

Recherche d'investisseur

Pour la reprise de l'ancien siège social de France
Champignon à Saumur (49)

**Programmation d'activités ou
mixte résidentielle & activités**


Plus de **2 500 m² de bâtiment** sur une parcelle boisée
de **4,7 hectares**

Août 2024

LOCALISATION ET ACCES


LA SITUATION

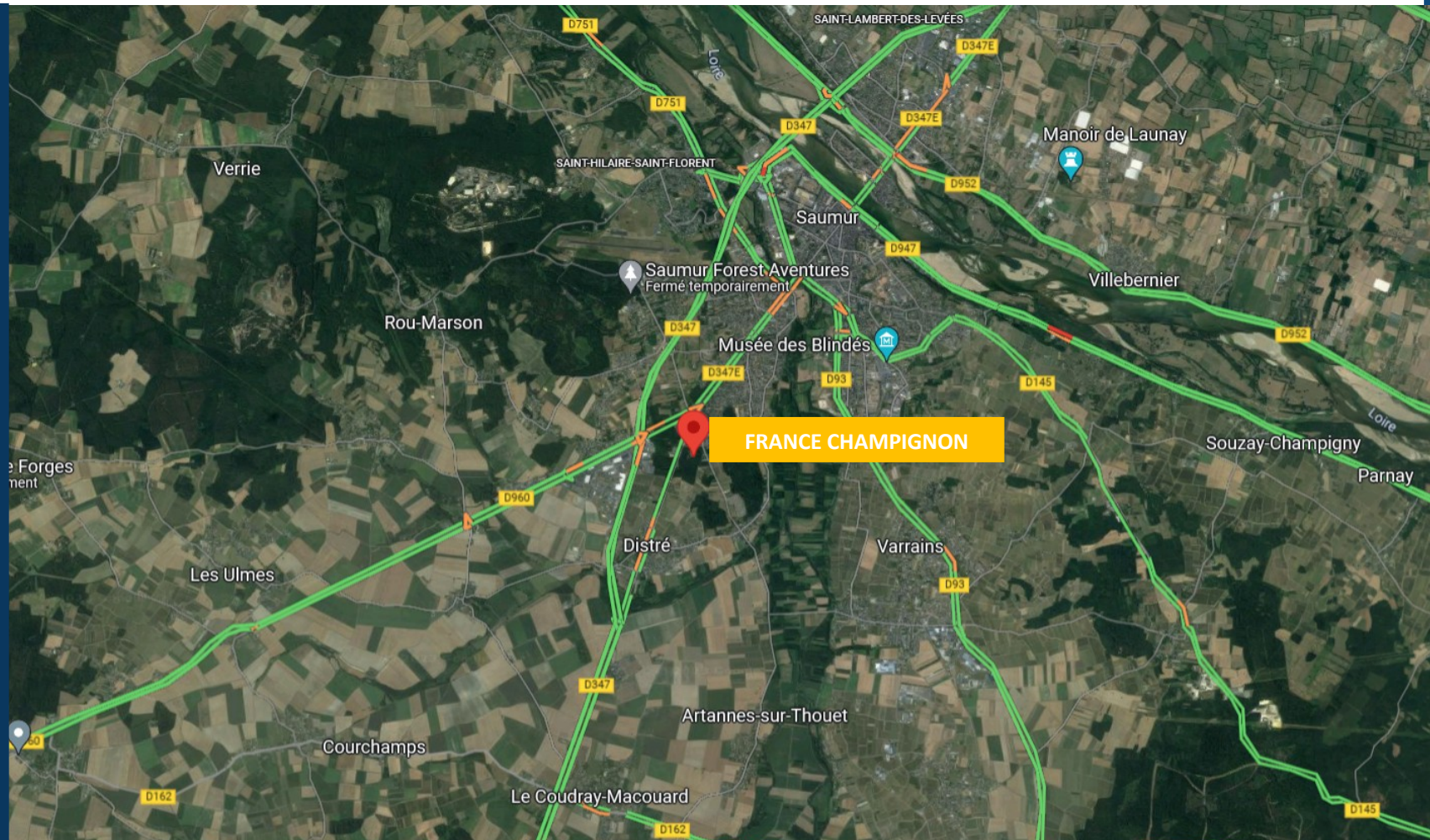


 Angers à 50 min, Tours à 58 min

 Gare TER Saumur, Gare TGV Angers à 50 min

 Aéroport de Tours à 1h,
Aéroport de Nantes à 1h45

 Accessible en autocar depuis la gare
routière d'Angers



Une bonne situation proche de la D 347 en direction Thouars et Poitiers et la D 960 en direction de Doué-en-Anjou et Cholet...

A 10 min en voiture du centre ville de Saumur et 16 min à vélo...



LE SITE A REPRENDRE

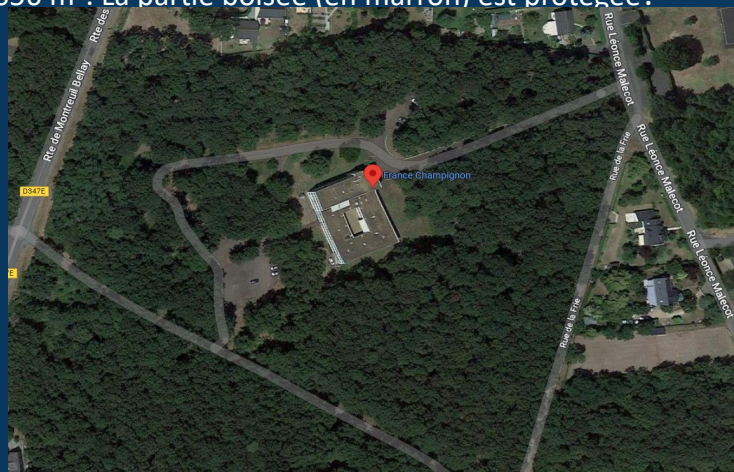
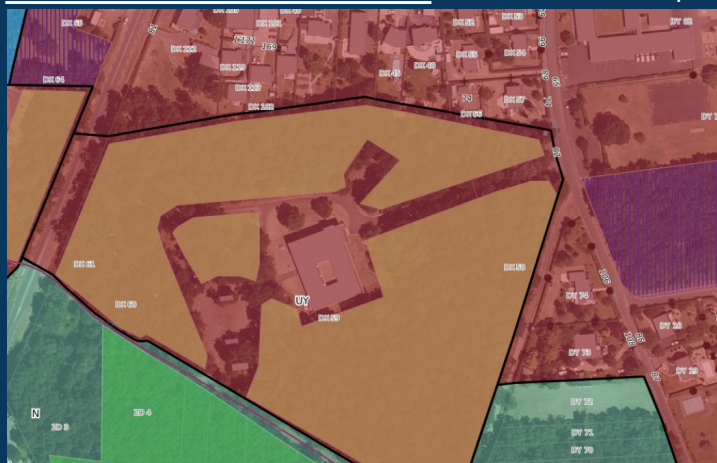
Ancien siège de France Champignon :
plus de **2 500 m²** de locaux sur une parcelle boisée
de **4,7 hectares**

L'ensemble immobilier et foncier à céder

Bâtiment sur trois niveaux de structure béton nécessitant une rénovation : un rez-de-chaussée, un sous-sol de même superficie et un étage qui repose sur une partie seulement du bâtiment. L'intégralité des fenêtres sont de simple vitrage sur huisseries bois.

Le bâtiment est essentiellement constitué de salles de réunion, d'archives et de sanitaires. **Un patio au rez-de-chaussée** est situé au centre du bâtiment. Chauffage au fuel.

Identification cadastrale : 016 DX 58 et 59 pour 46 656 m². La partie boisée (en marron) est protégée.



LES ATOUTS DU SITE



Zone AFR
exonération TFPB et CFE (2 ans),



Eligibilité fibre optique,



Arrêt de bus à proximité,



Accès rapide D960 et D347
parking privatif,



Espace boisé de 4,7 ha,



Proximité du centre-ville de
Saumur.

PORTFOLIO DE PHOTOS



PORTFOLIO DE PHOTOS



PROJETS SOUHAITÉS

Espaces dédiés à des activités productives et créatrices d'emplois : bureaux, locaux d'activités, restaurants, commerces, hôtels, appart-hôtel, centres de formation

...

ou projet mixte avec en complément

Programmation résidentielle classique, de tourisme ou étudiante dans la limite d'un tiers de la surface totale du projet

PROJETS EXCLUS

Projets exclus

Résidences sénior, hébergements touristiques de plein air

1. Contexte de la cession du site par Saumur-val-de-Loire

La Communauté d'Agglomération a fait l'acquisition, en septembre 2022, de l'ancien siège de l'entreprise « France Champignon », suite à la liquidation de l'entreprise.

OBJECTIF : la création d'une réserve foncière à vocation économique visant à répondre aux besoins de développement des entreprises du territoire.

La création d'infrastructures de services, de sport ou de loisirs pour la population locale sont les bienvenues. La création d'hébergements touristiques également.

Jusqu'à un tiers de l'espace pourra être utilisé dans le cadre de la création de logements.

Sont exclus du projet les résidences senior, l'agglomération portant déjà un autre projet en parallèle et les infrastructures en lien avec l'hôtellerie de plein air, le bois étant en grande partie classé.

DESCRIPTIF DU PROJET

PRIX DE CESSION

Sans que cela ne représente un prix définitif, la Communauté d'Agglomération attire l'attention des candidats sur le fait que le site a été évalué par les services de l'État à **400.000 euros**.

OPTION DÉMOLITION

La conservation du bâtiment ne présentant pas un enjeu pour la collectivité, les candidats sont informés que les projets incluant sa démolition seront étudiés avec autant d'intérêt.

L'agglomération a fait estimer à **225.000 euros le coût de démolition du bâtiment**.

En 2023 l'agglomération lance un appel à projet qui reste infructueux. L'objectif initial était de trouver un repreneur unique pour l'ensemble du site.

Avec du recul il nous semble plus pertinent de faire appel à un promoteur qui sera en capacité d'avoir une vision globale du projet et de constituer une offre segmentée, plus facile à commercialiser. A ce titre la collectivité est désormais plus ouverte sur les finalités du projet et mettra viendra faciliter les démarches administratives en fonction du scénario souhaité :

1. Réhabilitation du bâtiment existant

→ La surface immobilière utile totale est d'environ 2.670m²

2. Démolition du bâtiment et construction de nouvelles structures

(Option) Suppression de jusqu'à 10% de l'espace boisé afin d'agrandir la zone constructible. Ce revient à ajouter 3.400m² supplémentaires à la surface constructible.

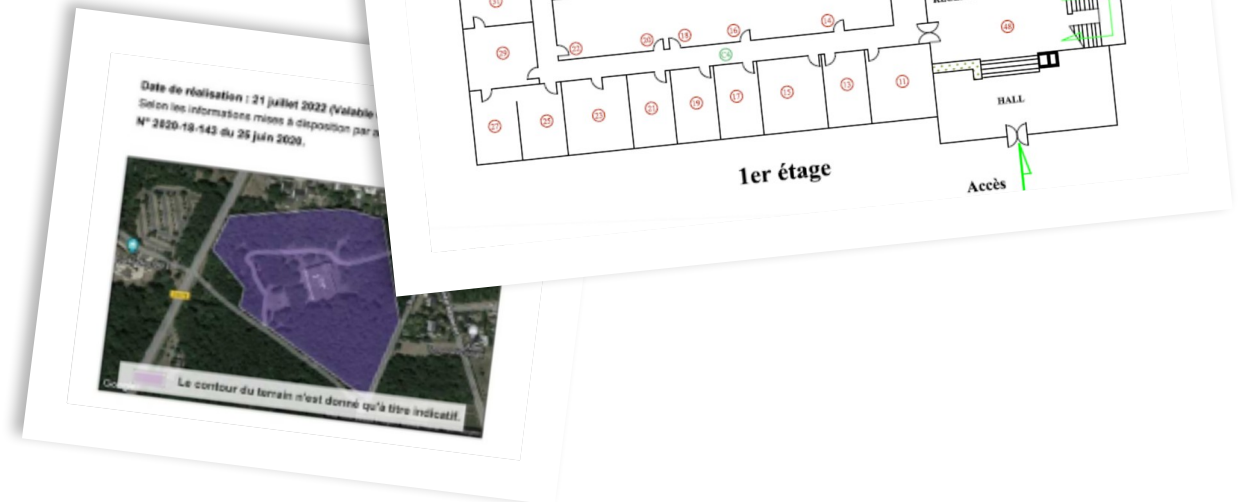
L'agglomération ne prévoit pas de relancer d'appel à projet et privilégie aujourd'hui les négociations de gré à gré.

Annexes

Annexes disponibles sur demande :

- Plan de masse
- Plans du bâtiment
- Extrait de PLU
- Extrait de PPRi
- Diagnostiques techniques
- Dossier photographique
- Vidéo drone

Tout ce que vous jugerez utile ...



PORTFOLIO DE LA DESTINATION SAUMUR

