



Haras national du Pin

LE DOMAINE DU CHEVAL ROI



# APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

## Appel à projets d'opérateurs économiques

dans le cadre du **Grand Projet** de  
développement touristique, économique  
et culturel du Haras du Pin

© David COMMENCHAL



RÉGION  
NORMANDIE



LE DÉPARTEMENT



© David COMMENCHAL

## SOMMAIRE

### LE SITE

Présentation du Haras du Pin, ses atouts et son potentiel

### LE PROJET

Faire du Haras du Pin, une destination unique en France

### LES OPERATEURS RECHERCHES

Collaboration pour faire naître ce projet

### LA PROCEDURE

Organisation de l'Appel à projets

## UN SITE TÉMOIN DE L'HISTOIRE

Le Haras national du Pin, surnommé le « VERSAILLES DU CHEVAL » est marqué de l'empreinte du Grand siècle.

Né de la volonté de **Louis XIV et de Colbert**, il a été édifié sur des terres d'élevage du cheval, dans le département de l'Orne en Normandie, **entre 1715 et 1730**. C'est le premier Haras Royal voulu par Louis XIV pour organiser la production de chevaux dans son royaume. Napoléon réinstaura les lettres de noblesse de ce grand monument après la Révolution qui a entraîné la chute des Haras Royaux.

**LE PLUS ANCIEN DES HARAS NATIONAUX**  
**« 1000 HOMMES ET 1000 CHEVAUX »**

**Écrin de verdure** où le cheval est roi, le domaine du Haras national du Pin s'étend sur **plus de 1100 hectares** (presque deux fois le domaine de Versailles), traversé par de magnifiques allées symétriques.

Initialement dédié uniquement à la reproduction de chevaux, il a traversé les péripéties de l'Histoire et est aujourd'hui un site touristique qui connaît toute l'année de nombreuses manifestations. Son histoire ancienne se reflète aujourd'hui dans **le patrimoine et les traditions** (spectacles, musée, etc.).

## UN CADRE EXCEPTIONNEL

### ■ UN TRÈS GRAND SITE

Le domaine « Haras du Pin » se compose de plus de **1100 hectares**, dont **360 hectares gérés par l'établissement public administratif Haras du Pin** et 270 hectares de forêt domaniale, le reste du domaine accueille l'IFCE (Institut Français du Cheval et de l'Équitation) et l'INRAE (Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement).

### ■ UNE BELLE NATURE, DES PERSPECTIVES GRANDIOSES

Le Haras du Pin symbolise le **cadre pittoresque d'une belle campagne bocagère pâturée**, combinant à la fois des paysages restés parfaitement authentiques jusqu'à l'horizon, une composition classique et forestière et une campagne ornée « idéalisée » devant le château.

### ■ LE PATRIMOINE, UN POTENTIEL EXCEPTIONNEL A VALORISER

Le patrimoine architectural du Haras du Pin se présente aujourd'hui comme une opportunité majeure par **son originalité, son échelle et sa disponibilité**.

Avec plus de 16 000 m<sup>2</sup> bâtis, il entretient une harmonie entre le paysage et l'architecture, avec une cohérence d'ensemble entre les différentes échelles du site.

**Le Haras du Pin : un établissement qui garde le prestige du passé mais qui nécessite un projet ambitieux pour conserver son rôle de vitrine et de moteur de développement pour le territoire et la filière équine.**



© David COMMENCHAL



© David COMMENCHAL



© David COMMENCHAL



© David COMMENCHAL



## UNE MARQUE, DES VALEURS

Le Haras du Pin porte depuis l'origine l'image de marque des « haras nationaux ». Il conserve une notoriété forte dans l'univers professionnel et sportif, ainsi qu'auprès du grand public.

Le Haras du Pin porte les **valeurs véhiculées par le cheval, l'élégance, la performance, la noblesse, la puissance**, tout en capitalisant sur ce qui le rend unique : **l'art de vivre et la culture, les traditions, son patrimoine historique, le terroir normand et les savoir-faire.**

## LE CONTEXTE TERRITORIAL ET DE MARCHÉ

### ■ 1ER SITE TOURISTIQUE DE L'ORNE...

Environ 40 000 visiteurs par an (visites libres, spectacles – hors événements sportifs).

Types de visites



- Visites libres
- Jeudis du Pin
- Spectacles

Provenance des 40 000 visiteurs



- Etranger
- Normandie
- Autres régions
- Bretagne / Pays de la Loire
- Ile-de-France

+ Sport : 70 journées en moyenne de compétitions équestres, entre avril et septembre, avec une affluence variable de 100 à 500 visiteurs pour les compétitions de niveau régional, de 500 à 2000 pour le niveau national, et entre 1000 (Attelage) et 5000 (Grand Complet) pour le niveau international, soit 40 000 visiteurs supplémentaires sur les événements sportifs.

### ■ ... MAIS UNE OFFRE LIMITÉE

L'offre actuelle se concentre sur les visites guidées et l'espace d'interprétation, ainsi que les spectacles et les compétitions équestres. Il n'y a pas d'hébergement et l'offre de restauration est limitée sur le site : la fonction tourisme, notamment tourisme d'affaires, est fortement handicapée.

### ■ UN TERRITOIRE PROPICE AU SLOW TOURISME, COMPLÉMENTAIRE DES AUTRES SITES TOURISTIQUES

Le site dispose de nombreux atouts propices au développement d'une **offre touristique différenciée** :

- un caractère de **campagne préservée** et authentiquement normande ;
- une **proximité du Pays d'Auge**, du Perche et de sites remarquables (Manufacture Bohin, Mémorial de Montormel, Musée Fernand Léger-André Mare) ;
- une localisation sur **plusieurs itinéraires de randonnées** (pédestres et équestres) et qui permet un rayonnement sur **les grandes sites touristiques normands** : stations balnéaires, plages du débarquement, Mont St Michel...
- un site relativement isolé (entre 1h et 3h de route de grandes agglomérations, dont la région parisienne) mais au **fort potentiel pour des séjours et courts séjours.**



### > UN SITE UNIQUE QUI DOIT FAIRE DESTINATION





## LA PHILOSOPHIE DU GRAND PROJET

Avec le concours de l'État, la Région Normandie et le Département de l'Orne ont acté fin 2020 la mise en œuvre du Grand projet de développement du Haras du Pin, dont les principaux objectifs sont les suivants :

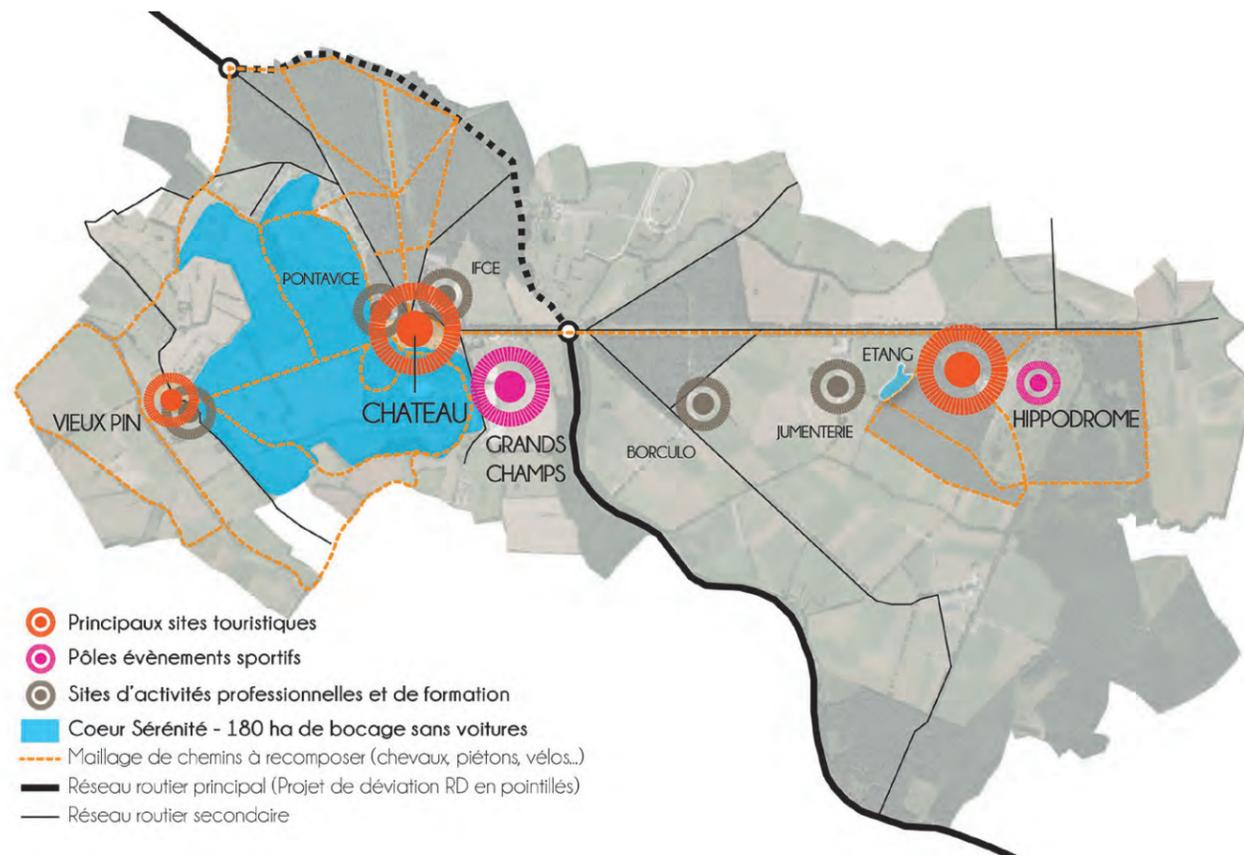
- changer d'approche et de philosophie, aujourd'hui centrées sur les filières professionnelles et sportives ;
- porter un nouvel imaginaire, résolument ancré dans les enjeux sociétaux du 21ème siècle ;
- offrir une nouvelle place au cheval, avec un rapport contemporain et écologique à un animal aux valeurs universelles.

### ■ UNE DESTINATION RURALE THEMATIQUE DE TYPE « RESORT » UNIQUE EN FRANCE

La stratégie du développement s'appuie sur une diversification des offres du Haras du Pin, de l'hébergement et de la restauration (hôtellerie haut de gamme, hébergements nature, hébergements locatifs...), une offre d'activités (nature, bien-être actif, méditation, loisirs équestres...) et des services associés.

### ■ UN POSITIONNEMENT UNIQUE : CHEVAL ET SÉRÉNITÉ

Le projet s'appuie sur un « Cœur Sérénité », composé de 180 hectares de bocage sanctuarisés (sans voitures), où le cheval évolue en liberté au contact de l'homme, à l'image des cerfs Shika dans le parc Nara au Japon. A cela s'ajoute un maillage de 30 km de chemins pour les randonnées pédestres et équestres permettant de parcourir l'ensemble du domaine. L'apaisement du site est conforté par le projet de déviation de la route départementale.



## LES DECLINAISONS DU GRAND PROJET

### ■ VISITES PATRIMONIALES

Un **centre d'interprétation** (1 000 m<sup>2</sup>) dont le sujet majeur sera la relation entre l'homme et le cheval et, par l'intermédiaire de ce dernier, à la nature.

Un **accueil et une boutique** revus dans leur aménagement, plus ouverts à une diversité de publics.

Un **concept store en position centrale** dans le Château (100 m<sup>2</sup>) pour être un point de passage « obligé » dans le cadre de la visite. **Associé à un salon de thé** (200 m<sup>2</sup>), il pourrait avoir une offre évoluant au gré des expositions et des événements (boutique créateurs - espace thématique).

### ■ OFFRE HÉBERGEMENT

#### > L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Un **hôtel** prend place dans les espaces privilégiés en cœur de site. Le positionnement **haut de gamme à mi-chemin entre l'hôtel de charme et l'hôtel trendy nouvelle génération**, permet de toucher différents publics (environ 60 chambres).

Des équipements et services destinés à une clientèle affaires, en séjours ou à la journée (environ 3 salles de séminaires).

Un **restaurant alliant tradition et modernité** (environ 65 couverts), et un **espace bien-être** qui accueille des activités de ressourcement, associés à l'hôtel et ouvert aux clientèles extérieures.

#### > L'HÉBERGEMENT LOCATIF

Le patrimoine immobilier du domaine sera progressivement mobilisé pour compléter l'offre d'hébergement répondant aux besoins de la montée en puissance du projet (environ 30 logements) :

- Locations saisonnières ;
- Immobilier résidentiel ;
- Offres locatives à la semaine ou au mois.

#### > L'HÉBERGEMENT NATURE

Une offre d'**hébergement expérientielle** qui tire parti du décor naturel et paysager exceptionnel du domaine, et des **cabanes** disséminées dans les bois ou sur d'autres types d'implantation (étang).

Limitées à 30, l'utilisation de matériaux bois et une **architecture de qualité** permettent de limiter l'impact paysager de ces constructions, tout en plaçant **l'offre à un haut niveau de gamme**. L'hébergement est associé à des services complémentaires apportés directement dans la cabane (livraison de paniers repas, spa, massage...).

#### > L'HÉBERGEMENT DE GROUPE

La création d'**hébergements dédiés aux groupes** (une centaine de lits), liés à la création d'un campus de formation, aux compétitions équestres et aux activités touristiques.





## ■ PRÉSENCE DU CHEVAL

### > L'ÉQUITATION ÉTHOLOGIQUE

L'équitation à vocation éthologique respecte le comportement supposé naturel du cheval, prenant en compte notamment le besoin de vivre en groupe. Activités pour les visiteurs, en lien avec une nouvelle approche de la relation homme - cheval : **cours d'initiation à l'équitation éthologique, stages pour cavaliers confirmés** (avec leurs chevaux), **formations à l'équitation éthologique**.

### > LE THÉÂTRE ÉQUESTRE

Une **résidence artistique** pour des compagnies créant des spectacles de grande qualité artistique mettant en jeu le cheval.

Un **espace de représentation de volume et d'équipement scénographique** adapté au spectacle vivant.

La construction d'un **théâtre en bois** (400 à 500 places assises), à l'architecture intégrée, originale, performante et modulable, est envisagée. Un lieu pouvant servir en alternance à l'accueil d'événements, séminaires, dîners privés.

## ■ VALORISATION DE LA NATURE

### > BIEN ÊTRE ET RESSOURCEMENT

Différentes offres « bien-être » accessibles à tous et positionnant le site comme un **lieu source de sérénité** :

- espace méditation / yoga / danse ;
- piscine et spa extérieurs à filtration naturelle ;
- parcours zen (qi gong, sophrologie, pleine conscience, Tai-chi, respirologie, sylvothérapie , etc...) ;
- des stations aménagées (tabourets de méditation, poutre d'équilibre...) mais aussi des bornes pédagogiques permettant de faire découvrir l'environnement naturel spécifique du Haras national du Pin.

### > ACTIVITÉS NATURE ET ÉCOLOGIE

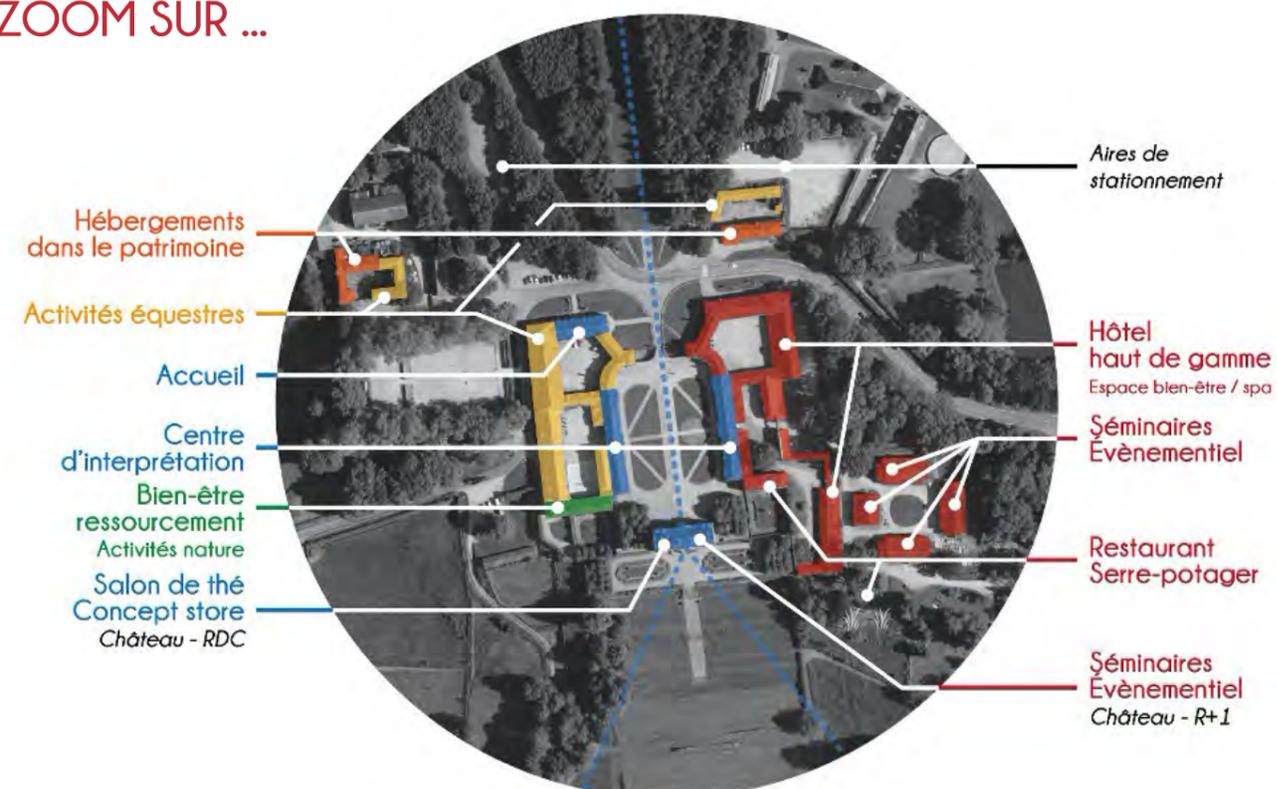
Les **ateliers et activités nature** pourront se dérouler à la fois dans des **espaces intérieurs et extérieurs**, notamment sous la forme de location de vélos, de parcours sensoriels et d'un potager pédagogique.

## ■ LES PROJETS D'EXCELLENCE DE LA FILIÈRE ÉQUINE

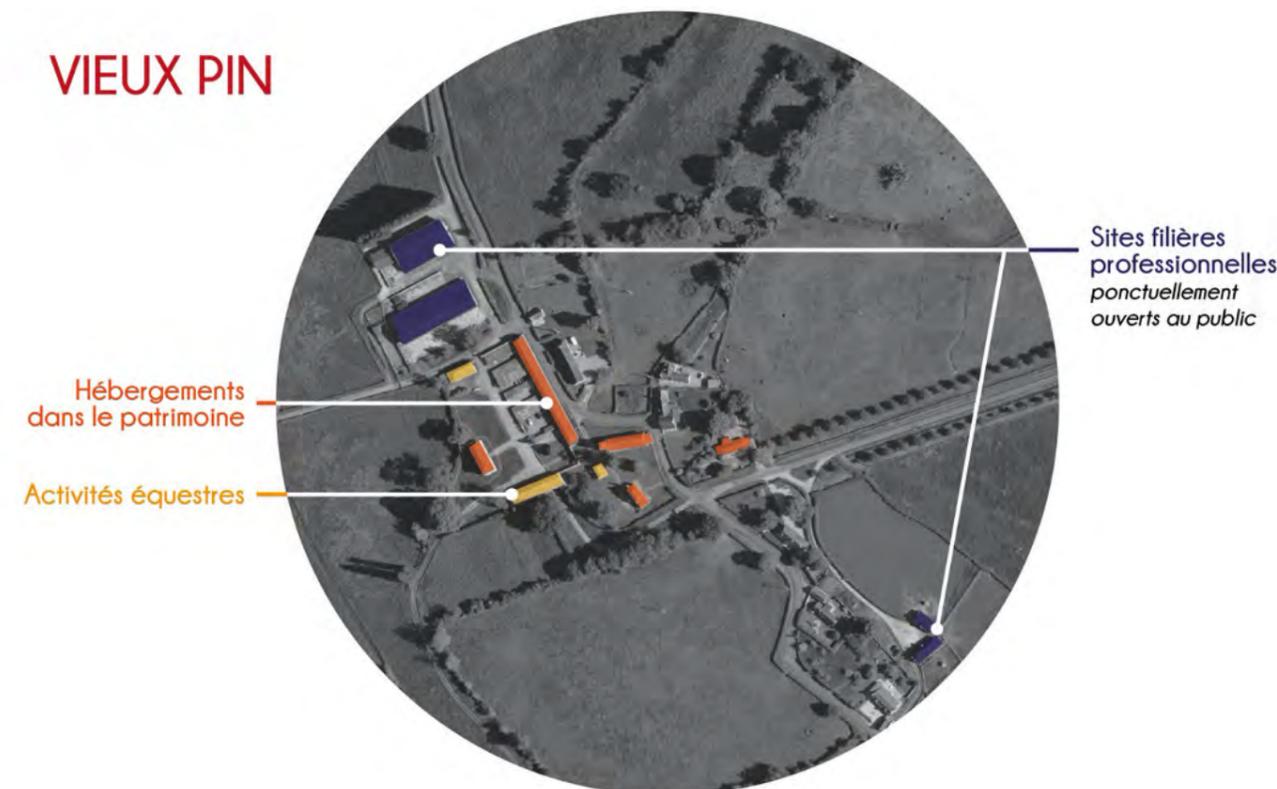
En parallèle des activités touristiques, le Haras du Pin souhaite **étayer certaines activités liées à la filière équine sur le domaine**, projets singuliers qui auront vocation à être ponctuellement **ouverts au public** :

- un centre de remise en forme des chevaux athlètes pour toutes les disciplines ;
- un pôle d'excellence autour de l'insémination et du transfert d'embryon ;
- un centre de valorisation et de commercialisation des chevaux de traits normands ;
- un projet de centre de valorisation des chevaux d'attelage athlètes ;
- un campus de formation ayant notamment vocation à accueillir une offre de formation supérieure, facteur d'attractivité pour le site.

## ZOOM SUR ...

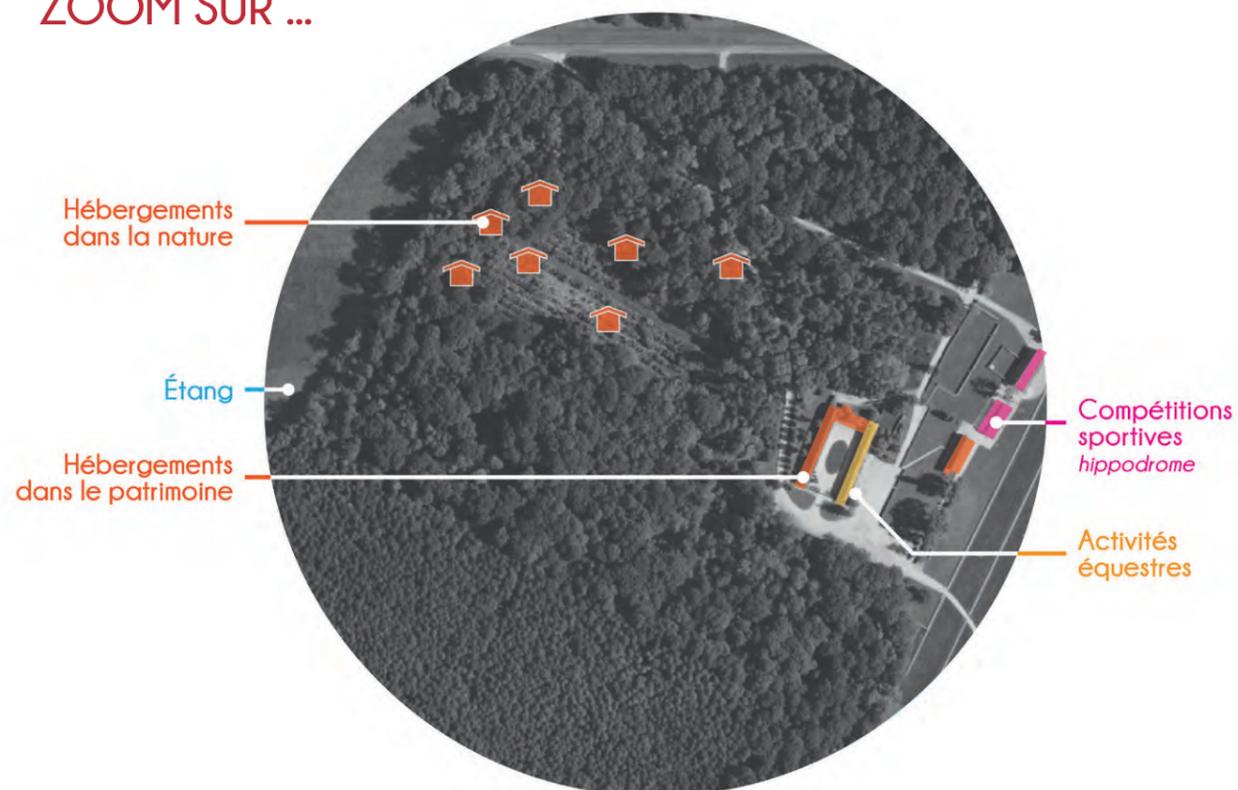


## VIEUX PIN

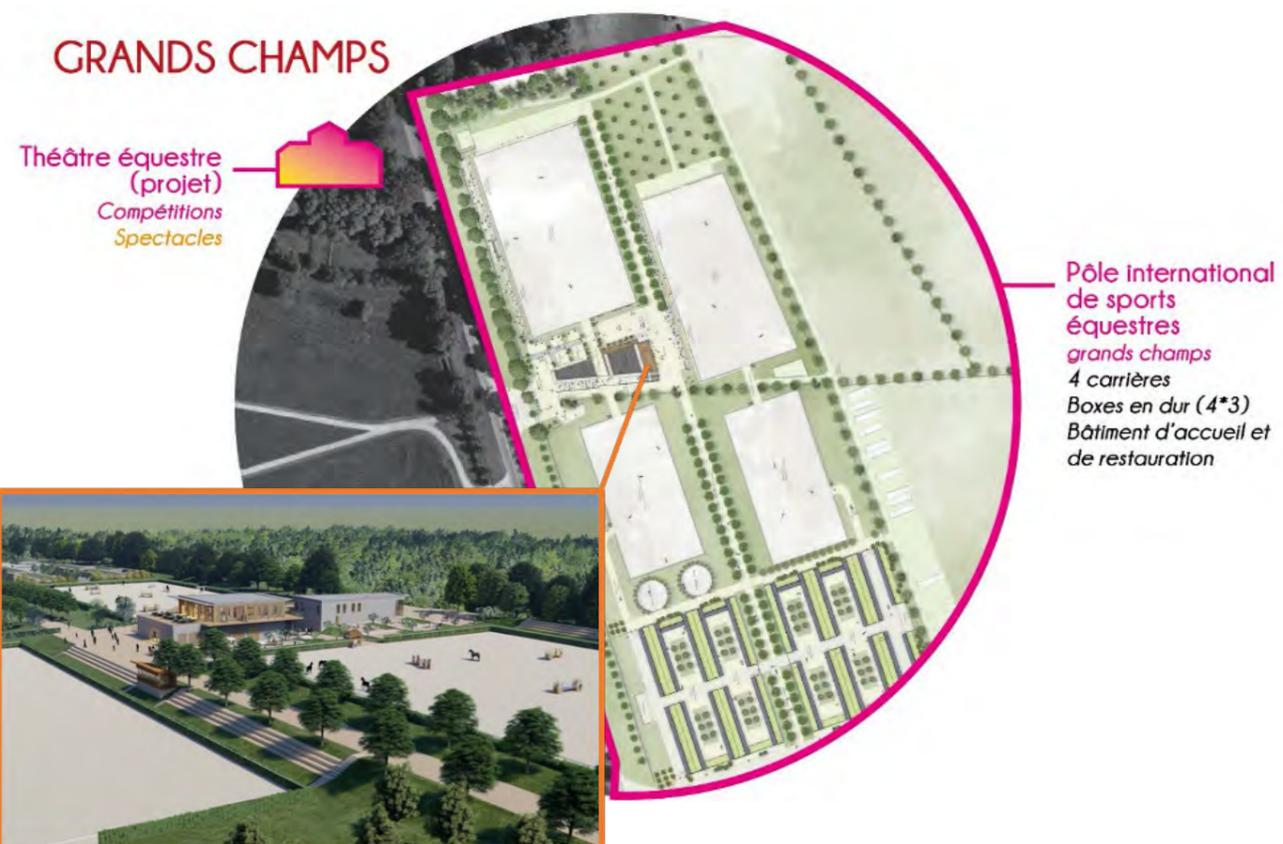




## ZOOM SUR ...



## GRANDS CHAMPS



## LE GRAND PROJET EST LANCÉ

La Région Normandie et le Département de l'Orne ont validé le financement conjoint du **Pôle International de Sports Équestres**, pour un budget prévisionnel de **15,4 millions d'euros**. Le démarrage des travaux est prévu pour le dernier trimestre 2021 et la fin des travaux prévue pour l'été 2023.

Dédiées aux compétitions sportives, ces infrastructures de grande qualité intègrent parfaitement la prise en compte du bien-être du cheval et les exigences environnementales liées à la qualité du site du Haras du Pin. Elles auront vocation à accueillir plus largement les besoins dédiés aux différentes activités équestres du domaine et aux formations.

Il comprendra un bâtiment destiné à accueillir un **restaurant** ainsi que des **cellules commerciales** dédiées aux événements sportifs.

## COLLABORER ET FAIRE NAÎTRE LE PROJET : LES OPÉRATEURS RECHERCHÉS

Lancement d'un premier cycle d'opérations pour motiver les clients au travers d'offres nouvelles :

- Des offres d'hébergement « haut de gamme » et « nature » ;
- Des offres de restauration, en cœur de site et sur le pôle international de sports équestres ;
- Des offres d'activités de bien-être et ressourcement ;
- Des activités équestres et nature qui ancrent le positionnement du site autour du cheval et de la sérénité.

## UN MODÈLE À CO-CONSTRUIRE

Le **propriétaire** (Département de l'Orne) et le futur **gestionnaire du site** assureront l'animation globale du domaine et son administration. L'intervention publique se concentrera tout d'abord sur le **niveau « défensif »** (mise à niveau, infrastructures de réseaux).

La plupart des activités ont vocation à être exploitées par des **opérateurs privés**. Un opérateur peut disposer de plusieurs centres de profits.

La **définition de modèles économiques**, tant sur l'investissement que sur l'exploitation, restent à **co-construire** entre le public et les opérateurs privés, selon les « business units » :

- **plutôt sur un modèle de type « autorisation d'occupation »** (bail, AOT, etc.) pour ce qui concerne l'hôtellerie, l'hébergement, la restauration, le pôle nature, les hébergements de groupe, etc.
- **et plutôt sur un mode de type « délégation de service public »** pour les activités patrimoniales et culturelles (centre d'interprétation, activités équestres, parc sérénité, etc.).





Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est organisé par le Haras National du Pin, hors du champ du droit de la commande publique.

Par leur manifestation d'intérêt, les opérateurs ou groupements d'opérateurs candidats reconnaissent :

- Que la présente procédure constitue une offre de contracter du Haras National du Pin qui pourra se formaliser, pour les candidats, par la remise d'une offre et la passation d'un bail ou d'une autorisation d'occupation temporaire ;
- Que le Haras National du Pin pourra discrétionnairement modifier les termes de la procédure ou y mettre fin à tout moment ;
- Que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par le Haras National du Pin de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de ce dernier.

## ORGANISATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Les candidats seront tenus de se positionner sur une ou plusieurs des activités économiques proposées dans l'appel à manifestation d'intérêt.

Des offres alternatives pourront également être proposées.

L'appel à manifestation d'intérêt se déroule **en trois phases** :

- **Une phase de candidature et d'intentions** commune à la pluralité des activités économiques pendant laquelle il est demandé aux candidats potentiels de manifester leur intérêt à participer à la démarche. Dans ce but, les candidats, devront se faire connaître en déposant un dossier de candidature décrit ci-après **avant le vendredi 16 juillet 2021 à 18h**.
- **Une phase de concertations et d'échanges, du 19 juillet au 15 octobre 2021**, qui prendra la forme d'ateliers et de rencontres individuelles avec les opérateurs.
- **Une phase de sélection** pendant laquelle les candidats seront invités à élaborer une offre initiale puis à rentrer en négociation avec le Haras National du Pin en vue de la signature d'un bail ou d'une autorisation d'occupation temporaire. Cette dernière étape fera l'objet d'un règlement de consultation particulier. Le Haras National du Pin décidera de l'allotissement retenu au regard, d'une part, des candidatures et des manifestations d'intérêts reçues et, d'autre part, des résultats de la phase de concertation.



## CLAUSES DE CONFIDENTIALITE ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

Dans le cadre de l'AMI, le candidat accepte et reconnaît que toutes les informations qui y sont contenues sont confidentielles et que toute communication ou reproduction partielle ou totale des présentes ou des informations communiquées par le Haras National du Pin est interdite sans le consentement exprès et écrit de celui-ci, étant entendu que le destinataire pourra, pour les besoins de son analyse, porter son contenu à la connaissance de ses collaborateurs, mandataires et représentants.

Les propositions présentées par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle. Conformément aux articles L. 122-7 et L. 131-3 du Code de la propriété intellectuelle, chaque titulaire du droit d'auteur devra fournir, dès le stade de la candidature, une autorisation individuelle d'utilisation des droits d'auteur au profit du Haras National du Pin. La participation au présent AMI vaut accord de la part des concurrents pour toute publication sous quelque forme que ce soit (presse, expositions, congrès, salons spécialisés...) des prestations qu'ils auront remises dans le cadre de la consultation.

## INFORMATION DES CANDIDATS

Durant la phase de candidature, le Haras National du Pin met à disposition des candidats une information sommaire sur le périmètre de l'AMI, le phasage des opérations d'aménagement et la localisation des différentes activités projetées.

Durant la phase de sélection, cette information sera complétée, pour chaque lot, afin de permettre aux candidats de produire une première offre, par des informations plus précises. Les candidats pourront, à leur charge exclusive, effectuer toute étude ou recherche complémentaire d'information, qu'ils estimeront nécessaire pour établir leur offre, à condition qu'elles n'entraînent aucun coût ou préjudice de quelque nature que ce soit au détriment du Haras National du Pin.

Le Haras National du Pin ou ses conseils ne peuvent être tenus responsables de l'inexactitude des informations ou des projections ou opinions que les présentes contiendraient relativement à l'opération envisagée. Les candidats renoncent formellement à recourir contre le Haras National du Pin ou ses conseils, concernant la qualité des informations qui leur auront été communiquées à titre indicatif, au titre du présent AMI. Ils ne pourront à ce titre prétendre à aucune indemnité.





## PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

Sont éligibles au présent appel à manifestation d'intérêt tous les opérateurs se présentant à titre individuel ou en groupement momentané d'entreprises.

Le **dossier de candidature** sera composé de :

- 1/ Une lettre de candidature** datée et signée, précisant, le cas échéant, la composition du groupement et la répartition des différentes compétences entre ses membres ;
- 2/ Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat** et, le cas échéant, de chacun des membres du groupement ;
- 3/ Une présentation complète du candidat** et, le cas échéant, de chacun des membres du groupement et de leurs références ;
- 4/ Une présentation succincte des états financiers du candidat** et, le cas échéant, de chaque membre du groupement ;
- 5/ Une déclaration sur l'honneur du candidat** et, le cas échéant, de chaque membre du groupement attestant qu'aucun d'entre eux ne fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle, qu'ils sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales, et qu'aucun n'a fait l'objet de condamnations judiciaires ;
- 6/ Une autorisation individuelle d'utilisation des droits d'auteur** au profit du Haras National du Pin ;
- 7/ Une note d'intention** permettant de juger de l'appropriation par le candidat des enjeux du projet et de la démarche d'AMI. Elle contiendra les éléments suivants :
  - Appropriation de la démarche : compréhension du candidat du contexte, des enjeux territoriaux et de la démarche ;
  - Présentation du projet porté par le candidat ou son offre alternative ;
  - Références : pour illustrer ses propos, le candidat présentera des références commentées de projets similaires, qu'ils aient été réalisés par lui ou simplement source d'inspiration.
  - Les candidats doivent remettre le dossier **au plus tard pour vendredi 16 juillet 2021 à 18h.**

Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats. Le Haras National du Pin ne pourra être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures.

Les **dossiers de candidature** seront remis soit :

- Par voie postale : **Haras national du Pin, 61310 Le Pin au Haras**
- Par voie électronique : **sebastien.leroux@harasnationaldupin.fr** (copie : info@harasnationaldupin.fr)



© David COMMENCHAL



Haras national du Pin

LE DOMAINE DU CHEVAL ROI

# HARAS NATIONAL DU PIN

## CONTACT

Sébastien LEROUX

Directeur Grand Projet

02 33 36 68 68 - 06 21 40 54 54

[sebastien.leroux@harasnationaldupin.fr](mailto:sebastien.leroux@harasnationaldupin.fr)

Arnaud ROUSSEAU

Secrétaire général

02 33 36 68 68 - 06 44 33 04 36

[arnaud.rousseau@harasnationaldupin.fr](mailto:arnaud.rousseau@harasnationaldupin.fr)