

**VENTE D'UN ANCIEN SITE DES HARAS NATIONAUX
À SIGNY L'ABBAYE (08)
POUR DES ACTIVITES EQUESTRES ET TOURISTIQUES
CAHIER DES CHARGES DE CESSION**

Date limite de réception des offres d'achat

Le lundi 12 juin 2023 à 16 heures

A l'adresse suivante :

**Monsieur le Président du Conseil départemental des Ardennes
Direction des Affaires Juridiques et de l'Évaluation
Service de la Commande Publique
Hôtel du Département
08011 CHARLEVILLE-MEZIERES CEDEX**



1/ PRESENTATION DU BIEN

A) SITUATION ET DESCRIPTIF

Le Département des Ardennes et la Commune de SIGNY L'ABBAYE vendent un ensemble immobilier sis Route de Thin à Signy l'Abbaye pour le développement d'activités équestres et touristiques. Ce bien immobilier est composé :

1) d'un immeuble avec 2 appartements :

- un F3 comprenant au rdc : une entrée, un séjour cuisine, un WC – à l'étage : un palier, deux chambres, une salle de bains,
- un appartement issu de la réunion d'un F3 et d'un F2 comprenant au rdc : une entrée, un grand séjour cuisine, un WC – à l'étage : un palier, deux chambres, une salle de bains.

2) un pavillon type F4, indépendant, comprenant au rdc : une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau/WC – à l'étage : un palier, deux chambres, une salle de bains – un garage

3) de bâtiments techniques :

- une salle de monte, une salle d'échographie, un laboratoire, des bureaux, des vestiaires et sanitaires,
- 6 boxes pour étalons et 24 boxes pour juments,
- un hangar à fourrage.

Les huisseries sont en bois avec double vitrage
L'ensemble est chauffé par convecteurs électriques.

DPE : E

4) des parcelles en nature de pâture d'une surface totale d'environ 15 hectares



Classement au PLU : en cours de modification par la Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises pour permettre l'accueil d'activités économiques, touristiques et de loisirs.

Les logements et bâtiments appartiennent au Département des Ardennes pour les avoir construits en 1991 en vue de l'installation d'une station de monte des Haras Nationaux.

L'ensemble des pâtures appartient à la Commune de Signy l'Abbaye qui l'a donné en location au Département par bail de longue durée.

B) ETAT DES BIENS : état d'usage pour les locaux techniques et état moyen pour la partie logements

2/ CONDITIONS ET MODALITES DE LA VENTE

Le Département et la Commune proposent les deux options suivantes :

- soit une vente de la totalité des biens bâtis et non bâtis,
- soit une vente de la seule partie bâtie avec une location des pâtures.

Le paiement du prix devra intervenir en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'ensemble des taxes et frais d'acte et de publicité foncière seront à la charge de l'acquéreur.

Le notaire chargé de la rédaction du compromis de vente et de l'acte de vente sera désigné par le Département et la Commune. L'acquéreur pourra être assisté par son propre notaire.

La décision de vente de l'ensemble du site ou de location des pâtures relèvera de délibérations concomitantes de la Commission Permanente du Conseil départemental pour la partie bâtie et du Conseil municipal de la commune de Signy l'Abbaye pour la partie pâtures.

Le Département et la Commune se réservent la possibilité d'interrompre à tout moment la procédure de vente de ces biens et de ne pas donner suite aux offres reçues. Le Département et la Commune n'auront pas à justifier leur décision et ne seront tenus à aucune indemnisation.

3/ MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

3-1 – Dossier à constituer par le candidat

Tout candidat à l'acquisition du bien devra transmettre au seul Département un dossier contenant obligatoirement :

- Un dossier administratif comprenant :

- a) L'offre d'achat ou de location des pâtures, annexée au présent cahier des charges, précisant notamment :
 - les nom et prénom de la personne physique se portant acquéreur du bien ou s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination sociale, sa forme juridique, le nom du dirigeant habilité à prendre l'engagement d'acquérir,
 - les conditions suspensives à intégrer dans le compromis de vente si nécessaire, ainsi que la durée du compromis de vente,

- le prix proposé en cas d'acquisition de l'ensemble immobilier et foncier,
 - le cas échéant, le montant du loyer proposé et la durée du bail en cas de location des pâtures,
- b) Une attestation bancaire justifiant de la capacité financière du candidat à verser le prix au moment de la signature de l'acte authentique de vente,
- c) Un extrait Kbis, s'il s'agit d'une société.
- Un dossier technique :
- Une note de présentation du projet équestre et touristique envisagé,
 - Un calendrier prévisionnel de réalisation,
 - Un bilan financier prévisionnel sur les trois premières années,
 - Tout document justifiant de l'expérience du candidat en matière d'investissement et de gestion de biens immobiliers touristiques à vocation équestre.

3-2 – Critères de sélection des dossiers de candidature

Les candidatures seront examinées par le Département et la Commune selon les critères de sélection suivants :

a) - prix : **60%**

Il est rappelé que pour les seules pâtures, il est possible de proposer une location dont la durée et le loyer seront examinés.

b) - gestion et développement du projet : **40%**

Il sera tenu compte des éléments suivants devant obligatoirement figurer dans le dossier technique du candidat :

- savoir-faire et expérience dans le domaine équestre et touristique, 10%
- moyens humains envisagés, emplois créés, 10%
- mode opératoire qu'il entend mettre en place (gestion en direct, création d'une SARL, ...), 10%
- crédibilité du plan de financement prévisionnel de l'opération touristique et équestre envisagée en précisant les modalités de financement (fonds propres, emprunts) et le bilan d'exploitation attendu sur les 3 premières années. 10%

3-4 – Audition des candidats

Le Département et la Commune se réservent la possibilité de recevoir les candidats pour la présentation de leur projet après réception des dossiers.

4/ REMISE DES OFFRES

Les dossiers administratifs et techniques seront à faire parvenir au Département sous pli fermé comportant la mention : « Ne pas ouvrir par le Service Courrier – Cession d'un bien à SIGNY L'ABBAYE ».

Les dossiers devront impérativement être **reçus par le Département au plus tard à la date du lundi 12 juin 2023 à 16h00.**

Les dossiers devront impérativement être transmis :

- soit par **lettre recommandée avec accusé de réception** à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du Conseil départemental des Ardennes
Direction des Affaires Juridiques et de l'Évaluation
Service de la Commande Publique
Hôtel du Département – CS 20001
08011 CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex

- soit par voie électronique sur la plateforme www.xmarches.fr

Pour tout renseignement complémentaire et toute visite du bien, les demandes sont à adresser à : operations-foncieres-immobilieres@cd08.fr

Tél : 03.24.58.48.85 ou 03.24.52.48.01