



République Française

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE D'ORCIERES
Département des Hautes-Alpes**

SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2025

Convocation en date du : 17/09/2025
Nbre de membres en exercice : 15
Nbre de membres présents ou représentés : 14
Nbre de membres ayant pris part au vote : 14
Pour : 14
Contre : 0
Abstention : 0

L'An Deux Mille Vingt Cinq, le Vingt Quatre Septembre à Vingt Heures, le Conseil Municipal de la Commune d'ORCIERES légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie,

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Patrick RICOU, Maire d'Orcières.

Étaient présents : Mme GERVAIS Marie-Françoise, M. GIRAUD-MARCELLIN Gérard, M. GIRAUD-MOINE Lionel, M. GIRAUD-TELME Michel, M. HAUWILLER Julien, Mme PRIMAULT Florence, M. REY Gérard, Mme RICOU Claude, M. RICOU Patrick, M. RICOU Yannic, Mr. ROUIT Sébastien, M. SARRAZIN Bruno.

Absents représentés :

Mme Martine GIRAUD-MOINE (représentée par Mr Patrick RICOU)
Mme REBOUL Fanny (représenté par Mme Marie-François GERVAIS)

Absents excusés : Mr. BOUTON Jean-François,

Absents :

Secrétaire de séance : Mr Julien HAUWILLER

2025.082 Procédure sans publicité ni mise en concurrence - Désignation d'un emphytéote et approbation des termes d'un bail emphytéotique pour l'occupation d'un restaurant d'altitude situé sur le domaine skiable d'Orcières-Merlette - Habilitation du Maire à conclure

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Rappel de la procédure :

La Commune d'Orcières est propriétaire du restaurant d'altitude dénommé « Le Chalet de Rocherousse » situé sur la parcelle cadastrée D 1113.

Par une délibération n°2022-050 en date du 24 mai 2022, le conseil municipal de la Commune d'Orcières a approuvé le principe d'un appel à manifestation d'intérêt en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique pour l'occupation du restaurant d'altitude situé sur le domaine skiable d'Orcières-Merlette.

Au détour de cette procédure, la Commune d'Orcières poursuit une opération d'intérêt général contribuant d'une part, à une bonne gestion des deniers publics et d'autre part, au développement des activités d'accueil et d'animation touristique et de loisirs et à l'attractivité de son territoire.

L'avis d'appel à manifestation d'intérêt initial a été publié sur le site de la Commune d'Orcières ainsi que sur le site spécialisé « *espaces tourisme et loisirs* » le 3 août 2022. La date limite de réception des candidatures a été fixée au 15 septembre 2022.

Cette procédure a été déclarée infructueuse.

Un nouvel avis d'appel à manifestation d'intérêt a été publié sur le site de la Commune d'Orcières ainsi que sur le site spécialisé « *L'Hôtellerie-Restauration* » le 28 février 2023. La date limite de réception des candidatures avait été fixée au 11 avril 2023 à 12 heures.

Dans le cadre de ce nouvel avis, la consistance du dossier communiqué et de l'appel restait inchangée.

Au terme de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, la Commune d'Orcières n'a reçu aucune proposition dans les délais impartis.

Dans l'attente de trouver un occupant, la Commune d'Orcières a décidé, pour assurer une exploitation de l'activité de restauration pour les saisons estivales et hivernale 2023/2024, de mettre les bâtiments, ouvrages et installations composant le restaurant d'altitude « *Le chalet de Rocherousse* » et l'ensemble de ses équipements à disposition par voie de convention d'occupation du domaine public de courte durée avec la société SAS SEMILOM RESORT filiale de la société SEML SEMILOM.

Compte-tenu de l'infructuosité de la double procédure d'appel à manifestation d'intérêt, la Commune d'Orcières disposait de la faculté juridique de procéder au moyen d'une procédure sans publicité ni mise en concurrence, à l'engagement de négociations amiables en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif.

Cette faculté de contracter de gré à gré avec l'opérateur de son choix procède de l'application des dispositions des articles L 2122-1-1 et L 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'article L 2122-1-1 dispose que « *l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.* »

L'article L 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques disposent que « *L'article L. 2122-1-1 n'est pas non plus applicable lorsque l'organisation de la procédure qu'il prévoit s'avère impossible ou non justifiée. L'autorité compétente peut ainsi délivrer le titre à l'amiable, notamment dans les cas suivants :*

(...)

Lorsqu'une première procédure de sélection s'est révélée infructueuse ou qu'une publicité suffisante pour permettre la manifestation d'un intérêt pertinent est demeurée sans réponse ».

Par une délibération n°2024-006 du 30 janvier 2024, le Conseil municipal de la Commune d'Orcières a pris acte du caractère infructueux de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt et prononcé la déclaration sans suite de la procédure.

Par la même délibération, le Conseil municipal a approuvé le principe du recours à l'engagement d'une procédure informelle de sollicitation directe des opérateurs susceptibles de réaliser l'opération, sans publicité ni mise en concurrence en application de l'article L2122-1-3 3° en vue de contractualiser un bail emphytéotique administratif pour la réhabilitation (conception / démolition / reconstruction) et l'exploitation d'un restaurant d'altitude sur le domaine skiable de la station d'Orcières-Merlette.

Une commission ad hoc chargée de la conduite de la procédure non formalisée a été désignée par M. le Maire.

La collectivité publique a résolu de solliciter directement l'opérateur SEMILOM en considération de l'exploitation assurée par les soins d'une filiale de cette société.

La société SEMILOM a répondu favorablement à cette sollicitation et engagé une étude de faisabilité.

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt n'est pas soumise au droit de la commande publique.

La consultation et par voie de conséquence le contrat, ne répondent pas à un besoin de la Commune. Il s'agit d'une opération d'intérêt général permettant à la Commune de valoriser son domaine en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques sur le territoire communal.

Le dossier de consultation comprenait :

- Un règlement ;
- Un dossier technique comprenant :
 - Un plan de situation permettant l'identification de la parcelle faisant l'objet de la présente procédure
 - Extrait de matrice cadastrale ;
 - Extrait du PLU applicable à la parcelle.
- Un dossier économique comprenant :
 - Le Chiffre d'affaires moyen sur 3 exercices (hors période COVID) ;
 - Les éléments connus afférents à la fréquentation du restaurant existant sur les saisons hivernales et estivales (hors période COVID), à la fréquentation du domaine skiable et des appareils

de RM issus du rapport du délégataire antérieurement à l'occupation domaniale.

- Un projet de bail emphytéotique support des pourparlers.

Sur la base de ce dossier, la Commune et la SEMILOM se sont rapprochées.

En amont de la production de la proposition initiale et dans le cadre des pourparlers initiaux de faisabilité, les parties ont arrêté le calendrier et la méthodologie suivants :

- 20 novembre 2024 : engagement des pourparlers et examen de faisabilité ;
- 23 janvier 2025 : présentation des premières hypothèses du projet d'exploitation ;
- 18 mars 2025 : présentation des premières esquisses architecte ;

Au terme de ce pourparlers, le projet porté par la SEMILOM apparaissait comme suffisamment abouti.

La société SEMILOM était alors invitée à formuler une proposition initiale.

La proposition initiale a été réceptionnée par la Commune le 27 juin 2025. Cette proposition initiale a été analysée par la Commission ad hoc et la société SEMILOM invitée à formuler des propositions intermédiaires optimisées.

Ces propositions intermédiaires ont été produites par la SEMILOM le 10 juillet 2025.

Cette proposition intermédiaire a été analysée par la Commission ad hoc et la société SEMILOM invitée à formuler une proposition finale optimisée.

La proposition finale optimisée a été produite par la SEMILOM le 20 août 2025.

C'est sur la base de ces ultimes pourparlers que le projet de bail emphytéotique a été finalisé.

Le rapport du maire communiqué à l'ensemble des membres du Conseil, synthétise l'ensemble de la procédure et détaille l'analyse opérée par la Commission ad hoc pour chacune des propositions successives émises.

Dispositif contractuel proposé :

Le projet de bail emphytéotique administratif s'inscrit dans le cadre d'une opération d'intérêt général.

Le bail est constitutif de droits réels au sens des dispositions de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Le terrain et le bâtiment objets du bail se situent dans le périmètre du domaine skiable d'Orcières-Merlette au lieu-dit « Rocherousse », à une altitude de 2280 mètres.

Le terrain objet du bail appartient au domaine public de la Commune d'Orcières au sens des dispositions de l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le présent bail a pour objet de définir les relations conventionnelles entre la Commune et l'Emphytéote, pour l'exercice par l'Emphytéote de ses activités sur le domaine public communal.

Le bail est conclu pour une durée de trente-deux (32) ans, soit les deux années nécessaires au réaménagement du site et 30 ans d'exploitation-amortissement.

Le bail ne pourra faire l'objet d'un renouvellement qu'au moyen d'une expresse reconduction selon la procédure alors en vigueur.

L'article 7 liste les obligations de l'Emphytéote :

- Les études de toutes natures nécessaires au réaménagement du bâtiment, à concevoir et à déposer les dossiers de demandes d'urbanisme, nécessaires à la réalisation du projet ;
- Les travaux de réaménagement du bâtiment et des abords et à réception des ouvrages, leur entretien et leur maintenance ;
- L'exploitation et le développement de l'activité de restauration.

Elles font l'objet des annexes 6, 7 et 8.

L'Emphytéote s'engage à débiter l'exploitation du restaurant réaménagé à compter du 15 décembre 2027.

Il est expressément entendu que l'Emphytéote a qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés sur le bien objet du bail.

L'Emphytéote devra suivre précisément les plans d'exécution des travaux qu'il aura lui-même établis et qui auront été préalablement visés par la Commune.

L'Emphytéote devra réaliser à ses frais et sous sa responsabilité les travaux de maintenance qu'il pourra être amené à effectuer sur le bien afin de procéder à son maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

L'article 12 fixe les conditions d'exploitation.

L'Emphytéote devra exploiter son activité de Restaurant d'altitude :

- En hiver : durant toute la période d'ouverture du domaine skiable, soit à minima de 9h15 à 16h15 (ou 16h45 durant les vacances d'hiver), 7 jours sur 7 ;
- En été : durant toute la période d'ouverture des remontées mécaniques, soit de 9h15 à 16h15, 7 jours sur 7 ;
- Hors saisons : l'Emphytéote exploitera librement son établissement et assurera à minima une ouverture lors de l'organisation de grands événements par la Commune, l'office de tourisme ou l'exploitant des remontées mécaniques.

L'article 14 définit le niveau de redevance à verser à la Commune.

L'article 15 fixe les modalités de résiliation du bail.

L'article 16 définit les pénalités susceptibles d'être appliquées à l'Emphytéote. Elles s'appliquent en cas de retard dans les étapes clés du planning du projet (date de dépôt du permis, de démarrage des travaux, de la réception de l'ouvrage ou encore de l'ouverture de l'établissement).

En tout état de cause, le choix de l'opérateur emphytéote, les termes et la conclusion des dispositifs contractuels et du bail emphytéotique administratif sont en conséquence soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Il convient d'approuver les termes du bail emphytéotique administratif à parfaire en la forme authentique et d'habiliter M. le Maire à le signer.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES**

VU les articles L. 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
VU les articles L.2122-1, L. 2122-1-1 et L 2122-1-3 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

Après avoir pris connaissance de l'exposé qui précède décide :

- D'HOMOLOGUER la procédure non formalisée telle que décrite ci-dessus préalable à l'attribution par bail emphytéotique administratif des droits réels relatifs au réaménagement et à l'exploitation d'un restaurant d'altitude sis lieudit Rocherousse sur le domaine skiable d'Orcières-merlette ;
- DE DESIGNER la société SEMILOM agissant pour le compte d'une société filiale dénommée SEMILOM RHEA emphytéote ;
- D'APPROUVER les termes du projet de bail emphytéotique administratif ci-après annexé à parfaire par acte notarié ;
- D'AUTORISER M. le Maire ou son délégué à signer ledit bail ;
- HABILITER M. le Maire à prendre toute décision et signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération et à la réitération en la forme authentique du bail ainsi délibéré ;
- DESIGNER Maître Nicolas Villard, Notaire à Gap pour la finalisation de cet acte et l'accomplissement des formalités y afférentes.

Le Maire,

Patrick RICOU

