



Association
de la Cabane du Col de Cou

Location et exploitation de la Cabane du Col de Cou

Cahier des charges

Table des matières

Les objectifs des Communes de Champéry, Morzine-Avoriaz et Samoëns.....	3
PRESTATIONS DEMANDEES A L'EXPLOITANT.....	4
BIENS MIS A DISPOSITION PAR L'A3C.....	4
Biens immobiliers	4
Biens mobiliers.....	4
BIENS MOBILIERS NON FOURNIS.....	4
MISSIONS CONFIEES A L'EXPLOITANT	5
Mission d'accueil et d'information des visiteurs	5
Mission d'hébergement	5
Mission de restauration	5
Mission de promotion et de commercialisation du refuge	5
Missions complémentaires	6
1. Entretien courant et gros entretien	6
2. Renouvellement des équipements.....	6
3. Hygiène et sécurité	6
4. Contrats en cours.....	6
5. Charges, impôts et taxes.....	6
6. Périodes d'ouverture.....	7
7. Tarifs	7
8. Personnel	7
9. Assurances	7
RELATION FINANCIERE.....	7
10. Location	7
11. Caution	7
DUREE DE LA CONVENTION.....	8
RUPTURE DE CONTRAT ANTICIPEE	8
RELATION CONTRACTUELLE	8
PROCESSUS DE SELECTION	8

Les objectifs des Communes de Champéry, Morzine-Avoriaz et Samoëns

Les Communes de Champéry, Morzine et Samoëns sont copropriétaires, sur le territoire de la Commune de Champéry à 1920 m d'altitude, d'un ancien poste de douane de la confédération helvétique. Cette ancienne bâtisse fera place, dès l'automne 2024, à un bâtiment aménagé à usage de refuge qui comprendra :

- un premier niveau (sous-sol) qui est composé :
 - d'un local technique ;
 - d'un local WC ;
 - de 2 locaux de stockage.
- un deuxième niveau (rez-de-chaussée) qui est composé :
 - de 6 dortoirs de 2 à 8 personnes ;
 - de 2 WC ;
 - de 2 douches ;
 - d'un local à skis.
- un troisième niveau (étage) qui est composé :
 - d'un local à chaussures ;
 - de la cuisine ;
 - d'un local de stockage ;
 - d'une salle divisée en 2 espaces, d'une capacité de 50 places ;
 - d'un WC.
- un quatrième niveau (toit) qui est composé :
 - d'une chambre gardien ;
 - d'une chambre aide-gardien ;
 - d'une salle de douche/WC ;
 - d'une terrasse protégée du vent d'une capacité de 50 places.

La cabane du Col de Cou disposera d'une capacité d'accueil de 30 lits pour une superficie totale de 393 m². Sa situation idéale, sur l'itinéraire de randonnée du GR5, de la Via Alpina ainsi qu'à proximité immédiate du Tour des Dents Blanches notamment, et son accessibilité été comme hiver en feront un lieu assurément bien fréquenté.

Les 3 communes copropriétaires ont fondé une association internationale (Association de la Cabane du Col de Cou, ci-après A3C) pour mener à bien les travaux de transformation du bâtiment et garantir ensuite l'exploitation pérenne de la cabane. Pour ce faire, l'A3C souhaite en confier l'exploitation à un gérant, dès la saison d'hiver 2024/2025, et a engagé une procédure de publicité et mise en concurrence.

Pour l'A3C, les objectifs sont :

- De bénéficier du savoir-faire d'un professionnel intervenant dans le respect des orientations fixées, en termes énergétiques notamment,
- De garantir un niveau de qualité des services et prestations élevé,
- D'intéresser l'exploitant au développement de l'activité en lui permettant de tirer profit de sa bonne gestion,
- De valoriser touristiquement le site.

PRESTATIONS DEMANDEES A L'EXPLOITANT

L'A3C confiera à l'exploitant, au moyen d'un contrat de location à ses risques et périls, le développement et l'exploitation de la Cabane du Col de Cou.

L'exploitant assurera sa mission à partir des moyens mis à disposition par l'A3C et ceux qu'il fournira, en concordance avec les orientations énergétiques définies par l'A3C.

La cabane se trouvant sur territoire suisse, il est entendu que la législation en vigueur en Suisse devra être appliquée dans la gestion de la cabane, notamment la loi sur l'hébergement, la restauration et le commerce de détail de boissons alcoolisées du Canton du Valais ([LHR](#)).

BIENS MIS A DISPOSITION PAR L'A3C

Pour la mise en œuvre de sa mission, il sera mis à disposition de l'exploitant l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers suivants :

Biens immobiliers

La cabane est constituée :

- d'un premier niveau qui est composé :
 - d'un local technique, d'un local WC et de 2 locaux de stockage
- d'un deuxième niveau qui est composé :
 - des dortoirs, des sanitaires, d'un local à skis
- d'un troisième niveau qui est composé :
 - d'un local à chaussures, de la cuisine, d'un local de stockage, d'une salle divisée en 2 espaces, d'un WC
- d'un quatrième niveau (toit) qui est composé :
 - d'une chambre gardien, d'une chambre aide-gardien, des sanitaires gardiens, de la terrasse

Biens mobiliers

- Mobilier : des lits, des chaises d'intérieur et d'extérieur, des tables d'intérieur et d'extérieur
- Electro-ménager : le matériel de cuisine nécessaire (lave-vaisselle, bloc de cuisson, congélateur, etc.)
- Eléments de décoration et didactiques (historique, patrimoine, etc.)
- Caisse enregistreuse adaptée à un système d'encaissement franco-suisse

Le plan du refuge ainsi que la liste détaillée des biens mis à disposition seront fournis au moment de la signature du contrat / inventaire.

NB : L'ensemble des biens immobiliers et des équipements mis à disposition de l'exploitant par l'A3C relève de son domaine public et reviendront gratuitement à l'A3C au terme de la convention.

BIENS MOBILIERS NON FOURNIS

- Matériel d'accueil : chaussons, etc.
- Petit matériel : assiettes, couverts
- Linge de maison : draps, couvertures, serviettes de toilette
- Moyens informatiques, de communication : ordinateur portable, téléphone, licences
- Matériel d'entretien et de déneigement

MISSIONS CONFIEES A L'EXPLOITANT

Mission d'accueil et d'information des visiteurs

L'exploitant devra notamment :

- Réceptionner la clientèle à son arrivée sur les lieux et réserver le même accueil chaleureux à tous les clients, qu'ils soient demi-pensionnaires ou en gestion libre,
- Accueillir sans distinction ni discrimination les visiteurs qui ne consomment ni ne prennent de repas dans le refuge aussi bien et avec la même courtoisie que ceux qui y prendront repas ou consommation,
- Assurer une mission de sensibilisation des usagers aux règles visant à assurer la protection de la nature,
- Renseigner les visiteurs sur le milieu naturel en tenant à leur disposition de la documentation, par exemple sur la faune et la flore locale,
- Fournir une information sur les itinéraires des randonnées et sur les potentialités de la région,
- Assurer une mission d'information et de prévention vis-à-vis des risques en montagne,
- Renseigner sur les conditions météorologiques.

Mission d'hébergement

L'exploitant devra accueillir les personnes désireuses de trouver un refuge pour passer la nuit et sera tenu de leur proposer plusieurs formules d'hébergement, par exemple :

- nuitée + petit-déjeuner,
- demi-pension,
- pension complète.

L'exploitant devra tenir à disposition des randonneurs le linge de maison (draps, couvertures et linge de toilettes), en parfait état de propreté et en nombre suffisant.

Mission de restauration

L'exploitant devra proposer une restauration de qualité, mettant à l'honneur le terroir notamment, et confectionner des paniers repas.

Il devra maintenir le refuge constamment approvisionné en denrées et boissons de bonne qualité et conformes aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur, et donner tant pour la nourriture que pour le logement toute satisfaction aux personnes s'y abritant ou s'y approvisionnant.

L'approvisionnement en matières premières devra se faire prioritairement auprès d'acteurs locaux.

Mission de promotion et de commercialisation du refuge

L'exploitant fera son affaire de la bonne promotion du refuge.

Cette mission s'effectuera en concertation avec les organismes locaux de promotion tels que les offices du tourisme des stations du territoire.

Il mettra en place des partenariats avec les différents acteurs locaux susceptibles de l'accompagner dans sa mission.

Missions complémentaires

En lien avec son projet de développement du refuge, l'exploitant assurera, en tant que de besoin, l'équipement complémentaire du refuge pour sa bonne exploitation.

1. Entretien courant et gros entretien

L'A3C aura la charge des grosses réparations.

Si ces réparations sont occasionnées par un défaut d'entretien de la part de l'exploitant, ces réparations sont à la charge de ce dernier.

L'exploitant prendra à sa charge l'entretien des bacs des toilettes sèches ainsi que l'évacuation et le traitement de tous les déchets.

L'exploitant prendra à sa charge les travaux d'entretien courant et les réparations locatives, dans le respect des règles (mode d'emploi).

L'exploitant ne pourra apporter aucune modification aux biens et équipements mis à sa disposition sans l'accord exprès et préalable de l'A3C et sans l'obtention de toutes les autorisations administratives.

L'exploitant s'engage à assurer une maintenance préventive des ouvrages et équipements dont l'objet est de réduire le risque de défaillance et de maintenir les performances de ces biens.

Un état des lieux contradictoire sera établi au moment de l'entrée et de la sortie de bail. L'A3C se réserve le droit de réaliser des contrôles ponctuels.

2. Renouvellement des équipements

L'A3C assurera le renouvellement des biens matériels et équipements qu'elle met à disposition.

L'exploitant, lui, assurera le renouvellement des biens qu'il fournit.

3. Hygiène et sécurité

L'exploitant devra observer un strict respect des normes et réglementations d'hygiène et de sécurité en vigueur, relatives au fonctionnement d'un refuge et d'un établissement de restauration sous réglementation suisse.

Il devra se tenir constamment informé des évolutions réglementaires et/ou innovations en la matière et adapter son activité en conséquence.

4. Contrats en cours

L'exploitant devra reprendre et poursuivre l'ensemble des contrats affectés à l'exploitation du refuge en cours au jour de la conclusion de la convention.

5. Charges, impôts et taxes

L'exploitant devra supporter :

- Les impôts et taxes de toute nature (hors taxes foncières),
- Les frais de personnel,

- Les frais d'entretien courant des biens mis à disposition,
- Les frais de fourniture et de fluides, notamment eau, électricité, gaz, énergie de chauffage, téléphone, ...
- Et plus généralement, tous les autres frais et charges inhérents à l'activité déléguée et qui incombent à un délégataire.

L'exploitant devra se conformer aux règles fiscales en vigueur en Suisse.

6. Périodes d'ouverture

Le refuge devra être ouvert au minimum 10 mois par an. L'exploitant soumettra ses propositions d'ouverture qui seront validées par l'A3C.

La prise de possession des locaux est prévue pour le 1^{er} décembre 2024.

L'accès motorisé au refuge avec véhicule adapté aux conditions sera uniquement autorisé à l'exploitant, aux entreprises devant intervenir pour des missions d'entretien, ainsi qu'aux secours.

Le moyen de transport principal de l'exploitant devra être validé par l'A3C.

L'accès à la cabane n'est pas sécurisé par les communes.

7. Tarifs

Les tarifs, la politique commerciale et la réglementation interne du refuge sont approuvés initialement par l'A3C ainsi que lors de toute modification.

L'exploitant présentera ses comptes annuels audités à l'A3C.

8. Personnel

L'exploitant fera son affaire de l'embauche et de la gestion du personnel nécessaire à l'exploitation du service délégué, en nombre et en qualification suffisants, conformément aux lois, règlements et conventions collectives en vigueur.

9. Assurances

L'exploitant fera son affaire des assurances destinées à le garantir contre les risques inhérents tant à l'entretien qu'à l'exploitation (ou le défaut d'exploitation) des équipements nécessaires au fonctionnement des activités et services vis-à-vis des tiers et des usagers.

Le bâtiment est couvert par l'assurance propriétaire.

RELATION FINANCIERE

10. Location

En contrepartie de la mise à disposition des biens nécessaires à l'exploitation du service, l'exploitant s'acquittera auprès de l'A3C d'une redevance annuelle de CHF 30'000.00. Celle-ci pourra être réévaluée.

11. Caution

L'exploitant fournira une caution, en dépôt entre les mains du receveur de l'A3C d'un montant de CHF 9'000.00. Elle sera restituée après acceptation de l'état des lieux de fin de bail.

DUREE DE LA CONVENTION

La convention devra avoir une durée limitée en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements qui seront réalisés par le futur délégataire.

La convention sera établie pour une durée de 5 ans, renouvelable 6 mois avant l'échéance sur validation de l'A3C.

RUPTURE DE CONTRAT ANTICIPEE

La présente convention peut être résiliée de manière anticipée en cas de :

- Non-respect du contrat et du cahier des charges de l'A3C
- Non-respect des règles financières
- Manquement grave dans l'entretien du bâtiment et du mobilier fourni

RELATION CONTRACTUELLE

Durant la durée de la convention, toutes les demandes relatives aux différents points de ce cahier des charges sont à adresser au secrétariat de l'A3C.

PROCESSUS DE SELECTION

Les personnes intéressées à l'exploitation de la Cabane du Col de Cou sont invitées à fournir un dossier de postulation qui comprendra au minimum :

- Lettre de motivation
- Curriculum Vitae

Délai pour la réception des dossiers : 2 mars 2024

Attribution : 31 mars 2024

Adresse pour envoi des dossiers : info@cabane-col-de-cou.net