



Appel à candidature de Manifestation d'Intérêt

**pour l'occupation du domaine public pour l'exploitation de
l'espace guinguette de Pierrefitte**

Le Lac de Vassivière

Cahier des charges et règlement de consultation

Date et heure limite de réception de l'offre

Lundi 16 mars 2026 à 9 heures





Considérant la délibération du Comité Syndical CS-46/23 en date du 29 septembre 2023

Considérant un ensemble de documents cadres définissant la stratégie du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière

Préambule : Orientations stratégiques du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière

Les élus du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière et la Région Nouvelle-Aquitaine souhaitent faire du territoire une destination touristique nature de référence à l'échelle régionale, engagée dans les transitions écologiques et énergétiques, de développement durable et une qualité de services destinés à une mixité des clientèles.

Cette orientation stratégique est transversale à l'ensemble des projets initiés ou soutenus par le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière. Elle doit permettre de garantir le bien-être aux visiteurs du lac dans un cadre respectueux de la biodiversité. Pour atteindre ces objectifs, le Syndicat porte plusieurs thématiques de développement :

- Le développement des activités de pleine nature autour du lac,
- La proposition d'offres d'hébergements diversifiées et durables,
- Le développement de mobilités douces,
- Des aménagements sobres écologiquement,
- La proposition de restauration de qualité, privilégiant les circuits courts et de proximité,
- Une promotion/communication marquée pour positionner le territoire sur le tourisme durable,
- Le développement d'une offre touristique sur les ailes de saison.

Des orientations ont été menées en 2023, visant à définir une stratégie d'accueil et d'aménagement sur les plages du Lac de Vassivière :

- Un lieu apaisé grâce au recul de la voiture au profit de cheminements piétons, l'aménagement d'abris-vélos, la matérialisation des espaces de stationnement, cheminements piétons, navettes terrestres et fluviales, etc.
- Un lieu de haute qualité paysagère avec le regroupement des bâtiments existants en un bâtiment d'accueil et de services, un point d'information touristique hors les murs, la suppression platelage bois, etc.
- Une offre de restauration et d'hébergement toute l'année
- Une plage surveillée et sécurisée
- Un espace de jeux et d'animations avec notamment l'agrandissement de l'aire de jeux et la création d'un espace fitness, la création d'un boulodrome, la création d'un sentier thématique, etc.
- Des activités et prestations de loisirs (location bateaux électriques, visites guidées, croisières, etc.)
- Un lieu culturel privilégié pour les évènements et manifestations extérieures
- Un lieu de détente en bord de lac (espace repos/groupes pour servir d'espace pique-nique, etc.)
- Un lieu de séjour avec une offre de service de proximité adaptée toute l'année

Il sera attendu des candidats la prise en compte de ces orientations stratégiques pour garantir la cohérence de l'offre destinée aux visiteurs du territoire.

Le Syndicat informe par ailleurs les candidats que des dispositifs d'aides peuvent être sollicités auprès d'acteurs du territoire, notamment la Région Nouvelle-Aquitaine, et ce dans le cadre de l'installation de l'activité, de l'acquisition d'équipement etc.



Article 1 : Objet de l'appel à candidature

L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt est de permettre au public de bénéficier de lieux conviviaux et attractifs proposant une offre de petite restauration, collations, boissons et d'animations dans les sites emblématiques du Lac de Vassivière au travers de l'exploitation de guinguettes sur la saison touristique.

L'appel à manifestation d'intérêt doit permettre de sélectionner des projets pour la gestion de ces guinguettes. Le preneur exploitera librement son activité pour une période de 5 ans, renouvelable 1 an par avenir et devra prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires au fonctionnement de l'équipement et à l'exploitation de son activité commerciale.

Le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière portera une attention particulière aux candidatures prenant en compte les orientations stratégiques définies en préambule, à la prise en compte des activités des acteurs déjà présents sur les sites concernés qu'ils soient touristiques, culturels, sportifs ou commerciaux. Le Syndicat souhaite que les candidatures prennent en compte l'identité de chaque site faisant l'objet d'un appel à candidature (cf. article 2).

Enfin, il est rappelé que cet appel à candidature ne relève pas des règles de la commande publique. Il ne s'agit ni d'un marché public, ni d'une concession d'aménagement, ni d'une délégation de service public.

Article 2 : Etat des lieux des sites



Le site de Pierrefitte offre aux visiteurs une presqu'île avec une vue unique sur le lac. Plus calme que certains autres sites du Lac de Vassivière, Pierrefitte propose un cadre de détente aux touristes à la recherche de calme et de contemplation. Sa plage surveillée, familiale et tranquille, est la plus proche de l'île de Vassivière. Le site dispose d'un club de ski nautique à proximité, ainsi qu'un port public.

L'espace mis à disposition par le Syndicat sur ce site se situe sur la parcelle 0140, propriété du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière. Il s'agit d'un sol nu d'une surface de 90 m². Aucun équipement ni bâti n'est mis à disposition par le Syndicat.

Le compteur et la consommation électrique sont pris en charge par le preneur.

Le compteur et la consommation d'eau doivent être pris en charge lorsque les travaux seront réalisés, soit dans un délai prévisionnel de 2ans, par le preneur.



Article 3 : Cadre juridique et calcul de la redevance

Le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière procède à la mise en concurrence, sur la base du présent cahier des charges valant règlement de la consultation et d'un projet de convention d'occupation du domaine public non constitutive de droit réel.

Il est précisé que l'occupation accordée se fera en contrepartie du versement d'une redevance domaniale dont le montant est établi à minima comme suit :

- Une première part fixe (1) qui correspond à la mise à disposition du domaine public par le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière. Ce coût est calculé en fonction de la surface en m² de terrain nu occupé mis à disposition, auquel est rajouté 1€/m² par élément d'attractivité sur la plage concernée
- Une deuxième part fixe (2) qui correspond à la mise à disposition par le Syndicat de surfaces bâties et d'équipements le cas échéant.
- Une part variable basée sur le chiffre d'affaires hors taxe des exploitants et au minimum à hauteur de 1% avec une majoration de 0,25% par an.

Guinguette Pierrefitte									
Part fixe				Part Variable minimum TTC					Eau Electricité
Part fixe /m ²	Mise à disposition : 90m ²	Coût de location bâtiment & équipement	Total part fixe annuelle TTC (1) + (2)	2026	2027	2028	2029	2030	
11,75 €	1057,50€ (1)	0€ (2)	1 057,50 €	1%	1,25%	1,50%	1,75%	2%	À la charge du locataire

Prix 10,75/m² + 1€/ m² par élément d'attractivité (jeux, plages, arrêts Bateaux Navettes, camping, locations)

Il est rappelé que cet appel à manifestation d'intérêt ne relève pas des règles de la commande publique. Il ne s'agit ni d'un marché public, ni d'une concession d'aménagement, ni d'une délégation de service public. Aucune transformation n'est envisageable sans échanges préalables avec le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière et sans son accord explicite, qui fera l'objet d'une délibération du Comité Syndical. Sur ce point, le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière porte un programme d'aménagement sur chacun des sites qu'il conviendra de respecter.

Le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière ne peut se substituer à l'exploitant dans l'acquisition ou le remplacement des équipements qui constituent le fonds de commerce du preneur.

Article 4 : Critères d'appréciation des candidatures

Le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière souhaite pouvoir garantir d'une part aux visiteurs des différents sites une offre en adéquation avec ses valeurs à l'échelle du territoire et, d'autre part, l'équité entre l'ensemble des candidats qui seront retenus. Pour cela, il a défini un ensemble de critères qui permettront d'apprécier les candidatures comme suit :

- **Les moyens humains et matériels déployés pour assurer la bonne réalisation du projet. Les qualifications, compétences et garanties financières du candidat pour la réalisation du projet.**
Propositions d'ouvertures : 35%



L'un des enjeux du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière étant d'ouvrir au maximum la saison touristique au-delà des 2 mois d'été, une attention particulière sera portée sur les propositions d'ouvertures sur les ailes de saison, notamment pour les mois de mai, juin et septembre.

- **L'utilisation de produits locaux issus des circuits courts et/ou de proximité : 25%**

L'utilisation de produits locaux dans l'offre proposée par les preneurs permet de répondre à plusieurs enjeux en adéquation avec la stratégie du Syndicat. Elle permet d'abord de valoriser des productions, des initiatives et des savoir-faire locaux, créateurs d'une chaîne de valeurs sur le territoire. Elle permet également de diminuer les distances entre fournisseurs et preneurs dans un souci de transition écologique et énergétique. Enfin, elle permet une réelle différenciation de l'offre sur notre territoire. Le Syndicat reste pragmatique pour autant, la mixité des publics accueillis et les différences de revenus doivent être prises en compte dans l'offre proposée. Il est par conséquent demandé à minima d'avoir une offre locale pour chaque gamme de produits.

- **La garantie d'une exploitation écoresponsable : 25%**

Le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière souhaite que les éléments utilisés permettent de générer le moins de déchets possibles. A minima, il est attendu que la grande majorité des déchets puissent être recyclés ou compostés selon une différenciation en quatre flux (ordures ménagères résiduelles, recyclables secs, verre, biodéchets). Le choix des divers contenants, couverts ou fournitures qui permettent l'exercice de l'activité devront prendre en compte ce critère.

Les mobiliers utilisés dans l'exploitation du site (chaises, tables, parasols, PLV etc.) doivent pouvoir mettre en valeur le site. Le bien-être sur le lac passe par la création d'un environnement en adéquation avec les valeurs défendues par le Syndicat. L'utilisation de matériaux comme le bois ou issus du réemploi par exemple sont à privilégier au plastique, des couleurs sobres sont à privilégier pour valoriser l'environnement du site.

- **La proposition d'une offre d'animation en adéquation avec l'identité et les potentiels du site le cas échéant : 10 %**

En fonction des potentiels de chaque site, la qualité et la diversité de la programmation, notamment le recours à des artistes locaux, est un critère qui sera apprécié.

- **Proposition de pourcentage de part variable du CA : 5%**

Le minimum demandé pour la part variable du chiffre d'affaires est de 1%. Cependant, le candidat est libre de proposer un pourcentage supérieur. La proposition d'un pourcentage plus important que le minimum d'1% sera appréciée. Une majoration de 0,25% par an sera appliquée jusqu'en 2029 et plafonnée à 5%.

Article 5 : Conditions d'exploitation et obligations administratives

Article 5.1 : Obligations du preneur :

- Le preneur s'engage à exploiter le site 7j/7 durant la période complète du 1^{er} juillet au 31 août chaque année (ouverture entre 10h et 20h30 et plus particulièrement entre 10h30-15h et 18h30-20h30)
- Le preneur peut proposer une période d'ouverture facultative entre le 1^{er} avril et le 30 juin et entre le 1^{er} septembre et le 31 octobre en fonction des potentiels de chaque site,
- Le preneur s'engage à installer un mobilier extérieur et intérieur en harmonie avec l'environnement extérieur dans un souci de valorisation du site,



- Le preneur s'engage à proposer les prestations suivantes : restauration, buvette, animation, le cas échéant. Toute autre activité doit faire l'objet d'un accord exprès du Syndicat,
- Le preneur s'engage à payer sa redevance conformément aux modalités fixées par la convention d'occupation du domaine public,
- Le preneur devra s'acquitter des charges d'eau lorsque les travaux seront réalisés (soit dans un délai prévisionnel de 2 ans) et d'électricité.
- Le preneur est tenu de souscrire, pendant la période de mise à disposition, une assurance garantissant les risques de dommages aux biens et à sa responsabilité civile, ainsi qu'une assurance professionnelle pendant toute la durée de l'exploitation,
- Le preneur retenu s'engage à maintenir, à ses frais, les lieux occupés en bon état, procéder au nettoyage intérieur et extérieur des espaces occupés, à l'entretien courant de tout son équipement et à l'évacuation des déchets dans les points de collectes dédiés,
- Dans l'éventualité où l'occupant souhaite modifier l'esthétique du lieu, il devra obligatoirement demander un accord préalable au Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière,
- Dans le cadre de son activité de restauration et de débit de boissons, le preneur s'engage à fournir toutes les autorisations et licences nécessaires pour ce type d'activité ainsi qu'à respecter la réglementation en vigueur,
- Le preneur s'engage à présenter un bilan de l'exploitation du site (chiffre d'affaires, emplois créés), ainsi qu'un bilan touristique (fréquentation, actions de promotion, nature du public accueilli etc.).

Tout manquement à une ou plusieurs obligations par le preneur donnera lieu à un courrier de mise en demeure suivi d'un échange avec le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière.

Si à trois reprises, le Syndicat constate et désigne un ou plusieurs manquements aux obligations du preneur, le Syndicat appliquera une pénalité de 20€ TTC par jour de manquement.

Si ces manquements venaient à être répétés au-delà des points évoqués ci-dessus, le Syndicat pourra mettre fin de plein droit à la convention.

Article 5.2 : Obligations du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière

- Le Syndicat assure l'ouverture et le nettoyage des toilettes publiques sur chaque site à minima pendant les périodes d'ouverture,
- Le Syndicat s'engage à répondre aux sollicitations des preneurs dans des délais raisonnables, à être à l'écoute des preneurs.

Article 6 : Modalités de candidature

Article 6.1 : Composition du dossier de candidature :

- Un document de présentation du candidat (présentation des dirigeants, statuts juridiques de la structure porteuse, k-Bis, liasse fiscale ou carnet comptable sur les trois dernières années, références sur des projets similaires, tout autre document/information utile),
- Un document de présentation du projet :
 - o Concept du lieu et offre proposée (cartes, animations, orientations marketing, commerciales et gammes de prix, fournisseurs et partenariats envisagés),



- Moyens humains,
- Equipements et mobiliers nécessaires à l'exploitation du lieu,
- Horaires et jours d'ouverture,
- Autres actions mises en place en matière de développement durable,
- Un prévisionnel d'activités sur 3 ans,
- Un relevé d'identité bancaire (RIB),
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas soumis à la procédure de liquidation judiciaire instituée par l'article L.640-1 du code de commerce et qu'il n'est pas en état de faillite personnelle en application des articles L.653-1 à L.653-8 du même code,
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas admis à la procédure de redressement judiciaire instituée par l'article L.631-1 du code de commerce,
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a, au 31 décembre de l'année précédente, souscrit les déclarations lui incomtant en matière fiscale et sociale et acquitté les impôts et cotisations exigibles à cette date,
- Les attestations d'assurances responsabilité civile et professionnelle,
- L'attestation liée à la licence débit de boissons ainsi que le permis d'exploitation,
- L'attestation liée à la formation hygiène alimentaire,
- Une proposition de redevance de part variable

Article 6.2 : Modalités de dépôt des candidatures

Les dossiers de candidatures pourront être transmis à l'attention de Madame Mélanie PLAZANET, Présidente du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière :

- Sur e-marchés : www.e-marchesppublics.com

Au plus tard le lundi 16 mars à 9 heures.

Une visite du site préalable au dépôt de candidature peut être sollicitée par les porteurs de projet de 9h30 à 17h en jours ouvrables.

Le Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière envisage de notifier la sélection des candidats au plus tard le 6 avril 2026. Nous invitons les candidats intéressés par l'appel à manifestation d'intérêt à consulter régulièrement le site internet de publication de l'appel à manifestation d'intérêt afin de vérifier si des modifications sont apportées aux documents.

Les candidats peuvent poser des questions écrites relatives au présent Appel à Manifestation d'Intérêt via le site e-marchesppublics.com avant le 20 mars à 17h.



Annexe 1

Dossier de candidature

1. Présentation du candidat

Le candidat est la personne, l'entreprise ou l'association futur occupant de l'emplacement concerné par l'appel à manifestation d'intérêt.

L'entreprise ou l'association peut être en cours de constitution.

Si la candidature est retenue, la création de l'entreprise ou de l'association devra être achevée pour la délivrance de l'autorisation d'occupation temporaire.

Nom ou raison sociale du candidat :

.....

Forme juridique :

.....

Objet social (un Kbis et un document de présentation de l'entreprise ou de l'association doivent être joints au dossier de candidature) :

.....

.....

Numéro SIRET :

.....

Capital :

Chiffre d'affaires du dernier exercice (les 3 derniers avis d'imposition pour un particulier, bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices pour une entreprise ou les comptes des trois dernières années pour une association doivent être joints au dossier de candidature) :

.....

.....

.....

Si concerné, effectifs salariés :

.....

Si concerné, nombre de bénévoles :

Nom et prénom du gérant ou de la personne habilitée à engager le candidat (une copie d'une pièce d'identité et le curriculum vitae présentant le parcours du gérant ou de la personne habilitée à engager le candidat doivent être joints au dossier de candidature) :

.....

.....



Fonction du gérant ou de la personne habilitée à engager le candidat :

.....
.....

Téléphone du gérant ou de la personne habilitée à engager le candidat :

.....
.....

Courriel du gérant ou de la personne habilitée à engager le candidat :

.....
.....

Adresse ou siège social du candidat :

.....
.....

Si l'entreprise ou l'association est en cours de création, état d'avancement des démarches avec justificatifs :

.....
.....
.....
.....
.....

Nom et prénom de la personne à contacter pour des échanges administratifs si différente du gérant ou de la personne habilitée à engager le candidat :

.....

Fonction :

.....

Téléphone :

.....

Courriel :

.....

2. Présentation de l'emplacement à occuper

Indiquez les principaux points forts et contraintes de l'emplacement à occuper ainsi que les motivations qui vous poussent à candidater pour son exploitation

.....
.....
.....
.....



3. Présentation de l'activité

Décrivez les activités que vous souhaitez exploiter sur le site et dans quelles mesures elles répondent aux orientations du Syndicat.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Souhaitez-vous proposer une activité secondaire ? Dans ce cas, précisez dans quelle mesure cette activité secondaire améliore l'économie du projet ou répond aux orientations stratégiques du Syndicat ?

.....
.....
.....
.....
.....

Précisez les aménagements ou mobilier que vous souhaitez apporter pour l'exploitation du site :

.....
.....
.....
.....
.....

Indiquez les périodes et horaires d'ouverture de l'activité, si vous souhaitez élargir les horaires indiqués dans la consultation, cette proposition restera soumise à l'accord du Syndicat Mixte Le Lac de Vassivière

.....
.....
.....
.....

Quels sont les moyens (matériels, humains) et l'organisation mise en œuvre pour exploiter l'activité envisagée ? S'il s'agit de salariés, indiquez le type de contrat prévu.

.....
.....

Quels sont les moyens de communication et de promotion prévus ?

.....



Quels partenariats envisagez-vous dans la mise en œuvre de votre activité (communes, autres prestataires présents sur le lac, etc.) ?

Indiquez si vous avez pris en compte les contraintes de voisinage.

Précisions complémentaires

4. Critères de sélection :

Quels moyens souhaitez-vous mettre en œuvre pour répondre aux critères suivants :

- **L'utilisation de produits locaux issus des circuits courts et/ou de proximité**

- **La garantie d'une exploitation écoresponsable**

- **La proposition d'une offre d'animation en adéquation avec l'identité et des potentiels du site**



- **Les moyens humains et matériels déployés pour assurer la bonne réalisation du projet**

- **Les qualifications, compétences et garanties financières du porteur du projet pour la réalisation du projet**

- **Proposition de pourcentage de part variable du CA**

- **Propositions d'ouvertures et horaires**

Précisions complémentaires