



Commune de La Ferté-Bernard

APPEL A PROJET
Offre de restauration
sur les bords du plan d'eau

Novembre 2023

SOMMAIRE

PREAMBULE

CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET :

1. Présentation de l'ambition municipale
2. Présentation des objectifs de l'appel à projet
3. Présentation du site

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU SITE ET DE L'APPEL A PROJET :

1. Caractéristique du terrain
2. Équipements
3. Occupation du site
4. Les charges relatives à l'utilisation du site

MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET :

1. Document et règlement de l'appel à projet
2. Visite du site
3. Contenu de la proposition
4. Remise de la proposition et calendrier
5. Critères de sélection et de choix du lauréat

PRÉAMBULE

La municipalité de La Ferté-Bernard a le projet de développer et de valoriser le site du plan d'eau et de sa base de loisirs situé à proximité du centre-ville. Dans ce cadre, la commune souhaiterait **dynamiser l'animation du site avec la mise en place d'une restauration conviviale, ouverte toute l'année.**

C'est pourquoi la commune de La Ferté-Bernard lance le présent appel à projet pour l'installation d'une **offre de restauration** sur une parcelle identifiée par la commune et présentée ci-après.

Le présent appel à projet est ouvert à tout porteur de projet sous réserve de son organisation et de ses capacités financières.

Il porte sur la mise à disposition du site via un bail emphytéotique, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Celle-ci sera proposée par le candidat et sera à mettre en perspective avec la nature et le coût des investissements immobiliers et mobiliers que le lauréat se propose d'apporter.

Les projets proposés devront s'inscrire dans le contexte local, environnemental, paysager. En raison de l'implantation à la confluence des rivières Huisne et Même, du plan d'eau, de la proximité immédiate de l'Espace Naturel Sensible des Ajeux et avec le centre-ville ainsi que de quartiers résidentiels, les aspects environnementaux, en termes de protection du patrimoine vert comme en termes de « respect » du voisinage, devront faire l'objet d'une attention particulière.

La remise des dossiers devra se faire au plus tard le 11 décembre 2023 à 12h à l'adresse suivante d.challenge@lafertebernard.fr

CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

1. Présentation de l'ambition communale

La commune, propriétaire, souhaite aménager les bords du plan d'eau situé à proximité du centre-ville afin de poursuivre un « maillage vert » de la Ville.

Il s'agit de développer un art de vivre en cohérence avec la sensibilité actuelle qui concilie un nécessaire respect de l'environnement et un besoin de convivialité.

Elle souhaite renforcer l'attractivité du site en favorisant l'installation d'une activité de restauration qui permettra l'accueil d'une large clientèle, tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel, la biodiversité du site et le cadre de vie des habitants.

2. Présentation des objectifs de l'appel à projet

Le présent appel à projet a pour objet de permettre l'installation d'une offre de restauration supplémentaire et complémentaire sur le site des bords du plan d'eau.

L'objectif est de permettre :

De proposer une **offre de restauration et de boissons** qui soit **qualitative, locale et originale**, l'offre devant être **complémentaire** à celles déjà présentes sur le territoire.

Il est impératif que le projet fasse le lien avec son environnement immédiat, le plan d'eau, élément essentiel, lieu de loisirs et de détente emblématique de la ville de La Ferté-Bernard.

Dans cette optique, les candidats sont libres de proposer la mise en place d'activités complémentaires.

Présentation du site

L'emplacement est situé en bordure du plan d'eau, à proximité immédiate du centre-ville.

Le plan d'eau est un espace de loisirs situé entre la Môme et l'Huisne proposant des activités nautiques, récréatives (baignade, piste pour vélos ou promenades) et offrant un cadre bucolique facilement accessible depuis le centre-ville.

La Ferté-Bernard est la ville centre du Pays d'Art et d'Histoire du Perche Sarthois, le patrimoine bâti est chargé d'histoire, son patrimoine vert est riche d'un espace naturel sensible. Placée au carrefour de grands axes et desservie par l'autoroute, à deux heures de Paris, elle est une destination très prisée des citadins.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU SITE ET DE L'APPEL A PROJET

Caractéristique du terrain

La parcelle identifiée pour l'installation d'une activité de restauration appartient au domaine public.

Cette parcelle est accessible par l'avenue du général de Gaulle via un parking public existant.

Elle s'étend jusqu'à la rive du plan d'eau rompant la liaison douce existante.

- Il appartiendra au candidat, en accord et en lien avec la Collectivité, de réorienter cette liaison douce en l'intégrant à l'environnement, à la charge du candidat.

La parcelle supporte actuellement une butte de terre.

- L'arasement et son évacuation seront à la charge du candidat, son emprise constitue la seule surface constructible du terrain. La construction se fera en respectant la réglementation en vigueur.

Surface de l'emprise du projet : 2 300 m² avec une surface constructible d'environ 1400 m²

Propriétaire : la commune de La Ferté-Bernard.

Caractéristiques : le terrain est en partie enherbé et un peu gravillonné, il est entouré de haies,

il y a la présence d'arbres, il est situé en bordure du plan d'eau et à proximité directe du centre-ville.

Équipements

Desserte du site en réseaux :

La commune engagera les démarches auprès des concessionnaires afin d'anticiper les questions de raccordements (eau potable, électricité).

Le porteur de projet pourra ainsi réaliser les branchements nécessaires à son installation.

Les frais liés aux raccordements/ouverture de compteurs seront à la charge du porteur de projet, ainsi que les abonnements.

Il est prévu que le stationnement des véhicules se fasse sur le parking existant situé aux abords de la parcelle, accessible par l'avenue du général de Gaulle via une voie commune qui dessert également l'établissement Mc Donald.

La création d'un autre accès est laissée à la discrétion du candidat sous réserve de la réglementation.

1. Occupation du site

Le projet proposé pourra se développer sur la totalité du terrain de la parcelle présentée ci-dessus.

L'occupation du site fera l'objet d'un bail emphytéotique d'une durée allant de 18 à 99 ans.

La redevance d'occupation du domaine public (« canon emphytéotique ») sera constituée de 2 parts :

- Une part fixe correspondant à la valeur locative intrinsèque du domaine public mis à disposition et de la valorisation créée par la construction d'un bâtiment. Cette part fixe sera définie par la Collectivité après avis de la direction des bâtiments de l'Etat.
- Une part proportionnelle correspondant à **un pourcentage du bénéfice ou du chiffre d'affaires**, sur laquelle le candidat est appelé à formuler une proposition.

2. Les charges relatives à l'utilisation du site

a- Les orientations générales :

Le porteur de projet devra effectuer les démarches auprès des administrations concernées pour l'obtention des **autorisations nécessaires à son installation et à l'exploitation de son activité** (licences permettant la vente de boissons alcoolisées sur place/à emporter, attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans, KBIS, assurances, etc.).

La **démarche éco-responsable et zéro déchet** est à privilégier dans le projet proposé : réduction des déchets et recyclage par l'installation de poubelles de tri, utilisation de matériaux recyclables et consignés, inscription du projet dans son environnement naturel, social, culturel, économique et territorial.

b- Les points particuliers :

Gestion du site (ravitaillements, réseaux...) :

Le mobilier et le matériel nécessaires à l'exploitation sont à la charge du porteur de projet ainsi que les aménagements nécessaires à l'installation de ses activités.

Accessibilité :

En plus de l'arasement de la butte, l'accessibilité du site, la sécurité du site seront à la charge du porteur de projet. Ils seront à coordonner de manière étroite avec les services de la municipalité de La Ferté-Bernard.

L'installation de l'établissement de restauration ne devra pas entraver l'accessibilité pour les véhicules de sécurité et de secours (pompiers, police, SAMU, etc.).

Le candidat devra obtenir les autorisations nécessaires à l'ouverture du site au public.

Ces obligations seront précisées dans le bail emphytéotique et devront être impérativement respectées par le porteur de projet.

Gestion des déchets ménagers :

L'entretien et la propreté du site devront être assurés par le porteur de projet.

La collecte des ordures ménagères est assurée à ce jour par le SYVALORM, le candidat aura toute liberté pour contractualiser avec toute autre société de traitement de déchets. La collecte devra être coordonnée de manière étroite avec les services municipaux pour sa mise en place.

Réseaux :

Le bail emphytéotique précisera les détails nécessaires à l'installation et au bon fonctionnement du site.

Les horaires :

Les horaires d'ouvertures sont laissés au libre choix du candidat.

L'occupant s'engage à tout mettre en œuvre pour respecter la tranquillité du voisinage.

MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET

1. Document et règlement de l'appel à projet.

Le présent document détaille les caractéristiques du site mis à disposition, les orientations à respecter par le(s) porteur(s) de projets dans le cadre de leurs propositions, et le déroulement de l'appel à projet.

Il est téléchargeable sur le site Internet de la commune, page appel à projet.

2. Visite du site

Une visite du site est obligatoire, elle sera organisée sur place afin que les porteurs de projet puissent se rendre compte de toutes les caractéristiques et contraintes des lieux.

La visite se tiendra **le 23 novembre 2023 à 16h sur place** (Mail de La LIBERTÉ).

Le ou les candidats ne pourront formuler aucune demande à l'oral ou par téléphone, les éventuelles questions devront être adressées par écrit à l'adresse mail suivante : d.challenge@lafertebernard.fr.

3. Contenu de la proposition

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises.

Les porteurs de projet doivent présenter une proposition permettant d'apprécier la solidité de leur dossier, leurs motivations et compréhension des ambitions de la commune, ainsi que la mise en place de projets et leur réalisation.

La proposition doit être conforme au présent document.

Les porteurs de projet devront fournir les éléments suivants dans le cadre de leur proposition :

- 1) Curriculum Vitae et lettre de motivation du(es) candidat(s),
- 2) Une note explicative détaillant :
 - a. Les références en restauration, et les partenaires éventuels du projet. Le cas échéant, des références significatives en lien avec le projet en question, reprenant des exemples ou expériences similaires déjà réalisées.
 - b. Le calendrier prévisionnel reprenant les étapes de l'organisation, en amont de et pendant l'installation sur site, les moyens mis en œuvre et propositions d'animations sur la durée de l'installation.
 - c. Le plan de financement du projet et une attestation de disponibilité des fonds/garanties relatives aux modalités de financement de l'installation, et toute pièce complémentaire permettant d'apprécier la solidité économique de sa proposition.
- 3) La présentation du concept développé et du projet de fonctionnement et d'animation proposé sur le site :

► Plans et visuels des installations et infrastructures utilisées.

- ▶ Description du projet d'offre de restauration.
- ▶ Mode d'exploitation, structure juridique, personnel/associés.
- ▶ Prise en compte des contraintes du site (accessibilité, sécurité du site, gestion des ravitaillements, des déchets, stationnements, ré-orientation de la liaison douce).

3) Déclarations sur l'honneur du candidat pour justifier : qu'il a satisfait aux obligations fiscales et sociales, qu'il n'a pas fait l'objet, d'une interdiction de concourir, qu'il n'a pas fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin^o2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L. 8221-5, L. 8251-1 et L. 5221-8, L. 8231-8 et L.8241-1 et suivants du Code du travail.

4. Remise de la proposition et calendrier

Les propositions seront transmises par voie dématérialisée à l'adresse suivante : d.challenge@lafertebernard.fr.

Le document devra être rédigé en français, en format téléchargeable word, ppt ou pdf (les images au format png ou jpeg).

Le document devra être intitulé : "Appel à projet pour l'installation d'un établissement de restauration en bordure du plan d'eau de La Ferté-Bernard ».

Le porteur de projet peut apposer un sous-titre qualifiant davantage son projet.

Les propositions devront être remises au plus tard avant le **11 décembre 2023**.

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

En soumettant une proposition, les porteurs de projet reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations suffisantes.

5. Choix du lauréat

Les propositions seront étudiées par la commune de La Ferté-Bernard.

Le respect du présent appel à projet et des orientations souhaitées par la commune constitue les éléments déterminants d'appréciation des candidats.

La Commune s'appuiera pour son choix sur :

- **La qualité du projet global** présenté dans la note de présentation.
- La qualité de la proposition sera étudiée au regard du **concept**, de **son inscription dans le contexte local et environnemental**, et de la prise en compte des **atouts et des contraintes du site**.
- **L'intégration de la démarche zéro déchet** sera également prise en compte dans l'analyse des projets.
- **Les garanties financières et expériences professionnelles** et **l'aptitude du candidat à assurer le fonctionnement de l'établissement**.

Procédure :

Des informations complémentaires concernant les dossiers transmis pourront être demandées aux porteurs de projets afin d'apprécier au mieux les propositions remises.

L'examen des propositions est susceptible d'être assorti d'une audition des candidats, afin qu'ils puissent présenter et échanger sur leur projet avec l'équipe qui sélectionnera le lauréat.

Le projet retenu sera annoncé au porteur de projet au plus tard **le 21 décembre 2023**.

Un formulaire d'engagement ainsi qu'un bail emphytéotique, qui fera l'objet d'un acte notarié, seront signés par le lauréat.

Il est précisé que la commune se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à projet, notamment si les propositions reçues ne lui apparaissent pas suffisamment pertinentes en termes d'attractivité touristiques et/ou de complémentarité avec les activités préexistantes, ou pour toute autre difficulté liée au contexte sanitaire ou pour toute raison indépendante de sa volonté.