



Exploitation économique du chalet refuge à usage de restaurant à la station de ski de Camurac

AVIS DE PUBLICITE POUR UNE OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

1- Objet

En vertu de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, lorsque le titre d'occupation du domaine public permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

La mise à disposition à venir a pour objet l'octroi d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) afin d'exercer une activité de type restaurant dans les locaux du chalet refuge de la station de ski de Camurac.

Date de début d'exploitation souhaitée : 15 décembre 2023

Durée : 4 ans (5 ans si les investissements envisagés le justifient)

2- Identification de la personne publique

Communauté de communes Pyrénées audoises

Sise 1 avenue François MITTERRAND, BP 8, 11 500 QUILLAN

04.68.20.00.10 / accueil.ccpa@pyreneesaudoises.fr

Représentée par son Président, Monsieur Francis SAVY, et son Vice-Président délégué, Monsieur Bernard VAQUIE

Contacts administratifs :

Karine GONZALEZ, Chargée des affaires juridiques

04.68.20.68.07 / karine.gonzalez@pyreneesaudoises.fr

Muriel CHAMERO, Responsable administrative de la Station de ski de Camurac

04.68.20.32.27 – 06.49.31.50.86 / infos@stationcamurac.com

3- Lieu d'exécution

Chalet-refuge du Col du Teil

Lieu-dit COURTALPIC Est, 11 340 CAMURAC

Superficie : 165 m² de surface de plancher + terrasse 147,8 m², selon le plan annexé.

Il comprend une salle hors sac de 18 m² et des sanitaires à disposition des skieurs.

La station intercommunale de ski, station de moyenne montagne est exploitée en régie par la Communauté de communes des Pyrénées audoises.

Des travaux de rénovation du chalet-refuge ont été engagés au cours de l'été 2022 dans une perspective de développement, diversification et valorisation touristique du site par un positionnement comme destination familiale 4 saisons.

Un second volet dédié spécifiquement à la réduction de la consommation énergétique est en cours de programmation.

Calendrier prévisionnel des travaux à ce jour :

- Changement des menuiseries extérieures et du système de chauffage au cours du dernier semestre 2023
- Réfection et isolation de la toiture au printemps 2024.

4- Conditions d'occupation

Nature de l'occupation

L'occupation fera l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public sera strictement destinée à l'utilisation déclarée dans l'AOT.

Tous les aménagements supplémentaires sont à la charge de l'occupant. La Communauté de communes autorise le preneur à disposer des espaces et d'y exploiter, à ses risques exclusifs, une activité de restauration.

L'occupation n'est pas constitutive de droits réels. Elle est, par nature, précaire, révocable et strictement personnelle. Elle ne peut faire l'objet d'une sous-traitance ou sous-location.

Toute modification de l'occupation sera soumise, au préalable, à l'accord de la Communauté de communes.

Obligations à la charge du preneur

Prestations de restauration

Le preneur exploitera le chalet refuge sous sa responsabilité aux fins d'y proposer un service de restauration, de type de café-restaurant.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire. Il s'engage à assurer en permanence une qualité des prestations proposées à la clientèle conforme à l'image de la station et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

Il proposera notamment des menus adaptés à toutes les catégories de visiteurs (groupes, enfants, ski-clubs...), ainsi qu'une offre de restauration complémentaire servie en dehors des principaux repas, telle qu'une activité de salon de thé ou de dégustation de pâtisseries.

L'offre de restauration devra privilégier, dans la mesure du possible, l'emploi de produits locaux en filière courte, et la confection des repas sur place.

Dispositions spécifiques durant la saison de ski

Les locaux affectés à un usage de restauration devront être obligatoirement ouverts durant l'ouverture de la station de ski, de 8 h 30 à 17 h 30. Le preneur s'engage à réserver aux personnels en service sur la station, une table. Un menu rapide inférieur à 10€ leur sera proposé.

A titre indicatif, il est précisé que la période d'ouverture de la station de ski est de décembre à mars, du lundi au dimanche pendant les vacances scolaires (toutes zones confondues) et avec fermeture les lundis, mardis et jeudis en dehors des vacances scolaires. Le preneur sera tenu d'accepter toute décision exceptionnelle de fermeture, pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir prétendre à une indemnité, notamment en raison d'intempéries et/ou d'impraticabilité de la route d'accès à la station de ski.

Dispositions complémentaires

Le preneur devra assurer le déneigement et le salage des accès à l'établissement ainsi que de la terrasse extérieure.

Le preneur s'engage à laisser le libre accès à la salle hors sac et à ses sanitaires, et à assumer leur entretien.

Hors saison hivernale, le preneur proposera des prestations de restauration conformes aux orientations touristiques 4 saisons de la Communauté de communes.

Des services de proximité durant les week-ends et vacances scolaires à destination des résidents de la commune de Camurac seront également appréciés.

Conditions financières

En contrepartie de la mise à disposition des espaces, le preneur versera à la Communauté de communes, une redevance fixée selon les modalités suivantes :

- Part fixe : La redevance pour occupation économique est fixée à 400€ par mois
- Part variable proportionnelle au chiffre d'affaires lié à l'activité exercée sur le domaine public, selon l'offre du preneur.

A la redevance s'ajoute une provision pour les charges d'eau et d'électricité, fixée à 120€ par mois et régularisée à réception des factures des consommations réelles par la Communauté de communes.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le preneur devra verser, au jour de la remise des clés, un dépôt de garantie de 1 000 €.

Durant les travaux pour lesquels la Communauté de communes est Maître d'ouvrage (Cf. §3), la redevance et les charges ne sont pas dues. En dédommagement du préjudice économique éventuel né de la rupture d'exploitation pour cette période, la Communauté de communes s'engage à ne pas réviser la part fixe de la redevance du fait des travaux d'amélioration et de réduction des consommations énergétiques jusqu'au terme de l'AOT.

5- Consultation

Les candidats devront remettre un dossier complet présentant leur offre

- Par courrier recommandé, 3 jours ouvrables au moins avant la date limite de remise, cachet de la poste faisant foi, à :
Communauté de communes Pyrénées audoises
Consultation AOT refuge de Camurac
1 avenue François MITTERRAND – BP 8, 11 500 QUILLAN
- Par un dépôt sur place contre récépissé à l'adresse ci-dessus précisée, aux jours et heures d'ouverture du secrétariat, du lundi au vendredi, de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h45
- Ou par mail avec accusé de lecture à karine.gonzalez@pyreneesaudois.fr

Date et heure limites de réception des offres

Le vendredi 22 septembre 2023 avant 17 Heures

Des visites des locaux pourront être organisées sur demande auprès de la responsable administrative de la station (sauf congés annuels).

Le dossier sera composé d'un courrier de demande décrivant l'activité, son déroulement et son organisation accompagné des pièces et éléments indiquées ci-dessous :

- Coordonnées et statut de la société, extrait Kbis de moins de 3 mois,
- Description des moyens techniques et humains prévus,
- Plan d'affaire prévisionnel et plan de financement envisagé pour l'activité,
- Expériences professionnelles, agréments, certificats en lien avec l'activité (dont permis d'exploitation d'un débit de boissons, ou engagement d'inscription auprès d'un organisme de formation agréé,
- Planning prévisionnel d'utilisation (horaire d'ouverture, de fermeture...),
- Carte des prestations de restauration et tarifs publics TTC,
- Pourcentage de la part variable du chiffre d'affaires intégrée à la redevance,
- Services annexes proposés,
- Ainsi que tous éléments que le candidat jugera utile à la compréhension de sa proposition.

Les renseignements portés permettront d'apprécier les qualités économiques et professionnelles du projet. Il est rappelé que, outre les capacités professionnelles, techniques et financières ; le concept, sa capacité à s'inscrire dans une logique de destination touristique 4 saisons et sa compatibilité avec l'environnement du site feront partie des critères de sélection des offres.

Les propositions finales du candidat seront intégrées à la convention d'occupation temporaire du domaine public, et leur non-application entraînera sa résiliation.

6- Jugement des propositions

Le jugement des propositions sera effectué au moyen des critères suivants,

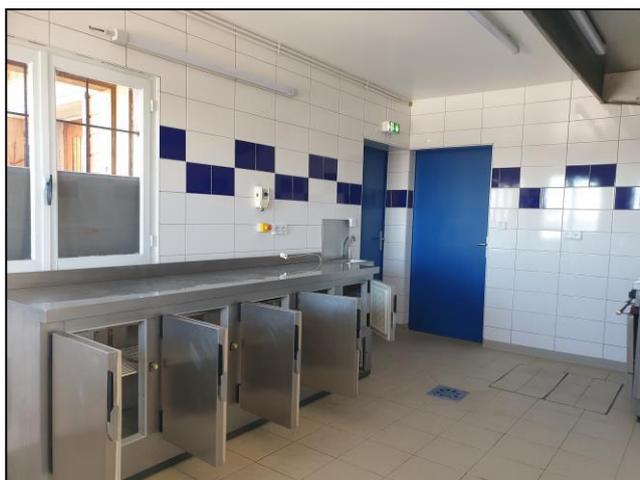
- Qualité commerciale, économique et touristique du projet : 40 %, (dont 20% pour le nombre annuel minimal de jours d'ouverture),
- Pourcentage du montant de la part variable de la redevance envisagée : 20 %
- Qualités professionnelles au regard de l'activité envisagée : 20 %
- Services annexes de proximité proposés : 20%

ANNEXE 2 : BILAN QUALITATIF DES TRAVAUX REALISES EN 2022

L'opération avait pour objectif la rénovation et la création d'équipements sur la station intercommunale de ski, dans une démarche qualitative et globale de modernisation.

Les travaux de rénovation effectués sur le chalet ont essentiellement consisté lors de cette 1^{ère} phase à sa remise aux normes :

- Formalisation dans l'espace de la marche en avant et amélioration du stockage des denrées alimentaires,



- Création de rampes d'accès extérieures et accessibilité générale des personnes à mobilité réduite,



- Harmonisation visuelle et reprise des zones extérieures impactées par les travaux par un bardage bois valant isolation par l'extérieur.