



Département de la Sarthe  
Commune de La Ferté-Bernard

# AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

*En vue de la signature d'une convention d'occupation du domaine privé communal pour l'installation et  
l'exploitation d'une guinguette*

## **PROJET GUINGUETTE SUR LES BORDS DU PLAN D'EAU**

**CAHIER DES CHARGES**

Juillet 2026

## 1. PRÉAMBULE

La commune de La Ferté-Bernard a le projet de développer et de valoriser le site de sa base de loisirs situé à proximité du centre-ville. Dans ce cadre, elle souhaite **dynamiser l'animation touristique par la mise en place d'une restauration conviviale, originale et accessible à tous** renforçant ainsi l'attractivité tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel et la biodiversité du site.

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.

C'est pourquoi la collectivité **lance le présent appel à projet** ouvert à tout porteur sous réserve de son organisation et de ses capacités financières pour l'installation d'une **guinguette alliant restaurations et animations** sur un espace identifié aux abords du plan d'eau et présenté ci-après.

À l'issue de cette procédure, le candidat retenu conclura avec la commune une **convention d'occupation de droit privé**, dont la durée sera fixée en fonction du projet, du niveau d'investissement et des modalités d'exploitation proposées.

## 2. CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

La présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt est organisée par la commune afin de sélectionner l'opérateur présentant le projet le plus pertinent au regard des objectifs poursuivis.

La Ville privilégie **une démarche ouverte** laissant aux candidats la possibilité de proposer un concept innovant et économiquement viable.

### 2.1 OBJET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE COMMUNAL

La convention portera sur :

- L'installation d'une **structure** de type guinguette estivale ;
- L'organisation d'**animations musicales ou culturelles**, sous réserve d'autorisation municipale.
- L'exploitation d'une activité de **restauration et de débit de boissons** (sans procéder à une sous-location sans autorisation écrite et préalable de la commune) ;
- La période d'exploitation.

### 2.2 REGIME JURIDIQUE DE L'OCCUPATION

Le terrain objet du présent appel relève du domaine privé de la commune. De ce fait l'occupation du site donnera lieu à la **conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine privé communal**, soumise au droit privé, pour une durée **définie avec possibilité de renouvellement selon des conditions fixées par la commune**.

Cette convention ne confère aucun droit réel sur le bien et ne constitue pas un bail commercial, sauf décision contraire expresse de la commune.

Cette convention, conclue intuitu personae, définira les conditions d'occupation et d'exploitation du site, sa durée, les modalités financières, les obligations du titulaire ainsi que les conditions de résiliation et de restitution des lieux.

La commune conserve en toutes circonstances la **pleine propriété du terrain** objet de la présente convention.

### **2.3 CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION**

La convention d'occupation temporaire du domaine privé communal sera conclue **intuitu personae**, en considération des qualités, de l'expérience, des capacités techniques et financières ainsi que du projet présenté par le candidat retenu.

Elle est personnelle et ne peut être cédée, transférée ou sous-louée, en tout ou partie, sans l'accord préalable et exprès de la commune.

Toute modification substantielle affectant la personne du titulaire ou les conditions d'exploitation du projet devra être portée à la connaissance de la commune, qui pourra en apprécier les conséquences au regard des stipulations de la convention.

## **3. PRESENTATION DU SITE**

Le site retenu est situé sur le **Mail de la Liberté**, en bordure du lac et à proximité immédiate du parking principal.

Il bénéficie notamment :

- D'une excellente visibilité depuis l'avenue du Général de Gaulle ;
- D'une exposition ensoleillée tout au long de la journée ;
- D'une vue privilégiée sur le plan d'eau ; Tout en veillant à maintenir la libre circulation autour du plan d'eau.
- D'une accessibilité facilitée pour tous les publics, notamment les personnes à mobilité réduite ;
- D'une proximité avec les réseaux publics permettant un raccordement simplifié.

La superficie maximale mobilisable est estimée à environ **900 m<sup>2</sup>**, sous réserve des contraintes réglementaires.

## **4. OBJECTIFS POURSUIVIS**

Le projet devra participer à :

- Renforcer l'attractivité touristique de la commune ;
- Proposer une offre de restauration de qualité et d'animation ;
- Valoriser le cadre naturel tout en garantissant sa préservation ;
- Créer un lieu de vie attractif pour les habitants comme pour les visiteurs.

## **5. NATURE DU PROJET ATTENDU**

La collectivité laisse aux candidats une liberté dans la définition de leur projet.

Les propositions pourront comprendre notamment :

- Une activité de restauration légère ou traditionnelle ;
- Un débit de boissons dans le respect de la réglementation ;
- Une terrasse ;

- Des espaces d'animation ;
- Des activités complémentaires de loisirs animations musicales, soirées à thème...).

Le projet devra présenter une identité forte et contribuer à faire du site une destination reconnue.

## 6. PRINCIPES ARCHITECTURAUX

La Ville privilégie des constructions :

- Réversibles ;
- Modulaires ;
- Intégrées au paysage ;
- Réalisées en matériaux qualitatifs (bois, acier, conteneurs aménagés ou structures similaires).

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ne sont pas forcément recherchées. L'esthétique générale constituera un critère majeur d'appréciation.

## 7. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le projet devra respecter les dispositions applicables au site, notamment :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) ;
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- Les prescriptions relatives aux abords patrimoniaux ;
- Les règles de sécurité et d'accessibilité ;
- La réglementation acoustique applicable.

Le premier plancher utile devra être implanté au-dessus de la cote réglementaire des plus hautes eaux.

Le candidat prendra en compte l'obligation d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires, notamment un permis de construire lorsque celui-ci est requis.

## 8. ENGAGEMENTS

### • COLLECTIVITE

- La collectivité effectuera les démarches auprès des concessionnaires afin d'anticiper les questions de raccordements (eau potable, électricité) ;
- Les raccordements aux réseaux publics (eau, assainissement, électricité) jusqu'en limite de l'emprise ;
- Les aménagements de cheminement piéton nécessaires ;
- La signalétique du site ;
- Le bornage de l'emprise ;
- L'accompagnement administratif des démarches réglementaires si nécessaire.

### • LAUREAT

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

## 9. REGIME JURIDIQUE DE L'OCCUPATION

La convention précisera notamment :

- La consistance et les limites de l'emprise occupée ;
- Les conditions d'exploitation et d'entretien du site ;
- Les obligations du titulaire en matière de sécurité, d'accessibilité et de respect de l'environnement ;
- Les modalités d'organisation des animations et de gestion des nuisances sonores ;
- Les conditions de remise en état du site à l'issue de l'occupation ;
- Les modalités de contrôle exercées par la collectivité ;
- Les cas de résiliation anticipée, notamment en cas de non-respect des engagements contractuels ou pour un motif d'intérêt général.

L'occupation donnera lieu au versement d'une **redevance domaniale**, dont le montant sera proposé par le candidat dans son offre. Cette redevance pourra comprendre :

- Une **part fixe**, calculée en fonction de la surface effectivement occupée ;
- Une **part variable**, éventuellement assise sur le chiffre d'affaires ou sur tout autre indicateur économique proposé par le candidat.

Les candidats sont invités à présenter une proposition cohérente avec leur modèle économique et les investissements envisagés.

## 10. CONTENU ATTENDU DES CANDIDATURES

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

Les porteurs de projets doivent présenter une proposition permettant d'apprécier la solidité de leur dossier, leurs motivations et compréhension des ambitions de la commune, et leurs références pour l'organisation d'événements similaires.

La proposition doit être conforme au présent cahier des charges

### **Le dossier devra comprendre au minimum :**

- 1) Curriculum Vitae et lettre de motivation du(es) candidat(s),
- 2) Une note explicative détaillant :
  - 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.
  - 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.

- 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.
  - Le montant de la redevance proposé
  - 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 (Les périodes et horaires d'ouverture proposées, la surface d'exploitation souhaitée) ;
  - Une projection de développement à moyen terme ;
  - Mode d'exploitation, structure juridique, personnel/associés ;
  - Prise en compte des contraintes du site (accessibilité, sécurité du site, gestion des ravitaillements, des déchets, stationnements, réorientation 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, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin<sup>o</sup>2 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.

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 2026**.

## 11. CRITERES DE SELECTION

Au-delà d'un simple établissement de restauration, la Ville souhaite voir émerger un **véritable lieu de vie**, innovant, convivial et attractif, capable de valoriser durablement le plan d'eau et de devenir un équipement emblématique du territoire. (*Exemple : Une offre de **planche à déguster sur une barque au départ de la guinguette** constituerait une expérience touristique originale, mêlant découverte du territoire, convivialité et produits locaux*).

Les candidats sont ainsi invités à proposer une vision ambitieuse, originale et économiquement pérenne, conciliant qualité architecturale, animation, développement durable et attractivité touristique.

Les candidatures seront appréciées selon les critères suivants :

### Qualité et originalité du projet d'exploitation **60 %**

- Qualité et originalité du concept proposé ;
- Contribution à l'animation touristique et locale
- Amplitude d'ouverture et continuité du service proposé.

## **Garanties professionnelles et financières du candidat 25 %**

- Solidité et expérience du porteur de projet
- Faisabilité technique, juridique et financière
- Équilibre économique du projet
- Conditions financières proposées à la collectivité

## **Engagements environnementaux et de gestion durable 15 %**

- Insertion paysagère et qualité environnementale ;

## **12. PROCEDURE DE SELECTION**

### **RETRAIT - REMISE DU PROJET - CHOIX DU LAUREAT**

Le dossier de candidature est disponible sur le site internet de la collectivité [www.la-ferte-bernard.fr](http://www.la-ferte-bernard.fr).

Un simple courrier permettant d'acter l'intention de répondre à l'appel à manifestation d'intérêt sera à déposer **avant le 31 juillet 12h** à l'adresse suivante : [d.challenge@lafertebernard.fr](mailto:d.challenge@lafertebernard.fr)

Le projet complet sera à déposer **au plus tard le 20 novembre 2026 à 12h** par voie dématérialisée.

La collectivité se réserve le droit de sélectionner trois ou quatre candidats en vue d'une audition potentielle. Celle-ci pourra se tenir pendant la **semaine du 23 au 27 novembre 2026**.

Le lauréat sera proposé pour **validation lors du Conseil municipal du 21 décembre 2026**.

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

L'envoi devra être couplé d'un dépôt sous format papier avec mention « *« ne pas ouvrir – Appel à manifestation d'intérêt – Guinguette aux abords du plan d'eau* » à l'adresse :

DIRECTION GENERALE  
13 rue VIET 72400 LA FERTE-BERNARD

Un récépissé de dépôt sera fourni à cette occasion.

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès de :

- CHALLENGE David – Directeur général des services.
- Téléphone : 02.43.60.72.78
- [d.challenge@lafertebernard.fr](mailto:d.challenge@lafertebernard.fr)

En soumettant une proposition, le(s) porteur(s) de projet reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations suffisantes.

### **13. RAPPEL DU CALENDRIER PREVISIONNEL**

<b>Étapes</b>	<b>Date prévisionnelle</b>
Lancement de l'AMI	1er juillet 2026
Dépôt courrier d'intention	31 juillet 2026 12h00
Dépôt des candidatures	20 novembre 2026
Auditions potentielles	Semaine 48
Analyse des candidats	Décembre 2026
Validation en Conseil municipal	21 décembre 2026
Ouverture prévisionnelle	Printemps 2027

Fait à LA FERTE-BERNARD le .....

Le MAIRE

Didier REVEAU