



## *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 : 22 octobre 2022

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](mailto: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](mailto:karine.gonzalez@pyreneesaudoises.fr)

Marion GIUPPONI, Responsable d'exploitation de la Station de ski de Camurac

04.68.20.32.27 – 07.86.98.80.59 / [infos@stationcamurac.com](mailto:infos@stationcamurac.com)

### **3- Lieu d'exécution**

---

#### **Chalet-refuge du Col du Teil**

Lieu-dit COURTALPIC Est, 11 340 CAMURAC

Superficie : 165 m<sup>2</sup> de surface de plancher + terrasse 147,8 m<sup>2</sup>, selon le plan annexé.

Il comprend une salle hors sac de 18 m<sup>2</sup> 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.

La rénovation du chalet a consisté en :

- l'isolation et bardage extérieur avec remplacement des menuiseries.
- le remplacement du système de production d'eau chaude,
- la formalisation dans l'espace de la marche en avant et amélioration du stockage des denrées alimentaires,
- l'intégration de rampes d'accès extérieures et accessibilité générale des personnes à mobilité réduite.

Un second volet dédié spécifiquement à la réduction de la consommation énergétique est en cours de réflexion (modification des menuiseries extérieures, système de chauffage, et toiture) pour la période printemps-été 2023. Durée estimée des travaux : 2 à 3 mois

### **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.

#### Dispositions spécifiques durant la saison de ski

Les locaux affectés à un usage de restauration devront être obligatoirement ouverts de 8 h 30 à 17 h 30 pendant la période de fonctionnement de la station de ski. Le preneur s'engage à réserver une table pour le personnel en service sur la station.

A titre indicatif, il est précisé que la période d'ouverture de la station de ski est de décembre à mars, 7 jours sur 7 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 appréciées.

### **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 12h30 et de 13h30 à 17h
- Ou par mail avec accusé de lecture à [karine.gonzalez@pyreneesaudois.fr](mailto:karine.gonzalez@pyreneesaudois.fr)

*Date et heure limites de réception des offres*

**Le vendredi 16 septembre 2022 avant 17 Heures**

Des visites des locaux pourront être organisées sur demande auprès de la responsable d'exploitation de la station, du 01/09/2022 au 16/09/2022.

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, sa compatibilité avec l'environnement du site et l'intégration de produits locaux 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%

# ANNEXES

Extraits du dossier de déclaration des travaux de rénovation  
Maître d'œuvre : Philippe LACROIX, architecte



Croquis : Vue depuis la terrasse

