

COMMUNE DES ORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024-089

SEANCE du 20 août 2024

Convoqué le 12 août 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt du mois d'août, 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 : 12

Résultat du vote :

Votants : 12

Pour : 12

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mmes BOU Suzanne, CHOSSAT Martine, FORME Sonia, ROUX Chantal, MM. AUBERT Sébastien, BONNAFFOUX Sébastien, CEAS Benoît, LAGIER Robert, MEGARNI Stéphane, MEYSSIREL Bernard, NOEL Hervé, VOLLAIRE Pierre.

Absents : MM. LAURENS Ludovic, MEYSSIREL Cédric.

Pouvoirs :

Secrétaire : Mme ROUX Chantal

AMI « CESSION D'UNE PARCELLE AVEC CHARGES EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER À VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES » - PROTOCOLE DU 18 AVRIL 2023 REVISE – REVISION DU DISPOSITIF DE DESAFFECTATION - HABILITATION DE M. LE MAIRE A SIGNER LES ACTES

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de 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 que notre Assemblée a approuvé par délibération n°2023-022 du 11 avril 2023, la désignation d'un GROUPEMENT APPI – MAP – ODALYS – RAGOUCY SAS – CHAB, conduit par la société APPI en qualité d'opérateur cocontractant, les termes d'un avant-contrat et a habilité M. le Maire à signer cet avant-contrat,

Considérant qu'en exécution de cette délibération un protocole initial a été conclu entre la Commune et l'Opérateur en date du 18 avril 2023,

Considérant que ces actes n'ont pas fait l'objet de recours contentieux et sont par suite définitifs,

Considérant que ce protocole a été exécuté pour partie et en conséquence les engagements souscrits ont été mis en œuvre,

Vu l'arrêté de permis de construire délivré par le maire des ORRES le 22 Mars 2022, sous le numéro PC 005098 21 H0031,

Considérant qu'à ce titre a été conclu une promesse de vente le 9 juin 2023, devant Me GONNET, Notaire à EMBRUN,

Vu l'arrêté de permis de construire modificatif délivré par le maire des ORRES le 18 Septembre 2023, sous le numéro PC 005098 21 H0031 M 01,

Vu la procédure de déclassement anticipé conduite conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général des propriétés des personnes publiques,

Vu la délibération n°2023-095 en date du 15 novembre 2023, prononçant le déclassement anticipé de l'emprise du parking public Place des Terres Rouges et pour partie ses voies de dessertes (route de Bois Méan et chemin Elie Meyssirel),

Considérant que l'Opérateur a poursuivi ses propres diligences en exécution du protocole et qu'il en a résulté l'éviction de certaines des hypothèses de réalisation initialement envisagées,

Considérant que la poursuite de l'opération a induit un élargissement du tour de table aux investisseurs institutionnels ayant manifesté un intérêt pour la réalisation de cette opération,

Considérant que diverses conditions suspensives visées au protocole initial ont d'ores et déjà été levées,

Considérant que le calendrier initialement envisagé a été révisé, pour tenir compte des arbitrages retenus quant aux modalités de réalisation de l'opération, ainsi que les conséquences en termes de délais des diverses instances contentieuses ayant affecté un temps la conduite de l'opération,

Qu'il en est résulté une modification par voie d'avenant n°1 du protocole initial pour tenir compte de ce qui précède,

Vu la délibération n°2024-079 du 18 juillet 2024, ensemble l'avenant n°1 au protocole du 18 avril 2024 et le protocole révisé consolidé résultant de la conclusion de cet avenant,

Vu le Protocole signé le 18 avril 2023 entre la Commune et le Groupement APPI,

Vu la délibération n°2024-081 du 18 juillet 2024 portant approbation des termes et autorisation à signer l'acte de vente avec charges entre la commune et la SCCV COSTA ROUENDA de la parcelle cadastrée E 3042,

Vu la délibération n°2024-082 du 18 juillet 2024 portant approbation de l'état descriptif de division en volume de l'ensemble immobilier à construire et de ses annexes,

Vu l'état descriptif de division en volume et notamment les volumes n°2, n°4 et n°5,

Considérant que l'acte de cession avec charges ayant été précédé d'une procédure de déclassement anticipé, au motif que la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, l'acte de vente de la parcelle E3042 d'une contenance de 0ha83a99ca, doit :

1. Stipuler que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé à l'acte de déclassement ;
2. Contenir des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège,

Considérant que les actes qui précèdent ainsi que les motifs prévalant au dispositif délibéré par notre assemblée prévoyaient outre le déclassement anticipé, une désaffectation définitive du tènement au 17 mars 2025,

Considérant que l'Opérateur a poursuivi ses pourparlers avec ses partenaires financiers, lesquels ont sollicité la mise en œuvre de garanties financières liées à l'éventuelle non-désaffectation définitive du tènement et à la résolution consécutive de la vente eu égard aux risques pesant pour eux sur les financements consentis,

Considérant toutefois que les niveaux de garanties ainsi exigés s'avèrent insusceptibles d'être raisonnablement supportés par le projet ou par l'opérateur et qu'il en résulterait une mise en péril de la réalisation de l'opération,

Considérant que s'il n'est pas envisageable à ce stade de l'avancement du projet de déroger à la procédure de déclassement anticipé, il y a lieu cependant d'envisager de réviser les modalités de désaffectation du tènement de sorte que les actes afférents aux ventes en l'état futur d'achèvement puissent intervenir postérieurement à ladite désaffectation et par suite ne pas emporter la mise en œuvre des exigences de garanties susmentionnées,

Qu'il y a lieu dans le contexte ainsi décrit de fixer la date de la désaffectation définitive du tènement au 2 septembre 2024, soit postérieurement à la signature de l'acte de cession du tènement et préalablement à la conclusion des ventes en l'état futur d'achèvement,

Considérant toutefois que ce dispositif révisé implique la renonciation par la Commune à l'affectation et l'exploitation par voie de conséquence du parking des Terres Rouges, dans le cadre de sa régie au cours de la saison hivernale 2024-2025,

Considérant que l'opérateur a fait connaître toutefois son intention de déployer ses meilleurs efforts pour permettre l'exploitation du tènement aux fins de stationnement et de circulation dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage privée, au cours de la période hivernale considérée,

Compte tenu de ce qui précède,

Il y a lieu de :

- **MODIFIER** la délibération n°2024-081 approuvant les termes de l'acte de cession autorisant la signature de l'acte de vente par voie de conséquence en considération des motifs ayant prévalu à son adoption afin de substituer la date du 2 septembre 2024 à celle du 17 mars 2025 et d'emporter la suppression de tous les énoncés incompatibles avec ce nouveau dispositif ;
- **PRESCRIRE** l'élaboration de l'acte notarié portant acte de cession du tènement conformément au dispositif ainsi révisé ;
- **DIRE** que l'ensemble des actes à intervenir devra être conforme au dispositif ainsi révisé ;
- **DIRE** que les autres dispositions délibérées restent sans changement.

*
* *

Ce en quoi, il est proposé au Conseil de délibérer sur le dispositif présenté ci-avant et fixer la date de la désaffectation définitive du tènement au 2 septembre 2024, soit postérieurement à la signature de l'acte de cession du tènement et préalablement à la conclusion des ventes en l'état futur d'achèvement.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Le Conseil municipal ayant délibéré à l'unanimité :

Article 1er : DECIDE de modifier la délibération n°2024-081 approuvant les termes de l'acte de cession autorisant la signature de l'acte de vente par voie de conséquence en considération des motifs ayant prévalu à son adoption et afin de substituer la date du 2 septembre 2024 à celle du 17 mars 2025 et d'emporter la suppression de tous les énoncés incompatibles avec ce nouveau dispositif ;

Article 2 : APPROUVE les termes de l'acte de cession ainsi modifié tel que ci-après annexé ;

Article 3 : HABILITE Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente ainsi que tous les

documents afférents à cette opération ;

Article 4 : DIT que l'ensemble des actes à intervenir devra être conforme au dispositif ainsi révisé et que les autres dispositions délibérées restent sans changement ;

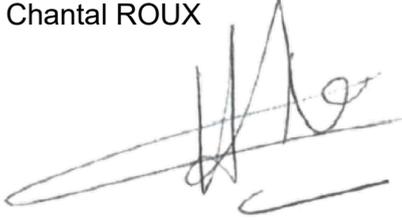
Article 5 : HABILITE Monsieur le Maire ou son délégué à poursuivre et prendre les décisions, signer les actes d'exécution résultant des engagements souscrits à l'avant-contrat - protocole révisé susmentionné ;

Article 6 : AUTORISE Monsieur le Maire à engager toute procédure, à prendre toutes décisions, et à signer tout acte utile à l'exécution pleine et entière de la présente délibération.

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

POUR EXTRAIT CONFORME,

La Secrétaire de Séance
Chantal ROUX



Le Maire,
Pierre VOLLAIRE



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou publication, en application de l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*