermique en vigueur, certifications et labels visés ;
 - retombées locales : externalités positives et négatives | externalités sociales, économiques, environnementales, etc. ;
- plan de financement : les dépenses d'investissement par grandes masses, les ressources d'investissement, les dépenses et recettes prévisionnelles attendues en phase d'exploitation par activité/ pour la cession du patrimoine ;
- pièces justificatives des montants et des origines des ressources (le cas échéant – ex : offre de prêt d'une banque, accord de principe daté et signé d'un financier privé, etc.) ;
- accord de consortium (le cas échéant) ;
- pièces financières et administratives (pour chaque partenaire en cas de consortium) : statuts de la personne morale, extrait du Kbis, attestation de régularité fiscale, attestation de

régularité sociale, rapports du commissaire aux comptes sur les trois dernières années, liasses fiscales sur les trois dernières années ;

- lettre d'engagement datée et signée (modèle en annexe).

5.2. Processus d'évaluation

5.2.1. Processus

Afin de retenir le projet lauréat respectant les ambitions de 2IDE et du jury de sélection, la procédure de sélection est menée selon le déroulé suivant :

- publication de l'AMI et réception des offres ;
- instruction des dossiers ;
- audition des porteurs de projet par le jury ;
- sélection du porteur lauréat par le jury.

A l'issue de l'audition, les porteurs auront la possibilité d'amender le projet soumis. Ces modifications ne devront pas changer les aspects structurants du projet, et notamment les grands équilibres du plan de financement.

L'instruction est conduite par 2IDE. Sur la base de cette instruction, le jury de sélection choisit le porteur de projet lauréat.

2IDE se réserve le droit de juger infructueux l'AMI.

Après les discussions, le lauréat confirmera son offre via une Lettre d'Offre d'Intention qui devra être validée par le Conseil d'Administration de 2IDE pour le Lot 1 et par le conseil municipal d'Ombrée d'Anjou pour le Lot 2.

C'est à l'issue de ces validations que le processus de vente pourra s'enclencher.

5.2.2. Critères de recevabilité et d'éligibilité

Pour être recevable et éligible, le projet déposé à cet AMI doit satisfaire simultanément aux critères suivants :

- dossier :
 - être soumis, dans les délais, par voie dématérialisée via un système de transfert de fichiers (hors WeTransfer) à ami.combree@fr.ey.com ;
 - le dossier de candidature doit être complet, au format imposé ;
- projet :
 - être en cohérence avec les objectifs de l'AMI ;
 - être en cohérence avec la nature des projets attendus ;
 - porter sur le site de Combrée ;
- porteur :
 - être déposé par (au choix) :
 - une personne morale publique ou privée, porteur unique ;
 - un chef de file, personne morale publique ou privée, dans le cas d'un consortium impliquant d'autres partenaires publics ou privés ;

- être à jour de ses obligations fiscales et sociales. Si l'entreprise est « entreprise en difficulté » selon le droit européen, son projet ne sera considéré comme éligible et donc instruit que si elle présente lors du dépôt de son dossier des éléments probants et jugés satisfaisants par 2IDE justifiant sa sortie du statut d'« entreprise en difficulté » avant la décision sur la sélection potentielle du projet.

Les projets ne respectant pas l'un des critères d'éligibilité seront écartés du processus de sélection, sans recours possible.

5.2.3. Critères de sélection

Les critères de sélection du projet lauréat de l'AMI sont les suivants :

- qualité de la programmation :
 - clarté et maturité du projet ;
 - ambition du projet ;
 - qualité environnementale du projet ;
 - qualité architecturale du projet ;
- cohérence du projet avec les dynamiques territoriales :
 - pérennité du projet ;
 - adéquation du projet avec la stratégie de développement territorial ;
 - intégration du projet dans le tissu urbain local ;
 - intégration du projet à la vie locale ;
- garanties financières :
 - solidité du plan de financement du projet et des modalités de financement ;
 - montant de l'offre d'acquisition ;
- solidité de la gouvernance du projet :
 - identification préalable de l'ensemble des parties prenantes du projet, du(des) développeur(s) à(aux) exploitant(s) ;
 - cohérence du calendrier de réalisation du projet.

6. CALENDRIER ET PROCEDURES

6.1. Principales étapes

- Date de publication de l'AMI : 1 juin 2022
- Date limite de dépôt :
 - 1^{ère} vague de relève : 31 août 2022 – 12h00
 - 2^{nde} vague de relève : 28 septembre 2022 – 12h00
- Date de sélection pour audition : semaine du 3 octobre
- Date des auditions : semaine du 17 octobre
- Date de rendu des projets définitifs après audition : semaine du 7 novembre
- Date de sélection du projet lauréat : semaine du 21 novembre
- Date de départ de l'EPIDE (date indicative – précisée lors des négociations contractuelles à l'issue de l'annonce du lauréat) : 1er trimestre 2024

6.2. Visite du site

Les porteurs de projet qui le souhaitent pourront visiter le site proposé à l'AMI. La durée de la visite sera d'environ deux heures. Le site sera fermé et inaccessible au public sur une partie de la période estivale.

Un strict respect de la confidentialité des prospects sera garanti. Ainsi, aucune visite regroupant plusieurs prospects ne sera organisée.

Pour visiter le site, contactez ami.combree@fr.ey.com.

6.3. Procédure de soumission

Le dossier de candidature doit comporter l'ensemble des éléments nécessaires à son évaluation (technique, économique et financière). Le dossier doit être soumis, dans les délais, par voie dématérialisée via un système de transfert de fichiers (hors WeTransfer) à ami.combree@fr.ey.com.

Le dossier devra être constitué *a minima* des pièces listées au 5.1. du présent cahier des charges. Tout dossier incomplet sera irrecevable et ne sera pas examiné. Aucun élément complémentaire ne pourra être accepté après la clôture de la seconde vague de relève dont la date et l'heure sont fixées au **vendredi 28 septembre 2022 à 12h00 (heure de Paris)**.

6.4. Modalités de contractualisation

Les modalités contractuelles de cession seront déterminées à l'issue de l'analyse des offres et du choix du lauréat. Chaque lot fera l'objet d'un contrat.

Les contrats seront conclus à l'issue du processus de sélection entre les parties, à savoir le porteur lauréat, et le propriétaire du lot concerné. Chaque contrat devra être accepté par les deux parties.

Le porteur de projet a la liberté de proposer des clauses contractuelles dans son dossier de candidature. Ces dernières pourront faire l'objet d'un échange lors de l'audition puis d'une négociation avec le porteur lauréat à l'issue de la phase de sélection.

7. COMMUNICATION

Le porteur de projet lauréat sera autorisé, à l'issue de la contractualisation, à mettre en œuvre des actions de communication sur la revitalisation du site de Combrée comme :

- articles de presse (presse quotidienne régionale) ;
- panneaux de grandes dimensions visibles depuis la rue sur la rénovation du bien immobilier, avec des informations à destination des habitants (description du projet, calendrier projet, images du rendu final, etc.) ;
- portes ouvertes des bâtiments à l'issue des éventuels travaux.

8. CONFIDENTIALITE

Les documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne sont communiqués que dans le cadre de l'expertise. L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers de candidature est tenu à la plus stricte confidentialité.

Les porteurs de projet s'engagent à ne pas communiquer sur leur participation à l'AMI et sur leur projet de l'ouverture de l'AMI à la fin de la sélection du porteur lauréat. Aussi, les propriétaires des emprises foncières s'engagent à ne pas communiquer sur les projets soumis dans le cadre de la procédure jusqu'à la fin de la sélection du porteur lauréat.

Toute opération de communication, à l'issue de la phase de sélection, devra être concertée avec 2IDE et la commune d'Ombrée d'Anjou en cas de proposition d'acquisition du lot 2, afin de vérifier notamment le caractère diffusable des informations.

9. LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Portfolio de photos du site Combrée
- Annexe 2 : Vue aérienne et plan de coupe du site de Combrée
- Annexe 3 : Tableau des surfaces
- Annexe 4 : Synthèse des rapports de repérage d'amiante de 2004 et 2006 (nouveau rapport en cours de réalisation) rapport amiante 2018
- Annexe 5 : Modèle de lettre d'engagement

Annexe 1 : Portefolio de photos du site Combrée



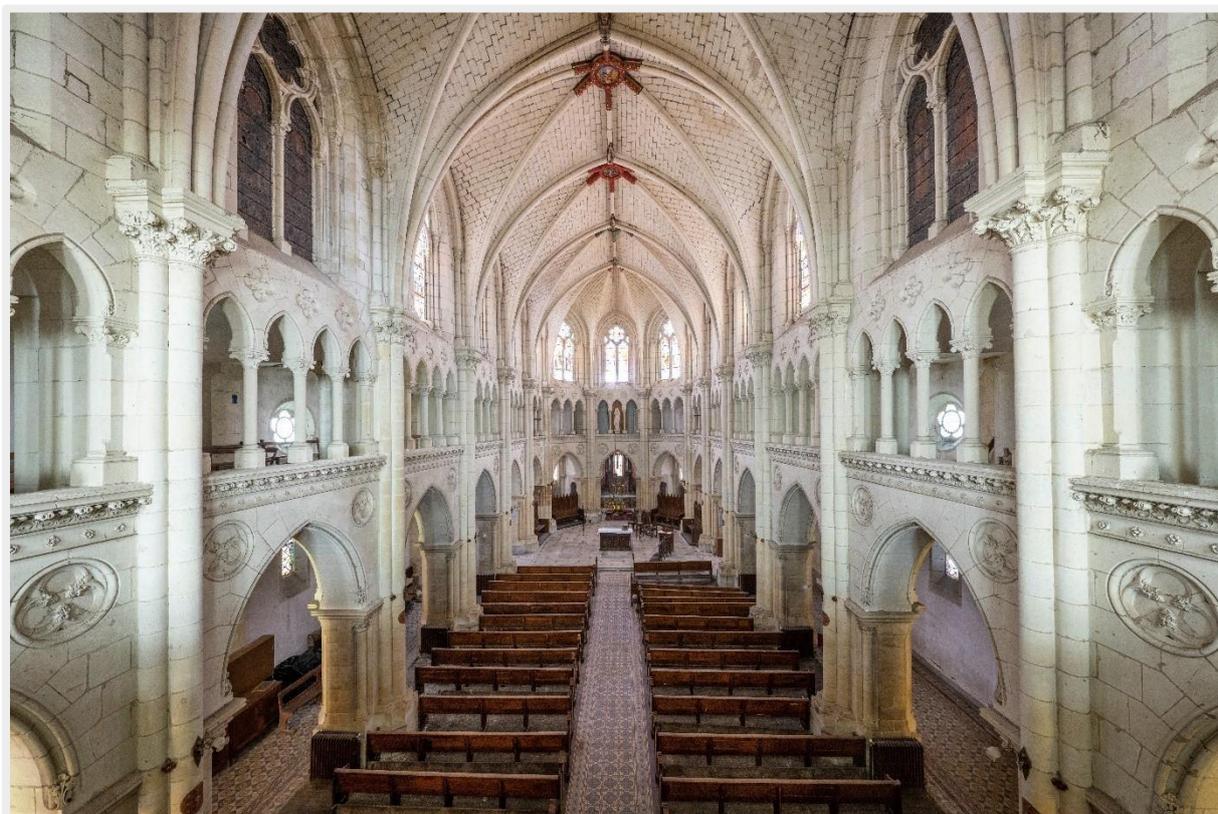
Vue d'ensemble des bâtiments



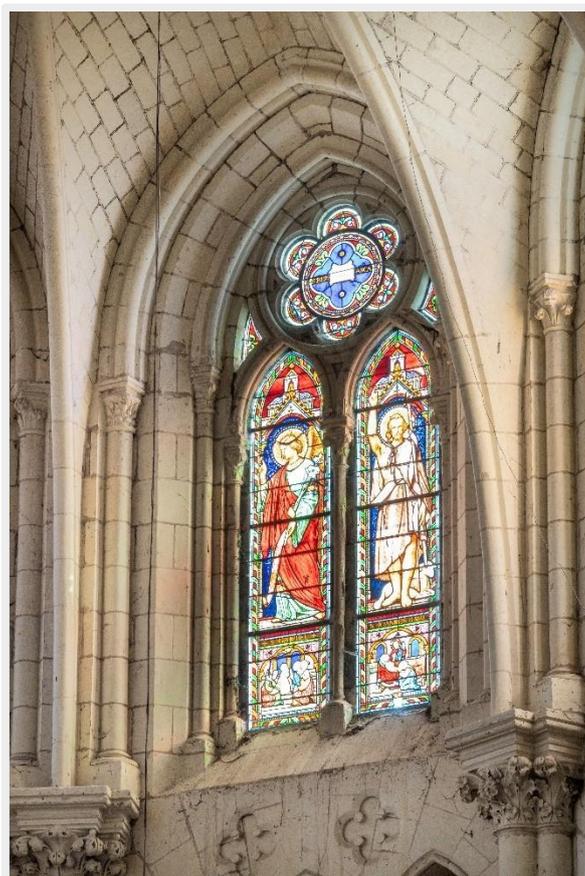
Vue d'ensemble des bâtiments



Vue d'ensemble des bâtiments



Vue de la chapelle du collège depuis l'intérieur



Vue des vitraux depuis l'intérieur de la chapelle du collège



Vue de l'école depuis le cloître



Vue de l'école et de la chapelle depuis le cloître



Vue de l'école depuis un étage de l'établissement



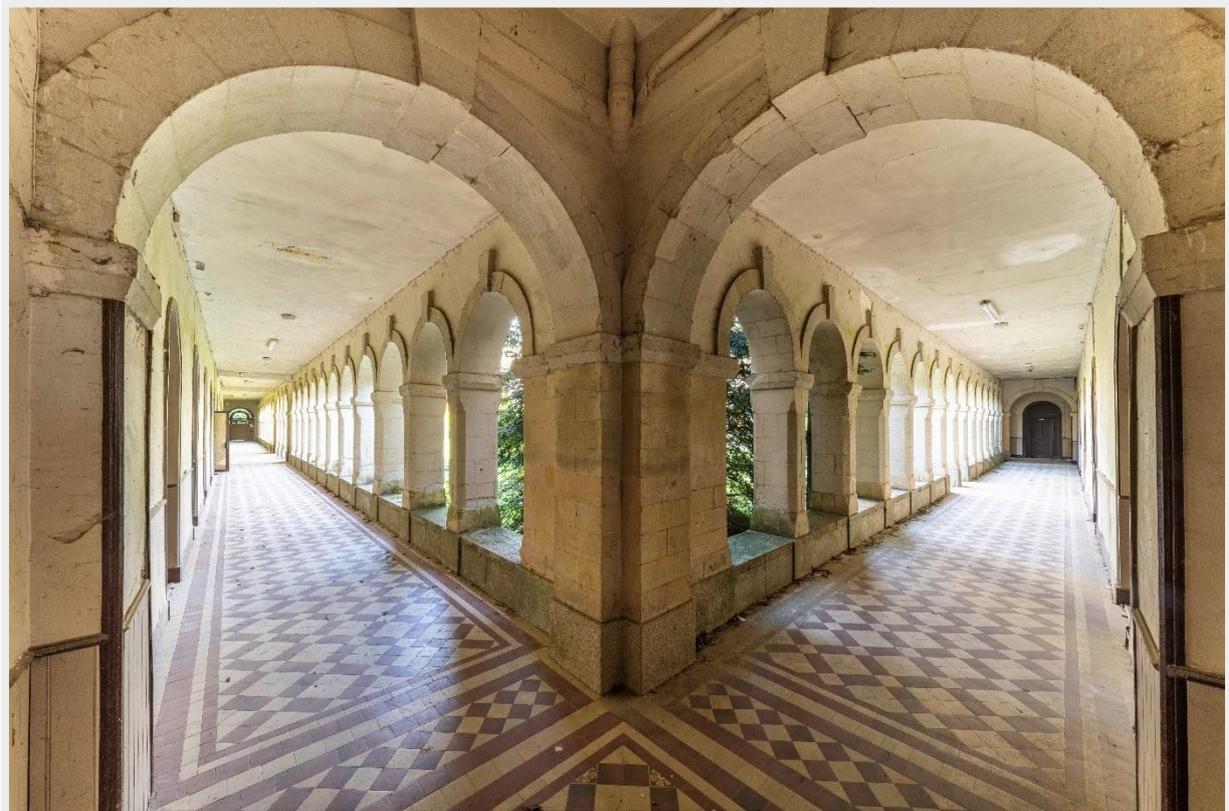
Ancienne ferme



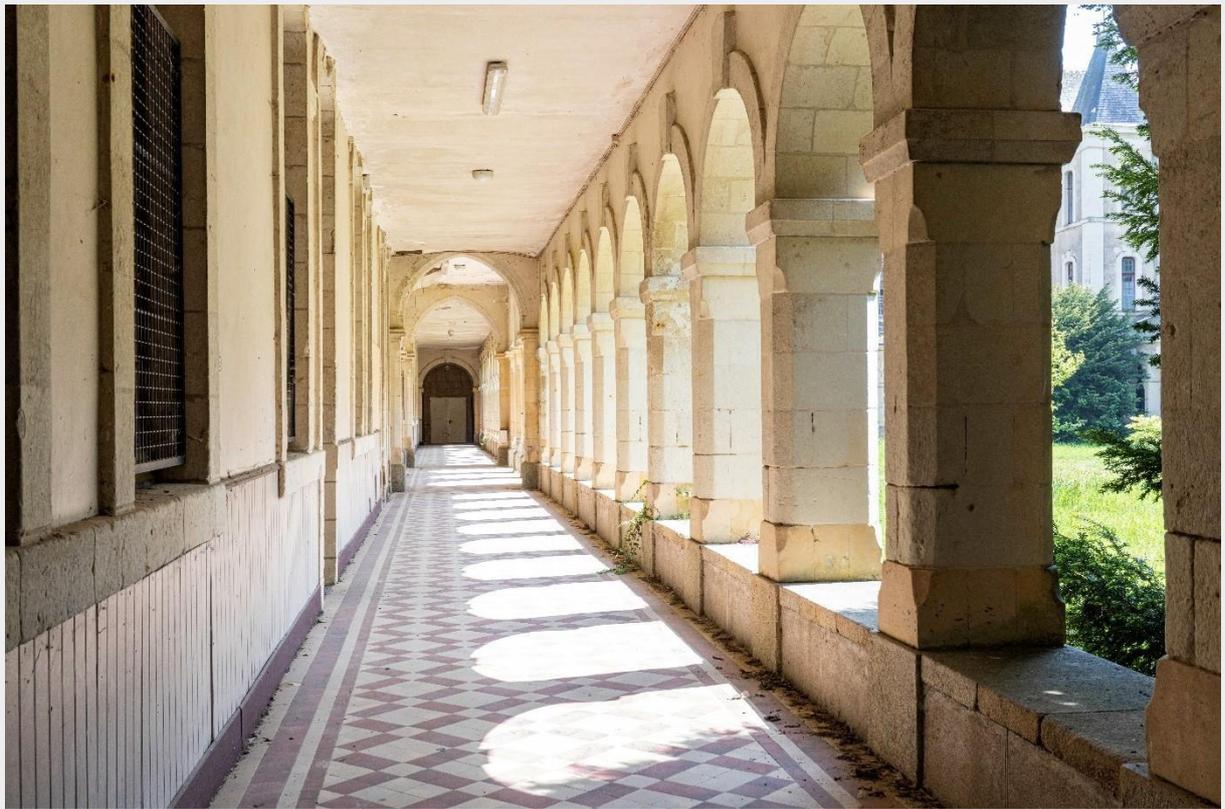
Cour adjacente au bâtiment Esnault (Nord-Est)



Bâtiment Esnault



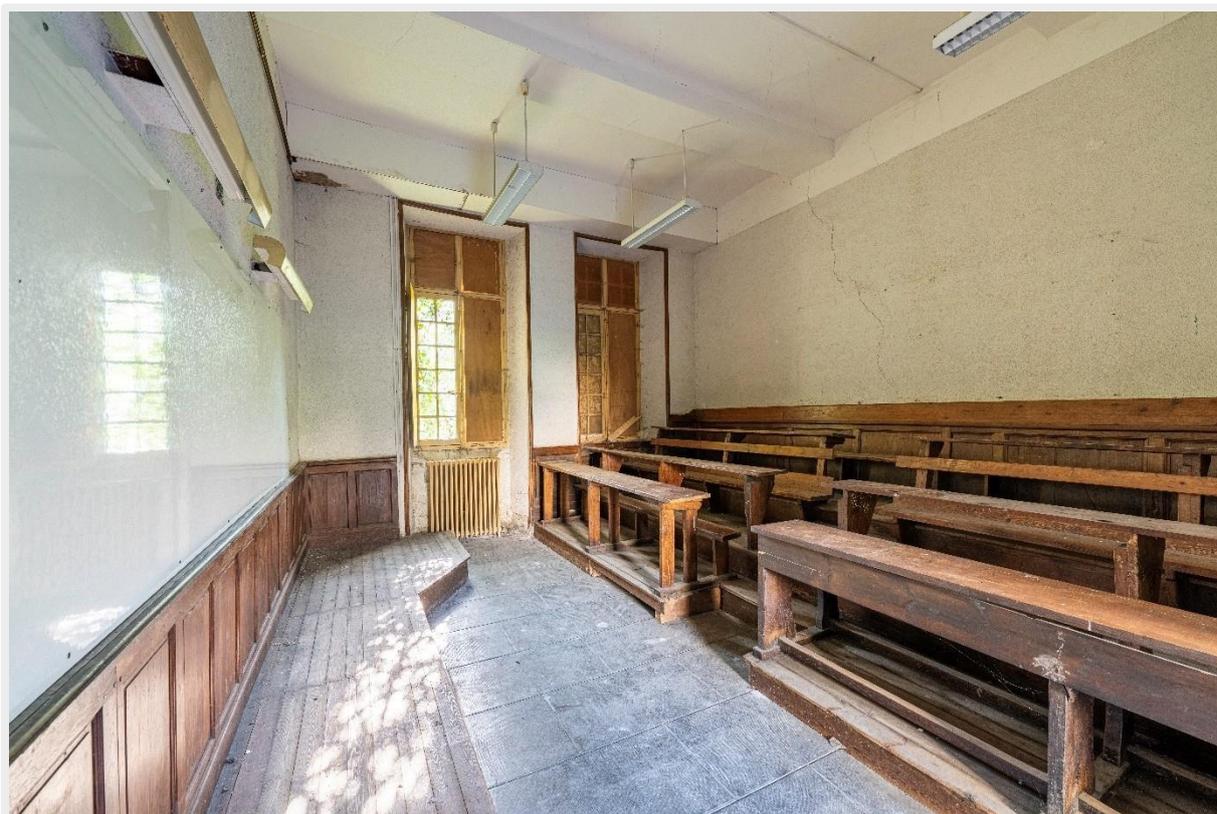
Vue de l'intérieur du cloître



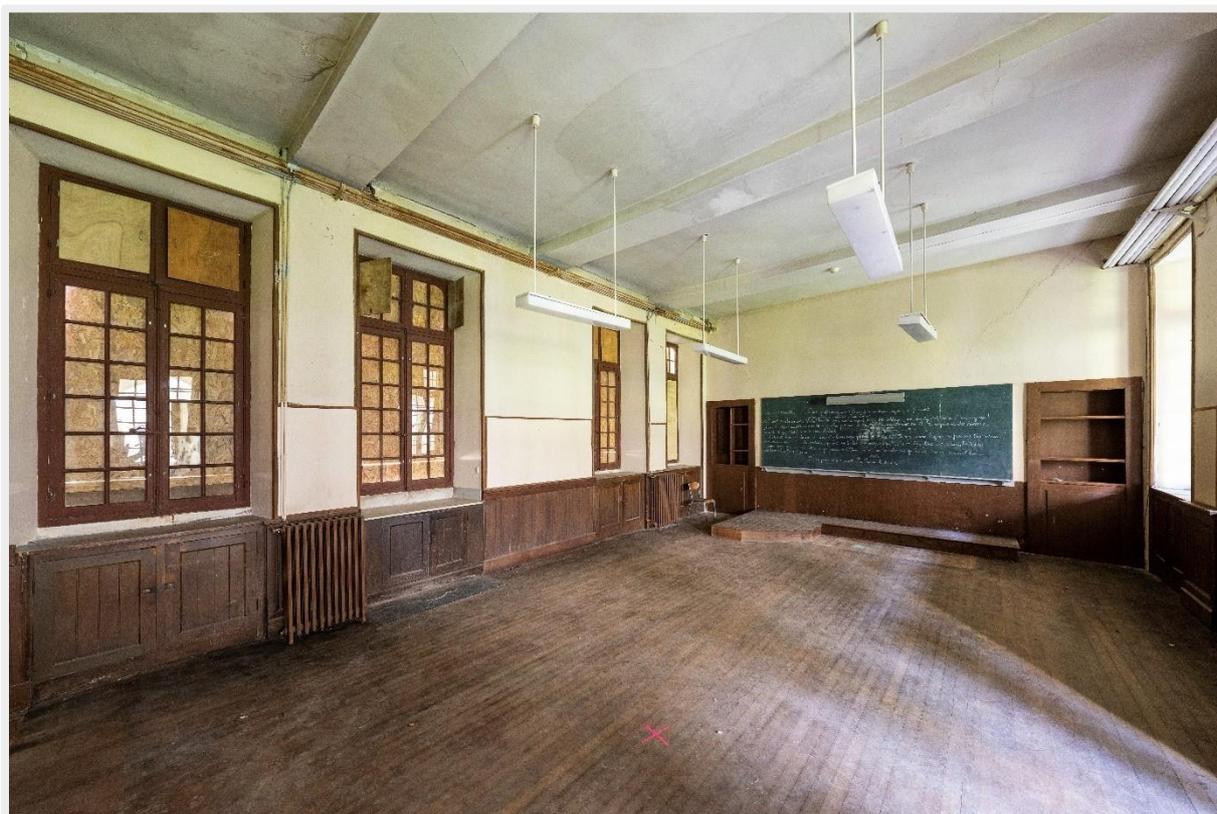
Vue de l'intérieur du cloître



Vue de la cour de récréation (Nord-Ouest)



Salle de classe



Salle de classe



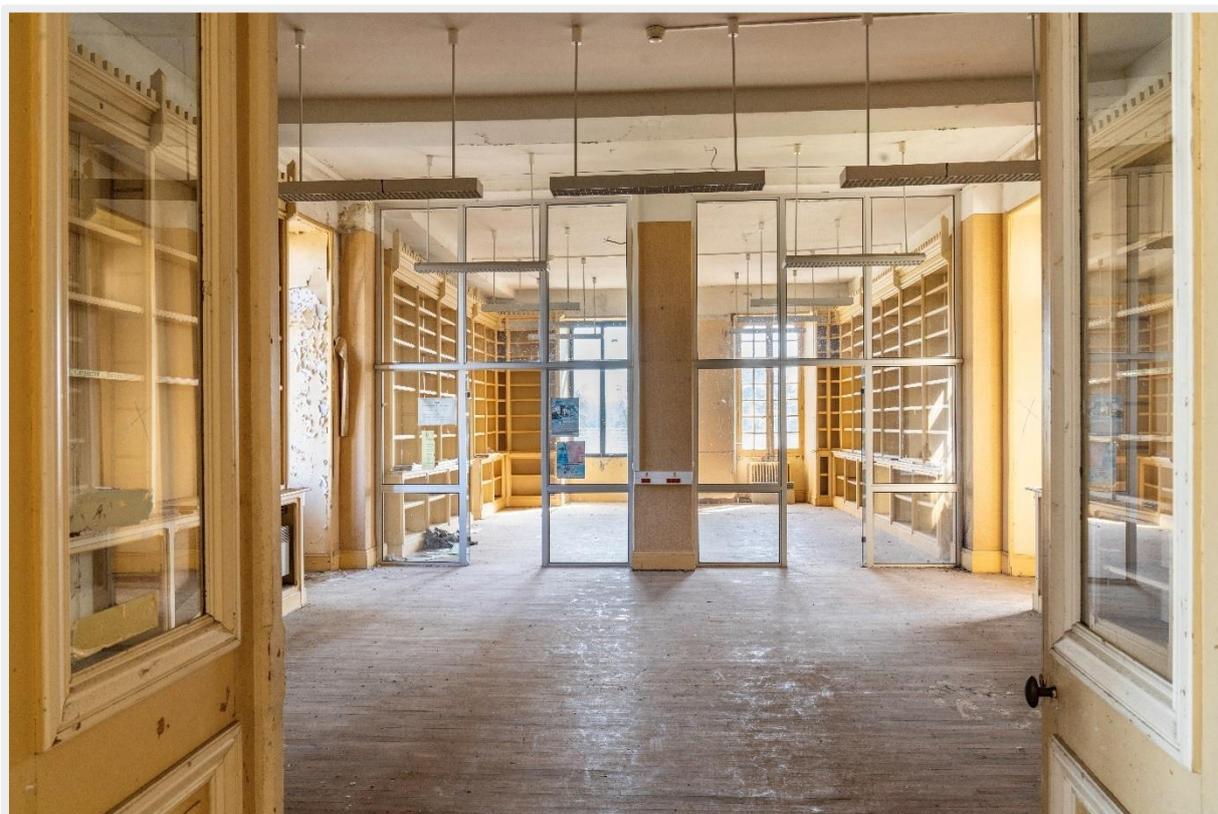
Salle de classe



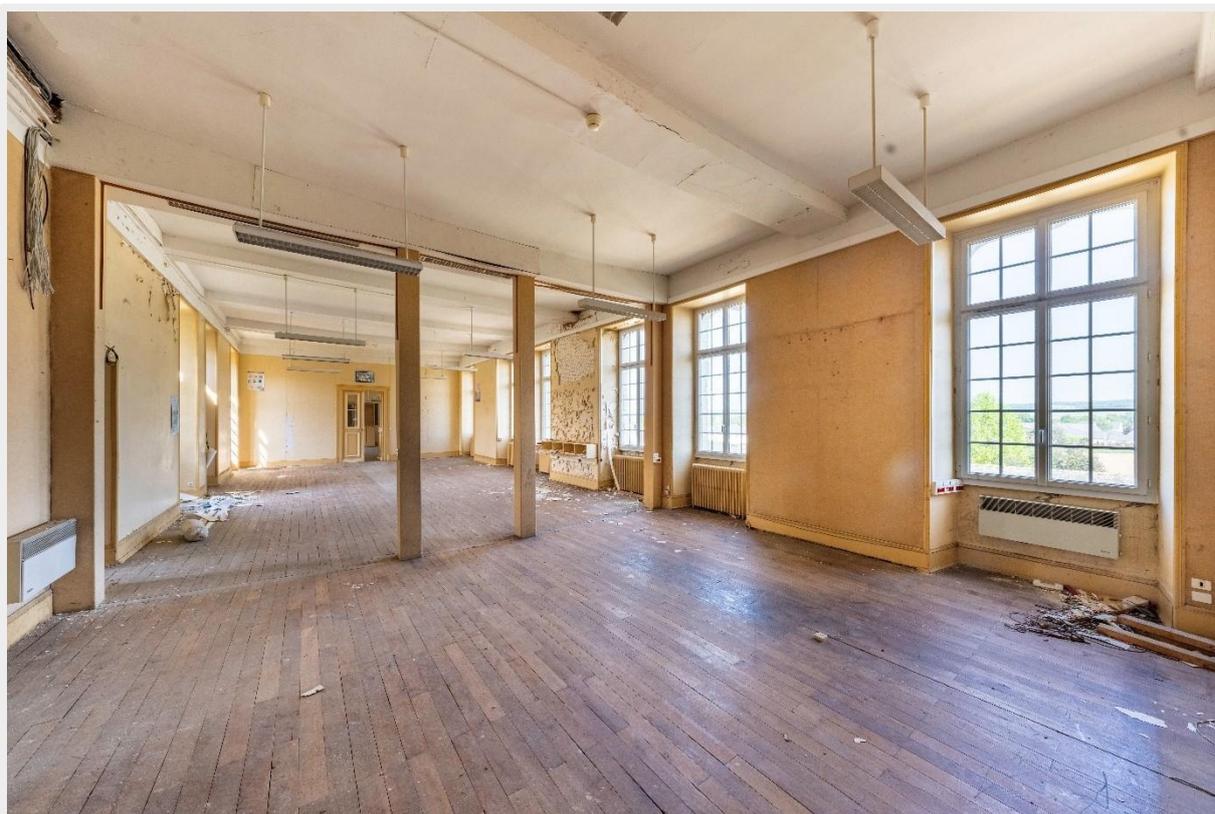
Salle de loisirs



Ancienne chambre



Bibliothèque



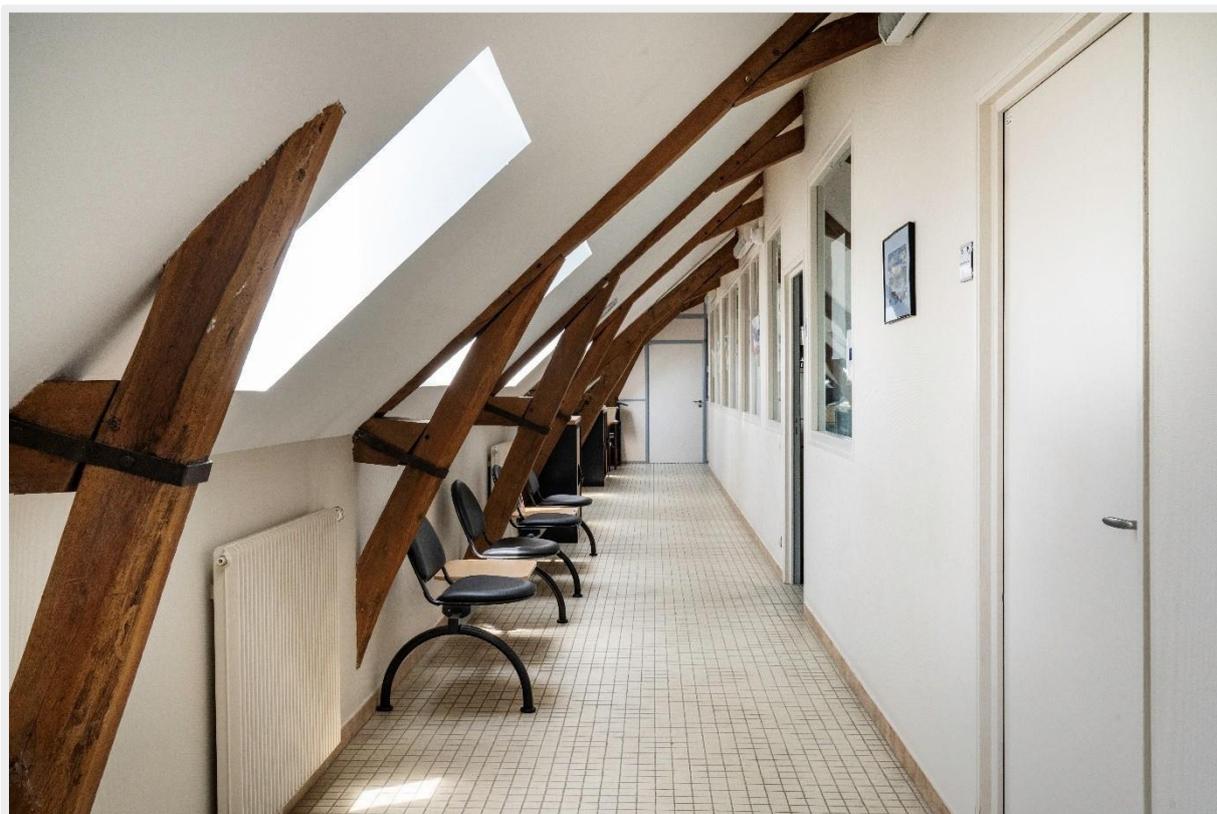
Prolongement de la bibliothèque



Combles



Combles rénovés



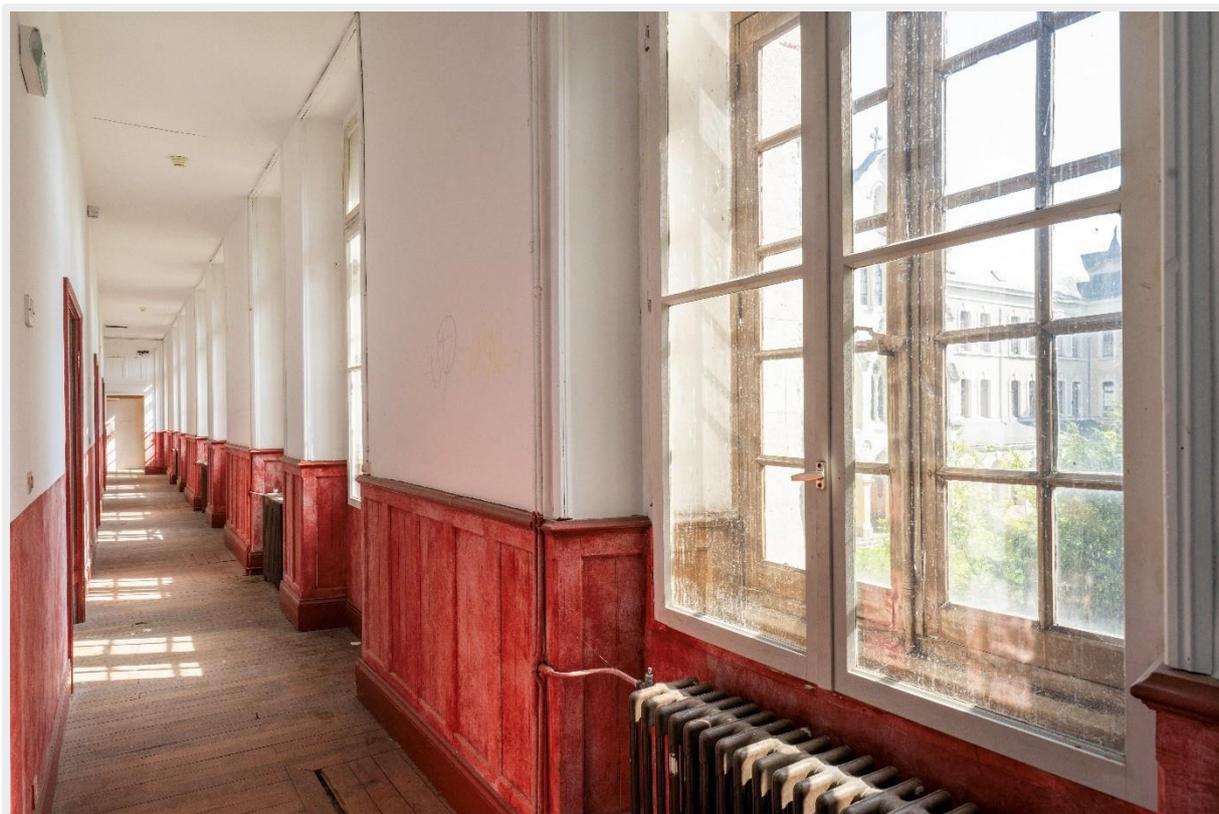
Combles rénovés et aménagés



Chambre du pensionnat



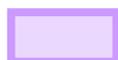
Couloir



Couloir

Annexe 2 : Vue aérienne et plan de coupe du site de Combrée

Vue aérienne

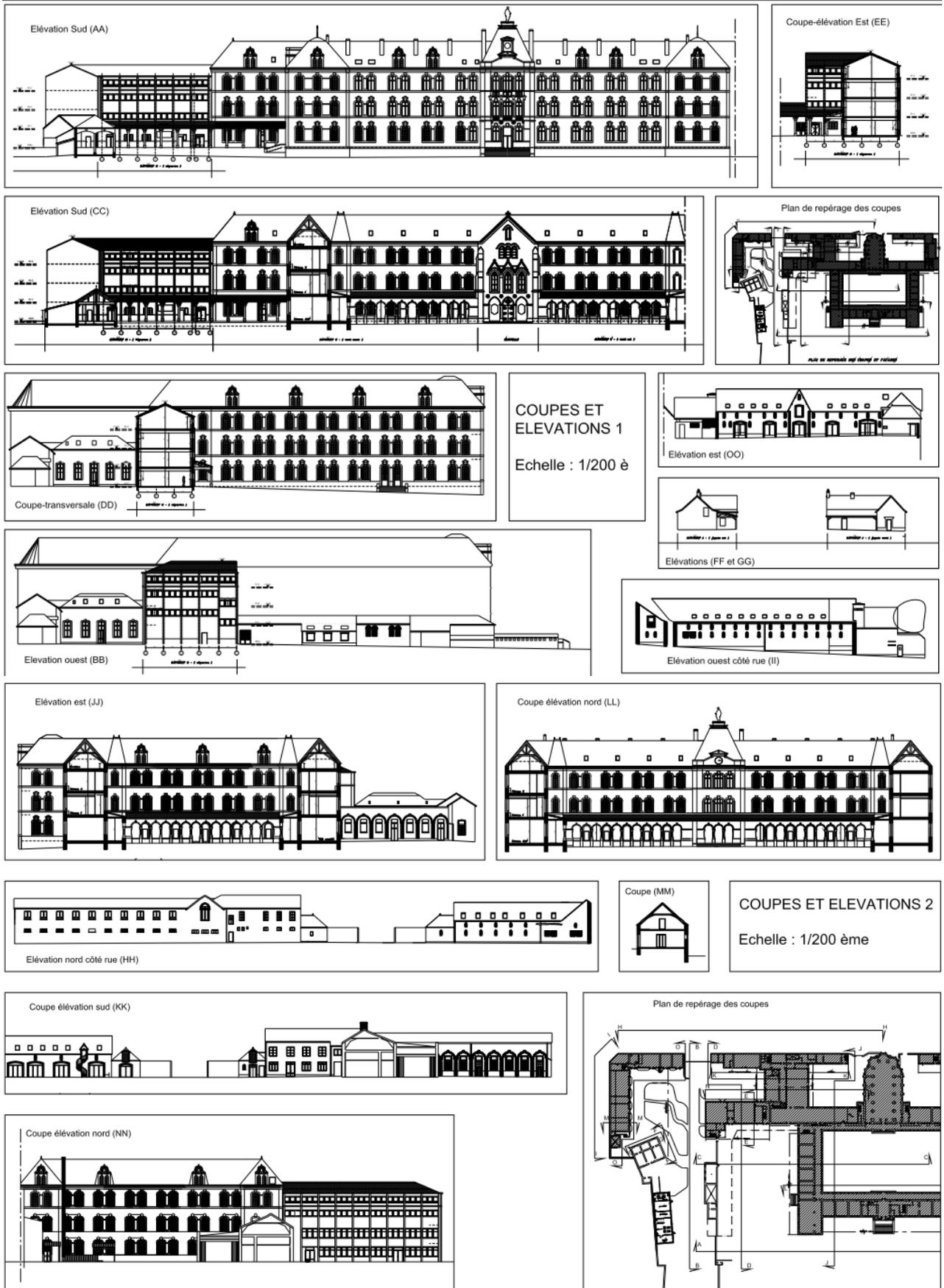


Emprise foncière de 2IDE

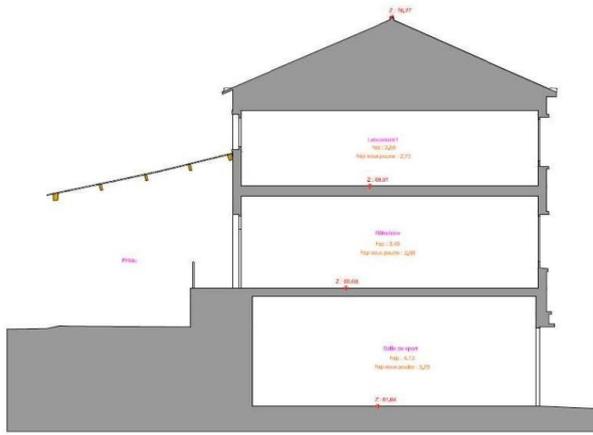


Emprise foncière de la Commune de Combrée

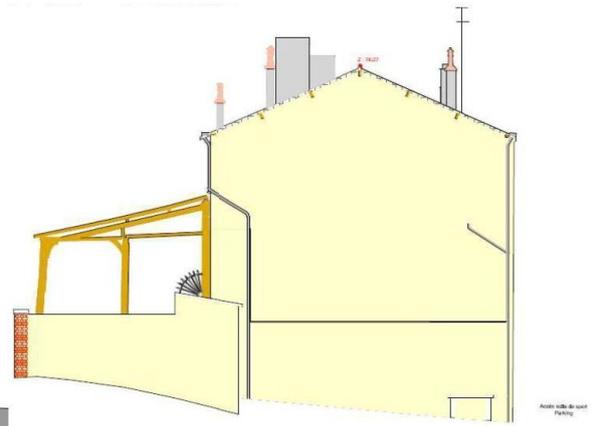
Plans de coupe du collège :



Plans de coupe Bâtiment Esnault :



Coupe BB'



Façade Sud



Façade Ouest



Façade Est

Annexe 3 : Tableau des surfaces utiles²

NIVEAU	BAT. A - (sud)	BAT. B - (est)	BAT. C - (nord-est)	BAT. D - (catacombes)	BAT. E - (nord-ouest)	BAT. F - (ouest)	BAT. G	BAT. H - (vigneron)	BAT. R	BAT. S	BAT. I	BAT. U - Cuisine	CHAPELLE	BAT. Esnault	TOTAL
Rez de chaussée	372,60	402,03	305,39	292,33	410,09	379,06	633,95	331,17	143,00	291,97	30,00	160,00	500,06	522,00	4 773,65
Etage 1	449,23	401,97	285,35	280,19	291,44	389,46	416,74	320,27	126,11	186,24	0,00	0,00	134,18	535,50	3 816,68
Etage 2	363,00	389,39	311,20	0,00	295,07	389,81	0,00	320,27	0,00	0,00	0,00	0,00	97,29	510,00	2 676,03
Etage 3	343,60	331,55	335,11	0,00	298,24	323,44	0,00	310,61	0,00	0,00	0,00	0,00	37,77	0,00	1 980,32
Total	1 528,43	1 524,94	1 237,05	572,52	1 294,84	1 481,77	1 050,69	1 282,32	269,11	478,21	30,00	160,00	769,30	1 567,50	13 246,68

² Les surfaces indiquées dans le cahier des charges et les annexes n'ont pas été établies par un géomètre expert seul habilité à certifier des surfaces. Elles sont communiquées à titre d'information aux porteurs de projets.

Annexe 4 : Rapports de repérage d'amiante de 2004 et 2006 (nouveau rapport en cours de réalisation) rapport amiante 2018

Rapport amiante 2004 : bâtiment concerné : l'ensemble du site de Combrée exception faite de l'actuel centre administratif de l'EPIDE (moins de 300 m²), l'ancienne maison du gardien et la cantine.

Synthèse :

- Le résultat d'analyse a fait apparaître la présence d'amiante uniquement dans les prélèvements de l'aile Est, panneaux au plafond dans l'ancien dortoir au R+3.
- Il a été également repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante à certains emplacements sur décision de l'opérateur de repérage dans l'ensemble du site de Combrée et cour St Augustin à l'exception du préau.

Rapport amiante 2006 : bâtiments concernés : l'ensemble du site de Combrée, le gymnase, l'actuel centre administratif de l'EPIDE, l'ancienne maison du gardien et la cantine.

Synthèse :

- Le résultat d'analyse a fait apparaître la présence d'amiante dans les bâtiments :
 - Aile Sud, plaques planes fibre-ciment en allège ;
 - Théâtre, plaques ondulées fibre-ciment en toiture ;
 - Bâtiment vigneron, conduits de fluide fibro-ciment ;
 - Cantine, ardoises fibre-ciment en toiture ;
 - Couloirs du cloître, plaques planes fibre-ciment en allège ;
 - Ancienne maison du gardien, conduits de fluide fibro-ciment ;
 - Salle de musique, plaques planes fibre-ciment en allège ;
 - Ancien vestiaire extérieur filles, conduits de fluide fibro-ciment.

Rapport amiante 2018 : bâtiment concerné : Esnault

Synthèse :

- Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le local ballon, la pièce 2 et 4, le préau, les WC et les combles.

Les rapports complets sont accessibles sur demande à l'adresse mail suivante :
ami.combree@fr.ey.com

Annexe 5 : Modèle de lettre d'engagement**Appel à manifestation d'intérêt - Cession du patrimoine immobilier du site de Combrée****Lettre d'engagement**

Je soussigné [prénom et nom du représentant légal], en qualité de signataire et représentant légal, soumet une candidature à l'Appel à manifestation d'intérêt pour la cession du patrimoine immobilier du site de Combrée.

J'atteste sur l'honneur :

- l'exactitude des renseignements du dossier de candidature ;
- la régularité et le bon dimensionnement des données présentées dans le plan de financement (dépenses, ressources, recettes attendues) ;
- la régularité de la situation fiscale et sociale de la structure porteur de projet ;
- avoir bénéficié de toutes les informations nécessaires sur le patrimoine immobilier du site de Combrée pour déposer un dossier de candidature de manière éclairée ;
- ne pas faire l'objet d'une procédure collective (ex : redressement, liquidation, etc.) liées à des difficultés économiques, et ne pas être considérée comme une organisation en difficulté au regard de la réglementation européenne des aides d'Etat ;
- ne pas être en conflit d'intérêt pour ce projet.

J'ai pris connaissance des obligations du porteur de projet et m'engage à les respecter :

- transmettre le dossier de candidature dans les délais ;
- proposer obligatoirement un prix d'acquisition pour le lot n°1, et de manière optionnelle pour le lot n°2 ;
- ne pas apporter de modifications de nature à changer les aspects structurants du projet, et notamment les grands équilibres du plan de financement, à l'issue de la phase d'audition ;
- respecter les règles de confidentialité exposées dans le cahier des charges de l'AMI ;

Les porteurs de projet ne respectant pas ces obligations seront écartés du processus de sélection, sans recours possible.

Fait à [lieu], le [date]

[Prénom et nom du représentant légal]

[Signature]