

COMMUNE DES ORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2023-022

SEANCE du 11 avril 2023

Convoqué le 04 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois et le onze du mois d'avril, le Conseil municipal de la commune des Orres s'est réuni en séance ordinaire en Salle de réunion Prélongis (4 allée des Mélèzes – 05200 Les Orres) sous la présidence de Monsieur Pierre VOLLAIRE, Maire.

Membres en exercice : 15

Membres présents : 09

Résultat du vote :

Votants : 12

Pour : 12

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mmes BOU Suzanne, CHABRAND Gisèle, ROUX Chantal,
MM. BONNAFFOUX Sébastien, CEAS Benoît, LAGIER Robert,
MEYSSIREL Bernard, NOEL Hervé, VOLLAIRE Pierre.

Absents : MM. LAURENS Ludovic, MEGARNI Stéphane, MEYSSIREL
Cédric

Pouvoirs : Mme CHOSSAT Martine à M. NOEL Hervé, Mme FORME
Sonia à M. LAGIER Robert, M. AUBERT Sébastien à M. BONNAFFOUX
Sébastien

Secrétaire : Mme ROUX Chantal

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT SUR LA COMMUNE DES ORRES POUR LA CESSION
D'UNE PARCELLE AVEC CHARGES EN VUE DE LA RÉALISATION D'UN PROJET
IMMOBILIER À VOCATION D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES.**

**DELIBERATION RELATIVE A LA DESIGNATION DU GROUPEMENT APPI – MAP – ODALYS
– RAGOUCY SAS – CHAB, CONDUIT PAR LA SOCIETE APPI EN QUALITE D'OPERATEUR
COCONTRACTANT, APPROBATION DES TERMES DE L'AVANT-CONTRAT.**

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général des la propriété des personnes publiques,

Considérant que la valorisation du patrimoine communal doit être recherchée tout en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques,

Considérant que les activités économiques d'initiatives privées contribuent au développement du territoire en participant à son attractivité notamment touristique, en diversifiant et complétant l'offre à destination des touristes, ce qui revêt un intérêt capital notamment pour le développement de la station des ORRES,

Considérant que l'émergence d'initiatives économiques privées contribuant au développement du territoire ne doit pas intervenir sans une adéquate prise en considération des nécessités liées à l'augmentation des capacités de stationnement sur le périmètre de la station et notamment aux Orres 1800, et qu'il est opportun d'assortir les cessions portant valorisation domaniale de charges particulières en ce sens,

Considérant que notre Assemblée a approuvé le principe d'un appel à manifestation d'intérêt par délibération n°2020-117 du 17 décembre 2020 portant sur la parcelle E2928 identifiée pour être proposée à l'appel à manifestation d'intérêt,

Considérant qu'en exécution de cette délibération la Commune a engagé un processus d'appel à manifestation d'intérêt lequel intègre les évolutions législatives prévues par l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, imposant l'organisation d'une procédure de sélection préalable permettant aux acquéreurs potentiels de se manifester,

Vu l'avis d'appel en date du 20 janvier 2021,

Considérant la conduite de l'appel et des négociations ci-après :

La procédure a été engagée en application des dispositions de l'article L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, au moyen d'un avis d'appel à manifestation publié :

- Sur le site internet de la Commune,
- Par voie d'affichage,
- Sur le JAL TPBM Semaine Provence – Edition Hautes-Alpes en date du 20 janvier 2021.

Cet appel s'adresse aux opérateurs économiques désireux d'entrer en voie de négociation exclusive avec la Commune des Orres en vue de l'acquisition d'une partie de parcelle communale cadastrée E2928, située à proximité immédiate du site touristique de Bois Mean pour y réaliser une CONSTRUCTION A VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES compatible avec le projet de développement communal et notamment avec un projet communal de parc de stationnement prévu sur le site et dont l'aménagement incombera à la commune.

L'appel à manifestation d'intérêt a pris la forme d'un dossier d'information comprenant les pièces indispensables à la compréhension de l'opération envisagée par les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés.

L'opérateur était informé qu'il aurait à charge de construire un bâtiment à vocation de résidence de tourisme comprenant notamment deux niveaux souterrains qui seront mis à disposition de la Commune pour lui permettre d'y aménager un parc de stationnement public.

L'identification de l'emplacement, sa localisation, sa consistance et les règles d'urbanisme y étant applicables étaient librement consultables sur le site Internet de la Commune à l'adresse suivante : <http://www.mairie-lesorres.fr/projet/cours/ami-cession-parcelle-vue-realisation-projet-immobilier-vocation-hebergement-touristique>.

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt a été segmentée en deux phases successives ; une première phase relative à la candidature et une seconde phase relative à la présentation et à la négociation des offres.

La date de remise des dossiers de candidature était fixée au 8 mars 2021 à 12 heures.

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

La composition des sous dossiers administratifs et techniques, était définie comme suit :

Sous-dossier administratif de candidature :

1/ Lettre de candidature identifiant l'opérateur économique ou en cas de groupement le périmètre du groupement, le mandataire du groupement et chaque opérateur membre du groupement (formulation libre ou utilisation du support de type DC1) ;

2/ Pouvoir de la personne habilitée à engager l'opérateur économique et chaque opérateur économique membre du groupement ;

3/ Pouvoir donné au mandataire par les membres du groupement habilitant le mandataire au nom de l'ensemble du groupement à engager les opérateurs identifiés ;

4/ Extrait Kbis de moins de 6 mois ou équivalent étranger ;

5/ Copie des certificats ou de l'état annuel des certificats reçus attestant que le candidat est à jour, au 31.12.2019, de ses obligations sociales et fiscales ;

6/ Déclaration sur l'honneur au moyen de laquelle l'opérateur déclare qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à une procédure de passation des contrats de concession, de marché, ou de tout autre contrat administratif ;

7/ Déclaration relative au respect de l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés mentionnés aux articles L5212-1 à L5212-4 du code du travail ;

8/ Certificats de dépôt des comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce (art. L232-21 à L232-23 du code de commerce) pour les 3 derniers exercices ;

9/ Attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle mentionnant :

- la période de validité,
- la nature des activités garanties,
- le nom de la compagnie et le n° de contrat.

Sous-dossier technique de candidature :

➤ Au titre des capacités techniques du candidat :

10/ Une présentation de l'opérateur économique.

En cas de groupement, devront être clairement précises : l'identité, le rôle et, eu égard aux compétences, la complémentarité de chacun des membres du groupement dans le cadre du projet ;

11/ Une notice précisant ses savoir-faire en matière de réalisation et d'exploitation en rapport avec l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt et des références pertinentes vérifiables du candidat au cours des cinq dernières années pour les projets similaires ou comparables à celui faisant l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt. A défaut, une notice de même nature portant sur la réalisation d'ouvrages techniques destinés à des services de sécurité de secours ou de santé ;

12/ Une notice décrivant les moyens techniques et humains du candidat (effectifs par catégorie de personnels, qualifications, matériels, équipements techniques et ingénierie) ;

13/ Une notice détaillant les moyens revendiqués sur le plan Conception/Construction : présentation des équipes de maîtrise d'œuvre justifiant de compétences en matière de construction d'établissements ou d'ouvrages à vocation touristique ; attestations du ou des maîtres d'œuvre ; présentation des opérateurs pressentis pour réaliser le projet ou partenaires réguliers ; attestations des opérateurs économiques opérant régulièrement avec le candidat ;

➤ Au titre des capacités financières :

14/ Bilans et comptes de résultats sur les 3 derniers exercices disponibles ;

15/ Une notice détaillant le montant et la composition du capital social, les bénéficiaires effectifs de l'opérateur ;

16/ Une notice détaillant les garanties financières susceptibles d'être apportées en garantie de la bonne fin de réalisation du projet.

Un seul dossier a été déposé le 3 mars 2021, il s'agit de la candidature d'un **groupement APPI – MAP – ODALYS – RAGOUCY SAS – CHAB**, conduit par la société **APPI** agissant en qualité de mandataire du groupement et de maître d'ouvrage du projet.

Accusé de réception en préfecture 005-210500989-20230411-2023-022-DE Date de télétransmission : 12/04/2023 Date de réception préfecture : 12/04/2023

Au regard des pièces produites et de l'analyse qui a découlé, l'Autorité communale a réuni la commission municipale ad hoc le 12 mars 2021 laquelle après avoir analysé l'entier dossier de candidature a décidé de retenir le dossier présenté par le groupement conduit par la société **APPI** et d'inviter le groupement à présenter une proposition.

La commune a informé le groupement de l'homologation de sa candidature le 9 avril 2021 et engagé avec ledit groupement un processus de négociation exclusive.

Ces pourparlers sont intervenus entre les mois d'avril 2021 et mars 2023, assortis de formalisation de propositions intermédiaires courant aout, octobre et novembre 2021, juin et octobre 2022.

Le Groupement a fait le choix d'éprouver son projet sur le plan urbanistique et déposé à cette fin le 23 décembre 2021 un permis de construire, lequel a été instruit et délivré le 22 mars 2022.

Le Groupement a fait le choix d'éprouver son projet sur le plan financier et commercial, notamment en considération de l'intérêt manifesté par la Caisse des Dépôts et Consignations laquelle envisage de s'associer à la réalisation du projet.

Un audit de faisabilité é été conduit dans ce cadre par la société KPMG.

Comme il a été dit, le projet de résidence hôtelière porté par le groupement devait être compatible avec le projet de développement touristique communal et avec un projet communal de parc de stationnement prévu sur le site et dont l'aménagement incombera à la commune.

Le dispositif initialement envisagé par la Commune procédait d'une mise à disposition longue durée des volumes supportant la réalisation du projet de parking public.

Lors de la conduite des pourparlers, le groupement a sollicité le 10 décembre 2021 de privilégier une rétrocession des dalles brutes de fondation en lieu et place d'une mise à disposition de ces éléments d'ouvrage.

La Commune a autorisé la formulation d'une proposition en ce sens sous réserve que la cession des ouvrages demeure une charge et qu'elle n'intervienne pas moyennant un prix de marché.

L'offre finale confirmative des engagements du groupement résultant des négociations exclusives conduites entre la commune et le groupement a été déposée le 24 mars 2023.

L'offre finale déposée par le groupement est complète et conforme aux pourparlers intervenus avec la commune au terme des négociations.

La commission municipale ad hoc a procédé à l'analyse de l'offre finale et résolu d'émettre un avis favorable à la désignation du **groupement APPI – MAP – ODALYS – RAGOUCY SAS – CHAB**, conduit par la société **APPI** agissant en qualité de mandataire du groupement et de maître d'ouvrage du projet, au bénéfice d'une société appelée à se substituer audit groupement dénommée SCCV COSTA ROUENDA, au capital de 1.000 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GAP sous le n° 907.524.458, dont le siège social est au 9 bis rue des Pins – 05000 GAP.

*

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil de bien vouloir délibérer sur la désignation de l'opérateur retenu au terme de l'appel à manifestation d'intérêt et approuver les termes de l'avant contrat précédant la conclusion d'une promesse de cession avec charge.

Le dispositif résultant de l'offre finale émise par APPI à l'issue des négociations se synthétise comme suit sous la forme d'un avant-contrat détaillant les obligations respectives des parties pour la poursuite de l'opération (ci-après annexé) :

1° Cession avec charge :

Le GROUPEMENT au moyen de la SOCIETE SUBSTITUEE SCCV COSTA ROUENDA se chargera :

Accusé de réception en préfecture 005-210500989-20230411-2023-022-DE Date de télétransmission : 12/04/2023 Date de réception préfecture : 12/04/2023

- d'acquérir auprès de la commune une parcelle communale cadastrée Section E n°3042 d'une contenance de 83ca 99a, issue de la division de la parcelle communale cadastrée Section E n° 2928, d'une contenance totale initiale de 2 ha 67 a 72ca, dans le cadre d'une cession avec charges ;
- de concevoir et édifier sous sa responsabilité et sa maîtrise d'ouvrage un ensemble immobilier support d'une résidence de tourisme 4* certifiée « Atout France » durable de 85 à 95 logements (500 à 600 lits) avec les parkings et dépendances y affectés ;
- et, l'ensemble étant réalisé, d'en garantir l'exploitation effective sous forme de lits chauds pour une durée minimale de 18 ans ;
- de procéder à la cession au profit de la commune d'un volume d'ouvrage en sous-sol brut permettant à la commune de réaliser à terme une opération communale de création d'un espace de parking de stationnement selon ses propres besoins et objectifs.

2° Réalisation de l'opération immobilière :

Les caractéristiques principales du projet de construction de la résidence de tourisme 4 étoiles, sur la parcelle cédée par la COMMUNE, sont les suivantes :

- Nombre de niveaux et de locaux, types de locaux (techniques, réserves, ...) : 92 appartements allant du T2 au T5, (pour un total de 548 lits), R + 3, auxquels s'ajoutent des parties communes (espace aqua-détente intégrant piscine intérieure, sauna, hammam et jacuzzi ; vestiaires, fitness ; local ski), ainsi que des locaux techniques et administratifs ;

- Surfaces : surface de plancher de 5.661 m² ;

- Construction de 3 dalles de sous-sol (R – 3) compatibles avec une destination de parkings, pour une capacité de 418 places, et 8 places de parking extérieures, dont une section divisible propre à l'ouverture au public. Le maître de l'ouvrage a déposé une demande de permis de construire, conforme à ces caractéristiques.

▶ Division en volumes :

Dans la perspective d'organiser la cession et la gestion de l'ensemble immobilier à construire, il est convenu que la SCCV COSTA ROUENDA se charge de la création d'une division en volumes avec l'assistance et l'intervention des notaires respectifs des parties.

Cette division en volume se fera selon l'affectation de l'immeuble en élévation correspondant à la résidence de tourisme en un premier volume (volume 1), incluant au premier niveau de sous-sol les parkings affectés à la résidence de tourisme et un deuxième volume (volume 2) correspondant au reste du sous-sol pour sa partie revenant à la Commune des ORRES aux fins d'aménagement de son propre projet de parc de stationnement public.

▶ Pérennité de l'exploitation de la résidence de tourisme sous forme de « lits-chauds » :

Dans le cadre des hypothèses exposées ci-avant et plus généralement pour l'ensemble des stipulations contenues aux présentes, la notion de *garantie de pérennité de l'exploitation de la résidence de tourisme sous forme de « lits-chauds »* recouvre la garantie pour la commune de ce que l'ensemble immobilier à vocation de tourisme soit effectivement exploité sous forme de « lits-chauds » pour une durée minimale de 12 années à compter de la date de première exploitation de l'ensemble considéré avec l'objectif d'atteindre 18 ans a minima par renouvellement du bail, précision étant faite que dans le cas de l'Hypothèse 4, les acquéreurs des lots seront engagés pour une durée ferme de 18 ans au titre de la mise en location.

Cette garantie et l'engagement de voir figurer cette même garantie dans tous les actes de cession consécutifs dans le cadre de toutes les hypothèses visées aux présentes, constituent une condition substantielle, impulsive et déterminante ayant présidé à la conclusion des présentes par la commune.

▶ Porte-Fort :

Le Groupement et chacun des membres du groupement pour ce qui le concerne s'est porté fort au bénéfice de la SCCV COSTA ROUENDA, de mettre en œuvre l'ensemble des moyens humains techniques et financiers appropriés propres à garantir la commune de l'effective réalisation de l'opération visée au présent protocole

005-210500989-20230411-2023-022-DE
Date de télétransmission : 12/04/2023
Date de réception préfecture : 12/04/2023

d'accord et s'agissant de la société mandataire APPI de la garantie additionnelle consentie par cette dernière d'avoir à se substituer à la SCCV COSTA ROUENDA en cas de défaillance de cette dernière et d'assumer à ce titre l'intégralité des engagements souscrits dans le cadre du protocole d'accord.

3° Modalités déterminantes de la cession avec charges de la parcelle communale :

La valeur vénale de la parcelle cédée par la Commune cadastrée Section E n°3042 d'une contenance de 83ca 99a telle que matérialisée sur l'extrait de plan cadastral annexé aux présentes, et telle que figurant en bleu et orange sur le plan matérialisant l'implantation du projet, est fixé à SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE euros hors taxes (690.000 €), étant précisé que l'opération est soumise à TVA, la TVA venant en sus.

Les frais notariés sont à charge de l'acquéreur étant précisé que l'acte sera dressé en double minute par l'intervention de Maître GONNET, notaire associé à EMBRUN pour la Commune des ORRES et par Maître MARONIAN, notaire associé à GAP pour le Groupement.

Les frais de mutation sont à charge de l'acquéreur.

Une promesse de vente sera signée avant cession et dans l'attente de la levée des conditions suspensives visées à l'article 6 du projet de protocole d'accord.

La SCCV COSTA ROUENDA cèdera à la Commune des ORRES le volume 2 en sous-sol correspondant à un ouvrage livré brut dans un état compatible avec l'aménagement ultérieur par la Commune d'emplacements de stationnement selon son propre projet, au plus tard dans un délai de 24 mois à compter de la signature de l'acte de vente de la parcelle support de l'opération.

Le principe de cette cession sera acté au moyen d'une promesse synallagmatique de vente intervenant le jour même de la signature de la promesse afférente à la cession du terrain d'assiette support de l'opération.

Le prix de cession de ce volume est fixé à un montant inférieur au coût de réalisation de l'ouvrage résultant de son prix de construction et des frais liés au transfert de propriété, soit compte tenu de ce qui précède à la somme de 5.379.000 € HT, tel qu'arrêté au 31 décembre 2022, outre la TVA.

Les frais de l'acte de cession et de transfert de propriété restent à la charge de la SCCV COSTA ROUENDA.

La Commune des ORRES fera son affaire, à la suite de cette mise à disposition de ce volume brut, des actes et procédures utiles à la réalisation et au suivi de son projet d'aménagement d'un espace de parking de stationnement.

La SCCV COSTA OUENDA, s'engage à titre de charge à régler au profit de la Commune des ORRES, une offre de concours couvrant la partie des aménagements qui seront communs à l'ensemble des parkings en sous-sol d'un montant égal à la somme de 322.000 € HT au 31 décembre 2022 ; et une offre de concours de 130.000 € au profit de la Commune des ORRES pour la réalisation des travaux de dévoiement des réseaux souterrains actuellement en place sous la parcelle E 2928 support de la division susmentionnée.

Les montants visés au protocole sont révisables à compter du 1^{er} janvier 2023, à raison de 70% de l'indice BT01, l'indice de référence pour calcul de l'indexation étant le dernier indice connu à la date des présentes, soit celui de décembre 2022 (126,8 JO du 16.02.23).

Les conditions suspensives sont visées à l'article 6 du projet de protocole d'accord.

*

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé au Conseil de délibérer sur ce qui précède et,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général des la propriété des personnes publiques,

Article 1 : Le **Groupement APPI – MAP – ODALYS – RAGOUCY SAS – CHAB**, conduit par la société **APPI** agissant en qualité de mandataire du groupement et de maître d'ouvrage du projet, pour le compte de la société **SCCV COSTA ROUENDA** appelée à s'y substituer, est désigné en qualité d'opérateur cocontractant à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt ;

Article 2 : Les termes de l'avant contrat ci-après annexé sont approuvés ;

Article 3 : Monsieur le Maire ou son délégué est habilité à signer ledit avant-contrat ;

Article 4 : Monsieur le Maire ou son délégué est habilité à poursuivre et prendre les décisions, signer les actes d'exécution résultant des engagements souscrits à l'avant-contrat susmentionné ;

Article 5 : Le Conseil municipal sera appelé lors d'une prochaine séance à approuver les termes de la promesse synallagmatique de cession avec charges et à habiliter le Maire à la signer ;

Article 6 : Monsieur le Maire est autorisé à engager toute procédure, à prendre toutes décisions, et à signer tout acte utile à l'exécution pleine et entière de la présente délibération réserve faite de ce qui est dit à l'article 5 précédant.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pierre VOLLAIRE



Le Maire,

*- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif
(dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat).*