

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le



ID : 005-210500963-20250924-CM2025_080-DE

COMMUNE D'ORCIERES

CONCESSION VALANT DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DU SERVICE PUBLIC DES REMONTEES MECANIQUES ET LA GESTION DES DOMAINES SKIABLES D'ORCIERES ET DES ACTIVITES ASSOCIEES AUX SITES

CONTRAT DE CONCESSION VALANT DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

AVENANT N°1

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1 - La COMMUNE D'ORCIERES

Représentée par M. Lionel GIRAUD MOINE, Troisième adjoint, spécialement habilité par la délibération du conseil municipal, n°2025.080 en date du 24 septembre 2025

Ci-après dénommée

« **L'AUTORITE ORGANISATRICE** »

« **L'AUTORITE CONCEDANTE** »

ou « **LA COMMUNE** »

d'une part,

Et :

2 - La SEMILOM RESORT

Société Anonyme par actions Simplifiée au capital social de 1.800.000,00 € dont le siège social est 131 rue des Ecrins, 05170 Orcières, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Gap sous le numéro 920 813 003 représentée par M. Yannic RICOU Président Directeur général de la SEMILOM, dûment habilité à cet effet ;

Ci-après dénommée

« **LE CONCESSIONNAIRE** »

d'autre part,

Ci-après ensemble « les **Parties** » ou individuellement « la **Partie** »,

IL EST RAPPELE CE QUI SUI

La Commune d'Orcières a créé en 1962 la station d'ORCIERES, aujourd'hui connue sous l'appellation « Orcières-Merlette 1850 ».

Située au cœur des Hautes-Alpes, Orcières-Merlette 1850 est une station hiver/été multi-activités labellisée Famille Plus et située aux portes du Parc National des Écrins.

Outre les remontées mécaniques permettant la pratique entre autres du ski alpin, le domaine skiable propose de nombreuses activités et notamment un ensemble d'activités connexes exploitées dans le cadre du « Palais des Sports » lequel accueille les activités suivantes :

- Un espace aqualudique comportant une piscine de 3 bassins, une cascade, 1 toboggan aquatique de 25 m ,4 lignes d'eau de 25 m ;
- Une patinoire de 1624 m² ;
- Un espace bowling 6 pistes et son bar dédié ;
- Une activité de bar - salon de thé commun à la piscine et à la patinoire ;
- Un espace détente comportant : sauna, hammam, bains à remous, massages, soins corporels ;
- Un local actuellement affecté à la conservation d'archives.

Ce « Palais des Sports » a été intégré dans le cadre de la concession portant délégation du service public pour l'exploitation des remontées mécaniques et la gestion du domaine skiable et des activités connexes associées de la station d'ORCIÈRES MERLETTE 1850.

Par délibération n°2022-094 du 20 octobre 2022, le Conseil municipal de la Commune d'Orcières a approuvé le choix du concessionnaire, à savoir la société SEMILOM pour le compte d'une société alors en cours de création la société SEMILOM RESORT, les termes du contrat de concession et habilité M. le Maire ou son délégué à le signer.

Le contrat de concession portant délégation du service public pour l'exploitation des remontées mécaniques et la gestion du domaine skiable et des activités connexes associées de la station d'ORCIÈRES MERLETTE 1850, a été conclu le 21 octobre 2022, pour une durée de 25 ans.

La société SEMILOM RESORT a effectivement été enregistrée au greffe du Tribunal de Commerce de Gap, le 26 octobre 2022, de sorte que cette société filiale dédiée s'est régulièrement substituée à la société SEMILOM dans tous les droits et obligations nés de la conclusion et de l'exécution du contrat conformément aux prescriptions de l'article 5 dudit contrat de concession.

L'exploitation des services délégués se poursuit depuis lors conformément au contrat.

1°) Rénovation, réaménagement et modernisation du « Palais des Sports »

Dès à compter de l'engagement de la procédure de dévolution du contrat de concession, le document programme de la consultation faisait état du projet communal d'avoir à réaliser des investissements conséquents sur le « Palais des Sports » en l'état des études réalisées par ses soins.

En effet, par délibération n°2022.025 du 17 03 2022, le Conseil municipal de la Commune d'Orcières a approuvé le principe de l'engagement des études afférentes à la rénovation, au réaménagement et à la modernisation du « Palais des Sports ».

Le Conseil municipal de la Commune d'Orcières a approuvé l'engagement d'une procédure de désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre et au terme de cette procédure, a désigné par délibération n°2024.002 du 30 01 2024, le groupement conduit par le Cabinet A26.

Par délibérations successives n°2025-010 du 20 janvier et n°2025-043 du 17 avril 2025, le Conseil municipal de la Commune d'Orcières a arrêté le volume des dépenses de cette opération de rénovation, réaménagement et de modernisation du « Palais des Sports », arrêté le plan de financement y afférent.

Dans le dernier état, les montants étaient arrêtés comme suit :

- Montants des travaux : 12.157.277,99 € ;
- Montants des études et honoraires de maîtrise d'œuvre : 1.495.345,12 €.

Par délibération 2025.070 du 22 juillet 2025, le Conseil municipal de la Commune d'Orcières a approuvé les marchés correspondants à la réalisation de cette opération sous maîtrise d'ouvrage communale.

Les travaux sont programmés entre le 1^{er} septembre 2025 et le 15 décembre 2026.

Les objectifs poursuivis par cette rénovation ont été déterminés avec soin, la structure du bâtiment largement vitré s'avérant aujourd'hui très énergivore. Il fera l'objet d'une rénovation thermique complète.

Par ailleurs le projet intègre la construction d'un parking à l'ouest du « Palais des sports », de sorte que les deux bâtiments puissent communiquer.

Le projet communal de salle de sport est intégré.

La rénovation du Palais des sports intègre une volonté de développement territorial et d'amélioration de l'offre en sports et loisirs.

La rénovation portera sur :

- > Une mise aux normes techniques de l'ensemble du complexe sportif,
- > Une rénovation de l'ensemble des bassins existants de la piscine,
- > Une rénovation énergétique de l'équipement et une amélioration du confort des usagers,
- > Une amélioration fonctionnelle permettant :
 - La restructuration du niveau supérieur avec l'utilisation de la surface complète par un complexe bowling (agrandi de deux pistes) et d'espace de jeux numériques et de karaoké, autour d'un lieu de consommation.

- Une plus grande autonomie d'usage des différents espaces,
- Une meilleure fluidité de déplacement entre les différentes entités,
- Une restructuration complète de l'espace bien être,
- Une amélioration de l'offre par l'ajout d'une nouvelle vocation à la salle multisport, des prestations supplémentaires dans la halle basse, d'une salle de fitness musculation, d'un bar dans le hall du R-1 à l'attention des visiteurs.
- Une amélioration de l'arrivée du toboggan de la piscine pour une plus grande sécurité.
- L'aménagement d'un « Splashpad » pour les enfants,
- La rénovation du bar de la patinoire, nommé « la pomme douce ».

> La remise à neuf de tous les équipements techniques pour les rendre moins énergivores,

> Une reprise esthétique des différents locaux intérieurs a été intégrée dans la rénovation.

La rénovation comprend une remise aux normes techniques et notamment :

- La mise aux normes PMR du bâtiment,
- La rénovation du TGBT,
- La rénovation de la centrale incendie et mise aux normes des blocs de secours,
- Les remplacement des équipements de filtration de la piscine,
- La rénovation complète des bassins existants et des plages de la piscine.

Ce dispositif ambitieux et structuré de rénovation, réaménagement et de modernisation du « Palais des Sports », permettra au terme des diverses phases de réalisation des travaux de disposer d'un outil performant structurellement modernisé et de nature à satisfaire les attentes de la clientèle des usagers du service public délégué.

Le « Palais des Sports » durant les travaux puis ainsi rénové, demeure dans le périmètre du contrat de concession pour lequel le délégataire assume, au titre de la gestion, de l'exploitation et du développement du Palais des sports :

- Le développement, l'exploitation et la gestion des ouvrages supportant l'ensemble des activités déléguées et accueillies, la commercialisation des activités déléguées et leur valorisation à destination de la clientèle constituée par l'ensemble des usagers de la station ;
- Le développement, l'exploitation et la gestion des activités susceptibles d'être créées sur le périmètre des espaces compris dans la concession,
- La détermination et la conduite d'une campagne de communication mettant en avant les qualités différenciantes de cet ouvrage et son potentiel en termes d'activités alternatives en saison hivernale et estivale.

L'ensemble des engagements du concessionnaire étaient repris à l'Annexe 2 du contrat de concession, ainsi qu'au contrat proprement dit.

En écho à cette modernisation de l'outil, le concessionnaire se doit de réaliser des investissements initialement non prévus au contrat, permettant notamment de réaliser les aménagements fonctionnels de finition ainsi que les dotations en mobiliers indispensables à l'accompagnement de l'effort consenti par la Commune.

Au bénéfice des échanges intervenus sur le projet, le concessionnaire a résolu de proposer une révision de ses engagements contractuels et de souscrire de nouveaux engagements d'investissements.

Ces engagements surviennent sans remise en cause des engagements initiaux du concessionnaire dans la mesure où ce dernier peut raisonnablement escompter une attractivité et par voie de conséquence une commercialité renforcée du site vis-à-vis des usagers.

La rénovation et la restructuration de l'outil emportent diverses conséquences contractuelles. Il y a lieu en particulier de :

- Mettre à jour les dispositions du contrat afférentes à la consistance des biens mis à la disposition du concessionnaire ;
- Mettre à jour les dispositions du contrat afférentes aux engagements du concessionnaire souscrits à l'endroit du « Palais des Sports » ;
- Tirer les conséquences financières de la rénovation du « Palais des sports » en terme de valorisation de l'outil mis à la disposition du concessionnaire, eu égard aux perspectives de commercialité renforcées résultant de la modernisation drastique de l'outil ;
- Acter le programme des investissements consenti par le concessionnaire en considération de ses engagements de développement et d'exploitation du site.

Le principe de la révision du contrat de concession est contractuellement envisagé dans le cadre des dispositions des articles 8 et 37 du contrat.

L'article 8 envisage notamment la révision des dispositions contractuelles et notamment la modification de l'offre de services, pour tout motif d'intérêt général lié à la nécessité d'assurer l'effectivité du principe de mutabilité du service public.

Indéniablement ici, il y a lieu de réviser à l'initiative de la collectivité publique les dispositions contractuelles afférentes à la consistance des biens restructurés et rénovés mis à disposition du concessionnaire en lieu et place de l'outil jusqu'à lors affecté d'une réelle vétusté, de mettre à jour par voie de conséquence les engagements de l'exploitant et de réviser la redevance due à la collectivité publique à due proportion de la prise de valeur et de la commercialité optimisée de l'ouvrage rénové.

En considération de ce qui précède, la Commune a résolu de prescrire une révision contractuelle sur le fondement des dispositions de l'article 8.1 du contrat. Elle en a fait part au concessionnaire de sorte que les parties se sont rapprochées pour déterminer les termes d'un avenant, l'Autorité concédante disposant toujours de la faculté de prescrire une

modification unilatérale du contrat en vertu des prérogatives qui lui sont reconnues en considération du caractère administratif du contrat.

Tel est l'objet principal de l'avenant n°1 ici proposé.

2°) Intégration des casiers ski au périmètre de la concession

La station bénéficie d'un espace dit « casiers ski » offert à la clientèle des usagers des remontées mécaniques et du domaine skiable.

Cet espace n'a pas été initialement inscrit au périmètre de la concession et comprend une consigne à skis de 82 casiers et bagagerie de 76 coffres à bagages faisant physiquement partie intégrante des volumes du « Palais des sports ».

Par ailleurs, un besoin grandissant en matière de consigne ski et bagagerie est explicitement exprimé au rang des attentes de la clientèle des usagers des remontées mécaniques et du domaine skiable.

Il apparaît opportun dans ce contexte d'autoriser le concessionnaire à investir cette offre de services et, par cohérence, à uniformiser la gestion de ce service sur l'ensemble du périmètre délégué.

La Commune, en sa qualité d'autorité organisatrice a pressenti le concessionnaire sur ce segment additionnel lequel a répondu favorablement.

Là encore, cette évolution s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du principe de mutabilité du service lequel doit s'adapter aux évolutions des attentes exprimées par la clientèle des usagers des remontées mécaniques et du domaine skiable.

En considération de ce qui précède, la Commune a résolu de prescrire une révision contractuelle sur le fondement des dispositions de l'article 8.1 du contrat. Elle en a fait part au concessionnaire de sorte que les parties se sont rapprochées pour déterminer les termes d'un avenant, l'Autorité concédante disposant toujours de la faculté de prescrire une modification unilatérale du contrat en vertu des prérogatives qui lui sont reconnues en considération du caractère administratif du contrat.

Les parties ont convenu d'assortir l'avenant n°1 des dispositions appropriées à la prise en charge par le concessionnaire de cette mission connexe à l'exploitation du domaine et des remontées mécaniques.

3°) Habilitation du concessionnaire à consentir des sous-occupations domaniales

La diversité des besoins exprimés par la clientèle des usagers des remontées mécaniques et du domaine skiable et le renforcement de l'attractivité des services délégués au détour de la satisfaction de tels besoins, nécessitent pour le concessionnaire d'être en mesure d'établir pour son propre compte ou au moyen de dispositifs contractuels avec des opérateurs tiers, des activités accessoires récréatives ou commerciales, ayant potentiellement leur siège sur le

périmètre physique du domaine skiable ou des ouvrages mis à disposition ou affecté à l'exploitation du service dans le cadre de la concession.

L'Autorité concédante se propose d'habiliter le concessionnaire à établir pour son propre compte ou au moyen de dispositifs contractuels avec des opérateurs tiers, des activités accessoires récréatives ou commerciales, ayant potentiellement leur siège sur le périmètre physique du domaine skiable ou des ouvrages mis à disposition ou affectés à l'exploitation du service dans le cadre de la concession.

En considération de ce qui précède, la Commune a résolu de prescrire une révision contractuelle sur le fondement des dispositions de l'article 8.1 du contrat. Elle en a fait part au concessionnaire de sorte que les parties se sont rapprochées pour déterminer les termes d'un avenant, l'Autorité concédante disposant toujours de la faculté de prescrire une modification unilatérale du contrat en vertu des prérogatives qui lui sont reconnues en considération du caractère administratif du contrat.

Les parties ont convenu d'assortir l'avenant n°1 des dispositions appropriées à l'octroi de cette habilitation au profit du concessionnaire.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1^{er} : RENOVATION, REAMENAGEMENT ET MODERNISATION DU « PALAIS DES SPORTS »

1.1

L'Autorité concédante, met à la disposition du concessionnaire au fur et à mesure de leur réception, les biens, ouvrages et éléments d'ouvrages constituant les espaces du « Palais des sports » rénové, réaménagé et modernisé.

En conséquence de ce qui précède, la consistance des biens mis à disposition du concessionnaire concernant le « Palais des sport » est modifiée en considération des travaux réalisés par l'Autorité organisatrice sur les ouvrages.

Les plans et descriptifs visés à l'annexe 1 au présent avenant se substituent aux plans et descriptifs portés à l'annexe 2 au contrat concernant le « Palais des sports ».

A l'achèvement des opérations de réception des biens, ouvrages et éléments d'ouvrages, et au fur et à mesure de leur réception, l'Autorité concédante remet au concessionnaire les ouvrages ainsi que les plans d'exécution des ouvrages.

Le calendrier des travaux et la date prévisionnelle de réception des ouvrages figurent en annexe 2 au présent avenant.

1.2

La nature et l'étendue des missions du concessionnaire concernant les volumes du « Palais des sport » faisant partie intégrante du périmètre de la concession, demeurent inchangés.

Les engagements souscrits par le concessionnaire et portés à l'annexe 3 au contrat concernant le « Palais des sports » demeurent inchangés, réserve faite des engagements complémentaires nouveaux souscrits par le concessionnaire et visés à l'annexe 3a au présent avenant.

En considération des ouvrages rénovés mis à sa disposition au fur et à mesure de leur réception, le concessionnaire s'engage à un effort complémentaire d'investissement consistant en des travaux de parachèvement, d'aménagement et de finition des espaces rénovés d'une part, de fourniture des mobiliers et meubles meublant nécessaires à l'exploitation des espaces rénovés d'autre part.

L'effort complémentaire d'investissement est visé à l'annexe 3b au présent avenant.

Les biens et aménagements visés à l'alinéa précédent revêtent la qualité de biens de retour.

L'annexe 3b au présent avenant complète l'état intitulé « Programme pluriannuel d'investissement » portés à l'annexe 4 au contrat concernant le « Palais des sports ».

1.3

La mise à disposition au profit du concessionnaire des biens, ouvrages et éléments d'ouvrages constituant les espaces du « Palais des sports » rénové, réaménagé et modernisé, donne lieu au versement d'une redevance d'occupation du domaine public spécifique dans les conditions définies ci-après :

Le montant de la redevance spécifique aux espaces du « palais des sports » rénové est fixé forfaitairement à 450.000 € HT, en contrepartie de l'occupation et de l'exploitation des biens mis à disposition pour la durée du contrat restant à courir.

La redevance ainsi déterminée sera versée suivant trois échéances :

- Un premier versement d'un montant de 150.000 € HT à la signature du présent avenant ;
- Un second versement d'un montant de 150.000 € HT à intervenir au plus tard le 31 janvier 2026 ;
- Un dernier versement d'un montant de 150.000 € HT à intervenir au plus tard le 31 janvier 2027.

Les parties conviennent d'un amortissement de ladite redevance spécifique, par fractions, à compter de leur versement et sur la durée du contrat restant à courir, dans les comptes du concessionnaire.

ARTICLE 2 : INTEGRATION DES CASIERS SKI AU PERIMETRE DE LA CONCESSION

2.1

L'espace dit « casiers ski » et la bagagerie attenante est intégré au périmètre de la concession.

En conséquence de ce qui précède, l'énoncé « *une consigne ski et bagagerie de 82 casiers* » mentionné à l'article 3.2 alinéa 5 du contrat est supprimé.

Il est inséré l'énoncé « *une consigne ski de 82 casiers et bagagerie de 76 coffres à bagages* » à l'article 3.2 alinéa 2 du contrat au terme de l'itération des activités intégrées au périmètre de la concession.

L'espace dit « casiers ski » et la bagagerie attenante figure à l'annexe 4 du présent avenant. L'annexe 4 du présent avenant est intégrée aux plans et descriptifs portés à l'annexe 2 au contrat concernant le « Palais des sports ».

2.2

Plus généralement, le concessionnaire se voit confier une mission de gestion permanente d'un service de bagagerie, casier à ski, offert à la clientèle des usagers du domaine skiable. Cette mission constitue une activité accessoire autorisée au sens des dispositions des articles 5 et 40.2 du contrat.

Cette mission constitue une activité connexe au sens des dispositions de l'articles 29 du contrat.

Le concessionnaire gère et exploite cette activité accessoire, à ses risques et périls. Il réalise les aménagements qu'il estime utiles à l'accomplissement de cette mission et affecte librement les moyens nécessaires à cette fin.

2.3

La révision du périmètre de la concession résultant des dispositions qui précèdent n'emporte pas de modification des conditions financières d'exécution du contrat.

ARTICLE 3 : HABILITATION DU CONCESSIONNAIRE A CONSENTIR DES SOUS-OCCUPATIONS DOMANIALES

3.1

Le concessionnaire est autorisé à établir pour son propre compte ou au moyen de dispositifs contractuels avec des opérateurs tiers, des activités accessoires récréatives ou commerciales, ayant leur siège sur le périmètre physique du domaine skiable ou des ouvrages mis à disposition ou affectés à l'exploitation du service dans le cadre de la concession.

En conséquence de ce qui précède, il est inséré au contrat un article 17.2 intitulé « *Habilitation du concessionnaire à consentir des sous-occupations domaniales* » dont l'énoncé est déterminé comme suit :

« Le concessionnaire est autorisé à établir pour son propre compte ou au moyen de dispositifs contractuels avec des opérateurs tiers, des activités accessoires récréatives ou commerciales, ayant leur siège sur le périmètre physique du domaine skiable ou des ouvrages mis à disposition ou affectés à l'exploitation du service dans le cadre de la concession.

A cette fin, le concessionnaire établit et conclut une convention de sous-occupation du domaine public conformément à un modèle homologué par l'Autorité organisatrice, avec l'opérateur tiers.

Cette convention de sous-occupation du domaine public est exclusive de tous droits réels au profit de l'opérateur tiers. Elle précise en outre que l'occupation et le droit d'exploitation consenti ne constitue pas un titre au regard de la réglementation des baux commerciaux et demeure précaire et révocable, sans droit à indemnité. Elle prescrit à l'occupant d'avoir à restituer le tènement occupé en l'état antérieure à ladite occupation.

La convention de sous-occupation du domaine public détermine les conditions financières de l'occupation dans le respect du principe de la valorisation du domaine public visé aux dispositions du code général des propriétés des personnes publiques, ainsi que le cas échéant

les conditions financières constituant la contrepartie des droits d'exploitation consentis par voie de convention de sous-occupation du domaine public ».

Le modèle homologué par l'Autorité organisatrice figure en annexe 5.

3.2

La faculté offerte au concessionnaire de consentir au moyen de dispositifs contractuels avec des opérateurs tiers, des activités accessoires récréatives ou commerciales, ayant leur siège sur le périmètre physique du domaine skiable ou des ouvrages mis à disposition ou affectés à l'exploitation du service dans le cadre de la concession, constitue une activité accessoire autorisée au sens des dispositions des articles 5 et 40.2 du contrat, ainsi qu'une activité connexe au sens des dispositions de l'articles 29 du contrat.

Les recettes issues des conditions financières consenties au titre de l'occupation et des droits d'exploitation sont acquises au concessionnaire et constituent des recettes annexes au sens des dispositions de l'article 33 du contrat.

En conséquence de ce qui précède, il est inséré à l'alinéa 2 de l'article 33 du contrat, l'énoncé suivant : « *les recettes issues des dispositifs contractuels visés à l'article 17.2* ».

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

4.1

Toutes les autres dispositions du contrat initial sous réserve des prescriptions particulières des articles 1, 2 et 3 ci-avant, demeurent inchangées.

Le présent avenant modifie le contrat initial conformément aux prescriptions détaillées aux articles 1, 2 et 3 ci-avant, et constitue un addendum au contrat initial pour celles des dispositions autonomes détaillées aux articles 1, 2 et 3 ci-avant.

Les dispositions de l'article 60 du contrat sont applicables au présent avenant.

4.2

Le présent avenant entrera en vigueur à compter de sa conclusion sous réserve de l'accomplissement des formalités liées à son opposabilité et à sa transmission aux services de la Préfecture des Hautes-Alpes au titre du contrôle de légalité.

4.3

Il est expressément précisé que les annexes et leurs contenus respectifs font intégralement corps avec le présent avenant et revêtent une valeur contractuelle effective. Le contrat et le présent avenant constituent les dispositions contractuelles liant les parties à compter de leur conclusion.

En cas de contrariété ou de difficulté d'interprétation entre une disposition du présent avenant et l'énoncé d'une annexe, il est expressément convenu entre les parties que la disposition contractuelle du présent avenant prévaut.

4.4

Les annexes au présent avenant s'établissent comme suit :

Annexe 1 : Plans et descriptifs du « Palais des sports » après rénovation ;
Annexe 2 : Calendrier des travaux et la date prévisionnelle de réception des ouvrages ;
Annexe 3a : Engagements complémentaires nouveaux souscrits par le concessionnaire ;
Annexe 3b : Effort complémentaire d'investissement consenti par le concessionnaire ;
Annexe 4 : Plans et descriptifs de l'espace « casiers ski » et la bagagerie ;
Annexe 5 : Modèle de convention de sous-occupation domaniale homologué par l'Autorité organisatrice.

Fait à Orcières, le septembre 2025

Pour le Concessionnaire,
SEMILOM RESORT

Yannic RICOU
Président Directeur-général de
SEMILOM

Pour la Commune,

Lionel GIRAUD MOINE
Troisième adjoint