COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE

Haute-Savoie

APPEL À PROJETS

En vue de la conclusion d'un bail à construction en vue de la démolition, de la reconstruction et de l'exploitation du

CHALET DU LAC

Parc de loisirs des Contamines-Montjoie



RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date et heure limites de réception des candidatures et des offres :
le **vendredi 29 janvier 2027 à 12 h 00**
par voie électronique, par dépôt en mairie contre récépissé ou par courrier recommandé (article 5.3)

Règlement approuvé par délibération du conseil municipal n° 2026-137 du 21 octobre 2026.

Sommaire

Article 1 : Présentation de la commune et du parc de loisirs 4
1.1. La commune 4
1.2. Le parc de loisirs 4
Article 2 : Objet de la consultation 4
2.1. Objet 4
2.2. Le tènement 4
2.3. Situation actuelle du bien 4
a) Désignation du bâtiment existant 4
b) Occupation actuelle 5
c) Appartenance au domaine public 5
d) Nécessité de désaffectation et déclassement – sortie du domaine public 5
2.4. Contraintes du site 5
a) Urbanisme 5
- Cadre réglementaire 5
- Information des candidats 6
- Enveloppe indicative 6

b) Risques naturels 6
c) Réseaux 6
d) Accès, livraisons et déchets 6
e) Environnement et paysage 6
f) Établissement recevant du public 6
g) Coexistence avec les délégations de service public 7
2.5. Ce que la commune impose : le socle intangible 7
2.6. Ce que la commune laisse ouvert 7
2.7. Bénéficiaires 8
Article 3 : Cadre juridique et conditions de la consultation 8
3.1. Mode de consultation 8
3.2. Nature du contrat 8
3.3. Promesse de bail et conditions suspensives 8
3.4. Redevance 9
3.5. Durée 9
3.6. Calendrier prévisionnel 9
Article 4 : Dossier de consultation 9
4.1. Contenu du dossier 9
4.2. Obtention du dossier 10
4.3. Modification du dossier 10
Article 5 : Organisation de la consultation 10
5.1. Déroulement 10
5.2. Visite du site 10

5.3. Remise des plis 10
Article 6 : Candidatures..... 10
6.1. Contenu du dossier de candidature 10
6.2. Examen des candidatures..... 11
Article 7 : Offres et critères de sélection 11
7.1. Contenu du dossier d'offre..... 11
7.2. Critères de sélection des offres 12
7.3. Méthode de notation 12
7.4. Comité de sélection 12
7.5. Auditions et négociations..... 13
Article 8 : Dispositions diverses..... 13
8.1. Abandon de la procédure 13
8.2. Frais de participation..... 13
8.3. Durée de validité des offres..... 13
8.4. Déontologie et prévention des conflits d'intérêts..... 13
8.5. Confidentialité et propriété intellectuelle..... 13
Article 9 : Renseignements complémentaires 13
Article 10 : Recours..... 13
Annexes..... 14
ANNEXE N°1 - Extrait de plans et photographies du parc de loisirs des Pontets 14
ANNEXE N°2- Extrait de plan de situation et périmètre indicatif du projet 16
ANNEXE N°3- Plans du chalet existant..... 18
..... 18
ANNEXE N°4 – Extrait du règlement graphique et écrit du PLU..... 20
ANNEXE N°5 – Extrait du règlement graphique et écrit du PPRN 22
..... 22
ANNEXE N°6 – Extrait du plan des réseaux EU (eaux usées) et AEP (adduction eau potable)..... 24
..... 24
ANNEXE N°7 – Accès au chalet du Lac..... 25
ANNEXE N°8 – Modèle type de promesse de bail à construction 26

Article 1 : Présentation de la commune et du parc de loisirs

1.1. La commune

Située en Haute-Savoie, au cœur du Pays du Mont-Blanc, la commune des Contamines-Montjoie compte environ 1 200 habitants permanents et près de 15 900 lits touristiques. Classée station de tourisme, elle vit en toutes saisons : ski alpin et nordique l'hiver, randonnée, trail et alpinisme l'été, sur l'itinéraire du Tour du Mont-Blanc.

Son territoire accueille la réserve naturelle des Contamines-Montjoie, la plus haute réserve naturelle de France.

La municipalité poursuit un objectif clair : une station vivante toute l'année, une offre touristique de qualité, ancrée dans l'identité du village, et des ailes de saison renforcées.

1.2. Le parc de loisirs

Le parc de loisirs des Contamines-Montjoie est le plus grand parc de loisirs du Pays du Mont-Blanc (***Annexe n°1***). Il s'étend sur 30 hectares, dans un cadre exceptionnel, au pied de la réserve naturelle. Plus de vingt activités y sont proposées aux familles, entre sport, détente, découverte et sensations.

Les activités de loisirs du parc (parcours acrobatique en hauteur, tennis, aires de jeux pour enfants, pédalos, quads, baignade, etc.) sont exploitées dans le cadre de deux délégations de service public.

Les délégataires sont tenus d'ouvrir pendant les périodes rappelées à l'article 2.6. Le futur Chalet du Lac s'inscrira dans ce calendrier commun.

Le Chalet du Lac occupe une position centrale dans le parc, au bord du lac, au croisement des principaux cheminements. Il a vocation à devenir un lieu emblématique du parc et de la station.

Article 2 : Objet de la consultation

2.1. Objet

La présente consultation a pour objet de sélectionner un porteur de projet auquel la commune consentira un bail à construction sur le tènement du Chalet du Lac, en vue :

- de la démolition du chalet existant ;
- de la conception, du financement et de la construction d'un bâtiment neuf ;
- de l'exploitation de ce bâtiment, au minimum pour une activité de restauration ouverte au public en rez-de-chaussée, et, le cas échéant, pour une activité d'hébergement touristique et le logement du personnel.

La commune ne réalisera aucuns travaux de construction et n'apportera aucun financement au projet, lesquels seront portés par le lauréat.

2.2. Le tènement

Le tènement est situé sur le territoire de la commune des CONTAMINES-MONTJOIE (74170), lieudit Le Praz, 524 chemin du Praz, et est à prendre sur les parcelles cadastrées section C n° 373, 379 et 378, propriété de la Commune (***Annexe n°2***).

Le périmètre exact du bail (bâtiment, terrasses et abords immédiats) sera délimité par un géomètre-expert, et fera l'objet d'un document d'arpentage et d'un plan topographique avant la signature du bail, aux frais de la commune.

2.3. Situation actuelle du bien

a) Désignation du bâtiment existant

Le chalet existant est une construction en bois d'une surface approximative de 142 m², à usage de snack-restaurant (***Annexe n°3***).

Il comprend : salle de restaurant, mezzanine, cuisine, plonges, trois réserves, local de stockage, vestiaires, WC intérieurs et WC extérieurs. À l'extérieur, il dispose de terrasses et d'une partie du ponton.

b) Occupation actuelle

Le chalet est occupé par **LE CHALET DU LAC SH**, société par actions simplifiée au capital social de 5000 €, dont le siège social est situé au 524 CHEMIN DU PRAZ 74170 LES CONTAMINES-MONTJOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy sous le numéro 914 059 720, en vertu d'une convention d'occupation temporaire du domaine public en date du 24 mai 2022, prorogée par avenant (décision n° DEC2026-035 du 29 juillet 2026) jusqu'au 31 août 2027. L'occupant dispose d'un délai jusqu'au 30 septembre 2027 pour libérer les lieux.

Cette convention, précaire, ne confère à son titulaire aucun droit au renouvellement, aucun droit de préférence et aucun fonds de commerce opposable à la commune. Le tènement sera remis au preneur libre de toute occupation.

L'occupant actuel peut se porter candidat dans les mêmes conditions que tout autre opérateur.

c) Appartenance au domaine public

Le bien objet du présent appel à projet relève à ce jour du **domaine public** de la collectivité, au sens des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques. En tant que dépendance du domaine public, il est inaliénable et imprescriptible.

d) Nécessité de désaffectation et déclassement – sortie du domaine public

La désaffection du bien prendra effet le 31 août 2027, date à laquelle il cessera d'être exploité par la société LE CHALET DU LAC SH.

Conformément à l'article L. 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le bien ne fera plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

En application de l'article L. 2141-2 du même code, le déclassement pourra être prononcé par anticipation, dès lors que la désaffectation a été décidée, même si celle-ci ne prend effet qu'au 31 août 2027.

L'acte de déclassement fixera ce délai et comportera les clauses garantissant la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège, ainsi que les modalités de libération des lieux.

À compter de ce déclassement, le bien relèvera du domaine privé de la collectivité et pourra, le cas échéant, faire l'objet de la constitution de droits réels au profit du lauréat, dans les conditions décidées par l'organe délibérant.

Le déclassement du bien sera prononcé par **délibération expresse** de l'organe délibérant compétent, dans les mêmes conditions de forme et de compétence que son classement, conformément aux principes généraux du droit du domaine public.

2.4. Contraintes du site

a) Urbanisme

- ***Cadre réglementaire***

Le tènement est en site inscrit et actuellement classé en **zone Nt** du Plan Local d'Urbanisme (PLU), correspondant à une zone naturelle à dominante d'aires sportives et de loisirs de plein air (***Annexe n°4***). Ce classement ne permet pas, en l'état, la démolition-reconstruction du chalet existant.

La réalisation du projet nécessite donc une **modification du PLU afin de permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification sera engagée par la Commune sur la base du projet retenu. Elle sera soumise à l'avis de la **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)** et de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** en raison des dispositions de la Loi Montagne et notamment des articles L.122-5 et L.122-7 du Code de l'urbanisme.

Le projet devra ainsi être implanté au sein des emprises déjà artificialisées par le chalet existant et ses abords immédiats, sans empiéter sur les parties naturelles des rives.

Le dossier de modification du PLU sera porté par la Commune, en lien avec le candidat retenu, concomitamment au dépôt du permis de construire.

- ***Information des candidats***

Les candidats sont informés que :

- la procédure de modification du PLU relève de la compétence du Conseil municipal et son issue, son contenu et son calendrier ne peuvent être garantis par la Commune ;
- le périmètre et le règlement du STECAL qui seront approuvés pourront différer du projet présenté par le candidat et pourront, en conséquence, nécessiter son adaptation ;
- si la modification du PLU nécessaire à la réalisation du projet n'entre pas en vigueur, la promesse de bail deviendra caduque sans indemnité, conformément à l'article 3.3.

- ***Enveloppe indicative***

Compte tenu des différentes contraintes environnementales, paysagères et réglementaires qui s'appliquent au site, notamment celles liées au site inscrit et à la loi Montagne, il est attendu un projet de dimension modérée, privilégiant une construction compacte et une implantation limitant son impact sur le paysage.
Le projet devra en particulier être conçu de manière à rester en-deçà du seuil réglementaire de 500 m² de surface de plancher consacrée aux hébergements et équipements touristiques, afin de ne pas relever du régime des unités touristiques nouvelles (UTN) prévu par les articles L.122-16 et R.122-9 du Code de l'urbanisme.
L'objectif est ainsi de privilégier un bâtiment à l'échelle du site, présentant une insertion architecturale et paysagère qualitative et limitant l'artificialisation et l'impact sur les espaces naturels environnants.

b) Risques naturels

Le tènement est soumis au **règlement J** du Plan de Prévention des Risques Naturels (***Annexe n°5***). Il est bordé par deux ruisseaux (de l'Ile et du Praz). Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et les reculs par rapport aux berges s'imposent au projet.

c) Réseaux

L'état des réseaux (***Annexe n°6***) est le suivant :

- eau potable : le réseau est satisfaisant ;
- assainissement : le chalet n'est pas équipé d'un bac à graisses, et les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées.

Le projet devra remédier à ces deux points :

- installation d'un bac à graisses conforme et,
- création d'un réseau séparatif.

Les raccordements et renforcements de réseaux nécessaires au projet sont à la charge du preneur.

d) Accès, livraisons et déchets

Le site est situé au cœur d'un parc fréquenté par un public familial et majoritairement piéton.

Le projet devra organiser les livraisons, l'accès des secours et la gestion des déchets de manière compatible avec cette vocation et avec la sécurité du public. Les accès existants, notamment par le chemin du Praz et le parking du loisir des Pontets, permettent ponctuellement la circulation de véhicules autorisés ; les modalités pratiques seront précisées dans le projet d'exploitation (***Annexe n°7***).

e) Environnement et paysage

Le site se trouve au bord du lac, entre boisements et cours d'eau, au pied de la réserve naturelle. Le projet limitera l'imperméabilisation et l'éclairage nocturne et préservera autant que possible les arbres de haute tige.

L'évolution du PLU pourra donner lieu à une évaluation environnementale, à la charge de la Commune.

f) Établissement recevant du public

Le bâtiment relèvera de la réglementation des établissements recevant du public : type N (restaurants) et, le cas échéant, type O (hébergement hôtelier). Les règles de sécurité contre l'incendie et d'accessibilité s'imposent au projet. Le permis de construire tiendra lieu de l'autorisation prévue à l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation, après accord de l'autorité compétente et avis du SDIS et de la commission de sécurité et d'accessibilité.

g) Coexistence avec les délégations de service public

Le preneur ne pourra proposer aucune activité concurrente de celles confiées aux délégataires du parc (parcours acrobatique en hauteur, tennis, aires de jeux pour enfants, pédalos, etc.). L'objet du bail se limite à la restauration et, le cas échéant, à un hébergement touristique de petite capacité.

A titre informatif, les manifestations organisées dans le parc en dehors du périmètre du bail font l'objet d'autorisations ponctuelles délivrées par la commune, en coordination avec les délégataires actuels.

2.5. Ce que la commune impose : le socle intangible

Les éléments ci-après constituent le socle intangible du projet. Toute offre qui ne les respecte pas sera déclarée irrégulière et ne sera pas analysée.

– **Destination** : activité principale de restauration ouverte au public en rez-de-chaussée, avec terrasse donnant sur le lac.

– **Ouverture minimale :** tous les jours, au moins pour le service du midi, pendant les périodes suivantes : du 1er juin au 30 septembre ; toutes les vacances scolaires de la zone A, y compris celles de la Toussaint, de fin d'année, d'hiver et de printemps ; les ponts du mois de mai.

– Architecture : architecture de montagne de qualité, en matériaux nobles (bois massif, pierre), à l'exclusion des matériaux d'imitation, conforme au PLU.

– Hébergement (optionnel) : hébergement touristique marchand exploité en gestion unifiée, à l'exclusion de toute division, vente, occupation en résidence secondaire ou location de longue durée.

– Logement du personnel (optionnel) : exclusivement affecté au personnel de l'établissement.

– Activités exclues : aucune activité concurrente des délégations de service public du parc.

– Redevance : une part fixe annuelle garantie et une part variable proportionnelle au chiffre d'affaires hors taxes, toutes deux indexées (cf. article 3.4).

– Durée : durée du bail comprise entre vingt (20) et soixante-dix (70) années (cf. article 3.5).

– Retour des constructions : retour gratuit à la commune, en fin de bail, de l'ensemble des constructions, en bon état d'entretien et de fonctionnement, sans indemnité.

– Résiliation pour motif d'intérêt général : faculté pour la commune de résilier le bail pour motif d'intérêt général, avec indemnité limitée à la valeur nette comptable non amortie des investissements réalisés avec l'accord de la commune, à l'exclusion de tout manque à gagner.

– Cession et changement de contrôle : cession du bail, changement de contrôle du preneur, sous-location et location-gérance soumis à l'agrément préalable de la commune.

– Démolition : démolition du chalet existant à la charge du preneur, sur la base du repérage amiante et plomb avant démolition, à la charge de la Commune.

2.6. Ce que la commune laisse ouvert

Au-delà de ce socle, la commune laisse aux candidats la plus grande liberté. Elle attend des propositions ambitieuses, en particulier sur les points suivants :

- **Concept et positionnement :** gamme, carte, tarifs et style de restauration sont libres. La commune appréciera leur cohérence avec le site et la clientèle du parc.
- **Hébergement :** opportunité, forme et capacité.
- **Amplitude d'ouverture :** toute ouverture au-delà du minimum sera valorisée, notamment les week-ends de printemps et d'automne, à fort potentiel, et les services du soir.
- **Évènementiel :** concerts, soirées et animations, au chalet et, sur autorisation, dans le parc. Le candidat présente un programme indicatif (nature, fréquence, horaires) et les mesures prises pour la tranquillité du voisinage et le respect de la faune.
- **Services complémentaires**, non concurrents des délégations de service public : vente à emporter, produits locaux.

- **Montage** : société de projet, groupement, association d'un investisseur et d'un exploitant.

Les candidats peuvent présenter des variantes portant sur tout élément ne relevant pas du socle intangible. Chaque variante est présentée de façon distincte et accompagne obligatoirement une offre de base.

2.7. Bénéficiaires

Le présent appel à projets s'adresse aux professionnels, seuls ou en groupement, qui :

- justifient d'une expérience significative en restauration et, le cas échéant, en hébergement touristique ;
- disposent d'une capacité financière suffisante pour porter l'investissement ;
- présentent un projet conforme au socle intangible et aux objectifs du présent règlement.

Article 3 : Cadre juridique et conditions de la consultation

3.1. Mode de consultation

La présente procédure est librement organisée par la commune, conformément à la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2026.

Elle fait l'objet d'une publicité sur le site internet de la commune, par affichage en mairie et par insertion dans un journal d'annonces légales.

Elle respecte les principes d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement des candidats.
Le présent appel à projets ne relève ni des marchés publics ni des contrats de concession au sens du code de la commande publique. La commune n'exprime aucun besoin de travaux, de fournitures ou de services. Elle ne verse aucun prix ni aucune participation et n'exerce aucun contrôle sur la politique commerciale ou tarifaire du preneur. Les obligations d'ouverture minimales sont des conditions de valorisation du bien communal, cohérentes avec la vocation du parc. Elles ne constituent pas une mission de service public confiée au preneur.

3.2. Nature du contrat

Le contrat conclu avec le lauréat sera un bail à construction. Il confère au preneur un droit réel immobilier sur le tènement et un droit de propriété temporaire sur les constructions pendant la durée du bail, susceptible d'hypothèque pour le financement de la construction, avec l'accord préalable de la commune.
À la date de signature du bail, le tènement aura vocation à relever du domaine privé de la commune.

3.3. Promesse de bail et conditions suspensives

Après le choix du lauréat par le conseil municipal, une promesse synallagmatique de bail sera signée dans un délai maximum de **trois (3) mois**. Le bail sera réitéré par acte authentique à la levée des conditions suspensives suivantes, lesquelles sont non exhaustives et pourront être adaptées au projet retenu :

- l'entrée en vigueur de l'évolution du PLU permettant le projet ;
- l'obtention des études géotechniques que le preneur juge nécessaire, à ses frais ;
- l'obtention par le preneur des permis de démolir et de construire, purgés de tout recours et de procédure de retrait ;
- la libération effective des lieux par l'occupant actuel ;
- l'obtention par le preneur des financements nécessaires, dans un délai acceptable ;
- la désaffectation et le déclassement du tènement.

Les conditions devront être levées dans un délai de **douze (12) mois** à compter de la signature de la promesse, prorogeable d'un commun accord. **À défaut, la promesse deviendra caduque sans indemnité de part ni d'autre.**

Les frais d'études ou de géomètre engagés resteront à la charge de chaque partie.

3.4. Redevance

Le preneur versera à la commune une redevance comprenant :

- une **part fixe annuelle garantie**, proposée par le candidat,
- une **part variable**, égale à un pourcentage proposé par le candidat du chiffre d'affaires hors taxes de l'établissement, toutes activités confondues (restauration, hébergement, évènementiel). Le candidat peut proposer un seuil de déclenchement ou des taux progressifs.

La redevance est indexée annuellement sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Une redevance réduite pendant la phase de travaux peut être proposée, à condition d'être justifiée. Le preneur transmettra chaque année à la commune une attestation de chiffre d'affaires établie par son expert-comptable. La commune disposera d'un droit de contrôle.

3.5. Durée

La durée du bail, comprise entre 20 et 70 ans, est proposée par le candidat et justifiée par le plan d'amortissement de ses investissements. Elle n'est pas en elle-même un critère de sélection. Sa cohérence avec l'économie du projet est appréciée au titre du critère n° 4. Le bail prend fin de plein droit à son échéance (aucune reconduction tacite).

3.6. Calendrier prévisionnel

La commune s'est fixé le calendrier prévisionnel suivant, sous réserve du bon enchaînement des étapes :

Étape	Date prévisionnelle
Délibération du conseil municipal approuvant le lancement de l'appel à projets	21 octobre 2026
Publication de l'appel à projets	Semaine du 26 octobre 2026
Visites du site	**17 novembre et 17 décembre 2026 à 15h00**
Date limite de réception des candidatures et des offres	**29 janvier 2027 à 12h00**
Analyse, auditions et négociations	Février et mars 2027
Choix du lauréat par le conseil municipal	**Avril 2027**
Signature de la promesse de bail à construction	Juillet 2027
Réalisation des conditions suspensives et signature du bail à construction	Juillet 2028
Démolition et lancement des travaux	Juillet 2028
Ouverture de l'établissement	Juin 2029

Article 4 : Dossier de consultation

4.1. Contenu du dossier

Le dossier de consultation fourni par la commune comprend les pièces ci-après énumérées :

- le présent règlement de la consultation et ses annexes ;
- annexe 1 : extrait de plans et photographies du parc de loisirs des Pontets;
- annexe 2 : extrait de plan de situation et périmètre indicatif du projet;
- annexe 3 : plans du chalet existant ;
- annexe 4 : extrait du règlement graphique et écrit du PLU ;
- annexe 5 : extrait du règlement graphique et écrit du PPRN

- annexe 6 : extrait du plan des réseaux EU (eaux usées) et AEP (adduction eau potable) ;
- annexe 7 : accès au chalet du Lac
- annexe 8 : projet de bail à construction.

4.2. Obtention du dossier

Le dossier est remis gratuitement, par voie électronique, sur demande adressée à **foncier@mairie-lescontamines.com**

Il peut aussi être retiré en mairie pendant ses horaires d'ouvertures.

4.3. Modification du dossier

La commune peut apporter des modifications de détail au dossier au plus tard dix jours avant la date limite de réception des offres. Elle les communique à tous les candidats ayant retiré le dossier, qui répondent sur la base du dossier modifié. La commune peut également reporter la date limite de réception des offres. Elle en informe alors l'ensemble des candidats.

Article 5 : Organisation de la consultation

5.1. Déroulement

Les candidats remettent simultanément un dossier de candidature et un dossier d'offre. La commune examine les candidatures, puis analyse les offres des candidats admis. Elle peut auditionner les candidats et négocier avec eux (article 7.5).

Les candidats peuvent se présenter seuls ou en groupement. Le groupement désigne un mandataire, solidaire des autres membres, qui assure l'interface avec la commune. Le rôle de chaque membre est précisé. Un même opérateur ne peut présenter plusieurs offres, seul ou en groupement. Un même architecte ne peut figurer dans plusieurs équipes.

5.2. Visite du site

Des visites du site, intérieur compris, sont organisées aux dates suivantes : **17 novembre et 17 décembre 2026 à 15h00.**

L'inscription se fait par courriel au moins 48 heures à l'avance. Les abords sont librement accessibles aux heures d'ouverture du parc. La visite n'est pas obligatoire, mais elle est vivement recommandée.

5.3. Remise des plis

Les plis sont remis avant la date et l'heure limites indiquées en page de garde :

- **par voie électronique**, à foncier@mairie-lescontamines.com avec l'objet « Appel à projets Chalet du Lac ». Les documents volumineux peuvent être transmis par un lien de téléchargement. Un accusé de réception est adressé au candidat ;
- **ou sur support papier**, sous enveloppe cachetée portant la mention « Appel à projets Chalet du Lac. Ne pas ouvrir », remise en mairie contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à : Monsieur le Maire, Mairie des Contamines-Montjoie, 4 route Notre Dame de la Gorge, 74170 Les Contamines-Montjoie. Une copie électronique est jointe sur clé USB.

Les plis reçus après la date et l'heure limites ne sont pas examinés.

Une fois remis, un pli ne peut être ni retiré ni modifié.

Article 6 : Candidatures

6.1. Contenu du dossier de candidature

Au titre de leur candidature, les candidats remettront un dossier comportant les éléments suivants :

- une lettre de candidature identifiant le candidat (dénomination, adresse, forme juridique) et le pouvoir de la personne habilitée à l'engager ; en cas de groupement, sa composition et le rôle de chaque membre ;
- un extrait Kbis de moins de trois mois et, en cas de filiale, l'organigramme du groupe ;
- le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires relatif à des activités similaires des trois derniers exercices ;
- les bilans, comptes de résultat et annexes des trois derniers exercices clos ; pour une société récente ou une société de projet, le plan d'affaires et la composition du capital ;
- les références du candidat en restauration et, le cas échéant, en hébergement touristique ;
- les attestations de régularité fiscale et sociale ;
- les attestations d'assurance en cours de validité ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat ne fait l'objet d'aucune procédure collective ni d'aucune condamnation interdisant de contracter avec une personne publique ;
- une attestation bancaire ou une lettre d'intention d'un établissement financier ;
- la présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre, dont l'architecte inscrit à l'Ordre, et ses références.

En cas de groupement, ces éléments sont fournis pour chaque membre.

6.2. Examen des candidatures

La commune vérifie la complétude des candidatures. Elle peut demander aux candidats de compléter leur dossier dans un délai identique pour tous. Elle apprécie ensuite les garanties professionnelles et financières des candidats. Les candidatures incomplètes après régularisation, ou présentant des garanties insuffisantes, sont écartées. L'offre correspondante n'est pas analysée.

Article 7 : Offres et critères de sélection

7.1. Contenu du dossier d'offre

Le dossier d'offre, rédigé en français, montants exprimés en euros hors taxes, comprend :

A. Une note de présentation du projet : concept, positionnement, clientèle visée, carte et prix indicatifs, intégration dans le parc, hébergement et logement du personnel le cas échéant, motivations du candidat.

B. Un dossier architectural et paysager, au niveau d'une esquisse :

- plan de masse, plans des niveaux, coupes et façades ;
- perspectives d'insertion depuis le lac et depuis les cheminements du parc ;
- notice des matériaux ;
- tableau des surfaces : surface de plancher par destination, emprise au sol, terrasses, hauteur ;
- performance énergétique et environnementale, gestion des eaux pluviales ;
- modalités de démolition et de gestion des déchets de chantier.

C. Un projet d'exploitation :

- calendrier annuel d'ouverture et horaires, en distinguant le minimum imposé et les ouvertures supplémentaires proposées ;
- organisation des ressources humaines : effectifs permanents et saisonniers, logement du personnel ;
- programme évènementiel indicatif ;
- approvisionnement, en particulier local ;
- gestion des déchets, des livraisons et de la tranquillité du site ;
- articulation avec les délégataires du parc.

D. Un calendrier prévisionnel à compter de la signature de la promesse de bail : études, dépôt des demandes de permis, démolition, travaux, ouverture.

E. Un dossier économique et financier, établi selon le cadre de réponse de l'annexe 10 :

- coût total de l'opération : démolition, construction, équipements, honoraires ;
- plan de financement : fonds propres, emprunts, lettres d'intention des financeurs ;
- compte d'exploitation prévisionnel sur toute la durée du bail ;
- redevance proposée : part fixe annuelle, taux de la part variable, indexation, franchise éventuelle ;
- durée proposée et sa justification au regard de l'amortissement des investissements.

F. Le projet de bail amendé, au format Word en mode « suivi des modifications ».

Toute offre incomplète ou ne respectant pas le socle intangible (article 2.5) peut être déclarée irrégulière.

7.2. Critères de sélection des offres

Les offres régulières sont classées selon les critères suivants :

Critère	Éléments appréciés	Pondération
1. Qualité architecturale, paysagère et environnementale	Insertion dans le site du lac et du parc Qualité architecturale et des matériaux Fonctionnalité du bâtiment Maîtrise de l'emprise Performance énergétique et environnementale	30 %
2. Qualité et ambition du projet d'exploitation	Concept et positionnement, adaptation à la clientèle du parc Amplitude d'ouverture au-delà du minimum Programme évènementiel Offre d'hébergement et logement du personnel Moyens humains	30 %
3. Proposition financière pour la commune	Part fixe annuelle garantie (15 %) Taux de la part variable (5 %)	20 %
4. Solidité et crédibilité du montage	Plan de financement et niveau de fonds propres Réalisme du compte d'exploitation prévisionnel Cohérence entre durée et amortissement Réalisme du calendrier	20 %

7.3. Méthode de notation

Les critères 1, 2 et 4 sont notés sur 10 selon l'échelle suivante : 0, élément absent ; 2, insuffisant ; 5, moyen ; 8, bon ; 10, excellent.

Le critère 3 est noté comme suit, sur la base de la redevance en régime de croisière, hors période de franchise :

- part fixe : note = 10 × (part fixe de l'offre / part fixe la plus élevée) ;
- part variable : note = 10 × (taux de l'offre / taux le plus élevé). En cas de taux progressifs, le taux retenu est le taux moyen calculé sur le chiffre d'affaires prévisionnel de la troisième année d'exploitation.

Chaque note est pondérée. La note finale est la somme des notes pondérées.

7.4. Comité de sélection

Les offres sont analysées par un comité de sélection consultatif composé de **M. le Maire, le 1er adjoint au Maire, la 2nd adjoint au Maire, le 3ème adjoint au Maire.**
Le comité peut s'adjoindre le concours du CAUE de la Haute-Savoie et de tout conseil ou agents de la commune.
Le choix du lauréat relève du conseil municipal.

7.5. Auditions et négociations

Après analyse des offres initiales, la commune peut auditionner les candidats et négocier avec les cinq (5) candidats les mieux classés. La négociation peut porter sur tous les éléments de l'offre, à l'exception du socle intangible. Elle se déroule dans le respect de l'égalité de traitement. À son issue, les candidats remettent une offre finale.
La commune peut aussi désigner le lauréat sur la base des offres initiales, sans audition ni négociation.

Article 8 : Dispositions diverses

8.1. Abandon de la procédure

La commune peut, à tout moment, ne pas donner suite à la procédure. Cette décision n'ouvre droit à aucune indemnité au profit des candidats.

8.2. Frais de participation

Aucune prime n'est versée. Les frais engagés par les candidats pour répondre restent à leur charge.

8.3. Durée de validité des offres

Les offres sont valables six mois à compter de la date limite de réception des offres initiales, puis des offres finales. Ce délai peut être prorogé avec l'accord des candidats concernés.

8.4. Déontologie et prévention des conflits d'intérêts

Pendant la procédure, et hors des échanges prévus par le présent règlement, les candidats s'interdisent tout contact avec les élus, agents et conseils de la commune visant à influer sur la décision ou à obtenir une information non communiquée à tous.
Les élus et agents ayant un intérêt personnel, direct ou indirect, avec un candidat ne participent ni à l'analyse des offres ni aux délibérations. Chaque candidat déclare dans sa lettre de candidature tout lien de cette nature.

8.5. Confidentialité et propriété intellectuelle

Les offres sont confidentielles, sous réserve du droit d'accès aux documents administratifs et du secret des affaires. Les candidats conservent la propriété intellectuelle de leurs projets.
Le lauréat autorise la commune à utiliser les documents de son offre pour les besoins de la procédure d'évolution du PLU et de la concertation du public.

Article 9 : Renseignements complémentaires

Les candidats peuvent adresser leurs questions par écrit jusqu'à dix jours avant la date limite de réception des offres, à l'adresse suivante : foncier@mairie-lescontamines.com
Les réponses sont communiquées à tous les candidats ayant retiré le dossier, sous forme anonymisée, au plus tard cinq jours avant cette date.

Article 10 : Recours

L'instance chargée des procédures de recours est le tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex. Il peut être saisi par l'application Télérecours citoyens (www.telerecours.fr).

Annexes

ANNEXE N°1 - Extrait de plans et photographies du parc de loisirs des Pontets







ANNEXE N°2- Extrait de plan de situation et périmètre indicatif du projet

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
LES CONTAMINES MONTJOIE

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

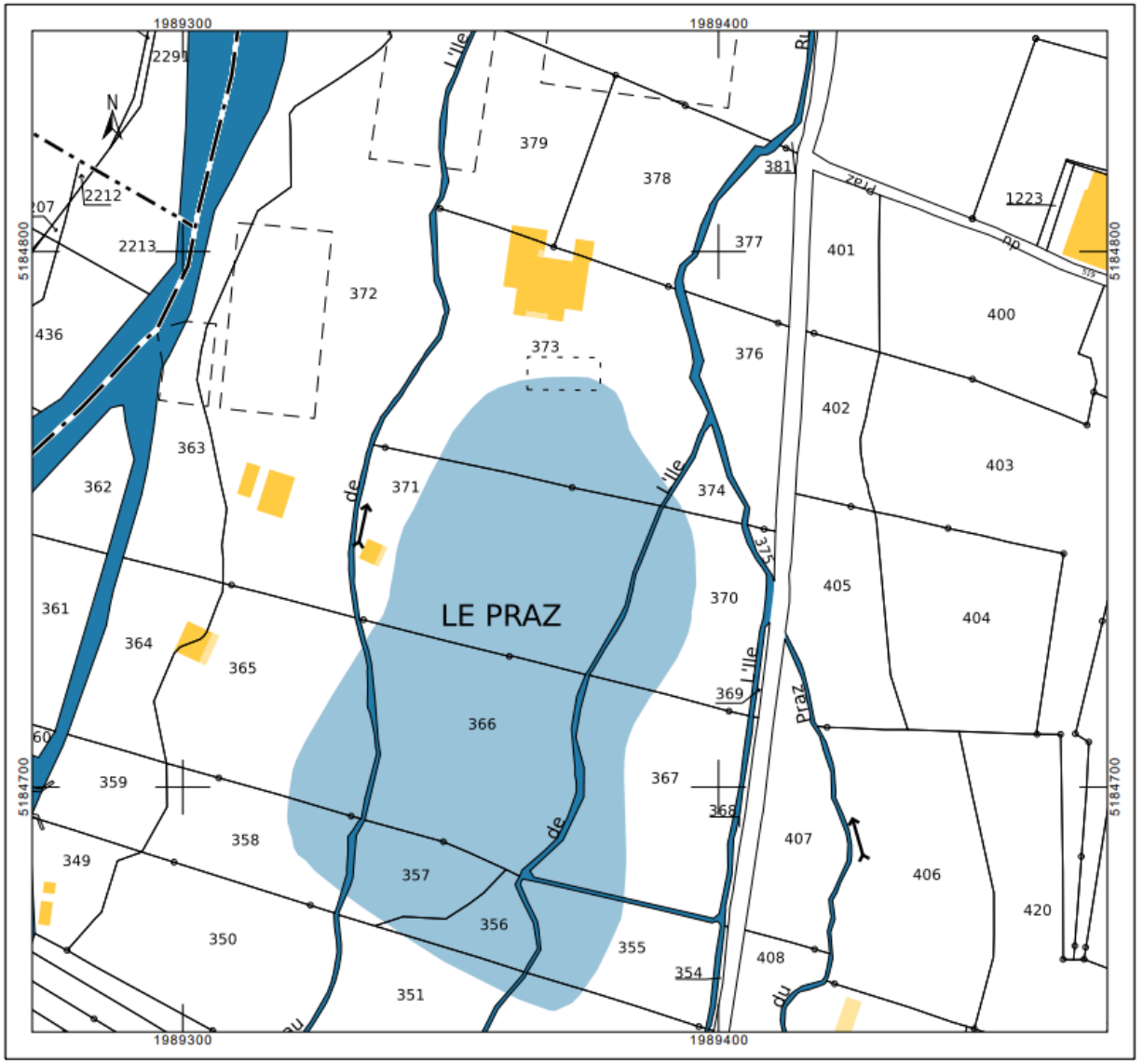
Date d'édition : 09/10/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des Impôts Foncier de BONNEVILLE
45 Rue Pierre de Coubertin BP 131 74136
74136 BONNEVILLE Cedex
tél. 04 50 97 19 01 -fax
cdif.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

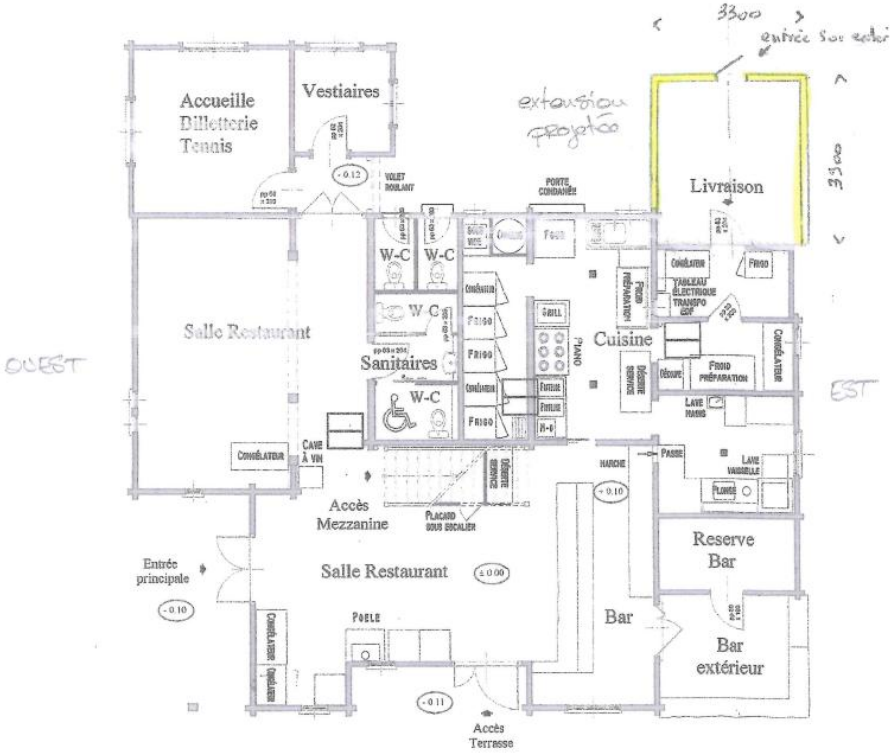
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

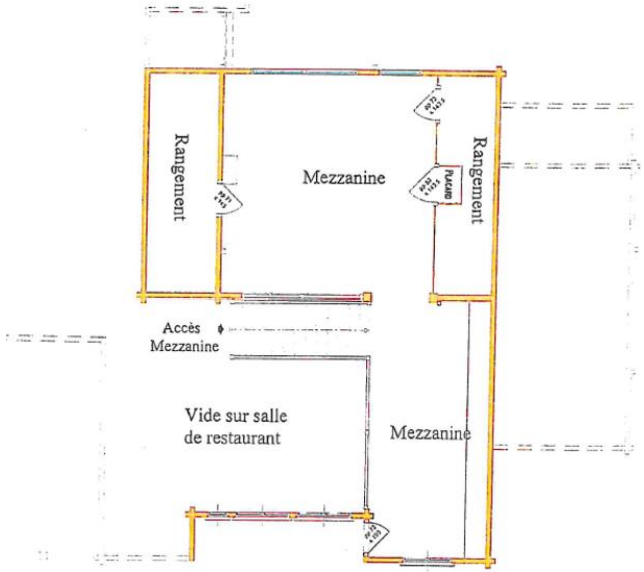



379
381
372
COMMUNE DES CONTAMINES MONTJOIE
373
COMMUNE DES CONTAMINES MONTJOIE
376
401
402
371
374
405
370
989239.1608, 6529295.0098
RGF93 / Lambert-93
10 m
1 : 632

ANNEXE N°3- Plans du chalet existant



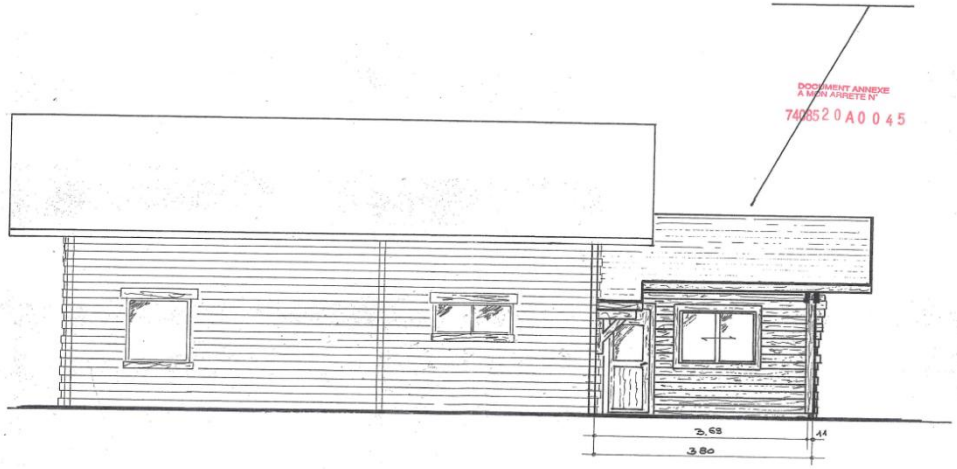
ARRIVÉ LE
02 OCT. 2020
MAIRIE
DES CONTAMINES MONTJOIE



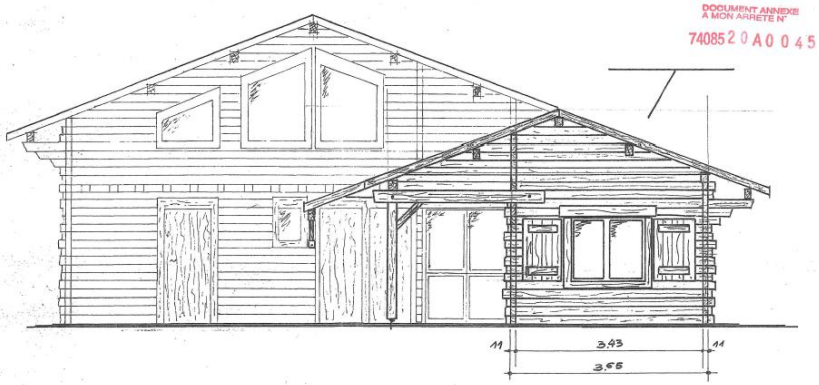
COMBLES

FACADE EST

existant

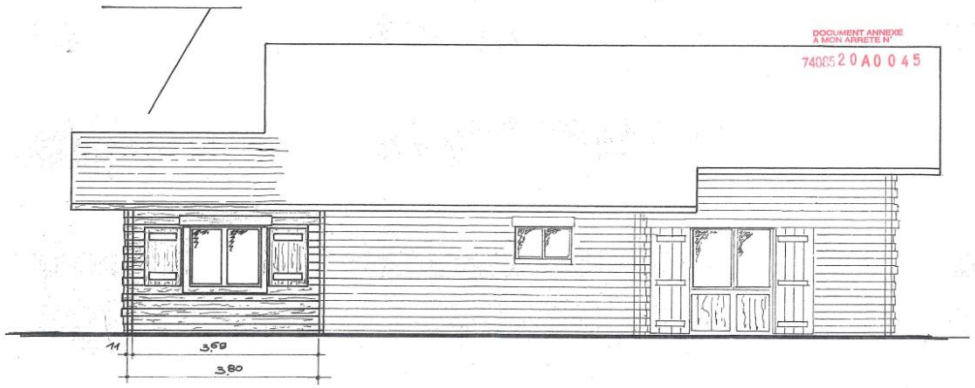


FACADE NORD

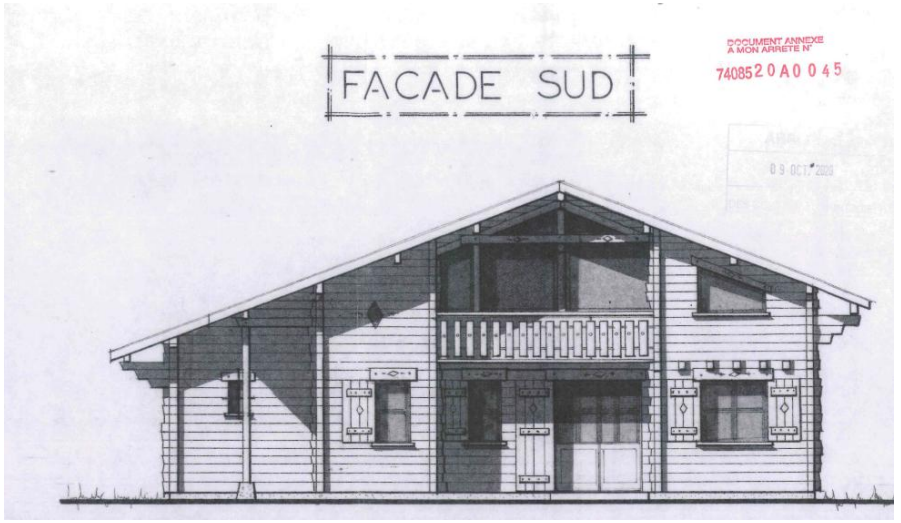


FACADE OUEST

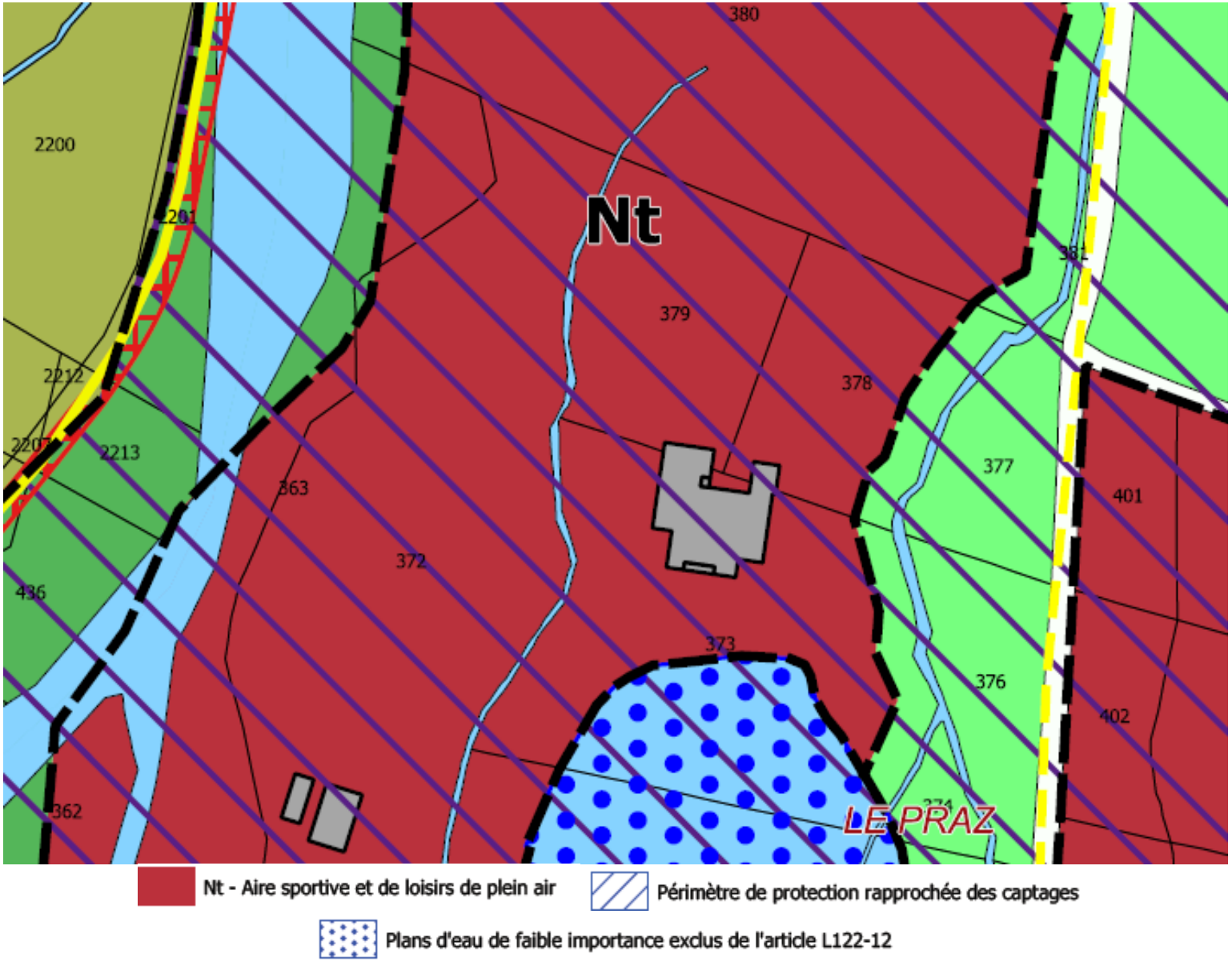
existant



FACADE SUD



ANNEXE N°4 – Extrait du règlement graphique et écrit du PLU



Dans la zone N :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, incluant les logements de surveillance nécessaires à l'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, dans le respect des volumes existants, à destination de l'hébergement touristique, des équipements sportifs et de loisirs, de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des équipements recevant du public ;
- L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, sans changement de destination, des constructions existantes, dans le respect des volumes existants et de leurs caractéristiques architecturales ;
- Pour les habitations existantes inférieures ou égale à 90 m² de surface de plancher, leur extension dans la limite de 50% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans excéder 120 m² de surface de plancher après extension ;
- Pour les habitations existantes supérieures à 90 m², leur extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes des habitations dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30 m² à compter de la date d'approbation du PLU, et qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale.
- une annexe non habitable par construction à usage d'habitation située en zone urbaine et sur la même unité foncière que celle ayant permis l'édification de la construction principale, à conditions :

  → que l'implantation de ladite annexe et de ladite piscine soit impossible en zone UH,

  → que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure à 30 m²,

  → que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,

  → de ne pas compromettre l'activité agricole,

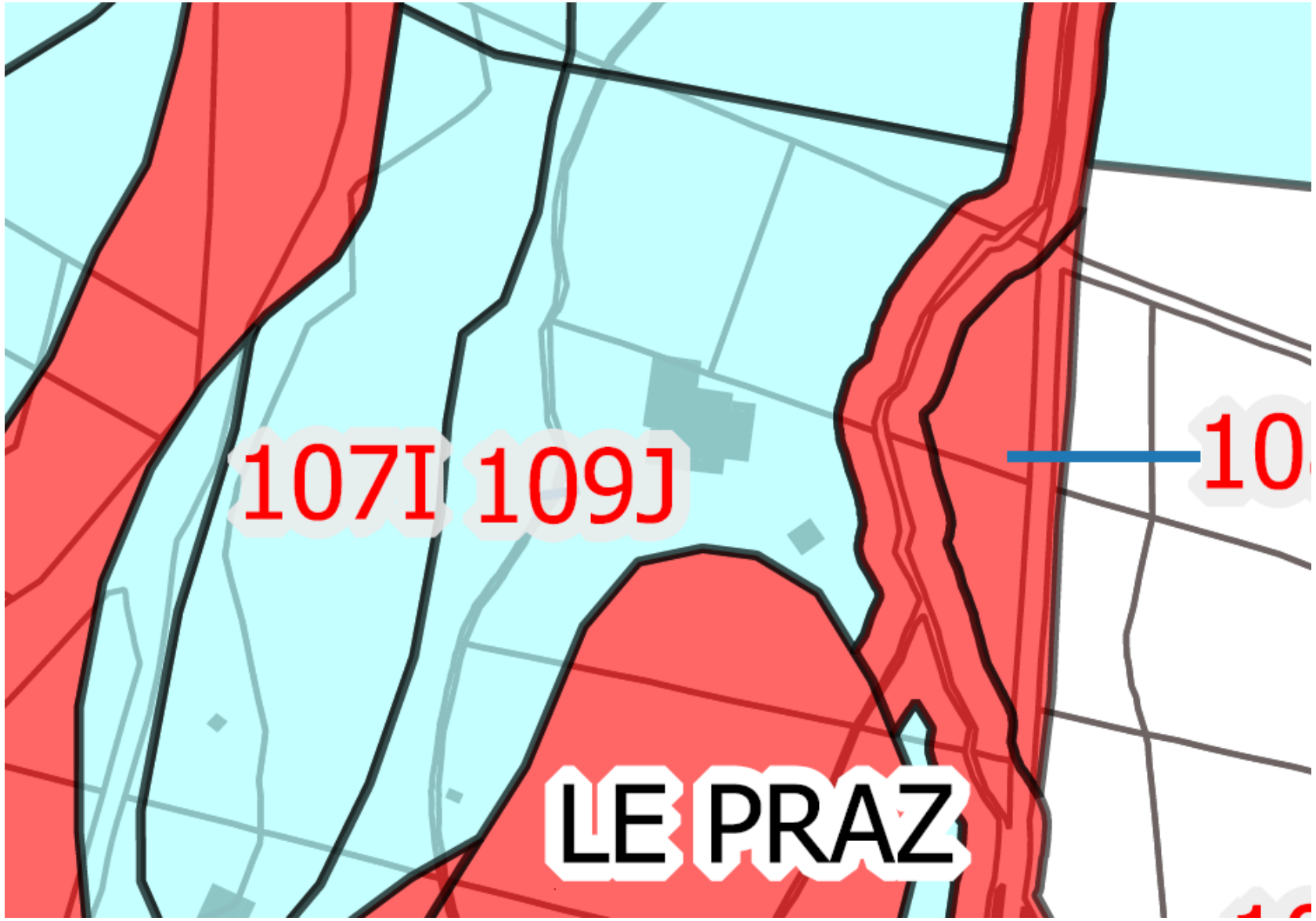
  → d'une bonne intégration dans le site.

En secteur Nt :

Sous réserve d'être liés aux activités sportives, de loisirs et à l'accueil du public, sont autorisés :

- L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, des constructions et installations existantes à usage d'équipement public et d'intérêt collectif et d'activités touristiques et de loisirs ;
- Les installations techniques et sanitaires, les aménagements et installations légères liés à la fréquentation du site par le public, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et des services publics ou assimilés.

ANNEXE N°5 – Extrait du règlement graphique et écrit du PPRN

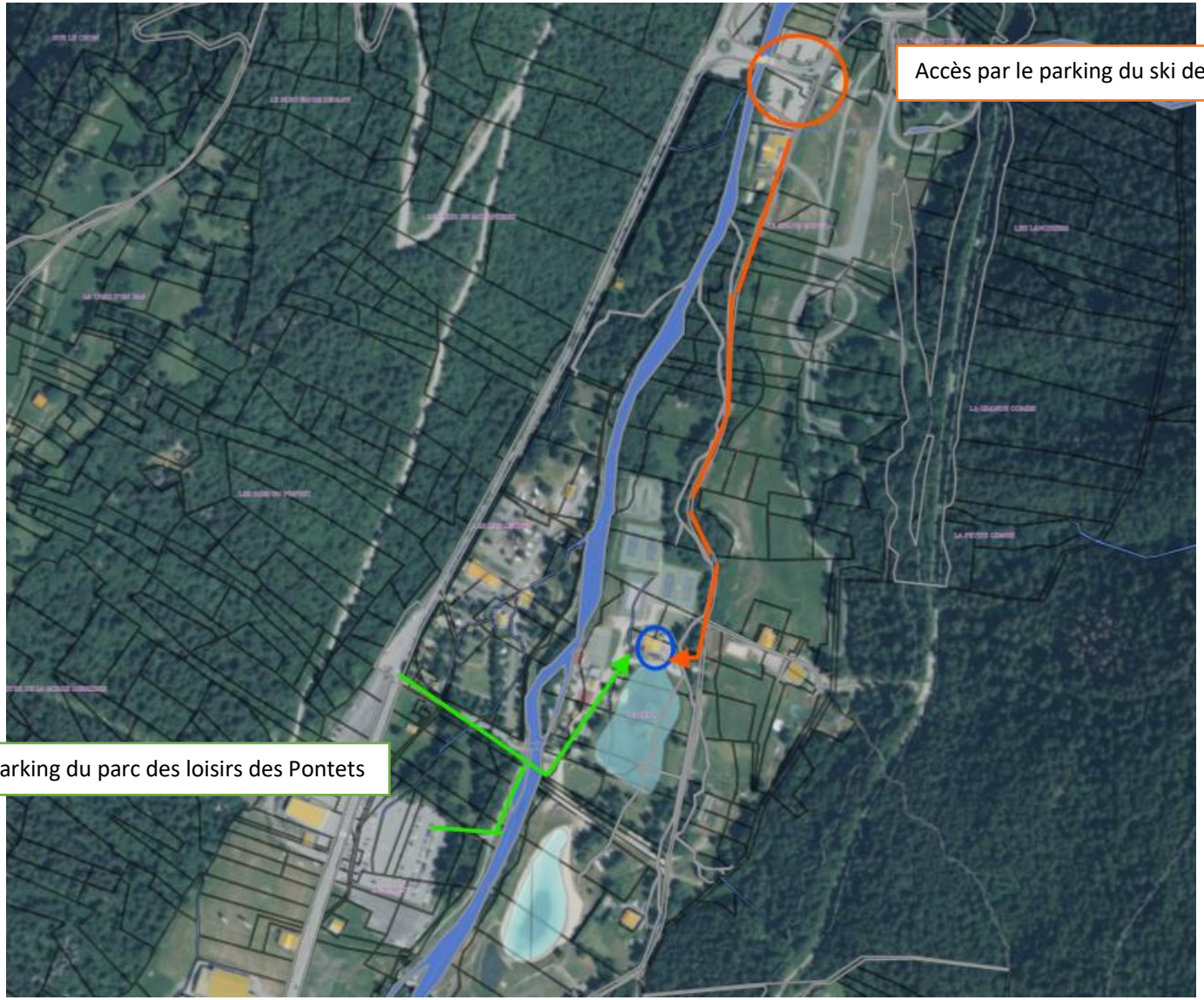


REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX			
Prescriptions			
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Règles d'utilisation et d'exploitation	**Règlement J** Type de zone : risque torrentiel **prescriptions moyennes**
			1. Tout bâtiment
X			1.1. L'emprise au sol des constructions, remblais ou autres dépôts restera inférieur à 20% de la surface du terrain. Les remblais et constructions existantes seront comptabilisés dans cette limitation.
X			1.2. Les constructions nouvelles devront présenter leur plus petite dimension de façade perpendiculairement à la ligne de plus grande pente.
X			1.3. Les redans ou angles rentrants des façades exposées sont interdits sur toute la hauteur du rez de chaussée.
		X	1.4. Aucune pièce destinée à une occupation humaine (pièce d'habitation, bureau, atelier, commerce...) ne sera réalisée au-dessous de la cote TN + 1 mètre.
X			1.5. Sur les façades exposées, les ouvertures seront situées au-dessus de la cote TN + 1 mètre.
	X		1.6. Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable doivent être étanches et pouvoir résister à des affouillements, des tassements ou des érosions localisées.
	X		1.7. Les bâtiments et constructions devront résister aux surpressions égales à 3 fois la pression hydrostatique développée sur les façades exposées sur 1 mètre de hauteur.
	X		1.8. Sous la cote TN + 1 mètre, le bâtiment sera pourvu d'une technique de mise hors d'eau (exemple : cuvelage). En l'absence de réalisation de cette technique de mise hors d'eau, les équipements (coffret électrique, chaudières, ballon d'eau chaude, installation téléphonique…) et matériaux sensibles seront installés dans une enceinte étanche, fermée, lestée ou arrimée résistant à la pression hydrostatique. Le tableau de distribution électrique doit être conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans tout le niveau inondable, sans couper dans les niveaux supérieurs
	X		1.9. Toutes les structures ou matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion situés en dessous de la cote de référence doivent être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs et régulièrement entretenus.
X			1.10. Les abris légers, annexes de bâtiment existant, ne dépassant pas 20 m² et non destinés à l'occupation humaine, sont autorisés sous réserve du respect de la prescription 1.1.
X			1.11. Les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ne sont pas autorisés.
X			1.12. L'implantation de camping / caravanage est interdite.
			2. Occupations et utilisations du sol.
		X	2.1. Les terrassements, accès, aménagements, clôtures et parcs ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crues : pas de murs pleins, ni soubassements de clôture.
		X	2.2. Le stockage de produits toxiques ou dangereux ou de flottants n'est autorisé sous la cote TN + 1 m qu'à l'abri d'enceintes résistant à des surpressions égales à 3 fois la pression hydrostatique (les citernes de toutes natures ou cuves devront être lestées ou fixées, résister à la pression hydrostatique et leurs orifice non étanches et branchements sensibles situés au-dessus de TN+1m).

ANNEXE N°6 – Extrait du plan des réseaux EU (eaux usées) et AEP (adduction eau potable)



ANNEXE N°7 – Accès au chalet du Lac



ANNEXE N°8 – Modèle type de promesse de bail à construction

Ce projet de promesse de bail à construction est fourni à titre indicatif. Le bail définitif sera rédigé par un notaire, en concertation avec le lauréat, et pourra différer du présent document dans le respect du socle intangible du règlement.

Entre les soussignés

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Savoie, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville des CONTAMINES-MONTJOIE (74170) – 4 Route de Notre-Dame de la Gorge, identifiée au SIREN sous le numéro 217.400.852.
représentée par Monsieur Basile DUNAND, Maire en exercice, dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal n° [2026-XXX] en date du 21 octobre 2026,

Ci-après dénommée « la Commune » ou « le Bailleur », D'UNE PART, ET

***La société [DÉNOMINATION SOCIALE DU PRENEUR]**, [forme sociale], au capital de [MONTANT] euros, immatriculée au RCS de [VILLE] sous le n° [NUMÉRO], dont le siège social est sis [ADRESSE],*
représentée par [Nom Prénom, qualité], dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des décisions de ses organes sociaux,

Ci-après dénommée « le Preneur », D'AUTRE PART.

Les parties attestent que rien ne limite leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent par les présentes.

PRÉAMBULE

Il est préalablement exposé ce qui suit :
La Commune est propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 373, 378 et 379, situées au lieudit « Le Praz », 524 chemin du Praz, 74170 LES CONTAMINES-MONTJOIE, au sein du parc de loisirs des Pontets (ci-après « le Parc de loisirs »).
Sur ces parcelles est implanté un bâtiment à usage de snack-restaurant dénommé « Chalet du Lac », actuellement occupé par la société LE CHALET DU LAC SH en vertu d'une convention d'occupation temporaire du domaine public venant à échéance le 31 août 2027, avec obligation de libérer les lieux au 30 septembre 2027.
Le tènement supportant le Chalet du Lac relève à ce jour du domaine public de la Commune. La désaffectation et le déclassement de ce tènement ont été décidés par la Commune dans le cadre d'un projet de valorisation de son domaine privé, conformément au Code général de la propriété des personnes publiques. À compter de l'intervention de l'acte administratif constatant le déclassement, le bien relèvera du domaine privé de la Commune et pourra faire l'objet de la constitution de droits réels.
Par délibération n° [2026-XXX] du 21 octobre 2026, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'un appel à projets « Chalet du Lac » en vue de la conclusion d'un bail à construction portant sur le tènement cadastré ci-dessus, afin de permettre la démolition du chalet existant, la construction d'un bâtiment neuf et son exploitation pour une activité principale de restauration ouverte au public, et, le cas échéant, pour une activité d'hébergement touristique marchand de petite capacité et de logement du personnel.
À l'issue de la procédure d'appel à projets conduite dans le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement et d'impartialité, le Conseil municipal, par délibération n° [20XX-XXX] en date du [DATE], a retenu la société [DÉNOMINATION DU PRENEUR] comme lauréat et a autorisé Monsieur le Maire à signer avec elle le présent bail à construction.
Les parties entendent, par les présentes, organiser leurs droits et obligations dans le cadre de ce bail à construction, conformément aux dispositions des articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

TITRE I – DÉSIGNATION – ÉTAT – DESTINATION

Article 1 – Désignation du tènement
La Commune donne à bail à construction au Preneur, qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés :
– Un tènement situé au lieudit « Le Praz », dans le Parc de loisirs des Pontets, Commune des CONTAMINES-MONTJOIE (74170), à prendre sur les parcelles cadastrées section C n° 373, 378 et 379, pour une superficie totale d'environ [SURFACE] m²,
– Comprenant l'emplacement actuel du Chalet du Lac, ses terrasses et ses abords immédiats, tel que délimité par un géomètre-expert dans un document d'arpentage et un plan topographique annexés aux présentes, après déclassement du domaine public.
Les limites et la contenance exactes résulteront du document d'arpentage, sans que l'écart éventuel entre la superficie indiquée aux présentes et celle résultant de l'arpentage puisse donner lieu à modification du montant de la redevance ou à indemnité, dès lors qu'il demeure dans une marge de tolérance de [X] %.

Article 2 – État des lieux
Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux, pour en avoir effectué la visite en présence des représentants de la Commune.
Il reconnaît :
– que le tènement est actuellement occupé par un bâtiment en bois d'une surface d'environ 142 m² à usage de restauration, avec terrasses et ponton ;
– que les installations existantes seront intégralement démolies dans le cadre du projet ;
– que le tènement est soumis aux contraintes d'urbanisme, de risques naturels, d'environnement et de réseaux rappelées dans le règlement de consultation et ses annexes.
Un état descriptif sommaire de la situation actuelle, établi contradictoirement entre les parties avant le démarrage des travaux, est annexé aux présentes.

Article 3 – Destination contractuelle

3.1. Destination principale
– de la démolition du chalet existant,
– de la conception, du financement et de la construction d'un nouveau bâtiment,
– de l'exploitation de ce bâtiment pour une activité principale de restauration ouverte au public en rez-de-chaussée, avec terrasses donnant sur le lac.

32 Destinations accessoires autorisées
– à exploiter un hébergement touristique marchand de petite capacité, en gestion unifiée, à l'exclusion de toute division en lots, de toute vente en accession, de toute occupation en résidence secondaire ou de toute location de longue durée,
– à aménager un logement exclusivement affecté au personnel de l'établissement, non cessible ni louable distinctement,
– à proposer des services complémentaires non concurrents des activités déléguées par la Commune (parcours acrobatique en hauteur, tennis, aires de jeux pour enfants, pédalos, etc.), notamment vente à emporter et offre de produits locaux.

1. *Activités exclues*
   Sont strictement interdites :
   – toute activité concurrente des délégations de service public en vigueur dans le Parc de loisirs ;

– toute activité de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la protection de la faune au-delà des niveaux compatibles avec la vocation touristique du Parc de loisirs.

TITRE II – DURÉE – PRISE D'EFFET – CONDITIONS SUSPENSIVES

Article 4 – Durée du bail
Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de [DURÉE] années, conformément à la délibération du Conseil municipal et au plan d'amortissement des investissements du Preneur.
Il prendra effet à compter du [DATE DE PRISE D'EFFET], pour expirer de plein droit le [DATE D'EXPIRATION], sans reconduction tacite.

Article 5 – Conditions suspensives
Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes, dont la réalisation est prévue dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la date de signature de la promesse de bail, prorogeable d'un commun accord :

1. *Entrée en vigueur de la modification du Plan local d'urbanisme (création d'un STECAL) permettant la démolition-reconstruction du chalet dans les emprises artificialisées existantes ;*
2. *Obtention par le Preneur, à ses frais, des études géotechniques qu'il juge nécessaires ;*
3. *Obtention par le Preneur des permis de démolir et de construire, ainsi que de toute autre autorisation administrative requise, ces décisions étant purgées de tout recours et de toute procédure de retrait ;*
4. *Libération effective des lieux par l'occupant actuel dans les conditions prévues à la convention d'occupation temporaire ;*
5. *Obtention par le Preneur de ses financements, dans un délai jugé acceptable au regard du plan d'affaires ;*
6. *Désaffectation et déclassement du tènement, constatés par délibération de l'organe délibérant compétent.*

À défaut de réalisation de l'une quelconque de ces conditions dans le délai susvisé, la promesse de bail à construction deviendra caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre. Les frais d'études ou de géomètre engagés resteront à la charge de chaque partie.

TITRE III – DROITS RÉELS – PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Nature juridique du bail
Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, le présent bail constitue un bail à construction.
Le Preneur s'oblige, à titre principal :
– à édifier, à ses frais, sur le tènement sus-désigné, les constructions décrites aux présentes,
– à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.
Le bail est consenti par la Commune, qui a le droit d'aliéner son domaine privé, dans les conditions et formes légales applicables aux collectivités territoriales.

Article 7 – Droit réel immobilier et propriété temporaire
Le présent bail confère au Preneur :
– un droit réel immobilier sur le tènement objet des présentes,
– un droit de propriété temporaire sur les constructions qu'il édifie, pendant toute la durée du bail.

Le Preneur peut hypothéquer son droit réel immobilier et les constructions édifiées, dans les conditions définies à l'article 20 ci-après, pour garantir les financements nécessaires à la réalisation du projet.
Les parties conviennent que, sauf stipulation contraire expresse figurant au présent bail :
– pendant la durée du bail, le Preneur demeure seul propriétaire des constructions édifiées ;
– à l'expiration du bail, la Commune deviendra de plein droit propriétaire des constructions édifiées, sans indemnité, dans les conditions fixées au Titre VII.

Article 8 – Servitudes et droits accessoires
Le Preneur pourra, pour les besoins de la réalisation et de l'exploitation des constructions :
– consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ;
– solliciter la constitution de servitudes actives nécessaires au raccordement aux réseaux et à l'exploitation de l'établissement.
Toute servitude excédant les besoins indispensables à la réalisation des constructions ou affectant durablement le tènement au-delà de la durée du bail devra être préalablement autorisée par la Commune.

TITRE IV – OBLIGATIONS DU PRENEUR – RÉALISATION DE L'OPÉRATION

Article 9 – Qualité de maître d'ouvrage
Le Preneur assumera, à ses frais et risques, la maîtrise d'ouvrage de l'opération de démolition et de construction :
– conception architecturale et technique,
– démarches administratives,
– passation et suivi des marchés de travaux,
– respect des règles de l'art et de la réglementation applicable,
– gestion des entreprises intervenantes.
Il déclare disposer des compétences et des ressources nécessaires et s'engage à mettre en œuvre des procédés et matériaux de qualité, adaptés au contexte de montagne et aux contraintes environnementales.

Article 10 – Démolition du chalet existant
Le Preneur s'oblige à démolir, à ses frais, le chalet existant, y compris ses terrasses, annexes et installations extérieures, dans les conditions suivantes :
– la Commune supporte les frais de repérage amiante et plomb avant démolition ;
– le Preneur assure la réalisation des travaux de désamiantage le cas échéant, la démolition et l'évacuation des déchets, dans le respect de la réglementation sur les déchets de chantier ;
– la démolition intervient postérieurement à la date de libération des lieux par l'occupant actuel et à la levée des autorisations administratives requises.

Article 11 – Description de la construction projetée
Le Preneur s'engage à édifier sur le tènement, conformément aux plans et pièces annexés :
– un bâtiment à architecture de montagne de qualité, en matériaux nobles (bois massif, pierre), exclusifs de matériaux d'imitation,
– comprenant au minimum :
• un espace de restauration ouvert au public en rez-de-chaussée, avec salle, cuisine, locaux techniques et sanitaires ;
• des terrasses donnant sur le lac ;
– et, le cas échéant :

• des espaces d'hébergement touristique marchand de petite capacité ;
• un logement de personnel.

Les constructions devront respecter :
– le règlement du STECAL et du PLU ;
– la réglementation des établissements recevant du public (types N et, le cas échéant, O) ;
– les prescriptions du Plan de prévention des risques naturels, notamment les reculs par rapport aux ruisseaux et les cotes de référence ;
– les exigences de performance énergétique et environnementale définies dans l'offre du Preneur.

Article 12 – Raccordements et réseaux
Le Preneur supportera, à ses frais :
– la mise en conformité de l'assainissement, notamment la création d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et l'installation d'un bac à graisses conforme ;
– les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunications, ainsi que, le cas échéant, les renforcements de capacité rendus nécessaires par le projet.
Les travaux seront coordonnés avec les services et concessionnaires concernés, ainsi qu'avec les délégataires du Parc de loisirs.

Article 13 – Délai d'exécution des travaux – Achèvement
Les travaux de construction devront débuter dans le délai de [DÉLAI DE DÉBUT DES TRAVAUX] mois à compter de la signature du présent bail et être achevés dans un délai de [DURÉE D'EXÉCUTION] mois à compter de leur démarrage.
Le délai de construction sera prorogé de plein droit :
– en cas de retard imputable à la Commune ;
– en cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs chargés des travaux (intempéries exceptionnelles, grèves, catastrophes naturelles…).
Dans tous les autres cas, le Preneur supportera les conséquences financières du dépassement du délai contractuel et versera à la Commune, pour tout retard non justifié, une indemnité forfaitaire de [MONTANT] euros hors taxes par jour de retard, sans préjudice de la faculté pour la Commune de mettre en œuvre les stipulations relatives à la résiliation.
L'achèvement des constructions sera constaté par l'architecte chargé de la direction des travaux et fera l'objet :
– d'une déclaration d'achèvement et de conformité adressée à la mairie,
– d'une notification au Bailleur,
– d'une visite contradictoire donnant lieu à procès-verbal d'achèvement, avec réserves éventuelles.

TITRE V – EXPLOITATION – OBLIGATIONS D'OUVERTURE ET D'EXPLOITATION

Article 14 – Ouverture minimale et calendrier
Le Preneur s'engage à assurer une ouverture minimale du service de restauration :
– tous les jours, au moins pour le service du midi, pendant les périodes suivantes :
• du 1er juin au 30 septembre ;
• toutes les vacances scolaires de la zone A, y compris celles de la Toussaint, de fin d'année, d'hiver et de printemps ;
• les ponts du mois de mai.
Toute ouverture supplémentaire (services du soir, week-ends de printemps et d'automne, périodes hors vacances) sera appréciée positivement par la Commune au regard de la vocation du parc.

Le calendrier d'ouverture annuel est établi par le Preneur et communiqué chaque année à la Commune avant le [DATE].

Article 15 – Organisation de l'exploitation

Le Preneur assurera :
– une qualité de restauration adaptée à la clientèle familiale et sportive du Parc de loisirs ;
– une gestion des ressources humaines suffisante, comprenant les effectifs permanents et saisonniers nécessaires ;
– le logement éventuel du personnel dans les locaux prévus à cet effet ;
– une gestion des livraisons et des déchets compatible avec la sécurité du public et la vocation piétonne du site ;
– une articulation avec les délégataires du Parc de loisirs, afin d'éviter toute concurrence et de favoriser les synergies.
Le Preneur pourra organiser des évènements (concerts, soirées, animations) dans le respect :
– des horaires fixés en accord avec la Commune ;
– de la tranquillité du voisinage ;
– de la protection de la faune et de l'environnement.

TITRE VI – REDEVANCE – CONDITIONS FINANCIÈRES

Article 16 – Redevance – Part fixe

En contrepartie de l'occupation du tènement et de la constitution du droit réel immobilier, le Preneur versera à la Commune une redevance annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable.
La part fixe annuelle, hors taxes, est arrêtée à la somme de [MONTANT] euros, payable d'avance en [UNE OU PLUSIEURS] échéances, à la date du [DATE].
Cette part fixe pourra être réduite pendant la phase de travaux, sur la base d'un montant et d'une durée convenus entre les parties, afin de tenir compte de l'absence d'exploitation commerciale.

Article 17 – Redevance – Part variable

La part variable de la redevance est égale à un pourcentage de [TAUX] % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur sur l'ensemble des activités exploitées dans l'établissement (restauration, hébergement, évènementiel et services complémentaires).
Le Preneur pourra proposer :
– un seuil de déclenchement de la part variable ;
– des taux progressifs en fonction de tranches de chiffre d'affaires.
Le chiffre d'affaires pris en compte sera justifié chaque année par une attestation établie par l'expert-comptable du Preneur, communiquée à la Commune au plus tard le [DATE].
La Commune disposera d'un droit de contrôle et de vérification, notamment par la consultation des pièces comptables et fiscaux utiles, après préavis raisonnable.

Article 18 – Indexation

La redevance (part fixe et part variable) sera indexée annuellement sur l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, selon une formule précisée aux présentes.
En cas de disparition ou de modification substantielle de l'ICC rendant son utilisation impossible, les parties conviennent de le remplacer par un indice équivalent reflétant l'évolution des coûts de construction ou des prix à la consommation, après concertation. À défaut d'accord, l'indice de remplacement pourra être déterminé par la juridiction compétente.

TITRE VII – ASSURANCES – FISCALITÉ – CHARGES

Article 19 – Charges, impôts et taxes
Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu :
– de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain ;
– du maintien des constructions en bon état d'entretien ;
– des réparations de toute nature.
Il répondra de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.
Il n'est pas tenu de reconstruire les bâtiments s'ils périssent par cas fortuit ou force majeure, ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur.

Article 20 – Assurances
Le Preneur souscrira et maintiendra en vigueur pendant toute la durée du bail :
– une assurance dommages-ouvrage pour la construction ;
– une assurance responsabilité civile exploitation et professionnelle ;
– une assurance multirisque pour les bâtiments, leurs équipements et les risques d'exploitation.
Les attestations d'assurance seront communiquées annuellement à la Commune.

Article 21 – Régime fiscal – Publicité foncière
Les parties conviennent que :
– le présent bail est soumis au régime fiscal applicable au bail à construction, notamment en matière de taxe de publicité foncière et de droits d'enregistrement, selon qu'il est ou non placé dans le champ de la TVA ;
– le cas échéant, le Preneur pourra opter pour la soumission du bail à la TVA dans les conditions prévues par le Code général des impôts, le loyer convenu étant alors réputé hors taxes.
Les formalités de publicité foncière nécessaires à l'opposabilité du droit réel immobilier au Preneur seront effectuées par le notaire instrumentaire, aux frais du Preneur.

TITRE VIII – CESSIONS – CHANGEMENT DE CONTRÔLE – HYPOTHÈQUES

Article 22 – Cession du bail – Agrément
Le Preneur pourra céder tout ou partie de ses droits résultant du présent bail, ou les apporter en société, sous réserve de l'agrément préalable de la Commune.
Toute cession, apport ou mise à disposition à titre quelconque (y compris sous-location ou location-gérance) sera soumis aux conditions suivantes :
– présentation à la Commune d'un dossier complet sur le cessionnaire ou bénéficiaire (identité, capacité financière et professionnelle, projet d'exploitation) ;
– engagement du cessionnaire ou bénéficiaire de reprendre intégralement les droits et obligations du Preneur, y compris les obligations d'investissement, d'entretien, d'exploitation et de retour gratuit des constructions ;
– décision d'agrément de la Commune notifiée au Preneur.
La Commune ne pourra refuser son agrément que pour des motifs légitimes tirés des garanties professionnelles et financières du cessionnaire ou bénéficiaire, ou de la cohérence de

son projet avec la vocation du Parc de loisirs.

Article 23 – Changement de contrôle
Tout changement significatif de contrôle du Preneur (prise de contrôle par un nouvel actionnaire ou groupe, fusion, scission) devra être préalablement porté à la connaissance de la Commune et soumis à son agrément, selon la même procédure.
À défaut d'agrément, la Commune pourra mettre en demeure le Preneur de renoncer au projet de changement de contrôle ou de proposer un dispositif alternatif garantissant la bonne exécution du bail.

Article 24 – Hypothèques et sûretés
Le droit réel immobilier conféré au Preneur, ainsi que les constructions édifiées, peuvent être hypothéqués pour garantir les financements nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet, sous réserve :
– de l'accord préalable et exprès de la Commune sur le ou les établissements prêteurs ;
– de la limitation des hypothèques aux emprunts directement liés au financement des constructions et équipements ;
– de l'engagement des prêteurs d'informer la Commune en cas de mise en jeu des sûretés.
Les privilèges et hypothèques du chef du Preneur s'éteindront à l'expiration du bail, sauf dans les cas prévus par la loi en matière de résiliation anticipée ou d'accession à la propriété.

TITRE IX – FIN DU BAIL – RETOUR DES CONSTRUCTIONS

Article 25 – Retour gratuit des constructions
À l'expiration du bail, pour quelque cause que ce soit (échéance normale ou résiliation), la Commune deviendra de plein droit propriétaire de l'ensemble des constructions édifiées par le Preneur sur le tènement, et des aménagements et équipements immobiliers indissociables.
Ce retour s'effectuera :
– sans indemnité au profit du Preneur, sauf stipulations particulières prévues en cas de résiliation pour motif d'intérêt général ;
– au moyen d'un procès-verbal de remise des lieux constatant l'état des constructions.
Le Preneur s'engage à restituer les constructions en bon état d'entretien et de fonctionnement, compte tenu de leur usage normal et de leur vétusté.

Article 26 – Servitudes et charges à la fin du bail
Les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions resteront attachées au fonds en qualité de charges opposables à la Commune.
Les servitudes, baux commerciaux ou titres d'occupation consentis par le Preneur sur les constructions s'éteindront à l'expiration du bail, sauf clause contraire expresse ou dispositions impératives.

TITRE X – RÉSILIATION – MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL – MANQUEMENTS

Article 27 – Résiliation pour manquement du Preneur
En cas de non-respect par le Preneur de l'une quelconque des obligations essentielles stipulées aux présentes, et notamment :
– défaut de paiement de la redevance à son échéance ;
– non-réalisation des travaux dans les délais ;
– exploitation non conforme à la destination ;

– sous-location ou cession non autorisée ;
la Commune pourra, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de [DÉLAI] jours à compter de sa réception, poursuivre la résiliation du bail devant la juridiction compétente.
En cas de résiliation judiciaire ou amiable, les constructions édifiées par le Preneur deviendront de plein droit la propriété exclusive de la Commune, sans indemnité, sous réserve des dispositions relatives aux privilèges et hypothèques du chef du Preneur.

Article 28 – Résiliation pour motif d'intérêt général
Indépendamment des cas de manquement, la Commune se réserve la faculté de résilier le présent bail pour motif d'intérêt général, notamment en cas :
– d'évolution substantielle des besoins de la Commune ;
– de restructuration du Parc de loisirs ;
– de nécessité impérieuse liée à la sécurité publique ou à la protection de l'environnement.
Dans ce cas, la Commune notifiera au Preneur sa décision de résiliation avec un préavis de [PRÉAVIS] mois.
Le Preneur aura droit à une indemnité limitée à la valeur nette comptable non amortie des investissements réalisés avec l'accord de la Commune, telle que figurant dans sa comptabilité arrêtée à la date de la résiliation, à l'exclusion :
– de toute indemnisation du manque à gagner ;
– de toute indemnité de perte de clientèle ou de fonds de commerce ;
– de toute autre préjudice indirect.
La valeur nette comptable sera justifiée par l'expert-comptable du Preneur et pourra être vérifiée par la Commune.

TITRE XI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29 – Règlement des différends
Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail sera, préalablement à toute saisine judiciaire, soumis à une tentative de règlement amiable entre les parties, éventuellement avec le concours d'un médiateur choisi d'un commun accord.
À défaut d'accord dans un délai de [DÉLAI] jours, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente.

Article 30 – Frais
Les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, y compris les frais de publicité foncière et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, seront supportés par le Preneur, à l'exception des frais de repérage amiante et plomb avant démolition, qui demeurent à la charge de la Commune.

Article 31 – Notifications
Toutes notifications entre les parties seront valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux adresses figurant en tête des présentes, ou à toute autre adresse régulièrement notifiée.

CLAUSES FINALES
Lecture faite aux parties, qui persistent dans leurs déclarations et engagements.
Les parties ont signé avec le notaire instrumentaire, ce dernier ayant donné lecture des textes légaux applicables au bail à construction et aux droits réels des collectivités territoriales.

Fait et passé aux CONTAMINES-MONTJOIE, en l'étude de Maître [NOM DU NOTAIRE], le [DATE],
Et après lecture, les parties ont signé.