

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA GESTION DU REFUGE
DE PRAZ D'ZEURES (SERRAVAL)
PROPRIÉTÉ DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE**



Date limite de candidature : 13 décembre 2026

Date de visite du refuge : mardi 13 octobre 2026 avec une possibilité de report le mardi 16 octobre 2026 en fonction de la météo

I. OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION

Le Département de la Haute-Savoie s'est porté acquéreur du Refuge de Praz d'Zeures afin d'assurer la poursuite de son activité d'accueil sur ce secteur de montagne fréquenté par de nombreux randonneurs à la journée ou en itinérance.

Cette acquisition est également en pleine cohérence avec la mise en œuvre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), compétence obligatoire, dont le cadre d'intervention a été renouvelé en 2023, réaffirmant le rôle de chef de file et de coordinateur en matière de randonnée du Département.

Le refuge n'est pas ouvert durant la saison estivale 2026 afin de réaliser des travaux de réhabilitation.

L'objet du présent appel à manifestation est d'attribuer la gestion du refuge de Praz d'Zeures du 01 mai au 31 octobre à compter de la saison estival 2027.

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La gestion du refuge de Praz d'Zeures fera l'objet d'un bail saisonnier (projet ci-joint) signé entre le candidat retenu par le présent appel à manifestation et le Département de la Haute-Savoie. La durée du contrat est de 6 mois, à compter de la saison estivale 2027, avec un renouvellement tacite pour un maximum de 5 saisons estivales.

Les travaux de réhabilitation sont susceptibles de se terminer en début de saison 2027, notamment le montage des meubles de la cuisine. Les travaux sont entièrement réalisés par le Département et ses prestataires.

Praz d'Zeures est un refuge gardé au sens de l'article R. 143-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il offre un hébergement à caractère collectif à des personnes de passage et, en complément, un service de restauration.

Le refuge de Praz d'Zeures n'est pas inscrit sur la liste des refuges pouvant héberger des mineurs établie par la Préfecture de la Haute-Savoie. Il ne peut donc pas héberger de mineurs en-dehors du cadre familial. S'il le souhaite, le gardien pourra effectuer les démarches, auprès de la mairie de Serraval, pour demander l'inscription du refuge sur cette liste.

L'usage du refuge de Praz d'Zeures est d'accueillir, d'informer, d'héberger et de restaurer les randonneurs et autres pratiquants d'activités de pleine nature. Les candidats doivent proposer un projet de gestion conforme à cet usage.

III. DESCRIPTION DU REFUGE

Le refuge de Praz d'Zeures se situe sur la commune de Serraval à une altitude de 1720 m. Il est accessible uniquement à pied ; la piste pastorale accessible en 4x4 partant du lieu-dit « Montaubert » s'arrête à la côte 1520 m.

Il accueille un public varié durant la saison estivale. Il présente une capacité d'hébergement de 29 personnes (effectif public : 27 ; effectif personnel : 2). La fréquentation moyenne annuelle peut-être estimée à 750 nuitées et 100 couverts le midi.

Il est un établissement recevant du public de type REF, 5ème catégorie, au sens de l'arrêté du 25 juin 1980.

A. Situation environnementale

Le refuge se situe dans le site Natura 2000 du massif de la Tournette et dans le site Haute-Savoie Nature (Espace Naturel Sensible) de l'alpage de Praz d'Zeures.

L'alpage de Praz d'zeures est exploité avec un troupeau ovin (450 bêtes). Un parcours de pâturage est réalisé par l'exploitant débutant sur l'alpage voisin des Vorets à partir de mi-mai puis transition sur

Praz d'Zeures selon l'enherbement et le contexte de prédation. Un petit abri de berger rudimentaire est en place sur l'alpage.

B. Intérêts touristiques

Le refuge de Praz d'Zeures est le dernier refuge ouvert sur le massif de la tournette. Il est situé sur un sentier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées Pédestres (PDIPR) de Haute-Savoie :

- Randonnée à la journée :
 - Le refuge est un objectif de balade en soi ;
 - Étape sur l'ascension ou le retour de la Tournette ;
 - Tour de l'Aiguille de Serraval ;
- Itinérance courte :
 - Itinéraires à la journée avec option nuitée ;
 - Tour de la Tournette ;
- Itinérance plus longue :
 - Tour du Val-Sulens ;
 - GRP Tournette-Aravis.

C. Description du bâtiment

Le refuge est composé de 2 étages, d'un local batterie (production d'électricité par panneaux photovoltaïques) et d'une terrasse de plain-pied au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : une cuisine, une salle commune, une réserve, 2 chambres de 4 couchages, une salle d'eau (2 douches) et un WC.

Au premier étage : 2 chambres avec 1 lit double chacune et un dortoir (17 couchages).

Les plans intérieurs du refuge sont joints au présent document.

D. Équipements du refuge

Le refuge est alimenté en eau potable par une source captée sur l'alpage. Le dispositif d'alimentation en eau comprend un captage, un réservoir de 25 m³ et un dispositif de traitement par UV. Le réservoir alimente également un abri de berger et un abreuvoir.

La production d'eau chaude est assurée par un chauffe-eau solaire (300 l) et une chaudière d'appoint à gaz.

L'assainissement des eaux usées est assuré par une filière autonome composée d'un bac dégraisseur (situé à l'intérieur du refuge), d'une microstation (filtre compact) et d'un épandage (2 drains de 25 m).

L'électricité est fournie par un dispositif de production autonome composé de panneau solaire et d'un parc de batterie (capacité assurée pour 4 140 Wh/jour). L'ensemble du dispositif est la propriété de la Régie d'Électricité de Thônes. Il est dimensionné pour l'éclairage, un réfrigérateur, la recharge de téléphone sur prise (x5), un aspirateur, une trancheuse à jambon, une machine à laver (sans réchauffage électrique – uniquement en eau froide) et la lampe UV de potabilisation de l'eau.

Le chauffage est assuré par un poêle à bois.

Les équipements fournis par le propriétaire sont :

- Des extincteurs,
- Un défibrillateur,
- Des lits, matelas et de la literie (couettes et couvertures),
- De la vaisselle et des ustensiles de cuisine,
- Un réfrigérateur,
- Une gazinière ;
- Des tables, chaises et bancs pour l'intérieur et l'extérieur.

E. Charges du locataire

Le locataire aura à sa charge la consommation électrique du refuge. Pour cela, il signera avec la Régie d'Électricité de Thônes un « Contrat relatif à la mise en œuvre chez un client de moyens de desserte décentralisés non connectés à l'ensemble du réseau ». La tarification de la consommation électrique est estimée à 250 € par saison.

Le Département ne fournit pas de machine à laver, de bois de chauffage et de bouteille de gaz.

IV. Modalité de candidature

Le dossier de candidature est composé du présent document et ses annexes ainsi que du projet de bail saisonnier.

Les candidatures doivent être envoyées par mail à l'adresse simon.glessier@hautesavoie.fr **au plus tard le 13 décembre 2026.**

Une visite du refuge est proposée aux candidats le mardi 13 octobre 2026 avec une possibilité de report le vendredi 16 octobre 2026 en fonction de la météo. La montée au refuge se fera à pied depuis le parking de La Molloire (la piste 4x4 sera en travaux). Les candidats souhaitant visiter le refuge devront le faire savoir par l'envoi d'un mail à l'adresse refuge.prazzeures@hautesavoie.fr. L'heure du rendez-vous sera transmise aux candidats par retour de mail.

Le résultat de l'appel à manifestation sera transmis aux candidats au plus tard le 26 février 2027.

Le présent appel à manifestation d'intérêt est réservé exclusivement aux professionnels. Les candidats devront disposer d'un numéro SIRET et préciser la forme juridique de leur entreprise.

Le dossier de candidature est constitué d'un mémoire de présentation du projet de gestion du refuge de Praz d'zeures. Ce mémoire doit contenir à minima :

- Un exposé des motivations à exercer l'activité de gardien de refuge ;
- Une description du projet de gestion contenant :
 - La liste des prestations proposées (restauration, hébergement, animations, activités...),
 - Le projet de développement touristique (période d'ouverture, publics cibles, communication, réservation...),
 - La méthodologie proposée en termes de restauration (qualité, provenance des denrées alimentaires proposées),
 - La fréquence et le mode de ravitaillement envisagé,
 - La politique commerciale et promotionnelle envisagée, notamment le plan de communication et les moyens déployés, la gestion des réservations, les modalités de commercialisation, la grille des tarifs ;
- Une présentation des personnes impliquées dans le projet (formation, expérience, diplôme, compétences...) ;
- Un plan de développement économique et un budget prévisionnel du refuge incluant la tarification des services proposés ;
- Une présentation des actions envisagées pour améliorer l'empreinte écologique du refuge (gestion des déchets, produits utilisés, gestion de l'eau) ;
- Un justificatif d'inscription au registre du commerce ;
- Une attestation d'assurance garantissant l'activité de gardiennage de refuge.

Les candidats devront proposer un projet de gestion tenant compte des conditions fixées dans le bail saisonnier, des conditions de ravitaillement du refuge, de sa capacité d'accueil et de sa capacité de stockage.

V. Modalité de sélection des candidats

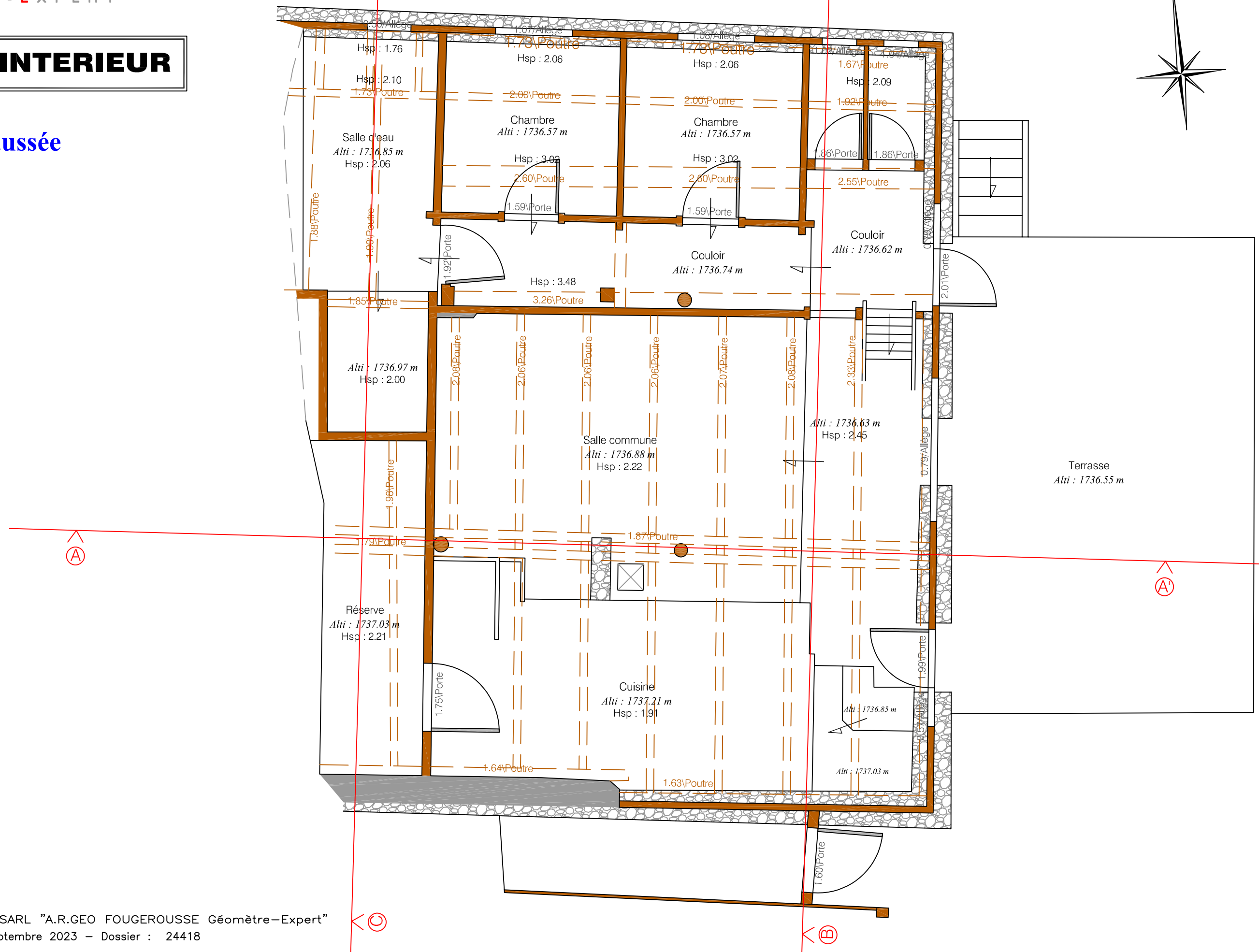
Le Département de la Haute-Savoie désignera le candidat qu'il estime le mieux répondre à l'objectif explicité qui est d'accueillir, d'informer, d'héberger et de restaurer les randonneurs et autres pratiquants d'activités de pleine nature.

Les candidatures seront analysées au regard des critères suivants :

- La qualité des services rendus aux différents types d'usagers accueillis (jours d'ouverture du refuge, horaires, périodes, fréquences, information et communication) ;
- Les diplômes / brevets / formations en relation avec l'activité de gardien de refuge ;
- L'expérience professionnelle, les compétences du candidat et la connaissance du milieu montagnard ;
- La qualité de la méthodologie d'exploitation du refuge (organisation et moyens techniques et humains, gestion des approvisionnements, ...) ;
- La qualité du plan de développement économique du refuge.

PLAN D'INTERIEUR

Refuge
Rez de Chaussée



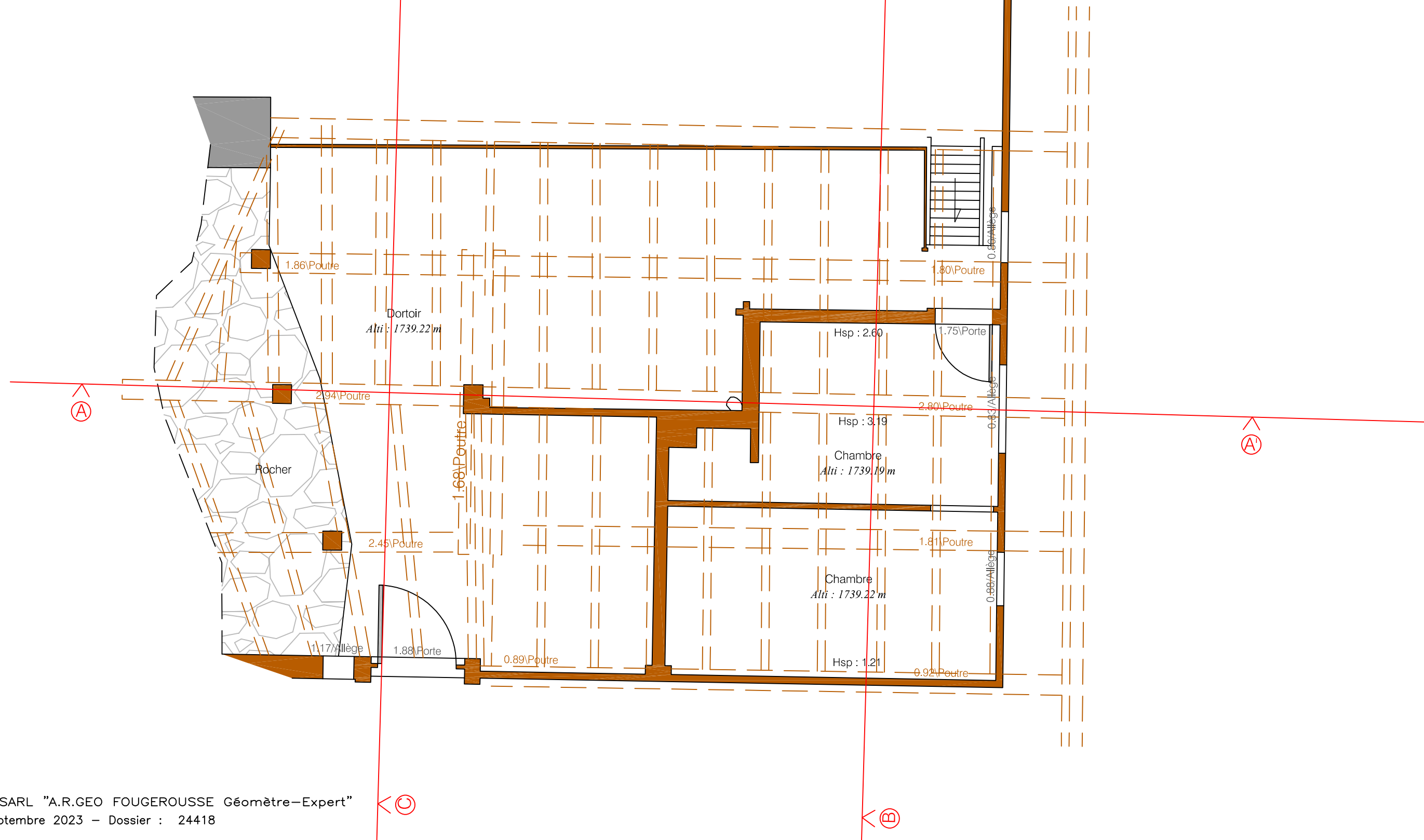
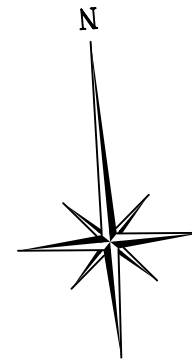
ⓕ = Fenêtre

Echelle : 1/50

Plan dressé par la SARL "A.R.GEO FOUGEROUSSE Géomètre-Expert"
Date du relevé : 12 Septembre 2023 - Dossier : 24418

PLAN D'INTERIEUR

Refuge
Premier Etage



ⓕ = Fenêtre

Echelle : 1/50

Plan dressé par la SARL "A.R.GEO FOUGEROUSSE Géomètre-Expert"

Date du relevé : 12 Septembre 2023 - Dossier : 24418

BAIL DE LOCATION CIVIL A CARACTÈRE SAISONNIER

Refuge de Praz d'Zeures

Commune de Serraval (Haute-Savoie)

Entre les soussignés :

Le Département de la Haute-Savoie, Représenté par Martial SADDIER, Président, Domicilié à 1 avenue d'Albigny - CS 32444 - 74041 ANNECY CEDEX, Ci-après dénommé « le Bailleur »,

Et :

[Nom et prénom du gardien], demeurant [Adresse], Désigné par le Bailleur à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt, Ci-après dénommé « le Preneur »,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet du bail

Le présent bail, qui constitue une location à caractère saisonnier consentie par référence à l'article L. 145-5, alinéa 4 du Code de commerce, n'ouvre pas droit au bénéfice du statut des baux commerciaux au profit du locataire. Le présent bail est formellement exclu du statut des baux commerciaux, de sorte que seules les dispositions du Code civil sont applicables au présent bail.

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après, pour un usage exclusif de refuge de montagne. Cette activité comprend :

- L'accueil, l'hébergement et la restauration des randonneurs et pratiquants d'activités de pleine nature ;
- L'information et l'orientation des usagers ;
- La gestion des équipements mis à disposition, dans le respect des règles de sécurité et d'hygiène applicables aux établissements recevant du public (ERP).

Le bien loué est le bâtiment dénommé « Refuge de Praz d'Zeures », situé sur la commune de Serraval (Haute-Savoie), parcelle cadastrale n°0A1677, à l'exclusion :

- Des surfaces de pâturage de ladite parcelle, louées séparément à un éleveur pour un usage agricole ;
- Des équipements de production d'électricité (panneaux photovoltaïques et batteries), propriété de la Régie d'Électricité de Thônes.

Le refuge est classé ERP de type refuge gardé au sens de l'article R. 143-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 – Description du bien

Le refuge de Praz d'Zeures se situe sur la commune de Serraval à une altitude de 1720 m. Il est accessible uniquement à pied ; la piste pastorale accessible en 4x4 partant du lieu-dit « Montaubert » s'arrête à la côte 1520 m.

Il accueille un public varié durant la saison estivale. Il présente une capacité d'hébergement de 29 personnes (effectif public : 27 ; effectif personnel : 2). La fréquentation moyenne annuelle peut-être estimée à 750 nuitées et 100 couverts le midi.

Il est un établissement recevant du public de type REF, 5ème catégorie, au sens de l'arrêté du 25 juin 1980.

Le refuge est composé de 2 étages, d'un local batterie (production d'électricité par panneaux photovoltaïques) et d'une terrasse de plain-pied au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : une cuisine, une salle commune, une réserve, 2 chambres de 4 couchages, une salle d'eau (2 douches) et un WC.

Au premier étage : 2 chambres avec 1 lit double chacune et un dortoir (17 couchages).

Le refuge est alimenté en eau potable par une source captée sur l'alpage. Le dispositif d'alimentation en eau comprend un captage, un réservoir de 25 m³ et un dispositif de traitement par UV. Le réservoir alimente également un abri de berger et un abreuvoir.

La production d'eau chaude est assurée par un chauffe-eau solaire (300 l) et une chaudière d'appoint à gaz.

L'assainissement des eaux usées est assuré par une filière autonome composée d'un bac dégraisseur (situé à l'intérieur du refuge), d'une microstation (filtre compact) et d'un épandage (2 drains de 25 m).

L'électricité est fournie par un dispositif de production autonome composé de panneau solaire et d'un parc de batterie (capacité assurée pour 4 140 Wh/jour). L'ensemble du dispositif est la propriété de la Régie d'Électricité de Thônes. Il est dimensionné pour l'éclairage, un réfrigérateur, la recharge de téléphone sur prise (x5), un aspirateur, une trancheuse à jambon, une machine à laver (sans réchauffage électrique – uniquement en eau froide) et la lampe UV de potabilisation de l'eau.

Le chauffage est assuré par un poêle à bois.

Les équipements fournis par le propriétaire sont :

- Des extincteurs,
- Un défibrillateur,
- Des lits, matelas et de la literie (couettes et couvertures),
- De la vaisselle et des ustensiles de cuisine,
- Un réfrigérateur,
- Une gazinière ;
- Des tables, chaises et bancs pour l'intérieur et l'extérieur.

Article 2 – Durée et renouvellement

2.1 Durée

Le présent bail est conclu pour la saison estivale 2027, du 1er mai 2027 au 31 octobre 2027. Les dates effectives d'ouverture et de fermeture du refuge sont déterminées par le Preneur, sous sa responsabilité, en fonction des conditions d'accessibilité et de sécurité pour les usagers et lui-même.

2.2 Renouvellement

Le bail est tacitement renouvelable pour une durée maximale de 5 saisons estivales, sous réserve des conditions suivantes :

- Opposition du Preneur : Notification par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) adressée au Bailleur avant le 31 octobre de l'année précédant la saison concernée.

- Opposition du Bailleur : Notification par LRAR adressée au Preneur avant le 31 décembre de l'année précédant la saison concernée.

2.3 Restitution du bien et des clefs

En tout état de cause, le Preneur devra libérer les lieux et restituer les clefs au Bailleur, à la fin de chaque saison et au plus tard le 30 octobre.

La restitution des lieux implique que le Preneur déménage l'ensemble de ses biens personnels, matériels et stock à la fin de la saison.

En revanche, en cas de difficultés de déménagement ou de stockage du matériel du Preneur, le Bailleur, par pure et simple tolérance accepte que le Preneur laisse son matériel durant l'intersaison.

Cependant, le Preneur n'aura pas accès aux lieux pendant l'intersaison.

Article 3 – Résiliation

3.1 Résiliation par le Preneur

Le Preneur peut résilier le bail à tout moment, par LRAR, uniquement dans les cas suivants :

- Impossibilité d'assurer l'ouverture du refuge au public ;
- Manquement du Bailleur à ses obligations contractuelles.

Le Preneur dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception de la LRAR pour quitter les lieux.

3.2 Résiliation par le Bailleur

Le Bailleur peut résilier le bail à tout moment, par LRAR, uniquement dans les cas suivants :

- Non-ouverture du refuge au public pour l'usage prévu ;
- Non-respect du projet de gestion présenté lors de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- Manquement du Preneur à ses obligations contractuelles.
- Non-paiement du loyer

Le Preneur dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception de la LRAR pour quitter les lieux.

Article 4 – Loyer

Le loyer est un forfait saisonnier, fixé à 2 000 €.

Le loyer est payable par titre de recette émis par le Bailleur à partir du 31 octobre avant le 31 décembre de chaque année.

Le loyer pourra être révisé annuellement.

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

Article 5 – État des lieux

5.1 État des lieux d'entrée

Réalisé conjointement par le Bailleur et le Preneur en début de saison, il constate :

- L'état du refuge après hivernage ;
- La remise des clés et des équipements au Preneur.

5.2 État des lieux de sortie

Réalisé conjointement en fin de saison, il constate :

- L'état du refuge après la période de location ;
- La réalisation des opérations d'hivernage ;
- La restitution des clés et équipements au Bailleur.

Article 6 – Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage à :

6.1 Entretien et réparations

- Prendre en charge les travaux de réparation, d'amélioration et d'entretien du bâtiment et de ses équipements (hors réparations locatives) ;
- Assurer les contrôles périodiques réglementaires (chaudière, électricité, sécurité incendie, etc.) et les interventions programmées ;
- Réaliser un contrôle structurel du bâtiment tous les deux ans ;
- Prendre en charge le ramonage des conduits de fumée (dérogation au décret n°87-712 du 26 août 1987) ;
- Renouveler les biens matériels et équipements mis à disposition (selon l'état des lieux initial).

6.2 Autorisations

- Obtenir les autorisations administratives nécessaires pour les travaux ou modifications du bien.

Article 7 – Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à :

7.1 Entretien courant et réparations locatives

- Assurer les réparations locatives listées au décret n°87-712 du 26 août 1987 ;
- Assurer le remplacement des piles des détecteurs (incendie, CO, CO₂) et blocs d'alarme ;
- Assurer la désinfection du réservoir d'eau potable ;
- Assurer l'entretien du système de traitement d'eau. Nettoyage filtre et remplacement de lampe UV ;
- Assurer l'entretien du drain le long du mur de soutènement, le curage des grilles d'eau pluviale ;
- Assurer la vidange du bac à graisse du dispositif d'assainissement ;
- Assurer l'entretien des abords du refuge, notamment au niveau des issues de secours ;

7.2 Gestion du refuge

- Respecter la capacité d'accueil du bâtiment ;
- Assurer l'accueil des usagers, y compris en situation de danger ;
- Veiller au respect de l'activité agricole sur le site et de l'environnement ;
- Tenir à jour le registre de sécurité et en transmettre une copie à la mairie de Serraval et au Bailleur tous les deux ans ;
- Participer aux commissions de sécurité et appliquer leurs préconisations ;

- Signaler immédiatement au Bailleur toute détérioration nécessitant une intervention externe.
- De manière générale, le Preneur s'engage à respecter le projet de gestion qu'il aura rendu lors de l'appel à manifestation d'intérêt. Ce projet de gestion est une annexe contractuelle au présent bail.

7.3 Ouverture et hivernage

- Ouverture : Réaliser les opérations listées à l'Annexe 1 (nettoyage, mise en service des équipements, etc.) ;
- Hivernage : Réaliser les opérations listées à l'Annexe 2 (vidange des réseaux, protection des ouvertures, etc.).

7.4 Interdictions

- Ne pas entreprendre de travaux sans l'autorisation écrite préalable du Bailleur, sauf urgence absolue.
- Ne pas modifier les équipements ou le bien sans accord écrit du Bailleur ;
- Ne pas utiliser le bien à d'autres fins que celles prévues à l'Article 1.

Pour rappel, le Preneur aura à sa charge la consommation électrique du refuge pendant la saison. Pour cela, il signera avec la Régie d'Électricité de Thônes un « Contrat relatif à la mise en œuvre chez un client de moyens de desserte décentralisés non connectés à l'ensemble du réseau ».

Article 8 – Responsabilités et assurances

8.1 Responsabilité du Preneur

Le Preneur est seul responsable, pendant la saison, des dommages de toute nature causés aux biens, au Bailleur ou aux tiers notamment du fait de sa négligence ou de son manquement aux obligations du bail.

En aucun cas, la responsabilité du Bailleur ne pourra être recherchée.

8.2 Assurances

Le Bailleur souscrit une assurance multirisques couvrant le bâtiment et ses équipements, pendant la durée saisonnière.

Le Preneur souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant son activité et les risques liés à la gestion du refuge.

Article 9 – Litiges

Tout litige relatif à l'exécution du présent bail sera soumis au tribunal judiciaire d'Annecy, sous réserve des voies de recours amiables préalables.

Article 10 – Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail, les parties élisent domicile :

Le Bailleur :

Département de la Haute Savoie

1 avenue d'Albigny - CS 32444 - 74041 ANNECY CEDEX ;

Le Preneur : [Adresse du Preneur].

Fait à [Ville], le [Date]

En deux exemplaires originaux.

Le Bailleur [Signature] [Nom et qualité]

Le Preneur [Signature] [Nom et prénom]

Annexes

Annexe 1 : Liste des opérations d'ouverture du refuge

Annexe 2 : Liste des opérations d'hivernage

Annexe 3 : Projet de gestion

Annexe 4 : Appel à manifestation d'intérêt

Annexe 1 : Liste des opérations d'ouverture du refuge

Les opérations d'ouverture du refuge comprennent notamment (liste non exhaustive) :

- L'état des lieux d'entrée en présence du propriétaire ;
- Le retrait des panneaux occultant les ouvertures du refuge ;
- Le nettoyage du refuge ;
- Le montage des garde-corps de la terrasse ;
- La remise en eau du réseau d'alimentation en eau depuis la source jusqu'au refuge en passant par le réservoir ;
- Le transport du défibrillateur, des extincteurs et du registre de sécurité jusqu'au refuge ;
- Le remplacement des piles des blocs d'alarme incendie, des détecteurs incendie, des détecteurs de CO₂, des détecteurs de CO.
- La mise en service et le test de l'alarme incendie, le contrôler du fonctionnement des blocs d'éclairage de sécurité. (actions à noter dans le registre de sécurité) ;
- L'approvisionnement du bois de chauffage et des bouteilles de gaz ;
- Le contrôler des flexibles gaz et les remplacer si nécessaire. (date de validité et fuite) ;
- La mise en eau et le démarrage du chauffe-eau solaire et de la chaudière.

Annexe 2 : Liste des opérations d'hivernage

Les opérations d'hivernage du refuge comprennent notamment (liste non exhaustive) :

- L'état des lieux de sortie en présence du propriétaire ;
- Le nettoyage du refuge ;
- Le démontage des garde-corps de la terrasse ;
- La mise en place des panneaux occultant les ouvertures du refuge ;
- La vidange du réseau d'alimentation en eau depuis la source jusqu'au refuge en passant par le réservoir ;
- Le transport du défibrillateur, des extincteurs et du registre de sécurité jusque dans la vallée ;
- La vidange du chauffe-eau solaire et de la chaudière ;
- L'évacuation de l'ensemble des déchets.