



Haras national du Pin

LE DOMAINE DU CHEVAL ROI



© David COMMENCHAL

APPEL A PROJETS HOTELLERIE HAUT DE GAMME ET RESTAURATION

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



Appel à manifestation d'intérêts
(AMI) en vue de la délivrance
d'un titre d'occupation sur le
domaine public

Le présent document vaut
Règlement de consultation.

La date limite de remise des
dossiers est fixée au 30/07/2022.



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 réinstaurera 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

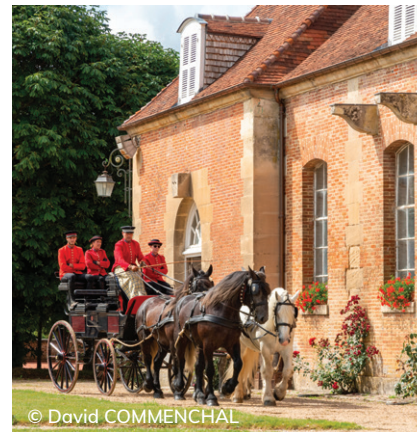
Le Haras du Pin symbolise le **cadre pittoresque d’une belle campagne bocagère pâturée**, combinant à la fois des paysages restés parfaitement authentiques jusqu’à l’horizon, une composition classique et forestière et une campagne ornée « idéalisée » devant le château.

■ 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 m² 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.



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



Provenance des 40 000 visiteurs



+ 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

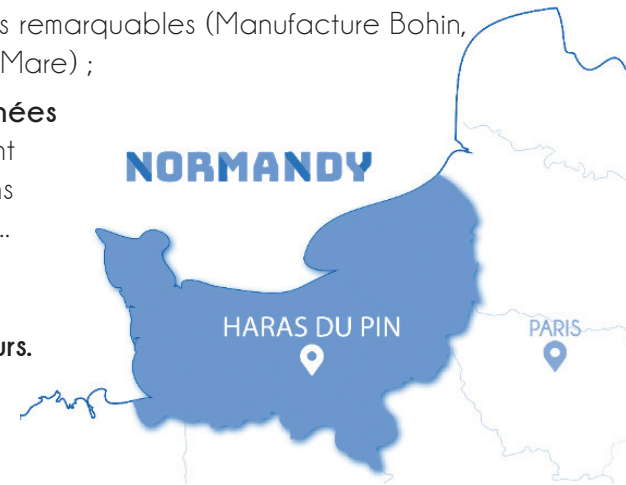
L’offre actuelle se concentre sur les visites guidées et l’espace d’interprétation, ainsi que les spectacles et les compétitions équestres. Il n’y a pas d’hébergement et l’offre de restauration est limitée sur le site : la fonction tourisme, notamment tourisme d’affaires, est fortement handicapée.



■ 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 :

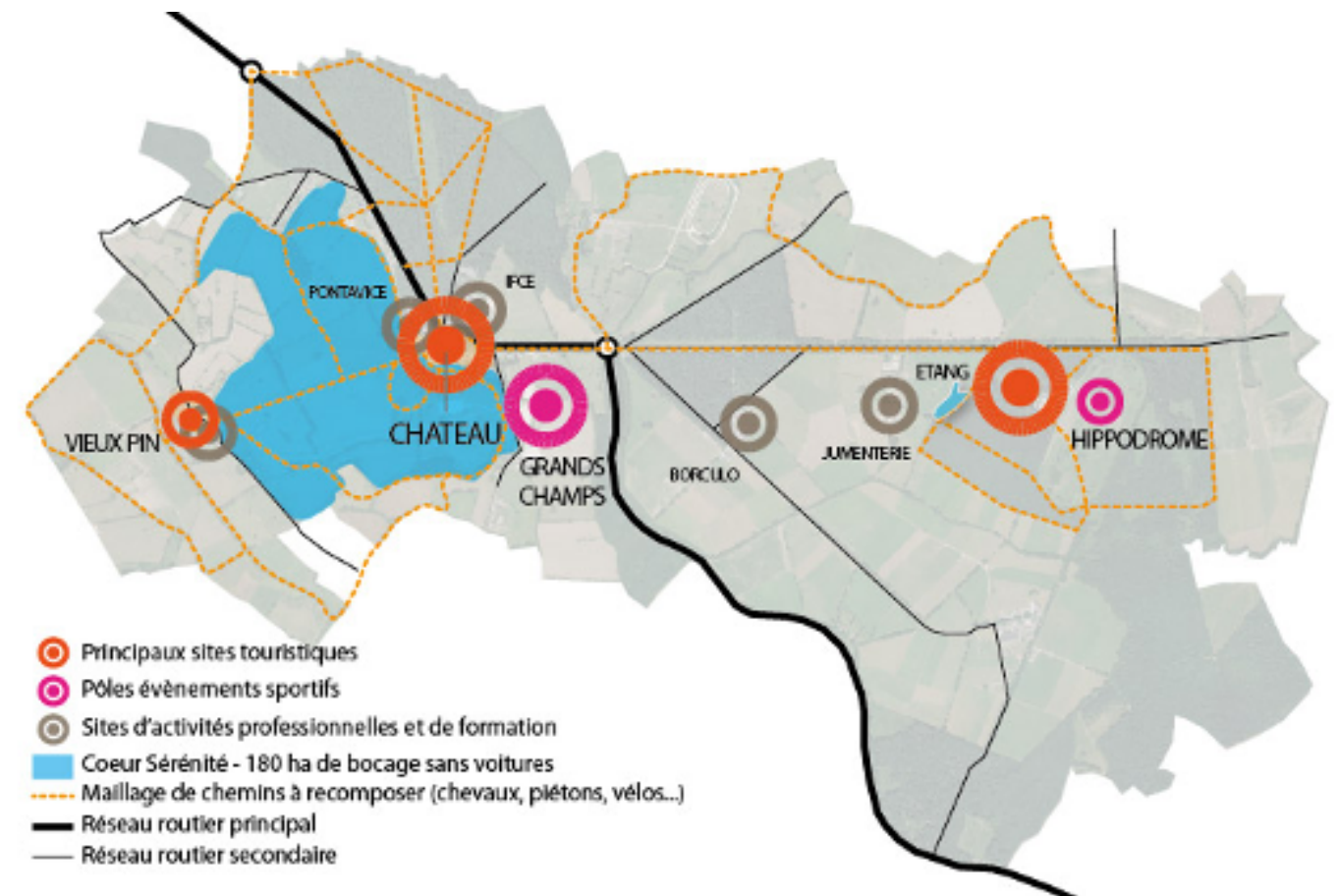
- changer d'approche et de philosophie, aujourd'hui centrées sur les filières professionnelles et sportives ;
- porter un nouvel imaginaire, résolument ancré dans les enjeux sociétaux du 21ème siècle ;
- offrir une nouvelle place au cheval, avec un rapport contemporain et écologique à un animal aux valeurs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



- Principaux sites touristiques
- Pôles événements sportifs
- Sites d'activités professionnelles et de formation
- Cœur Sérénité - 180 ha de bocage sans voitures
- Maillage de chemins à recomposer (chevaux, piétons, vélos...)
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire



LES DECLINAISONS DU GRAND PROJET

■ VISITES PATRIMONIALES

Centre d'interprétation, concept store, salon de thé, boutique...

■ HÉBERGEMENT ET RESTAURATION

■ PRÉSENCE DU CHEVAL

Equitation éthologique, stages pour cavaliers, formations, randonnées équestres, résidence artistique, théâtre équestre en bois...

■ VALORISATION DE LA NATURE

Offre «bien-être», ateliers et activités nature

L'HOTELLERIE HAUT DE GAMME ET RESTAURATION, OBJET DU PRESENT AMI

Un hôtel prendra 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, permettront de toucher différents publics (environ 60 chambres).

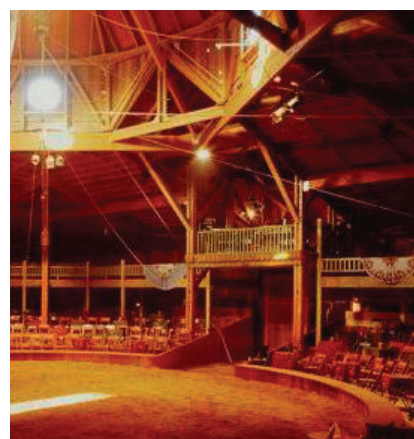
Des équipements et services seront destinés à une clientèle affaires, en séjours ou à la journée (environ 3 salles de séminaires), et l'offre proposera également un espace spa-bien-être qui accueillera des activités de ressourcement, associés à l'hôtel et ouvert aux clientèles extérieures.

Un restaurant alliant tradition et modernité d'environ 65 couverts prendra place au sein du cœur historique.

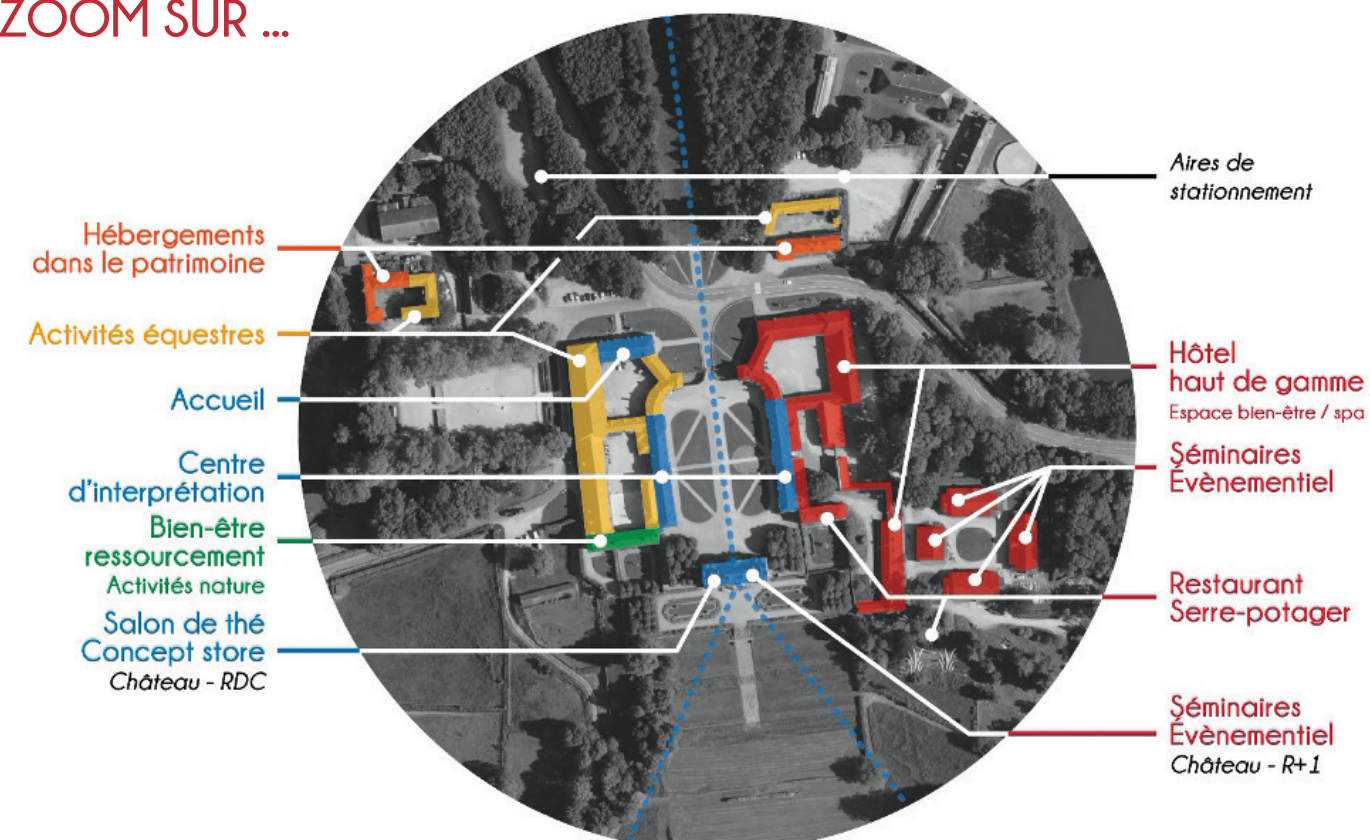
En option, un second restaurant qui prend place au sein du projet de pôle d'excellence sportive sur les Grands Champs, basé sur le concept du partage et qui décline des offres de service à table, de vente au comptoir et mobiles notamment dans le cadre des compétitions équestres.

Retrouvez tous les éléments marketing et de programmation du Grand Projet dans les documents joints au présent AMI (documents supports) :

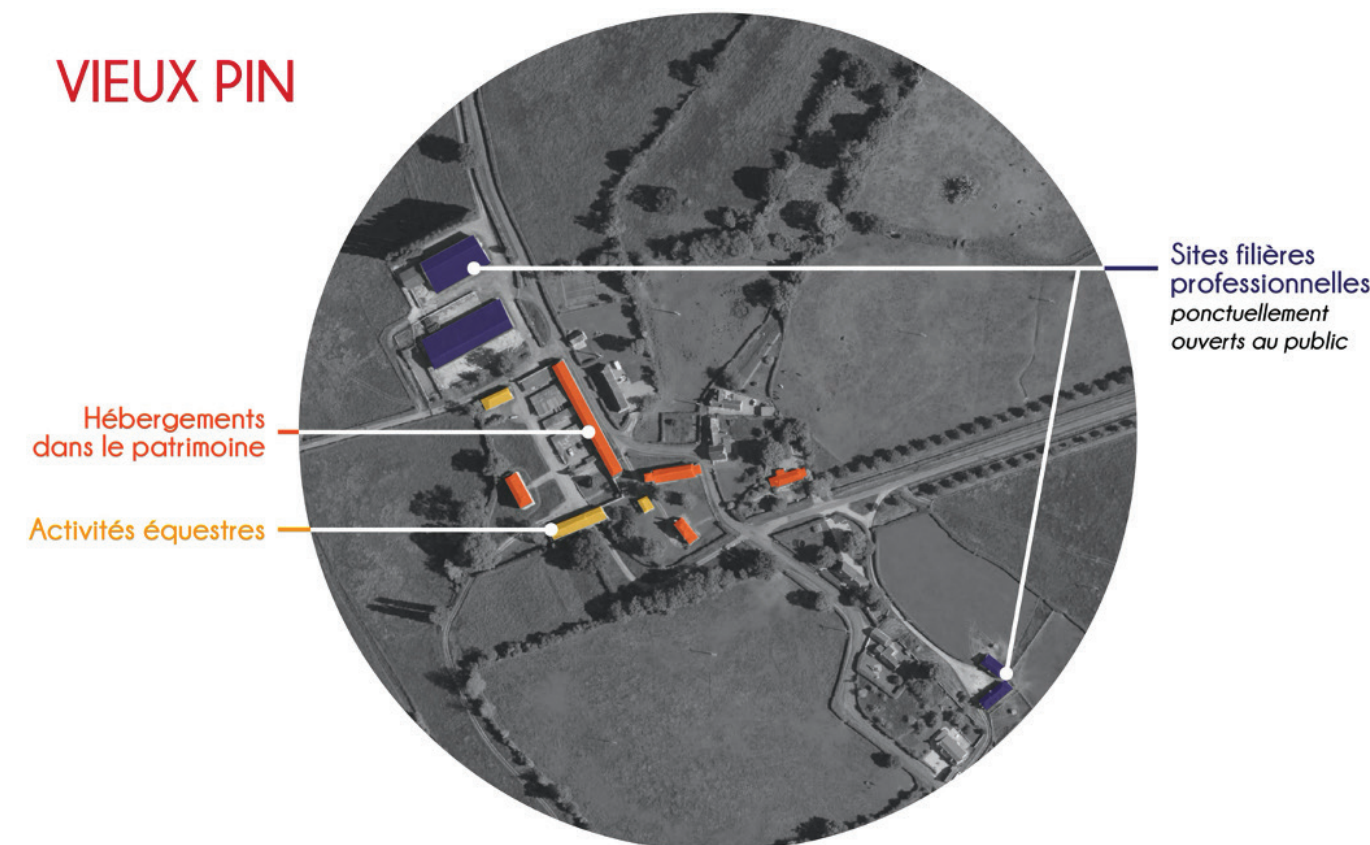
- Etude positionnement touristique Grand projet
- Projet pôle d'excellence sportive et étude de marché restaurant
- Relevés des existants et données de fréquentations actuelles



ZOOM SUR ...

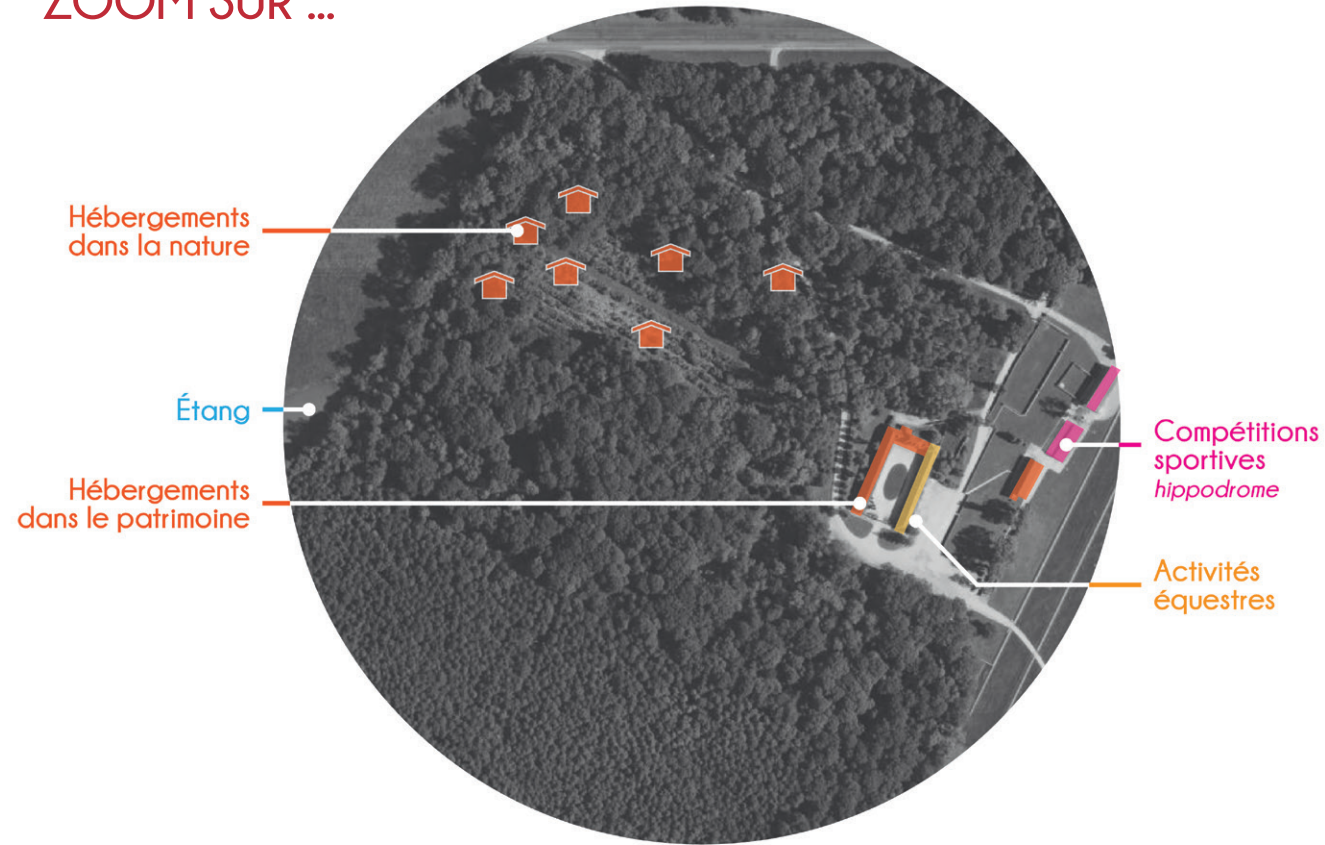


VIEUX PIN

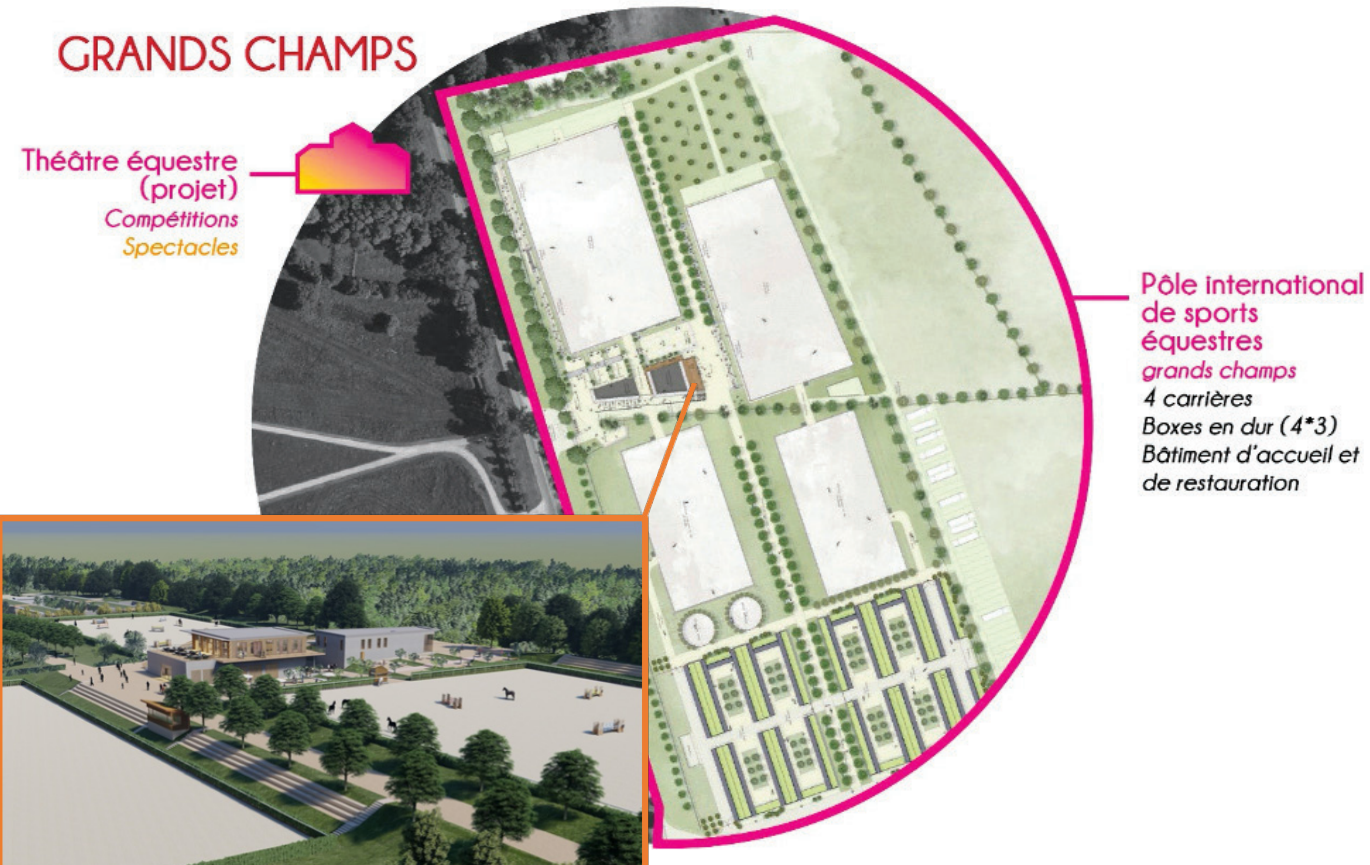




ZOOM SUR ...



GRANDS CHAMPS



LE GRAND PROJET EST LANCÉ

LE PÔLE D'EXCELLENCE SPORTIVE EN TRAVAUX

La Région Normandie et le Département de l'Orne ont validé le financement conjoint du pôle international de sports équestres, pour un investissement de 22 millions d'euros. Les travaux sont en cours et devraient être achevés en 2024.

UN SOURCING D'OPÉRATEURS PRIVÉS EN 2021

Après avoir approuvé la stratégie touristique dans le cadre du Grand projet, le haras du Pin a mené des échanges auprès d'opérateurs économiques pour tester et évaluer la pertinence du programme touristique. Ce premier cycle de rencontres a été opéré pour répondre à l'enjeu fondamental des motivations et activités pour faire venir des clients :

- Des offres d'hébergement
- 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

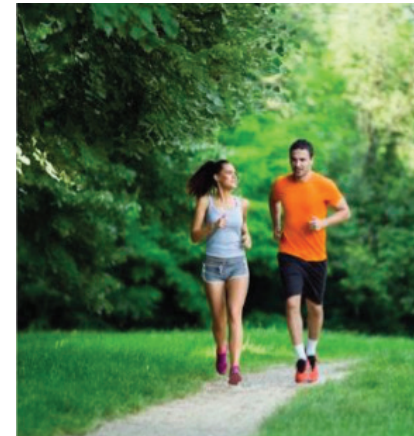
Les enseignements tirés de ces échanges :

- Un programme et un positionnement « slow-tourisme » confirmé
- Une situation géographique pas handicapante
- Un intérêt manifesté avec des intentions de qualité
- Dans un premier temps, **concentrer l'effort sur l'implantation d'une offre hébergement haut de gamme, accompagné d'une offre de restauration, et d'une offre hébergement nature**

UNE TRANSFORMATION DE L'ÉTABLISSEMENT

Le Haras du Pin fera l'objet d'un transfert de propriété en application de l'article 269 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS ».

L'établissement public administratif « Haras national du Pin » sera dissous, le domaine et son patrimoine a vocation à être transféré au Département de l'Orne au plus tard à la fin de l'été.





UNE NOUVELLE GOUVERNANCE POUR LE GRAND PROJET

Dans le cadre de la dissolution de l'EPA, le Département de l'Orne et la Région Normandie ambitionnent de poursuivre collectivement la mise en œuvre du Grand projet, à travers un (ou des) véhicule(s) juridique(s) qu'il reste à définir, pour porter les investissements et les dépenses de fonctionnement.

Les investissements porteront notamment sur les aménagements structurants sur l'ensemble du domaine, à minima sur le volet défensif (mise aux normes et remise à niveau globale, création d'infrastructures de réseaux primaires, voiries principales, aménagements paysagers, etc.).

La plupart des activités commerciales seront exploitées par des opérateurs privés qui seront bénéficiaires d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT), ou une concession de service selon les activités, après mise en concurrence.

Les opérateurs économiques occupants prendront part financièrement à la gestion du site à travers le versement des redevances d'occupation. Ils seront également intéressés à la performance globale du Grand projet, par l'association de ceux-ci aux organes décisionnels, voire par des prises de participations capitalistiques, selon la forme des véhicules juridiques retenus.



Le présent AMI vise à délivrer un titre d'occupation domaniale pour une activité commerciale spécifique : le projet d'hôtellerie haut de gamme et de restauration.

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 et en application des articles L. 2122-1 et suivants et R. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

LE PROGRAMME H&R

L'opérateur sélectionné sera titulaire d'une autorisation d'occupation du domaine public pour l'installation et l'exploitation de bâtiments et équipements d'hôtellerie haut de gamme et de ses services annexes (séminaires, évènementiel), le restaurant bistrannique et le restaurant du pôle international de sports équestres (ce dernier est en option).

L'offre hébergement haut de gamme prend place dans les espaces privilégiés en cœur de site, qui donnent la possibilité de développer une atmosphère intimiste :

- Le positionnement haut de gamme à mi-chemin entre l'hôtel de charme et l'hôtel trendy nouvelle génération permet de toucher différents publics : clientèles françaises et étrangères à haut pouvoir d'achat cherchant une atmosphère chaleureuse et cossue typiquement
- Des équipements et services destinés à une clientèle affaires, en séjours ou à la journée
- Un restaurant au positionnement bistrannique, associé à l'hôtel et ouvert aux clientèles extérieures
- En option, un second restaurant basé sur le concept du partage qui prend place au sein du pôle international de sports équestres

Le Haras du Pin a établi, à titre indicatif, un socle de caractéristiques afin de permettre aux candidats de mieux construire leur proposition. Les données (nombre de chambres, de couverts, etc...) pourront varier dans la proposition technique des candidats.

RESTAURANT DU PÔLE INTERNATIONAL DE SPORTS EQUESTRES

PROGRAMME	ELEMENTS MARKETING
<ul style="list-style-type: none"> ■ 3 modes de distribution : service à table (~32 couverts/jour), vente à emporter (~144 ventes/jours) et offre mobile ■ De mars à décembre 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Partage à l'honneur ■ Cuisine d'inspiration méditerranéenne, moderne, festif, décontracté

PROJET EN COURS DE TRAVAUX





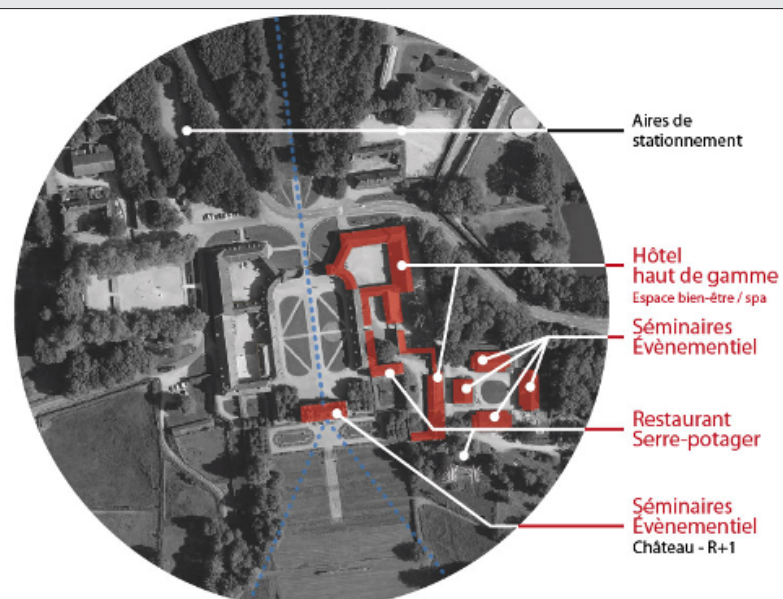
HOTEL HAUT DE GAMME - SÉMINAIRES - ÉVÉNEMENTIEL

PROGRAMME	ELEMENTS MARKETING
<ul style="list-style-type: none"> ■ 60 chambres dont 45 chambres classiques et 15 suites ■ Espace bien-être dédié : espace sauna et hammam, salles de spa, petite piscine intérieure, salle de fitness ■ Réception, lobby ■ 3 salles de séminaires : une salle multi activités (~120 m²) et deux salles de sous-commission (~40 m² chacune) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Positionnement : nature, chaleureux, haut de gamme et lifestyle, convivial ■ Clientèles cibles : couples, clientèles affaires, urbains, participants des compétitions internationales ■ Prix moyen d'environ 200€ et prestations supplémentaires

RESTAURANT BISTRONOMIQUE

PROGRAMME	ELEMENTS MARKETING
<ul style="list-style-type: none"> ■ Un restaurant au positionnement bistronomique ■ Associé à l'hôtel et ouvert aux clientèles extérieures ■ 65 couverts dans la salle principale et une salle privative de 15 couverts notamment pour les groupes affaires ■ Un espace bar distinct accessible exclusivement aux clientèles hôtelières 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Positionnement bistronomique, haut de gamme et lifestyle, convivial ■ Clientèles cibles : couples, clientèles affaires, urbains, participants des compétitions internationales

LOCALISATION



PRÉREQUIS A LA PARTICIPATION DE CET AMI

Il est précisé que le présent AMI ne vise pas à répondre à un besoin de la direction stratégique, et ne constitue donc pas un contrat de la commande publique. Il vise à sélectionner le meilleur projet privé pour fournir une offre d'hôtellerie haut de gamme et de restauration afin de développer la fréquentation du site, sans que les activités proposées ne soient ni imposées ni contrôlées par la puissance publique.

La durée de l'occupation sera proposée par les candidats en fonction de ce qui sera nécessaire pour amortir les investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

Le candidat est admis à présenter un plan de financement des investissements incluant le niveau de prise en charge publique.

Le montant de la redevance fera l'objet d'une proposition des candidats (indexée sur le chiffre d'affaires prévisionnel).

A l'aune de la future nouvelle gouvernance, les candidats sont informés que la gestion du site sera potentiellement confiée à une entité tierce via un contrat de concession. Cette entité constituera l'interlocuteur privilégié du futur titulaire.

Les différents occupants titulaires d'une AOT pourront toutefois être amenés à participer à la gouvernance de la société gestionnaire. Les modalités juridiques et financières seront négociées avec l'ensemble des occupants et le concessionnaire qui sera désigné ultérieurement après une phase de mise en concurrence.

Afin d'assurer l'égalité de traitement entre les différents candidats notamment au regard du sourcing précédemment réalisé, il est recommandé aux candidats, n'y ayant pas déjà procédé, de solliciter une visite du domaine du Haras en contactant Monsieur Sébastien Leroux à l'adresse électronique mentionnée ci-après.

MODALITÉS DE DÉPÔT DES DOSSIERS

Les candidats doivent remettre leurs dossiers **au plus tard pour le 30/07/2022 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 en format PDF à l'adresse suivante : sebastien.leroux@harasnationaldupin.fr (copie : info@harasnationaldupin.fr)



CONTENU DES DOSSIERS

Pour faire acte de candidature, les candidats remettront un dossier composé de deux volets, un relatif à leur candidature et un relatif à leur proposition technique et financière, dans les conditions prévues à l'article 5.1.

VOLET CANDIDATURE

Le **dossier de candidature** sera composé des pièces suivantes :

- 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 détaillée des états financiers du candidat** annexée aux liasses fiscales des 3 derniers exercices et, le cas échéant, pour 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

En cas de candidature émanant d'une société appartenant à un groupe d'entreprises soumis au régime de l'intégration fiscale et/ou de consolidation du paiement de la TVA, le candidat fournira également les attestations visées ci-avant pour sa société mère.

VOLET PROPOSITION

La proposition du candidat sera sous-divisée en deux parties :

- La proposition technique présentant le projet d'occupation porté par le candidat. Elle contiendra les éléments suivants :
 - > Appropriation de la démarche : compréhension du candidat du contexte, des enjeux territoriaux et de la démarche
 - > Présentation de l'offre du candidat : descriptif de l'offre hôtelière (capacité, cibles visé, réseau de distribution, etc.) et l'offre de restaurant, ainsi que les services associés (espace bien être, etc.)
 - > Présentation de références commentées concernant des projets similaires réalisés par le candidat.
- La proposition financière comprenant :
 - > un compte prévisionnel pour l'exploitation des espaces occupés
 - > le montant proposé de la redevance (indexé sur le chiffre d'affaires généré)
 - > le montant des investissements pris en charge par le candidat justifiant la durée du titre d'occupation
 - > le cas échéant, le montant d'investissement public nécessaire pour permettre le bouclage du financement du projet proposé par le candidat
- le cas échéant les clauses que le candidat souhaite voir intégrées dans l'AOT délivrée par le Haras du Pin.

PROCÉDURE DE SÉLECTION

CRITÈRES DE SÉLECTION

CRITERE FINANCIER	CRITERE TECHNIQUE
<ul style="list-style-type: none"> ■ Robustesse du compte prévisionnel d'exploitation ■ Montant de la redevance proposée ■ Montant de l'investissement public réclamé pour le financement des investissements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Adéquation de la proposition avec la vocation de la zone considérée et l'affectation du domaine ■ Qualité environnementale et architecturale des ouvrages à réaliser ■ Contribution au développement touristique et économique du site

DÉROULEMENT

Le Haras du Pin se réserve la possibilité d'organiser des sessions de présentation des différentes propositions et de négocier avec les candidats sélectionnés afin de préciser le contenu de leur projet.

Ces entretiens ou négociations pourront donner lieu à la présentation d'une proposition finale révisée, avant la sélection finale par le Haras du Pin.

A l'issue de cette phase de sélection les candidats seront invités à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public octroyée.

Le Haras du Pin pourra abandonner la procédure à tout moment. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

Les candidats dont la candidature n'aura pas été retenue ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Date limite de dépôt des candidatures et propositions par les candidats	30 juillet 2022
Discussions et entretiens avec les candidats présélectionnés	Septembre - octobre 2022
Choix du lauréat	Novembre 2022



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

Arnaud ROUSSEAU
Secrétaire général
02 33 36 68 68 - 06 44 33 04 36
arnaud.rousseau@harasnationaldupin.fr