



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

**SEANCE DU 10 DECEMBRE 2025**

**Convocation en date du : 05/12/2025**  
**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 Dix Décembre à dix-huit 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 :** Mr. BOUTON Jean-François, Mme GERVAIS Marie-Françoise, M. GIRAUD-MARCELLIN Gérard, Mme Martine GIRAUD-MOINE, M. GIRAUD-TELME Michel, M. HAUWILLER Julien, Mme REBOUL Fanny, M. REY Gérard, Mme RICOU Claude, M. RICOU Patrick, Mr. ROUIT Sébastien, M. SARRAZIN Bruno.

**Absents représentés :**

Mme PRIMAULT Florence (représentée par Mr ROUIT Sébastien)  
M. RICOU Yannic (représenté par M. RICOU Patrick)

**Absents excusés :** M. GIRAUD-MOINE Lionel

**Absents :**

**Secrétaire de séance :** Mme REBOUL Fanny

**2025.119 Délibération portant organisation et lancement d'un appel à manifestation d'intérêt la valorisation d'emplacements identifiés comme pouvant accueillir des d'activités économiques d'initiatives privées sur le territoire communal – Secteur STATION**

**EXPOSÉ DES MOTIFS,**

Afin de valoriser le domaine public et privé communal à fort potentiel de développement en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques, il est proposé à notre Assemblée d'autoriser le lancement de deux appels à manifestations d'intérêts à réalisations successives visant le secteur de la Station d'Orcières-Merlette.

Les opérations économiques d'initiatives privées s'avèrent en effet susceptibles de contribuer au développement de la station et plus généralement 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 potentiel de la Station d'Orcières-Merlette.

Pour ceux des emplacements situés sur le domaine public, cet appel à manifestation d'intérêt devra répondre et intégrer les évolutions législatives prévues par l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, désormais codifiées aux dispositions du CG3P, imposant l'organisation d'une procédure de sélection préalable permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Les emplacements sis sur le domaine privé communal, ne sont pas visés par cette législation néanmoins, quoique leur valorisation apparaît tout aussi importante et constitue un levier réel de l'action communale ; c'est pourquoi, il vous est proposé d'intégrer ces emplacements relevant du domaine privé de la Commune dans les appels à manifestations d'intérêts dans le cadre d'un régime processuel analogue à celui prévalant pour les parcelles relevant de la domanialité publique.

Deux séries de tènements ont été identifiés comme étant particulièrement susceptibles d'accueillir des opérations d'initiative privées à fort potentiel de développement :

#### **1° Secteur dit du Télécabine :**

La Commune est propriétaire en copropriété d'une partie d'un ensemble immobilier dite « gare de télécabine », située sur la parcelle cadastrée AC 352, ainsi que des parcelles attenantes AC 104 faisant partie intégrante du domaine skiable et B3092 également partiellement incorporée au domaine skiable de la Commune.

Ces éléments sont susceptibles de supporter une opération d'urbanisme étant classé en zone Um1 et Um2 du plan local d'urbanisme approuvé le 7 décembre 2023.

Compte tenu de la localisation idéale tant de l'ensemble immobilier que des tènements attenants en front de neige, ce site a fait l'objet d'études de faisabilité de première intention en vue de la réalisation d'un complexe hôtelier.

Une telle opération favorisant la création de lit commerciaux chauds sur la station revêt un intérêt majeur pour la Commune et est susceptible de s'inscrire pleinement dans le cadre des objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité en terme de développement territorial.

#### **2° Secteur du Forest :**

La Commune est propriétaire de tènements, constitués des parcelles cadastrées AD 231, 232, 233, 235 et 262, ainsi que des parcelles attenantes supportant une voie et son talus. Ces parcelles supportent pour partie un espace de stationnement et de voirie faisant comme tel partie intégrante du domaine public de la Commune.

Ces éléments sont susceptibles de supporter une opération d'urbanisme étant classé en zone Um4 du plan local d'urbanisme approuvé le 7 décembre 2023.

Compte tenu de la localisation très favorable des tènements eu égard à leur proximité au front de neige et aux départs de remontées mécaniques, ce site a fait l'objet d'études de faisabilité de première intention dont il ressort la réalisation possible d'un complexe de type résidence hôtelière.

Une telle opération favorisant la création de lit commerciaux chauds sur la station revêt ici encore un intérêt majeur pour la Commune et est susceptible de s'inscrire pleinement dans le cadre des objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité en terme de développement territorial.

Dans ce contexte, il est proposé d'autoriser le lancement de deux appels à manifestations d'intérêts.

Cette procédure n'est pas soumise au droit de la commande publique. En effet, une telle consultation ne répond pas à l'expression d'un besoin de la Commune. Il s'agit de favoriser une opération d'initiative privée concourant en elle-même aux objectifs d'intérêt général poursuivis par la Commune et permettant à cette dernière de valoriser son domaine en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques sur le territoire communal de station.

Ces appels donneront lieu à la diffusion d'une publicité appropriée (site internet de la Commune et JAL), à l'établissement de dossiers de consultation spécifiques librement téléchargeables à compter de la publication de l'avis sur le site internet de la Commune, lesquels dossiers comprendront :

- un règlement d'appel à manifestation d'intérêt ;
- un dossier technique comprenant :
  - o Annexe 1 : Fiches détaillées de chaque parcelle et plans de situation par secteur ;
  - o Annexe 2 : Extrait du règlement du PLU applicable aux parcelles concernées ;
  - o Annexe 3 : Extraits du règlement du PPRn applicable aux parcelles concernées.

Sur la base de ce dossier, les opérateurs seront invités à soumettre un dossier de candidature puis dans un second temps, un dossier projet, dans les délais prescrits pour chacun des appels.

Compte tenu du potentiel des secteurs concernés et des enjeux de développement sous-jacents pour la Commune, il est proposé de scinder les procédures d'appels en deux phases successives de candidatures et d'offres.

En ce sens, la première phase permettra à tout opérateur économique intéressé de constituer un groupement et de se manifester pour soumettre la candidature dudit groupement.

Le dossier de candidature sera composé des pièces suivantes :

1. Lettre de candidature identifiant le groupement d'opérateurs économiques candidats et le secteur support de sa manifestation d'intérêt ;
2. Une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée, établie par chacun des membres du groupement et attestant qu'il satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales et sociales au 31 décembre 2025 ;
3. L'identification du ou des membre(s) dirigeant(s) de la (ou des) structure(s) mise(s) en place par le candidat (le cas échéant) ;
4. Une déclaration appropriée de banques et preuve d'une assurance pour les risques professionnels (attestation à fournir – article L. 241-1 al. 2 du Code des assurances) (le cas échéant) ;
5. Le ou les CV du ou des porteur(s) du projet, des membres associés (indication des titres d'études et de l'expérience professionnelle) ;
6. Une description des moyens humains, financiers et techniques dont dispose chacun des membres du groupement ;
7. Toute pièce permettant d'apprécier sa capacité du membre du groupement pressenti comme exploitant à assurer l'exploitation des activités économiques et/ou touristiques projetées ;
8. Présentation de références en matière d'opérations ou d'activités similaires : pour chaque référence, chacun des membres du groupement indiquera les caractéristiques de l'activité concernée (s'il s'agit d'hébergement, la capacité d'accueil notamment), le rôle exact joué par chacun des membres du groupement et fournira à ce titre tout élément permettant d'apprécier la référence revendiquée ;
9. Bilans et comptes de résultats des structures et sociétés existantes supports de la candidature pour chacun des membres du groupement ;

**10. Garanties financières : note de présentation des fonds propres, garanties de financement, engagements financiers permettant d'assumer la réalisation du projet.**

Une commission ad hoc procédera à l'analyse des dossiers des candidatures au regard de la complétude du dossier, de sa conformité aux prescriptions du règlement et au vu des garanties professionnelles, techniques et financières produites.

La Commission proposera au Maire de désigner les groupements satisfaisants aux exigences de garanties professionnelles, techniques et financières, lesquels seront admis à participer à une phase ultérieure de formalisation d'un projet.

Ainsi, la seconde phase permettra aux opérateurs économiques sélectionnés d'élaborer un projet détaillé et de soumettre ledit projet au nom du groupement.

Le dossier de projet sera obligatoirement, sous peine d'incomplétude, composé a minima des pièces suivantes :

1. Une note d'objectifs d'une longueur maximale de 15 pages contenant :
  - i. Une note synthétique de présentation du projet présentant l'activité économiques ou touristiques projetée, les services proposés, son intégration architecturale et paysagère (volumétrie, espaces verts, espaces communs, stationnement...), l'ambition du projet en matière de performance environnementale ;
  - ii. Un tableau programmatique détaillant les surfaces des différentes fonctions et usages ;
  - iii. Une présentation du mode de gestion ;
  - iv. Le détail du montage juridique et opérationnel envisagé ;
  - v. Un planning de réalisation des travaux et de début d'exploitation ;
2. Une note financière détaillant :
  - a. Le montant de la redevance annuelle garantie à la commune dans le cas d'une occupation domaniale ou les conditions de valorisation financières dans l'hypothèse d'une contractualisation assortie de droits réels ; les conditions financières d'acquisition des biens en cas de proposition d'achat dans le cadre d'une vente avec charges ;
  - b. L'équilibre économique du projet proprement dit ;
  - c. Les garanties de bonne fin proposées ;
  - d. Le bilan prévisionnel de l'opération comprenant l'estimation détaillée du coût de construction, le modèle économique et les modalités de financement ;
3. Les éléments graphiques sous format A3 comprenant un plan de masse 1/500<sup>ème</sup>, une ou deux coupes de principe représentatives, une ou deux perspectives en 3D permettant d'apprécier son insertion dans le paysage et l'environnement.
4. Chaque groupement pourra en outre compléter spontanément son dossier de projet de tel ou tel support qu'il estimerait approprié.

La qualité du projet sera appréciée en fonction des critères non hiérarchisés ci-après :

Critère n°1 : critère technique relatif au projet (concours du projet à l'attractivité touristique ou au dynamisme économique de la commune, produits ou services proposés, qualité de l'insertion du

projet sur le domaine : qualité esthétique du projet, insertion dans son environnement, nature des charges librement consenties par l'opérateur, garanties techniques présentées par l'opérateur) ;

Critère n°2 : critère financier (nature et volume des investissements de l'opérateur, offre de prix ou montant de la redevance, nature des charges librement consenties par l'opérateur, garanties financières présentées par l'opérateur).

Il est ici précisé que chaque projet pourra s'inscrire indifféremment dans le cadre d'une occupation domaniale de longue durée, d'une contractualisation complexe assortie de droits réels, ou encore dans le cadre d'une proposition d'achat dans le cadre d'une vente avec charges.

Le projet retenu pour un secteur déterminé sera celui qui présentera les meilleures caractéristiques globales en assurant la valorisation du domaine et la qualité et la pérennité de l'opération d'intérêt général d'initiative privée et le plus haut degré de prise en considération des enjeux de développement et environnementaux exprimés.

La présentation d'une candidature et d'un projet n'ouvre au profit d'un opérateur quel qu'il soit aucun droit à être sélectionné ou retenu.

La Commune disposera de la faculté de négocier avec les opérateurs de son choix sur la base des projets initiaux au cours de la procédure.

La Commune informera les candidats dont le projet donnera lieu à négociation de l'organisation de ladite négociation.

Les négociations pourront se dérouler en plusieurs phases.

La Commune se réserve la possibilité, au terme de chacune de ces phases, de ne retenir que la ou les proposition(s) qui répondent le mieux aux critères de d'appréciation des projets. De même, pour un secteur déterminé la Commune pourra le cas échéant retenir l'engagement de négociations exclusives avec un opérateur déterminé.

La discussion pourra porter sur l'ensemble des points développés dans le cadre du projet de l'opérateur.

La Commune s'engage à faire respecter la plus grande confidentialité et à n'évoquer dans le cadre des négociations les éléments différenciateurs de tel ou tel projet, qu'avec les opérateurs concernés. En aucun cas, une partie ou la totalité du projet d'un candidat ne pourra être présentée à un autre pour influencer son projet, ou pourra être présentée à un membre extérieur à la négociation.

À l'issue des négociations, la collectivité sélectionnera le projet présentant les meilleures garanties au regard des critères de jugement des propositions, en vue d'une délibération du Conseil municipal de la Commune.

Afin de permettre l'émergence du plus grand nombre de projets, il est proposé que la première phase d'appels à manifestation d'intérêt (candidatures) puisse intervenir au cours du premier trimestre 2026.

La phase d'élaboration et de soumission pourra quant à elle intervenir au second trimestre 2026 de sorte que la municipalité en charge des intérêts de la Commune soit en mesure de procéder à la sélection telle que précédemment décrite.

La phase de négociation pourrait dans ce contexte utilement s'inscrire au cours du second semestre 2026.



Ainsi que le prévoient les textes en vigueur, les secteurs n'ayant pas fait l'objet de dépôt de candidatures pertinentes ou pour lesquels les pourparlers n'auront pas abouti, pourront le cas échéant être attribués dans le cadre d'une procédure de gré à gré ou dans le cadre de phases ultérieures de nouveaux appels à manifestation d'intérêt.

Les candidatures et propositions seront analysées par une Commission municipale ad hoc composée de 3 élus et M. le Maire. Il y a lieu de procéder à une désignation des membres de cette commission ad hoc.

En tout état de cause, notre Assemblée sera appelée à délibérer sur le choix de l'opérateur retenu, le projet porté par cet opérateur et le dispositif contractuel préalablement à tout engagement de la Commune.

Il est proposé au Conseil de bien vouloir délibérer à ce stade sur le principe de ce dispositif d'appel à manifestation d'intérêt et d'arrêter les modalités de mise en œuvre de ce processus tel que détaillé ci-avant.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général des la propriété des personnes publiques ;

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- ⇒ **APPROUVE** le dispositif détaillé ci-avant relatif à l'organisation d'appels à manifestations d'intérêts concernant l'émergence d'activités économiques et touristiques d'initiatives privées sur des dépendances du domaine public ou privé de la commune ;
- ⇒ **DÉCIDE** que les commissions ad hoc sont composées ainsi que suit :  
Monsieur le Maire, M. Sébastien Rouit, Mme Martine Giraud Moine, M. Julien Hauwiller ;
- ⇒ **HABILITE** Monsieur le Maire à désigner les groupements habilités à formaliser un projet à l'issue des phases de candidatures, au vu de l'avis de la Commission ad hoc ; à engager toute discussion et pourparlers utiles à la conclusion d'un dispositif contractuel adéquat avec les opérateurs économiques désignés à l'issue de l'analyse des projets par la commission ad hoc ;
- ⇒ **DIT** que le choix de l'opérateur, les projets portés et les dispositifs contractuels résultant des propositions et négociations conduites dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt seront soumis à l'approbation du conseil municipal ;
- ⇒ **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager toute formalité, procédure, à prendre toutes décisions, et à signer tout acte utile à l'exécution pleine et entière de la présente délibération.

**Le Maire,**

**Patrick RICOU**

