

Dossier d'Appel à manifestation d'intérêt dans le cadre d'une procédure de signature de bail commercial :

Recherche d'un prestataire de petite restauration pour le Centre Montagnard Cap Guéry



Objet

Dans le cadre du fonctionnement du Centre Montagnard Cap Guéry, la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense est à la recherche d'un prestataire pour proposer sur le site un service de petite restauration de qualité.

Le prestataire disposera d'un local à l'intérieur du bâtiment et d'une terrasse extérieure.

Cet appel à manifestation d'intérêt donnera lieu à la signature d'un bail commercial de type 3-6-9.

Actuellement le site accueille ce service. Le bail dérogatoire de courte durée arrive à échéance le 30 juin 2025.

Le prestataire actuel ne dispose d'aucune garantie ou priorité pour se maintenir sur le site.

1/ CONTEXTE ET DESCRIPTION DU SITE

- 1.1 Contexte géographique
- 1.2 Fréquentation
- 1.3 Activités
- 1.4 Acteurs
- 1.5 Espaces
- 1.6 Fonctionnement

2/ APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

- 2.1 Qui peut postuler
- 2.2 Les attentes de la CCDSA
- 2.3 Durée
- 2.4 Locaux mis à disposition

3/ ROLE ET ENGAGEMENT DES PARTIES

- 3.1 Conditions d'occupation
- 3.2 Réparation, entretien, travaux
- 3.3 Hygiène
- 3.4 Assurances

4/ MODE DE SELECTION

- 4.1 Critères de sélection
- 4.2 Jury
- 4.3 Echéances
- 4.4 Composition du dossier de candidature

5/ RENSEIGNEMENTS

1/ CONTEXTE ET DESCRIPTION DU SITE

1.1 Contexte géographique

Le Centre Montagnard Cap Guéry est situé au Col du Guéry, sur la commune de Perpezat, à 1265 mètres d'altitude entre Orcival et le Mont Dore.

Le site naturel est composé d'un lac d'origine glaciaire, de deux cheminées volcaniques : les Roches Tuilière et Sanadoire, et d'un superbe panorama sur le plateau du Guéry, entre le massif du Sancy et la chaîne des Puys.

Le Guéry est desservi depuis Clermont-Ferrand par un axe de circulation principal (la D26) qui rejoint le Mont-Dore et La Bourboule. Il constitue une porte d'entrée sur le Massif du Sancy, à seulement 30 minutes de l'agglomération clermontoise,

Le site du Guéry avec ses panoramas fabuleux et sa richesse en termes de faune et flore compte parmi les points touristiques majeurs du département du Puy de Dôme, et de la région Auvergne.

1.2 Fréquentation

40 000 personnes environ sont comptabilisées chaque année sur le GR qui traverse le plateau du Guéry.

Pour l'année 2024, le Centre Montagnard a recensé :

-11 565 journées skieurs

-287 nuitées aux cabanes (fermeture en octobre-novembre et en avril)

-3971 visiteurs sur le Terra Alta (ouvert sur les week-ends de mai-juin puis en juillet-août)

-l'Office de Tourisme a recensé 1544 actes d'accueil pour 3962 personnes accueillies

Le parking peut accueillir environ 200 véhicules et est régulièrement complet sur les grosses journées de fréquentation (l'été entre le 14 juillet et le 15 août, l'hiver lorsque les conditions météo sont favorables, ou même aux beaux jours du printemps).

Aux portes de grands sites naturels connus comme le Puy de Dôme ou le Massif du Sancy, mais aussi de Clermont-Ferrand, le site constitue une base de loisirs de nature tant pour les Clermontois que pour les touristes.

Le site a été classé espace naturel sensible par le département du Puy de Dôme en 2021, et est protégé par un certain nombre d'autres programmes (site inscrit, classé, ZNIEFF, natura 2000...).

1.3 Activités

Nombre d'activités de pleine nature peuvent être pratiquées au Guéry avec ou sans encadrement, tout au long de l'année. Le site est particulièrement fréquenté pour la randonnée pédestre, on retrouve également du VTT, du cyclotourisme, de la pêche, ainsi que les activités nordiques (ski et raquettes) en hiver. L'escalade est pratiquée sur la roche Tuilière à proximité.

Circuits randonnée balisés :

- Boucle renard orange : 1.5km, moins d'une heure
- Sentier découverte du Guéry : 4,6km, 155D+, 2h
- Sentier découverte – raccourci : 2,7km, 80D+, 1h30
- Le Puy Loup : 8,5km, 220D+, 2h30
- Le Plateau du Guéry : 14km, 525D+, 4h
- GR30 (tour des lacs d'Auvergne)

Domaine nordique

- 3 circuits raquettes
 - Corniche : circuit vert 4.5km
 - Plateau : circuit bleu 5.5km
 - La Banne : circuit rouge 10km

- Pistes de ski :
 - Trolles : piste verte de 3km
 - Jonquilles : piste verte de 4 km
 - Belvédère : itinéraire facile de 5.5km
 - Gentiane : piste bleue de 4.5km
 - Bois Joli : piste rouge de 7km
 - L'Ecir : piste noire de 9km
 - Montilles : itinéraire de 10km
 - Tour du plateau : 15km

Le Centre Montagnard propose également un sentier pédagogique (Terra Alta) à destination des familles. D'environ 1km de long, il est émaillé de grands jeux en bois le long du parcours, et d'informations sur la faune et la flore de moyenne montagne, avec un passage sur des passerelles suspendues. Il est agrémenté d'une chasse au trésor pour les familles, et dure environ 1h30.

Le Centre Montagnard propose également des hébergements insolites. 2 cabanes en fuste et 2 tentes lodges sont situées à 300m du bâtiment et en location à la belle saison pour les tentes, et quasiment toute l'année pour les cabanes. Ces hébergements fonctionnent bien. Ils sont sans eau ni électricité dans un esprit « grand nord ». Un espace sanitaire dédié avec douches, point d'eau et électricité est présent au bâtiment.

Toutes ces activités sont accessibles au plus grand nombre, et la clientèle du Centre Montagnard est très familiale.

1.4 Acteurs

De nombreux acteurs interviennent dans et autour du Centre Montagnard Cap Guéry.

La Communauté de Communes Dômes Sancy Artense est propriétaire et gestionnaire du Centre Montagnard. 2 agents permanents sont basés sur le site, ainsi qu'une responsable de site qui alterne entre plusieurs sites.

L'Office de Tourisme Auvergne VolcanSancy est présent pour gérer l'accueil touristique ainsi que la boutique avec 1 personne dédiée de mai à septembre, ainsi que l'hiver.

L'ONF (Office National des Forêts) est propriétaire de la parcelle et exploite plus largement la forêt domaniale. Le cabanage et le sentier Terra Alta sont situés sur sa zone. Toute demande d'aménagement extérieur doit être validée par l'ONF. Une redevance est également versée par la CCDSA à l'ONF pour l'ensemble des activités répertoriées sur le site.

Le Conseil Départemental du Puy de Dôme a racheté le lac de Guéry en 2021 pour le classer espace naturel sensible. L'objectif est de préserver les atouts environnementaux du site et de le protéger de la surfréquentation touristique en encadrant au mieux les pratiques. Des gardes ENS sont présents l'été pour diffuser les bonnes pratiques à respecter. Plusieurs sentiers de randonnée gérés par le département traversent le site.

De nombreux accompagnateurs de moyenne montagne passent sur le site avec des groupes. Indépendants ou issus des collectifs du secteur (Auvergn'attitude, Bureau Montagne Auvergne Sancy Volcan, Bureau Montagne du Mont Dore, Aluna, Sancy Sport Nature ...), ils pratiquent différentes activités (randonnée pédestre, VTT, raquettes, cueillette), parfois thématiques (sorties plantes comestibles, coucher de soleil etc).

La pêche est pratiquée sur le lac, avec vente des cartes de pêche sur place. Les chasseurs sont parfois présents. Une partie du plateau du Guéry contient des estives privées gérées par des agriculteurs qui circulent donc régulièrement sur le secteur.

1.5 Espaces

Le Centre Montagnard Cap Guéry, situé col de Guéry, 63240, Le Mont Dore, est un centre d'activités de pleine nature (voir activités mentionnées ci-dessus). Le bâtiment mesure environ 500m² et est un ERP de type multiple : L, Y, N, M, W, PA. Il se compose des espaces suivants :

Rez-de-chaussée

- salle hors sac en libre accès sur les horaires d'ouverture du Centre Montagnard. Celle-ci peut accueillir une vingtaine de personnes assises à des tables partagées. Elle peut accueillir environ 40 personnes au total.
- espace de location de matériel nordique avec comptoir d'accueil. Le parc de matériel comprend environ 500 paires de ski et 250 paires de raquettes, ainsi qu'une dizaine de luges et 5 pulkas.
- comptoir d'accueil pour renseignement touristique et vente de la billetterie Terra Alta
- boutique touristique pouvant accueillir environ 10 personnes
- zone de départ du sentier pédagogique Terra Alta pouvant accueillir environ 10 personnes
- sanitaires
- espace restauration d'environ 6m²



Salle hors sac



Espace location matériel nordique



Banque d'accueil Office de tourisme



Boutique touristique



En dehors de ces espaces publics, le rez-de-chaussée contient un poste de secours, une cuisine et un petit couloir d'accès (+ sanitaires et lavabos) réservés au personnel. Ainsi qu'un local de stockage et un garage abritant les engins (dameuse, quad, motoneiges) du Centre Montagnard.

Les photos de l'espace restauration sont visibles dans le paragraphe 2.4.

Etage

- Local de stockage réservée au Centre Montagnard
- salle de repos et pièce de rangement
- sanitaire/ douche
- cuisine
- bureau du Centre Montagnard
- Salle vitrée disponible à la location pouvant accueillir 19 personnes



Salle vitrée à l'étage du bâtiment



Salle de repos

Extérieurs

- Parking aménagé pour 180 VL. Il devient à partir de mai 2025 payant en période estivale (week-ends et vacances scolaires de mai à septembre).
- Espace extérieur situé devant le Centre Montagnard et dédié au restaurateur, avec installation d'une dizaine de tables possible. La surface est en herbe et une clôture est présente pour diviser la zone.
- Présence de 6 tables de pique-nique en dehors de la zone réservée au restaurateur
- Terrasse de départ du sentier Terra Alta
- Présence d'un kota grill, petit chalet en rondins doté d'un barbecue central, pour 12 à 15 personnes. Il est en accès libre sur les horaires d'ouverture du Centre Montagnard et privatisable en soirée.



Parking du col de Guéry



Espace extérieur : koto, tables de pique-nique



Terrasse de départ du sentier Terra Alta



Terrasse extérieure réservée au restaurateur



1.6 Fonctionnement

Le Centre Montagnard Cap Guéry sera ouvert aux périodes et horaires suivants (2025) :

Saison estivale (avec présence de l'Office de Tourisme et de sa boutique) : du 5 juillet au 31 août 2025, tous les jours de 10h à 18h. Les week-ends du 6/7 et 13/14 septembre de 10h à 18h.

Saison hivernale : du 13 décembre 2025 au 31 mars 2026, tous les jours de 9h à 17h si l'enneigement permet l'ouverture du domaine nordique. En cas d'enneigement insuffisant, ouverture prévisionnelle du bâtiment avec personnel de l'office de tourisme du 20 décembre 2025 au 8 mars 2026, du mercredi au dimanche.

Printemps : ouverture les week-ends et ponts des mois de mai et juin.

Ce fonctionnement est actuellement reproduit tous les ans. Il peut être amené à évoluer selon le développement de la stratégie touristique autour du Centre Montagnard, ou les choix et contraintes des partenaires du site (OT etc).

2/ APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

2.1 Qui peut postuler ?

Le présent appel à manifestation d'intérêt est destiné aux structures souhaitant proposer sur le site du Guéry une activité de petite restauration de qualité.

Il est accessible quelle que soit la forme juridique de la structure.

La sous location est interdite.

2.2 Quelles sont les attentes de la CCDSA ?

La Communauté de Communes recherche un prestataire de restauration selon les critères suivants :

- Vente de petite restauration / snack
 - Vente de boissons (café, bière, vin) selon le type de licence
- à l'exclusion de toute autre activité.

Au vu de la dimension de l'espace, il n'y a pas de fabrication sur place, les consommations doivent arriver prêtes et stockées dans un frigidaire.

La Communauté de Communes souhaite en outre étudier plusieurs projets avec le prestataire de restauration, notamment la mise en place d'une offre liée au kota grill, de paniers repas pour les utilisateurs des cabanes, ou encore le développement d'un produit à destination des familles (rando + goûter par exemple).

Le type de restauration proposé devra être en accord avec l'esprit du site et son environnement : petite restauration de qualité, sans service à table, dans un esprit refuge de montagne, et avec des produits au maximum locaux et de saison.

Il est attendu du prestataire restauration une ouverture a minima sur toutes les périodes d'ouverture du Centre Montagnard listées ci-dessus.

Le restaurateur doit être totalement autonome, le personnel du Centre Montagnard et de l'Office de Tourisme ne participe pas à l'activité restauration.

Toute ouverture par le restaurateur en dehors de ces périodes d'accueil du public fera l'objet d'un accord préalable de la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense.

Le prestataire devra gérer les déchets générés par son activité. Des containers sont à disposition sur le parking, et le personnel du Centre Montagnard veille à la propreté générale du site. Le prestataire devra lui aussi participer au remplacement des sacs poubelles du bâtiment et emmener les sacs dans les containers.

Un tri des déchets est effectué dans le Centre Montagnard, et les bouteilles en verre devront être consignées dans la mesure du possible.

2.3 Durée

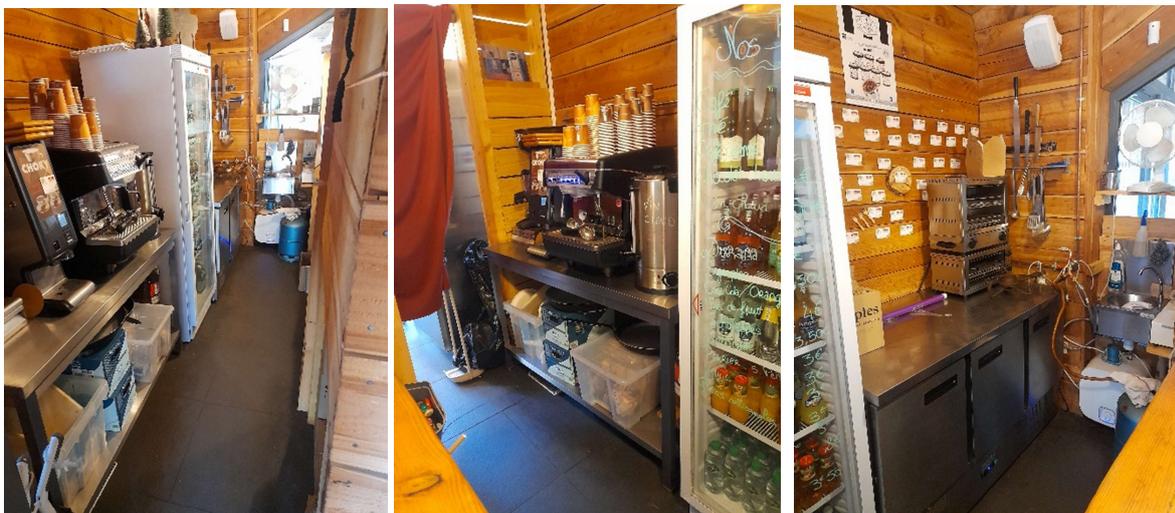
Le contrat qui sera signé au terme de la procédure d'AMI est un bail de type 3-6-9. Le bail 3 6 9 est un bail commercial de 9 ans maximum et peut être résilié par le preneur tous les 3 ans à sa date d'anniversaire.

L'entrée en vigueur est souhaitée pour le 1^{er} juillet 2025.

2.4 Locaux mis à disposition

Locaux mis à disposition en l'état, sans travaux préalables, ni aménagements.

-Espaces exclusivement mis à disposition du locataire, sans que le personnel du Centre Montagnard Cap Guéry n'y intervienne : espace de vente situé à droite après l'entrée du bâtiment (anciennement Cap gourmand), d'une surface approximative de 6 m².





Dans l'espace restauration, il faut noter les points suivants :

- Pas de plonge, il y a simplement un lave main, il faut récupérer l'eau dans un bidon.
- Pas de VMC
- Pas de plaque / four
- Pas de capacité de stockage.

Le prestataire a la possibilité d'ajouter ses appareils dans la limite de l'espace disponible. L'installation d'une petite structure extérieure (container bardé bois ou autre) peut être envisagée afin de disposer d'un stockage indépendant.

-Espaces communs mis à disposition du personnel de restauration sans exclusivité : sanitaires, cuisine du personnel, points d'eau du bâtiment, pièce de repos située à l'étage.

-Espaces partagés selon les flux de circulation définis ensemble et aménagements réalisés : terrasse extérieure du Terra Alta, salle hors sac, espace extérieur situé devant le bâtiment.

La salle hors sac du bâtiment pourra accueillir des clients consommant la restauration proposée par l'espace restauration, mais ne sera pas privatisée pour cet usage. Les autres visiteurs du Centre Montagnard auront également la liberté de s'installer dans cet espace. La même règle prévaut pour les tables en bois situées à l'extérieur du Centre Montagnard et présentes en permanence sur le site.

Outre les locaux objets titres du présent bail, le locataire disposera pour toute la durée du bail de la consommation électrique, d'eau, la connexion internet, et le chauffage du bâtiment nécessaires à son activité.

3/ ROLE ET ENGAGEMENT DES PARTIES

3.1 Conditions d'occupation

Le locataire devra satisfaire à tous les règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, ainsi qu'à ceux qui pourraient être imposés par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que la Communauté de Communes ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

Il aménagera les locaux avec le mobilier nécessaire au fonctionnement de son activité.

La Communauté de Communes laissera à disposition dans les locaux le mobilier suivant :

- Réfrigérateur 3 portes

-Plan de travail d'une longueur de 140cm de d'une profondeur de 60cm



Le locataire ne pourra pas installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux. Il pourra installer un dispositif amovible en extérieur du bâtiment. Il appartiendra au locataire de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Les prix de l'offre de restauration pourront être affichés à l'extérieur du bâtiment sur les panneaux prévus à cet effet, et uniquement à cet emplacement.

Le locataire devra exercer une surveillance constante de son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il respecte la répartition des locaux telle que définie ci-dessus, et ne trouble pas les autres occupants du bâtiment.

3.2 Entretien – réparations – travaux

Le locataire est tenu d'effectuer toutes réparations et travaux afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il est également responsable des réparations faisant suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

La Communauté de Communes prendra à sa charge toutes autres dépenses d'entretien des espaces communs et de leurs équipements.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite de la CCDSA, qui s'engage à répondre à toute demande dans un délai de 2 semaines.

Le locataire demeure responsable des modifications effectuées dans les locaux loués.

Tous les aménagements effectués par le locataire en cours de bail, resteront, en fin de bail, la propriété de la CCDSA sans que celle-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Même si elle a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, la CCDSA peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur, dans un délai de 2 mois maximum.

Les aménagements mobiliers (meubles, tables, signalétique ou autre) mis en place par le locataire devront être compatibles avec l'esthétique générale du site, en privilégiant quand c'est possible le bois et un esprit « refuge de montagne ».

La CCDSA peut effectuer dans le bâtiment tous travaux ou réparations sans que le locataire puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'elle en a connaissance, le locataire doit aviser la CCDSA de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

3.3 Hygiène

Le locataire s'engage à prendre toutes les garanties nécessaires pour maintenir la chaîne du froid et les normes d'hygiène des aliments.

Aucune plonge n'est prévue sur place. Le prestataire mettra à disposition des clients de la vaisselle jetable et des bouteilles en verre consignées.

Les déchets seront jetés dans des poubelles prévues à cet effet. Les sacs poubelles pourront ensuite être jetés dans les containers présents sur le parking.

L'activité restauration générant une majeure partie des déchets du site, il est attendu du personnel de restauration une aide sur le transport des sacs vers les containers et une vigilance sur le remplacement des sacs poubelles du bâtiment lorsque c'est nécessaire en journée.

En période d'ouverture du bâtiment, le ménage général du bâtiment est géré par les équipes du Centre Montagnard Cap Guéry en fin de journée. Le ménage de l'espace loué par le prestataire n'est pas inclus.

En période de fermeture des activités proposées par le Centre Montagnard Cap Guéry, lorsque le bâtiment est ouvert en autonomie par le prestataire à l'unique usage de la restauration, le ménage devra être effectué par le personnel de restauration. Le matériel et les produits d'entretien seront mis à disposition par la CCDSA.

3.4 Assurances

La structure retenue devra être couverte par une assurance. Une attestation d'assurance en cours devra être fournie.

La Communauté de Communes s'engage à assurer l'équipement comme propriétaire.

La structure retenue devra joindre à sa candidature les copies des licences nécessaires à l'exploitation prévue.

Le bâtiment est placé sous vidéosurveillance et alarme. L'ensemble des visiteurs entrant dans le bâtiment sont donc filmés. Seule la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense a le droit d'accès aux images en cas de nécessité d'enquête de gendarmerie.

4/ MODE DE SELECTION

4.1 Critères de sélection

Les différentes propositions seront départagées à l'aide des critères suivants :

- Contenu de l'offre de restauration et adéquation au site (petite restauration, esprit montagne etc)
- Qualité et provenance des produits
- Capacité à proposer des offres correspondant aux projets de développement du site (en lien avec le kota grill, le cabanage, nouvelle offre)
- Expérience du candidat
- Intégration visuelle du mobilier et des aménagements
- Prix de vente envisagés
- Capacité à ouvrir sur les périodes demandées

Les informations utiles à l'analyse des critères sont fournies à la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense grâce au dossier de candidature qui devra correspondre aux attendus du paragraphe 2.2.

4.2 Jury

Le jury chargé de l'analyse des candidatures sera composé des personnes suivantes :

- Président de la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense
- Vice-Président de la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense en charge du tourisme
- L' élu intercommunal délégué aux activités nordiques
- Responsable des sites pleine nature
- Chargée de mission tourisme de la Communauté de Communes Dômes Sancy Artense
- Représentant de l'Office de Tourisme Auvergne VolcanSancy

Une visite du site pourra avoir lieu la semaine du 28 avril 2025. Elle est fortement recommandée et donnera lieu à la remise d'une attestation de présence. La prise de RDV s'effectue auprès de Mme SUPPER qui proposera deux créneaux de RDV.

La rémunération sera composée d'un loyer fixe par jour d'ouverture du restaurant, ainsi qu'un intéressement sur le chiffre d'affaires réalisé.

Les conditions seront négociées dans le cadre de la signature du contrat.

Le loyer est révisable tous les ans selon l'indice INSEE.

4.3 Dates

Visite du site la semaine du 28 avril. Recommandée.

Dossier de candidature complet remis au **5 mai à midi** au plus tard.

Sélection/entretiens éventuels entre le 5 et le 9 mai

Choix validé par le conseil communautaire du 16 mai

4.4 Composition du dossier de candidature :

Le candidat devra fournir les éléments suivants :

- CV / détail d'expérience / justificatifs de capacité
- Attestation de régularité fiscale et sociale
- Liste des produits proposés / menu / provenance
- Prix de vente envisagés
- Moyens humains
- Moyens pratiques
- Détail des mobiliers et aménagements
- Proposition de loyer

Le dossier pourra être remis en main propre à la Communauté de communes (site de Rochefort-Montagne) contre remise d'un récépissé ; par voie postale ou par mail à : accueil@domes-sancyartense.fr

5/ RENSEIGNEMENTS

Renseignements par mail ou téléphone au 04 73 65 87 63 auprès de Mme SUPPER ou de Mme COULON, service Tourisme

k.supper@domes-sancyartense.fr

i.coulon@domes-sancyartense.fr