

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2026-074

Séance du 30 avril 2026

Convoqué le 16 avril 2026

L'an deux mille vingt-six et le trente du mois d'avril, le Conseil municipal de la commune des Orres s'est réuni en séance publique en Salle du Conseil municipal (Mairie – 2 rue Dessus Vière – 05200 Les Orres) sous la présidence de Monsieur Sébastien BONNAFFOUX, Maire.

Membres en exercice : 15

Membres présents : 14

Résultat du vote :

Votants : 15

Pour : 15

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mmes ANDRETTI Yvanna, ARMELLIN Marion, BOU Suzanne, CRESPIN Monique, DE FROISSARD DE BROISSIA Laurence, LUCAS Audrey, ROUX Chantal, Messieurs BONNAFFOUX Sébastien, CEAS Benoît, DECORY Laurent, GALLET Christophe, LAGIER Fabrice, MEGARNI Stéphane et MEYSSIREL Cédric

Absents :

Pouvoirs : M. AUBERT Sébastien à M. LAGIER Fabrice

Secrétaire : Mme ROUX Chantal

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET SUR LA COMMUNE DES ORRES POUR L'OCCUPATION ET LA VALORISATION D'EMPLACEMENTS IDENTIFIES COMME POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES D'INITIATIVES PRIVEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL. APPROBATION DES TERMES DE L'ACTE DE VENTE.**

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2141-1, L.2141-2, L.3112-4 et L.3211-14,

**Vu** le code de la voirie routière, notamment ses articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-10,

**Vu** le code des relations entre le public et l'administration,

**Vu** le code de l'urbanisme,

**Vu** l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°2020-118 du 17 décembre 2020 approuvant le principe de l'appel à manifestation d'intérêt sur diverses parcelles ou emplacements communaux identifiés comme pouvant accueillir des activités économiques d'initiatives privées, dont la parcelle E2958 sise au lieu-dit Préclaux,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°2023-023 du 11 avril 2023 désignant le groupement PRO & IMMO / CGH, conduit par la société PRO & IMMO, en qualité d'opérateur cocontractant lauréat de la procédure de sélection préalable,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°2024-037 du 29 avril 2024 approuvant les termes de l'avant-contrat et habilitant Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord ainsi que la promesse de vente,

**Vu** le protocole d'accord conclu le 7 mai 2024 entre la Commune des Orres, la Société d'Économie Mixte Locale des Orres (SEMLORE) et la société PRO & IMMO,

**Vu** la promesse de vente reçue par acte authentique le 22 juillet 2024 par Maître Olivier GONNET, notaire associé à EMBRUN, entre la Commune des Orres, la SEMLORE et la société PRO & IMMO,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°2024-052 du 24 juin 2024 autorisant le lancement de l'enquête publique préalable et posant le principe d'une désaffectation différée,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°2025-108 du 4 décembre 2025 approuvant les termes de l'avenant n°1 au protocole d'accord du 7 mai 2024 ainsi que les termes de l'avenant n°1 à la promesse de vente du 22 juillet 2024,

**Vu** l'avenant n°1 à la promesse de vente reçu en la forme authentique le 9 décembre 2025 par Maître Olivier GONNET, notaire associé à EMBRUN, prenant acte de la substitution dans tous ses droits de la société PRO & IMMO par la société SCCV KALYSTRA et actualisant le calendrier de réalisation de l'opération,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°2025-130 du 17 décembre 2025 valant actualisation de l'emprise de la portion de voie communale à déclasser,

**Vu** l'arrêté du Maire n°2026-003 du 12 février 2026 prescrivant l'enquête publique préalable au déclassement,

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 30 avril 2026, qui a constaté l'absence d'observations du public, la régularité de la procédure et a émis un avis favorable au projet de déclassement, sans réserve ni recommandation,

**Vu** le constat de désaffectation établi par Monsieur le Maire et constatant la désaffectation de fait du garage des dameuses et de ses abords, jusqu'alors affectés à la SEMLORE dans le cadre du service public des remontées mécaniques, ainsi que de la portion de la voie communale dite « chemin de la retenue de Bois Méan »,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°2026-073 du 30 avril 2026 constatant la désaffectation et prononçant le déclassement formel du garage et de la voie, section du chemin dit de « la Retenue de Bois Méan », et prononçant leur intégration dans le domaine privé communal,

**Considérant** que la valorisation du patrimoine communal doit être recherchée tout en favorisant l'accueil d'activités économiques et touristiques d'initiatives privées contribuant au développement et à l'attractivité du territoire, et plus particulièrement à celle de la station des Orres,

**Considérant** que par sa délibération n°2020-118 du 17 décembre 2020, la Commune des Orres a engagé un processus d'appel à manifestation d'intérêt portant sur diverses parcelles communales identifiées comme pouvant accueillir des activités économiques d'initiatives privées, processus intégrant les évolutions législatives prévues par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et imposant l'organisation d'une procédure de sélection préalable,

**Considérant** qu'à l'issue de cette procédure, le Conseil municipal a, par sa délibération n°2023-023 du 11 avril 2023, désigné le groupement PRO & IMMO / CGH, conduit par la société PRO & IMMO, en qualité d'opérateur cocontractant lauréat, en vue de la réalisation, sur la parcelle E2958 et son environnement immédiat au lieu-dit Préclaux, d'un projet d'envergure de résidence de tourisme et d'équipements connexes participant à la valorisation foncière, immobilière et touristique de la station des Orres 1800,

**Considérant** que le protocole d'accord conclu le 7 mai 2024, suivi de la promesse de vente reçue par acte notarié le 22 juillet 2024 par Maître Olivier GONNET, ont arrêté les principes, conditions et calendrier de l'opération de cession au profit du groupement lauréat, sous diverses conditions suspensives,

**Considérant** que l'avenant n°1 à la promesse de vente, approuvé par la délibération n°2025-108 du 4 décembre 2025 et reçu en la forme authentique le 9 décembre 2025 par Maître Olivier GONNET, a notamment pris acte de la substitution dans tous ses droits de la société PRO & IMMO par la société SCCV KALYSTRA, conformément à la faculté de substitution stipulée dans la promesse de vente, et a actualisé le calendrier d'exécution de l'opération ainsi que les échéances des conditions suspensives,

**Considérant** que les conditions suspensives prévues à la promesse de vente et à son avenant n°1 sont à la date des présentes, soit réalisées, soit définitivement actualisées, en particulier l'obtention du permis de construire n°PC00509824H0004 délivré le 13 décembre 2024 et transféré à la SCCV KALYSTRA le 3 juillet 2025, l'obtention du permis de démolir n°PC00509824H0001 délivré le 4 juin 2024, l'obtention des arrêtés de non-opposition à déclaration préalable n°DP00509824H0017 et n°DP00509824H0018 du 8 août 2024, ainsi que la levée des conditions relatives au diagnostic archéologique, aux fondations spéciales, à la pré-commercialisation et au financement,

**Considérant** que les opérations matérielles préalables à la cession ont été menées à leur terme, et notamment la démolition des constructions précédemment mises à la disposition de la SEMLORE sur la parcelle ex-E 2958 (devenue E 3107), la division parcellaire opérée par Monsieur Jacques POTIN, géomètre-expert à EMBRUN, sous le numéro de document modificatif 439Y, ainsi que la désaffectation effective du garage des dameuses, des stationnements attenants et de la portion de la voie communale dite « chemin de la retenue de Bois Méan », constatée par acte du Maire des Orres en date du 30 avril 2026,

**Considérant** que par délibération n°2026-073 du 30 avril 2026, le Conseil municipal a constaté la désaffectation et prononcé le déclassement du tènement support du garage et de la portion du chemin de la retenue de Bois Méan, ces dépendances étant désormais incorporées au domaine privé communal et susceptibles d'être cédées dans le cadre du projet de valorisation,

**Considérant** que l'acte de vente, à recevoir par Maître Olivier GONNET, notaire associé à EMBRUN, est appelé à être conclu entre la Commune des ORRES et la Société d'Économie Mixte Locale des Orres (SEMLORE), en qualité de venderesses, et la société SCCV KALYSTRA, en qualité d'acquéreur, en exécution des engagements souscrits aux termes du protocole d'accord du 7 mai 2024, de la promesse de vente du 22 juillet 2024 et de leurs avenants successifs,

**Considérant** que cet acte porte cession, d'une part, d'un tènement immobilier non bâti d'une surface d'environ 12 299 m<sup>2</sup> composé des parcelles cadastrées section E n°3096, n°3098, n°3103 et n°3107 (issue de la division de la parcelle E 2958), et, d'autre part, d'un second tènement immobilier non bâti d'une surface d'environ 6 127 m<sup>2</sup> composé des parcelles cadastrées section E n°3101, n°3102, n°3105 et n°3106, l'ensemble sis lieu-dit Préclaux sur le territoire de la Commune des Orres,

**Considérant** que la cession est destinée à permettre la réalisation, par la société SCCV KALYSTRA, du projet de résidence de tourisme 4 étoiles « KALYSTRA Lodge & Spa », comportant 113 suites-appartements, allant du T2 au T6, pour un total de 746 lits, 3 chalets haut de gamme individuels d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup> chacun pour un total de 42 lits, ainsi que 10 studios à destination du personnel saisonnier représentant 20 lits, des espaces de services et de loisirs (accueil, salons, espace bien-être, restauration, club enfants, etc.) et des stationnements en sous-sol et en surface, pour une surface plancher totale d'environ 9 700 m<sup>2</sup>,

**Considérant** que l'ensemble immobilier édifié sera affecté à une exploitation sous forme de « lits chauds » pour une durée minimale de 22 années à compter de la date de première exploitation, cette garantie devant figurer dans tous les actes de cession ultérieurs des lots, et que cette charge revêt un caractère essentiel et déterminant de la cession au regard des objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt et du développement touristique de la station des Orres,

**Considérant** qu'il appartient en conséquence au Conseil municipal d'approuver les termes de l'acte de vente à intervenir et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer ainsi qu'à accomplir l'ensemble des formalités y afférentes,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** les termes de l'acte de vente à intervenir, dont la fixation du prix à 1 502.230,00 € HT soit pour 18 076 m<sup>2</sup> un prix unitaire au mètre carré de 83,11 € HT, à recevoir par Maître Olivier GONNET, notaire associé à EMBRUN, entre la Commune des ORRES et la Société d'Économie Mixte Locale des Orres (SEMLORE), en qualité de venderesses, et la société SCCV KALYSTRA, en qualité d'acquéreur, portant cession des tènements immobiliers situés au lieu-dit Préclaux et constitués des parcelles cadastrées section E n°3096, n°3098, n°3103, n°3107, n°3101, n°3102,

n°3105 et n°3106, dans les conditions et selon les modalités définies par le protocole d'accord du 7 mai 2024, la promesse de vente du 22 juillet 2024 et leurs avenants successifs, en exécution de l'appel à manifestation d'intérêt approuvé par la délibération n°2020-118 du 17 décembre 2020 ;

- **PREND ACTE** de la substitution dans tous ses droits de la société PRO & IMMO par la société SCCV KALYSTRA, conformément à la faculté de substitution prévue à la promesse de vente du 22 juillet 2024 et reprise par l'avenant n°1 reçu en la forme authentique le 9 décembre 2025 ;
- **CONSTATE** que l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse de vente et à son avenant n°1 sont, à la date des présentes, soit réalisées, soit définitivement actualisées, en particulier la désaffectation et le déclassement de la portion de voie communale et du tènement support du garage, prononcés par la délibération n°2026-073 du 30 avril 2026, ainsi que la levée de l'ensemble des conditions suspensives liées aux autorisations d'urbanisme, à la pré-commercialisation et au financement de l'opération ;
- **DIT** que la cession est consentie sous les charges et conditions particulières prévues à l'acte, et notamment l'obligation pour l'acquéreur d'affecter l'ensemble immobilier édifié à une exploitation sous forme de « lits chauds » pour une durée minimale de 22 années à compter de la date de première exploitation, cette garantie devant figurer dans tous les actes de cession ultérieurs des lots ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte de vente à recevoir par Maître Olivier GONNET, notaire associé à EMBRUN, ainsi que tous actes, avenants, pièces et documents nécessaires à la régularisation de la cession et à sa publication au service de la publicité foncière compétent ;
- **HABILITE** Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités utiles à l'exécution de la présente délibération, à la signature de tout acte subséquent et à l'accomplissement des mesures de publicité, de notification et de transmission qui s'imposent ;
- **PRÉCISE** que la recette correspondant au prix de cession (1 000 000 € HT, soit 1 200 000 € TTC) sera imputée au budget principal de la Commune, et que les frais, droits et émoluments de l'acte authentique seront supportés par l'acquéreur, conformément aux stipulations de l'acte de vente ;
- **RAPPELLE** que la présente délibération intervient en application des dispositions des articles L.2141-1, L.2141-2, L.3112-4 et L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques, après accomplissement des formalités préalables d'appel à manifestation d'intérêt, de désaffectation et de déclassement ;
- **PRÉCISE** que la présente délibération sera publiée et transmise au contrôle de légalité de la préfecture des Hautes-Alpes ;
- **INFORME** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification, ainsi que d'un recours gracieux devant l'autorité territoriale.

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

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

La Secrétaire de Séance  
Chantal ROUX

Le Maire,  
Sébastien BONNAFFOUX



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication devant le tribunal administratif de Marseille, par courrier, ou par l'application Téléréports citoyens accessible par le site [www.telereports.fr](http://www.telereports.fr). Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant le Maire, suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de la commune, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai.*