

**COMMUNE DE CLARA VILLERACH
(Pyrénées-Orientales)**

**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC (DSP)
d'un commerce Gîte d'étape, café de pays avec restauration et multi-services
de proximité à CLARA VILLERACH (66500)**

Procédure simplifiée conformément aux articles L.1410-1 à 3 du CGCT, de l'ordonnance n°2016-65 du 29/01/2016 et du décret n°2016-86 du 01/02/2016 et de l'article R. 3126-1 du code de la commande publique.

**CAHIER DES CHARGES
Date limite de remise des offres 16 février 2026 16h**

Conformément à la délibération n°DE _028_2025. du 16 décembre 2025

**Informations administratives et techniques
RETRAIT DE DOSSIER DE CANDIDATURE**

Mairie de CLARA VILLERACH
Adresse : 1 Rue de la Mairie
66500 CLARA VILLERACH
Tél : 09 60 43 06 36
Mail : commune-de-clara@orange.fr

A CLARA VILLERACH le 16 décembre 2025
Le maire

Patrick MARCEL



CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

CLARA-VILLERACH est une commune des Pyrénées-Orientales, porte du massif du Canigou, classé Grand site de France. La commune, composée de deux villages Clara et Villerach. Elle est située à 5 km de Prades à 600 m d'altitude, et compte 270 habitants. Elle est le point de départ de la piste de Lech menant au célèbre Pic du Canigó, montagne sacrée des Catalans et classé Grans Site de France.

Le massif bénéficie à ce titre d'une forte fréquentation de randonneurs de juin à octobre. Les nombreuses randonnées possibles dans les environs apportent aussi des visiteurs les week-ends et pendant les vacances scolaires. Le gîte d'étape et café de pays se situe sur l'axe (RD24) qui mène au plus grand canyon des Pyrénées-Orientales, le canyon du Llech (5 000 visiteurs/an).

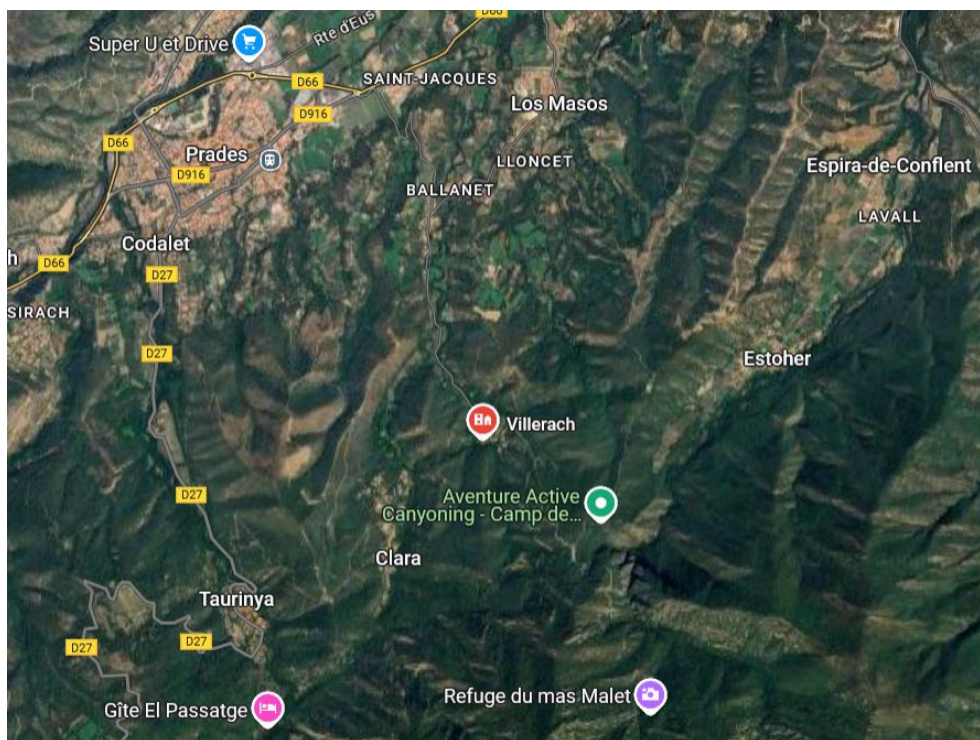
En matière d'économie locale, le village compte quelques entreprises entre agriculteurs, producteurs locaux, artisans et commerçants.

La commune dispose d'un restaurant gastronomique, de différents hébergeurs et d'un gîte rural café pays, propriété de la commune dont l'ouverture est programmée au 1er Avril 2026 et dont l'activité sera confiée à un exploitant privé via une délégation de services publics (DSP).

Les objectifs de la commune, à travers cette DSP sont :

- L'ouverture d'un service de proximité pour les habitants de la commune et les touristes avec dépôt de pain et vente de produits locaux.
- Une proposition d'offre d'hébergement et de restauration traditionnelle de qualité s'inscrivant dans le tourisme durable à prix modéré.
- La participation à la vie du village
- Le partenariat avec les acteurs l'économie du territoire intercommunal,
- Le développement du lien social (animation de soirées avec jeux ...)





Article 1 – Objet de la délégation de service public

La DSP a pour objet de confier l'exploitation d'un gîte rural/Café de Pays, propriété de la commune de Clara Villerach, sis sur la commune, dont le plan est joint en annexe 1 du présent contrat.

Le gîte rural/Café de Pays se compose :

- Au rez-de-chaussée : D'un espace restauration composé de trois salles intérieures avec bar aménagé, d'une terrasse extérieure avec Barbecue. Une des salles pouvant être affectée à la vente de produits régionaux intégrant également un point relais de location de vélos électriques.
- D'un étage : composé d'un dortoir de 9 personnes, d'une chambre de 4 personnes, d'une chambre de deux personnes avec un coin repas et une terrasse extérieure.
- D'un parking sur une surface de 1 600 m²

L'ensemble des installations formant le gîte rural/Café de Pays se situe sur les parcelles cadastrées C595 (643 M²), le parking, situé en contrebas de la RD 24, sur les parcelles cadastrées C247 - C248 (1605 M²), et une parcelle agricole cadastrée C582 (1 220 M²).

Les missions confiées au Délégataire sont les suivantes, et sont détaillées au chapitre 3 du présent cahier des charges :

- La gestion et l'exploitation du gîte rural/Café de Pays
- La gestion des locaux et matériels, incluant leur entretien, leur maintenance, et leur surveillance,
- La participation à l'animation du village,
- La participation à l'information touristique
- Le partenariat avec les producteurs locaux.

À ce titre, le Délégataire est responsable du service, le gère conformément au présent cahier des charges et en respectant la réglementation en vigueur. Il sera autorisé à percevoir directement des recettes perçues auprès des usagers. Il exploite le service à ses risques et périls. La Commune conserve le contrôle de l'exécution du service et peut exiger à cette fin la communication de tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

Article 2 – Durée

La DSP a une durée de 4 ans. Elle sera effective dès signature du contrat entre la commune et le délégataire.

Conformément à l'article L 1411-2 du CGCT, la DSP pourra être prolongée pour motif d'intérêt général pour une durée maximale d'un an.

Article 3 – Exploitation personnelle

La délégation étant consentie à titre *intuitu personæ*, le Délégataire est tenu d'exploiter personnellement le gîte rural/Café de Pays, ainsi que les activités et missions confiées.

Le Délégataire reste seul responsable à l'égard de la Commune du respect des prescriptions techniques et des exigences posées par les documents contractuels.

Article 4 – Sous-traitance

La sous-traitance partielle ou totale est interdite.

Article 5 – Cadre législatif applicable

L'exploitation du gîte rural/Café de Pays ne donnera en aucun lieu à la création d'un fonds de commerce. Le délégataire ne peut en aucun cas revendiquer les dispositions du code de commerce.

Article 6 – Responsabilité et assurances

Le Délégataire est entièrement responsable de tous risques et accidents qui pourraient survenir au cours de l'exploitation du service.

Il contracte dans ce cadre toutes les assurances nécessaires, y compris pour les accidents survenus de son fait sur le périmètre concédé au cas où le Déléguant, condamné sur la base de l'article L2212-2 du Code général des collectivités territoriales, viendrait à exercer contre lui une action récursoire.

Le Délégataire s'oblige à transmettre chaque année les attestations d'assurance correspondantes.

Chapitre 2 – Moyens affectés à la délégation

Article 7 – Biens affectés à la délégation

Les biens affectés à l'exploitation du service sont répertoriés aux inventaires figurant en annexe n° 2 du contrat de concession.

Article 7.1 : Biens de retour

Si le Déléguant apportent, en cours de contrat, des biens reconnus indispensables à l'exercice et au bon fonctionnement du service public délégué, ceux-ci sont répertoriés en annexe 2 et font retour, en bon état d'entretien et de fonctionnement, gratuitement à la Collectivité en fin de contrat.

Ces biens sont qualifiés de biens de retour.

Article 7.2 : Biens de reprise

Les biens acquis par le Délégataire en cours de contrat et présentant une utilité ou un intérêt pour l'exploitation du gîte rural/Café de Pays sont qualifiés de biens de reprise. Ils sont répertoriés à l'inventaire de l'annexe 2, que le Délégataire s'engage à mettre à jour tout au long du contrat. Ces biens pourront être rachetés par la Collectivité ou par

le nouveau Délégataire à l'expiration de la convention à un prix librement fixé entre les parties ou à défaut par dires d'expert.

Article 7.3 : Personnel du Délégataire

Le Délégataire recrutera le personnel de son choix dont il assurera la charge et l'entière responsabilité.

Chapitre 3 – Conditions d'exploitation et missions confiées au délégataire

La diversité des activités exercées demande que l'exploitant assure la continuité du service et des horaires tels que définis par la commune. Toutes les activités doivent être exercées avec les conditions suivantes :

Article 8 : Périodes et horaires d'ouverture

Assurer l'exploitation continue du gîte rural / Café de Pays, avec ou sans réservation, du 1^{er} avril au 31 octobre, tous les jours de la semaine, à partir de 7h00 et jusqu'en soirée après le service. Entre juin et septembre, un service de restauration devra être proposé sans interruption.

Sur la période du 1^{er} novembre au 31 mars, ouverture les week-ends du vendredi au dimanche. Le délégataire devra fixer sur cette période, sa période de fermeture. La période d'ouverture pouvant-être étendue.

Article 9 : Gestion des locaux et matériels, incluant leur entretien, leur maintenance, et leur surveillance

Le Délégataire s'engage à assurer la gestion, l'entretien et la maintenance des locaux et matériels mis à sa disposition. Il prend les locaux et matériels en l'état où ils se trouvent au moment de son entrée dans les lieux. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et annexé aux présentes. Il s'engage également à exploiter et entretenir en bon état pendant toute la durée du contrat les équipements et installations nécessaires à l'exploitation du multiple rural. Les locaux et matériels doivent être tenus dans un parfait état de propreté répondant aux exigences et normes de la profession. En cas d'insuffisance d'entretien, le délégant met en demeure le Délégataire d'y remédier, aux frais de ce dernier, et dans un délai raisonnable. A défaut d'exécution, le délégant fait assurer aux frais du Délégataire la remise en état des lieux, installations et matériels.

Le délégataire ne pourra établir d'autres installations, ni modifier celles existantes sans l'accord de la collectivité.

Le délégataire assurera à ses frais le nettoyage et l'entretien courant des installations, équipements et matériels nécessaires à l'accomplissement du service.

Il communiquera annuellement à la collectivité les quittances d'assurance et contrats d'entretien technique qu'il aura souscrits pour cet objet, notamment la vidange régulière du bac à graisse, le ramonage annuel de la cheminée, la hotte d'évacuation de la cuisine.

Article 10 : participation à l'animation du village

Le gîte rural/Café de Pays joue un rôle important dans la vie du village. Le délégataire s'engage à être partenaire des animations qui sont proposées par la municipalité, les associations des villages, ou tout autre opérateur qui aura reçu le soutien de la municipalité. Ce partenariat se matérialisera par tout moyen : aide logistique, adaptation des horaires produits services, offre de prestations à prix préférentiels ou gratuits (ex : 1 boisson offerte) ..., au choix du délégataire.

Le délégataire pourra proposer et organiser des animations, à la condition de les soumettre au maire. Le maire se réserve le droit de les refuser si celles-ci portent un trouble à l'ordre public, ou si elles entraînent des plaintes des riverains.

Article 11 : Restauration et partenariat avec les agriculteurs et artisans locaux.

Le délégataire devra valoriser au maximum les productions locales notamment pour l'activité de restauration, et autant que faire se peut les proposer dans sa carte et dans ses produits à la vente.

Seront privilégiées une cuisine traditionnelle valorisant la gastronomie catalane. Les prix devront être accessibles pour différents budgets.

- Hébergement dortoir petit déjeuner compris
- Hébergement chambre petit déjeuner compris
- Hébergement dortoir demi-pension
- Hébergement chambre demi-pension
- Privatisation de l'hébergement gîte
- Repas seul entre 18 € et 25 € boisson non comprise

Article 12 : conditions générales

- Le congé annuel sera pris en dehors de la période estivale,
- Des activités supplémentaires en lien avec les activités principales pourront être exercées, avec accord préalable du conseil municipal,
- Toute modification que le délégataire souhaiterait mettre en place dans les conditions d'exploitation devra être présentée à la commune, et ne pourra se réaliser qu'avec l'accord de celle-ci,
- Le délégataire prendra à sa charge tous les frais relatifs à la fourniture de l'énergie et des fluides, notamment l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, le téléphone, internet, ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations nécessaires au fonctionnement du service. Le wifi devra être disponible pour les clients.
- Un panneau d'affichage devra indiquer les jours, heures d'ouverture, ou de réouverture en cas d'absence momentanée, ainsi que le numéro de téléphone à joindre en cas de besoin

Article 13 : obligations du délégataire

Le délégataire s'engage à :

- Être titulaire d'une licence 3
- Assurer la promotion et de la commercialisation de l'activité par tout moyen à sa convenance,
- Développer des partenariats avec les acteurs économiques et les associations locales le cas échéant,
- Adhérer à l'office de tourisme intercommunal de la communauté de communes Conflent Canigo,
- Assurer l'exploitation de l'activité en « bon père de famille ».

Chapitre 4 – Régime des travaux

Il n'est pas demandé au délégataire d'effectuer des travaux dans le cadre de cette DSP. Cependant, pendant toute la durée du contrat, les règles ci-après s'appliqueront.

Tous les travaux de gros entretien et de réparation des biens immobiliers seront effectués régulièrement à l'initiative et à la charge de la collectivité, dans la mesure d'une utilisation normale des lieux. Les travaux qui incombent normalement à tout locataire seront à la charge du délégataire.

Les réparations et le renouvellement des équipements et matériels mis à disposition du délégataire pour l'exécution du contrat seront à la charge de la collectivité en fonction de leur état de vétusté, à l'exception des matériels dont le délégataire est propriétaire, et sous réserve de leur bonne utilisation.

Le délégataire devra signaler sans délai à la collectivité les défauts imposant des réparations ou un renouvellement sur des travaux et/ou équipements dont elle a la charge, faute de quoi les réparations et/ou renouvellements seront à ses frais.

Dans le cas où la collectivité envisagera une extension des installations du service, elle se rapprochera du délégataire en vue d'en rechercher les modalités de réalisation. Dans ce cas particulier, la délégation de service public pourra faire l'objet d'un avenant avec accord des deux parties.

Les dommages causés par l'ouvrage lui-même entraînent la responsabilité de la collectivité qui doit satisfaire aux obligations légales en la matière, et souscrire les assurances requises.

Les dommages causés aux immeubles et équipements pourront engager la responsabilité du délégataire.

Chapitre 5 – Dispositions financières et fiscales

Article 14 – Rémunération du Délégataire

Le Délégataire exploite le service public concédé à ses risques et périls. Le délégataire devra soit en propre, soit à travers une société dont il sera le représentant, être déclaré au Registre National des Entreprises.

Dans un souci de transparence et de cohérence avec la stratégie de la commune, le délégataire devra soumettre à la commune sa carte avec les tarifs correspondant, ainsi que le prix de vente des principaux produits et services. La commune se réserve le droit de demander des modifications sur les tarifs et prestations proposés.

Sans réponse dans un délai d'un mois après présentation des éléments à la commune, la carte et les tarifs seront réputés approuvés. Un désaccord grave pourrait remettre en cause la DSP.

Article 15 – Charges d'exploitation et régime fiscal

Le Délégataire supporte toutes les charges d'exploitation du multiple rural.

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient et quel qu'en soit le redevable légal, liés à l'exploitation du multiple rural, sont à la charge du Délégataire, à l'exclusion des impôts fonciers.

Le Délégataire s'engage, pendant toute la durée du contrat, à se conformer aux lois et règlements relatifs aux obligations fiscales lui incombant, tant au titre des déclarations que du paiement des impôts et taxes qui sont à sa charge.

Article 16 : loyer

- Une redevance annuelle est versée à la commune pour un montant de 13 090 €
- La redevance est révisée annuellement en fonction de l'évolution d'un indice de référence selon les modalités définies contractuellement.

La redevance est payable par trimestre à terme échu. Tout mois entamé, que ce soit en début ou en fin de délégation sera dû.

Chapitre 6 – Rapport annuel du Délégataire et contrôle

Article 17 – Rapport annuel du Délégataire

Le Délégataire s'engage à transmettre avant le 30 avril de chaque année son rapport annuel conformément à l'article L. 3131-5 du Code de la commande publique.

La composition du rapport annuel est constituée des comptes clôturés (liasse fiscale), ainsi que d'une note précisant la manière dont a été exécuté le service (fréquentation, nombre de couverts, taux d'occupation des chambres, difficultés rencontrées, points forts de l'activité, animations organisées, partenariats noués avec les producteurs de la vallée ...)

Article 18 – Relations avec la Commune

La Commune conserve le contrôle du service délégué.

Ce droit de contrôle comprend notamment :

- Un droit d'information sur la gestion du service délégué ;
- La possibilité de se faire fournir tous documents et renseignements administratifs, techniques et financiers liés à l'exécution de la Délégation, ou d'aller les consulter dans les locaux du Délégataire ;
- Le pouvoir de prendre toutes les mesures prévues par le présent contrat lorsque le Délégataire ne se conforme pas aux obligations stipulées à sa charge. La Commune exerce son contrôle dans le respect de la réglementation relative à la confidentialité.

La Commune dispose d'un droit de visite. Elle s'engage à informer le Délégataire 48 heures avant sa visite des locaux.

Clause de rencontre : sur demande des parties, une rencontre peut être organisée en vue d'assurer le suivi des conditions d'exécution du présent contrat et ce, pendant toute sa durée.

Chapitre 7 – Fin du contrat

Article 19 – Résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant indemnisation intégrale du préjudice subi par le Délégataire, la Commune pourra à tout moment, pour un motif d'intérêt général, mettre fin de façon anticipée au contrat, moyennant le respect d'un préavis de 3 mois.

Du fait de cette résiliation, le Délégataire pourra prétendre au versement d'une indemnité de résiliation anticipée qui, à défaut d'accord amiable, est fixée à dire d'expert désigné sur initiative de la partie la plus diligente.

Les biens et équipements d'exploitation sont remis à la Commune dans les conditions prévues à l'article 23 du cahier des charges.

Le règlement éventuel s'effectue à la libération des locaux par le Délégataire.

Article 20 – Résiliation de plein droit

Le Délégant peut résilier de plein droit et sans indemnité le présent contrat en cas de faillite personnelle ou banqueroute du Délégataire.

La résiliation prend effet un mois après notification au Délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

La dévolution des biens s'effectue dans les conditions fixées à l'article 23 du cahier des charges.

Article 21 – Déchéance

À la demande du Délégant, le Délégataire peut être déchu du bénéfice de la DSP :

- En cas de fraude, malversation, trouble à l'ordre public, ou délit constaté par les juridictions compétentes ;
- En cas d'inobservation ou de transgression grave et répétée des dispositions du présent contrat ;
- En cas d'interruption totale du service ne résultant pas d'un cas de force majeure ou d'un fait de grève du personnel ;

- Lorsque la sécurité générale est gravement compromise de son propre fait par le défaut d'entretien des équipements ou matériels ;
- En cas de non-respect des dispositions relatives à la sous-traitance ;
- En cas de cession totale ou partielle du bénéfice du présent contrat à un tiers, sans l'accord préalable du Délégrant.

La déchéance est prononcée par le délégant après mise en demeure restée infructueuse du Délégataire de remédier aux manquements ou fautes constatées dans un délai que le Délégrant lui aura imparti.

La déchéance prend effet à compter du jour de sa notification au Délégataire.

Dans le cas où il aura prononcé la déchéance, le Délégrant aura la faculté de continuer l'exploitation du service en régie après reprise des biens dans les conditions fixées à l'article 23 des présentes.

Le prononcé de la déchéance fait obstacle à l'octroi de l'indemnité prévue à l'article 19.

Article 22 : résiliation par accord des parties

La résiliation anticipée avec accord des parties est possible, les conditions de cette résiliation seront librement négociées. Cette résiliation n'ouvre pas droit à indemnité pour le délégataire.

Article 23 – Sort des biens en fin de convention

Les biens mis à disposition par le délégant, et qui sont listés en annexe 2, font gratuitement retour au délégant, dans leur état normal d'entretien et bon fonctionnement, et ce sans indemnité.

Le sort des biens de retour et de reprise en fin de convention est décrit à l'article 7 des présentes.

L'ensemble des dispositions contenus au présent article sont applicables en fin de convention, que cette fin résulte de l'expiration normale de la convention ou présente un caractère anticipé.

Chapitre 8 – Clauses diverses

Article 24 – Litiges

Le Délégant et le Délégataire conviennent que les litiges qui résulteraient de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du contrat et de ses annexes pourront faire l'objet d'une tentative de médiation administrative sous l'égide d'un expert médiateur désigné d'un commun accord.

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de médiation appartient au Délégant ou au Délégataire.

À défaut de conciliation, les litiges seront soumis au tribunal administratif de Montpellier.

Article 25 – Divers

Toutes les notifications relatives à la DSP seront assurées soit par voie extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée pour le Délégataire en siège social, et en Mairie de CLARA VILLERACH pour le Délégant.

La conclusion d'avenants est possible avec accord des parties, dans la mesure où les fondements de la DSP restent inchangés.

Article 18 – Annexes

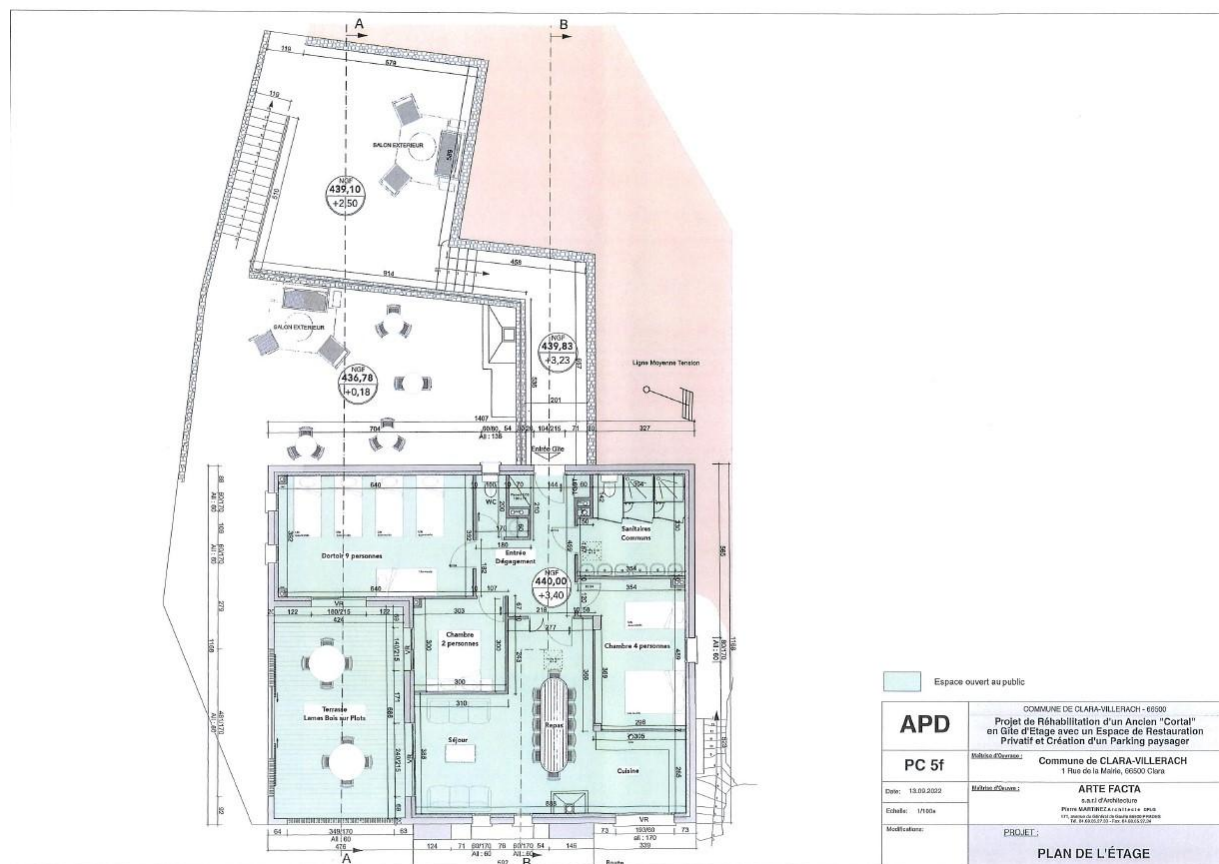
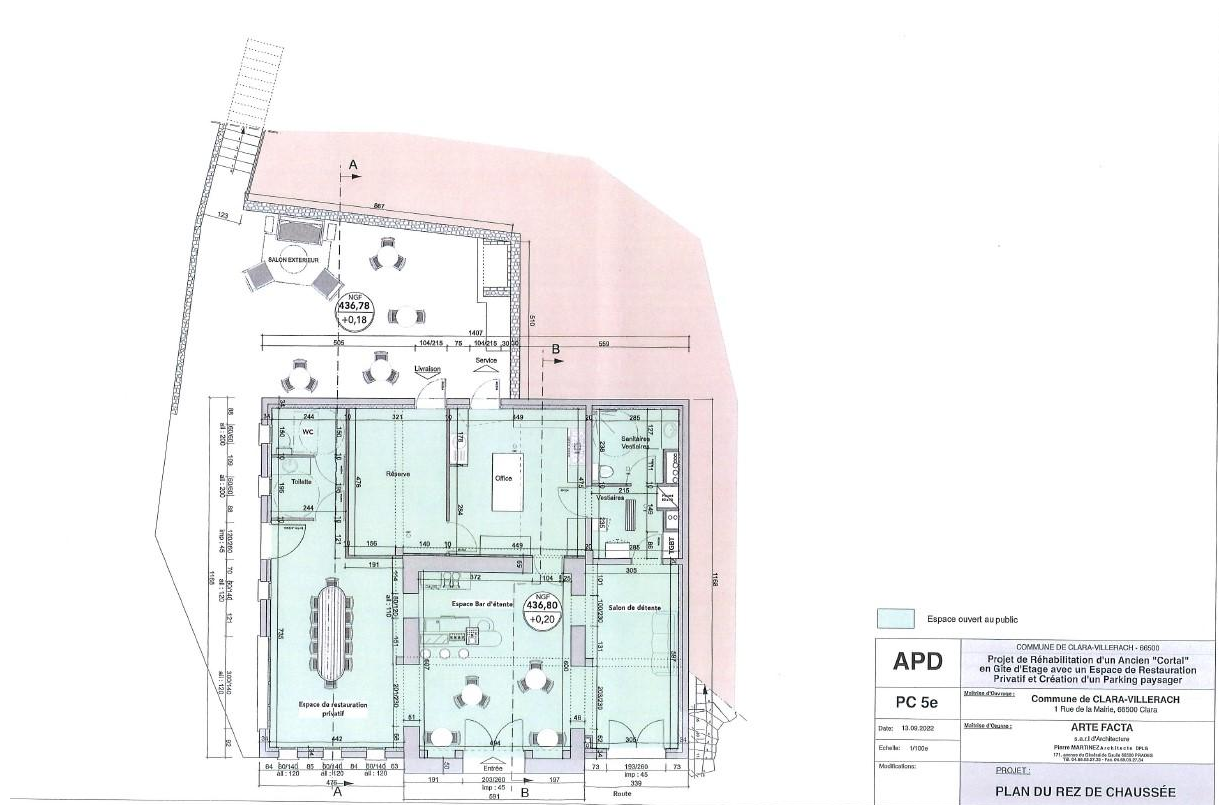
Outre le présent texte, le contrat comporte les annexes suivantes :

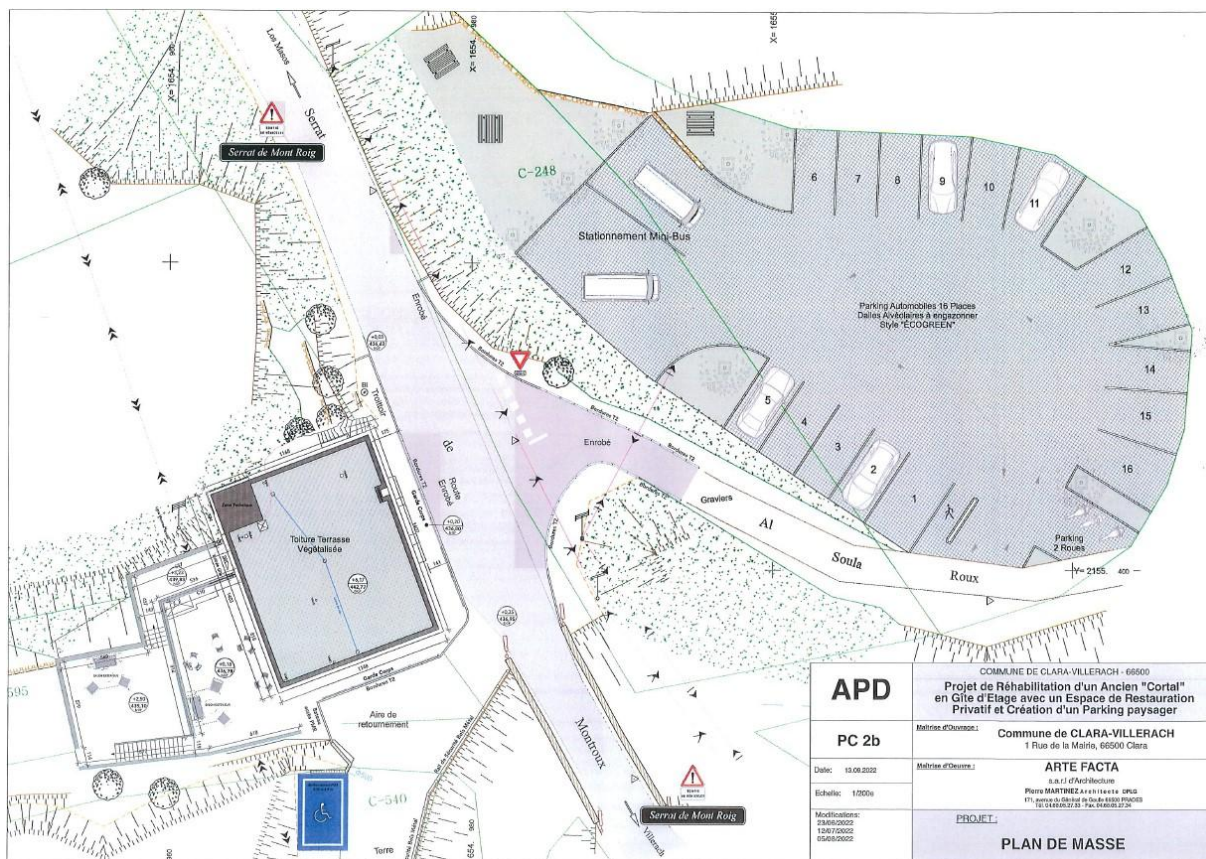
- Annexe 1 : plans
- Annexe 2 : liste du matériel et des équipements objet de la DSP, biens de retour, biens de reprise
- Annexe 3 : état des lieux d'entrée

➤ **Annexe 1**



Situation avec parcelles attenantes





Fait le , à

Signature du Déléguant

Signature du Déléguataire