



**Syndicat Mixte**

pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey

## **CAHIER DES CHARGES**

**GERANCE ET EXPLOITATION  
DU BAR - RESTAURANT et CAFETERIA – SALLE HORS SAC  
DU REFUGE  
STATIONS DES PLANS D'HOTONNES**

**CONCESSION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

**OCTOBRE-NOVEMBRE 2021**



## **Syndicat Mixte**

pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey

### **Préambule et contexte**

Le Syndicat Mixte pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey est un établissement public local, administré par des élus du Département de l'Ain et des communes suivantes : Injoux-Génissiat, Haut-Valromey, Le Poizat-Lalleyriat, Nantua et Valsershône.

Le syndicat mixte a pour objet le développement des activités touristiques et sportives d'intérêt commun au plateau de Retord et au Haut-Valromey. Le syndicat mixte est ainsi compétent pour la création, la viabilisation, la construction et la gestion de tous les équipements nécessaires et notamment les bâtiments d'accueil et les salles hors-sacs.

A ce titre, le syndicat mixte propose de confier la gérance d'un ensemble immobilier appelé « Le Refuge » comprenant un bar avec licence IV, un restaurant-café et une salle hors-sac situé sur la station des Plans d'Hotonnes (Commune de Haut-Valromey).

Si lors des dernières années, l'établissement n'a été exploité que lors de la période hivernale (décembre à mars), l'opportunité d'une exploitation annuelle reste sérieuse. En effet, le syndicat mixte poursuit le développement d'une offre d'activités 4 saisons : stade de biathlon rénové, création d'un stade de vtt, espaces loisirs orientation, station trail .....

De plus, cet établissement s'inscrit au sein d'une offre non-concurrentielle puisque la station des Plans d'Hotonnes ne dispose plus que d'un seul établissement de restauration. Lors des fortes périodes d'affluence, le Refuge est le seul établissement en mesure d'offrir des formules de restauration rapide, et aux tarifs abordables, à la clientèle familiale de la station : jusqu'à 400 repas servis.

Par le présent document le Syndicat Mixte fixe les règles de mise en gestion du bâtiment. Au regard du contexte particulier de la filière de l'hôtellerie-restauration, la collectivité souhaite faciliter les conditions d'installation du nouveau gérant, en réduisant la période d'engagement et en adaptant les modalités financières.

## **Chapitre I : Vocation et obligations en découlant**

### **Article unique :**

Implanté au départ des pistes de ski alpin, cette structure constitue le point d'accueil central du domaine skiable des Plans d'Hotonnes. Il est situé en proximité immédiate du parking principal, la salle de restaurant offrant une vue directe sur le domaine alpin.

L'exploitant devra donc assurer un accueil de qualité à tous les usagers fréquentant le dit domaine skiable, par l'exploitation des locaux le composant et des services annexes, tels que la mise à disposition d'une salle hors-sac avec sanitaires, les activités de débit de boissons et de restauration.

Il devra être ouvert au minimum durant les heures d'ouverture de la station c'est-à-dire de 9 h 00 à 17 h 30 et 7 jours sur 7 durant toute la période hivernale soit du 1<sup>er</sup> décembre au 31 mars. Cependant une ouverture à l'année de l'établissement reste possible.

L'exploitant aura pour mission d'exploiter à ses risques et périls, et aux charges et conditions ci-après indiquées les locaux, conformément à leur vocation.



## **Syndicat Mixte**

pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey

Il sera le gardien des locaux et devra s'assurer que ceux-ci soient en bon état et constamment en mesure d'être utilisés selon leur destination. Il veillera particulièrement au bon fonctionnement des installations et fera procéder aux réparations nécessaires immédiatement si le montant est inférieur à 1.000,00 € HT. Sinon il devra faire établir un devis préalable et obtenir l'accord du Syndicat Mixte pour réaliser les travaux.

Il assurera le déneigement des parties extérieures au bâtiment qui permettent le cheminement et l'accès des utilisateurs et clients du Refuge. Il s'attachera à ce qu'elles demeurent en tout temps en parfait état de propreté, de sécurité et d'utilisation.

L'exploitant devra faire respecter les consignes de sécurité des locaux ouverts au public.

## **Chapitre 2 : Objet du contrat et conditions de candidature**

Il est précisé que l'exploitant gère à ses risques et périls le bien concédé. Le présent contrat prend la forme d'une concession d'occupation du domaine public et il n'est constitutif d'aucun droit réel sur le bien à l'occupant.

### **Article 1 : Désignation et consistance**

Pour permettre à l'exploitant d'assurer ses missions, le Syndicat Mixte met à disposition une partie du bâtiment cadastré section B parcelle 628, lieu-dit les Plans d'Hotonnes, commune de Haut-Valromey, et pleine propriété du syndicat mixte. Le bien mis à disposition est composé ainsi :

#### Au rez-de-chaussée

Un bar, une grande salle à usage restauration-caféteria et/ou de salle hors-sac

Une cuisine équipée

De sanitaires

#### En demi-niveau

Une salle restauration ou salle hors sac

#### En sous-sol

Une extension de la salle hors-sac accessible par l'intérieur depuis la salle hors-sac du rez-de-chaussée

Deux réserves accessibles depuis la cuisine

L'établissement est doté de tables et bancs en bois, la cuisine est entièrement équipée avec du matériel professionnel récent. Pour la caféteria l'établissement dispose d'une chaîne de self.

#### Licence IV

Cet établissement dispose d'une licence IV, l'exploitant devra fournir les attestations nécessaires à l'exploitation de celle-ci ou devra se charger de les obtenir avant le 1<sup>er</sup> jour du contrat de concession.

Pour faciliter l'activité du gérant, un appartement pouvant accueillir 6 personnes peut être mis à disposition, moyennant un loyer mensuel 400.00 € HT.



## **Syndicat Mixte**

pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey

### **Article 2 : Durée**

Pour faciliter l'installation du nouveau gérant avec une première saison de découverte, le contrat de concession d'occupation domanial est consenti pour une première durée d'un an. En cas d'accord des deux parties exprimé deux mois avant l'expiration du contrat, cette concession est susceptible d'être renouvelée pour une durée identique et dans la limite d'une durée totale de 6 ans.

Au terme du contrat, l'exploitant devra libérer sans aucun délai les locaux et restituer les biens mobiliers qui sont propriété du Syndicat.

En cas de départ volontaire de l'exploitant avant le terme du contrat, le Syndicat Mixte sera en droit de réclamer à l'exploitant défaillant la totalité de la redevance définie jusqu'à la fin du contrat.

### **Article 3 : Conditions de candidature**

Le candidat devra pouvoir justifier d'une expérience professionnelle et/ou qualifications dans une activité similaire à la date de sa demande en les détaillant.

Il devra remettre une présentation détaillée de sa future activité et être force de proposition (connaissance du territoire, projet de développement). Son dossier devra comporter un bilan prévisionnel de son activité.

Il est rappelé que le territoire est axé sur le tourisme de pleine nature. Le dossier de candidature devra donc s'inscrire dans les enjeux touristiques du territoire. De plus, le Syndicat Mixte invite les candidats à intégrer l'ensemble de la gestion du Refuge dans une démarche de développement durable et éco-responsabilité.

Il ne pourra en aucun cas sous-louer tout ou partie de l'exploitation.

## **Chapitre 3 : Charges et conditions**

### **Article 1 : Non garantie**

L'exploitant prendra les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent et tels que décrits en annexe du contrat. Il ne pourra donc, à cet égard, n'exercer aucun recours contre le Syndicat Mixte.

### **Article 2 : Modalités d'exploitation**

L'exploitant devra jouir des lieux et les exploiter lui-même de manière à les faire prospérer. A cet effet, il s'engage :

- à accueillir chaleureusement les usagers et à faire régner le bon ordre dans l'établissement,
- à maintenir les biens concédés dans un état de propreté et de rangement satisfaisant,
- à une surveillance permanente du site pendant les périodes de fermeture, et devra signaler tout problème ou comportement de personne pouvant porter atteinte aux bâtiments et au matériel.

Le Refuge devra être ouvert à minima tous les jours d'ouverture de la station en saison hivernale, soit sur une période comprise entre le 1<sup>er</sup> décembre et le 31 mars, et selon l'horaire minimum de 9 h00 le matin à 17 h 30 l'après-midi. L'exploitant s'engage à ne pas prendre de congé hebdomadaire pendant la saison d'hiver, sauf cas de force majeure.

En complément de la saison hivernale, le candidat a toute liberté pour proposer une ouverture à l'année et/ou une ouverture en soirée ; les conditions seront définies avant la signature du contrat.



## **Syndicat Mixte**

pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey

L'exploitant s'engage à assurer le service ou à le faire assurer par une personne de son choix en cas d'impossibilité de sa part, notamment en cas de maladie.

L'exploitant prendra les mesures nécessaires pour organiser un accueil adapté aux personnes à mobilité réduite, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Il restera responsable de toute contravention ou de toute infraction qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation ou la cessation définitive des activités exercées dans les lieux. Dans le cas contraire, il sera passible de tous dommages et intérêts et notamment la résiliation de plein droit du présent contrat par le syndicat Mixte.

Aussi, le syndicat mixte aura le droit de surveiller ou de faire surveiller les opérations afférentes au mode d'exploitation des lieux dont il s'agit, qui demeurent lui être attribués.

Il devra satisfaire à toutes les charges et obligations de visite ou de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu de par sa nature, de manière que l'établissement ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra payer régulièrement ses créanciers et fournisseurs du chef de l'exploitation

### **Article 3 : Destination des lieux**

L'exploitant sera tenu de conserver les locaux mis à disposition, leur destination et leurs types d'activités compte tenu de la vocation de l'établissement et des objectifs assignés. Il ne pourra les transférer en d'autres lieux, ni même en modifier le mode d'exploitation ou leur nom sauf accord express du Syndicat Mixte.

### **Article 4 : Conditions concernant les locaux à l'exploitation et mis à disposition de l'exploitant**

1. Un état des lieux sera dressé lors de la prise d'exploitation ainsi qu'une visite annuelle sera effectuée par le Syndicat Mixte à une date définie en début de contrat
2. L'exploitant ne pourra faire de travaux tels que ceux de construction, démolition, percement de murs, de plafonds ou de cloisons, ni tels que ceux de changement de distribution, sans y avoir été autorisé expressément et par écrit par le Syndicat Mixte.
3. Tous les autres travaux d'aménagement ou d'embellissement du bien réalisés pendant la période de concession demeureront acquis au syndicat mixte au terme de cette période, sans indemnité ou compensation quelconque.
4. Il entretiendra les locaux mis à disposition en bon état de réparations locatives.
5. Il souffrira l'exécution dans les lieux, pendant toute la durée du contrat, de tous travaux de réparations, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres qui s'avéreront nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quinze jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf en cas de force majeure et de préférence durant la période de congés annuels.
6. Il ne pourra céder à un tiers son droit d'occupation desdits locaux, en tout ou partie.



## **Syndicat Mixte**

pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey

7. Le Bâtiment ayant été soumis à toutes les autorisations nécessaires à son exploitation (DDT et SDIS), l'exploitant prendra à sa charge les visites de sécurité et les travaux qui en résultent, dès lors qu'ils sont situés dans la surface exploitable et sous sa responsabilité. Il a obligation de transmettre les rapports de visite annuelle au Syndicat Mixte ainsi que les justifications de remise en état suite aux observations consignées dans le rapport.

8. L'exploitant est réputé connaître tous les textes applicables à l'exploitation des établissements recevant du public. Il est tenu de suivre l'avis de la commission de sécurité dans la limite des obligations qui lui incombent et de tenir à jour le registre de sécurité.

9. L'exploitant doit faire son affaire de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités, il devra notamment justifier de son permis d'exploiter un débit de boisson avant tout début d'activité.

### **Article 5 : Assurance et charges sociales**

L'exploitant fera son affaire personnelle à compter du jour de son entrée en jouissance des polices d'assurance par ses soins pour garantir sa responsabilité civile et ses biens propres, ainsi que les locaux qu'il occupe pour les risques locatifs, ainsi que les risques incendie, événements naturels, bris de glace, vol, dommages électriques, dégâts des eaux, et en acquittera les primes correspondantes.

Il s'assurera personnellement contre les risques d'accident du travail pour lui-même et son personnel, et acquittera régulièrement les primes en résultant. Il satisfera en outre à toutes les obligations légales concernant l'assujettissement de son personnel à la sécurité sociale, ainsi qu'à celles concernant les allocations familiales et les retraites vieillesse et le cas échéant les allocations chômage, ainsi que toutes les visites médicales nécessaires à l'exercice de la profession pour laquelle ils ont été employés.

### **Article 6 : Impôts, contributions et taxes**

L'exploitant s'acquittera à partir du jour de son entrée en jouissance et en sus de la redevance d'exploitation, des contributions, des impôts, taxes d'habitation, taxe ordures ménagères, diverses et autres charges, impôts et contributions établis au nom de l'établissement.

Il devra justifier de l'acquit exact et régulier de toutes sommes mises à sa charge en sus de la redevance d'exploitation sur présentation des quittances, à première réquisition.

L'exploitant aura à sa charge pendant la durée du contrat les réparations que l'usage et les lois ont consacrées comme locatives.

En ce qui concerne les portes, les fenêtres, les serrures, rideaux de fermetures, installations sanitaires, il supportera la charge des travaux qui seraient rendus nécessaires par suite de manque d'entretien ou de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle, mais ne pourra en aucun cas être tenu responsable des fissures, rupture de canalisation, et en général de tout ce qui concerne les dégâts immobiliers si aucune faute d'usage ne peut lui être imputée.

### **Article 7 : Charges locatives**

L'exploitant assumera en direct par la reprise en son nom de tous les contrats relatifs aux frais locatifs découlant de son activité, à savoir :



## **Syndicat Mixte**

pour l'Équipement et l'Animation du Plateau de Retord et du Haut-Valromey

Ordures ménagères,  
Eau potable et assainissement  
Electricité du bâtiment : location, abonnement et entretien du compteur  
Téléphone : abonnement et communications  
Chauffage  
L'entretien et nettoyage réglementaire des équipements, la hotte et bac à graisse de cuisine

### **Article 8 : Tarifs**

Pour l'exercice de son activité, l'exploitant fixera librement les tarifs correspondants et les appliquera sous son entière responsabilité.

Il est toutefois tenu de respecter l'égalité tarifaire entre les usagers situés dans des conditions comparables. Il pourra cependant moduler les tarifs en toute objectivité pour tenir compte des fluctuations de la fréquentation et des caractéristiques saisonnières.

### **Article 9 : Redevance d'occupation**

Pour l'exécution du contrat, le titulaire versera au syndicat mixte une redevance d'occupation du domaine public composée de deux parts :

Une part fixe : mensuelle si l'établissement est ouvert à l'année ou forfaitaire si l'établissement n'est ouvert que durant la saison hivernale.

Une part variable : applicable sur le chiffre d'affaires annuel réalisé et au-delà d'un seuil plancher.

### **Article 10 : Dépôt de garantie**

Il sera exigé au titre du présent contrat une caution pour l'activité commerciale d'une valeur de 5.000,00 €, déposée et encaissée au démarrage du contrat. Celle-ci sera restituée en tout ou partie en fin de contrat si l'état des lieux contradictoire ne fait apparaître aucune dégradation nécessitant des réparations.

Il sera exigé une caution pour l'appartement mis à disposition à hauteur d'une valeur égale à un mois de loyer.

## **Chapitre 4 : Sélection des candidats**

Les candidatures seront examinées par les membres du bureau du Syndicat Mixte qui pourront choisir de recevoir les candidats sélectionnés pour une rencontre d'audition et de négociation.