

**COMMUNE DES ORRES**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 2023-023

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  
L'OCCUPATION ET LA VALORISATION D'EMPLACEMENTS IDENTIFIÉS COMME POUVANT  
ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES D'INITIATIVES PRIVÉES SUR LE TERRITOIRE  
COMMUNAL.**

**DELIBERATION RELATIVE A LA DESIGNATION DU GROUPEMENT PRO&IMMO/CGH,  
CONDUIT PAR LA SOCIETE PRO&IMMO EN QUALITE D'OPERATEUR COCONTRACTANT.**

**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 notre Assemblée a approuvé le principe d'appels à manifestation d'intérêt à phases successives par délibération n°2020-118 du 17 décembre 2020 portant sur diverses parcelles ou d'emplacements communaux situés pour la plupart aux abords des sites touristiques pour y développer des activités diverses compatibles avec les affectations domaniales et identifiées comme telles pour être proposées à l'appel à manifestation d'intérêt,

**Considérant** que les emplacements sis sur le domaine privé communal, ne sont pas formellement visés par cette réglementation, quoique leur valorisation apparaît tout aussi importante et constitue un levier réel de l'action communale ; c'est pourquoi, la démarche initiée par la commune est inscrite dans le cadre spécifique d'un 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 de candidater en vue d'occupations privatives de parcelles ou d'emplacements communaux situés pour la plupart aux abords des sites touristiques pour y développer des activités diverses compatibles avec les affectations domaniales.

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'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-occupation-valorisation-emplacements-identifies-pouvant-accueillir-activites>.

Les parcelles identifiées étaient désignées sur le site de la Commune. Cette liste régulièrement mise à jour, pour chacune des phases successives et au vu des dispositifs contractuels consentis, comprenait la parcelle E2958 objet de la présente délibération.

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.

Les dates de manifestations d'intérêt étaient fixées au 8 mars, 30 avril et 5 juillet 2021.

La parcelle E2958 objet de la présente délibération a donné lieu à deux manifestations en date du 8 mars 2021.

Dans ce contexte, la date de remise des dossiers de candidature était fixée au 8 mars 2021 à 12 heures, s'agissant de la première phase de manifestation.

Cette parcelle n'a pas donné lieu à de nouvelles manifestations depuis lors.

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

Deux dossiers ont été déposés le 8 mars 2021 à l'endroit de la parcelle E2958, il s'agit de la candidature d'un **Groupement PRO&IMMO/CGH**, conduit par la société **PRO&IMMO/CGH** agissant en qualité de mandataire du groupement et de maître d'ouvrage du projet et d'une manifestation émanant de **M. ERIC REYNAUD**.

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 les dossiers de candidature a décidé de retenir les deux manifestations d'intérêts et de les inviter à formuler une proposition.

La commune a informé les opérateurs de l'homologation de sa candidature le 26 avril 2021 et engagé avec eux un processus de négociation non exclusive.

Les propositions initiales ont été réceptionnées respectivement le 26 avril 2022 (Groupement PRO&IMMO/CGH) et le 05 avril 2022 (M. ERIC REYNAUD).

Accusé de réception en préfecture 005-210500989-20230411-2023-023-DE Date de télétransmission : 12/04/2023 Date de réception préfecture : 12/04/2023
---

Les pourparlers sont intervenus entre le mois d'avril 2022 et le 30 juin 2022, date à laquelle les opérateurs ont été invités à formaliser leurs propositions intermédiaires.

La date limite de remise des propositions intermédiaires était fixée au 31 juillet 2022.

Les propositions devaient alors comprendre les éléments ci-après :

1. Description du produit
  - a. Produit d'hébergement : positionnement, nombre d'appartements et de lits, typologies de surface des hébergements, équipements
  - b. Services annexes à l'hébergement : pour chacun des services proposés (restauration, bien-être, bar, etc.), définir la capacité, le type et les offres de service, les modalités d'ouverture et d'accès
  - c. Architecture et urbanisme : qualité d'intégration dans le site, qualité environnementale du projet, plan masse indiquant avec précision la superficie occupée par le projet, éléments descriptifs de respect des règles du PLU opposables au projet (notamment le stationnement)
  - d. Accès voirie et viabilisation (tous réseaux)
2. Commercialisation
  - a. Capacités de commercialisation : description des réseaux mobilisés et de la force commerciale
  - b. Profil de clientèle : marchés visés, positionnement et typologie de clientèle (française/étrangère, etc.)
  - c. Remplissage estimatif : prévisionnel de fréquentation et remplissage (été, hiver, hors saison le cas échéant), comparatif de remplissage par rapport aux autres hébergements
3. Modalités d'exploitation : définir qui sera (seront) l'exploitant(s) de l'hébergement ainsi que des services annexes, lister leurs références et leurs standards d'exploitation
4. Budget (bilan et compte d'exploitation) prévisionnel à moyen terme
5. Planning prévisionnel détaillé de réalisation jusqu'à la mise en service
6. Financement du projet
  - a. Description des modalités de financement, de la répartition fonds propres/emprunts/investisseurs
  - b. Pour chaque type d'investisseur, définir quelle forme d'investissement, quels engagements et quelle durée pour la pérennité du projet et de son fonctionnement dans le temps
7. Offre d'achat du foncier, détaillant le prix par propriétaire au regard du projet précédemment présenté

Le Groupement PRO&IMMO/CGH a déposé une proposition intermédiaire conforme à ces attendus.

M. Eric REYNAUD a déposé une proposition intermédiaire non conforme à ces attendus.

Les pourparlers se sont néanmoins poursuivis sur ces bases.

Les opérateurs ont été invités à formaliser leurs propositions finales le 21 mars 2023, moyennant une date ultime de dépôt à la date du 3 avril 2023 à 12 heures.

Seul le Groupement PRO&IMMO/CGH a déposé une proposition finale.

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 PRO&IMMO/CGH**, conduit par la société **PRO&IMMO/CGH** agissant en qualité de mandataire du groupement et de maître d'ouvrage du projet.

\*

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 de prendre acte des éléments substantiels contenus à la proposition finale étant précisé que les pourparlers n'ont pas en l'état abouti à la rédaction d'un avant-contrat précédant la conclusion d'une promesse de cession avec charge.

En conséquence, notre Assemblée est invitée aujourd'hui à désigner le groupement en qualité d'opérateur exclusif retenu au terme de l'AMI et sera appelée à délibérer à nouveau pour 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 le Groupement PRO&IMMO/CGH à l'issue des négociations se synthétise comme suit :**

**1° Cession avec charge :**

Le GROUPEMENT se chargera :

- d'acquérir auprès de la commune une partie de la parcelle communale cadastrée Section E n°2958 d'une contenance de 10 950 m<sup>2</sup> environ, dans le cadre d'une cession avec charges pour un montant de 1 M€ ;
- de concevoir et édifier sous sa responsabilité et sa maîtrise d'ouvrage un ensemble immobilier support d'une résidence hôtelière haut de gamme de 796 lits, pour un total de 120 suites-appartements allant du T2 au T6. La résidence intégrera un espace dédié aux petits déjeuners ainsi qu'un restaurant bistronomique accessibles aux clients de la résidence mais également de la station. D'autres services complémentaires seront proposés : un espace spa et bien être comprenant piscine, salle de sport et espace balnéo + soins. Espaces communs, club kids, conciergerie et bagagerie, casiers à skis, avec les parkings (création de 230 places de parking en l'état du projet) 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 22 ans.

**2° 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°2958 d'une contenance de 10 950 m<sup>2</sup> environ telle que matérialisée sur l'extrait de plan cadastral annexé aux présentes, est fixé à UN MILLION d'euros hors taxes (1.000.000 €), étant précisé que l'opération est soumise à TVA, la TVA venant en sus.

Les frais notariés sont à charge de l'acquéreur ainsi que les frais de mutation.

Une promesse de vente sera signée avant cession et dans l'attente de la levée des conditions suspensives.

Le Groupement propose également d'étendre son projet à la parcelle voisine, et fait donc une proposition au propriétaire du tènement concerné la SEMLORE pour le rachat de 6 100 m<sup>2</sup> pour un montant de 500 000 € HT. La proposition d'achat à la commune est consentie sous condition d'acceptation concomitante de la SEMLORE de la cession qui pour la partie qui la concerne.

Le dispositif proposé à la commune est également soumis à la condition de démontage effectif du garage SEMLORE, actuellement situé sur le tènement support du projet, ainsi que conditionné à l'obtention des autorisations administratives et de l'accompagnement bancaire nécessaire. Il est enfin demandé une évolution de la règle d'urbanisme concernant le nombre de places de stationnement à créer, nécessité d'évolution partagée par la commune au vu de l'esprit de la règle, tournée vers les hôtels et non les résidences de tourisme.

\*

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 PRO&IMMO/CGH**, conduit par la société **PRO&IMMO** agissant en qualité de mandataire du groupement et de maître d'ouvrage du projet, est désigné en qualité d'opérateur cocontractant exclusif à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt ;

Article 2 : Les conditions essentielles de l'avant-contrat ci-dessus rappelées sont approuvées étant précisé que les termes de l'avant-contrat proprement dit seront soumis à l'approbation ultérieure du conseil municipal ;

Article 3 : Monsieur le Maire ou son délégué est habilité à poursuivre en vue de l'élaboration de l'avant-contrat et prendre les décisions, signer les actes d'exécution résultant des engagements susmentionnés ;

Article 5 : Le Conseil municipal sera appelé lors d'une prochaine séance à approuver successivement l'avant-contrat et les termes de la promesse synallagmatique de cession avec charges et à habilitier 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).*