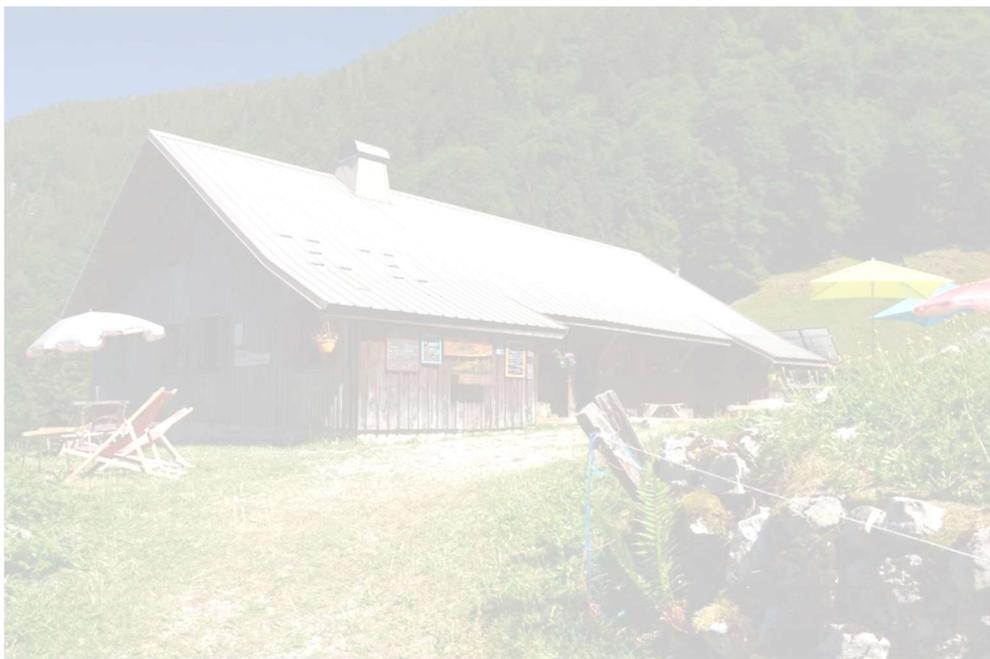


## EXPLOITATION DU REFUGE ET DE L'ALPAGE DU LINDION



## APPEL A CANDIDATURES

**Date limite de réception des candidatures**

**Date à préciser**

**1<sup>er</sup> aout 2025**

**à l'adresse suivante :**

Commune de Thônes  
Direction générale  
Place de l'hôtel de ville - 74 230 THÔNES

## **OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

*En application de l'article L.212211 du Code Général de la propriété des personnes publiques. L'appel à candidature lancé a pour objet une autorisation d'occupation temporaire d'une emprise sur le domaine public en vue de l'exploitation commerciale du refuge du Lindion.*

La commune de THONES dispose d'un refuge situé sur la commune de la Balme de Thuy qu'elle souhaite mettre à disposition par le biais d'une autorisation d'occupation temporaire, précaire et révocable du domaine public, conformément à l'ordonnance N° 2017-52 du 19 avril 2012 relative à la propriété des personnes publiques.

### **1- OBJET DE LA CONVENTION**

La commune de THÔNES souhaite confier à une société, l'occupation temporaire du domaine public, à titre précaire et révocable pour la gestion du refuge du Lindion.

*La commune de Thônes est propriétaire, sur la commune de la Balme de Thuy, du Refuge du Lindion, construit et aménagé pour les usagers de la montagne qui doivent pouvoir, pendant sa période d'ouverture, en toutes circonstances, en jouir dans les meilleures conditions de propreté, de confort et d'agrément.*

### **2- DESIGNATION DES LIEUX**

La ville de Thônes se situe en Haute Savoie, à mi-chemin entre Annecy et les stations de ski des Aravis. Cette ville de près de 7000 habitants jouit d'un grand dynamisme dû à ses activités économiques, (présence de nombreuses entreprises artisanales et industrielles), son tissu commercial important et diversifié, et son offre de services à la population, (scolaire, périscolaire, médicale...)

C'est également une destination touristique de choix grâce à son patrimoine historique et naturel. La commune recherche pour l'été 2026 un nouveau gardien/ berger pour gérer l'alpage et le refuge du Lindion dont elle est propriétaire.

#### **Le refuge**

Le refuge du Lindion, un chalet d'alpage rénové dans les années 80 pour accueillir du public. Ce chalet est situé sur la commune voisine de la Balme de Thuy dans le vallon du Cruet au nord du massif de la Tournette.

A 1 100m d'altitude, il est au milieu d'une prairie en pleine forêt, encaissé dans un vallon culminant à 1 800m, orienté nord et bordé de falaises, l'ensoleillement est faible et la fraîcheur parfois appréciable ou pas ! Le torrent, parfois virulent, du Cruet est juste à côté, les falaises autour. Le refuge est au milieu d'une prairie pâturée l'été par le troupeau de génisse de l'alpage. C'est un lieu vivant de moyenne montagne.

L'activité principale des passant au refuge est la randonnée à la journée, un peu sur les itinérances du GRP Tournette Aravis et un peu sur le GR 96, la raideur de la pente le rend peu accessible aux VTT même à assistance.

Le Lindion profite d'une situation particulière, il est très accessible (500m de D+), un départ en bord de départementale desservie par les lignes de bus locales et pourtant il offre un calme et une sensation d'isolement assez rare dans les montagnes des Aravis. On y monte en 1h30 par une piste assez raide et caillouteuse qui rebute souvent, on y descend en 45min. Les gardiens peuvent accéder au refuge par une piste 4x4 communale.

Le refuge est sur deux niveaux et tout en long, on y accède de plein pied, une porte gardien pour la cuisine et les locaux privés, une autre porte qui donne dans la salle à manger, une autre porte vestiaire / stockage / moniteur photovoltaïque, et un garage atelier. Un bâtiment annexe fait office de cave (turbine et bassin) et à son étage de volume recueil. Espaces privés :

L'espace gardien est accolé à la cuisine, on y trouve au rez de chaussé, un wc privatif, un salon avec banquette, table et poêle à bois, une chambre pour 2, à l'étage une très grande chambre (pour 4) où on peut beaucoup stocker.

Le refuge est en bon état et plutôt très confortable pour les randonneurs, bien éclairé (éclairage revu en 2022), 1 toilette en eau, 1 douche chaude, lavabos et miroirs, prises électriques. Malgré ce confort il conserve tout son charme de chalet d'alpage. 1 lave-linge dans l'espace stockage / vestiaire.

La cuisine comprend un piano 5 feu et four à gaz, une plonge simple bac, eau chaude (chauffe-eau élec), 3 plans de travail, 2 frigos électriques (taille famille) 1 grand congélateur, une cave fraîche

Pour l'électricité, le refuge fonctionne aujourd'hui uniquement avec des panneaux solaires photovoltaïques, l'installation date de 2021, une ancienne turbine pourrait être remise en fonctionnement pour compléter. La cuisine se fait au gaz et le chauffage de l'eau des douches également. Il y a un poêle à bois dans la salle à manger et dans le salon privatif, les gardiens sont libres de faire leur bois de chauffage avec les arbres communaux de bord de prairie.

### L'alpage

Depuis 1976 l'alpage du Lindion est pâturé par des génisses, depuis ce temps les gardiens du refuge ont aussi gardé ces troupeaux et entretenus l'alpage. Sa surface est d'environ 60 ha, pour 70 génisses répartis en deux troupeaux, un de 35 l'autre de 25.

L'alpage culmine à 1700m et commence à 900m (80% des surface sont plus haute que le refuge), l'alpage est accessible en quad. Vivre au refuge est un réel avantage pour assurer la surveillance des troupeaux et la gestion de l'alpage, c'est aussi un plus à apporter aux randonneurs que de pouvoir leur parler du travail à l'alpage et de les sensibiliser à une cohabitation saine. - Cet alpage est complexe, car étendu, raide et accidenté. Des travaux pour l'approvisionnement en eau ont été réalisés en 2024 (bassin avec flotteurs, impluvium...) 4 pièges pour les soins sont installés, jusqu'au refuge tout est accessible en 4x4, et au-dessus 60% du reste des surfaces est accessible en quad. (Aujourd'hui 80% du travail est fait à pied) - La période de travail s'étend de début mai à début octobre, avec une première « emmontagnée » généralement fin Mai et la dernière « démontagnée » pour fin septembre.

Le travail consiste à :

- faire les parcs (une dizaine majoritairement piquet et fil électrifié)
- surveiller les troupeaux (comptage tous les deux jours)
- déplacer les troupeaux pour gérer l'herbe
- gérer l'eau si besoin
- faire les premiers soins (piqûre antibiotique...)
- apporter les minéraux aux troupeaux
- entretenir l'alpage manuellement (débrousailluse, tronçonneuse)

L'alpage en zone Natura 2000 est engagée par des MAEC (mesure agroenvironnementales et climatiques) qui cadre un plan de gestion pour 5 ans avec des zones à débroussailler un calendrier de pâturage à respecter et des recommandations de gestion.

Le matériel pour le travail sur l'alpage appartient au berger en place, une réflexion est en cours avec les éleveurs pour un autre système, si elle n'aboutit pas à un changement, le berger proposera à la vente son matériel pour environ 1500€. (fils, piquets, poste mobil, outils, poste secteur...)

### **3- DESTINATION DES LIEUX**

Les lieux désignés à l'article 2 ci-dessus et qui sont mis à la disposition du titulaire devront être exclusivement utilisés pour des activités précitées. Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord préalable, express et écrit de la commune, sous peine de résiliation de la présente convention aux torts de la société. En aucun cas, le titulaire n'est autorisé à sous-louer les équipements ou à confier à un tiers non salarié de lui-même l'activité qu'il exerce.

### **4- VISITE DES LIEUX**

Il est conseillé aux candidats, avant la remise de leurs offres, de visiter le site. Le propriétaire organisera la visite.

### **5- DUREE DE LA CONVENTION**

Cette convention d'occupation du domaine public est proposée pour une durée de six années. Elle pourra être renouvelée une fois. Ce renouvellement devra être écrit et ne pourra en aucun cas être tacite.

Le gardien s'engage avant son départ à transmettre son savoir et les informations quant à la gestion du refuge et de l'alpage aux futurs exploitants.

### **6- REDEVANCE**

#### **1- Montant de la redevance**

En contrepartie de l'exploitation du refuge, et conformément aux dispositions de l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le titulaire de la convention s'engage à verser à la commune une redevance annuelle d'un montant de 1 200 €.

#### **2- Révision de la redevance**

Le montant de la redevance sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 8 ci-dessous, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux – ILC (base 100 au 1er trimestre 2025) publié par l'INSEE (consultable sur le site internet de l'INSEE : [www.indices.insee.fr](http://www.indices.insee.fr))

Le paiement de cette redevance interviendra annuellement. Aucune baisse de loyer ne sera possible en cours de contrat, sauf circonstances exceptionnelles sur décision de la collectivité.

#### **3- Etat des lieux**

L'occupant prendra possession du refuge après un état des lieux effectué avec les services techniques le jour de son arrivée. Il les tiendra constamment en parfait état de propreté et d'entretien (y compris les extérieurs), de même que le matériel (voir inventaire en annexe) pour les remettre à la commune de THÔNES dans cet état en fin de période locative.

#### **4- Suivi du contrat**

Afin de vérifier les conditions de la convention, l'élu(e) en charge du dossier recevra les locataires chaque année au mois d'octobre. Une visite sur place aura lieu au cours de la saison.

### **7- OBLIGATIONS DES PARTIES**

#### **- Obligation d'occupation personnelle**

L'occupant est tenu, d'occuper et d'exploiter personnellement et d'une façon continue, l'activité définie dans la présente convention, à ses frais, risques et périls.

L'occupant ne pourra céder son droit d'utilisation du site, ni le mettre à disposition, même à titre gracieux. Il peut se faire remplacer ou assister momentanément par des personnes de son choix. Sont interdits la sous-location, la sous-occupation même à titre gratuit, la mise en location gérance, la cession de la convention à un tiers. La commune de Thônes devra valider sans délai de tout changement de la nature juridique du bénéficiaire.

#### **a- Obligations de l'occupant**

##### **- Les périodes d'ouvertures**

Le gardien devra assurer une ouverture minimum du refuge du **1er mai au 15 octobre** de chaque année mais pourra être ouvert à l'année.

Il devra, par ailleurs, assurer une ouverture minimum du refuge tous les jours de mi-juin à mi-septembre et les weekends de début mai à mi-octobre minimum de chaque année.

##### **- Les permanences du gardien**

L'occupant s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les locaux mis à disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit (sauf à l'aide gardien/berger), à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite.

Il est toutefois admis, en période d'ouverture du refuge, que le gardien s'absente en cours de journée ou pour la soirée. Il doit dans ce cas :

- soit s'assurer de la présence de l'un de ses assistants si du public est présent dans le refuge,
- soit fermer les accès au refuge en indiquant son heure de retour.

##### **- Conditions générales de la location**

Il s'agit de mettre à disposition du gardien le refuge pour assurer un hébergement et un service de restauration.

Dans le mois qui suit l'entrée dans les lieux, le gardien fournira à la commune ;

- le justificatif de son inscription au registre du commerce
- une attestation d'assurance pour ses activités exercées au sein du refuge ;
- une attestation de formation à l'exploitation d'un débit de boisson
- une attestation de formation HACCP

L'occupant contractera toutes les assurances civiles et professionnelles nécessaires, destinées à le garantir contre les risques issus de son activité et de l'occupation du refuge (dégâts des eaux, incendie, vol, RC...) et contre les risques inhérents à l'exploitation du restaurant.

Les attestations seront remises à la commune chaque année à la date de leur renouvellement.

Il s'engage, par ailleurs, à :

- respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant à l'occupation souhaitée : restaurant, soirées à thèmes, spectacles, animations musicales. Le locataire bénéficiera de la licence petite restauration qu'il devra demander à la mairie de la Balme de Thuy.
- maintenir des relations cordiales avec les ayants-droits et propriétaires des chalets ou terrains proches du refuge ou de sa voie d'accès.
- disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, et autres nécessaires et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la commune ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

#### **- Conditions générales relatives à l'entretien du refuge et ses abords**

Le locataire s'engage à :

- Exploiter les lieux et matériels mis à disposition conformément à l'usage qui leur est réservé et à garder en bon état d'usage et de propreté les matériels mis à disposition : réfrigérateur, congélateur, cuisinière, panneaux solaires, batteries, turbine, cuves réservoirs d'eau, canalisations....
- Assurer la vidange des canalisations d'eau à l'automne, ainsi que la mise hors gel de la turbine et des batteries reliées aux panneaux solaires
- Proposer à la commune les travaux d'amélioration jugés utiles, ou les remplacements de matériels défectueux ou vétustes si possible je préférerais qu'un seul interlocuteur soit désigné pour les travaux du refuge (élu ou technicien de la commune).

L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, en ce compris à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, la commune n'ayant en charge que les grosses réparations relatives au clos et au couvert et à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de l'occupant à ses propres obligations. Aucun aménagement modifiant structurellement le refuge et son tènement ne peut être engagé sans l'accord de la commune de THÔNES. Des petits travaux pourront être réalisés à tout moment tant qu'il ne gêne pas la clientèle, les gros travaux ne pourront pas se faire durant la période minimale d'ouverture continue.

En cas d'insuffisance et de manque d'entretien constatés, l'occupant disposera d'un délai de 2 semaines pour effectuer les travaux d'entretien demandés par la commune. La commune procédera à deux visites par an pour contrôler la bonne tenue et l'état de propreté des locaux.

- Garantir un entretien permanent des espaces extérieurs de proximité. L'occupant fera procéder à l'enlèvement de tous les déchets, détritiques et objets quelconques qui relèvent de son occupation. Aucun dépôt de matériels ou de marchandises autres que ceux nécessaires à l'alpage ne sera toléré en dehors des locaux.
- Participer à l'entretenir les renvois d'eau du chemin d'accès et s'assurer du bon accès au refuge (En lien avec l'AFP)
- Faire le bois de chauffage à prendre sur la propriété communale.
- Le gardien veille au respect de l'environnement. Il doit mettre en œuvre les moyens les moins polluants possibles envers l'eau, l'air, les sols et le calme

Le gardien, gérant en permanence un équipement, lieu de concentration touristique dans des sites sensibles de montagne, prodigue aux usagers ses conseils en matière de respect de l'environnement et de protection du milieu naturel. Il les rend par exemple attentifs à d'éventuelles réglementations locales spécifiques.

## - Conditions générales relatives au fonctionnement du refuge

Le locataire s'engage à :

- exploiter et développer l'activité du refuge pour satisfaire les besoins des usagers mais également la clientèle extérieure et à respecter la capacité maximum du gîte limitée à 19 couchages
- proposer des prestations de qualité tant en termes de qualité de l'alimentation proposée (cuisinée sur place) qu'en termes d'accueil.
- ne pas proposer le refuge en gestion libre. Le gardien devra toujours être présent avec les groupes.
- accueillir, héberger et nourrir le berger qui s'occupe de l'alpage du Lindion pendant la période d'estive (de mi-mai à mi-octobre septembre) en contrepartie de la participation de ce dernier à l'entretien, aux tâches ménagères et à l'accueil.

## - Les conditions tarifaires

Le gardien est libre de fixer ses tarifs mais s'engage à pratiquer des tarifs "corrects" pour que le refuge reste accessible à tous.

## 8- RESILIATION DE LA CONVENTION

### a- Résiliation a l'initiative de la commune

#### - Résiliation aux torts de l'occupant

A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance à son échéance ou en cas d'inexécution par l'occupant de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par la présente convention, et à l'expiration d'un délai 15 jours à compter de la réception d'une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité.

Toute mise en demeure délivrée par la commune au titre du présent article :

- sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice ;
- rappellera le jeu de la présente clause résolutoire en cas d'inexécution dans le délai imparti ;
- invitera l'Occupant à présenter ses observations dans le délai de 15 jours à compter de sa réception.

#### - Résiliation pour motif d'intérêt général

La Commune pourra, à tout moment, résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général. Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de la commune.

### b- Résiliation a l'initiative de l'occupant

L'occupant pourra, à tout moment et pour tout motif, résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis d'un mois. Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité. Le délai de préavis ci-dessus mentionné commencera à courir à compter de la réception par la Commune d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de l'occupant.

## 9- ATTRIBUTION DE LA JURIDICATION

En cas de litige lié à l'exécution de la présente convention, seul le tribunal administratif de Grenoble sera compétent pour en connaître.

## DÉROULEMENT DE LA MISE EN PUBLICITE

La commune de Thônes organise une consultation en vue recueillir des offres.

### Compétences requises :

- Capacité à exploiter un hébergement touristique de montagne (ERP) : réglementations (sociale, fiscale, sécurité, environnementale, etc.), comptabilité, etc.
- Capacité à gérer un établissement d'hébergement : accueil, restauration, gestion de l'approvisionnement
- Nettoyage et entretien des locaux et de ses abords, gestion des ressources, tri et gestion des déchets, conseils aux usagers et participation aux secours.
- Qualités relationnelles indispensables : accueil de clientèles diverses, relations avec les autres usagers de l'alpage, avec la commune...
- Capacité à mettre en place des animations sur les thèmes du développement durable et du milieu montagnard.... ?
- Diplôme de secourisme : obligatoire (brevet de secourisme, AFPS, PSC1)
- Formation HACCP et permis d'exploitation
- Le candidat devra présenter un projet de gestion du refuge et posséder des notions de communication / promotion/ commercialisation.

### Présentation et contenu des candidatures

Pièces obligatoires pour toute candidature :

- Lettre de candidature et de motivation
- CV
- Projet pour la gestion du chalet-refuge

### Le contenu

Les candidats intéressés remettront un dossier contenant :

- Une lettre de candidature
- Les références attestant de l'expérience du candidat dans le domaine de l'accueil et de l'exploitation du refuge du Lindion.
- La déclaration sur l'honneur du candidat attestant de la régularité de sa situation auprès des administrations et organismes chargés du recouvrement des impôts et cotisations.
- Un dossier de présentation du projet d'exploitation du refuge du Lindion accompagnée d'une note explicative précisant notamment :
  - le positionnement tarifaire envisagé
  - l'organisation des moyens humains envisagés
- Un prévisionnel d'exploitation sur les 6 années.

### Les modalités de remise des offres

Les dossiers seront adressés par voie postale en pli recommandé avec accusé de réception ou déposés, contre récépissé, à la mairie de Thônes.

L'entretien éventuel avec les candidats(es) retenu(e)s : fin août 2025

Sélection prévue au début du mois de septembre, par la commission la commission agriculture, puis proposé à la municipalité.

L'objectif est de de laisser la possibilité de visiter le refuge en activité et de rencontrer le gardien qui est aussi le berger de l'alpage pour préparer au mieux votre candidature.

Vous pouvez contacter le gardien au téléphone pour des prises d'informations supplémentaire au 07.86.50.64.92 et visiter le site internet : <https://lerefugedulindion.fr/>