

COMMUNE DES ORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2024-037
SEANCE du 29 avril 2024
Convoqué le 22 avril 2024

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

Membres en exercice : 14

Membres présents : 07

Résultat du vote :

Votants : 12

Pour : 12

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mmes CHOSSAT Martine, FORME Sonia, ROUX Chantal, MM. LAGIER Robert, MEYSSIREL Bernard, NOEL Hervé, VOLLAIRE Pierre

Absents : MM. LAURENS Ludovic, MEYSSIREL Cédric

Pouvoirs : Mme BOU Suzanne à M. LAGIER Robert, M. AUBERT Sébastien à M. VOLLAIRE Pierre, M. BONNAFFOUX Sébastien à M. MEYSSIREL Bernard, M. CEAS Benoît à Mme ROUX Chantal, M. MEGARNI Stéphane à M. NOEL Hervé

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'AVANT-CONTRAT AVEC L'OPERATEUR COCONTRACTANT DESIGNE : GROUPEMENT PRO&IMMO/CGH, CONDUIT PAR LA SOCIETE PRO&IMMO

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°2023-023 du 11 avril 2023 portant sur la parcelle E2958 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,

Considérant que par une délibération n° 2023-023 du 11 avril 2023, notre Assemblée a désigné le groupement PRO&IMMO/CGH, conduit par la société PRO&IMMO en qualité d'opérateur cocontractant,

Considérant que la Commune a poursuivi les pourparlers en vue de la finalisation d'un avant-contrat,

Considérant la conduite de l'appel et des négociations détaillées à la délibération n° 2023-023 du 11 avril 2023,

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil de bien vouloir 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 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 se chargera :

- d'acquérir et de détacher parcelles cadastrées E2958, E2933, E1913 et E1912, pour une contenance au total de 12 299 m² environ ;
- de concevoir et édifier sous sa responsabilité et sa maîtrise d'ouvrage un ensemble immobilier support d'une résidence hôtelière haut de gamme de 788 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° Réalisation de l'opération immobilière :

Le Groupement se chargera de l'aménagement et la construction d'une résidence de Tourisme 4 étoiles à minima, KALYSTRA Lodge & Spa :

- 113 suites-appartements, allant du T2 au T6, pour un total de 746 lits, outre 3 chalets haut de gamme individuels d'une surface d'environ 150 m² chacun, pour un total de 42 lits, et 10 studios à destination du personnel saisonnier de la Résidence représentant 20 lits ; auxquels s'ajoutent :
 - o A - des parties des privatives acquises par le groupe CGH (accueil, salons, espace bien-être avec saunas, hammams, halothérapie, piscine, espace restauration, club enfants, galeries reliant les différents bâtiments, etc) ;
 - o B - ainsi que des parties communes de copropriété ;le tout prévu sur 4 niveaux (R + 3) pour les bâtiments A, D, E et F et 6 niveaux pour les bâtiments B et C (R + 5) ; soit une surface plancher de 9 700 m² environ.
- 3 niveaux de sous-sol de de parkings sont prévus, ainsi que des emplacements de stationnements extérieurs, lesquels sont définis et répartis conformément aux prescriptions d'urbanisme applicables.

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

La valeur vénale des parcelles cédées par la Commune et à détacher des parcelles cadastrées E2958, E2933, E1913 et E1912, pour une contenance au total de 12 299 m² environ, telles que matérialisées sur l'extrait de plan cadastral et le plan matérialisant l'implantation du projet annexés aux présentes est fixée à UN MILLION d'euros hors taxes (1.000.000,00 € HT), étant précisé que l'opération objet des présentes est soumise à TVA, la TVA venant en sus.

Les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur, étant précisé que les actes seront reçus par Maître Olivier

Accusé de réception en préfecture
005-210500989-20240429-2024-037A-DE
Date de télétransmission : 02/05/2024
Date de réception en préfecture : 02/05/2024

GONNET, notaire associé au sein d'un Office notarial à EMBRUN.

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.

La cession sera réitérée une fois lesdites conditions réalisées, dans un délai de 6 mois à compter de la constatation du caractère définitif du permis de construire susvisé, c'est à dire purgé de tous recours.

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

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

Article 1 : APPROUVE les termes de l'avant contrat ci-après annexé ;

Article 2 : HABILITE Monsieur le Maire ou son délégué à signer ledit avant-contrat ;

Article 3 : Monsieur le Maire ou son délégué est habilité à poursuivre et prendre toutes décisions, signer tous les actes d'exécution résultant des engagements souscrits à l'avant-contrat susmentionné réserve faite de l'acte de cession avec charge proprement dit lequel donnera lieu à une délibération spécifique ;

Article 4 : 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 3 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).*