



**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT  
RESTAURANT D'ALTITUDE LE BACCHUS  
STATION DE RÉALLON**

**RÈGLEMENT DE CONSULTATION D'APPEL À MANIFESTATION**

**Date limite de réception des propositions :**

**Le lundi 4 mai 2026 à 10h**

## SOMMAIRE

<i>Article 1 : Identification du propriétaire .....</i>	<b>3</b>
<i>Article 2 : Objet de l'appel à manifestation d'intérêt .....</i>	<b>3</b>
<i>Article 3 : Procédure de consultation.....</i>	<b>3</b>
3.1 Cadre juridique .....	<b>3</b>
3.2 Calendrier de la consultation .....	<b>4</b>
<i>Article 4 : Contenu du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt .....</i>	<b>4</b>
<i>Article 5 : Contenu du dossier de manifestation d'intérêt .....</i>	<b>4</b>
<i>Article 6 : Contenu du dossier de projet.....</i>	<b>5</b>
6.1. Contenu du dossier de proposition.....	<b>5</b>
6.2. Note technique .....	<b>5</b>
6.3. Note financière.....	<b>6</b>
<i>Article 7 : Sélection des opérateurs et des manifestations d'intérêts .....</i>	<b>6</b>
<i>Article 8 : Sélection des projets .....</i>	<b>6</b>
8.1 Critères de sélection des projets.....	<b>7</b>
8.2 Négociation .....	<b>7</b>
8.3 Composition de la commission chargée de la conduite de la procédure.....	<b>8</b>
<i>Article 9 : Conditions de présentation et de dépôt des dossiers candidature et projet</i>	<b>8</b>
<i>Article 10 : Modification de détail au dossier de consultation.....</i>	<b>9</b>
<i>Article 11 : Information des porteurs de projet .....</i>	<b>9</b>

## **Article 1 : Identification du propriétaire**

**Dénomination** : Commune de Réallon.

**Adresse** : Commune de Réallon, 2098 Charrière des Gourniers, La Place, 05160 RÉALLON

**Téléphone** : 04.92.44.23.93

**Renseignements administratifs et techniques** : [secretariat@reallon.fr](mailto:secretariat@reallon.fr)

**Représentant de la personne publique** :

Monsieur Michel MONTABONE, Maire de la Commune de Réallon, agissant en cette qualité et en vertu des délibérations du Conseil municipal.

## **Article 2 : Objet de l'appel à manifestation d'intérêt**

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles les opérateurs intéressés devront établir et remettre leurs candidatures et leurs propositions (dossiers de manifestation d'intérêt et de projet), les conditions dans lesquelles celles-ci seront analysées et appréciées, ainsi que les modalités de choix des opérateurs et de définition du dispositif contractuel qui pourra être conclu avec la Commune de Réallon.

Les prescriptions contenues ci-après sont à respecter scrupuleusement par les opérateurs en chacune de leurs dispositions. La participation à la présente consultation implique l'acceptation pleine et entière des prescriptions figurant au présent règlement et, plus largement, dans le dossier d'appel à manifestation d'intérêt.

## **Article 3 : Procédure de consultation**

### **3.1 Cadre juridique**

La présente procédure de consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique.

Elle est conduite en application notamment des dispositions relatives à l'occupation du domaine public issues de l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, codifiée aux articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, pour les biens situés sur le domaine public communal.

La consultation ne répond pas à un besoin direct de la Commune ; elle vise à permettre l'émergence de projets d'initiative privée, susceptibles de contribuer à l'intérêt général local, en particulier au développement économique et touristique de la station de Réallon.

À l'issue de la consultation, la Commune délivrera à l'opérateur sélectionné une Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public régie par les dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la Propriété des Personnes Publiques.

### 3.2 Calendrier de la consultation

<b>Lancement de l'AMI</b>	<b>15 avril 2026</b>
<b>Date limite de dépôt des Propositions</b>	<b>lundi 4 mai 2026</b>
<b>Réunion de la commission ad hoc</b>	<b>début mai 2026</b>
<b>Engagement des négociations :</b>	<b>mi-mai 2026</b>
<b>Début de l'occupation</b>	<b>à partir de début juin 2026</b>

#### **Article 4 : Contenu du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt**

Le dossier de consultation, librement téléchargeable à compter de la publication de l'avis sur le site internet de la Commune [www.reallon.fr](http://www.reallon.fr), comprend notamment :

- Le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt ;
- Le Document Programme ;
- Le Projet de Convention d'Occupation Temporaire.

Sur la base de ce dossier, les opérateurs seront invités, dans le délai prescrit en page de garde du présent règlement, à soumettre :

- un **dossier de manifestation d'intérêt**,
- un **dossier de projet**,

Cette date limite de présentation des manifestations pourra être modifiée par simple décision de la commune, qui en informera les opérateurs.

#### **Article 5 : Contenu du dossier de manifestation d'intérêt**

Les opérateurs pourront se présenter sous la forme d'un opérateur unique ou sous la forme d'un groupement d'opérateurs économiques.

En cas de candidature sous forme de groupement d'opérateurs économiques, hormis la lettre de candidature l'intégralité des pièces mentionnées aux sous dossiers administratif et technique, devra être produite pour chacun des opérateurs membre du groupement.

Le dossier de manifestation sera composé des pièces suivantes :

1. Lettre de candidature identifiant l'opérateur économique candidat et son équipe (CV et organigramme) ;
2. Une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée, établie par le candidat et attestant qu'il a satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales et sociales au 31 décembre 2024 ;
3. Une déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels (attestation à fournir - article L. 241-1 al. 2 du Code des assurances) (le cas échéant) ;
4. Toute pièce permettant d'apprécier sa capacité à assurer l'exploitation de l'activité ;
5. Présentation de références en matière d'activités similaires : pour chaque référence, le candidat indiquera les caractéristiques de l'activité concernée, le rôle exact joué par le candidat et fournira à ce titre tout élément permettant d'apprécier la référence revendiquée ;
6. Bilans et comptes de résultats des structures et sociétés existantes supports de la candidature (le cas échéant) ;
7. Garanties financières : note de présentation des fonds propres, garanties de financement, engagements financiers permettant d'assumer la réalisation du projet.

La Commune procédera à l'analyse des dossiers de manifestation pour le choix des opérateurs au regard de la complétude du dossier, de sa conformité aux prescriptions du présent règlement et au vu des garanties professionnelles, techniques et financières produites.

## **Article 6 : Contenu du dossier de projet**

### **6.1. Contenu du dossier de proposition**

Le dossier de proposition remis par chaque opérateur est structuré autour de deux pièces principales, rédigées en langue française :

- une note technique ;
- une note financière.

### **6.2. Note technique**

La note technique, d'une longueur raisonnable, présente de manière synthétique mais suffisante pour en permettre l'appréciation :

- **Projet d'exploitation et concept de restauration**
  - description du concept de restauration proposé, de la gamme de produits, des services associés et du positionnement tarifaire envisagé ;
  - organisation générale de l'exploitation (calendrier d'ouverture, horaires, effectifs et organisation des équipes, modalités d'accueil de la clientèle).
- **Activités et animation du site**
- **Engagements environnementaux et sociaux**

### **6.3. Note financière**

La note financière présente, de manière claire et structurée :

- **Programme d'investissements**
  - description des principaux investissements envisagés sur le site (aménagement, équipements, travaux éventuels) et calendrier prévisionnel de réalisation ;
  - estimation financière globale de ces investissements et principales modalités de financement.
- **Proposition de redevance d'occupation du domaine public**
  - proposition de redevance d'occupation du domaine public, exprimée selon les modalités prévues par le projet de convention d'occupation temporaire « Bacchus » (part fixe, part variable et son évolution) ;
  - le cas échéant, explication des hypothèses économiques retenues pour la détermination de cette redevance.
- **Cohérence économique globale du projet**

#### **Article 7 : Sélection des opérateurs et des manifestations d'intérêts**

La Commune procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de Manifestation d'Intérêt.

Les Manifestations d'Intérêts sont analysées et sélectionnées au regard de leur complétude, de la crédibilité du projet et de sa compatibilité avec les enjeux exprimés par la Commune, des capacités financières et techniques de l'opérateur.

Les projets des opérateurs dont les capacités auront été sélectionnées par la Commune seront ouverts, examinés et analysés.

La présentation d'une candidature et d'un projet n'ouvre au profit d'un opérateur quel qu'il soit aucun droit à être sélectionné.

#### **Article 8 : Sélection des projets**

La Commune procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de projets.

### **8.1 Critères de sélection des projets**

La qualité du projet sera appréciée en fonction des critères énoncés, ci-après, non hiérarchisés :

Critère n°1 : critère technique relatif à la qualité et de la cohérence du projet d'exploitation dans toutes ses composantes telles qu'issue du document programme (enjeux environnementaux et RSE, etc ...) et du projet de COT. A noter que l'ancrage local du futur l'opérateur et sa connaissance professionnel spécifique seront appréciés ;

Critère n°2 : critère financier (notamment : solidité du modèle économique, nature et volume des investissements de l'opérateur, montant de la redevance, nature des charges librement consenties par l'opérateur, garanties financières présentées par l'opérateur).

Le projet retenu sera celui qui présentera les meilleures caractéristiques globales en assurant la valorisation du domaine public et la qualité et la pérennité de l'opération d'intérêt général d'initiative privée et le plus haut degré de prise en considération des enjeux exprimés.

La présentation d'une candidature et d'un projet n'ouvre au profit d'un opérateur quel qu'il soit aucun droit à être sélectionné ou retenu.

### **8.2 Négociation**

La Commune dispose de la faculté de négocier avec les opérateurs de son choix sur la base des projets initiaux au cours de la procédure de consultation.

La Commune informera les candidats dont le projet donnera lieu à négociation de l'organisation de ladite négociation.

Les négociations pourront se dérouler en plusieurs phases.

La Commune se réserve la possibilité, au terme de chacune de ces phases, de ne retenir que la ou les proposition(s) qui répondent le mieux aux critères de d'appréciation des projets.

La discussion pourra porter sur l'ensemble des points développés dans le cadre du projet de l'opérateur.

La Commune s'engage à faire respecter la plus grande confidentialité et à n'évoquer dans le cadre des négociations les éléments différenciateurs de tel ou tel projet, qu'avec les opérateurs concernés. En aucun cas, une partie ou la totalité du projet

d'un candidat ne pourra être présentée à un autre pour influencer son projet, ou pourra être présentée à un membre extérieur à la négociation.

À l'issue des négociations, la Commune sélectionnera le projet présentant les meilleures garanties au regard des critères de jugement des propositions, précisés à l'article 9.1 du présent règlement de consultation.

La présentation d'une candidature et d'un projet n'ouvre au profit d'un opérateur quel qu'il soit aucun droit à participer aux négociations.

### **8.3 Composition de la commission chargée de la conduite de la procédure**

Les propositions seront analysées par une commission municipale ad hoc.

Conformément à la délibération du Conseil municipal, cette commission est composée comme suit :

- Président : M. Michel MONTABONE, Maire ;
- Membre du Conseil municipal : M. Jean-Marc ROUX-SIBILON, 1<sup>er</sup> adjoint ;
- Membre du Conseil municipal : M. Yves MARTIN et Loïc PEYRON.
- Personnalité qualifiée : M. Kévin THIRION : Directeur de la Régie des remontées mécaniques

La commission est présidée par Monsieur le Maire et peut, en tant que de besoin, solliciter la présence des services communaux et des conseils de la Commune affectés à ce dossier.

#### **Article 9 : Conditions de présentation et de dépôt des dossiers candidature et projet**

Les dossiers de manifestation d'intérêt et de projet devront être transmis, **en deux plis/fichiers distincts**, l'un comprenant les pièces relatives à la manifestation d'intérêt (article 5) et l'autre comprenant les pièces relatives au projet (article 6).

Les dossiers pourront être remis :

- soit par voie électronique, à l'adresse suivante : [secretariat@reallon.fr](mailto:secretariat@reallon.fr) ;
- soit par dépôt à l'accueil de la mairie, durant les heures d'ouverture des services municipaux ;
- soit par envoi postal, à l'adresse suivante :

**AMI RESTAURANT D'ALTITUDE**  
**Commune de Réallon**  
2098 Charrière des Gourniers  
La Place

La date limite de remise des propositions figure en page de garde.

L'ensemble des documents composant les plis des candidats devra être rédigé en langue française.

**Article 10 : Modification de détail au dossier de consultation**

La Commune se réserve le droit d'apporter des modifications au dossier de consultation.

Ces modifications seront notifiées à chacun des candidats s'étant fait connaître dans les mêmes conditions de formes et de délai.

La notification indiquera l'impact éventuel de la modification sur le délai de réception des projets.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

**Article 11 : Information des porteurs de projet**

La Commune informera les porteurs de projets dont les projets n'ont pas été retenus, cette information sera faite dans des conditions compatibles avec le bon déroulement de la procédure.

Les porteurs de projets sélectionnés seront informés de la prise en considération de leur proposition et de leur projet, ainsi que, le cas échéant, de l'engagement de négociations.

Dès qu'elle aura arrêté son choix pour un projet et un opérateur déterminé, la Commune en informera les autres porteurs de projets.