



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mission d'appui au devenir du Domaine des Barres Nogent-sur-Vernisson (45)

Mai 2024

établi par

Marie MOREL
Inspectrice générale

Pascale PARISOT
Inspectrice générale

Bérangère ABBA
Inspectrice

Hervé PARMENTIER
Inspecteur général

CGAAER

CONSEIL GÉNÉRAL

DE L'ALIMENTATION

DE L'AGRICULTURE

ET DES ESPACES RURAUX



IGEDD

INSPECTION GÉNÉRALE
DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

N° 23102

N°015419-01

SOMMAIRE

RESUME.....	5
LISTE DES RECOMMANDATIONS.....	8
INTRODUCTION	10
1. LE DOMAINE DES BARRES : DU RAYONNEMENT PASSE A L'HEURE DES CHOIX.....	12
1.1. Contexte de la mission	12
1.2. Un passé chargé d'histoire	13
1.3. Un patrimoine remarquable	14
1.4. Une vocation d'acquisition de connaissances, d'enseignement et d'éducation.....	14
1.5. Un manque d'entretien du patrimoine bâti et naturel	14
1.6. Un point de rupture, l'heure des choix	15
2. DES INITIATIVES MENEES EN SILO ET AUX EFFETS LIMITES	16
2.1. Depuis 2018, l'État a pris des mesures pour clarifier la gestion domaniale sans réflexion partagée avec toutes les parties prenantes sur un futur souhaitable.....	16
2.2. La Région a mandaté parallèlement une étude sur les stratégies possibles pour le devenir du domaine	17
2.2.1. <i>Premier constat : un domaine étendu, sous-occupé avec des charges de structure conséquentes.....</i>	17
2.2.2. <i>Un contexte touristique interrogeant l'ambition du devenir de l'arboretum</i>	18
2.2.3. <i>Des scénarios proposés qui soulignent l'importance des investissements à réaliser sans garantie de rentabilité à moyen terme.....</i>	18
2.2.4. <i>Des fiches d'intention dont la portée et la faisabilité ne sont pas en rapport avec l'ambition du site</i>	19
2.3 Des projets « spontanés » présentant un intérêt et méritant d'être approfondis	20
2.4. Des ateliers d'intelligence collective pour amener les acteurs à se projeter.....	23
3. LE DEVENIR DU DOMAINE DES BARRES APPELLE UNE VISION PARTAGEE PAR LES PARTIES PRENANTES SUR LA BASE D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES.....	26
3.1. Le statu-quo n'est plus tenable ; un acte politique fort est nécessaire reposant sur une démarche concertée.	26
3.1.1. Le devenir du site pose la question de l'intention des pouvoirs publics dans un contexte budgétaire contraint	26
3.1.2. Un futur attractif pour le Domaine des Barres nécessite un acte politique scellant des engagements réciproques.	28
3.2. Les bases d'une coopération réussie doivent être fondées sur des prérequis intéressant toutes les parties	29

3.2.1. Le devenir des bâtiments et des espaces doit être arbitré avant tout projet pour un futur rénové.....	29
3.2.2. La gestion des parties communes mérite d’être optimisée via une gouvernance souple et évolutive.....	35
3.3. L’initiative privée, soutenue par la puissance publique, apparaît le seul moyen d’un devenir attractif sur le Domaine des Barres	37
3.4. Le montage juridique mérite d’être conçu avec précision, en garantissant une démarche concertée et partagée par les décideurs publics locaux.....	38
3.4.1. Le montage juridique pour un projet de renouveau sur le domaine nécessite que soient précisés certains éléments.....	38
3.4.2. La sélection des projets doit présenter les garanties d’impartialité et de transparence	39
3.4.3. Différents montages sont possibles pour valoriser l’arboretum et le château.	40
3.5. Le devenir du Domaine des Barres appelle à l’ouverture vers de nouveaux projets	42
3.5.1. Pour la mission, le site est en capacité d’accueillir de nouveaux acteurs	42
3.5.2. Une manifestation d’intérêt portée politiquement par l’état et les collectivités est incontournable pour identifier toutes les solutions possibles, en transparence, et partager collectivement l’avenir du domaine.....	43
CONCLUSION.....	47
ANNEXES	48
Annexe 1 : Lettre de mission	49
Annexe 2 : Liste des personnes auditionnées.....	51
Annexe 3 : Liste des sigles utilisés	53
Annexe 4 : Inventaire et caractéristiques des bâtiments en propriété de l’�tat.....	55
Annexe 5 : Appréciation du potentiel des pré-projets pour un devenir au Domaine des Barres	59
Annexe 6 : Les 3 scénarios, objet des ateliers du 13 mars 2024	61
Annexe 7 : Liste des participants aux ateliers du 13 mars 2024.	62
Annexe 8 : Synthèse des productions des ateliers du 13 mars 2024.....	64
Annexe 9 : Trame d’un appel à manifestation d’intérêt	65
Annexe 10 : Calendrier d’un appel à manifestation d’intérêt pour le devenir du Domaine des Barres	78

RESUME

Le Domaine des Barres s'étend sur plus de 280 hectares. On y dénombre 63 bâtiments dont 44 appartiennent à l'État, utilisés par trois établissements publics, l'INRAE, l'IGN, l'ONF, et dix-neuf appartenant à la Région Centre-Val-de-Loire et constituant le lycée d'enseignement général et technique agricole du Chesnoy. Les bâtiments, propriété de l'Etat, occupent une surface totale de près de dix hectares.

Le domaine présente un intérêt particulier dû à son arboretum, riche de plus de 2 600 espèces forestières ou buissonnantes, rares ou insolites. Le site, depuis sa création en 1821, et plus encore à la suite de l'implantation d'une école de sylviculteurs en 1873, a développé une vocation de recherche, d'enseignement et d'éducation orientée vers la forêt et l'environnement.

Dans un contexte budgétaire tendu, au fil des années, le domaine pâtit d'un manque d'entretien des bâtiments, notamment ceux sans usage. Certains d'entre eux sont dans un état de dégradation avancé. L'arboretum est quant à lui soumis aux effets du changement climatique qui interrogent sur son devenir. Sa fréquentation par le grand public n'a jamais été aussi faible au cours des cinq dernières années. Son histoire et son caractère patrimonial sont sources d'attachement. Mais la vision de son devenir fait débat parmi ses occupants actuels et passés, la population locale, les élus et l'État, ce qui donne une dimension politique aux questionnements qu'il suscite.

Cependant, la situation exige des prises de décision au risque d'une dévalorisation qui s'accroît. Le Domaine des Barres est à l'heure des choix.

Diverses initiatives ont été prises depuis 2018. L'État a ainsi entrepris un travail de clarification de la gestion domaniale du site afin de préciser les usages et les droits des occupants et d'identifier l'état des bâtiments.

La Région a mandaté une étude de faisabilité pour explorer les devenirs possibles du domaine. Celle-ci a identifié l'intérêt d'un projet autour d'un pôle de recherche, de formation et d'éducation à l'environnement sur l'adaptation au changement climatique, conjugué à une dimension touristique et culturelle. Dans le prolongement de cette étude, quelques fiches d'intention ont été produites, sans grande portée toutefois et sans suite donnée. Des porteurs potentiels ont été approchés et deux d'entre eux ont fourni des esquisses de projet, sans suite donnée également.

Ces initiatives n'ont en outre pas été conduites dans le cadre d'une démarche concertée à même d'aboutir à une vision et une méthode partagées.

En mars 2023, la Communauté de communes a été invitée à exercer son droit de priorité sur quatre bâtiments actuellement sans usage. Elle n'a pas souhaité acquérir l'un des bâtiments proposés tout en poursuivant temporairement une mission d'accueil du public dans l'arboretum et son entretien courant. Pour sa part, la Région se dit prête à étendre les capacités du lycée agricole à des formations de l'enseignement supérieur et à soutenir des projets mais elle ne s'est pas non plus portée acquéreur des bâtiments proposés.

En mars 2024, la mission a réuni un panel d'acteurs locaux dans le cadre d'un atelier d'intelligence collective. Les participants ont alors partagé leurs réflexions autour de trois scénarios possibles pour le devenir du site. Cet atelier a tout d'abord permis de relancer une dynamique positive autour de l'avenir du domaine. Il a également permis d'appréhender les positionnements des différentes parties prenantes et de pointer la question des engagements / renoncements que chacun était prêt à concéder pour un futur autre que celui d'une lente dégradation.

La mission considère que le statu quo n'est plus tenable. Un acte politique fort est nécessaire. Il suppose une vision partagée, ce qui suppose que soit précisée la question de l'intention des pouvoirs publics dans un contexte budgétaire contraint.

L'État ne dispose pas des moyens d'entretenir voire de réhabiliter les bâtiments aujourd'hui sans usage.

La mission considère qu'un futur attractif du domaine nécessite une vision partagée scellant des engagements réciproques. En effet, une valorisation optimale, dans un projet global bénéficiant au grand public, à vocation économique et préservant le caractère des lieux suppose un certain nombre de prérequis.

Parmi ceux-ci, le relogement de l'IGN doit être acté. Par ailleurs, l'utilisation des bâtiments à titre gracieux par les opérateurs ne les incite pas à s'inscrire dans une gestion domaniale performante. Sur le site, des solutions existent pour l'IGN. Elles doivent être mises en œuvre en lien avec l'INRAE tout en favorisant une plus forte mutualisation entre l'ensemble des opérateurs présents. Le financement de ce transfert ne peut pas se faire par le compte d'affectation spéciale du programme 723, celui-ci n'étant pas destiné aux opérateurs de l'État. Un budget spécifique reste à allouer pour adapter les locaux considérés.

Le château mérite que certains actes administratifs soient pris pour accroître sa valorisation, qu'il s'agisse d'un projet économique ou d'une cession à titre privé, ce qui pour la mission reste le choix le moins opportun. Ces évolutions portent principalement sur l'emprise à la périphérie du château, aujourd'hui réduite.

Le devenir de l'arboretum mérite de distinguer l'activité de gestion et conservation des collections de celle d'accueil du public. La première s'inscrit dans la durée et dans un cadre national voire international *via* une mission d'intérêt général aujourd'hui confiée à l'ONF, légitime affectataire de la majorité des parcelles boisées du site au titre du régime forestier. La seconde mission mérite d'être dynamisée soit dans le cadre d'une exploitation laissée à l'initiative d'un tiers, soit dans le cadre d'une concession. La question n'est pas neutre, cette mission pouvant être regardée comme une mission de service public.

Trois pavillons à usage de logement aujourd'hui affectés à l'INRAE sont difficilement valorisables du fait de leur état et de leur localisation. La destruction d'au moins deux d'entre eux semble inéluctable.

Dans l'hypothèse d'un accroissement des places de formation en BTS et en master sur le site, la Région s'est dite intéressée pour reprendre le vieux château et le pavillon de l'horloge. Mais cette perspective n'a pas été approfondie avec l'université d'Orléans et le ministère de l'Enseignement supérieur. Sans l'écarter dans son principe, la mise en œuvre d'un tel projet semble difficilement pouvoir s'inscrire dans le calendrier du lancement d'une nouvelle initiative pour le site.

La gestion des parties communes du domaine peut être optimisée selon des modalités souples et adaptables. Une convention de mandat donnée à l'un des copropriétaires va dans ce sens.

Ces prérequis une fois satisfaits, l'initiative privée, soutenue par la puissance publique, apparaît la seule option possible pour offrir un avenir attractif au Domaine des Barres. Un appel à manifestation d'intérêt en ce sens nécessite que certains éléments soient précisés par les parties prenantes.

Compte tenu du cadre applicable, résultant du droit européen et du droit français, plusieurs montages contractuels sont possibles pour les deux éléments clés de valorisation d'un projet global dont font partie intégrante la gestion de l'arboretum et l'accueil de nouvelles activités notamment dans le château. Ils nécessitent de savoir si la personne publique garde la main ou non sur le projet, si elle définit ou non le besoin et si une contrepartie financière est attendue et dans quel sens, en tant qu'acheteur ou vendeur. Selon le cas, un bail emphytéotique administratif « valorisation » ou une concession peut s'envisager pour la mise à disposition des biens. D'autres projets, plus périphériques et ponctuels, peuvent justifier plus simplement des autorisations d'occupation temporaire.

En tout état de cause, le droit et la jurisprudence européenne et celle plus récente du conseil d'État, imposent une sélection des projets garantissant l'impartialité, la transparence et une publicité adaptée à la procédure de délivrance des titres.

Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) apparaît ainsi incontournable pour identifier toutes les intentions possibles sur le domaine. L'ensemble de son contenu et de la démarche sont à porter politiquement et de manière conjointe par l'État et les collectivités. Le périmètre d'un tel AMI, les choix faits doivent être le fruit de décisions collégiales rendant de facto les décideurs publics

solidaires du résultat obtenu, quel qu'il soit, sans faire porter uniquement sur l'État la responsabilité d'un éventuel scénario de repli en cas d'échec de l'AMI.

L'autorité compétente pour réaliser la procédure ad hoc pourrait recevoir en transfert de gestion l'ensemble des biens proposés dès lors qu'ils auraient vocation à trouver une affectation dans le cadre de l'AMI. Le cas échéant, deux procédures pourraient être portées en parallèle par des maîtres d'ouvrage distincts tout en s'appuyant sur des comités de pilotage composés des mêmes acteurs. Pour sceller les engagements réciproques et la volonté communes des parties prenantes, garantissant une cohérence d'ensemble, la mission recommande de programmer au cours du troisième trimestre 2024 une déclaration commune sous la forme d'un acte politique affichant le partenariat ainsi constitué, et en précisant l'objectif, la méthode et le calendrier.

La procédure proposée et le projet d'AMI suggéré constituent un cadre ayant vocation à être adapté en fonction des besoins et des contraintes. Il est prévu en deux temps : un 1^{er} temps pour convenir de son contenu et appeler à la manifestation d'intérêt. Cette phase aboutit à sélectionner des pré-projets ou à acter l'absence d'intérêt pour le(s) bâtiment(s) considéré(s). Une 2nde phase doit permettre aux candidats sélectionnés de préciser leur projet, d'en vérifier la soutenabilité économique, juridique et financière. Cette phase doit faire l'objet de concertations avec les parties prenantes dès lors que des engagements relevant de leurs prérogatives de droit commun peuvent être pris. Il convient ici d'être attentif au montage contractuel susceptible d'en résulter et ainsi de savoir si cette phase s'inscrit dans le cadre d'une soumission à la commande publique ou non.

A l'issue de ce processus, pouvant être conduit sur une période de 6 mois, le projet global est arrêté sur la base des projets des candidats sélectionnés de façon collégiale. La mission recommande d'accompagner l'ensemble de ce processus d'une communication dynamique et adaptée selon les cibles pour accompagner l'émergence d'un projet d'ensemble, porteur de sens avec, comme fil conducteur, « *la forêt et le changement climatique* » au titre de ses vocations éducative, scientifique, économique et environnementale.

La méthodologie préconisée par la mission présente plusieurs avantages :

- s'inscrire dans les obligations afférentes à la gestion domaniale ;
- valider de manière solidaire l'objectif poursuivi, la démarche et le résultat, quel qu'il soit ;
- accompagner la mise en œuvre d'engagements réciproques des décideurs publics dès lors qu'ils ne contreviennent pas aux règles de la concurrence.

Ce n'est qu'à ces conditions qu'un nouveau devenir pour le Domaine des Barres apparaît possible, légitimé par tous et à même d'enrayer la spirale du déclin observée et regrettée par chacun.

Mots clés : gestion domaniale – domaine public – propriété.

LISTE DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1. [MASA, Préfet, Région, Département et autres collectivités locales] : Partager le diagnostic et les objectifs entre État et collectivités territoriales dans le cadre d'une démarche concertée et porter un acte politique fort sous forme d'une déclaration commune.

Recommandation 2. : [MASA, MTECT, Préfet, DIE, DRFIP, IGN, INRAE] :

- acter le transfert de l'IGN pour une valorisation du château quelle qu'en soit la forme ;
- réaliser une étude sur le bâtiment des Pommiers pour le réaménager en vue de l'accueil d'une trentaine de postes de travail pour les personnels de l'IGN ;
- transférer l'affectation du bâtiment des Pommiers à l'IGN et réduire, en conséquence, le périmètre de la CDU de l'INRAE,
- financer l'opération soit par une partie des produits de cession en cas de vente du château ou à défaut, par tout autre financement négocié avec l'IGN et hors budget IGN.

Recommandation 3. [Préfet, DIE, DRAAF, INRAE, ONF] : Prendre les mesures à même de valoriser le château soit dans un objectif d'exploitation économique soit dans un objectif de cession.

Recommandation 4. [Préfet, Communauté de communes, ONF] :

- clarifier la volonté des parties prenantes sur la gestion de l'arboretum et déterminer le montage juridique en conséquence ;
- confier la gestion de l'animation à un tiers dans le cadre d'un BEA valorisation ou d'une concession (délégation de service public) ;
- adapter la CDU de l'ONF en conséquence concernant les parcelles et bâtiments nécessaires à cette mission ;
- définir des règles communes entre les titulaires des deux missions, entretien des collections et accueil du public.

Recommandation 5. [DIE, DRFIP, INRAE] : Détruire au moins deux des pavillons inoccupés à usage d'habitation et apprécier l'opportunité de réhabiliter le troisième à des fins de logement de ses personnels temporaires.

Recommandation 6. [Préfet, Région] :

- intégrer dans le périmètre d'un appel à manifestation d'intérêt les bâtiments suivants : le Lorentz, la maison du directeur, le vieux château et le pavillon de l'horloge ;
- en cas d'intérêt porté par la Région sur ces deux derniers, lui céder à des fins d'exercice de ses compétences en matière d'enseignement ;
- à défaut de manifestation d'intérêt pour le Lorentz et la maison du directeur, acter leur destruction en l'accompagnant d'une communication adaptée.

Recommandation 7. [Préfet, opérateurs du site] :

- définir et mettre en place des modalités de mutualisation de la gestion des parties communes du site par convention, selon un cadre souple et agile, capable d'intégrer de nouveaux occupants ;
- partager le coût des prestataires intervenant sur le site et négocier les tarifs dans le cadre d'achats groupés.

Recommandation 8. [Préfet, Région, Département, Communauté de communes, commune de Nogent-sur-Vernisson] :

- déterminer une gouvernance associant tout au long de la procédure les parties prenantes et garantissant un portage collectif et un résultat légitimé et accepté par tous, quel qu'il soit ;
- lancer une procédure unique d'appel à manifestation d'intérêt, en convenant des transferts de gestion adaptés ;

- adapter la procédure selon le montage contractuel résultant de la volonté des parties prenantes sur les caractéristiques de l'occupation et de l'utilisation des bâtiments.

INTRODUCTION

Par lettre en date du 24 octobre 2023, une mission d'appui relative au devenir du Domaine des Barres, situé à Nogent-sur-Vernisson, a été confiée au Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER) et à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Elle interroge le devenir de ce site, héritier d'une riche histoire forestière, né sous l'impulsion de la famille Vilmorin au début du 19^{ème} siècle.

L'objet de la mission vise en particulier à faire émerger les bases d'un projet porté par les collectivités locales et dans lequel les opérateurs de l'État présents sur le site trouveront leur place, condition de son acceptabilité par l'État. A cet effet, la mission s'est appuyée sur les nombreux travaux réalisés antérieurement par l'État et la Région.

Dans le présent rapport, elle ne s'est pas attachée à reprendre les différents diagnostics qui sont de nature à éclairer l'état des lieux et les dynamiques en place en renvoyant à la lecture des documents déjà produits. Elle a porté son attention sur la compréhension des relations entre les différents protagonistes intervenant sur le site, que ce soit les opérateurs entre eux, la mobilisation des collectivités territoriales et d'élus locaux et nationaux, ou encore les démarches et l'animation portées par l'État.

Le devenir du Domaine des Barres pose la question de la gestion partagée d'un riche patrimoine naturel dont l'arboretum a fait la renommée. Il est associé à un bâti d'intérêt architectural régional, arboretum et bâtiments, dont l'État est majoritairement propriétaire, étant utilisés par des opérateurs publics principalement à des fins de recherche et d'enseignement. La question est donc de savoir si le domaine peut, avec la mobilisation des collectivités territoriales, s'inscrire dans un projet socio-économique viable et impactant pour le territoire ?

Le Domaine des Barres est localisé à Nogent-sur-Vernisson, commune rurale accueillant environ 2 600 habitants et située à l'extrême Est du département du Loiret, dans la région agricole du « Gâtinais pauvre ¹ ». Malgré l'implantation dans la commune de l'industriel Faurecia, équipementier automobile, le tissu économique est principalement artisanal. La présence sur le site des Barres de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE), l'Office national des forêts (ONF) et du lycée d'enseignement général et technologique agricole (LEGTA) du Chesnoy constitue donc une opportunité. Bien que située dans un territoire à forts enjeux de revitalisation, dans un contexte socio-économique difficile (arrondissement de Montargis), la commune bénéficie d'une situation favorable. Elle est desservie par la ligne SNCF Paris-Lyon Perrache via Moret-sur-Loing. Elle est traversée par la route nationale 7 et distante de cinq kilomètres de l'autoroute A77.

Pour identifier et comprendre le positionnement des parties prenantes, la mission a auditionné une soixantaine de personnes. Elle a par ailleurs organisé des ateliers de co-construction réunissant des acteurs présents historiquement sur le site et des intervenants de la sphère économique, environnementale et associative. Face à la diversité des regards, l'objectif de ces ateliers était de poser les vrais enjeux pour le site tout en s'imprégnant de l'esprit qui se dégage de ce lieu afin de faire émerger la trajectoire pour un devenir. En créant les conditions de libération de la parole, différentes visions ont pu s'exprimer faisant émerger les potentielles lignes rouges à partir de scénarios de projet posés par la mission. Ces ateliers n'avaient pas vocation à être des lieux de décisions. Ils ont permis d'alimenter la mission dans son analyse de la problématique, de souligner un fort attachement au domaine qu'il convient d'entretenir, protéger et conserver, alors que le domaine est à un tournant de son histoire et que le statu quo n'est pas acceptable.

Cette mise en perspective d'un devenir distinct de la situation actuelle se heurte à différents écueils et injonctions. Tout d'abord, la représentation symbolique de l'arboretum est différente que l'on soit ancien élève de l'école forestière, résident ou travaillant sur le site, ou habitant de la commune de

¹ « Zonage en petites régions agricoles » - Agreste 2015.

Nogent-sur-Vernisson. L'émergence sur ce site situé à seulement une centaine de kilomètres de Paris d'un projet économique d'envergure régionale voire nationale peut susciter des craintes. Elle est parfois vécue comme un vecteur de déstabilisation des initiatives économiques développées en Centre-Val-de-Loire, notamment dans les domaines de la recherche et de l'innovation, alors que le site jouit de la présence d'organismes nationaux dont l'expertise est largement reconnue. Enfin, les effets du changement climatique interrogent les capacités d'adaptation de l'arboretum, autrefois de renommée européenne et détenteur d'un patrimoine génétique qui se dégrade.

Au plan méthodologique, la mission a ainsi cherché à identifier les bases d'un devenir reposant sur une approche à même de conjuguer l'ensemble des intérêts en présence, condition de son acceptabilité.

Au plan opérationnel, elle a également examiné les conditions de faisabilité d'un autre devenir. Elle fournit les clés d'une manifestation d'intérêt à même de valoriser le site et/ou de répondre à certains besoins. Sur la base de l'ensemble de ces analyses, le présent rapport propose un cadre pour réussir un appel à manifestation d'intérêt en capacité de favoriser l'émergence d'un projet global, reposant sur l'initiative privée et qui, tout en respectant « l'esprit des lieux », soit à même d'apporter un renouveau économique pour le site, garant de sa préservation, de son entretien et de sa valorisation au bénéfice du public.

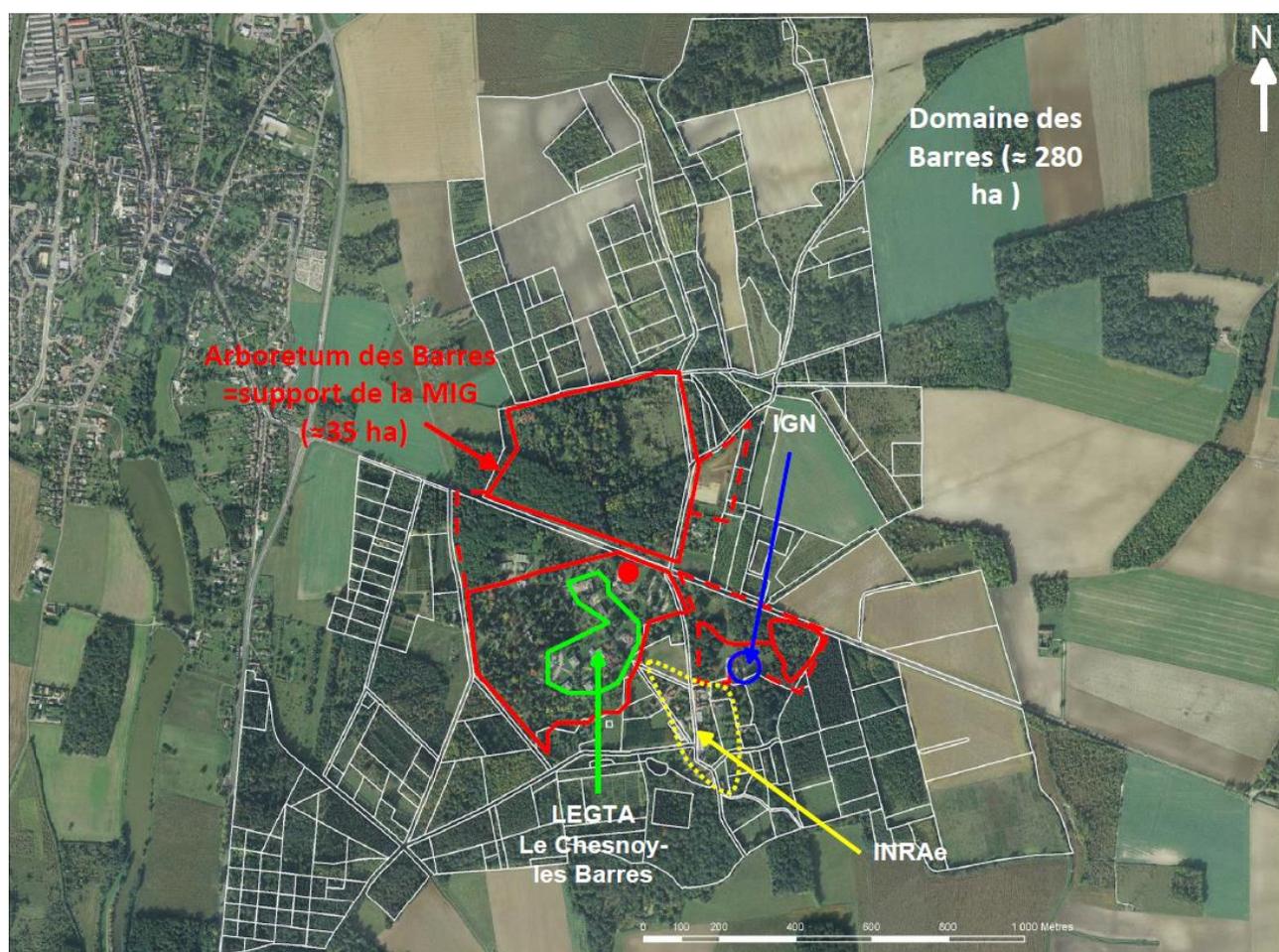
Telle est l'intention de la mission dans le cadre du présent rapport.

1. LE DOMAINE DES BARRES : DU RAYONNEMENT PASSE A L'HEURE DES CHOIX

1.1. Contexte de la mission

Le Domaine des Barres est une propriété de l'État dont la notoriété repose sur la présence d'un arboretum, du château de la famille Vilmorin - ci-après dénommé « le château » - et sur sa place historique dans l'enseignement des sciences de la forêt. Il accueille aujourd'hui quatre établissements publics : l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE), l'Office national des forêts (ONF) et le lycée d'enseignement général et technologique agricole (LEGTA) du Chesnoy.

Situé sur la commune de Nogent-sur-Vernisson, dans le Loiret, le Domaine des Barres couvre une superficie de 283 hectares (ha), incluant l'arboretum national des Barres (37ha), site reconnu pour son patrimoine végétal.



Source : Domaine des Barres, ONF.

Le domaine regroupe au total 63 bâtiments dont 44 relèvent de la propriété de l'Etat ; parmi eux, 28 bâtiments techniques servent la réalisation des missions des opérateurs présents, trois sont à usage de bureaux et 10 constituent des maisons individuelles (cf. annexe 4). La surface utile d'occupation de ces 44 bâtiments propriétés de l'Etat, totalise 9648 m² dont 1745 m² occupés comme surface classée « bureau » au sens de la DRFIP (cf. annexe 4 bis).

Sur le site, l'ONF est chargé de la gestion de l'espace boisé et de la collection. A cet effet, l'opérateur dispose de six bâtiments techniques, de deux hangars et d'un logement de fonction. Il mobilise un technicien et une équipe d'ouvriers dédiés à la réalisation des travaux forestiers.

Le service de l'information statistique forestière et environnementale (SISFE) de l'IGN occupe le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du château. Il accueille sur le site une trentaine de salariés.

L'unité de recherche sur les écosystèmes forestiers de l'INRAE est installée dans 21 bâtiments techniques (bureaux, hangars, laboratoire, serres et ateliers) et dispose de 10 logements pour ses salariés dont trois sont inoccupés aujourd'hui. Pour la réalisation de ses missions, l'INRAE a également à sa disposition des espaces boisés et agricoles. Entre 50 et 60 personnes sont présentes sur le site dont 33 permanents.

Le LEGTA dispense des formations forestières de niveau 5 à 7, avec 130 places en brevet de technicien supérieur² en gestion forestière et protection de la nature, 28 places en licence pro et 36 places en master 1 et 2 « *Forêt et mobilisation du bois* »³, soit environ 200 étudiants⁴. Il accueille également environ 40 personnes en charge de l'encadrement technique et administratif. La Région Centre Val-de-Loire est propriétaire des terrains et des 19 bâtiments consacrés à l'enseignement, l'hébergement, la restauration et la maintenance de ses équipements.

Parmi les 44 bâtiments appartenant à l'Etat se trouvent également trois bâtiments dont l'état de vétusté est fortement marqué faute d'entretien et d'usage ; le pavillon Lorentz, la maison (ou appelée aussi « pavillon ») du directeur, le vieux château et le pavillon de l'horloge.

Le Domaine des Barres s'inscrit dans un territoire à forts enjeux de revitalisation dans un contexte socio-économique difficile. Dans l'arrondissement de Montargis, le taux de pauvreté (16,9%) est supérieur à celui du département du Loiret (13,9%). En 2021, sur la seule commune de Montargis, il était de 36%⁵, soit plus de deux fois le seuil de pauvreté observé moyen en France.

1.2. Un passé chargé d'histoire

Le Domaine des Barres est né d'une initiative privée en 1821, année au cours de laquelle Philippe-André Vilmorin l'acquiert pour y cultiver des espèces d'arbres capables de fournir des mâtures de navire tels que des pins (Riga, noir d'Autriche, Laricio ou Calabre) et des chênes (notamment américains). Sous la III^{ème} République, il devient une école de sylviculture, puis de 1966 à 1989, le siège de l'école nationale des ingénieurs des travaux des eaux et forêts (ENITEF), avant que cette formation ne soit transférée à l'école nationale du génie rural, des eaux et forêts de Nancy (ENGREF). Très nombreux sont les « forestiers » passés par le cursus de formation « aux Barres ». Tous, ainsi que les personnels ayant travaillé ou travaillant encore sur le site, évoquent « l'esprit des lieux » fondé sur son caractère emblématique et préservé, la solennité des lieux et leur quiétude. L'absence de clôture facilite une déambulation sans frontière entre les différents espaces du domaine, contribuant à cette appropriation par chacun de l'identité du domaine. Enfin, l'arboretum est connu du grand public pour ses visites et ses journées « portes ouvertes » avec la vente de plans et graines sylvicoles. Pour la population locale, l'arboretum représente un lieu de promenade familiale de proximité.

² BTS productions forestières – BTS gestion et protection de la nature.

³ Données enregistrées au titre de la rentrée 2022/2023.

⁴ Une vingtaine d'étudiants de l'école nationale vétérinaire d'Alfort (Maisons-Alfort) est accueillie dans les locaux du LEGTA de mars à juin.

⁵ Données Insee 2021

1.3. Un patrimoine remarquable

L'arboretum rassemble plus de 2 600 espèces forestières ou buissonnantes, rares ou insolites. Le site présente une forte diversité pédologique, la palette des sols allant de l'acide au calcaire, ce qui a présidé au choix du site par la famille Vilmorin. Rassemblant trois collections d'arbres des cinq continents, il occupe une place remarquable parmi les arboretums européens. La diversité biologique du domaine est complétée par la présence d'une mosaïque d'habitats naturels et semi-naturels : des pelouses calcaires inscrites dans une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)⁶ et un site Natura 2000⁷, des terres agricoles et des parcelles forestières sur plus de 230 ha.

De 2004 à 2022, l'arboretum a été labellisé « jardin remarquable » par le comité « parcs et jardins » du ministère de la culture⁸.

1.4. Une vocation d'acquisition de connaissances, d'enseignement et d'éducation

Dès 1873, une école primaire de sylviculteurs est installée sur le site dont les collections sont régulièrement enrichies pour compléter le panel d'espèces (feuillus, résineux, arbustes, arbrisseaux). La vocation d'enseignement forestier est valorisée par l'installation des sections de techniciens et d'ingénieurs forestiers aujourd'hui en partie reprises par le LEGTA.

Dans les années 80, le centre d'étude du machinisme agricole et du génie rural des eaux et forêts (CEMAGREF aujourd'hui intégré dans l'INRAE⁹) s'installe sur le site. En 1994, une partie du château devient le siège de l'unité de l'IGN. En complément du travail de conservation et de renouvellement de l'arboretum mené par l'ONF, le site intègre ainsi des missions d'enseignement et de recherche.

De 2009 à 2018, l'ONF assure la mission d'accueil du public. Ce sont jusqu'à 20 000 visiteurs par an qui sont dénombrés. A partir de 2018, l'ONF décide d'abandonner cette mission. La Communauté de communes « canaux et forêts du Gâtinais » l'assure aujourd'hui, soutenue par des financements publics émanant de l'Etat, de la Région et du Département¹⁰. Aujourd'hui, le site n'accueille plus que 6 000 visiteurs par an. L'animation prend la forme de visites commentées et diverses manifestations ponctuelles. Bien que réputé non ouvert au public en dehors des visites et manifestations organisées, le site reste d'accès libre : aucune barrière n'en ferme l'accès qui reste possible par plusieurs voies, lui conférant un caractère de « liberté ».

1.5. Un manque d'entretien du patrimoine bâti et naturel

Les 63 bâtiments du domaine constituent un ensemble très hétérogène. Ils comprennent des bâtiments typiques de l'architecture régionale de pierre, brique et ardoise dont certains figurent parmi les éléments du patrimoine à préserver¹¹. A leur proximité se trouvent des logements individuels et bâtiments fonctionnels de type pavillon des années 70, sans intérêt patrimonial. En remplacement des anciens logements étudiants construits dans des structures temporaires, la Région a reconstruit des bâtiments plus récents avec un souci architectural d'intégration dans le site mais qui vieillissent

⁶ L'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs à fortes capacités biologiques et bon état de conservation. Les ZNIEFF de type I sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique. Sur le site, on rencontre la ZNIEFF « Pelouses et ancien marais du Domaine des Barres.

⁷ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC). Le site « landes à genévrier de Nogent-sur-Vernisson est référencé sous le n° FR 2400526.

⁸ Label créé en 2004 avec le concours du conseil national des parcs et jardins. En janvier 2019, on dénombrait 433 jardins remarquables en France métropolitaine et aux Antilles.

⁹ En 2020, à l'issue de la fusion avec l'institut de recherche agronomique (INRA), l'INRAE a intégré l'institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture (IRSTEA) qui avait succédé au CEMAGREF en 2012.

¹⁰ Plan de financement de la mission d'accueil du public : soit 50K€ de l'Etat, 60K€ de la Région, 20K€ du département, 57K€ de la Communauté de communes et 33K€ d'autres financements.

¹¹ Liste approuvée par la Communauté de communes le 11 avril 2023.

mal (notamment les parties bois). Le Conseil régional s'est engagé dans un plan de rénovation de ces logements et vient de délibérer un budget de l'ordre de 600 000 euros.

Le site est desservi par une voie communale et des voiries privées. Pour des raisons de complexité administrative, aucune synergie n'a été mise en place entre les opérateurs présents sur le site pour mutualiser les charges d'équipement et de maintenance (entretien des bâtiments, des cheminements et des espaces verts, etc.).

Au fil des années, chacun des opérateurs présents a évolué librement dans ses usages, abandonnant les bâtiments les moins fonctionnels et les secteurs les moins usités. Un quart de la surface des bâtis est ainsi aujourd'hui inoccupée soit 2 400 m². Les toitures des bâtiments désaffectés se sont progressivement détériorées, au point de voir des étages fragilisés et des façades dégradées (maison du directeur, Lorentz) nécessitant d'interdire leur accès. Des périmètres de sécurité ont été mis en place pour éviter tout accident et dommage aux personnes fréquentant le parc.

L'arboretum lui-même fait moins l'objet d'attention ; une seule personne était, à fin 2023, affectée à sa gestion, appuyée par des prestations internes et externes ; aucune scénographie n'est mise en œuvre, les panonceaux au pied de chaque arbre sont surannés et difficilement lisibles. La signalétique est détériorée et peu attractive, l'offre de services au public demeurant inchangée depuis de nombreuses années. Le site internet de l'arboretum ne mentionne pas les thèmes des visites guidées programmées d'avril à octobre¹².

1.6. Un point de rupture, l'heure des choix

La dégradation du patrimoine bâti et la perte de notoriété de l'arboretum ont suscité des interpellations d'élus relayées par la presse régionale. Les sénateurs Hugues Saury et Jean-Pierre Sueur ont successivement alerté le ministre de l'agriculture lors d'une question orale le 7 janvier 2021 et par courrier du 24 Juillet 2023. Le président du Conseil régional a officiellement saisi le ministre, Marc Fesneau, le 28 juin 2023.

L'intérêt du site, l'attachement que lui porte la population locale et la communauté forestière, son évolution et les dangers que représentent certains bâtiments commandent de prendre des mesures de conservation et dans certains cas, de valorisation.

Le bâti aujourd'hui occupé, couvrant 7 248 m² génère de lourdes charges d'entretien. Avec une centaine de personnels permanents sur le site, les coûts de fonctionnement et d'investissement deviennent difficilement soutenables pour les opérateurs présents sur le site, a fortiori avec des équipes travaillant de moins en moins en présentiel (cas du personnel de l'IGN exerçant son activité sur la surface de 833m² du château). C'est le cas du « pavillon d'accueil » situé à l'entrée du site et appartenant à l'État, fermé une grande partie de l'année.

Face à ces constats, les interrogations des décideurs publics sont légitimes. Par ailleurs, l'intérêt porté au site par les acteurs locaux et la population donne une dimension politique à son devenir.

Mais le devenir du Domaine des Barres interroge de fait un périmètre assez réduit composé :

- des bâtiments présentant un intérêt domanial¹³ : le château Vilmorin, le vieux châteaux, les pavillons du directeur, de l'horloge,
- des bâtiments destinés à accueillir le public : le bâtiment d'accueil de l'arboretum et ses éléments connexes (serres, bâtiments techniques...).

La destination de ces bâtiments apparaît en effet déterminante pour un projet de renouveau du domaine bénéficiant au public et maintenant sa vocation initiale.

12 <https://www.arboretumdesBarres.fr/animations>

13 Et figurant comme tel sur la liste des éléments du patrimoine à préserver approuvée le 11 avril 2023 par la Communauté de commune de canaux et Forêts en Gâtinais.

2. DES INITIATIVES MENEES EN SILO ET AUX EFFETS LIMITES

2.1. Depuis 2018, l'État a pris des mesures pour clarifier la gestion domaniale sans réflexion partagée avec toutes les parties prenantes sur un futur souhaitable

Depuis le départ de l'ENITEF vers le site de Nancy et son intégration au sein de l'ENGREF en 1990, le devenir du site est ponctué par une succession d'évènements sans ligne directrice. Transférée à l'ENGREF en 1998, la gestion de l'arboretum est ensuite confiée à l'ONF en 2009. Dans le prolongement d'un rapport de la Cour des comptes¹⁴, l'ONF a manifesté en 2018 son souhait de se voir déchargé de la mission d'accueil du public. Après réflexion, celle-ci a été reprise par la Communauté de communes « canaux et forêts en Gâtinais ». En parallèle, des échanges se tiennent entre l'État et l'institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture (IRSTEA), intégré au sein de l'INRAE en 2020¹⁵, pour clarifier l'occupation des parcelles agricoles et des logements.

En date du 30 décembre 2015, une convention d'utilisation (CDU) du château a été signée entre l'État et l'IGN régularisant une situation en place depuis 1991. Enfin, en vertu de la loi n°2004-809 du 13 août 2004¹⁶, la propriété du lycée d'enseignement général et technologique agricole (LEGTA) a fait l'objet d'un acte de transfert par l'État à la Région quinze ans plus tard¹⁷. Pendant ce temps, la dégradation des bâtiments sans usage et l'absence de droits réels sur l'arboretum pour l'ONF font peser sur l'État une responsabilité potentielle pour défaut d'entretien en cas de survenance d'un accident¹⁸.

En 2020, sur la base d'un travail réalisé par la mission d'expertise économique et financière de la direction régionale des finances publiques (DRFIP) du Centre-Val-de-Loire, le ministère de l'agriculture et de l'alimentation a mis en place des groupes de travail avec l'ensemble des opérateurs de l'État présents sur le site en vue d'une régularisation de l'usage des lieux. De janvier à juillet 2021, le préfet de région Centre-Val-de-Loire a confié à la DRFIP une mission de clarification de l'affectation des terrains et bâtiments et d'élaboration d'un plan d'action portant sur le devenir des bâtis non affectés (cession, démolition ou affectation). Cette mission a confirmé le transfert possible de l'IGN vers des locaux de l'INRAE, libérant ainsi l'affectation du château. Ces travaux ont été présentés aux collectivités le 3 décembre 2021. La liste des parcelles proposées à la valorisation a été communiquée aux collectivités territoriales le 7 octobre 2022.

Le 13 mars 2023, la Communauté de communes a été saisie par la DRFIP qui l'invite à exercer son droit de priorité sur le pavillon du directeur, le pavillon Lorentz, le pavillon de l'horloge et le vieux château. L'acquisition de ces bâtiments est respectivement proposée par la DRFIP à un tarif de 50K€, 15K€ et 67K€ pour le lot des deux derniers. Après avoir évalué les coûts de restauration du vieux château, jugés exorbitants¹⁹, la Communauté de communes a fait savoir, au terme d'un délai supplémentaire et après délibération²⁰, qu'elle ne souhaite se porter acquéreur d'aucun de ces bâtiments malgré leur intérêt patrimonial.

A l'inverse, la Région a fait part de son intérêt pour se porter acquéreur du Château dans la perspective d'un projet de formation avec le lycée du Chesnoy le 16 juin 2023. Cet intérêt n'a toutefois pas été formalisé par une lettre d'intention.

En parallèle, les représentants de l'État se sont dits ouverts à rencontrer des porteurs de projet potentiels et à les accompagner. Malgré l'absence d'appel à manifestation d'intérêt formalisé,

¹⁴ Rapport particulier « Office national des forêts exercices 2009 à 2012 », Cour des comptes, 3ème section, Juin 2014.

¹⁵ Voir note de bas de page 7.

¹⁶ Article 79-II de la Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales transférant les propriétés des biens immobiliers des établissements visés à l'article L.214-6 du code de l'éducation appartenant à l'Etat à la Région.

¹⁷ Acte de transfert du 2 septembre 2019.

¹⁸ Une telle responsabilité est en effet plus difficile à prouver dès lors que l'entretien normal est réalisé.

¹⁹ La réfection de la façade du vieux château a été évaluée à 500K€.

²⁰ Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais, délibération du 11 juillet 2023 n°2023-100.

quelques acteurs privés ont été approchés par la Région et l'État afin de recueillir des projets de valorisation du domaine et de son patrimoine.

La chronologie des événements souligne la longueur du processus. Si, de 2020 à 2021, l'État, ses services et ses opérateurs ont clarifié la situation du foncier et établi un mode opératoire, les échanges avec les élus et des opérateurs privés se sont prolongés de 2021 à mi 2023. Ils ont été ponctués par plusieurs réunions animées par le sous-préfet de Montargis à l'issue desquelles un compte-rendu était établi sans valoir « relevé de décision ». Au final, les élus regrettent un manque de transparence du processus conduit par l'État, des décisions non suivies d'effet et l'absence de stratégie partagée sur le devenir du Domaine, sans être pour autant réelle force de proposition. Les échanges bilatéraux conduits avec les différents porteurs de projets n'ont été partagés qu'entre les services de l'État et ses opérateurs. Les porteurs de projets regrettent l'absence de retour, même informel, sur leurs propositions à la suite de la communication de leur projet, dont seulement deux ont été formalisés.

En résumé, même si cette étape était nécessaire, en traitant en premier lieu la clarification du foncier et la maîtrise des risques liés à la sécurité des personnes, l'État ne s'est pas doté d'une vision systémique du site favorisant l'émergence d'un projet économiquement viable et socialement acceptable. L'absence de diagnostic partagé et de cadre méthodologique n'a pas permis aux porteurs de projets de finaliser leur proposition, la prise de risques étant trop importante en cas d'investissement de leur part. Aucune convergence n'a été recherchée sur la base de l'étude mandatée en parallèle par la Région (cf.2.2), qui n'a au demeurant semble-t-il pas poussé en ce sens.

2.2. La Région a mandaté parallèlement une étude sur les stratégies possibles pour le devenir du domaine

En 2019, suite à deux études préalables²¹, la Région a lancé une consultation²² pour réaliser « *une étude de faisabilité pour le développement du Domaine des Barres* ». Le cahier des clauses particulières indique que l'ambition est de « *créer un site d'éducation à l'environnement... mais également de valoriser le patrimoine immobilier du site* ». Il précise que le prestataire examinera « *la faisabilité d'un projet de développement global du Domaine des Barres* » tout en ajoutant que « *la destruction ou la vente de certains bâtiments ou terrains peuvent être des options présentées dans les différents scénarii proposés par le prestataire.* » L'étude doit ainsi « *permettre au consortium Domaine des Barres de choisir une orientation stratégique pérenne pour l'aménagement assortie d'un fonctionnement réaliste d'un point de vue économique, scientifique, culturel et touristique* ».

Au terme de la consultation, l'agence Maîtres du Rêve a été mandatée pour réaliser l'étude de faisabilité dont les dispositions générales du contrat prévoyaient trois phases :

- une 1^{ère} phase sur l'étude des potentialités du site ;
- une 2^{nde} étude sur la faisabilité du projet selon les scénarios retenus ;
- une 3^{ème} phase, optionnelle, sur la programmation des aménagements. Elle n'a pas été mise en œuvre à ce jour.

A l'issue des deux premières phases, un état des lieux est dressé et des pistes de valorisation du domaine sont esquissées, accompagnées d'éléments de méthode.

2.2.1. Premier constat : un domaine étendu, sous-occupé avec des charges de structure conséquentes

Le diagnostic établi par l'agence passe en revue les différentes emprises foncières du site et relève les points forts et faibles de chacune, résumés dans le tableau figurant en annexe 4. Le nombre

²¹ Étude de l'ONF relative à l'arboretum des Barres (2014) et étude de l'IRSTEA sur le patrimoine immobilier située sur son emprise (2016).

²² Consultation n°19FC02P

important de bâtiments dont l'utilité est questionnée, les difficultés d'entretien ou de valorisation de certains bâtiments pèsent sur les opérateurs compte tenu de leurs contraintes budgétaires.

Ainsi, si l'on prend en compte les bâtiments dont l'Etat est propriétaire, ce sont près de 10 hectares de bâtis dont un quart est inoccupé, pour une centaine de collaborateurs présents. L'entretien, comme l'équipement de ces bâtiments, sont réalisés a minima : ils témoignent d'un déficit d'investissement (déperdition énergétique, chaudière non performante, isolation médiocre, etc.). Cette situation génère des dépenses énergétiques très élevées. L'aménagement des bâtiments apparaît inadapté aux normes et usages en vigueur (absence d'aménagement pour les personnes à mobilité réduite, absence d'accès au réseau des eaux usées, etc...)

2.2.2. Un contexte touristique interrogeant l'ambition du devenir de l'arboretum

L'étude de l'agence a d'abord mis en évidence l'impact d'une offre de service dynamique sur la fréquentation d'un lieu touristique : ainsi, en 2017, un tiers des visiteurs de l'arboretum a participé à un évènement sur place et un quart des visiteurs était constitué de groupes de scolaires et d'adultes. Sous l'effet de diverses manifestations organisées sur place²³, la fréquentation a augmenté de 27%, confirmant les conclusions de l'étude réalisée par l'ONF trois ans plus tôt²⁴.

En second lieu, l'arboretum bénéficie en majeure partie d'un tourisme de proximité ; 52% des visiteurs sont originaires du département. L'arboretum est ouvert sept mois dans l'année, de mi-avril à novembre. Cette année, l'ouverture au public a été avancée au 16 mars, sous l'effet du changement climatique et d'un réveil printanier précoce.

En 2017, avec 15 095 visiteurs, l'arboretum se situait dans la moyenne basse des « 25 lieux touristiques et culturels incontournables du Loiret²⁵ ». Depuis, la fréquentation de l'arboretum a fortement diminué pour s'établir à 6 000 visiteurs par an, le situant à la dernière place de ce classement. Le domaine pâtit notamment de la concurrence de l'offre culturelle et touristique dense sur le bassin orléanais.

Le Domaine des Barres ne s'insère pas dans un réseau dynamique de sites touristiques de proximité. Ainsi les sept lieux touristiques « incontournables » à moins de 30 minutes du domaine sont ceux enregistrant les plus faibles fréquentations du département (en moyenne 10 700 visiteurs). Il n'existe pas de partenariats avec d'autres sites touristiques de proximité ou avec des organisateurs de voyages. Sa visibilité reste faible dans l'offre touristique locale et régionale.

A contrario, la mission a pu constater le dynamisme de l'arboretum des grandes Bruyères qui accueille 10 000 visiteurs/an avec un budget équilibré, avoisinant 350 k€ et réparti à parts égales entre dons, droits d'entrées et subventions. En regard, le budget de l'arboretum, s'élève à 220 k€.

Bien qu'il soit bordé par « l'EuroVélo 3 » (« la Scandibérique »)²⁶, la mission a noté que le site ne constitue pas une attraction touristique alors que la thématique de la forêt porte l'image du territoire, comme en témoignent les dénominations de l'aire d'autoroute A77 « jardin des arbres » ou même de la Communauté de communes « canaux et forêts du Gâtinais ».

2.2.3. Des scénarios proposés qui soulignent l'importance des investissements à réaliser sans garantie de rentabilité à moyen terme

Au terme du diagnostic, l'étude propose de réviser le positionnement de l'arboretum. Elle considère que « *le vrai sujet à valoriser pour l'avenir n'est pas l'arbre ou la forêt, mais plutôt l'adaptation des êtres vivants au changement climatique* ». Elle propose trois scénarios à la Région, qui n'en retient que deux pour une étude plus approfondie²⁷ :

²³ Les « Journées de l'arbre », « Biodiv'aux Barres », « Récré'Arts ».

²⁴ Etude de faisabilité « Pour le développement de l'Arboretum National des Barres », ONF avec Arkepolis et Atelier bleu, Septembre 2014.

²⁵ Les chiffres clés du tourisme dans le Loiret en 2017, Tourisme Loiret. Voir le lien suivant : https://pro-tourismeloiret.com/wp-content/uploads/2018/10/chiffres_cles_TourismeLoiret_2017.pdf

²⁶ Partie française de l'itinéraire reliant la Norvège à Saint-Jacques-de-Compostelle, en Espagne soit 1700 kilomètres.

²⁷ Scénario non retenu : Montée en puissance d'un pôle d'excellence en matière de formation, d'éducation à l'environnement et de recherche autour de la forêt et de l'environnement.

- 1^{er} scénario : l'émergence d'un pôle de référence en matière de recherche, de formation, d'éducation à l'environnement, d'activités économiques et d'innovation, centré sur l'adaptation des êtres vivants et des milieux au changement climatique ;
- 2nd scénario : la création d'un pôle touristique et culturel original sur le thème de l'arbre, la forêt et des enjeux climatiques.

Pour chaque scénario, l'étude analyse l'intégration du projet dans le contexte régional. Sur la base d'un parangonnage, elle propose des perspectives de développement assorties de maquettes budgétaires sommaires.

Les principales conclusions de l'étude sont les suivantes :

- Sur le scénario « *pôle de référence recherche-formation-éducation sur l'environnement et l'adaptation au changement climatique* » :
 - ✓ la cohérence avec les activités aujourd'hui développées sur le site,
 - ✓ la nécessaire connexion entre les expertises présentes sur le site et la création d'un cluster,
 - ✓ un territoire déjà bien fourni en termes d'écosystèmes sur le management et sur l'innovation²⁸,
 - ✓ un tel scénario n'apparaît pas de nature à valoriser de manière pérenne les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et aujourd'hui inoccupés,
 - ✓ un budget d'investissement évalué à environ 1M€ avec une part de financements publics prépondérante.

- Sur le scénario « *pôle touristique et culturel sur le thème de l'arbre, la forêt et des enjeux climatiques* » :
 - ✓ la possibilité de création d'aménagements composés d'un espace en réalité virtuelle, d'une visite repensée de l'arboretum, d'un parcours suspendu, de boutiques, restaurants, etc...,
 - ✓ trois niveaux de développement touristique sont étudiés (appelés « *niveaux d'ambition* ») représentant un coût d'investissement variant de 1,35 à 2,85 M€ TTC.

Pour la mission, l'étude commandée par la Région constitue une base de travail intéressante et riche. Les trois scénarios identifiés et les approfondissements menés sur deux d'entre eux sont réalistes au regard de l'environnement socio-économique du Domaine des Barres bien que les analyses budgétaires paraissent sous-estimées :

- elles portent essentiellement sur des dépenses d'investissement ;
- elles ont été réalisées avant la crise sanitaire, la guerre en Ukraine et la reprise de l'inflation et nécessitent d'être réévaluées ;
- un taux d'imprévus de 10% pour des travaux à réaliser sur des bâtiments anciens et pour certains très dégradés apparaît minoré.

2.2.4. Des fiches d'intention dont la portée et la faisabilité ne sont pas en rapport avec l'ambition du site

En avril 2020, au terme de l'étude de faisabilité, la Région a tenté de susciter des projets des principaux partenaires. Cinq fiches d'intention ont ainsi été produites par AgreenTech Valley, l'IGN, l'INRAE, l'Arbocentre et la Chambre d'agriculture du Loiret.

Si ces fiches d'intentions ont eu le mérite de questionner les opérateurs et partenaires intéressés par le devenir du domaine, plusieurs observations méritent d'être formulées :

- le caractère spontané des intentions apparaît relatif ; largement impulsée par la Région, la démarche est restée à une échelle « macro ». Aucune des fiches ne précise la rubrique sur les délais de réalisation, pourtant prévue dans le modèle fourni ;

²⁸ LAB'O et AgreenTech Valley à Orléans, le Mame à Tours ou le Campus « Les champs du possible » à Châteaudun.

- certaines intentions interrogent parfois sur leur finalité ; ainsi, l'intention de l'IGN apparaît davantage pensée pour maintenir ses personnels au sein du château que pour concevoir une véritable offre de services ouverte à des tiers. La fiche d'intention de l'INRAE prend le soin de renvoyer son intervention à celles, préalables, émanant d'autres intervenants non sondés sur leurs intentions ;
- la nature des actions considérées n'apparaît pas de nature à offrir une solution globale et pérenne correspondant aux enjeux du site mais davantage à créer des connexions entre les acteurs présents et intéressés à y maintenir leur emprise, par la création d'un pôle de référence recherche-éducation-formation.

En pratique, les intentions sont restées « lettre morte » bien qu'elles fournissent des indications intéressantes sur le positionnement des acteurs sollicités et demeurent en partie d'actualité. A l'issue de ces travaux, la Région n'a pas engagé la phase 3 de son étude visant à établir une programmation des aménagements à réaliser dans le domaine et à définir les modalités de gestion et de fonctionnement du site.

2.3 Des projets « spontanés » présentant un intérêt et méritant d'être approfondis

Dans le prolongement de l'étude, l'État et la Région ont tenté de susciter des projets sans formalisation d'un cadre particulier. Deux acteurs ont été approchés et ont formalisé leur intention : « la Ressourceraie » et l'association « Les Jardins de la voie romaine ». Le collectif « Cultur'aux Barres » a également fait part de son intention d'organiser une exposition dans le Pavillon du directeur, sans la formaliser. La mission a auditionné les porteurs de ces trois projets.

Une quatrième initiative, portée par le collectif « Arboretum des Barres destination 2050 », a imaginé la création d'un pôle d'attractivité touristique, sans formalisation d'une note. L'intention ne semble plus être d'actualité, le principal concepteur, indisponible pour plusieurs mois, n'a pas répondu à l'invitation de la mission.

Bien qu'ils ne présentent pas la maturité et les éléments nécessaires à une instruction approfondie, la mission a étudié les projets de « la Ressourceraie » et des « Jardins de la voie romaine » sur la base de six critères :

- l'objet du projet et sa capacité à s'inscrire dans « l'ADN du site » ;
- le périmètre couvert par le projet : l'occupation de l'espace et sa valeur ajoutée dans la préservation du bâti ;
- les éléments de cadrage juridiques et financiers du projet, la pertinence du modèle économique et le caractère réaliste du projet ;
- l'actualité du projet, plusieurs années après l'intention manifestée, les éventuels éléments nouveaux apportés à la réflexion ou l'abandon du projet ;
- les points positifs du projet tenant au savoir-faire de son dirigeant dans des activités comparables avec celles offertes par le site ;
- les points à clarifier ou les fragilités pouvant être identifiées tenant compte des risques du projet en termes de finalité, d'acceptabilité ou de la capacité de financement pour la rénovation des bâtiments considérés.

Appréciés sur une échelle de 1 à 5, il apparaît que les deux projets présentent un intérêt pour l'avenir du domaine. Ils méritent l'un et l'autre d'être travaillés plus avant, voire d'être combinés. Une analyse détaillée de ces projets est fournie en annexe 5.

- **Le projet « L'arboretum des Barres par la Ressourceraie »** se propose de gérer l'accueil sur l'arboretum, de créer un tiers lieu pour des projets innovants et une activité d'hôtellerie-restauration.

Parmi les points positifs du projet, la mission relève les éléments suivants :

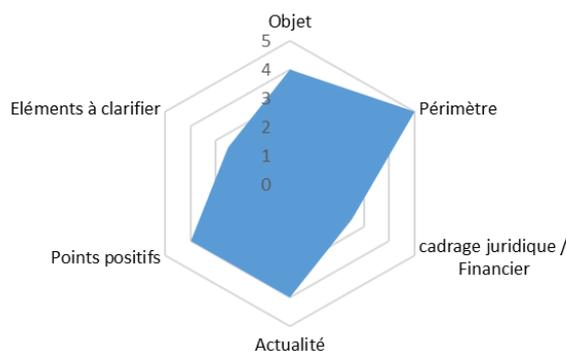
- la dimension du projet préservant les quatre bâtiments du domaine (Château, Vieux château, Pavillon de l'horloge, Pavillon de Lorenz), le Pavillon du directeur étant détruit ;
- l'expérience et le savoir-faire du dirigeant dans des domaines comparables ;

- le potentiel de valorisation de l'activité scientifique du site ;
- la fibre « biodiversité » du projet ;
- la capacité à créer de l'activité sur l'arboretum et le château.

Parmi les points à clarifier :

- la capacité de financement des coûts de réaménagement des bâtiments ;
- le montage juridique et financier et notamment les conditions d'exploitation de l'arboretum, reposant sur un bail gratuit et une redevance sous la forme d'un pourcentage du chiffre d'affaires, conjugué à une activité économique, l'ensemble formant un tout indissociable ;
- les craintes que peut susciter le projet pour les personnels et résidents du site, fondées ou non, dans la sur-représentation de sa dimension économique et touristique.

Appréciation du projet La ressourceiraie.



Le projet de « la Ressourceiraie » recueille ainsi 22 points sur un total de 30.

- **Le projet « L'arboretum des Barres par Les jardins de la voie romaine »** est un projet à vocation sociale reposant sur la création d'une vingtaine d'emplois d'insertion.

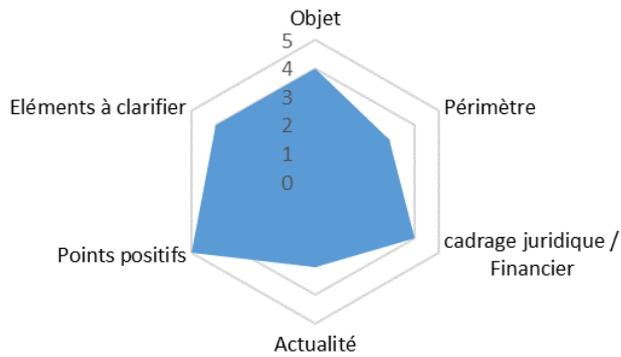
Parmi les points positifs du projet, la mission relève les éléments suivants :

- une solution sur l'ensemble de la chaîne production – entretien – accueil et vente, au bénéfice du grand public ;
- l'expérience d'activités dans des environnements et domaines comparables ;
- des activités complémentaires associant production dans les pépinières et accueil du public de l'arboretum et offrant ainsi une activité tout au long de l'année.

Les points à éclaircir:

- l'inoccupation des bâtiments sans intérêt pour le projet, après réflexion et estimation du rapport charges / ressources ;
- la capacité de la direction régionale de l'économie, de l'Emploi, du travail et des solidarités (DREETS) à financer un budget compris entre 200 et 500 K€ d'aides publiques selon le type du public et les aides au poste d'insertion;
- le montage juridique entre entreprise/ chantier d'insertion et SAS ;
- la volonté et/ou la capacité du porteur de projet à lancer un tel projet au cours des deux prochaines années, compte tenu du développement de l'activité de l'association par ailleurs.

Appréciation du projet Les Jardins de la Voie romaine



Le projet recueille ainsi 23 points sur un total de 30.

- **L'intention du collectif « *Cultur'aux Barres* »** a également été examinée bien qu'elle ne soit pas réellement formalisée.

Celle-ci consiste à organiser des expositions photographiques dans un pavillon à rénover mais non désigné, associées à un concours international de photographie. Le collectif estimait le coût de rénovation des salles nécessaires à son projet à 110 000 €, bien conscient que cela ne permet pas de rénover l'ensemble du bâtiment de 638 m², opération dont le budget peut être évalué à 1M € hors toiture. Il a également indiqué aux rapporteurs ne pas disposer à ce jour de financements privés dans le cadre de son projet. L'organisation du projet photo, exposition et concours, est quant à lui évaluée entre 2 400 et 10 000€ par an.

Si l'idée portée par le collectif présente un intérêt pour le Domaine des Barres, la mission relève d'une part, la disproportion entre le coût du projet et l'absence de capacité d'investissement du porteur de projet²⁹. Elle relève d'autre part l'absence de maîtrise d'ouvrage de l'opération de rénovation, une telle prestation relevant du cadre de la commande publique.

Ainsi, la rénovation du bâtiment ne peut être justifiée par le projet, au regard de son rapport coût / bénéfice. Une exposition organisée sous la forme d'un parcours pédagogique en plein air pourrait aussi bien s'imaginer. La biennale Photoclimat fournit un exemple de ce type de parcours d'exposition en Ile-de-France³⁰. Une telle solution offrirait un triple avantage pour le domaine des Barres :

- permettre le financement par des subventions en soutenant un projet d'intérêt public innovant ;
- embellir et valoriser opportunément le domaine sur un périmètre en cohérence avec le lieu ;
- constituer une solution plus réaliste sur le plan économique car ne nécessitant ni rénovation, ni dépenses de fonctionnement, plus visible et accessible à tous.

Observations :

Au vu des projets, la mission croit utile de rappeler que depuis le 1^{er} juillet 2017³¹, la délivrance de certains titres d'occupation du domaine public est soumise à une procédure de sélection entre les candidats potentiels (qu'il s'agisse d'associations ou non) ou a minima d'obligations de publicité préalable, en particulier lorsque leur octroi a pour effet de permettre l'exercice d'une activité économique sur le domaine.

Concernant le devenir du Château, sauf à en faire l'acquisition pour la Région et à y intégrer un service au public, on voit mal comment sa destination pourrait échapper à une activité économique au sens du droit communautaire. Vu les montants des estimations formulées, une procédure de sélection apparaît requise.

²⁹ L'association est constituée exclusivement de personnels de l'INRAE en activité ou en retraite.

³⁰ Voir sur le site dédié : <https://photoclimat.com>.

³¹ Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.

Par ailleurs, toute occupation privative du domaine public est en principe assujettie au paiement d'une redevance (art. L.2125-1, al. 1 du code général de la propriété des personnes publiques) sauf exceptions, limitatives, notamment au bénéfice des associations à but non lucratif dès lors qu'elles concourent à la satisfaction d'un intérêt public, c'est-à-dire, par exemple, à celles qui exercent une activité caritative, sociale ou humanitaire. En l'espèce, les montages envisagés méritent d'être examinés compte tenu des sociétés support des activités projetées et de l'activité économique de certains projets envisagés.

Les écarts existant entre le montant des redevances pour occupation du domaine public d'une collectivité et le loyer exigé par cette dernière pour l'occupation de son domaine privé doivent être justifiés par des éléments objectifs, notamment par les caractéristiques des locaux³². S'agissant du Château, l'objectif d'intérêt public justifiant un bail à titre gracieux mérite d'être expertisé.

L'autorisation peut être accordée par une décision administrative unilatérale ou par convention, qui ne créent pas de droits sur le bien lui-même (droits réels). Elle est strictement personnelle. L'association ne peut pas la transmettre à une autre structure.

Par ailleurs, la sous-traitance de l'activité d'une association à une société par actions simplifiée (SAS) dont l'activité repose sur le financement de postes d'insertion peut être interrogée.

2.4. Des ateliers d'intelligence collective pour amener les acteurs à se projeter

La mission a organisé le 13 mars 2024 une journée comprenant :

- une déambulation dans le site visant à présenter le patrimoine et son histoire ;
- des ateliers avec les acteurs locaux autour de trois scénarios les amenant à se projeter et à imaginer les conditions et l'impact de leur mise en œuvre.

Vingt-cinq représentants des services de l'Etat, opérateurs publics, élus et collectivités territoriales, acteurs économiques et associatifs³³ ont participé au séminaire et ont été invités à discuter trois scénarios (cf. scénarios en annexe 6 et liste des participants en annexe 7).

Objectifs et méthodologie du séminaire :

La déambulation a précédé le travail en ateliers. Elle nourrissait plusieurs ambitions :

. Créer une communauté de travail : plusieurs participants ne se connaissaient pas. La phase d'immersion leur a permis de partager leur connaissance du site (la moitié d'entre eux ne connaissaient pas le site) et de faire connaissance.

. Poser les « vrais enjeux » pour le site : les participants ont pu partager les problématiques du site et ainsi cibler les priorités.

. S'imprégner de l'histoire et de l'esprit des lieux : un professeur emblématique de l'enseignement forestier a dressé l'histoire du domaine, ses enjeux d'hier et de demain. Cette présentation, à vertu pédagogique, a constitué un moment d'émotion fédérateur pour les participants. Chaque opérateur exerçant sur le site a présenté les missions et les équipements de sa structure.

Les ateliers poursuivaient deux objectifs : identifier les attentes des acteurs présents ; les amener à être prospectifs et aborder le site et ses problématiques habituelles sous un autre angle.

Ce temps en ateliers a ainsi constitué :

- un lieu d'échanges permettant à toutes les parties prenantes de prendre en considération le point de vue de l'autre ;
- une occasion de libre parole ;
- un moyen d'identifier les lignes rouges des acteurs locaux à partir de scénarios de projet compatibles avec le lieu et les orientations stratégiques envisagées.

Le séminaire n'avait pas vocation à constituer un lieu de décisions ; il n'a pas constitué une conférence des financeurs, pas plus qu'une possibilité de se substituer aux acteurs locaux dans l'expression formelle de leur point de vue. Il n'a pas été un tribunal de la gestion passée, écueil potentiel, mais un lieu où la parole de chacun est respectée.

Au plan méthodologique, trois groupes ont eu 25 minutes pour réagir à trois scénarios, en répondant aux quatre questions suivantes :

- ce que le scénario inspire aux membres du groupe : ce qui leur semble souhaitable ou à éviter ;

³² Cass, Civ. 1re, 13 mai 2014, n° 12-16.784

³³ choisis par la mission en fonction des prérogatives de leur institution et/ou de leur action sur des thématiques intéressant l'avenir du domaine

- les conditions de réussite d'un tel scénario ;
- l'impact sur le territoire ;
- les deux mots pour décrire le sentiment que leur inspire ce scénario.

Les trois scénarios proposés sont détaillés en annexe 6 avec les restitutions des groupes.

Scénario 1 : Une gestion a minima du bâti, de l'arboretum et la vente de ce qui peut l'être ou à défaut, la destruction du bâti.

Scénario 2 : Un cluster formation-innovation de la filière bois avec de nouveaux acteurs engagés, la mutualisation des charges d'entretien, la création d'un centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE) et l'accueil de classes Nature ainsi que d'un tiers lieu.

Scénario 3 : Un pôle touristique et culturel autour de l'environnement et de l'adaptation au changement climatique avec le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt sur certains bâtiments, la transformation du château en hôtel-restaurant-spa et un arboretum avec une offre rénovée.

Les ateliers ont permis d'établir différents constats. En effet, quel que soit le scénario considéré, les participants ont tous témoigné de leur attachement au domaine, qu'ils considèrent comme un élément du patrimoine culturel, historique et environnemental du territoire. Le domaine constitue ainsi un écrin à entretenir, à protéger et à conserver. Par ailleurs, « *l'esprit des lieux* » a été intégré par les participants lors de la déambulation qui révèle l'absence totale de délimitation physique et l'existence de coopérations entre les opérateurs présents

Les participants sont également conscients que le domaine est à un tournant de son histoire et que le statu quo n'est pas acceptable. Ainsi le scénario 1, qui peut être considéré comme le scénario de référence en l'absence de projet, conduit à un déclin progressif du site. Il est rejeté par l'ensemble des participants.

L'analyse des contributions met en évidence des positionnements dépendant des intérêts de chacun selon qu'il travaille ou réside sur place, qu'il soit acteur économique, associatif ou élu. Ainsi, la mission relève :

- une contradiction entre la nécessité reconnue d'investissements sur le site (équipements, accessibilité, offre de services, aménagements, charges de fonctionnement...) pour un réel devenir et une réticence à accueillir des tiers, a fortiori ceux exerçant une activité économique ;
- une relative autarcie des personnels travaillant et résidant sur le site ;
- le souhait d'un domaine plus attractif mais l'inquiétude quant à la compatibilité de certains projets avec « l'ADN » du site au risque de le dénaturer ;
- à défaut d'investissement, le scénario d'évolution sera le déclin du site : la poursuite de la dégradation des bâtiments patrimoniaux, la perte de la notoriété conjuguées à un accroissement des charges de fonctionnement ;
- la nécessité de règles de vie, d'une gouvernance, d'un chef de file sur la gestion du lieu pour déterminer un « règlement intérieur » du domaine et mutualiser ce qui peut l'être.

Les élus se sentent investis du devoir de donner un avenir au site vis-à-vis de leurs administrés. Ils soulèvent donc la question de l'acceptabilité du scénario le moins ouvert, qui serait vécu comme un échec.

Les représentants des opérateurs présents sur le site ont un objectif : ne pas être contraints de le quitter. Dans le même temps, ils témoignent d'une ouverture relative à toute solution dont ils n'ont pas la maîtrise. Un sentiment de propriété³⁴ induisant des comportements de préservation peut présider. Mais les représentants des opérateurs sont toutefois conscients que les charges d'entretien du bâti pèsent lourdement sur les finances publiques et les budgets de leur établissement

³⁴ Le sentiment de propriété psychologique collective au sein d'une coopérative d'habitants, Ons Belaid, Sonia Capelli, William Sabadie, Management des coopératives, Chapitre 8, 2020.

ou collectivité, ce qui limite de facto les capacités d'investissement pour la rénovation des bâtiments les plus altérés.

Les acteurs économiques du territoire participant aux ateliers n'ont pas de solutions et ne sont pas eux-mêmes porteurs de projets. La mission constate que les deux projets présentant un intérêt économique ne sont pas accompagnés, soutenus voire connus par les acteurs du développement économique présents dans le département, faute de démarche en transparence. Ils considèrent le domaine comme peu attractif, tout investissement nécessitant un soutien public car sous-tendu par un motif d'intérêt général.

Pour la mission, les ateliers ont ainsi confirmé plusieurs éléments parmi lesquels :

- la nécessité partagée par tous d'un projet d'avenir se traduisant par des investissements sur le site ;
- l'affichage attendu d'une volonté politique conjointe de l'Etat et des collectivités territoriales dans leurs champs de compétences respectifs ;
- la nécessité d'une relance d'un processus de mobilisation de porteurs de projets dans un cadre organisé s'inscrivant dans l'esprit des scénarios 2 et 3.

Les ateliers ont rempli leur objectif de lister des périmètres et leviers d'action et ont participé à remobiliser les acteurs en leur faisant prendre de la hauteur sur le devenir du site. Ils ont également été utiles pour une confrontation de points de vue et un partage des bases et conditions pour une stratégie d'avenir. Ils ont ainsi permis à chacun de constater qu'un positionnement stratégique du Domaine des Barres nécessite :

- un diagnostic partagé, une vision validée par les décideurs publics pour un projet public ou privé ou plusieurs projets complémentaires ;
- une ouverture sur une offre de services au public renouvelée, à déterminer compte tenu de l'offre culturelle et touristique existant à proximité ;
- un positionnement des financeurs publics sur la nature et le montant des investissements possibles au regard des services apportés au territoire ;
- des projets reposant sur l'initiative privée pour accompagner l'ouverture du site ;
- et plus globalement, de cerner la volonté des pouvoirs publics sur l'ambition à donner au domaine.

La synthèse des productions recueillies lors des ateliers au titre de chaque scénario est présentée en annexe 8.

3. LE DEVENIR DU DOMAINE DES BARRES APPELLE UNE VISION PARTAGÉE PAR LES PARTIES PRENANTES SUR LA BASE D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES

3.1. Le statu quo n'est plus tenable ; un acte politique fort est nécessaire reposant sur une démarche concertée.

3.1.1. Le devenir du site pose la question de l'intention des pouvoirs publics dans un contexte budgétaire contraint

Le devenir du domaine pose la question de l'intention des pouvoirs publics. La mission a ainsi pu observer que les parties prenantes ont des intérêts particuliers même si toutes sont attachées au Domaine des Barres et préoccupées par son devenir.

- **La Communauté de communes n'a pas souhaité exercer son droit de priorité au rachat de certains bâtiments.**

Les élus locaux souhaitent un devenir du site plus ouvert sur le territoire et l'économie. Mais le contexte budgétaire n'incite pas à des investissements d'envergure. La mission a par ailleurs observé que les collectivités locales sont en demande d'une réassurance sur la volonté de l'Etat pour donner un nouvel élan dans la valorisation du site, sans être elles-mêmes en capacité de prendre des engagements en ce domaine.

- **La Région se dit intéressée mais ne s'est pas portée acquéreur.**

Bien que la Région ait été interrogée de manière informelle en juin 2023 par le sous-préfet, la mission a jugé opportun de recueillir l'intention du Président de Région à ce jour sur ses projets pour le domaine. Celui-ci s'est dit intéressé pour se porter acquéreur du vieux château ou du pavillon de l'horloge, bâtiments situés à proximité du lycée, dans le cadre d'un projet de formation en lien avec le lycée du Chesnoy, bâtiments proposés à un tarif de 67K€ pour le lot. La Région a naturellement conditionné ce projet à la création de promotions de brevet de technicien supérieur agricole (BTS) et d'un Master avec l'université d'Orléans (cf. 3.2.1.4). Un tel usage redonné à ces deux bâtiments renouerait avec leur fonction pédagogique à l'époque de l'ENITEF. Il serait également compatible avec l'accueil de manifestations culturelles temporaires telles que le projet d'exposition photographique porté par l'association Culture aux Barres. Toutefois, cette option suppose une volonté conjointe du ministère de l'Enseignement supérieur et de l'université d'Orléans de renforcer les cursus universitaires sur le domaine (augmentation des places ou création de nouveaux diplômes sur la base d'un diagnostic partagé sur la cartographie des formations). La mission constate qu'aucun contact n'a été établi à ce stade en ce sens par la Région, la Préfecture et le ministère de l'Enseignement supérieur. En conséquence, ce scénario apparaît incompatible avec le lancement d'une démarche à même de faire émerger des initiatives privées dans des délais courts, compte tenu de ceux habituellement observés en la matière.

Il ressort également de cet échange³⁵ que la Région est sur le principe désireuse d'accompagner un projet d'avenir dans l'Est du département du Loiret et particulièrement sur le site des Barres dont l'objet associerait la recherche, l'enseignement, la sensibilisation et le tourisme. Elle s'est déclarée prête à accompagner financièrement tout projet porté par un tiers dans le cadre de ses compétences en matière de formation, d'insertion ou de développement économique. Les modalités que pourrait recouvrir un tel accompagnement n'ont toutefois pas été précisées.

La Région considère que les deux projets présentés par Les jardins de la voie romaine et la Ressourcerie sont compatibles et vertueux pour le site et que l'arboretum mérite de voir son

³⁵ Entretien en date du 11 avril 2024.

potentiel mieux exploité. A cet effet, elle attend de l'Etat qu'il exprime clairement ses intentions dans ses domaines de compétences. Elle appelle de ses vœux un appel à manifestation d'intérêt. La collectivité locale considère qu'une volonté politique forte sera nécessaire au plus haut niveau de l'Etat pour qu'un ou des projets puisse(nt) se développer compte tenu de la vigilance des opérateurs présents sur l'arrivée de nouveaux acteurs sur le site. Elle se déclare prête à préciser alors les engagements qu'elle pourrait prendre.

- **Le Département est un acteur en retrait à mieux mobiliser**

Le Département du Loiret est apparu plus en retrait lors des ateliers. La mission n'est pas parvenue à identifier une intention d'acquisition ou de portage d'un projet public émanant du Département. La mission relève que le Département participe à l'animation et à l'entretien de l'arboretum à hauteur de 20 000€ alors que la collectivité territoriale dispose d'un budget de 827,6M€ pour 2024, présenté par son exécutif comme « *le plus important budget, jamais voté, reflétant l'ambition de la collectivité de demeurer un acteur de référence sur le territoire* »³⁶. Sa compétence en matière de protection du patrimoine naturel au titre de sa politique des espaces naturels sensibles milite pour un engagement plus fort que celui, modeste, aujourd'hui dévolu au site.

- **L'État et ses opérateurs n'ont pas les moyens de porter des projets sur place ou de réhabiliter les bâtiments.**

L'État, dans un contexte budgétaire particulièrement tendu, privilégie naturellement la solution la plus économe mais dans une vision de court terme. Les opérateurs, censés entretenir les bâtiments occupés, s'en acquittent difficilement, compte tenu de leur contrainte budgétaire.

En témoigne l'avenant à la CDU de l'ONF³⁷ mentionnant expressément que s'agissant du bâtiment d'accueil de l'arboretum, l'ONF « *n'assumera pas la charge des travaux d'entretien et d'investissement normalement à la charge du propriétaire de ce bien* ».

La mission considère que malgré ses efforts de clarification du foncier, l'Etat n'a pas, à ce jour, réuni les conditions favorisant l'expression d'un projet global reposant sur une vision stratégique partagée, susceptible d'être soutenue par les collectivités et d'aboutir à un résultat légitime par les parties prenantes, quel qu'il soit.

Si l'approche de quelques porteurs de projet potentiels peut être considérée comme une démarche de prospection, elle contrevient aux obligations de publicité, pourtant rappelées dans le point de suivi réalisé en octobre 2022, que l'État est tenu de respecter au regard du cadre du code général de la propriété des personnes publiques³⁸.

Si la lettre de mission mentionne l'attente de l'État pour l'émergence d'un projet porté par les collectivités locales, cette condition n'est également pas suffisante pour faire émerger un devenir durable pour le site et les opérateurs présents. Pour ces derniers, l'augmentation des charges d'entretien des bâtiments du fait de leur vieillissement et la perte de visibilité régionale voire nationale du site sont de nature à remettre en cause, à moyen ou long terme, leur présence. La destruction des bâtiments et la vente « à la découpe » de parcelles du lieu ne devraient pas être envisagées sans considérer l'impact global sur le domaine et « l'esprit des lieux ». Cette valeur immatérielle du site est susceptible de constituer la cohésion de demain, favorisant l'attractivité pour les chercheurs comme pour l'accueil du public. L'absence d'ambition affirmée en termes d'éducation du public et de développement d'activités économiques ne permettra pas l'émergence d'un projet viable pour l'arboretum comme pour le château.

³⁶ Session des 15 et 16 janvier 2024 de l'assemblée départementale du Loiret.

³⁷ Avenant à la CDU de l'ONF conclu le 25 octobre 2023.

³⁸ Article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques

3.1.2. Un futur attractif pour le Domaine des Barres nécessite un acte politique scellant des engagements réciproques.

Les travaux précédemment conduits par chaque acteur ont vocation aujourd'hui à converger. Sur le modèle de nombreux partenariats déjà menés entre l'Etat et la Région, une concertation doit permettre aux compétences administratives, techniques et financières d'être rassemblées tout en associant les autres collectivités locales.

Trois raisons militent pour une vision concertée :

- le statut de domaine public du site des Barres, qui nécessite une vision partagée ;
- la mission de service public dévolue à l'arboretum ;
- les compétences des collectivités territoriales intéressant le domaine, entre la Communauté de communes, le Département et la Région, celle-ci étant propriétaire d'un bâtiment sur cinq.

Les enseignements sont à tirer du fonctionnement passé tels que le travail en silo et l'absence de cadre stratégique, administratif et juridique de nature à sécuriser des investissements privés.

Enfin si le principe posé dans la lettre de commande de préserver la place des opérateurs de l'État dans le domaine est une condition d'acceptabilité de tout projet, il est essentiel de s'extraire des conflits de légitimité qui peuvent naître du sentiment de propriété (cf. 2.4) et des différentes représentations symboliques de l'avenir du domaine. Si « *une vente à la découpe* » apparaît comme un scénario incompatible avec le maintien de l'esprit des lieux, l'accueil de nouveaux opérateurs, voire d'activités sans lien direct avec la recherche et l'enseignement telles que des activités commerciales, hôtelières ou touristiques appellera des aménagements pouvant remettre partiellement en cause le sentiment d'espace de liberté décrit aujourd'hui.

L'ensemble de ces constats démontre la nécessité de réunir les conditions d'une coopération entre l'État et prioritairement la Région, mais aussi le Département, la Communauté de communes voire l'agglomération de Montargis. Cette intention doit résulter d'un travail préparatoire permettant l'affichage fort d'un partenariat pour le devenir du site, tout en l'inscrivant dans une perspective plus large. Le Domaine des Barres doit, aux yeux de tous, être un outil d'animation et de développement territoriaux, particulièrement dans le contexte socio-économique précaire de l'Est du Loiret.

Ce n'est qu'à cette condition qu'un projet global porteur de sens pour les usagers pourra émerger avec, comme fil conducteur « *la forêt et le changement climatique* » dans des vocations éducative, scientifique, économique et environnementale.

Ce travail de partage du diagnostic et des bases d'un nouveau projet doit aboutir à une clarification des parcelles et bâtis pouvant être proposés à la manifestation d'intérêt, sans arrière-pensée et en toute transparence. Les engagements administratifs voire financiers de chaque partenaire, dans le cadre de leurs compétences de droit commun, sont à énoncer clairement en amont de ce processus, pour éclairer les conditions de viabilité d'un projet en toute connaissance de cause et selon une égalité de traitement entre les candidats potentiels.

Sans précipitation mais afin de répondre aux interrogations qui s'amplifient sur le devenir du site et les motivations des décideurs publics, un acte politique est à programmer au cours du troisième trimestre 2024. Il aura vocation à afficher le partenariat ainsi constitué, à annoncer un objectif, une méthode et un calendrier.

Recommandation 1. [MASA, Préfet, Région, Département et autres collectivités locales] : Partager le diagnostic et les objectifs entre État et collectivités territoriales dans le cadre d'une démarche concertée et porter un acte politique fort sous forme d'une déclaration commune.

3.2. Les bases d'une coopération réussie doivent être fondées sur des prérequis intéressant toutes les parties

3.2.1. Le devenir des bâtiments et des espaces doit être arbitré avant tout projet pour un futur rénové

Nonobstant les travaux en cours le 29 février 2024 relatifs à la création d'une foncière pour l'immobilier de l'Etat³⁹ et sur la base de travaux menés par la DRFIP sur le domaine jusqu'à ce jour, le devenir des bâtiments et des espaces doit faire l'objet de choix « sans regret » à inscrire dans différents scénarios et à mettre en œuvre.

3.2.1.1. Aujourd'hui, aucun opérateur n'a intérêt à se séparer de bâtiments qu'il utilise à titre gracieux

L'IGN a indiqué être disposé à déménager du château pour rejoindre d'autres locaux, mais conditionne le transfert de ses 28 agents à la couverture des frais à engager.

La mission relève que la convention d'utilisation (CDU) du château court jusqu'au 31/08/2025⁴⁰. En application de l'instruction du Premier ministre de 2009⁴¹ sur la base de laquelle elle a été conclue, il était prévu d'une part de ramener le ratio d'occupation par poste de 18,93m², au ratio cible de 12m² avec des contrôles prévus en septembre 2019, 2022 et 2025 (art.10). D'autre part, dans la recherche d'une plus grande performance immobilière, l'instruction prévoyait aussi la généralisation des loyers budgétaires et des règles d'intéressement des occupants aux cessions de bâtiments de l'État pour favoriser une plus grande mutualisation. Cette généralisation, au départ applicable aux seuls services de l'État, avait également vocation à s'appliquer aux opérateurs publics mais a été abandonnée il y a 5 ans. Cela explique que les CDU conclues sur le domaine ne prévoient aucun loyer à la charge des occupants. En cas de cession, l'IGN percevrait 50% du produit de cession. Le solde serait versé au compte d'affectation spéciale (CAS) du programme 723⁴². Celui-ci sert à financer les opérations immobilières régionales et notamment les opérations de mutualisation de bureaux, des services de l'État, et pas celles des opérateurs.

Pour le transfert de l'IGN, la première hypothèse étudiée prévoyait l'extension du bâtiment Sud des Communs inclus dans la CDU de l'INRAE. Ce bâtiment serait alors partagé entre les deux établissements, ce qui justifierait la destruction du bâtiment des Pommiers, actuellement occupé par l'INRAE.



Figure 1 : Les bâtiments à usage de bureaux aujourd'hui utilisés par l'INRAE (source : étude Région 2018)

³⁹ Déclaration du ministre délégué chargé des comptes publics en séance du conseil de l'immobilier de l'Etat du 29 février 2024.

⁴⁰ Le terme de la CDU de l'IGN est fixé à cette date en application de son article 14. Le c) de l'article 14.2 prévoyant une résiliation anticipée lorsque l'intérêt public l'exige.

⁴¹ Circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État.

⁴² Programme 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État. Chaque ministère et chaque préfecture de région dispose d'un BOP sur ce programme, lui permettant de contribuer à financer ses projets immobiliers, à partir de droits de tirage correspondant à la part des produits de cession encaissés sur le CAS qui lui reviennent, ainsi que des dépenses d'entretien du propriétaire, par l'allocation de crédits supplémentaires issus du BOP mutualisé du CAS.

Cette solution ne semble pas avoir été retenue compte tenu du coût d'investissement engendré par l'opération. La seconde hypothèse repose sur un transfert des personnels de l'IGN dans le bâtiment des Pommiers nécessitant au préalable le déplacement d'une vingtaine de postes de travail actuellement occupés par l'INRAE vers les Communs.

L'hypothèse d'un bail liant l'INRAE à l'IGN contre l'acquittement d'un loyer étant exclue⁴³, le bâtiment des Pommiers ferait alors l'objet d'une CDU au profit de l'IGN. Ce bâtiment nécessiterait des travaux de réaménagement pour s'adapter aux besoins de ce service (performance énergétique, réseau informatique, aménagements intérieurs pour 28 postes de travail...). Des mutualisations seraient possibles telles que les zones de stationnement, les salles de réunions (y compris avec le LEGTA), ou encore la mise en place d'un réseau de chaleur associant INRAE et IGN⁴⁴.

En l'absence de vente du château, des financements spécifiques seront à trouver, le CAS du programme 723, comme indiqué, ne pouvant en être la source, s'agissant d'un établissement public.

Pour autant, la question du relogement de l'IGN se pose indépendamment du devenir du domaine. L'utilisation du château en bureaux administratifs apparaît en tout état de cause inadaptée : sous-utilisation du caractère remarquable du château, faible performance énergétique, non-conformité (accessibilité des personnes à mobilité réduite, eaux usées, etc...), isolement du site pouvant soulever un problème d'attractivité en termes de recrutement... Ces carences ne participent pas à valoriser le bâtiment.

Recommandation 2. : [MASA, MTECT, Préfet, DIE, DRFIP, IGN, INRAE] :

- **acter le transfert de l'IGN pour une valorisation du château, quelle qu'en soit la forme ;**
- **réaliser une étude sur le bâtiment des Pommiers pour le réaménager en vue de l'accueil d'une trentaine de postes de travail pour les personnels de l'IGN ;**
- **transférer l'affectation du bâtiment des Pommiers à l'IGN et réduire, en conséquence, le périmètre de la CDU de l'INRAE ;**
- **financer l'opération soit par une partie des produits de cession en cas de vente du château ou à défaut, par tout autre financement négocié avec l'IGN et hors budget IGN.**

3.2.1.2. Le château est un élément clef de valorisation du domaine

Sans transfert des personnels de l'IGN, aucune exploitation économique du château n'est envisageable. Celui-ci continuera alors à perdre de la valeur et les coûts d'entretien à croître, contraignant le budget de l'IGN qui à terme, ne pourra pas faire l'économie d'un relogement. La question doit donc être traitée pendant que le château peut encore être valorisé sur le marché.

Le château constitue un élément clé d'un projet de développement économique, qu'il soit à vocation touristique ou éducative. Pour accroître la valeur du bien, l'État et les collectivités doivent prendre des engagements à même de l'augmenter de manière durable, parmi lesquels :

- acter l'extension des espaces alloués à l'usage du château pour l'accueil des usagers (parking) et à des fins de détente dans le cadre d'une exploitation hôtelière (terrasse, jardin...). Cela nécessitera un découpage des parcelles cadastrales adjacentes tout en préservant l'arboretum et notamment la collection Bizarretum⁴⁵ située à proximité ;
- prévoir le raccordement au réseau des eaux usées et les mises en conformité « à la main de l'État » ;
- réévaluer la valeur du château résultant de ces actions par le service en charge de l'immobilier de l'État, l'estimation à 400K€⁴⁶ datant de 2010.

⁴³ Ces bâtiments étant la propriété de l'État, l'INRAE ne peut percevoir de ressources tirées de la mise en location celui-ci.

⁴⁴ Ce projet était initialement prévu par l'INRAE pour les deux bâtiments.

⁴⁵ Collection végétale présentant des espèces particulières par leurs formes et datant de 1941

⁴⁶ Une telle évaluation est valable pendant 10 ans.

La photographie aérienne ci-dessous permet de comprendre l'opportunité de telles décisions dans un objectif de valorisation du bien proposé à une manifestation d'intérêt ou à la vente.



Figure 2 : Délimitation possible du terrain aux abords du château
(source : mission/Géoportail)

Dans l'hypothèse où le château n'attirerait aucun projet sérieux, alors sa vente devra être envisagée. Un projet en connexion avec le domaine serait toutefois plus valorisant qu'un rachat pour un usage privé.

Recommandation 3. [Préfet, DIE, DRAAF, INRAE, ONF] : Prendre les mesures foncières et les actes administratifs de nature à valoriser le château dans un objectif d'exploitation économique ou de cession.

3.2.1.3. La volonté des parties prenantes sur la fonction d'accueil du public de l'arboretum doit être précisée avant toute autre action.

L'arboretum a aujourd'hui deux vocations distinctes :

- la gestion conservatoire des collections : elle est confiée à l'ONF via une mission d'intérêt général locale d'un montant de 150K€ pour une durée de 19 mois depuis le 1er janvier 2023, dans le cadre de la gestion du pôle national des ressources génétiques ;
- l'accueil du public comprenant l'entretien courant de l'arboretum et l'animation d'évènements et programmes de visites constituent une mission de service public, correspondant à une activité d'intérêt général. Elle est assurée ou assumée par une personne publique, et régie au moins partiellement par des règles de droit public.

L'arboretum est en outre un domaine public. Il est dévolu à une mission d'intérêt général : l'accueil du public pour sa sensibilisation aux espèces forestières. Il contient des aménagements financés par la personne publique à cette fin.

Un plan d'investissement de 600K€, financés à hauteur de 200K€ respectivement par l'ONF, l'État et le Conseil régional a été engagé il y a près de 10 ans afin de rénover le site et d'augmenter sa fréquentation et les recettes induites. Ce plan a notamment porté sur le bâtiment et l'aire d'accueil du public ainsi que sur la rénovation des sentiers de visite. Depuis le 1er avril 2019, la mission d'accueil du public dans l'arboretum est gérée par une convention de transfert de gestion à la Communauté de communes⁴⁷. Celle-ci a été renouvelée pour une durée de 2 ans jusqu'au 31 mars 2025, assortie d'un engagement de financement à

⁴⁷ Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais, délibération du 30 janvier 2024 n°2024-019.

hauteur d'un budget de 220 k€⁴⁸. Si la mission salue l'initiative de la Communauté de communes, elle relève l'absence de vision stratégique pour une valorisation de l'arboretum à la hauteur de son potentiel et d'investissements liés.

Pour la mission, ces deux activités sont détachables au plan juridique.

La valorisation de l'arboretum étant essentielle à l'émergence de projets portés par l'initiative privée, la mission considère que la situation actuelle est une solution d'attente. Elle approuve la reconduction de la MIG pour deux années supplémentaires à hauteur de 150k€ et la reconduction du financement de la Communauté de communes à hauteur de 220K€, dans l'attente des résultats d'une manifestation d'intérêt. Les parties prenantes doivent donc s'entendre sur les options possibles pour une gestion rénovée de l'accueil du public dans l'arboretum, celles-ci emportant des conséquences distinctes.

Les conditions actuelles de dévolution par la Communauté de communes d'une part des activités d'animation des visites et des actions éducatives à l'association Ecolokaterre et d'autre part, de l'entretien courant des lieux à l'APAGEH⁴⁹ ne peuvent perdurer. La mission rappelle que les subventions publiques ne peuvent pas financer un service public répondant à un besoin précis, sauf risque de requalification en commande publique⁵⁰. Un motif d'intérêt général et de valorisation du domaine public permet d'autres choix pour éviter de laisser ce « trésor national à l'abandon »⁵¹.

Par ailleurs, au lendemain du démarrage de la présente mission, les bâtiments constitutifs de l'arboretum, dont le pavillon d'accueil, ont été intégrés à sa CDU de l'ONF⁵². La mission s'en étant étonnée, il lui a été précisé que cet avenant a pour but de prévenir toute mise en responsabilité de l'État en cas d'accident. La mission relève cependant que des réserves portées sur l'avenant à la CDU par l'ONF relatives à l'entretien du bâtiment d'accueil sont susceptibles d'entacher de nullité les stipulations convenues. Ainsi, l'utilisateur a en principe la charge de l'entretien du bâtiment. Dès lors que la CDU mentionne expressément une décharge de cette dépense, cette convention pourrait être regardée comme caduque et la responsabilité de l'État pourrait être engagée en cas d'accident.

Dans cette perspective, le devenir du pavillon d'accueil du public et de bâtiments techniques (hangar) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, dès lors qu'ils sont consacrés à la mission d'accueil du public. La mission a pu constater que le bâtiment d'accueil du public nécessite des investissements afin d'optimiser ses fonctionnalités et en faire un pôle d'éducation à l'environnement voire lui donner un usage commercial ou culturel. En conséquence, la mission considère opportun de ré-examiner le périmètre de la CDU de l'ONF en excluant le bâtiment d'accueil du public et l'un des deux hangars (ainsi que tout autre bâtiment nécessaire à l'exercice de l'accueil du public dans l'arboretum).

L'avenant du 25 octobre 2023 stipule également que les terrains boisés de l'arboretum ont vocation à être affectés à l'ONF et par conséquent, à bénéficier du régime forestier. Or, la mission considère qu'une telle affectation serait de nature à compliquer toute occupation ou utilisation par un tiers.

Afin de donner à la Communauté de communes toute opportunité de conventionner avec un opérateur pour les besoins de la mission d'accueil du public, la gestion des parcelles boisées de l'arboretum et des bâtiments dédiés doit figurer dans la convention de transfert. Il reviendra alors à la Communauté de communes de réaliser le montage contractuel résultant de la volonté des parties prenantes et de suivre la procédure adaptée selon les éléments caractérisant celle-ci.

⁴⁸ Plan de financement : 50K€ de l'État, 60K€ de la Région, 20K€ du département, 57K€ de la Communauté de communes et 33K€ d'autres financements.

⁴⁹ Délibération n°2024-020 de la Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais du 30 janvier 2024.

⁵⁰ Cf. règlement général n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et Règlement De Minimis Règlement (UE) n° 2023/2831 de la Commission du 13 décembre 2023

⁵¹ Selon l'expression formulée par le sénateur du Loiret Hugues Saury en février 2021.

⁵² Avenant à la convention d'utilisation n° 045-2014-1049 du 25 octobre 2023 signé entre l'ONF, l'administration chargée des domaines et la préfecture de Région. Il comprend un ensemble de bâtiments à usage technique (hangar, serres), administratif (bureau) et de logement (personnel ONF).

Dans l'hypothèse d'une exploitation par un tiers de cette activité, la CDU de l'ONF ferait alors l'objet d'un avenant en cohérence, se trouvant « réduite » aux seuls bâtiments et parcelles nécessaires à la mission de gestion de la collection et du domaine boisé hors arboretum. A cet effet, l'ONF devra être consulté pour délimiter les parties boisées à soustraire de l'arboretum au nord de la RD41 ainsi qu'aux abords du château (cf. 3.2.1.2).

Une telle solution aurait l'intérêt de s'inscrire sur la durée. Elle permettra de remplir à la fois la mission d'intérêt général de gestion des collections et la mission de service public d'animation selon une répartition en cohérence avec les compétences des parties prenantes. La définition de règles communes pour des actions en interface peut opportunément prévenir toute difficulté d'application au quotidien.

Selon les projets sélectionnés, une partie des serres peut également présenter un intérêt pour la réalisation d'une nouvelle activité sur le site. Dans ce cas, il y aura lieu soit de réviser de nouveau l'avenant du 25 octobre, soit de matérialiser la mise à disposition d'une partie de ces équipements par une convention entre le porteur et l'ONF. A défaut, l'INRAE a informé les rapporteurs qu'il serait en mesure de mutualiser, avec le futur opérateur, une partie des serres qui lui sont affectées.

Recommandation 4. [Préfet, Communauté de communes, ONF] :

- clarifier la volonté des parties prenantes sur la gestion de l'arboretum et déterminer le montage juridique en conséquence ;
- confier la gestion de l'animation à un tiers dans le cadre d'un BEA valorisation ou d'une concession (délégation de service public) ;
- adapter la CDU de l'ONF en conséquence concernant les parcelles et bâtiments nécessaires à cette mission ;
- définir des règles communes entre les titulaires des deux missions, entretien des collections et accueil du public.

3.2.1.4. Les pavillons inoccupés de l'INRAE sont difficilement valorisables du fait de leur localisation dans le domaine

Concernant l'emprise de l'INRAE, les affectations semblent finalisées à la fois pour les parties bâties, boisées et agricoles.

Trois pavillons sont inoccupés par l'INRAE (Noyer, Cormier, pavillon des serres). La mission n'a pu obtenir les estimations de leur valeur marchande. Mais la DRFIP a confirmé que celle-ci était faible, du fait de leur état très dégradé. Seul, le pavillon des serres a un cachet architectural bien qu'il présente de nombreux défauts (peinture au plomb, etc.).

Les autres sont habités par des personnels de l'INRAE sans que la DRFIP ait connaissance des conditions financières de ces hébergements.

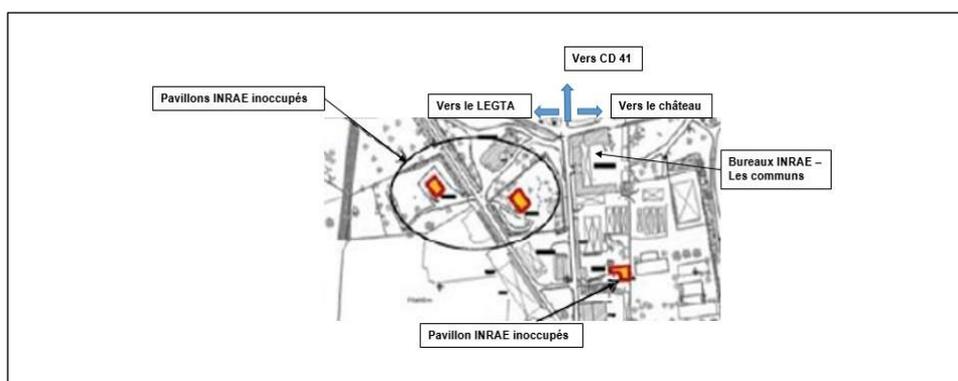


Figure 3 : pavillons inoccupés inclus aujourd'hui dans la CDU de l'INRAE (source : mission/Géoportail)

La DRFIP a confirmé à la mission qu'il n'était en aucun cas envisageable de rénover ces bâtiments aux fins de les revendre ou de les mettre à disposition d'un tiers sous forme de bail, autant pour des raisons financières que juridiques. En effet, en cas d'exploitation économique et de mise en concurrence, leur rénovation constituerait une contrepartie financière pouvant caractériser une distorsion de concurrence.

Par ailleurs, ces pavillons étant situés au sein du domaine et plus particulièrement à proximité des locaux administratifs et techniques de l'INRAE, leur cession serait source de mitage, compliquant les relations de mitoyenneté.

Recommandation 5. [INRAE] : Détruire au moins deux des pavillons inoccupés à usage d'habitation et apprécier l'opportunité de réhabiliter le troisième à des fins de logement de ses personnels temporaires.

3.2.1.5. La Région n'a, pour l'heure, initié aucun projet d'extension du lycée agricole

Comme indiqué, la Région a évoqué la possibilité d'étendre les capacités d'accueil du LETGA dès lors que des places de BTS et Master seraient créées sur le site. Cela suppose une démarche conjointe avec l'Université d'Orléans. Or, la mission a constaté que d'une part, la Région ne s'est pas portée acquéreur de ces bâtiments, proposés en un seul lot au prix de 67 000€ et d'autre part, qu'aucune démarche n'a été initiée à ce jour en ce sens entre la Région, la Préfecture et le ministère de l'Enseignement supérieur.

De plus, un tel projet, s'il est louable, s'inscrit dans une temporalité différente de celle appelée pour un devenir du domaine à brève échéance.



Figure 4 : bâtiments pouvant intéresser la Région dans un objectif d'extension des activités d'enseignement (source : étude Région 2018)

En conséquence, la mission recommande d'intégrer les deux bâtiments principalement concernés (le pavillon de l'horloge et le vieux château) dans le périmètre d'une manifestation d'intérêt (AMI) et ce, afin de ne pas obérer un projet de renouveau du domaine.

En tout état de cause, rien n'empêchera la Région de se porter candidate ou acquéreur, les bâtiments pouvant alors lui être cédés.

Par ailleurs, situés à proximité du lycée, le Lorentz et la maison du directeur peuvent également être inclus en l'état dans l'AMI à des fins d'activités compatibles avec l'esprit des lieux, tenant compte de leur localisation au sein de l'arboretum et des enjeux de circulation.

Pour ce faire, les diagnostics techniques et de conformité de ces quatre bâtiments sont à finaliser par l'État et à partager avec les parties prenantes, incluant notamment les porteurs qui auraient manifesté leur intérêt ou dont le projet aurait été présélectionné dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (Cf. 3.5.2). A défaut d'usage, leur destruction devra être mise en œuvre.

En cas de destruction, la communication devra se faire en présentant le projet dans sa globalité et selon des modalités associant l'État et les collectivités engagés dans le partenariat décrit précédemment. Les explications nécessaires devront être largement déployées auprès de la presse, des collectivités territoriales se situant à proximité, des personnels travaillant ou résidant sur le site, des associations mobilisées pour la sauvegarde du patrimoine architectural du site et plus généralement des habitants de la commune et des communes de proximité.

Lors des auditions, les rapporteurs ont noté que l'attachement à ces bâtiments patrimoniaux n'était pas unanime et que la présentation de diagnostics exposant la réalité de l'état de dégradation (dont la présence éventuelle de mérule dans le Lorentz) serait utile.

Recommandation 6. [Préfet, Région] :

- ***intégrer dans le périmètre d'un appel à manifestation d'intérêt les bâtiments suivants : le Lorentz, la maison du directeur, le vieux château et le pavillon de l'horloge ;***
- ***en cas d'intérêt porté par la Région sur ces deux derniers, lui céder à des fins d'exercice de ses compétences en matière d'enseignement ;***
- ***à défaut de manifestation d'intérêt pour le Lorentz et la maison du directeur, acter leur destruction en l'accompagnant d'une communication adaptée.***

3.2.2. La gestion des parties communes mérite d'être optimisée via une gouvernance souple et évolutive

Si les opérateurs présents sur le site ont une habitude naturelle de coopération dans une ambiance cordiale, leur fonctionnement demeure cloisonné.

Dans une optique d'efficacité des budgets publics, des mutualisations sont à rechercher prioritairement pour l'entretien des espaces extérieurs et des bâtiments. Dans une logique de coopération plus avancée, d'autres services pourraient être mutualisés (gestion d'hébergement, entretien du parc de véhicules, salles de réunion, réseau de chaleur, etc.). Une centrale d'achat, mutualisant les commandes, pourrait ainsi présenter l'avantage aux opérateurs d'une offre à la fois économique et pratique pour les acheteurs, leur évitant les procédures, souvent longues, des marchés publics.

Conscients des enjeux de bonne gouvernance, les opérateurs auditionnés ont toutefois appelé l'attention de la mission sur le risque de mise en place d'une structure de gouvernance générant des charges directes pour son fonctionnement. La question de la mutualisation des charges communes du domaine n'est en effet pas simple pour différentes raisons dans l'hypothèse de cessions de bâtiments ou de baux emphytéotiques administratifs. Le régime de la copropriété, tel que fixé par la loi du 10 juillet 1965, est en effet incompatible avec le régime de la domanialité publique en raison des principes d'inaliénabilité et d'insaisissabilité dont il bénéficie.

Le principe même d'exclusivité de l'État sur les biens appartenant à un domaine public nécessitera une étude juridique sur les questions relatives aux parties communes en indivision entre copropriétaires et aux mitoyennetés.

Par ailleurs, la personne publique qui dispose des biens (État, Région) ne peut se voir imposer, comme le permet le régime de la copropriété, une décision émanant de l'assemblée générale des copropriétaires.

Dès lors, la gestion du domaine, dans la perspective d'un domaine public/ privé peut-être prévue selon quatre options :

- 1ère option : le recours à une association de type loi 1901 pour la gestion et l'entretien des éventuelles parties communes des équipements publics et privés.
C'est une solution simple mais il doit être relevé que celle-ci ne pourra disposer de prérogatives lui permettant de garantir le paiement des charges par les différents propriétaires. Ainsi, les biens appartenant à des structures privées ne pourront donc pas faire l'objet d'hypothèques légales. Par ailleurs, chaque membre est libre de sortir d'une association alors qu'une telle sortie s'avère beaucoup plus difficile s'agissant d'une association syndicale ;
- 2ème option : la conclusion d'un contrat entre une association « loi 1901 » pour le domaine public et une association syndicale pour les propriétés privées. Cette option constitue un gage de pérennité dans le temps de l'entretien et de la gestion du domaine. Par ailleurs, rien n'empêche à l'association syndicale de devenir membre de l'association « loi 1901 » ;
- 3ème option : le recours à une structure ad hoc, permettant à l'ensemble des propriétaires publics et privés de gérer en commun certaines activités. Cette structure peut prendre la forme d'une société anonyme mandatée et missionnée par les parties à cet effet ; elle joue alors le rôle d'un syndicat de copropriété. Elle peut également prendre la forme d'une société d'économie mixte. Une telle voie est toutefois plus complexe à mettre en œuvre même si elle offre l'intérêt d'assurer la pérennité recherchée dans ce type de gestion commune de biens publics et privés. La mission ne la préconise pas compte tenu des effectifs en présence sur le site ;
- une 4ème option consiste plus simplement à donner mandat à l'un des copropriétaires publics ou privés. La signature d'une convention entre les parties prenantes peut précisément cadrer le rôle et les responsabilités de ce mandataire ainsi que les modalités de sa « rémunération », à même de couvrir les charges internes en résultant.

Dans tous les cas de la formule retenue il ne pourra pas y avoir de recours à l'hypothèque sur les biens relevant du domaine public ; le paiement des charges dues par les personnes publiques se trouve ainsi dépourvu d'une garantie solide, à la différence de celles dues par les personnes privées.

La mission recommande un mode de gestion simple et souple. La conclusion d'une convention donnant mandat à l'un des copropriétaires pour gérer les tâches ou procéder aux achats de prestations ou de services des activités mutualisées paraît appropriée. La convention pourrait définir dans un 1^{er} temps les activités essentielles pour lesquelles les gains escomptés sont les plus importants et ainsi, convenir de la quote-part de charges de chacun.

A titre d'exemple, les cités mixtes régionales, réunissant au sein d'un même ensemble immobilier collège et lycée permettent, par simple convention de mutualisation, de déterminer les conditions et clés de répartition des charges entre Région et département, compte tenu de leurs compétences respectives.

En tout état de cause, la mission ne recommande pas la création d'un groupement d'intérêt public (GIP) ou d'un établissement public administratif (EPA).

Recommandation 7. [Préfet, opérateurs du site] :

- **définir et mettre en place des modalités de mutualisation de la gestion des parties communes du site par convention, selon un cadre souple et agile, capable d'intégrer de nouveaux occupants ;**
- **partager le coût des prestations à réaliser sur le site et négocier les tarifs dans le cadre d'achats groupés.**

3.3. L'initiative privée, soutenue par la puissance publique, apparaît le seul moyen d'un devenir attractif sur le Domaine des Barres

Quel que soit le scénario autre que la gestion du site a minima (scénario 1 des ateliers du 13 mars 2024), les auditions ont confirmé la nécessité d'investissements notables pour un projet stratégique.

Dans un contexte budgétaire tendu, les financeurs publics ne peuvent plus assumer la création d'implantations de services publics générant des coûts de fonctionnement élevés sans garantie qu'ils trouveront leur public et non assis sur des ressources pérennes. Le Domaine des Barres entre dans la stratégie immobilière de l'État. Au niveau national, l'année 2023 s'est traduite par la cession de 645 biens et des montants de cessions immobilières en augmentation de 37%, représentant une réduction des surfaces de 203 000m². Le montant des redevances domaniales a augmenté de 20% pour un montant de 1Md€⁵³.

La recherche d'investisseurs privés apparaît ainsi incontournable pour une ambition renouvelée du site. Elle justifie le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour valoriser les bâtiments et le domaine. Les exemples de sites orientés soit vers le grand public, soit vers l'accueil d'entreprises tels que « les incubateurs » ou d'autres projets économiques ou culturels témoignent à la fois de la nécessité de trouver les porteurs idoines mais également de les soutenir dans l'ancrage de leurs activités.

Dans cette perspective, les collectivités locales méritent d'être associées étroitement au portage d'un tel projet. Cette nécessité se justifie autant par les financements susceptibles d'être apportés que par les actes relevant de leur champ de compétences et par la dimension politique du site.

Ainsi, la Région peut accompagner un projet de développement économique et faciliter le financement des aménagements et équipements nécessaires à l'accueil d'entreprises. La collectivité territoriale, en partenariat avec l'État et Bpifrance, est, par exemple, à même de sécuriser des projets de création sur le Domaine des Barres par l'octroi de subventions, de prêts à taux zéro ou de garanties sur prêts bancaires. Un tel soutien est essentiel pour offrir au porteur des effets de leviers pour un bouclage financier du projet.

Dans le cadre d'un projet à vocation touristique, la Région est également à même de créer un dispositif d'aide pour la création et la modernisation d'hébergements touristiques (meublés, hôtels et campings). En matière touristique, par exemple, le « CAP' Hébergements Touristiques » permet de participer directement aux travaux visant à l'amélioration qualitative.

La dimension sociale d'un projet comme celui envisagé par « Les jardins de la voie romaine » ne peut être considérée sans le soutien des financeurs publics. Le projet prévoit en effet l'emploi d'une quinzaine de personnels recrutés sur des postes en insertion par l'activité économique supposant le bénéfice des aides prévues en matière d'embauche et de formation professionnelle, proposées par l'Etat et la Région. Sur ce point, la Préfète de région a attiré l'attention de la mission sur la nécessité d'un arbitrage politique au plan national compte tenu de ses enveloppes budgétaires et des affectations réalisées. En 2022, l'insertion par l'activité économique en Centre Val de Loire, tous types d'emplois confondus, était de l'ordre de 46,8M€⁵⁰ et 10 500 salariés étaient en parcours d'insertion soit 3 137 équivalents temps plein. Le projet des jardins de la Voie romaine semble donc possible si la volonté politique en est exprimée ⁵⁴.

⁵³ Bilan 2023 et perspectives 2024 de l'immobilier de l'État : un parc mieux valorisé, plus sobre et plus durable, Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, 8 avril 2024.

⁵⁴ L'insertion par l'activité économique, DREETS Infographie, Préfète de la Région Centre Val de Loire, 2022.

3.4. Le montage juridique mérite d'être conçu avec précision, en garantissant une démarche concertée et partagée par les décideurs publics locaux

3.4.1. Le montage juridique pour un projet de renouveau sur le domaine nécessite que soient précisés certains éléments

Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) définit le domaine public⁵⁵ comme « les biens appartenant à une personne publique et qui sont, soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas, ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

L'arboretum, par exemple, appartient à la personne publique. Par ailleurs, son affectation est bien consacrée à l'usage direct du public ou à un service public. Son bâtiment d'accueil du public, son salon de thé, des salles pour des animations, un parcours pour des visites guidées constituent les aménagements indispensables à l'affectation du bien au service du public.

L'occupation d'une dépendance du domaine public est encadrée par la loi⁵⁶ et suppose un titre autorisant celle-ci. A défaut, le domaine public ne peut être utilisé en dépassant les limites du droit d'usage qui appartient à tous. Cette occupation ou cette utilisation est temporaire, précaire et révocable⁵⁷. Toutefois, une autorisation d'occupation du domaine public peut être assortie de droits réels.

Une collectivité territoriale peut ainsi conclure un bail emphytéotique administratif (BEA)⁵⁸ ou une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public constitutives de droits réels.

Une AOT n'est pas adaptée, ni à l'arboretum, ni à l'exploitation du château. En effet, de courte durée, elle n'apparaît pas compatible avec l'objet du lieu. Par ailleurs, la destination d'une AOT est clairement définie en cohérence : food truck, marché, café, terrasse ouverte, kiosque... Ainsi, si une AOT ne peut être exclue pour des activités susceptibles d'« animer » le domaine, elle n'a pas vocation à porter un projet d'envergure répondant aux enjeux de l'arboretum, du château et des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Le BEA est conclu en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale. Il suppose donc une opération d'intérêt général ne pouvant être qualifiée de mission de service public, ni constituer un échange économique caractérisant un contrat de la commande publique.

Le BEA est intéressant car le bailleur peut imposer des obligations au preneur tenant à l'utilisation du bien qu'il fera. Par exemple, il peut interdire une activité de discothèque au sein du bâtiment d'accueil de l'arboretum ou toute activité nocturne. Il peut en limiter l'objet à la découverte des collections par une offre de services destinée à tous publics et adaptée au lieu.

Il n'est en principe pas gratuit et doit tenir compte des prix du marché. Le motif d'intérêt général est toutefois de nature à justifier la gratuité. Par ailleurs, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement lorsque l'une ou l'autre est de nature à contribuer directement à assurer la conservation du domaine public⁵⁹. S'agissant de l'arboretum, du château ou des bâtiments d'intérêt patrimonial, cet argument peut être relevé selon le nombre de pré-projets déposés. L'avis de la DRFIP sera opportunément sollicité s'agissant des qualifications juridiques et d'un loyer administratif de l'arboretum ou du château⁶⁰. La collectivité territoriale doit donc être précise sur l'affectation du bâtiment dans le BEA.

⁵⁵ Article L. 2111-1 du CG3P

⁵⁶ Articles L.2122-1 à 4 du CG3P

⁵⁷ Conseil d'État, 8 novembre 2019, n° 421491, Association Club seynois multisport.

⁵⁸ Codifié aux articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du CGCT

⁵⁹ Art. L.2125 du CG3P

⁶⁰ Un tel avis est obligatoire pour les loyers annuels égaux à 24000 euros par an charges comprises.

Enfin, s'agissant de l'activité d'accueil de l'arboretum, la collectivité territoriale peut faire le choix d'un marché en confiant à un tiers l'exploitation de celui-ci. Le preneur concourt ici à la satisfaction d'un besoin défini pour le compte du bailleur. Le bailleur lui verse un prix mais lui transfère les risques d'exploitation. Il lui concède un droit, pouvant prendre la forme d'un pourcentage du résultat d'exploitation de l'arboretum par exemple. Tel est l'objet d'un contrat de concession parmi lequel une délégation de service public.

Plusieurs possibilités de montage sont ainsi offertes à la collectivité territoriale autorisant l'occupation et l'utilisation. Mais celles-ci commandent de préciser les éléments tels que la valeur du bâtiment, l'intéressement au résultat d'exploitation, le besoin attendu, l'affectation du bien, les limites de son utilisation.... de nature à impacter le montage contractuel souhaité.

La recherche d'investisseurs privés nécessite de déterminer avec précision le montage contractuel pertinent au risque de l'annulation de la procédure et d'un risque pénal à l'encontre de la personne publique.

Le choix de la procédure suppose que la concertation entre les parties prenantes réponde à trois questions permettant de caractériser le lien contractuel et la nécessité ou non de s'inscrire dans le cadre de la commande publique :

- le 1^{er} critère à déterminer est celui de l'initiative. La personne publique garde-t-elle la main sur le projet ou son contenu est-il défini par une équipe qui lui est étrangère ?
- le 2nd critère concerne la définition du besoin : la personne publique définit-elle un besoin précis (cahier des charges) ou définit-elle des objectifs très généraux ? Dans le cas de l'arboretum, s'agissant d'une mission de service public, il est essentiel de savoir si la collectivité (ou l'entité adjudicatrice) entend ainsi définir et imposer certains éléments (plages d'ouverture au public, animations et thématiques, conditions d'exercice d'une activité touristique, horaires du café situé au sein du bâtiment d'accueil...) ou non. S'il s'agit de recueillir des initiatives, sans que le pouvoir adjudicateur ne recherche à satisfaire des besoins, alors la procédure peut s'entendre hors cadre des marchés publics ;
- le 3^{ème} critère réside dans l'existence ou non d'une contrepartie onéreuse au profit de l'opérateur économique. L'acceptation de « contrepartie financière » doit s'entendre de toute somme versée par l'acheteur à un tiers. Il en est ainsi de rémunération en nature, d'un abandon de recettes, d'une redevance d'occupation ou de loyers ou plus généralement, de tout flux financier.

Ces éléments expliquent qu'en matière de cession domaniale après déclassement du bien ou d'exploitation de bâtiments appartenant au domaine public, les bâtiments sont proposés en l'état, le financement de tout ou partie de la rénovation des biens pouvant être regardé comme une forme de rémunération du service. La question posée est ainsi de savoir si une rémunération du porteur est prévue ou non et si la personne publique se retrouve en position d'acheteur ou de vendeur.

3.4.2. La sélection des projets doit présenter les garanties d'impartialité et de transparence

Si l'on peut comprendre que la Région et l'État aient recherché à « sourcer » des projets potentiels, dans tous les cas, une telle approche ne peut perdurer s'agissant d'une délivrance d'un titre d'occupation domaniale, au risque de requalification.

L'article L. 2122-1-1 du CG3P⁶¹ a transposé les principes en matière d'occupation domaniale posés par la directive dite « services » de décembre 2006⁶². Ces dispositions imposent une procédure de sélection préalable à toute délivrance d'un titre par la collectivité territoriale, permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique.

61 Ordonnance du 19 avril 2017.

62 Article 12 de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

La procédure de sélection doit présenter toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comporter des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Le même article prévoit que l'autorité compétente peut se contenter d'une « simple » publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution mais elle limite celle-ci au cas où « l'occupation ou l'utilisation autorisée est de courte durée ou que le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité ». Une animation du site à la haute saison avec des food trucks, terrasses éphémères ou marchés locaux répondrait à ces conditions.

Le Conseil d'État a tout d'abord limité l'application de la directive à l'achat public stricto sensu.

L'arrêt Jean Bouin de 2010 a dans un premier temps admis la prévalence des obligations résultant du domaine public sur l'obligation de transparence du droit de l'Union européenne. La Haute Assemblée a considéré qu'une procédure de publicité préalable à la délivrance d'une autorisation ou à la passation d'un contrat ayant pour seul objet l'occupation d'une dépendance domaniale ne s'imposait pas, même si l'occupant est un opérateur sur un marché concurrentiel. Cette jurisprudence a favorisé le développement des contrats de gré à gré.

Par deux arrêts du 22 décembre 2022, le Conseil d'État revient aux principes de l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) *Promoimpresa*⁶³. La Haute Assemblée juge que le contrat autorisant l'occupation du domaine public pour y exploiter une activité économique, en l'espèce la location de courts de tennis, entre dans le champ de l'article 12 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006. Un tel contrat doit s'inscrire dans le cadre d'une sélection préalable comportant toutes les garanties d'impartialité et de transparence.

Mais le Conseil d'État limite sa position au domaine public. L'obligation de publicité et de mise en concurrence préalables à l'autorisation d'une activité de service (art. 12 de la directive « Services ») est ainsi exclue lorsqu'elle concerne les baux sur des biens du domaine privé.

La position du Conseil d'État demeure incertaine ; la CJUE n'opère pas une telle distinction et n'a pas eu, pour l'heure, l'occasion de juger cette interprétation.

Interrogée sur ce point, la DRFIP a indiqué que le ministère de l'économie faisait une application stricte de l'arrêt *Promoimpresa*. Ses représentants recommandent une mesure de publicité en cas d'autorisation sur le domaine public ou privé. Ainsi, selon la Cour de justice, une occupation du domaine public doit donner lieu à mise en concurrence et publicité, soit parce qu'il y a marché public ou concession, soit de façon plus souple, s'il y a occupation par un acteur à un niveau assez notable.

Les éléments constitutifs du domaine public, le cadre des autorisations et droits réels attachés, l'initiative et la contrepartie financière attachée à l'opération de valorisation constituent autant d'éléments à bien appréhender en amont de la procédure. Certains méritent une analyse juridique, précise alors que d'autres relèvent du choix des parties prenantes que devra traduire la collectivité territoriale compétente. C'est pourquoi la mission recommande la plus grande attention sur ces questions préalables impactant les obligations de la personne publique.

3.4.3. Différents montages sont possibles pour valoriser l'arboretum et le château.

- **Les missions d'animation et d'entretien de l'arboretum méritent d'être renouvelées**

Une mission d'animation réalisée dans un bâtiment appartenant à une personne publique, faisant l'objet d'aménagements spécifiques et destinés à l'accueil du public, remplit une mission d'intérêt général. Elle doit être regardée comme constituant un service public. Cette activité peut justifier une autorisation d'occuper ou d'utiliser le site à des fins d'exploitation économique telles que la vente de billets ou une offre de services touristiques.

63 CJUE 14 juillet 2016 *Promoimpresa Srl*, aff. C-458/14, *Mario Melis e.a.*, aff. C-67/15.

Le cadrage financier de l'étude régionale de 2018 a établi une maquette prévisionnelle des recettes qui pourraient être escomptées *via* une gestion dynamique de ce service. Sur la base de 24 000 visiteurs par an, celles-ci ont été évaluées à 134 000 € pour la billetterie et à près de 100 000 € pour les recettes de la boutique et de la restauration. C'est ce qui explique que dans le projet de la « Ressourcerie », comme dans celui des « Jardins de la voie romaine », la gestion de l'arboretum était au cœur du plan de développement et du montage financier.

Lors des auditions, la mission a constaté un large consensus pour considérer que l'arboretum ne profite pas aujourd'hui aux usagers à hauteur de son potentiel. En termes de fréquentation, l'arboretum se situe aujourd'hui à un niveau inférieur à celui des 25 sites touristiques d'intérêt du département du Loiret, avec un nombre de visiteurs de l'ordre de 6000 par an⁶⁴.

Par ailleurs, avec un budget de l'ordre de 220 K€, soit deux fois moins que l'arboretum des grandes Bruyères, géré à titre privé et accueillant deux fois plus de visiteurs, l'entretien est réalisé à minima, sans valorisation des collections, avec des arbres jugés sénescents et une visée pédagogique réduite.

Par conséquent, la valorisation de l'arboretum mérite d'être repensée autour d'une offre de services plus « marquée », innovante et attractive pour dynamiser sa vocation culturelle et éducative, selon les spécialistes du tourisme auditionnés par la mission.

Dans le cas particulier de la mission d'accueil du public dans l'arboretum des Barres, la mission recommande que l'entretien courant et l'activité d'accueil du public fassent partie intégrante d'un appel à manifestation d'intérêt. La mission considère que le choix du montage contractuel entre BEA et concession peut se justifier dans les deux cas mais qu'un BEA valorisation est certainement plus à même d'attirer un porteur potentiel.

L'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 a transposé la directive concessions n° 2014/23 du 26 février 2014, codifiées aux articles L. 1120-1 du Code de la commande publique⁶⁵.

Il en résulte que les délégations de service public (DSP) des collectivités territoriales constituent une catégorie de contrats de concessions défini comme « un contrat par lequel une ou plusieurs autorités concédante(s) est(sont) soumise(s) au présent code⁶⁶ confie(nt) l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix. »

Les éléments suivants permettent ainsi de caractériser une DSP :

- l'exécution d'un service public ;
- le cahier des charges relatif à la gestion du service public et son contrôle;
- le transfert du risque au délégataire : non théorique ou négligeable et supposant l'absence de garantie relative à l'amortissement des investissements ou des coûts d'exploitation du service.
- la rémunération du délégataire, liée à titre principal au résultat d'exploitation du service ;

L'article L. 1411-1 du CGCT prévoit également que : « Les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics peuvent confier la gestion d'un service public dont elles ont la responsabilité à un ou plusieurs opérateurs économiques par une convention de délégation de service public définie à l'article L. 1121-3 du code de la commande publique préparée, passée et exécutée conformément à la troisième partie de ce code. »

- **Le château peut encore être valorisé aujourd'hui, sauf à perdre toute valeur marchande.**

Compte tenu de l'investissement à réaliser, d'au moins 3 M€⁶⁷, des charges d'exploitation de l'ordre de 500 K€ par an et des produits d'exploitation projetés sur 5 ans évaluées de 625 et 989 K€ par an⁶⁸, un tel projet est susceptible de fournir un retour sur investissement au mieux au terme d'une

⁶⁴ cf. Les chiffres clés du tourisme dans le Loiret en 2017, Tourisme Loiret. Voir le lien suivant :

https://pro-tourismeloiret.com/wp-content/uploads/2018/10/chiffres_cles_TourismeLoiret_2017.pdf

⁶⁵ Dont les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics

⁶⁶ Ce qui est le cas des collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics.

⁶⁷ Soit environ 500K€ de mise en valeur par étage, 250K€ d'aménagements techniques au sous-sol, plus de 900 k€ façades, fenêtres et toitures et 100K€ d'aménagements artistiques aux abords, auxquels s'ajoutent 400 K€ de maîtrise d'œuvre, sans compter les éventuels travaux de rénovation sur les toitures et façades.

⁶⁸ Etude Région de 2018.

dizaine d'année d'exploitation. L'équilibre financier est donc plus incertain à atteindre que l'arboretum et plus dépendant du projet global.

Le château constitue cependant un élément clé d'un projet touristique global.

Évalué il y a 14 ans à 400 K€ par la Direction de l'immobilier de l'État (DIE), le château Vilmorin s'est considérablement dégradé (toitures et façades) et présente l'inconvénient de ne pas disposer d'assiette foncière. C'est ainsi un château sans domaine qui pâtit d'une absence d'emprise autour du bâtiment rendant sa valorisation délicate, qu'elle s'inscrive dans un projet économique ou dans une cession à titre privée.

Comme vu précédemment (cf. 3.2.1.2), des engagements méritent d'être pris par l'État et les collectivités pour valoriser au mieux le château. De telles actions sont possibles sans impacter les collections et la mission de service public afférente.

En tout état de cause, s'agissant d'une propriété de l'État, un titre d'utilisation ou d'occupation en vue d'une exploitation économique nécessite des mesures de publicité. La mission considère, au vu de ces éléments qu'un BEA de 20 années au moins se justifie pour une exploitation économique. Une négociation devra s'engager avec le porteur dont l'intention est jugée intéressante. A titre d'exemple, le projet de la Ressourcerie pointait la nécessité d'un bail de 50 ans sur le château.

La DRFIP devra être consultée sur la question de la contrepartie financière, le château constituant le bâtiment ayant le plus de valeur sur le domaine.

A défaut d'un projet recueillant l'assentiment du comité de sélection, ou de la commission d'appel d'offres dans l'hypothèse d'une concession, la cession devra être envisagée. Celle-ci devrait prévoir une clause de complément de prix afin d'éviter toute spéculation foncière.

3.5. Le devenir du Domaine des Barres appelle à l'ouverture vers de nouveaux projets

3.5.1. Pour la mission, le site est en capacité d'accueillir de nouveaux acteurs

A l'issue de ses travaux, la mission a acquis l'intime conviction que le devenir du site nécessite une ouverture vers de nouveaux acteurs au risque de le voir se dégrader inexorablement.

Cette intégration de nouvelles activités et de nouveaux opérateurs ne doit cependant pas rompre l'harmonie des lieux qui fait sa spécificité. Celle-ci peut se résumer en quatre points :

- un esprit de liberté : le site des Barres se caractérise par une possibilité de libre déambulation de la part des visiteurs, des étudiants et des personnels travaillant sur le site. L'organisation d'une activité par un opérateur privé ne devra pas conduire à cloisonner le domaine ;
- un espace consacré à l'acquisition et au partage des connaissances : le Domaine des Barres incarne la transmission des connaissances liées à la forêt entre des générations de forestiers, entre les habitants de la région qui fréquentent le site en famille. Les actions d'accueil du public mises en œuvre successivement par l'ONF et la Communauté de communes ont tissé un lien entre la connaissance, la sensibilisation et l'éducation à l'environnement, les loisirs ;
- un site tourné vers le futur dans le contexte du changement climatique : les actions de recherche portées par l'INRAE, l'IGN et l'ONF, la transmission des connaissances via le LEGTA sont autant d'initiatives qui préparent la forêt de demain, dans un objectif d'adaptation aux effets du changement climatique. Dans ce contexte, le site des Barres dispose de tous les atouts pour incarner les enjeux de la transition écologique. Préparer la forêt de demain, c'est aussi préparer la société de demain vers une nouvelle économie empreinte de fortes valeurs sociales ;
- un site ancré dans une région de « nature » aux portes de la métropole parisienne : l'émergence du site des Barres ne doit pas être vécue comme une concurrence potentielle des initiatives existantes à l'échelle régionale, comme cela a pu être mentionné aux

rapporteurs. Pour le département du Loiret et l'Est de la région Centre-Val-de-Loire, le Domaine des Barres doit devenir un outil de dynamisation économique à moins d'une heure trente minutes des grands sites de recherche et de développement de la ceinture parisienne.

A cet effet, la mission considère que dans l'esprit des initiatives préalablement engagées par l'État et la Région, il serait opportun d'ouvrir le site à de nouveaux projets dans les domaines suivants :

- la formation, la recherche et l'innovation dans les thématiques de la transition écologique et de l'économie verte telle que la chimie du bois, etc. en accueillant des structures souples et agiles telles que des incubateurs ou des tiers-lieux en complément à celui installé à Nogent-sur-Vernisson ;
- le lien social en favorisant l'implantation d'actions d'insertion dans le champ des métiers de l'environnement, du génie écologique, ou d'actions en faveur de l'éducation à l'environnement via une initiative telle qu'un centre permanent d'initiation pour l'environnement, tout en associant les dimensions culturelles portées notamment par certaines associations comme Cultur'aux Barres;
- la promotion des savoir-faire en lien avec les matériaux biosourcés (artisanat du bois par exemple), les produits locaux et le bien être pouvant se conjuguer dans une activité tournée vers le tourisme telle que l'hôtellerie de charme en lien avec les autres sites touristiques d'intérêt régionaux et les grands itinéraires de mobilité douce (véloroute, canaux, etc.).

3.5.2. Une manifestation d'intérêt portée politiquement par l'État et les collectivités est incontournable pour identifier toutes les solutions possibles, en transparence, et partager collectivement l'avenir du domaine

3.5.2.1. Un portage collégial de la procédure

La question du portage de la procédure et des actes administratifs attachés est complexe, compte tenu de la diversité des bâtiments, des utilisateurs ou responsables de leur gestion.

Un AMI global se justifie pour une approche globale de valorisation du domaine ; il commande qu'une seule entité gère le processus et prenne les actes en découlant. Selon le titre considéré, cela nécessitera un transfert de gestion pour les bâtiments et les terrains inclus dans le périmètre de l'AMI.

A défaut, si chaque entité adjudicatrice devait gérer sa manifestation d'intérêt, il est préconisé de mettre en place un comité de sélection composé des mêmes membres et de lancer la démarche selon un calendrier et une publicité simultanés ainsi qu'une communication partagée. Les pré-projets pourront alors être examinés en cohérence.

La mission préconise de privilégier un AMI unique, porté par la Région ou, le cas échéant, la Communauté de communes, dans la mesure où ces collectivités ont appelé de leurs vœux une telle recherche de manifestation d'intérêt et compte tenu de l'expérience des services régionaux sur ce type de procédures. En tout état de cause, les positionnements à préciser lors de la phase de concertation.

Les conditions de coopérations administratives et financières seront à définir préalablement ainsi que la désignation d'interlocuteurs bien identifiés au sein de chaque entité. A cet effet, un comité de pilotage sera mis en place associant les décideurs publics directement intéressés par les projets retenus, au premier rang desquels les élus et services des collectivités territoriales (Région, Département, Communauté de communes, commune). Sous l'autorité de la préfète de région, les services de l'État (DRAAF, DREETS et DRFIP) doivent être associés. En revanche, la qualité d'opérateurs, résidant sur site ne justifie pas d'être membre d'un tel comité. Compte tenu de la dimension politique d'un tel choix, la mission considère que celui-ci doit être constitué au niveau adéquat. Cependant, afin de faciliter l'adhésion des opérateurs présents sur le site à la démarche d'ouverture, ils pourraient être représentés par l'un d'entre eux au sein de cette instance.

La mission estime essentiel qu'un tel AMI associe toutes les parties prenantes, État et collectivités territoriales pour trois raisons :

- le cadre et la jurisprudence rappelés justifiant que le degré de publicité et de transparence soit proportionné à l'objet, au montant financier et aux enjeux économiques. Or, la notoriété du lieu milite pour une publicité large ;
- une volonté politique clairement affichée, de nature à attirer des porteurs potentiels, constitue un gage de réussite ;
- le résultat, quel qu'il soit, sera mieux accepté s'il repose sur une décision collégiale, partagée et impliquant tous les décideurs publics, que l'appel soit un succès ou qu'il se révèle infructueux.

Une telle démarche collective rend de facto les décideurs publics solidaires du résultat obtenu sans faire porter uniquement sur l'État la responsabilité d'un scénario de repli en cas d'échec de l'AMI.

La mission considère que le contexte ne prévient pas aujourd'hui ce type d'écueil⁶⁹. Elle recommande en conséquence de communiquer sur le projet dans son ensemble (affectation, cession ou destruction) et d'associer toutes les parties prenantes, à l'aide d'un plan de communication destiné à un spectre large : habitants, acteurs économiques et associatifs.

Une attention particulière sera à porter aux opérateurs présents sur le site et à leurs personnels, selon un processus à déterminer et à adapter à chaque phase des opérations.

Le fil conducteur de la communication sera d'inscrire le domaine dans une nouvelle trajectoire de développement, de présenter le projet dans sa globalité et d'expliquer, plus facilement, les éventuelles destructions et/ou cessions et aménagements à opérer.

3.5.2.2 Une sélection en deux temps

La dimension politique du dossier, le contexte budgétaire tendu des financeurs publics, l'état des bâtiments, la notoriété du site et sa dimension d'intérêt général justifient la recherche de solutions sollicitant l'initiative privée avant d'envisager toute solution de repli.

Comme préconisé par la mission, un cadre d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « pour un devenir du Domaine des Barres » est proposé en annexe 9. Il constitue un exemple ayant vocation à nourrir les échanges préalables entre les parties prenantes durant la phase de concertation. Il répond aux conditions suivantes :

- une procédure de sélection des candidats garantissant l'impartialité et la transparence ⁷⁰,
- un bail emphytéotique administratif valorisation, plus à même d'attirer des manifestations d'intérêt.

La mission distingue 3 phases et recommande une sélection en deux temps, tel qu'habituellement observée :

- Une 1^{ère} phase de finalisation des étapes préalables au lancement de l'AMI. La mission a relevé que cette étape est essentielle pour une démarche concertée et partagée mais également pour déterminer le montage contractuel et la procédure correspondante. La liste des bâtiments proposés à l'AMI doit alors être établie, ainsi que leurs caractéristiques à jour des éléments relatifs aux différents diagnostics (amiante, énergie, etc.) et à l'estimation de la contrepartie financière ou à la gratuité attendue. Le calendrier de l'AMI est validé par les parties prenantes ainsi que les éléments de communication relatifs à son lancement.
- Une 2^{ème} phase de lancement, publicité de l'AMI, recueil des candidatures, pré-sélection et aide à l'ingénierie :
L'avis de pré-information vaut avis de publicité. Il invite les candidats à manifester leur intérêt pour un projet intéressant un ou plusieurs bâtiments du domaine proposé dans l'AMI. La présélection est réalisée sur la base d'une note présentant le pré-projet proposé (et son

⁶⁹ cf. Sur ce point l'article sur le lien suivant : <https://www.francebleu.fr/infos/societe/a-nogent-sur-vernisson-l-avenir-de-l-arboretum-des-barres-est-toujours-en-suspens-5055700>

⁷⁰ Article L 2122-1-1 du Code de la propriété des personnes publiques.

périmètre d'occupation), le profil du porteur et son expérience au regard de la vocation du projet.

La mission recommande l'accompagnement des pré-projets sélectionnés, hors cadre de la commande publique, pour aider le porteur à finaliser son projet et à apprécier l'ensemble des paramètres de l'AMI. Pour ce faire, le dispositif régional des aides au développement économique de type « Cap » pourrait être mobilisé. Durant cette phase de concertation / négociation, il est encore possible pour des projets présélectionnés d'envisager leur regroupement au sein d'un consortium. Cette phase d'accompagnement permet aux candidats de s'assurer des prérequis utiles pour confirmer ou non leur candidature, à l'issue de cette période de 3 mois, telle que présentée en annexe 9.

C'est également une phase de concertation entre les candidats et le pouvoir adjudicateur pour négocier certains engagements parmi lesquels :

- ✓ la destruction des bâtiments inutiles au projet et non affectés ;
- ✓ la prise des actes administratifs nécessaires à l'adaptation des emprises surfaciques, aménager les réseaux (eaux usées, voirie, etc.) ou achever les diagnostics de conformité relevant de la puissance publique ;
- ✓ l'identification des soutiens administratifs, financiers ou opérationnels susceptibles d'être apportés par les partenaires Etat et collectivités territoriales et la facilitation des contacts auprès des partenaires institutionnels (Région, Communauté de communes, Etat, CCI, CMA...).

- Une 3^{ème} phase de choix du(des) projet(s) déposés, accompagnement et suivi de leur mise en œuvre.

Une fois la ou les candidatures confirmées et l'ensemble des éléments communiqués, le(s) projet(s) jugé(s) répondant le mieux aux attentes est (sont) sélectionné(s).

C'est sur cette base que le comité de sélection, réunissant Etat et collectivités, prend les décisions d'affectation, de cession et/ ou de destruction des bâtiments. Le comité de pilotage, associant plus largement les services compétents (DRAAF, DRFIP, ONF, DGA Région, etc.) est quant à lui chargé du suivi des différentes étapes de l'AMI. Une fois la sélection opérée, le projet global peut être arrêté et les décisions d'affectation et de cession ou destruction peuvent être mises en œuvre.

Un calendrier indicatif est proposé en annexe 10. Il permet de visualiser les principaux jalons d'une telle procédure. La mission considère qu'une période de 6 mois est nécessaire pour présélectionner et choisir le(les) projet(s) retenu(s) dans le cadre d'un AMI. A titre d'exemple, si l'AMI était lancé au 1^{er} octobre prochain, le choix serait ainsi réalisé en mars 2025, pour une phase de mise en œuvre sur le reste de l'année et, selon l'ambition des projets, une inauguration au début de l'année 2026

Observations :

Selon les éléments retenus et le nombre de candidats intéressés par un même périmètre, le mode de sélection s'inscrit dans le cadre d'une procédure de type appel d'offres restreint ou une procédure concurrentielle avec négociation. C'est pourquoi la collectivité territoriale, pouvoir adjudicateur, doit être au clair, avec l'ensemble des parties prenantes, sur les éléments sus mentionnés.

La procédure adaptée permet de définir librement les modalités de passation du marché, pourvu que les trois principes d'égalité de traitement des candidats, de libre accès de toute structure à la commande publique et de transparence des procédures soient respectés.

Recommandation 8. [Préfet, Région, Département, Communauté de communes, commune de Nogent-sur-Vernisson] :

- **déterminer une gouvernance associant tout au long de la procédure les parties prenantes et garantissant un portage collectif et un résultat légitimé et accepté par tous, quel qu'il soit ;**
- **lancer une procédure unique d'appel à manifestation d'intérêt, en convenant des transferts de gestion adaptés ;**

- ***adapter la procédure selon le montage contractuel résultant de la volonté des parties prenantes sur les caractéristiques de l'occupation et de l'utilisation des bâtiments.***

CONCLUSION

Le Domaine des Barres, en dépit de son intérêt historique lié à la recherche forestière et plus généralement aux enjeux en matière d'écologie et d'adaptation au changement climatique, souffre d'un déficit d'entretien. Une partie de ses bâtiments est dans un état très dégradé. La fréquentation de l'arboretum a sensiblement diminué.

Pourtant, le Domaine des Barres bénéficie d'une certaine notoriété et la question de son devenir revêt une dimension politique forte. Le Domaine des Barres est à l'heure des choix.

Un certain nombre d'initiatives ont été prises par le ministère de l'agriculture et les collectivités locales, Communauté de communes et Région. Mais celles-ci ont été conduites en silo sans véritable concertation. En conséquence, ces actions ne sont pas de nature à aboutir à une vision globale, une démarche partagée et à un résultat légitimé, accepté par tous, quel qu'il soit.

Or, un devenir du domaine est possible. L'arboretum mérite d'être redynamisé par une offre de services rénovée et plus attractive. Le château peut être valorisé en cohérence avec une dimension économique voire touristique d'un projet global.

Cela suppose un certain nombre de conditions nécessaires à l'émergence de projets d'initiative privée. Tout d'abord, un diagnostic partagé entre l'État et les collectivités est nécessaire pour identifier les bâtiments pouvant être proposés à la manifestation d'intérêt avant, le cas échéant, leur vente ou leur destruction.

Ensuite, les parties prenantes doivent convenir d'une démarche concertée et s'entendre sur le contenu d'un appel à manifestation d'intérêt. Celui-ci doit respecter les principes de publicité et de transparence permettant à tous les candidats potentiels de se manifester. Selon des choix à déterminer par l'État et les collectivités et après avis des opérateurs, la procédure adéquate conviendra d'être déterminée avec précision. Si la Communauté de communes ou la Région, compte tenu de leurs compétences respectives, peut porter la procédure ad hoc, celle-ci devra associer de bout en bout les parties prenantes selon un triple objectif :

- s'assurer de la conformité de la procédure avec le cadre applicable et la jurisprudence, évolutive en matière de gestion domaniale du domaine public ;
- valider de manière solidaire les modalités et la sélection des projets des candidats ;
- accompagner la mise en œuvre des projets par l'engagement réciproque des décideurs publics relatif à l'ensemble des actes administratifs méritant d'être pris et relevant de leurs prérogatives.

Ce n'est que dans ce cadre que la manifestation d'intérêt sera propice à l'émergence d'un autre devenir s'inscrivant dans l'esprit des lieux et que le résultat, quel qu'il soit, sera légitimé par tous.

La mission a pu relever l'attachement au domaine de tous les acteurs auditionnés. Elle espère que le présent rapport permettra de fournir les clés aux décideurs nationaux et locaux pour initier un projet d'avenir.

Marie Morel



Inspectrice générale

Bérangère ABBA



Inspectrice

Pascale PARISOT



Inspectrice générale

Hervé PARMENTIER



Inspecteur général

ANNEXES

Annexe 1 : Lettre de mission



Paris, le 24 OCT. 2023

**Le Directeur de cabinet du Ministre de
l'Agriculture et de la Souveraineté
Alimentaire**

**Le Directeur de cabinet du Ministre de la
Transition écologique et de la Cohésion
des Territoires**

à

**Monsieur le Vice-Président du Conseil
Général de l'Alimentation, de
l'Agriculture et des Espaces Ruraux**

**Monsieur le Chef de l'Inspection générale
de l'Environnement et du
Développement Durable**

N/Réf : TR510320

Objet : Mission d'appui concernant le devenir du Domaine des Barres à Nogent-sur-Vernisson

Situé dans la région Centre-Val de Loire, le Domaine des Barres est une propriété de l'État qui comprend un arboretum et accueille actuellement plusieurs établissements publics : l'Institut national de l'Information géographique et forestière (IGN), l'Institut national de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement (INRAE), l'Office national des Forêts (ONF). Est aussi présent un Lycée d'enseignement général et technologique agricole (LEGTA), propriété de la Région.

Depuis plusieurs années, le site fait l'objet de discussions approfondies et complexes entre les différents partenaires concernés, en raison de la multiplicité des intervenants (qu'il s'agisse des établissements présents sur le site ou des acteurs locaux, notamment les collectivités territoriales) ainsi que d'appréciations divergentes sur l'avenir du Domaine.

Après une première étude pilotée par le Conseil régional courant 2018, des échanges entre les divers intervenants ont abouti à la définition concertée d'un plan d'actions en 2021, qui clarifiait les modalités d'occupation du site par les établissements sous tutelle de l'État. Ce plan a été mis en œuvre, ne laissant désormais inoccupés que quelques biens immeubles, que l'État avait prévu de céder dans le cadre d'un appel d'offres.

Les élus locaux, notamment le président du Conseil régional et l'ancien sénateur Jean-Pierre Sueur ont fait valoir ces derniers mois auprès des services de l'État divers projets privés, dont les contenus et contours sont encore peu précis ou qui, pour certains, pourraient remettre en cause les périmètres d'implantation des opérateurs de l'État présents sur le site en contradiction avec le plan d'actions qui avait été adopté.

...

78 rue de Varenne
75349 Paris 07 SP
Tél : 01 49 55 49 55

Les élus souhaitent à présent que l'État accompagne leur réflexion sur l'avenir du site, dans l'objectif d'une vision globale.

Dans ce contexte, nous souhaitons que vous réalisiez une mission visant à appuyer l'ensemble des partenaires locaux dans l'élaboration d'un projet d'avenir pour le site du Domaine des Barres. Cette mission se déroulera en lien étroit avec les services du Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire et du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires.

Elle visera dans un premier temps à :

1. Identifier les attentes et la vision prospective de l'ensemble des partenaires et notamment des collectivités locales ;
2. Analyser les projets privés connus à ce jour notamment quant à leur soutenabilité économique, au regard de leur adéquation avec les objectifs portés par l'ensemble des acteurs locaux.

Dans un second temps, sur la base d'une méthodologie que vous nous proposerez, il conviendra de faire émerger sur ces bases un projet porté par les collectivités locales et dans lequel les opérateurs de l'État présents sur le site trouveront leur place, condition de son acceptabilité par l'État. Vous évalueriez les conditions de mise en œuvre opérationnelle de ce projet et toutes les conséquences pour les opérateurs de l'État.

Vous voudrez bien nous rendre compte dans un délai de trois mois des résultats de la mission que nous vous confions aujourd'hui.



Sylvain MAESTRACCI



Philippe VAN DE MAELE

Annexe 2 : Liste des personnes auditionnées

Nom du contact	Structure	Fonction
Frédéric ARCHAUX	INRAE	Directeur unité de recherche "Ecosystèmes forestiers"
Adeline ASSERIN	CCI du Loiret	Directrice des territoires
Marie-Aude STOFFER	MASA - DGPE	Sous-directeur adjoint forêt-bois
Cédric AVRIL	EPLEFPA le Chesnoy	Directeur de l'EPLEFPA du Loiret
Sandrine BATTISTELLA	CCI du Loiret	Directrice générale
Axel de BEAUMONT	OT Orléans Métropole	Directeur
Icham BEN HADDI	EPLEFPA le Chesnoy	Directeur Adjoint / directeur du site des Barres
Pascal BERTOLLETTI	Sous-préfecture Montargis	Adjoint à la cheffe du bureau de l'appui territorial
Catherine BERTRAND	ARB Centre-Val-de-Loire	Directrice
Anne BESNIER	Région Centre-Val-de Loire	Vice-Présidente Enseignement supérieur, recherche et innovation
Isabelle BEZARD	Sous-préfecture Montargis	Secrétaire générale
François BONNEAU	Région Centre-Val-de-Loire	Président
François BONNET	MTECT - DGALN	Délégué ministériel Forêt
Vincent BOURLON	Collectif valorisons les Barres	Membre
Marine BRAUD	Cabinet MTECT-Biodiversité	Directrice de cabinet
Frédéric BRETON	CEN Centre-Val-de-Loire	Directeur
Sophie BROCAS	Préfecture de Région Centre-Val-de-Loire	Préfète de Région, Préfète du Loiret
Alix BRUNET	CCI du Loiret	Responsable de l'agence de Montargis
Régis CASTRO	Sous-préfecture Montargis	sous-préfet
Richard CHEVALIER	Collectif valorisons les Barres	Membre
Alain COLINOT	CNPF Île-de-France Centre-Val-de-Loire	Directeur adjoint
Nathalie COURILLON	Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais	Directrice générale adjointe
Christine COUSIN	Sous-préfecture Montargis	Cheffe du bureau de l'appui territorial
Laure DANILO	MOBE	Conservatrice
Louis De REDON	Cabinet MASA	Conseiller biodiversité
Marie DEGAEY	Arboretum des grandes Bruyères	Chargée de développement
Yves DEMOUY	DRAAF Centre-Val-de-Loire	Directeur adjoint
Davy DICHARRY	DRFIP Centre-Val-de-Loire	Inspecteur mission des domaines
Laurent DOMINIQUE	ONF	Responsable de l'unité territoriale Montargis -Lorris
Muriel DOUCET	Cluster Agreentech valley	Directrice
Nadia DRIF	EPLEFPA le Chesnoy	Ancienne directrice
Yann DUMAS	Collectif valorisons les Barres	Membre

Pierre-Édouard GUILLAIN	MTECT - DGALN - DEB	Adjoint à la directrice
Albert FEVRIER	Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais	Président
Jean-François BRIDET	ARB Centre-Val-de-Loire	Président
Grégory GABORET	Région Centre-Val-de-Loire	Directeur adjoint de cabinet
Marc GAUDET	Département du Loiret	Président
Asuman GHAFARI- CEVIK	MASA SG/SASFL/SDPL	Chef de bureau
Christian GINISTY	Collectif valorisons les Barres	Membre
Christian GINISTY	Collectif valorisons les Barres	Membre
Isabelle GODARD- DEVAUJANY	DRFIP Centre-Val-de-Loire	Directrice régionale des finances publiques
Marion GOSSELIN	Collectif valorisons les Barres	Membre
Alain GRANDPIERRE	Département du Loiret	Conseiller départemental Canton de Lorris
Jean-François HAUTTECOEUR	DRAAF Centre-Val-de-Loire	Chef de service forêt-bois
Timothée HUCK	Les Jardins de la voie romaine	Directeur
Brice HUET	Cabinet MTECT-Biodiversité et Mer	Directeur de cabinet
Virginie JORISSEN	DRAAF Centre-Val-de-Loire	Directrice
François KORYSKO	Cabinet MTECT-Biodiversité	Conseiller forêt
Nicolas LAGNOUS	ONF	Directeur économique et financier
Marie-Laure BEAUDOIN	Département du Loiret	Conseiller départemental Canton de Lorris
Olivier LAURENT	Région Centre Val-de-Loire	DGA aménagement du territoire
Arnaud LEBERT	La Ressourceraie	Directeur général
Albert MAILLET	ONF	Directeur forêts et risques naturels
Christine MASSIAS	Arboretum des grandes Bruyères	responsable du Fonds de Dotation
Valérie METRICH- HECQUET	ONF	Directrice générale
Philippe MOREAU	Commune de Nogent-sur-Vernisson	Maire
François MORNEAU	IDF	Directeur
Jean-Pierre PASTUSZKA	ONF	Technicien
Jean-Pierre SUEUR	Sénat	ancien sénateur (2001-2023)
Christophe POUPAT	ONF	Directeur d'agence Val-de- Loire
Marc RAUHOFF	MASA SG/SASFL/SDPL	Sous-directeur
Paul de la ROCHEFOUCAULT	Arboretum des grandes Bruyères	Administrateur de la fondation
Olivier ROUSSET	ONF	Directeur général adjoint
Stéphanie WURPILLOT	IGN	Directrice service de l'information statistique forestière et environnementale

Annexe 3 : Liste des sigles utilisés

AMI	Appel à manifestation d'intérêt
AOT	Autorisations d'occupation temporaire
APAM	Association du pôle d'activités Mandoria
BEA	Bail emphytéotique administratif
BTSA	Brevet de technicien supérieur agricole
CAS	Compte d'affectation spéciale
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CCVS	Conservatoire des collections végétales spécialisées
CDU	Convention d'utilisation
CEMAGREF	Centre d'étude du machinisme agricole et du génie rural des eaux et forêts
CEN	Conservatoire des espaces naturels
CG3P	Code général de la propriété des personnes publiques
CGAAER	Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux
CJUE	Cour de justice de l'Union européenne
CNPF	Centre national de la propriété privée forestière
DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
DGPE	Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises
DIE	Direction immobilière de l'État
DRAAF	Direction régionale de l'alimentation, de la l'agriculture et de la forêt
DREETS	Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités
DRFIP	Direction régionale et interrégionale des finances publiques
ENGREF	École nationale du génie rural, des eaux et forêts
ENITEF	École nationale des ingénieurs des travaux des eaux et des forêts
EPA	Établissement public administratif
EPLEFPA	Établissement public local d'enseignement et de formation professionnelle agricoles
ERP	Établissements recevant du public
GIP	Groupement d'intérêt public
IDF	Institut pour le développement forestier
IGEDD	Inspection générale de l'environnement et du développement durable
IGN	Institut national de l'information géographique et forestière
INRAE	Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement
IRSTEA	Institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture
LEGTA	Lycée d'enseignement général et technologique agricole
MASA	Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire
MIG	Mission d'intérêt général
MOBE	Muséum d'Orléans pour la biodiversité et l'environnement
MTECT	Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
ONF	Office national des forêts
PETR	Pôle d'équilibre territorial et rural
SAS	Société par actions simplifiée
SG/SASFL/SDPL	Secrétariat général/Service des affaires financières sociales et logistique/Sous-direction de la logistique et du patrimoine
SISFE	Service de l'Information statistique forestière et environnementale

SUB	Surface utile brute
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique
ZSC	Zone spéciale de conservation
ARB	Agence régionale Biodiversité
OT	Office de tourisme

Annexe 4 : Inventaire et caractéristiques des bâtiments en propriété de l'État

	Référence site	Site	Nom du propriétaire	Nom du gestionnaire	Nom Gestionnaire occupation	Référence composant	bâtiment ou terrain	Type	Fonction du bien	Rue	SUB Bâtiment/terrain	SUB occupation	Surface de Bureau occupation	Nombre de postes travail	Type d'utilisation occ	Observations
1	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	DRAAF	DRAAF	396594	PAVILLON LORENTZ	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	620,00	620,00	0,00		Autre type d'utilisation	pavillon LORENTZ
2	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	DRAAF	ONF	396596	HANGAR DU FRUTICETUM	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	29,00	29,00	0,00		Autre type d'utilisation	hangar en tôle- présence amiante
3	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	DRAAF	ONF	396597	HANGAR DU REMPOTOIR	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	117,00	117,00	0,00		Autre type d'utilisation	hangar
4	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	DRAAF	DRAAF	396598	PAVILLON DE L'HORLOGE	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	160,00	160,00	0,00		Autre type d'utilisation	maison inoccupée
5	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	DRAAF	DRAAF	396525	VIEUX CHATEAU	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	756,00	756,00	0,00		Autre type d'utilisation	maison de maître inoccupée- château de la famille VILMORIN
6	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	DRAAF	DRAAF	396816	PAVILLON DU DIRECTEUR	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	638,00	638,00	0,00		Autre type d'utilisation	maison inoccupée
7	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	IGN - INGF	IGN - INGF	330106	IGN Service de l'Inventaire forestier national	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI		833,00	806,00	50,00	Bureau	bâtiment à usage de bureau – château IGN+ attention la surface totale est 1182 m² dont 833 de bureaux -immeuble parfaitement entretenu par IGN mais insuffisamment densifié. 27 résidents
8	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	ONF	DRAAF	396599	PAVILLON DU FRUTICETUM	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	85,00	85,00	0,00		Autre type d'utilisation	maison inoccupée
9	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	ONF	DRAAF	396524	LOCAUX TECHNIQUES	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	151,00	151,00	0,00		Autre type d'utilisation	locaux techniques utilisés par l'ONF
10	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	ONF	DRAAF	396523	GARAGES ARBOFOLIA	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	332,00	332,00	0,00		Autre type d'utilisation	garage utilisés par l'ONF
11	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	ONF	DRAAF	396522	ATELIERS TECHNIQUES ARBOFOLIA	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	310,00	310,00	0,00		Autre type d'utilisation	locaux utilisés par l'ONF
12	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	ONF	DRAAF	396521	BATIMENT D'ACCUEIL ARBOFOLIA	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	526,00	526,00	0,00		Autre type d'utilisation	Intégré dans la cdu ONF avec une clause particulière – gestion par la comcom suite transfert de gestion
13	188762	ARBOFOLIA	ETAT DOMAINE PRIVE	ONF	DRAAF	396519	PAVILLON DES JARDINS	Logement	Bâtiment technique	LD ECOLE DES BARRES	110,00	110,00	0,00		Autre type d'utilisation	Logement de fonction JP PASTUZKA

	Référence site	Site	Nom du propriétaire	Nom du gestionnaire	Nom Gestionnaire occupation	Référence composant	bâtiment ou terrain	Type	Fonction du bien	Rue	SUB Bâtiment/terrain	SUB occupation	Surface de Bureau occupation	Nombre de postes travail	Type d'utilisation occ	Observations
14	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	447829	DOMAINE DES BARRES Les tilleuls	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	236,00	236,00	67,00		Logement	bâtiment à usage d'hébergement
15	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	447821	DOMAINE DES BARRES Cantine	Bâtiment sanitaire ou social	Bât. restauration collective	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	195,00	195,00	0,00		Autre type d'utilisation	bâtiment à usage de cantine- pas aménagé à l'étage
16	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	447822	DOMAINE DES BARRES Les communs du Nord	Bureau	Immeuble de bureaux	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	513,00	513,00	297,00	26,00	Bureau	ancien bâtiment agricole à usage du bureau – 3 entrées différentes- nombre de postes réels constaté en 2020 : 26. 16
17	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	447825	DOMAINE DES BARRES les communs Sud	Bureau	Immeuble de bureaux	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	680,00	680,00	270,00	16,00	Bureau	Ancien bâtiment à usage du bureau- attention bâtiment d' archive comprise dans la surface (200m²) Nombre de poste constaté en 2020 : 18. Nombre de résidents : 16.
18	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	447827	DOMAINE DES BARRES Les pommiers	Bureau	Immeuble de bureaux	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	484,00	484,00	305,00	24,00	Bureau	bâtiment à usage de bureau -ancienne clinique . Difficilement réaménageable. Nombre de poste de travail : 24.
19	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364181	DOMAINE DES BARRES le laboratoire	Bâtiment technique	Laboratoire	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	232,00	232,00	0,00		Autre type d'utilisation	laboratoire au RDC- stockage à l'étage partiellement aménagé
20	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364173	DOMAINE DES BARRES les lilas 1	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	130,00	130,00	0,00		Logement	Logement
21	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364166	DOMAINE DES BARRES hangar a tracteurs	Bâtiment technique	Garage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	205,00	205,00	0,00		Autre type d'utilisation	Hangar
22	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364187	DOMAINE DES BARRES l'orme	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	115,00	115,00	0,00		Logement	logement de fonction occupé
23	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364168	DOMAINE DES BARRES la sequoia	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	115,00	115,00	0,00		Logement	logement de fonction occupé
24	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364153	DOMAINE DES BARRES garage pavillon des serre	Bâtiment technique	Garage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	26,00	26,00	0,00		Logement	garage attenant au pavillon des serres désaffecté
25	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364167	DOMAINE DES BARRES le pigeonier	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	-	0,00	0,00		Autre type d'utilisation	pigeonnier
26	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364175	DOMAINE DES BARRES les lilas 2	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	130,00	130,00	0,00		Logement	
27	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364184	DOMAINE DES BARRES les noyers	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	268,00	268,00	0,00		Logement	maison inoccupée
28	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364180	DOMAINE DES BARRES le hangar	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	136,00	136,00	0,00		Autre type d'utilisation	hangar
29	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364157	DOMAINE DES BARRES hangar 2	Bâtiment technique	Centre de recherche ou d'essai	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	49,00	49,00	0,00		Autre type d'utilisation	
30	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364162	DOMAINE DES BARRES la catalpa	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	115,00	115,00	0,00		Logement	logement de fonction occupé
31	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364189	DOMAINE DES BARRES sanitaires	Bâtiment sanitaire ou social	Bât. social sans hébergement	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	5,00	5,00	0,00		Autre type d'utilisation	
32	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364178	DOMAINE DES BARRES le chene cypres	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	125,00	125,00	0,00		Logement	logement de fonction occupé

	Référence site	Site	Nom du propriétaire	Nom du gestionnaire	Nom Gestionnaire occupation	Référence composant	bâtiment ou terrain	Type	Fonction du bien	Rue	SUB Bâtiment/terrain	SUB occupation	Surface de Bureau occupation	Nombre de postes travail	Type d'utilisation occ	Observations
33	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364191	DOMAINE DES BARRE serres 1	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	-	0,00	0,00		Autre type d'utilisation	Serres
34	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364160	DOMAINE DES BARRES hangar 3	Bâtiment technique	Centre de recherche ou d'essai	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	123,00	123,00	0,00		Autre type d'utilisation	Hangar
35	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364192	DOMAINE DES BARRES serres 2	Bâtiment technique	Centre de recherche ou d'essai	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	-	0,00	0,00		Autre type d'utilisation	Serres
36	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364164	DOMAINE DES BARRES le cul du loup	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	84,00	84,00	0,00		Autre type d'utilisation	bâtiment semi-enterré inutilisé.
37	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364182	DOMAINE DES BARRES batiment 9	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	55,00	55,00	0,00		Autre type d'utilisation	
38	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364197	DOMAINE DES BARRES zones les comm uns	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	21,00	21,00	0,00		Autre type d'utilisation	
39	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364188	DOMAINE DES BARRES pavillon des serres	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	133,00	133,00	0,00		Logement	maison inoccupée
40	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364165	DOMAINE DES BARRES le garage	Bâtiment technique	Garage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	197,00	197,00	0,00		Autre type d'utilisation	garage
41	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364155	DOMAINE DES BARRES hangar 1	Bâtiment technique	Centre de recherche ou d'essai	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	123,00	123,00	0,00		Autre type d'utilisation	Hangar
42	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364183	DOMAINE DES BARRES le comier	Logement	Maison individuelle	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	252,00	252,00	0,00		Logement	maison inoccupée système de chauffage démonté forte humidité
43	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364194	DOMAINE DES BARRES transfo EDF	Bâtiment technique	Bâtiment technique	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	-	0,00	0,00		Autre type d'utilisation	transformateur
44	168759	DOMAINE DES BARRES	ETAT DOMAINE PRIVE	INRAE	INRAE	364177	DOMAINE DES BARRES la vacherie	Bâtiment technique	Bâtiment de stockage	LD FERME DE LA GRANDE METAIRI	234,00	234,00	0,00		Autre type d'utilisation	bâtiment de stockage- ancienne étable
	Total										8 815	9 648	1 745	116		

Source : DRFIP

NB :

- 1) Ne figurent pas dans cet inventaire les bâtiments propriétés de la Région, au nombre de 19, implantés sur des parcelles totalisant 69302 m² tels que mentionnés dans l'acte de transfert du 2 septembre 2019 pris en application de l'article 79-II de la Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales transférant les propriétés des biens immobiliers des établissements visés à l'article L.214-6 du code de l'éducation appartenant à l'État à la Région.
- 2) Le ratio (SUB) définit la surface utile brute (SUB), préféré par la Direction immobilière de l'État (DIE) à l'indicateur qui existait jusqu'à présent (ratio basé sur la surface utile nette - SUN) et figurant dans le document de politique transversale immobilière de l'État depuis 2022.

Annexe 4 bis : Eléments de diagnostic selon l'emprise foncière des opérateurs

	Caractéristiques	Points forts	Points faible
Domaine des Barres	<ul style="list-style-type: none"> . 63 bâtiments représentant une surface de 9648 m2 dont 2400 M2 sont inoccupés. 	<ul style="list-style-type: none"> . Ecrin remarquable . Intérêt écologique, situé en ZNIEFF et en périmètre Natura 2000 	<ul style="list-style-type: none"> . Accessibilité : absence de navette entre la gare de Nogent sur Vernisson et l'arboretum.
LETGA	<ul style="list-style-type: none"> Surface : 5 ha . 19 bâtiments Dont 1 inoccupé (Pavillon Guinier) . Env. 200 étudiants . Effectifs sur place : 30 (dont enseignants et personnels de maintenance) 	<ul style="list-style-type: none"> . Héritage historique, . Environnement de travail offert aux étudiants, . Offre de formation dynamique et attractive. 	<ul style="list-style-type: none"> . Isolement géographique, . Sous-utilisation des bâtiments, . Dépenses énergétiques très élevées, . Manque d'investissement (isolation et chaudières non performantes, équipements inadaptés aux normes (accès aux PMR, réseau des eaux usées, accès à internet ...) . Faible valorisation des travaux des étudiants.
INRAE	<ul style="list-style-type: none"> Surface : 14,97 ha . 18 bâtiments techniques (hangars, laboratoire, ateliers), . 3 bâtiments de bureaux regroupant l'essentiel des effectifs, . 10 pavillons individuels loués au personnel ou inoccupés, . 6 chambres accueillant des étudiants . Effectifs : 51⁷¹ 	<ul style="list-style-type: none"> . Cadre d'expérimentation et de recherche, . Concentration de chercheurs et de scientifiques constituant un pôle d'expertise, . Collection d'échantillons relatifs à l'écosystème forestier, . Base de données et de ressources scientifiques 	<ul style="list-style-type: none"> . Site imbriqué, difficilement valorisable, . Dépense énergétique, . Faiblesse des connexions avec les étudiants et le grand public, . Dispersion des équipes, . Bâtiments inadaptés et sous-utilisés, . Equipements inadaptés aux normes et monde d'aujourd'hui
Arboretum	<ul style="list-style-type: none"> . 35 ha . 12 bâtiments . 16917 visiteurs en 2018⁷², de l'ordre de 6000 en 2023. . Convention avec la Communauté de communes. 	<ul style="list-style-type: none"> . Richesse des collections, reconnues au plan international ; . Lieu porteur d'une identité ; . Capacité à accueillir du public (parking, piste cyclable, mini-golf, bar terrasse ...) 	<ul style="list-style-type: none"> . Gestion à vue, sans perspective de moyen terme ; . Manque d'entretien du patrimoine bâti, sous-valorisé et sous-exploité, . Investissements pour attirer le grand public (équipements, infrastructure, communication, offre de services ...) . fréquentation divisée par 2 en 5 ans.
Château de Vilmorin	<ul style="list-style-type: none"> . 1800 m2 de surface . Rdv et 1^{er} étage occupé par le personnel de l'IGN (833m2) . Effectifs : 28 . ratio d'occupation de 18,93 m2 par poste de travail. 	<ul style="list-style-type: none"> . Opérateur de référence au plan national, . Lien avec l'enseignement supérieur, . thématiques traitées à enjeux d'avenir (biodiversité, transition écologique...) 	<ul style="list-style-type: none"> . Sous-utilisation du château, . Déperdition énergétique, . Bâtiment inadapté aux normes et monde d'aujourd'hui (eaux usées, internet, PMR, ...), . Isolement du site et attractivité en termes de recrutement.

⁷¹ <https://efno.val-de-loire.hub.inrae.fr/les-personnels>

⁷² « Développement du Domaine des Barres. Un projet scientifique, culturel et touristique », phase 1, Agence Maîtres du Rêve Paris pour la région Centre-Val de Loire, Page 72.

Annexe 5 : Appréciation du potentiel des pré-projets pour un devenir au Domaine des Barres

Dénomination du projet Et porteur du projet	Objet	Périmètre du domaine concerné par le projet	Cadre juridique et financier du projet	Actualité	Points positifs	Eléments à clarifier
L'arboretum des Barres par La Ressourceraie	Trois volets : . 1) la sensibilisation du grand public sur l'importance des filières végétales dans l'écosystème, . 2) un tiers lieu pour l'accueil de porteurs de projets innovants autour du bois, . 3) Un programme hôtelier – spa- restaurant. 4	Ensemble indissociable comprenant : Château Vieux château Pavillon de l'horloge Pavillon de Lorenz Pavillon du directeur détruit. Voie privée à créer pour rejoindre le château + parking (en zone naturelle) 5	1) et 2) : délégation de gestion à une association ad'hoc avec bail gratuit pendant 3 ans et redevance en pourcentage du chiffre d'affaires au-delà. 3) : activité économique dans le cadre d'une SAS avec bail emphytéotique 50 ans sur le château . Pas d'éléments financiers mentionnés. 2,5		. Périmètre de l'activité . Intérêt général et impact pour le grand public . Expérience et savoir-faire (Abbaye de Fontevraud, Châteaux de Rivau, d'Amboise, Villandry...) 4	. Garanties sur la préservation de l'objet du DDB et de l'esprit des lieux sur l'activité économique créée au sein du château, . Capacité de financement des investissements nécessaires (modalités de financements) 2,5
L'arboretum des Barres par les jardins de la voie romaine	.1) une activité de production de plans, semences et l'entretien paysager 2) production et vente des plants issus des collections de l'arboretum et entretien 3) Accueil du public 4) espace boutique-salon de thé 4	. 1) Verger à graines, Pépinière pleine terre sur emprise de l'Inrae, Pépinière hors-sol sur emprise de l'ONF, Milieu sauvage .2) Arboretum : accueil, fruticetum et collections 3	16 à 20 postes d'insertion conventionnés pour 4,7 encadrants. 1) + 2) + 3) Société coopérative d'intérêt collectif pour la gestion de l'arboretum avec sous-traitance à l'association les jardins de la voie romaine, agréée atelier chantier d'insertion 4) Idem avec sous-traitance à la SAS Les voies romaines agréée Entreprise d'insertion (en cours de création). 4	. Considère que le modèle exploitation / coûts de rénovation du bâti n'est pas équilibré. Le projet est aujourd'hui imaginé sans nécessité d'occuper un bâtiment (en dehors de l'accueil de l'arboretum). . Doute de la capacité de la DREETS à conventionner un tel projet sur la base des postes d'insertion considérés. 3	. Complémentarité des activités pépinières (hiver) et arboretum (printemps – été), . Vocation sociale du projet, . Capacité à nouer des partenariats public / privés, Expérience et savoir-faire dans des projets à finalité comparable. . Aides aux postes : entre 189K€ et 463 K€ d'aide selon nombre et nature des postes d'insertion. 5	. Volonté réelle de porter un tel projet en 2024 ou 2025. . Capacité à organiser le parcours d'insertion de 20 personnes sans utiliser, a minima, un bâtiment dédié. 4
Atelier Cultur'Aux Barres	1) Rénovation du pavillon du directeur, 2) exposition photo sur le thème de l'arbre, 4	Pavillon du directeur mais ouvert à tout autre possibilité. 3	. 1) Activité économique : budget rénovation estimé à 110K€ à l'époque : réévalué plutôt aux env. de 4	. toujours intéressés à porter le projet 3	. Implication du personnel de l'INRAE 5	. Sécurisation juridique et financière d'un tel projet. 4

<p>de la maison des loisirs et de la culture de Nogent sur Vernisson Par Michel BROSSET, Richard CHEVALIER, Yann DUMAS, Marion GOSSELIN, (ingénieurs) Sandrine PERRET, (assistante ingénieure)</p>	<p>3) Concours international de photographie (existe à Bordeaux).</p> <p>Pas de pré-projet formalisé remis.</p>		<p>2000€/ M2 soit, sur la base de 702 M2, un budget de l'ordre de 1,4M€ . 2) entre 2400 et 10 000€/ an.</p>		<p>. Audience potentielle d'un projet à vocation culturelle,</p>	<p>. Absence de financements privés, . Coûts d'investissements élevés et financement des coûts de fonctionnement sur la durée ? . Disproportion entre volet rénovation et objet du projet, . Intérêt général à rénover ce pavillon en particulier,</p>
<p>Arboretum des Barres destination 2050 Par Jean-Paul BILLAULT (journaliste aux éditions du Connecté) Cyril DARBIER (président de la société Be my Bus) Jean-Philippe PAULIN (3c3 assurance)</p>	<p>Création d'un pôle d'attractivité touristique autour de trois axes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) découverte du monde de la forêt avec animations, ... 2) restauration et hébergement 3) activités hors thématique directe Arboretum (bien-être, détente ...) <p>+ séminaires d'entreprises, manifestations de toute nature pour rentabiliser les investissements nécessaires.</p> <p>Pas de pré-projet formalisé remis.</p>			<p>La mission n'est pas parvenue à auditionner le porteur principal du projet, absent durant plusieurs mois et qui n'a pas fait suite à sa demande.</p>		

Source : Mission CGAAER-IGEDD

Annexe 6 : Les 3 scénarios, objets des ateliers du 13 mars 2024

Scénario n°1 : UNE GESTION CONSERVATOIRE DU SITE.

Dans ce scénario :

- Les opérateurs en présence restent sur le site.
- L'ONF gère la partie forestière au titre de ses missions régaliennes (hors arborétum).
- L'arboretum est entretenu à minima, il n'est plus ouvert au public.
- Ce qui peut être vendu à des tiers (collectivités, investisseurs, particuliers, ...) est vendu (château, bâti...).
- Ce qui ne peut être vendu est détruit.
- Un schéma de gouvernance est recherché pour mutualiser les charges d'entretien.

Scénario n°2 : LES BARRES, NOUVEAU CLUSTER REGIONAL POUR LA FILIERE FORET BOIS

Dans ce scénario :

- Les opérateurs en présence restent sur le site.
- L'ONF gère la partie forestière au titre de ses missions régaliennes (hors arborétum).
- Ce qui peut être vendu à des tiers (collectivités, investisseurs, particuliers ...) est vendu (château, bâti...). Une partie des produits de cession peut financer des projets sur site.
- Ce qui ne peut être vendu est détruit.
- Les sites d'expérimentation in situ sont développés.
- Le site accueille des entreprises de la filière forêt bois en lien avec l'adaptation au changement climatique, les nouvelles économies du bois
- La sensibilisation, l'accueil des publics et la médiation environnementale sont développés.
- Des actions sont conduites pour renforcer l'offre de formation, initiale et continue, sur les métiers de l'économie verte (bois, changement climatique, gestion durable des ressources naturelles ...).

Scénario n°3 : LES BARRES, UN LIEU TOURISTIQUE AU SEIN D'UN ECRIN DE NATURE

Dans ce scénario :

- Les opérateurs en présence restent sur le site.
- L'ONF gère la partie forestière au titre de ses missions régaliennes (hors arborétum).
- Le château accueille un hôtel-restaurant-spa ainsi qu'une boutique et développe une gamme de produits et d'activités de pleine nature dans l'arborétum et en forêt.
- Ce qui peut être vendu à des tiers est vendu (château, bâti...) pour accueillir tous projets de nature à renforcer la vocation touristique dévolue au site.
- Ce qui ne peut être vendu est détruit.
- Une animation du site est régulièrement proposée (évènementiel).

Annexe 7 : Liste des participants aux ateliers du 13 mars 2024.

État et opérateurs publics :			
1	Régis Castro *	Sous-préfet	Sous-préfecture de Montargis
2	Christine Cousin *	cheffe du bureau de l'appui territorial	Sous-préfecture de Montargis
3	Pascal Bertoletti	Adjoint à la cheffe du bureau de l'appui territorial	Sous-préfecture de Montargis
5	Jean François Hauttecoeur	chef du service forêt bois	Direction régionale de l'agriculture et de la forêt
6	Cédric Avril	directeur	LEGTA Le Chesnoy
7	Icham Benhaddi *	Directeur adjoint	LEGTA Le Chesnoy
8	Frédéric Archaux	Directeur de l'unité de recherche "Ecosystèmes forestiers	INRAE Val de Loire
9	Stéphanie Wurpillot	Directrice du service de l'Information statistique forestière et environnementale	IGN
10	Jean-Pierre Pastuszka	Technicien (déambulation uniquement)	ONF Agence Val-de-Loire
11	Daniel Giron	Professeur honoraire	LETGA Le Chesnoy
Élus et collectivités :			
12	Anne Besnier	Vice-présidente en charge de l'enseignement supérieur et de l'innovation	Région Centre Val de Loire
13	Gregory Gaboret *	Directeur adjoint de cabinet	Région Centre Val de Loire
14	Laurent Olivier	Directeur des services de l'aménagement du territoire	Région centre Val de Loire
15	Marie –Laure Beaudoin	Conseillère départementale Canton de Lorris	Conseil départemental
16	Alain Grandpierre	Conseiller départemental Canton de Lorris	Conseil départemental
17	Albert Février	Président	Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais

18	Philippe Moreau	Maire	Nogent sur Vernisson
19	Frédéric Neraud	Président	Pôle d'équilibre territorial et rural du Gâtinais (PETR)
Acteurs économiques :			
20	Alain Colinot	Directeur adjoint	Centre national de la propriété forestière Délégation Centre-Val-de-Loire
21	Alice Brunet	Responsable de l'agence de Montargis	CCI Montargis
22	Mélanie COLIN	Chef d'entreprise, Administratrice de l'APAM	APAM (Association du Pôle d'Activités Mandoria)
23	Françoise SEVIN	Chef d'entreprise, Administratrice de l'APAM	APAM (Association du Pôle d'Activités Mandoria)
Acteurs associatifs :			
24	Christian Ginisty	Membre fondateur du collectif	Valorisons les Barres
25	Stéphane Hippolyte	Responsable du développement territorial pour le Loiret,	Conservatoire des espaces naturels du Val de Loire
26	Laure Danilo	Conservatrice	Muséum d'Orléans pour la Biodiversité et l'Environnement
Animation des ateliers :			
27	Pascale Parisot	Inspectrices générales	CGAAER
28	Marie Morel		
29	Hervé Parmentier	Inspecteur général Inspectrice	IGEDD
30	Berangère Abba		

Annexe 8 : Synthèse des productions des ateliers du 13 mars 2024

Scénarios	Scenario n°1 : UNE GESTION CONSERVATOIRE DU SITE.	Scénario n°2 : LES BARRES, NOUVEAU CLUSTER REGIONAL POUR LA FILIERE FORET BOIS	Scenario n°3 : LES BARRES, UN LIEU TOURISTIQUE AU SEIN D'UN ECRIN DE NATURE
Ce que le scénario inspire au groupe.	<ul style="list-style-type: none"> . Une perte d'attractivité, la mort du site, un manque de respect pour les territoires, . Un risque à terme sur le maintien des opérateurs, . Une image dégradée du site, le scénario du status quo, . Tout est à proscrire sauf le maintien des opérateurs, . Un scénario probable. 	<ul style="list-style-type: none"> . S'inscrit dans l'ADN du site : participants tous favorables, . Séduisant car il renforce sa dimension éducative et il fait sens avec les enjeux d'avenir, . Positionnement attractif pour les opérateurs locaux et pour le public avec un axe recherche – développement pour l'arboretum. 	<ul style="list-style-type: none"> . Intérêt pour un projet atypique. . Compatibilité avec les acteurs présents ? (Réticence des pro-scientifiques) . Changement d'esprit par rapport au scénario 2. . Point positif : rentabilité commerciale . Perte de cohérence du patrimoine
Les conditions de réussite d'un tel scénario.	<ul style="list-style-type: none"> . Le maintien des opérateurs sur le site, . Des investissements en rapport, . L'acceptabilité d'un tel scénario, . La cohabitation avec des tiers (en cas de cession), . La gouvernance du site, . La destruction du bâti « condamné », . La stabilité des Ministres. 	<ul style="list-style-type: none"> . Besoin d'une gouvernance du site pour une cohabitation avec les activités nouvelles ou développées, d'un mécénat pour financer les aménagements, d'un intérêt des investisseurs privés et d'une gestion du foncier en cohérence, d'une offre de services rénovée pour l'arboretum, . Préserver l'âme du site en évitant une logique de rentabilité non maîtrisée, . ne pas déstabiliser les initiatives existantes de type cluster / pôle de compétitivité. 	<ul style="list-style-type: none"> . Site affecté à un gestionnaire privé, . Distinguer la propriété publique de la gestion privée, délimiter les espaces sans barrières et prévoir les voies d'accès, . Se différencier d'un Center Park, préférer des activités de loisirs / touristiques en cohérence avec l'ADN du site, . Pratiquer de l'éco-tourisme, . Créer une synergie entre les acteurs du site
Quel impact de ce scénario sur le territoire.	<ul style="list-style-type: none"> . Un abandon du territoire, un délitement du site. . Une catastrophe, une perte de savoir-être. 	<ul style="list-style-type: none"> . Mise en place d'une logique économique viable, . Engagement de l'Etat pour soutenir un devenir viable car pas porteur de vision, 	<ul style="list-style-type: none"> . Impact positif si succès, . Impacts environnementaux possibles, . Risque de perte de sens par rapport à la dimension développement durable – transition écologique,
Les mots qu'inspire ce scénario.	<ul style="list-style-type: none"> . Abandon, immobilisme, déception, gâchis, appauvrissement, statu quo, . Scénario probable, . Déshérence, mort du site, fermeture. 	<ul style="list-style-type: none"> . Âme (du site), Innovation, opportunité, risque (de déception) . Ambitieux, utile, destruction/vente, . Marqueter, ADN (du site), médiation, hasardeux, rayonnement, souhaitable, cohérence. 	<ul style="list-style-type: none"> . Banal, pragmatique, visible, médiation, Incompatible, inadapté, réaliste, risqué, rupture, location, . Utopiste, dangereux, séduisant, possible, avenir . Incohérent, inadapté.

Annexe 9 : Trame d'un appel à manifestation d'intérêt



(Selon l'autorité administrative compétente)

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Reprise pour exploitation de bâtiments à caractère patrimonial à mettre en valeur et parcelles à exploiter,

avec/ sans possibilité d'extension,

Domaine des Barres – NOGENT SUR VERNISSON

Période de candidature :

du **1^{er} octobre 2024 au 28 février 2025**

(Dates données à titre indicatif)

Table des matières

Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt	3
Objet de l'appel à manifestation d'intérêt	4
Description	5
Destination des locaux et activités visées	5
Caractéristiques de l'engagement avec le candidat : trois possibilités à étudier en fonction du projet	6
Loyer et charges	6
Droit d'entrée	6
Impôts et taxes	7
Etat des locaux et travaux à prévoir	8
Engagements du porteur de projet	8
Engagements de l'Etat et des collectivités	8
Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures	9
Profil recherché et prérequis	9
1ère phase : Présélection des projets (1er octobre – 10 décembre 2024)	10
Conditions de remise des dossiers	10
2ème phase : Sélection des projets (10 décembre 2024 – 15 mars 2025)	10
Conditions de visite des lieux	11
Constitution du dossier de candidature	12
Modalités de sélection et jugement des projets	12
Dispositions communes	12
Pré-sélection des candidatures	12
Audition des candidats retenus	12
Processus de sélection des candidats et projets retenus	12
ANNEXES	13

Contexte dans lequel s'inscrit cet appel à manifestation d'intérêt.

Le Domaine des Barres est une propriété de l'État située dans la commune de Nogent-sur-Vernisson, dans le Loiret, sur la route départementale 41 en direction de Châtillon-Coligny (7 km à l'est). Le domaine est à 1km de la gare de Nogent sur Vernisson. Sainte-Geneviève-des-Bois se trouve à 19 kms de Montargis et à 139 km de Paris. Il couvre une superficie de 283 hectares.

Né de l'acquisition en 1821 de l'horticulteur Philippe André de Vilmorin, il est devenu après sa mort en 1862 une école de sylviculture, puis de 1966 à 1989 le siège de l'École nationale des ingénieurs des travaux des eaux et forêts (ENITEF), avant que cette formation ne soit transférée à Nancy au sein de l'école nationale du génie rurale et des eaux et forêts.

La notoriété du domaine repose sur la présence d'un arboretum comprenant trois ensembles de collections d'arbres et arbustes répartis sur 35 hectares :

- la collection *Continentalis* comprend la collection nord-américaine, datant de 1873 et la collection asiatique, plus récente ;
- la collection *Classifica*, organisée selon la classification des espèces et datant de 1894 ;
- la collection *Bizarretum* regroupant les espèces particulières par leurs formes et datant de 1941.

L'arboretum rassemble plus de 2 600 espèces, avec près de 9 250 arbres et arbustes. De 2004 à 2022, il a été labellisé « jardin remarquable » par le comité des parcs et jardins de France du ministère de la culture.

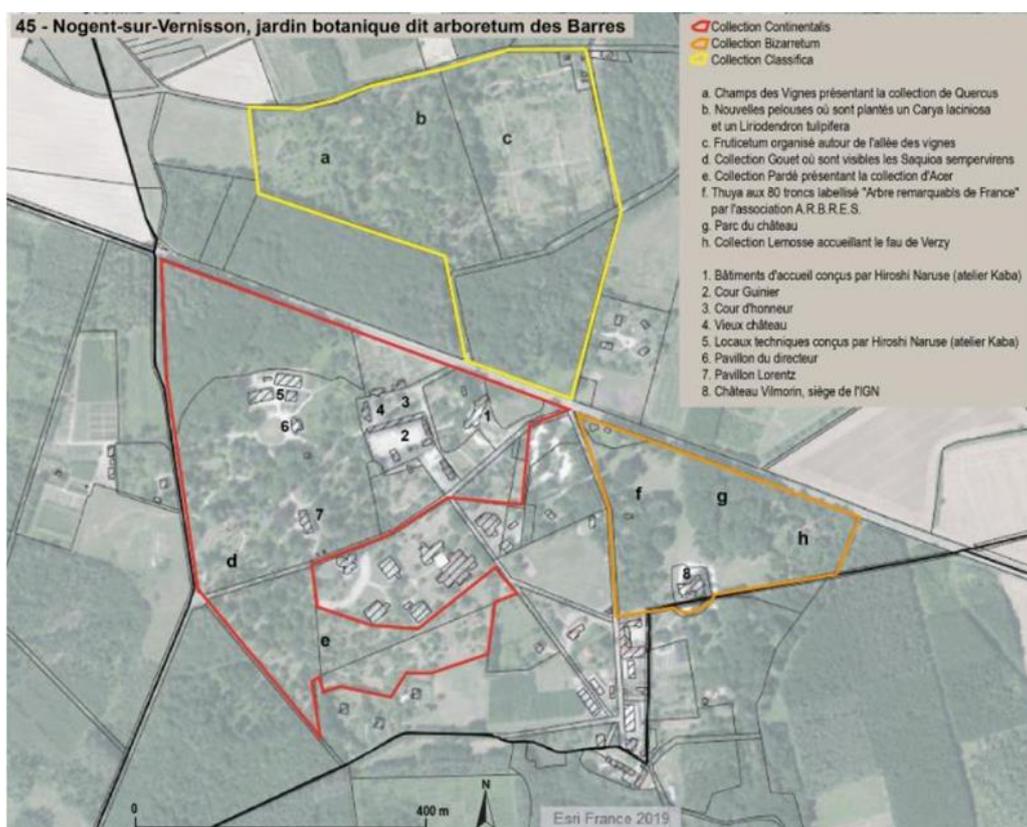


Figure 1 : Vue aérienne détaillant les collections et aménagements paysagers et architecturaux de l'arboretum des Barres (source : Géoportail de l'IGN - 2020).

L'accueil du public est géré par la Communauté de communes canaux et forêts du Gâtinais avec un nombre de visiteurs en 2023 de l'ordre de 6 000 visiteurs.

Le Domaine des Barres accueille aujourd'hui quatre établissements publics :

- l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) ;
- l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE) ;
- l'Office national des forêts (ONF) en charge de la gestion de l'espace boisé et de la collection ;
- le lycée d'enseignement général et technologique agricole (LEGTA) du Chesnoy.

Le domaine comprend ainsi un certain nombre de parcelles et de bâtiments appartenant aujourd'hui à l'État ou la Région affectés aux opérateurs présents sur le site. Certains d'entre eux sont inoccupés. Certains ont un intérêt patrimonial sans pour autant bénéficier d'un classement réglementaire. Ce sont le château construit par l'architecte Gaston Aubry occupé aujourd'hui par l'IGN, le « Vieux Château », le pavillon du Directeur, le Pavillon de l'Horloge et le pavillon Lorentz. Ces quatre derniers sont inoccupés et en mauvais état de conservation. Le bâtiment dit d'« accueil du public », plus récent, est situé à l'entrée du site.

Selon la personne compétente pour réaliser la procédure : [État/Région Centre-Val-de-Loire/Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais/commune de Nogent-sur-Vernisson] souhaite louer ou concéder certains éléments du domaine à un ou des porteurs de projet en matière de formation, d'éducation, de recherche, de tourisme et de sensibilisation aux enjeux de la biodiversité et de la transition écologique.

Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objet :

- la gestion de l'arboretum hors gestion de la collection ;
- l'exercice d'une activité à l'année s'inscrivant dans l'esprit des lieux de type :
 - ✓ tiers lieu,
 - ✓ organisation d'évènements touristiques et culturels,
 - ✓ innovation en matière de transition écologique, de biodiversité,
 - ✓ formation initiale et / ou professionnelle,
 - ✓ hébergement - restauration / métiers de bouche,par la location ou selon les cas, la cession de bâtiments et parcelles à aménager appartenant à l'État.

Toutes les activités nocturnes de type « discothèque » sont exclues.

Pour tous les bâtiments et parcelles proposés, selon le type d'activités, le lieu pourra être ouvert en soirée et le week-end, en respectant la réglementation en vigueur. En aucun cas, ces activités ne nuiront ou porteront atteinte aux activités exercées sur le site à la date de rédaction des présents documents.

À préciser.

Observations : il est essentiel de préciser les restrictions relatives à la gestion du domaine. Celles-ci doivent être distinguées des clauses techniques pouvant définir un besoin précis et devant s'inscrire dans le cadre de la commande publique.

Description

Des plans et photos sont présentés en annexes X.

Les bâtiments suivants sont proposés et mis à disposition libres de toute occupation. Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation (travaux de mise aux normes, agencement, décoration, équipement mobilier) dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord de la commune sur les travaux à réaliser.

Les fiches des bâtiments proposés à la manifestation d'intérêt sont présentées sous forme de fiches annexés au présent document.

Fiche n°1 : le Château

Fiche n°2 : le bâtiment d'accueil et l'arboretum

Fiche n°3 : le Pavillon de l'Horloge

Fiche n°4 : Le Pavillon du directeur

Fiche n°5 : le Vieux Château.

Fiche n°6 : les serres

Fiche n°7 : Le hangar

Périmètre de l'AMI mentionné à titre indicatif. A définir par les parties prenantes.

Destination des locaux et activités visées

- **Fiches n° 1, 3, 4, 5 :**

L'occupant pourra exercer une activité répondant à l'un des critères ci-dessous :

- la nature de l'activité : en cohérence avec l'ensemble des résidents du domaine, l'activité exercée devra être en lien direct et principal avec l'éducation, la formation, l'innovation, l'accompagnement de projets innovants ou de parcours d'insertion ;
- l'hébergement-restauration à visée touristique **pour la fiche n°1 uniquement** ;
- le domaine de l'activité : en cohérence avec le lieu, l'activité devra recouvrir une dimension écologique forte, le respect de pratiques vertueuses au plan du développement durable, de la biodiversité et de la transition écologique.

Observations : l'objet général de l'AMI est à définir par les parties prenantes, État et collectivités. Les stipulations ci-dessus ne constituent que des exemples.

L'occupant pourra exploiter une licence de débit de boisson dont il lui revient la charge de la solliciter, de l'acheter ou de la louer.

L'occupant devra être titulaire du permis d'exploitation (obligatoire pour chaque gérant et co-gérant si l'exploitant est à une société).

L'occupant pourra faire une demande d'occupation du domaine public afin d'y installer une terrasse. Les formalités (plan, superficie...) devront être effectuées en mairie au moins un mois avant la date d'ouverture de la terrasse.

Tout projet d'extension attenante au bâtiment devra, compte tenu de la classification du lieu, faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à tout démarrage de travaux.

L'ajout d'un ascenseur extérieur ne semble pas possible compte-tenu de l'architecture du bâtiment à préserver.

Observations : ces stipulations constituent les limites des droits découlant du titre d'occupation / d'utilisation.

En cas de BEA sur le château et en cas d'extension, l'occupant ne pourrait pas construire une « piscine olympique », par exemple.

De même, la question des clôtures pourra être précisée ici en référence à « l'esprit de liberté » porté par le site.

- **Fiche n° 2 :**

L'occupant assurera l'accueil du public pour la visite de l'arboretum.

Il sera également chargé de procéder à l'entretien courant de l'arboretum en lien avec l'Office national des forêts chargé de la gestion conservatoire de la collection notamment pour la mise en sécurité de l'arboretum.

Pour tous ces lots, selon le type d'activités, le lieu pourra être ouvert en soirée et le week-end, en respectant la réglementation en vigueur. En aucun cas, ces activités ne nuiront ou porteront atteinte aux activités exercées sur le site à la date de rédaction des présents documents.

Observations : la responsabilité en cas d'accident doit être clarifiée entre l'ONF et l'occupant de la gestion de l'arboretum.

- **Fiches n° 6 et 7 :**

Ces bâtiments techniques peuvent être mis en location ou cession à titre d'annexes à l'activité principale.

A définir et à compléter, la question pouvant intéresser certains porteurs.

Caractéristiques de l'engagement avec le candidat.

Selon le projet, trois possibilités sont à étudier par le candidat :

- **Le bail emphytéotique administratif (BEA)**

Défini à l'article L1311-2 du Code Général des Collectivités Locales, le bail emphytéotique administratif opère un démembrement du droit de propriété en conférant au preneur, appelé emphytéote, un droit réel de jouissance portant sur l'immeuble.

Ce droit réel lui donne des prérogatives plus étendues que celles d'un bail ordinaire (bail commercial par exemple). Ce droit peut être hypothéqué, cédé, transmis aux héritiers ou faire l'objet de saisie immobilière ou encore permettre la constitution de servitudes. Il s'éteint à l'expiration du bail.

Concrètement, le preneur obtient, en signant un tel bail, un droit réel sur le bien qui lui est donné à bail, et ce sur une très longue période. De ce fait, on peut dire que l'emphytéote devient quasi-proprétaire.

La longue durée : dans ce cas, le BEA est conclu pour une durée minimale de plus de 18 ans et sans excéder 99 ans. Il ne peut pas se prolonger par tacite reconduction et l'emphytéote ne peut pas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux. Comme tout bail de plus de 12 ans, il est soumis à la publicité foncière et doit être passé devant notaire.

À la fin du contrat, le preneur a l'obligation de quitter les lieux et de cesser son activité en ces lieux, excepté si une nouvelle location est accordée entre les parties.

- **Le bail commercial**

Défini à l'article L.2122-21 6° du Code Général des Collectivités Locales et les articles L.145-15, L.145-40, L.145-9, L.145-16 et L.145-45 du code de commerce.

- **La délégation de service public**

La délégation de service public est « un contrat par lequel une personne morale de droit public, la Communauté de communes canaux et forêts en Gâtinais, confie la gestion d'un service public, l'arboretum, dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée au résultat de l'exploitation du service.

Le délégataire peut être chargé d'acquérir des biens nécessaires au service.»

La différence fondamentale entre un marché public et une délégation de service public résulte du mode de rémunération retenu. Pour une délégation de service public, la rémunération est tirée de l'exploitation du service.

En conséquence, il revient au délégataire d'assumer une part du risque d'exploitation.

- **Autres propositions**

L'Etat et les collectivités restent ouverts à toute autre proposition émanant du candidat.

Loyer et charges

Le bâtiment est loué ou cédé en l'état.

Le montant du loyer n'est pas arrêté à ce jour et sera fonction de l'engagement du candidat.

Le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires : charges parties communes, eau, électricité, téléphone, accès internet, gaz, chauffage...

Le montant de la provision pour les charges des parties communes n'est pas connu à ce jour (nouvelle copropriété).

Les autres charges communes relatives à l'entretien du domaine peuvent faire l'objet d'une convention de mutualisation au prorata des tantièmes d'occupation du domaine.

Droit d'entrée

Aucun droit d'entrée ni « pas de porte » ne sera versé par le preneur.

Impôts et taxes

La taxe foncière est à la charge du bailleur.

Les autres taxes directement ou indirectement attachées au local sont à la charge du preneur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

État des locaux et travaux à prévoir

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état du local et même en cas de vice caché majeure.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administratives (sécurité, hygiène, accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables nécessaires.

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité. Les travaux à la charge du preneur se feront nécessairement sous le contrôle de la commune.

Le preneur devra notamment veiller à respecter, le cas échéant, le règlement de sécurité des établissements recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie et les règles d'accessibilité permettant les actions ad hoc en matière d'évacuation des personnes, d'intervention des secours et de limitation de la propagation de l'incendie.

Observations : Le projet sélectionné, notamment par l'État propriétaire, membre du Comité de sélection, devra préciser les travaux envisagés et les choix architecturaux retenus, le contrat en résultant devant préciser expressément ceux-ci.

Engagements du porteur de projet

La commission chargée de sélectionner et de juger les projets sera particulièrement attentive aux critères suivants :

- la capacité du projet à participer au dynamisme économique, social et culturel du site, de la commune et de la région ;
- la capacité du projet à s'inscrire dans l'esprit du site et à respecter le patrimoine environnant ; en conséquence, l'engagement de pas porter atteinte aux activités préexistantes sur le site ;
- la capacité du projet à aménager et à maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais ;
- la capacité du projet à créer de l'emploi et à être attractif pour la population environnante.

Engagements de l'État et des collectivités

- prendre toutes les dispositions propres à garantir la bonne réalisation du projet retenu parmi celles relevant directement ou indirectement de l'action de leurs services ;
- assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet ;
- apporter un soutien en matière de communication sur l'activité du porteur de projet ;
- faciliter les contacts pour la recherche de financements auprès des partenaires institutionnels (Région, département, Communauté de communes, Etat, Union européenne, CCI, CMA...).

Conditions relatives au dépôt et à l'examen des candidatures

- Profil recherché et prérequis

Les porteurs de projet souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer :

- le projet : son caractère stratégique et d'intérêt général pour le Domaine des Barres, sa viabilité économique ;
- leurs motivations à s'investir et réussir ;
- leurs compétences personnelles et professionnelles dans le domaine d'activité considéré ;

- la motivation de leur attrait pour le site, sa préservation et la médiation auprès du grand public ;
- leur capacité à gérer une entreprise ;
- leur implication en matière de biodiversité, de développement durable et de transition écologique.

1^{ère} phase : Présélection des projets (1^{er} octobre – 10 décembre 2024)

Une intention de candidature comprenant :

- un descriptif du parcours et de l'expérience du candidat, ses références dans l'activité visée au regard des attentes de la commune... ;
- une note d'au plus 10 pages présentant le projet ;
- un planning prévisionnel du projet.

Observations : le profil recherché et les prérequis ne constituent que des exemples méritant d'être adaptés par les parties prenantes.

Cette intention de candidature est déposée avant : **le 30 NOVEMBRE 2024**

Conditions de remise de l'intention de candidature : l'intention de candidature est déposée par lettre recommandée ou par dépôt contre récépissé à la **XXX**

Contact : **XXX**, service **XXX**, tél. , mail

Il est vivement conseillé de doubler ce dépôt par l'envoi d'une version électronique du document de soumission sur le site de soumission à la clôture de l'appel à manifestation d'intérêt sera prise en compte pour l'analyse.

Un accusé réception, sous forme électronique, est envoyé au responsable du projet lors du dépôt du document.

Une fois l'intention de candidature déposée, le porteur peut être auditionné par le comité de sélection.

A l'issue de la réunion du comité, le porteur est informé des suites de son intention de candidature.

Si son projet présente un intérêt pour le Comité de sélection, un lien est envoyé au déposant pour la soumission du dossier complet.

Une prestation d'appui lui est par ailleurs proposé pour lui permettre de construire les éléments économiques et financiers de l'activité projetée et de confirmer sa candidature.

Observations : le délai de soumission à la 1^{ère} phase de l'AMI et les modalités de soumission correspondent à ceux habituellement rencontrés dans des AMI de gestion domaniale. Ils peuvent naturellement être adaptés mais doivent veiller à garantir la transparence et l'égalité de traitement entre les porteurs de projet.

2^{ème} phase : Sélection des projets (10 décembre 2024 – 15 mars 2025)

A l'issue de la 1^{ère} phase, le déposant confirme sa candidature.

Il transmet son dossier complet sous pli cacheté par lettre recommandée ou par dépôt contre récépissé **xxxx** avant : **le 28 FEVRIER 2025**

Contact : **XXX**, service **XXX**, tél. , mail

Constitution du dossier de candidature : les personnes physiques ou morales devront présenter un dossier de candidature comportant à minima les pièces suivantes :

1) Éléments personnels et juridiques (si la personne est d'ores et déjà constituée) :

✓ le certificat d'immatriculation : sous la forme d'un extrait du registre pertinent, tel qu'un extrait K, un extrait K bis, un extrait D1 ou, à défaut, d'un document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente du pays d'origine ou d'établissement du candidat, attestant de l'absence de cas d'exclusion, de moins de 3 mois.

Si la direction de l'entreprise est assurée par une personne morale, transmettre également son extrait K bis daté de moins de 3 mois ;

- ✓ copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoit de créer une personne morale ;
- ✓ copie des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle ;
- ✓ CV du/des porteurs de projet ;
- ✓ copie de la carte nationale d'identité ou passeport au cours de validité du ou des porteurs du projet ;
- ✓ avis d'imposition (au titre de la structure porteuse) ;
- ✓ certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale.

2) Éléments financiers :

- ✓ montage financier du projet ;
- ✓ les 3 derniers bilans comptables (si le porteur est une personne morale déjà constituée).

3) Éléments relatifs au projet :

- ✓ lettre de candidature (motivation du candidat, expériences du candidat, références du candidat dans l'activité visée, intérêt du projet au regard des attentes de la commune...) ;
- ✓ descriptif détaillé du projet et de l'approche économique et commerciale : description du concept, descriptions des produits et des services proposés, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation ;
- ✓ descriptif des travaux et aménagements envisagés avec si possible des documents d'implantation et d'aménagement des différentes zones permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux ;
- ✓ qualité / Sécurité / Environnement : ce dossier comprendra une note décrivant les mesures envisagées pour respecter les principes du développement durable.

Audition des candidats retenus

Les candidats retenus à l'issue de la 1^{ère} phase de pré-sélection et ayant confirmé leur candidature seront reçus par la commission entre **le 1^{er} et le 14 mars 2025. (à définir)**

Le candidat présentera en détail son projet et fournira toutes les explications qui pourraient être demandées par la commission.

Dispositions communes

- Conditions de visite des lieux

Pendant les phase de pré-sélection et de sélection, les visites des lieux sont possibles uniquement sur RDV jusqu'au **27 février 2025 (contact : Service XXX au 0XXX)**.

- Modalités de sélection et jugement des projets

Une commission assurera l'analyse, le classement des projets et le choix définitif.

- Pré-sélection des candidatures

Une pré-sélection des candidats se déroulera lors de la semaine **du 30 novembre au 10 décembre 2024** suivant les critères présentés par ordre de priorité :

- **Qualité du projet (économique, commerciale ou artisanale) : 40%**

- ✓ attractivité de l'offre proposée ;
- ✓ respect de l'appel à manifestation d'intérêt et adéquation aux besoins du site ;
- ✓ qualité et originalité du concept proposé ;
- ✓ plus-value de l'offre ou service, dimension d'intérêt général du projet ;
- ✓ lien du projet avec le lieu, notamment en termes de biodiversité, de développement durable et de transition écologique.

- **Viabilité financière du projet : 30%**

- ✓ solidité financière du projet (garanties de financement, apport personnel, etc.) ;
- ✓ caractère réaliste du business plan, rentabilité.

- **Expérience professionnelle, qualification du candidat : 30%**

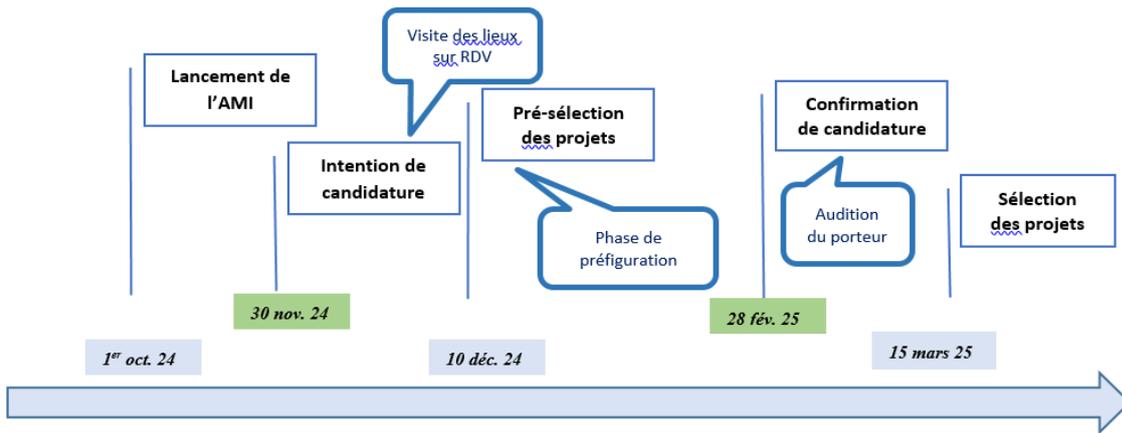
- ✓ formation en adéquation avec le projet ;
- ✓ expérience réussie en tant que dirigeant d'entreprise ;
- ✓ expérience réussie dans des activités présentant des similitudes avec le domaine des Barres ;
- ✓ capacité du chef d'entreprise à porter son projet, implication, motivation.

En cas de besoin, les représentants de la commission chargée de sélectionner les projets se réservent le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'ils jugeront utile et toute pièce qui leur semblera nécessaire.

Ils se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du domaine et du lieu, objet du présent appel à manifestation d'intérêt.

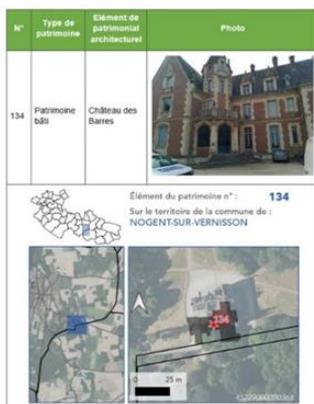
Si aucun projet n'est jugé satisfaisant par la commission, les parties se réservent le droit de relancer un appel à manifestation d'intérêt ou de ne pas y donner suite.

Processus de sélection des candidats et projets retenus



Fiche n°1 : Le Château

Présentation :



Extrait de la liste des éléments du patrimoine à préserver approuvée le 11 avril 2023 par la Communauté de Commune de canaux et Forêts en Gatinais.

Édifiée à la demande de Maurice de Vilmorin en 1892 et construite par l'architecte Gaston Aubry, le Château est situé dans l'ancienne propriété Algoud dont il ne reste que ce bâtiment. Le bâtiment est situé à Nogent sur Vernisson et à Sainte Geneviève des Bois.

Le Château est répertorié comme un élément de paysage à préserver au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour sa valeur culturelle, historique et architecturale : le projet devra en tenir compte.

Le Château est actuellement un **ERP de Xème catégorie de type X**.

Le diagnostic amiante de 2023 ne fait pas état de présence de ce matériau. (**pas communiqué pour le château**)

Il s'agit d'un emplacement stratégique localisé à proximité des principaux centres d'intérêts du domaine, notamment l'arboretum et les collections.

Surface :

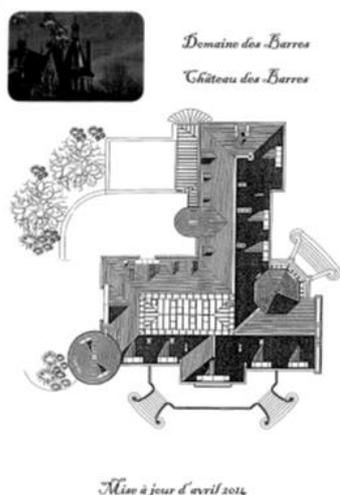
Surface totale : 2447 m², il est cadastré comme suit :

- Commune de Nogent sur Vernisson pour une superficie de 2447 m² cadastré section B numéros 368 et 465 lieudit « château des Barres »,
- Commune de Sainte Geneviève des Bois pour une superficie de 644 m² cadastré section E numéros 100 et 402 lieudit « château des Barres ».

La surface du château est répartie sur 3 niveaux, le bâtiment date de 1892 et a fait l'objet de quelques rénovations intérieures.

- De base (R+1) ; présence au nord d'une tour hexagonale accolée.

L'architecture est remarquable, dessinée par Gaston Aubry : Les principales surfaces sont un sous-sol de 416,19 m², un rez-de-chaussée de 462,69 m², un 1er étage de 388,93 m², un 2ème étage de 350,10 m² des combles non utilisés de 72 m².



Dans cette zone :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout élément du Château identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

L'emprise au sol : réglementation à préciser

L'activité de restauration est autorisée dans la limite de 400 m² de surface de plancher.



Engagements possibles :

- . bail emphytéotique administratif,
- . bail commercial.

Fiche n°2 : L'arboretum

Présentation :



Plan de l'arboretum et des collections (document non contractuel)



Le bâtiment d'accueil



Le café et sa terrasse

L'Arboretum des Barres, situé à Nogent-sur-Vernisson, rassemble sur 35 hectares l'une des plus riches collections européennes d'arbres et d'arbustes. Initiée en 1821 par Philippe-André de Vilmorin, elle compte aujourd'hui plus de 9250 arbres appartenant à 2600 espèces différentes. Ces spécimens venus des 5 continents, parfois rares ou uniques, sont répartis dans trois collections, dont deux seulement sont actuellement ouvertes au public :

– La collection Continentalis divisée en 3 grandes parties : le Gouet, le vieux Pardé et le jeune Pardé (collection d'érables). Se trouvent ici les sujets les plus vieux et les plus spectaculaires. Les premières plantations ont eu lieu en 1873 sous l'impulsion de Constant Gouet, premier directeur de l'école forestière. Sur près de 5 ha, vous verrez des arbres centenaires de plus de 40 mètres dont l'un des plus hauts du Loiret avec 46 m : le Sequoia Sempervirens.

– La collection Bizarretum concentre des arbres (pour la plupart obtenus par l'homme) surprenants par leurs formes tordues ou pleureuses, leurs feuillages « déchiquetés », leurs couleurs extravagantes. Il s'agit de la Collection la plus récente, puisqu'elle fut initiée en 1941, elle est aussi la plus petite, s'étendant sur seulement 1,5 hectare. Pour se rendre au Bizarretum, il convient de traverser le Parc du Château des Barres qui compte des prestigieux spécimens, dont le fameux Thuya aux 80 troncs (Thuja plicata), classé arbre remarquable en 2013.

- La collection Classifica, au nord, est organisée selon la classification des espèces. Elle date de 1894.

L'arboretum détient une collection agréée Conservatoire des collections végétales spécialisées (CCVS) d'érables et une collection nationale CCVS de chênes.

Chaque année, plusieurs milliers d'écoliers, de collégiens, d'étudiants de tous les niveaux et de familles viennent découvrir dans le cadre d'activités très variées et encadrées par une équipe dédiée, les richesses et potentialités de notre environnement.

L'arboretum est actuellement un ERP de X^{ème} catégorie de type X. Il comprend également un bâtiment d'accueil pouvant avoir un usage de café avec une terrasse à l'arrière du café et un mini-golf.

Surface :

Pour l'arboretum :

Surface totale : XX m², il est cadastré comme suit :

- Commune de Nogent sur Vernisson pour une superficie de XXX m² cadastré section B numéros 368 et 465 lieudit « Arboretum ».

Pour le bâtiment d'accueil du public :

Surface totale : XX m², il est cadastré comme suit :

La surface de l'arboretum comprend une parcelle De XX m², un bâtiment d'accueil de XX m², un café avec terrasse de XXX m², des combles non utilisés de 72 m².

Le diagnostic amiante (à compléter)

Engagements possibles :

- . bail emphytéotique administratif,
- . délégation de service public.

Dans cette zone :

Dans cette zone :

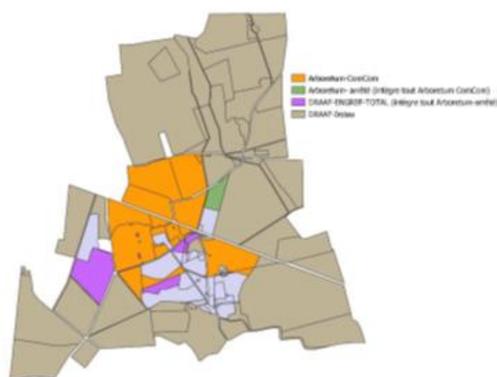
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout élément du bâtiment d'accueil du public, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

L'emprise au sol : **réglementation à préciser**

L'activité de restauration est autorisée dans la limite de 400 m² de surface de plancher.



La partie arrière du bâtiment d'accueil et le mini-golf.



NB : Les fiches sont présentées à titre d'exemple et à finaliser en fonction du périmètre retenu pour l'appel à manifestation d'intérêt.

Annexe 10 : Calendrier d'un appel à manifestation d'intérêt pour le devenir du Domaine des Barres

