



**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU SITE DES VIEILLES FORGES  
COMMUNE DE LES MAZURES - ARDENNES**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

**Date limite de réception des candidatures**

**le jeudi 14 avril 2022 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

Le Département des Ardennes met en vente deux terrains constructibles à vocation d'hébergement touristique et de services situés sur le site des Vieilles-Forges à Les Mazures.

## **1) PRESENTATION DES BIENS A VENDRE**

### **a) Présentation du site des Vieilles-Forges**

Au cœur du Massif des Ardennes et à quelques kilomètres de la Vallée de la Meuse, le site des Vieilles-Forges, situé sur la commune des Mazures, représente une réserve unique de nature de 1 000 ha de forêt autour d'un lac artificiel de 150 ha, à 20 km au nord-ouest de Charleville-Mézières et 30 km de la Belgique.

Aménagé après la seconde guerre mondiale par EDF dans le cadre d'une concession, le Lac des Vieilles-Forges représente un bassin de compensation de 5 millions de m<sup>3</sup> pour assurer la continuité de l'ensemble de production hydroélectrique de l'unité de Revin (bassin inférieur de Whitaker et supérieur des Marquisades).

L'utilisation du lac à vocation touristique autorise la mise en place de multiples activités (non motorisées) : parc de loisirs, activités nautiques, baignade surveillée, hébergement, restauration, aires de jeux et de pique-nique, détente, promenade et sports de plein air.

Depuis 1988, le Département a aménagé sur ce site l'unique centre des congrès des Ardennes et une base de loisirs, au sein desquels de nombreux événements culturels, séminaires et autres stages sportifs sont organisés toute l'année.

Classé parmi les sites touristiques majeurs des Ardennes, le site a accueilli plus de 400 000 visiteurs en 2020.

Son attractivité est renforcée depuis l'ouverture de l'A304 – E420 (autoroute gratuite reliant Charleroi en Belgique à Charleville-Mézières) et par la mise en œuvre d'un plan d'investissements portés par les opérateurs publics et privés présents autour de ce site préservé, au cœur du Parc Naturel Régional des Ardennes : rénovation des espaces publics (voirie, aires de jeux, mobilier urbain), montée en gamme du camping HOMAIR / Marvillia Parks, diversification des offres d'animation, d'hébergements et de restauration, aménagement d'un chemin de détente et de promenade autour du lac, développement de la promotion touristique et de la commercialisation groupée de l'offre font du Lac des Vieilles Forges, une destination touristique de premier choix pour le développement d'une offre d'hébergement et de services nouveaux et complémentaires.

Le site des Vieilles-Forges a été retenu dans le cadre des Centres de préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 (canoë-kayak et l'aviron).

En devenant Centre de Préparation aux Jeux, le site va donc pouvoir accueillir sur le territoire l'élite sportive du monde entier.

### **b) Présentation des biens mis en vente**

#### **Situation et descriptif :**

L'ensemble foncier est situé à l'ouest du parking du Centre des Congrès départemental. Le site est entièrement ouvert et déboisé, accessible depuis la voirie de desserte (RD40E) et par une voirie publique desservant les sites à proximité (parc d'accrobranches). Il fait face au lac des Vieilles-Forges, avec une vue directe, libre et dégagée.

L'emprise foncière à céder se situe sur la parcelle section D n°245 :

- lot 1 d'une surface d'environ 10 400 m<sup>2</sup> ;
- lot 2 d'une surface d'environ 6 360 m<sup>2</sup>.

État : Terrains nus et viabilisés.

Charges : Les lots ne font pas l'objet de charges d'entretien en l'état actuel.

Documents annexés au cahier des charges :

- un plan cadastral
- le plan et le règlement de la zone 1AUL du PLU
- plan topographique et réseaux
- photos des lieux
- étude économique
- brochure site des Vieilles-Forges

## **2) MODALITES DE LA CONSULTATION**

### **a) cadre juridique de la consultation**

La présente consultation porte sur la cession de gré à gré de deux lots situés à Les Mazures.

La cession de biens immobiliers appartenant à une collectivité territoriale relevant des dispositions de l'article L.3213-2 du Code général des Collectivités territoriales, cette consultation ne relève pas d'un marché public.

### **b) vente par lots**

Le candidat pourra proposer de se porter acquéreur pour un seul des deux lots ou pour les deux.

### **c) visite des lots**

A tout moment, le candidat pourra se rendre sur les emprises des lots 1 et 2.

### **d) décision de vente :**

La décision de vente relève de la Commission permanente du Département.

Le Département se réserve la possibilité d'interrompre à tout moment cette consultation. Il n'aura pas à justifier sa décision et ne sera tenu à aucune indemnisation des candidats.

## **3) MODALITES DE LA VENTE**

### **a) Prix de vente proposé (négociable) :**

25€ /m<sup>2</sup> soit :

- Lot 1 : 260 000 € (hors frais d'acte)
- Lot 2 : 159 000 € (hors frais d'acte)

### **b) paiement du prix**

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

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

#### **4) DEROULEMENT DE LA CONSULTATION**

##### **a) dossier à constituer par le candidat**

Tout candidat à l'acquisition d'un ou plusieurs lots devra transmettre au Département un dossier contenant obligatoirement :

##### **➤ Un dossier administratif :**

- l'offre d'achat annexée au présent cahier des charges
- 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,

##### **➤ Un dossier technique :**

- note de présentation du projet envisagé
- schéma d'aménagement d'ensemble précisant le parti architectural et paysager
- calendrier prévisionnel de réalisation
- bilan financier prévisionnel sur les 3 premières années
- expérience en matière d'investissement et de gestion de produits immobiliers touristiques

##### **b) critères de sélection des candidatures**

Les candidatures seront examinées selon les critères suivants :

- prix : **60%**
- gestion et développement du projet : **40%**

le candidat précisera dans son dossier les éléments suivants :

- savoir-faire et expérience dans le domaine de l'offre de tourisme,
- mode opératoire qu'il entend mettre en place sur site (gestion en directe, création d'une SARL, ...),
- moyens humains envisagés, emplois créés et affectation,
- calendrier d'ouverture du site au public sur l'année. Le candidat devra fournir les réseaux d'opérateurs touristiques avec lesquels il entend développer des partenariats,
- la faisabilité du calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération projetée au regard des phases d'études et de travaux et de la date prévisionnelle d'ouverture,
- crédibilité du plan de financement prévisionnel de l'opération envisagée en précisant les modalités de financement (fonds propres, emprunts) et le bilan d'exploitation attendu sur les 3 premières années.
- qualité architecturale et insertion paysagère dans le site :
  - parti pris architectural, notamment en matière de choix de matériaux
  - cibles recherchées en matières de développement durable (gestion des eaux, de l'énergie, ...)
  - parti pris quant à l'insertion des constructions dans son environnement (proximité des équipements existants, mise en valeur et accès au lac, ...).

##### **c) audition des candidats**

Le Département se réserve la possibilité de recevoir les candidats pour la présentation de leur projet après réception des offres.

d) remise des candidatures

Les dossiers administratif et technique seront à faire parvenir au Département sous pli fermé portant la mention « **Ne pas ouvrir par le service Courrier : Consultation Vieilles-Forges** ».

Les dossiers devront être reçus par le Département **au plus tard à la date du jeudi 14 avril 2022.**

Ils devront impérativement être envoyés 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'Evaluation  
**Service de la Commande Publique**  
Hôtel du Département – CS 20001  
08011 CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex

**OU** de manière dématérialisée sur la plateforme [www.xmarches.fr](http://www.xmarches.fr)

**Pour tout renseignement concernant cette vente :**  
opérations-foncières-immobilières @cd08.fr