

# **APPEL A PROJETS POUR LA VALORISATION TOURISTIQUE DE L'ESPACE RESTAURATION DE LA BASE DE LOISIRS DE LA RINCERIE**

**Communauté de Communes du Pays de Craon**



# CAHIER DES CHARGES

## 1 - Contexte général de l'appel à projets

### 1-1 Préambule

La Communauté de Communes du Pays de Craon exerce la compétence liée aux équipements culturels et sportifs : centre aquatique intercommunale, base de loisirs La Rincerie, tourisme ...

Ce territoire du Sud-Ouest Mayennais se veut diversifié, dynamique et attrayant.

Site classé d'intérêt touristique par le département de la Mayenne, la base de loisirs « sports et nature » est située au carrefour de 4 départements entre Pays de la Loire et Bretagne. La Rincerie est implantée sur un site protégé de 120 hectares avec un lac, des espaces de pique-nique et de jeux, des sentiers balisés, une zone de pêche, des espaces aménagés dans la zone naturelle protégée pour l'observation des oiseaux et les activités de nature : palissades, haies, panneaux d'information.

La partie ouest de l'étang, zone naturelle protégée propice à l'observation des oiseaux migrateurs, est un lieu unique pour l'étude de la faune et de la flore typique du milieu aquatique.

Également toutes proches, la forêt, la campagne et les activités rurales donnent lieu à de nombreuses visites : accès direct au réseau des sentiers de randonnées du Pays de Craon par le sentier de liaison « Rincerie – Voie Verte », visites du château de Craon, de l'Abbaye de La Roë, du moulin des Gués, du Jardin Secret à Denazé, des musées Robert Tatin de Cossé-le-Vivien et de l'ardoise à Renazé.

La base de loisirs « Sports et Nature » est ouverte toute l'année et accueille en moyenne sur l'été plus de 800 personnes par jour.

Elle propose l'encadrement d'activités sportives (voile, planche à voile, kayak, Stand Up Paddle, wakeboard, kart à voile ou « Blokart », cerf-volant de traction, VTT, tir à l'arc, swingolf, marche nordique, course d'orientation) et la location de matériels : nautiques, swingolf, minigolf, VTT (mars à novembre - 7j/7 de mai à août).

Ces activités sont proposées avec ou sans encadrement aux groupes (scolaires, associations, comités d'entreprise, collectivités, ...) et aux particuliers.

Les groupes sont accueillis en séjour pension au centre d'hébergement qui offre 100 lits en chambres de 2 à 9 personnes. Chaque chambre est équipée d'une salle d'eau adjacente avec lavabos, douches et WC. Au rez-de-chaussée, les résidents disposent de 4 salles décroissables : 2 salles de 70 personnes plus 2 salles de 30 personnes. Ces locaux, pouvant accueillir jusqu'à 230 personnes à table, sont disponibles à la location.

La base de loisirs vous accueille également sur son camping\*\*\* ouvert de mars à novembre avec chalets et bungalows en location pour un séjour « nature et détente ». Le camping\*\*\*, c'est environ 9000 nuitées par saison.

Le site dispose aussi d'un espace restauration récent, construit en 2018. Idéalement situé près de l'aire de jeux et de l'espace baignade, le bâtiment permet de profiter d'une vue panoramique sur le lac.

## 1-2 Objectifs de l'appel à projets

Dans ce contexte, le Pays de Craon souhaite valoriser l'espace restauration de la base de loisirs de la Rincerie, actuellement disponible dans le cadre du présent appel à projets afin de répondre aux objectifs suivants :

- contribuer au développement économique et touristique du site,
- développer et valoriser le territoire par des services de qualité s'adressant à l'ensemble des usagers

Cet appel à projets s'adresse à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées doivent répondre aux objectifs sus-cités et qui seront aptes à prendre en charge les services souhaités et la valorisation de cet espace restauration.

## 2 – Patrimoine concerné

Les biens concernés sont :

- l'équipement construit en 2018 d'une surface d'environ 147 m<sup>2</sup> comprenant une zone de vente (10 m<sup>2</sup>), une cuisine (26 m<sup>2</sup>), deux pièces stockage (7.6 m<sup>2</sup> et 4.6 m<sup>2</sup>), une terrasse (74 m<sup>2</sup>) et un porche d'accueil (24m<sup>2</sup>)
- l'aménagement intérieur comprenant un four, un lave-vaisselle, un plan de travail, une friteuse, une étagère de stockage, une armoire réfrigérée, un grill ainsi que des tables et chaises pour une capacité d'environ 60 personnes.
- le kiosque (ancien bâtiment snack-bar reconverti) à proximité
- une terrasse extérieure en bois d'une surface d'environ 200 m<sup>2</sup>

Un dossier de présentation est annexé au présent cahier des charges. Il comprend :

- plan de situation général
- descriptif des pièces et surfaces disponibles
- photos

## 3 – Cadre du projet

Les activités envisagées devront apporter une plus-value à la mise en valeur et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation, dans le respect des lieux et des riverains du projet, au bénéfice partagé des habitants et des usagers. Les projets devront s'intégrer dans le contexte des autres activités existantes.

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tout projet de son choix dans la mesure où ce dernier contribue au développement et à l'animation de la base de loisirs par des activités touristiques au sens large.

Parmi les thématiques principales attendues :

- Les services de restauration (cafés, snack, buvettes, vente de glaces...),
- Les soirées spectacles ou concerts
- La prise en compte des fortes affluences par la mise en place d'une organisation et/ou prestation spécifique

## 4 – Cadre juridique

### 4-1. Modalités d'occupation

La Communauté de Communes du Pays de Craon reste propriétaire de l'équipement. Une convention d'occupation temporaire (COT) sera donc établie entre le candidat retenu et la Communauté de Communes pour la mise en place du projet. La durée de l'autorisation d'occupation sera de 2 ans avec possibilité de reconduction après avis du conseil communautaire.

L'occupation de l'équipement donnera lieu au paiement d'une redevance de 6000 € par année (année complète ou non). Dans son dossier, le candidat devra indiquer le montant de cette redevance et prévoir ce poste de dépense.

### 4-2. Réglementations

Le projet devra :

- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant au site et bâtiment concernés notamment en matière d'urbanisme.
- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à l'usage projeté (établissement recevant du public, incendie, sanitaire, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, l'accueil du public...)
- Participer à la valorisation paysagère du site

## 5 – Modalités de réponse à l'appel à projets

### 5-1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de l'appel à projets est remis gratuitement aux candidats à l'accueil du centre intercommunal du Pays de Craon ou téléchargeable sur le site [www.paysdecraon.fr](http://www.paysdecraon.fr).

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros. Le candidat devra préciser si cette activité sera ou non assujettie à la TVA et présenter les éléments financiers en conséquence.

Une trame de dossier de candidature est proposée et devra être complétée par une note sur les aspects spécifiques.

### PRÉSENTATION DU CANDIDAT

Cette partie est à renseigner dans le dossier de candidature. Un CV des porteurs de projet est à joindre au dossier.

## **PRÉSENTATION DU PROJET**

La présentation du projet sera faite dans le dossier de candidature et complétée par des pièces complémentaires. Les éléments ci-dessous devront être présentés :

### L'activité envisagée et son fonctionnement :

- Le concept, en quoi il apporte une réelle valeur ajoutée au site. Cette partie du dossier est primordiale car elle doit permettre au jury de mesurer le niveau d'implication et la motivation du candidat dans son projet.
- L'approche marketing et le cas échéant, l'étude de marché, intégrant la clientèle ou le public visé-e, les potentialités et les contraintes du site au regard de l'activité envisagée.
- Les principes de fonctionnement : les périodes d'ouverture (saisonnalité ou non, précision de la date d'ouverture de l'activité en 2025, horaires d'ouverture...), ...

### Les éléments économiques et financiers :

- Les moyens humains mobilisés sur le projet, tant du point de vue des profils, de l'expérience, de la qualification que de l'investissement personnel des acteurs dans le projet (en phase projet et en phase gestion).
- Le montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet (montage d'une société, structure existante...)
- Le budget prévisionnel d'investissement (adaptations intérieures/extérieures, mobilier ...)
- Le budget prévisionnel de fonctionnement sur 2 ans (en dépenses et en recettes)

### En plus, afin d'agrémenter le dossier, les choix architecturaux et techniques retenus :

- Un croquis d'ambiance intérieure par pièce si nécessaire en vue de l'activité proposée : descriptif des matériaux retenus, palette des teintes envisagées, type de mobilier, ... Ces éléments peuvent être présentés sous forme de planche d'ambiance avec photos, échantillons de matière, nuancier ...
- Pour les espaces mis à disposition : un plan ou croquis précisant le traitement des abords du site nécessaire en fonction de l'activité envisagée : aménagements extérieurs (pergolas, type de mobilier extérieur envisagé ...)
- Descriptif des éventuels aménagements envisagés, accompagné du calendrier de réalisation.

## 5-2. Modalités d'analyse des dossiers de candidatures

Les projets (qualité et viabilité financière) seront analysés sur la base des critères pondérés suivants :

- La qualité du projet présenté et la pertinence de l'usage et du (ou des) service(s) rendu(s) par rapport au site et aux attentes des clients **50 %**

- Garanties financières et économiques : viabilité financière et technique du projet et capacités juridiques. Les projets devront être économiquement viables, équilibrés et présenter des garanties sérieuses **50 %**

## 5-3. Modalités et calendrier

### Mise en œuvre

Les projets seront examinés par les services et élus de la Communauté de Communes. Les candidats pressentis pourront, le cas échéant, être auditionnés. Après les négociations avec le candidat retenu, l'attribution des projets se fera courant mars 2025.

Au cas où la Communauté de Communes serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par les porteurs de projets.

### Calendrier

La mise en œuvre de l'appel à projets est envisagée selon le planning prévisionnel suivant :

- Visites de l'équipement : **janvier / février 2025**
- Retour des projets : **février 2025** (à minima présentation d'un dossier d'intention)
- Sélection des dossiers : **mars 2025**
- Choix candidats : **mars 2025**

#### **5-4. Conditions de remise des projets**

Le projet sera transmis, en trois exemplaires, sous pli cacheté portant l'adresse et la mention suivante « APPEL À PROJETS DE L'ESPACE RESTAURATION A LA BASE DE LOISIRS DE LA RINCERIE - NE PAS OUVRIR - » Il devra être adressé par pli recommandé avec avis de réception postal ou remis contre récépissé aux adresses ci-dessous :

Envoi postal : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRAON - Rue de Buchenberg - 53400 CRAON

Dépôt : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRAON - Rue de Buchenberg - 53400 CRAON - Correspondant : M. RICHARD Maxime

Horaires d'ouverture : Du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h00 à 17h00

Date limite de remise du dossier : **28 février 2025**

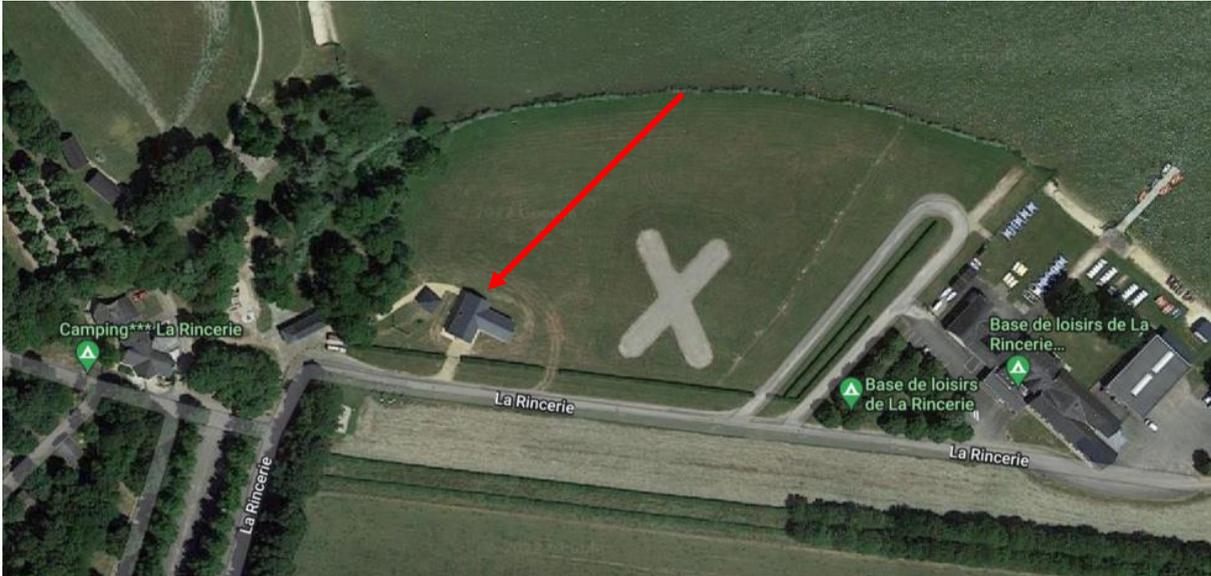
Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date fixée ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas examinés.

#### **5-5. Renseignements complémentaires**

Des visites de l'équipement seront possibles. Pour toute demande de visite ou renseignements complémentaires, veuillez prendre contact avec M. RICHARD au 06.07.51.65.11 ou par mail à « m.richard@la-rincerie.com ».

# ANNEXE DE PRESENTATION

## LOCALISATION



## PLAN INTERIEUR

