



---

# APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

*Projet hybride de restauration, hôtellerie,  
séminaire, coworking...*

-----

Reconversion de la porte d'entrée  
de la zone d'activités du Val de Moine  
à Saint-Germain-sur-Moine / Sèvremoine.



**MAUGES**  
COMMUNAUTE

**SÈVREMOINE**

## Table des matières

1	Le site et ses opportunités .....	4
1.1	L'environnement du site .....	4
1.2	L'étude d'opportunité .....	5
2	Le cadre réglementaire/juridique et la volonté politique .....	7
2.1	Les conditions de réalisation de la vente .....	7
2.2	Le cadre réglementaire urbanistique.....	7
2.3	La volonté politique.....	8
3	Les modalités de candidature .....	8

## PRÉAMBULE

Au cœur du triangle Nantes-Angers-Cholet, Mauges Communauté, agglomération de 120 000 habitants, bénéficie d'une situation géographique privilégiée, dans une des régions les plus dynamiques de France, les Pays de la Loire, 2<sup>e</sup> région agricole et 4<sup>e</sup> région industrielle française, où les activités traditionnelles côtoient les industries de pointe.

En 2018, elle s'est portée acquéreur d'un ancien hôtel-restaurant sis sur Saint-Germain-sur-Moine, commune déléguée de Sèvremoine.

Cet espace situé stratégiquement au bord de la RN 249 est à proximité immédiate de l'échangeur permettant l'entrée dans la zone d'activités du Val de Moine.

Cet achat avait pour objectif premier d'avoir la maîtrise foncière de cet espace hautement stratégique considéré comme porte d'entrée de l'agglomération et traduit la volonté politique de requalifier l'entrée de cette zone d'activités structurante.

L'objectif second était de réfléchir à la montée en gamme et l'extension de l'offre de services sur la zone afin de répondre aux attentes des industriels.

Conscient de ces enjeux, Mauges Communauté a souhaité réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité en hôtellerie, restauration et locaux tertiaires. Les résultats de cette étude ayant démontré un réel potentiel, l'agglomération décide de lancer un appel à manifestation d'intérêt ayant pour objectif de rechercher des acteurs privés capables de réaliser les investissements immobiliers tout en assurant l'exploitation des activités à créer.

# 1 Le site et ses opportunités

## 1.1 L'environnement du site

Situé à Sèvremoine, dans la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine, le site est situé le long de la RN 249 permettant de relier Cholet à Nantes et sur laquelle circulent plus de 28 000 véhicules par jour<sup>1</sup>. Il jouit en ce sens d'une très forte visibilité et d'une proximité immédiate de l'échangeur permettant d'accéder à la zone d'activités du Val de Moine.

La zone d'activités du Val de Moine, d'une superficie actuelle d'environ 110 hectares, est majoritairement constituée d'activités industrielles et logistiques (Janneau Menuiserie, MDP, Transport THEBAULT, Grégoire Besson, Edilteco, Renoval...) et compte à ce jour environ un millier d'emploi. Son développement croissant et régulier s'est d'ailleurs traduit par une volonté politique de poursuivre son expansion en ouvrant à moyen terme l'urbanisation d'une vingtaine d'hectares au nord de la RN 249.

Mauges Communauté détient la maîtrise foncière complète du site d'une contenance totale de 21 139 m<sup>2</sup> (voir annexe 1). L'emprise foncière est aujourd'hui composée d'un immeuble que la collectivité prévoit de démolir afin de laisser un terrain libre de construction (voir paragraphe ci-dessous "*Conditions de cessions*").

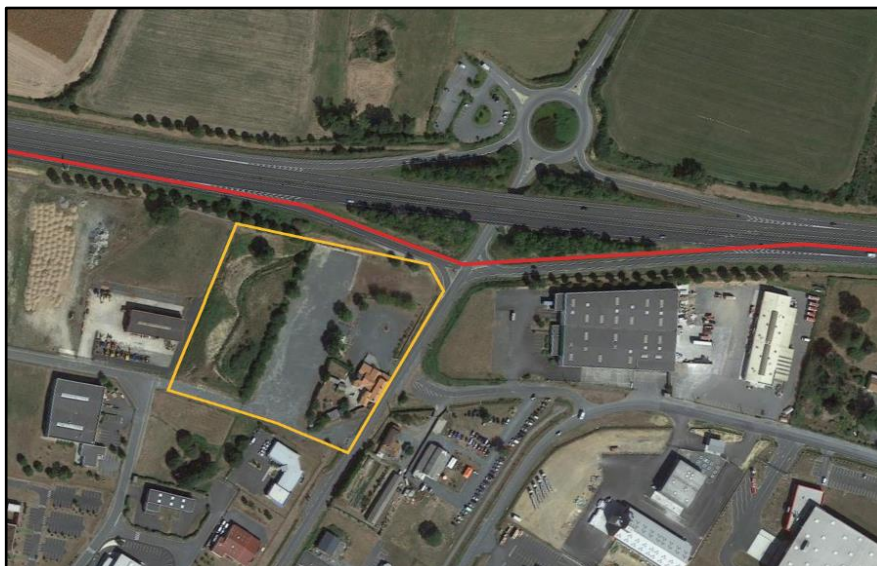
### Vue aérienne de la zone d'activités du Val de Moine



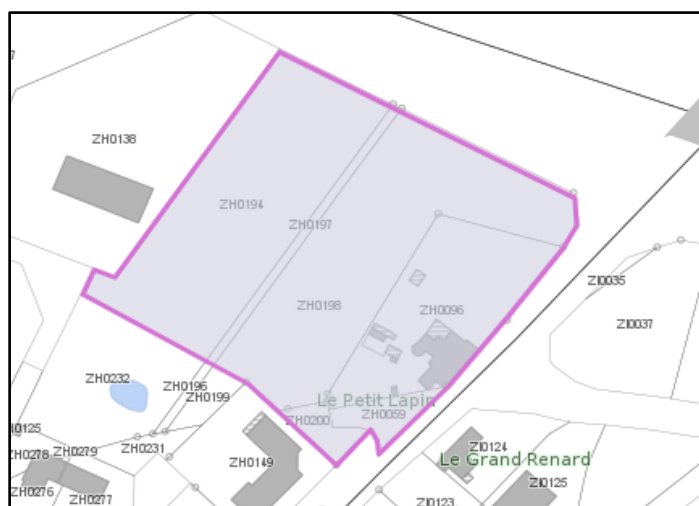
---

<sup>1</sup> [https://www.maine-et-loire.fr/fileadmin/Departement/Services-informations/Voirie/2019-Trafics\\_A0\\_sans\\_entete\\_vf.png](https://www.maine-et-loire.fr/fileadmin/Departement/Services-informations/Voirie/2019-Trafics_A0_sans_entete_vf.png) )

### Vue aérienne du site



### Extrait cadastral de l'emprise du projet



## 1.2 L'étude d'opportunité

L'étude d'opportunité réalisée à la demande de Mauges Communauté est annexée au présent appel à manifestation d'intérêt (voir annexe 2). Sont présentées ci-dessous les principales conclusions.

Le site a de nombreux atouts :

- la proximité de l'axe N249 avec 28.000 véhicules jour,
- son emplacement sur une zone d'activités dynamique et attractive avec un projet d'extension,
- un foncier disponible et pertinent pour une implantation,

- un tissu économique dense dans les Mauges et le Choletais et un taux élevé de création d'entreprises sur Sèvremoine,
- une concurrence modeste aux alentours concernant l'hôtellerie, la restauration et les salles de réunion,
- un taux d'occupation des établissements hôteliers du secteur relativement élevé (60,3 %), ce qui démontre que la demande affaires est très significative et que le territoire n'est pas encore en surcapacité.

Il existe également des points de vigilance :

- l'accessibilité unique par la route et la faible densité urbaine du secteur limite la zone d'influence du projet,
- l'environnement du site diminue les perspectives d'accueil des clientèles d'agrément et de villégiature,
- Sèvremoine ne dispose pas d'une attractivité touristique directe, mais il existe dans un cercle de 50 à 100 kilomètres autour du site une offre variée pour les visiteurs : les villes de Nantes et Angers, les vignobles du Muscadet et d'Anjou, les bords de Loire, le saumurois, le marais poitevin, la côte vendéenne... Dans un rayon plus réduit, les sites de Cholet, Clisson et surtout le Puy du Fou permettent aussi de bénéficier de flux de visites ou d'étapes sur le chemin des vacances.

En raison de l'ensemble de ces éléments, il est recommandé que le projet favorise la mixité des usages dans les espaces d'activités pour améliorer leur attractivité et accentuer l'hybridation de l'offre hôtelière pour conforter le modèle économique et le mix clientèle.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des éléments clés de l'étude :

CIBLES	ORIGINE	PROFIL	DURÉE DE SÉJOUR	POTENTIEL DE MARCHÉ SÈVREMOINE
AFFAIRES	1. Grand Ouest 2. France 3. Etranger	Individuels, ou très petits groupes en chambres individuelles, qui fréquentent le territoire pour des rendez-vous ou réunions dans les entreprises de proximité. Individuels de passage sur l'axe routier qui font étape dans le cadre d'un voyage professionnel (printemps, automne, hiver)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A la nuitée</li> <li>▪ Courts séjours (max. 2 nuits)</li> </ul>	ÉLEVÉ
AGRÉMENT PASSAGE	1. France 2. Etranger	Individuels, couples, familles et petits groupes qui font une étape sur le chemin des vacances ou au retour. (Printemps, été).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Très courts séjours (1 nuit, max 2)</li> </ul>	MOYEN
SÉJOURS AGRÉMENT Nantes - Mauges Communauté	1. Etranger 2. France	Individuels, couples, familles ou petits groupes d'amis qui profitent d'une expérience de séjour alternative au centre des agglomérations, avec un rapport qualité-prix favorable et une bonne accessibilité à tous les lieux de visite alentours.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Courts séjours (1 à 3 nuits)</li> </ul>	FAIBLE
TIERS LIEUX - COWORKING	1. Proximité 2. France	Individuels ou petits groupes (<10) qui souhaitent travailler sur un projet hors les murs de leur entreprise, dans une ambiance conviviale, un cadre spécifique, avec tous les services numériques et d'accueil de pointe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A la journée (proximité)</li> </ul>	MOYEN À valider
CULTURE & VISITES	1. Proximité 2. Etranger 3. France	Individuels, couples, familles ou groupes pour une excursion de quelques heures à journée, afin de visiter les sites emblématiques du territoire, et en particulier le Puy du Fou	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A la nuitée</li> </ul>	ÉLEVÉ

## 2 Le cadre réglementaire/juridique et la volonté politique

### 2.1 Les conditions de réalisation de la vente

Le site, d'une superficie d'environ 2 hectares, est actuellement constitué d'un ancien hôtel-restaurant en cessation d'activité depuis 2016.

Aucun entretien de l'espace n'ayant été réalisé depuis l'abandon du site, sa démolition et son éventuelle dépollution seront portées par la collectivité après obtention des autorisations nécessaires.

L'emprise foncière ci-dessus mentionnée sera donc cédée libre de construction au prix de 50 € HT/m<sup>2</sup> sous réserve de validation de France Domaine et du Conseil Communautaire de Mauges Communauté.

Cet espace sera éventuellement cessible à plusieurs tiers si et seulement si le projet est approuvé dans son ensemble. Dans le cas d'une cession à plusieurs tiers, les actes authentiques seront nécessairement réalisés le même jour.

### 2.2 Le cadre réglementaire urbanistique

L'emprise foncière du projet se situe dans le zonage *UYa3* du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sèvremoine, opposable depuis septembre 2019 et téléchargeable en cliquant sur ce lien : <https://www.sevremoine.fr/vivre-a-sevremoine/urbanisme-amenagement/le-plus/>.

La récente mise en application de ce document d'urbanisme implique un respect obligatoire des éléments qui y sont stipulés (y compris ses annexes). A cet effet, il est ici rappelé que ne sont pas admises dans ce secteur, les constructions ayant les destinations ou sous destinations suivantes :

- Exploitations agricoles ou forestières
- Habitations
- Cinémas
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Centre de congrès et d'exposition
- Etablissements d'enseignements, de santé et d'actions sociales
- Industries

En revanche, sont autorisées les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :

- Artisanat et commerces de détail
- Restauration
- Commerces de gros
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergements hôteliers et touristiques

- Entrepôts
- Bureaux

Il est par ailleurs précisé qu'aucun autre document d'urbanisme ne s'impose sur cet espace (permis d'aménager, ZAC...).

## 2.3 La volonté politique

Au-delà du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Sèvremoine, le comité de pilotage a mis en avant les objectifs suivants :

- Faire de ce site un projet emblématique, marqueur de l'identité du territoire,
- Rendre l'entrée du territoire et de la zone d'activités plus attractive et qualitative,
- Optimiser le foncier disponible et les activités accueillies au vu de la rareté foncière et de l'emplacement stratégique du site,
- Offrir des services aux entreprises et aux salariés et mutualiser les fonctions.

Dès lors, seront attentivement regardés les projets ayant une forme hybride et innovante, favorisant les interactions entre les utilisateurs, et privilégiant les activités suivantes :

- Hébergement
- Restauration
- Coworking
- Salles de séminaire
- Conciergeries...

En revanche, seront immédiatement écartés les projets comportant les activités suivantes :

- Professions réglementées avec ordre (banque, expert-comptable, assurance, notaires...)
- Commerces et services aux particuliers et professionnels
- Drives Alimentaires
- Activités exclusivement ludiques, sportives et culturelles

Par ailleurs et compte tenu du caractère stratégique du lieu pour le territoire, une attention toute particulière sera portée sur les ambitions paysagères, environnementales et architecturales que proposeront les porteurs de projet. Ils sont en ce sens invités à détailler au maximum leur vision de l'aménagement de l'espace.

## 3 Les modalités de candidature

Chaque projet sera étudié par un comité technique et soumis à l'avis d'un jury de sélection (voir tableau de composition en annexe 2 et calendrier de consultation en annexe 3). Il est demandé à chaque candidat de présenter un projet complet et détaillé suivant les modalités suivantes :

- Présentation du ou des porteurs de projet
- Présentation du projet :
  - Les activités envisagées (enseignes comprises) et leur fonctionnement



- Le concept, en quoi il apporte une réelle valeur ajoutée au territoire. Cette partie du dossier est primordiale car elle doit permettre au jury de mesurer le niveau d'implication, la motivation du porteur de projet dans son projet et la compréhension du territoire.
- L'approche marketing et le cas échéant, l'étude de marché intégrant la clientèle ou le public visé
- Les grands principes de fonctionnement (jour et horaire d'ouverture...)
- Les choix architecturaux et techniques retenus (un croquis de masse et d'ambiance seraient appréciés)
- Les choix sur les aspects paysagers et environnementaux
- Le montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet
- Le budget prévisionnel d'investissement
- Le budget prévisionnel d'exploitation sur 3 ans
- Les références éventuelles de projets réalisés et réussis
- Le planning de mise en œuvre du projet

Le jury de sélection se réserve le droit d'organiser des auditions.

A l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt et si plusieurs candidatures retiennent l'attention du jury, Mauges Communauté se laisse la possibilité de leur demander un « Avant-Projet Détaillé » afin de finaliser son choix.

Des visites du site sont possibles sur demande.

Le contact référent pour le suivi du dossier est :

**M. Marc THIBAudeau**

[m-thibaudeau@maugescommunaute.fr](mailto:m-thibaudeau@maugescommunaute.fr)

T 06 09 51 33 71

### Annexe 1 : Les parcelles concernées par le projet

- ZH 200 : 468 m<sup>2</sup>
- ZH 96 : 4 390 m<sup>2</sup>
- ZH 198 : 7 800 m<sup>2</sup>
- ZH 197 : 578 m<sup>2</sup>
- ZH 194 : 7 903 m<sup>2</sup>
- TOTAL : 21 139 m<sup>2</sup>

### Annexe 2 : Le jury de sélection

- Didier HUCHON - Maire de Sèvremoine et Président de Mauges Communauté
- Franck AUBIN – Vice-Président de Mauges Communauté – en charge du développement économique
- Jean-Louis MARTIN – adjoint à l’urbanisme de Sèvremoine
- Jean-Michel COIFFARD - adjoint à l’économie de Sèvremoine
- Geneviève GAILLARD – conseillère municipale de Sèvremoine
- Un représentant des acteurs de la zone du Val de Moine
- Un membre du Club d’Entreprise de la commune nouvelle
- Des agents en charge de l’aménagement et du développement économique des collectivités de Sèvremoine et de Mauges Communauté

### Annexe 3 : calendrier prévisionnel de la consultation :

- Date d’envoi des dossiers : septembre 2021
- Date de réception des manifestations d’intérêt : 30 juin 2022
- Date d’analyse : Juillet 2022
- Date d’audition : Septembre 2022

### Annexe 4 : l’étude d’opportunité