

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET CONCERNANT L'OCTROI D'UNE
AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC POUR
L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITE DE RESTAURATION SUR LE SITE DE LA
CROIX DE BAUZON EN ARDECHE.**



❖ **Description du projet**

En application de l'article L.2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la SPL des stations d'Ardèche, dûment habilitée par le contrat de délégation de service public en quasi-régie pour l'aménagement et l'exploitation du domaine croix de Bauzon - Chavade, le développement de sa diversification hivernale et estivale signé entre le Département de l'Ardèche et la SPL des stations d'Ardèche le 19/12/2025, souhaite confier à un partenaire

des locaux et des équipements appartenant au Département de l'Ardèche en vue de l'exploitation d'une activité de restauration sur le site de la station de la Croix de Bauzon.

I. Présentation du gestionnaire et du site

La SPL des Stations d'Ardèche a été créée en octobre 2025 par le Département de l'Ardèche la Communauté de communes Montagne d'Ardèche afin notamment d'intervenir dans l'exploitation, la gestion et le développement des stations d'Ardèche 4 Saisons proposant une offre d'activités sportives, éducatives et de loisirs, l'hébergement et la restauration associés, ainsi que toute activité connexe permettant l'accessibilité et la découverte des stations.

Par la signature, le 19/12/2025, du contrat de délégation de service public en quasi-régie pour l'aménagement et l'exploitation du domaine croix de Bauzon - Chavade, le développement de sa diversification hivernale et estivale, le Département de l'Ardèche a confié, par voie de concession de type délégation de service public en quasi-régie, à la SPL des stations d'Ardèche, l'ensemble des missions de service public et activités annexes /connexes afférentes à la gestion du domaine Croix de Bauzon- Chavade et du réseau de pistes qui y est associé.

Située au cœur du Massif du Tanargue, sur les communes de Borne et de la Souche, la station de la Croix de Bauzon est le point de rendez-vous d'un public régulier et fidèle tout au long de l'hiver pour le ski alpin ainsi que pour les amoureux de la nature et les sportifs en saison estivale. Un projet de transformation de la station de ski en station 4 saisons est en cours d'achèvement avec de nombreuses activités de loisirs proposées : tyrolienne, location de vélos et trottinettes électriques, piste de bouée, Explore Game grandeur nature... Ces offres attirent une clientèle familiale et touristique régulière, générant un flux croissant de visiteurs. La station est en parallèle un lieu de passage apprécié des randonneurs et des cyclistes, déjà bien présents sur le secteur. Cette double fréquentation — loisirs et activités de pleine nature — constitue une opportunité intéressante pour le futur repreneur, avec une clientèle variée et complémentaire tout au long des saisons.

Le site de la Croix de Bauzon est équipé d'un dispositif de neige de culture qui permet de garantir et de consolider la saison de ski. Le nombre de journées skieurs moyen est estimé entre 10 000 et 15 000 par saison. La fréquentation du site fluctue entre 20 000 et 40 000 personnes par an (hors crise sanitaire).

Des structures d'hébergement permettent d'accueillir des clients en séjour. Un gîte de groupe, rénové au printemps 2026, permet d'accueillir 30 personnes et une résidence hôtelière offre une capacité d'accueil de sept meublés de 6 personnes (42 lits) et 10 chambres double (20 lits).

La station est reliée à de nombreux itinéraires de randonnées pédestres, raquette à neige, VTT, ski de randonnée nordique, équestre, trail. Elle est également un point d'étape de la célèbre Ardéchoise cycliste et est le point culminant de la fameuse « montée de la Souche » entre Jaujac et le col de la Croix de Bauzon, l'une des plus belles routes du département à faire en cyclotourisme ou à ski à roulettes.

Le site dispose d'un complexe de restauration dans un seul bâtiment (salle de restauration 50 places avec terrasse 50 places, cuisine, salle hors sac 50 places avec snack/bar). Un bâtiment d'accueil groupe composé d'une salle pédagogique et d'une salle de restauration (cuisine et salle), susceptible d'accueillir soixante personnes simultanément, sera livré le 31/10/2026.

L'exploitation du restaurant du bâtiment d'accueil groupe fera l'objet d'une AMI distinct. Le début de l'exploitation de ce bâtiment est prévu au cours de la saison hiver 2026-2027. Ce bâtiment est principalement destiné au public scolaire et jeune pris en charge par le département de l'Ardèche ou les communautés de communes actionnaires de la SPL.

II. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

L'appel à manifestation d'intérêt a pour objet la mise à disposition de locaux de la station de La Croix de Bauzon, en vue de la mise en place d'une activité de restauration sur le site à l'attention des pratiquants et des visiteurs (hors groupes utilisateurs du bâtiment d'accueil de groupes) de mi-décembre 2026 à fin septembre 2027. Le candidat a la possibilité de proposer des activités annexes en lien avec la station en sus de la restauration.

L'occupation consentie revêtira un caractère précaire et révocable et ne sera en aucun cas régie par la réglementation applicable aux baux commerciaux ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'occupant un droit de maintien dans les lieux ou de renouvellement tacite.

L'occupation sera formalisée par une convention d'occupation temporaire du domaine public.

III. Description des espaces et services

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur la mise à disposition des espaces et services ci-après décrits :

- ❖ La salle de restauration avec les cuisines et les locaux de stockage.
- ❖ La terrasse extérieure attenante à la salle de restauration au 1^{er} étage
- ❖ La salle Hors-Sac située au rez-de-chaussée du restaurant avec le snack et le bar.
Il est précisé que cette salle reste accessible à tout client de la station. Elle n'est pas réservée à la clientèle du restaurant/snack/bar.
- ❖ Un studio situé au rez-de-chaussée
- ❖ Le local de stockage sous le restaurant,
- ❖ Le mobilier et la vaisselle actuellement en place outre les éléments de cuisson, de plonge et de chambre froide.
- ❖ Une Licence IV

L'occupant pourra utiliser le matériel de cuisine disponible sur place (inventaire en début et fin d'exploitation) ainsi que son propre matériel.

La SPL des stations d'Ardèche pourra mettre à disposition de l'occupant une chambre 2 couchages moyennant le paiement d'une redevance mensuelle de 300 € HT (charges comprises) payable mensuellement à terme à échoir et si besoin un appartement de 4/6 places attenant à la chambre, moyennant le paiement d'une redevance mensuelle complémentaire de 480 € HT (charges comprises) payable mensuellement à terme à échoir.

IV. Description de l'activité

Les candidats sont invités à manifester leur intérêt pour l'exploitation d'une activité de restauration à l'attention des clients de la station de La Croix de Bauzon et des groupes non utilisateurs du bâtiment d'accueil de groupes, en séjour à la station de la Croix de Bauzon.

L'offre de restauration devra s'attacher à un approvisionnement de proximité en produits locaux. Elle sera proposée les jours d'ouverture de la station et lors de l'accueil, par la SPL, en hébergement, de clients non utilisateurs du bâtiment d'accueil de groupes. En dehors de cette période, l'occupant a tout loisir d'ouvrir la restauration sur les dates et périodes de son choix dans la limite de la durée de la convention.

L'occupant devra être capable de gérer les demandes de restauration les jours d'affluence de la station.

Il devra s'engager à proposer un service de restauration aux groupes non utilisateurs du bâtiment d'accueil de groupes, hébergés sur place, quelle que soit la période du séjour. La restauration pour les groupes devra être adaptée à la demande des différents types de clientèle et favoriser les demandes de séjours.

V. Cadre contractuel et financier

L'occupation sera formalisée par l'établissement d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, précaire et révocable (AOT).

L'occupant devra présenter toutes les qualifications requises pour exercer l'activité de restauration. (permis d'exploiter...). Le présent appel à manifestation d'intérêt ne concerne pas l'exploitation d'un fonds de commerce, ni la création d'un fonds de commerce.

❖ Durée

L'AOT sera délivrée pour une durée de 9 mois et 16 jours consécutifs maximum.

L'occupation temporaire du domaine public est accordée à titre précaire et révocable. Au terme de la convention, un nouvel appel à manifestation d'intérêt est susceptible d'être mis en place.

❖ Redevance

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, l'occupant s'engage à verser, une redevance composée :

1. D'une **part fixe** représentant la valeur locative de l'emplacement mis à disposition ;
2. D'une **part variable** liée aux avantages de toute nature tirés de l'exploitation du domaine public.

3. Montants et modalités de calcul

- A) **Part fixe** : Le montant de la part fixe de la redevance est de **5333,00 € HT** pour une période du **14 décembre 2026 au 30 septembre 2027**. Elle sera versée mensuellement à terme à échoir selon les modalités suivantes:
- **383€HT** pour la période du **14/12/2026 au 31/12/2026**
 - **660 €HT/mois** au cours des mois de janvier, février, mars ; juin, juillet et août
 - **330€ HT/ mois** au cours des mois de avril, mai et septembre

Selon la date d'entrée dans les locaux le montant exact de la redevance sera calculé prorata temporis selon la durée effective d'occupation.

- B) **Part variable**. La part variable est égale à **2%** du Chiffre d'Affaires Annuel Hors Taxes (CA HT) réalisé par l'Occupant au titre des activités exercées sur le domaine public mis à disposition.

Acompte : Au cours de la période d'exploitation, l'Occupant versera un acompte prévisionnel sur la part variable, calculé sur la base du chiffre d'affaires de l'année (N-1).

Régularisation : dès réception d'une attestation établie par un Expert-Comptable ou un Commissaire aux Comptes précisant le Chiffre d'Affaires HT réalisé exclusivement sur la période d'occupation la SPL émettra une facture correspondant au solde dû.

En sus de la redevance décrite ci-dessus, l'occupant s'engage à verser mensuellement, à terme à échoir, une provision pour charges d'un montant de **400€**. Une régularisation sur les charges réelles sera faite dans les 2 mois qui suivent la fin du contrat

❖ **Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre des présentes, l'occupant remettra à la SPL des stations d'Ardèche, un dépôt de garantie d'un montant égal à **660 €** lors de la signature de la convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels

Ce dépôt de garantie sera encaissé puis restitué à l'occupant dans les deux mois qui suivront l'expiration de la convention, déduction faite de toutes sommes qu'il pourrait devoir à la SPL des stations d'Ardèche à sa sortie ou dont l'occupant pourrait être responsable de son fait, et notamment des éventuelles détériorations et du coût de la remise en état des lieux.

❖ **Autorisations**

L'occupant sera tenu d'effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'exploitation de son activité commerciale, par ex : licence de débit de boissons, attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans, KBIS, etc.

L'occupant devra respecter la réglementation liée à l'activité exercée.

❖ **Entretien - Aménagements**

L'occupant s'engage à :

- maintenir l'ensemble des locaux mis à sa disposition en bon état et à en assurer la propreté, dans le cadre de ses activités, ainsi que l'évacuation des ordures ménagères dans les lieux prévus à cet effet. L'ensemble du bâtiment devra être rendu, nettoyé, rangé et en état de fonctionnement, si l'occupant cesse son exploitation ;
- prendre à sa charge l'entretien des lieux et d'éventuelles petites réparations (changement de joint d'évier, changement d'ampoules, fixation des poignées de portes, réparation du mobilier, ...) ainsi que la maintenance technique des équipements. Tout autre travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable de la SPL des stations d'Ardèche.

Le cas échéant, la SPL des stations d'Ardèche se réserve le droit de réclamer, au terme de la convention, le rétablissement aux frais de l'Occupant de tout ou partie des lieux et du matériel mis à disposition dans leur état initial.

L'Occupant s'engage à prévenir la SPL des stations d'Ardèche dans les plus brefs délais en cas de panne ou de réparation ne relevant pas de ses compétences.

Dans le cadre de travaux à caractère urgent, la SPL des stations d'Ardèche se réserve le droit d'intervenir sans délai sur les lieux, le cas échéant et pour la durée de non exploitation due aux travaux la SPL des stations d'Ardèche ne réclamera pas la part de la redevance correspondante. La SPL des stations d'Ardèche se réserve le droit d'exercer un contrôle technique sur les installations, ouvrages et biens mis à disposition de l'Occupant.

Dans l'éventualité où l'occupant souhaiterait effectuer des aménagements qui viendraient modifier l'esthétique ou l'emprise d'occupation, il devra obligatoirement les soumettre pour accord préalable à la SPL des stations d'Ardèche.

La SPL s'engage, sous réserve du respect des termes de la convention d'occupation, à mettre en avant le restaurant, ses différentes prestations et son offre culinaire sur tous ses supports de communication (flyers, site Internet, réseau sociaux, ...), ainsi que sur certains supports des partenaires de la SPL (OT de la Montagne d'Ardèche, Agence départemental du tourisme d'Ardèche, ...). Cette mise en avant pourra se traduire par la réalisation de portrait et de reportage photographique.

VI. Documents à fournir

Les candidats devront présenter un dossier comportant :

- Une lettre de candidature
- Une présentation du candidat
- Une note détaillée du projet du candidat sur l'activité envisagée ainsi que les moyens techniques et humains mis en œuvre pour l'exercice de cette activité.
- Le planning prévisionnel d'exercice de l'activité (dates et horaires d'ouverture sur la période de convention)
- La nature de la restauration et de la vente de préparations à emporter et les tarifs envisagés

- Les pièces administratives suivantes: extrait Kbis de moins de 3 mois ou équivalent, attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle, permis d'exploiter attestation de formation HACCP.

VII. Modalités de sélection

La sélection s'effectuera à l'aune des pièces fournies dans le dossier de candidature au regard des critères suivants :

- ❖ Capacité d'être en adéquation avec la forte variabilité de la fréquentation de la station en fonction des saisons (**noté sur 40 points**)
- ❖ Qualité-diversité des produits proposés- respect du développement durable (**noté sur 20 points**)
- ❖ L'expérience professionnelle du candidat dans une activité similaire (**noté sur 40 points**)

Le candidat retenu sera celui qui obtiendra, en sommant les points des trois critères, la note la plus haute.

La SPL des stations d'Ardèche se laisse toute liberté de poser toute question sur les propositions des trois meilleurs candidats afin de compléter sa compréhension des dossiers de candidature.

VIII. Modalités de réponse

Les dossiers de candidatures doivent être transmis au plus tard **le lundi 16 novembre 2026 à 12h.**

Le dossier devra être adressé à :

SPL des stations d'Ardèche
Quartier les Eygades
620 rue de la zone artisanale
07470 COUCOURON

Et devra porter mention « Appel à manifestation d'intérêt concernant l'octroi d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour la mise à disposition de locaux en vue de l'exploitation d'une restauration sur le site de la Croix de Bauzon ».

Modalités d'envoi :

par voie électronique à l'adresse suivante : administration@splstationsdardeche.fr

- ❖ **Informations techniques** : Responsable résidence hôtelière et restauration tel : 06 37 22 71 49.
- ❖ **Information administrative** : Responsable administrative – Tél : 04 66 69 77 95