



Département des HAUTES-ALPES
Arrondissement de Briançon
Canton de Briançon 1
Commune de LA SALLE LES ALPES

n°24.07.07

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 27 novembre 2024
Date d'affichage : 27 novembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre,

Le quatre décembre à dix-neuf heures,

Se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil municipal de la Commune de La Salle les Alpes, sous la présidence de **M. Emeric SALLE, Maire,**

Etaient Présents : Emeric SALLE, Gilles PERLI, Jean-Michel DELBANO, Muriel FINE, Jean-Paul SALLE, Isabelle DESMALLE, Paul FIGVED, Sophie PAUMOND, Natacha SALLE.
Natacha SALLE ne prend pas part au vote.

| |
|---------------------------------------|
| Nombre de Membres en exercice : 14 |
|---------------------------------------|

| |
|-----------------------------------|
| Nombre de Membres présents : 9 |
|-----------------------------------|

| |
|--------------------------------------|
| Nombre de suffrages exprimés : 13 |
|--------------------------------------|

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusées :

Gaspard BOREL ayant donné pouvoir à Emeric SALLE
Magali BRECHU ayant donné pouvoir à Gilles PERLI
Virginie DEMONSSAND ayant donné pouvoir à Sophie PAUMOND
Nathalie FORM ayant donné pouvoir à Jean-Michel DELBANO
Jean-Claude VINATIER ayant donné pouvoir à Muriel FINE

Jean-Michel DELBANO a été élu secrétaire de séance.

Objet : Cession des parcelles cadastrées section AB numéros 646, 649, 651, 657, 660, 661, 662 et 663

Monsieur le maire rappelle que la Commune est propriétaire d'un tènement immobilier situé lieudit « Les Iles », cadastré section AB numéros 646, 649, 651, 657, 660, 661, 662 et 663, provenant des de la division des parcelles cadastrées AB 209, 210, 222, 224, 331, 332 et 334 et se composant d'un circuit sur glace pour automobiles et d'une partie de l'ancien centre équestre(carrières), pour une contenance globale d'environ 12 946 m².

Compte tenu du besoin de création de lits commerciaux dit "chauds", il est apparu opportun de profiter de la disponibilité foncière sur la zone des Iles pour accueillir une unité conséquente de lits marchands "chauds" sous forme hôtelière ou para-hôtelière.

C'est dans ce contexte qu'il avait été décidé d'organiser, le 13 janvier 2017, un appel à projet à destination d'opérateurs privés souhaitant réaliser sur le tènement susvisé un ensemble immobilier à destination d'hôtel, de résidence de tourisme et de logements saisonniers.

Trois critères ont été définis comme primordiaux dans le cadre de la procédure mise en place :

- L'offre d'achat comprenant le prix d'achat ainsi que la surface sollicitée ;
- La qualité du projet et notamment :
 - Le type de structure envisagé, la nature des lits touristiques marchands/chauds et leur nombre approximatif, le nombre d'étoiles de la structure et son taux de remplissage prévisionnel,
 - La pérennité de son modèle économique dans le temps : les lits marchands/chauds ne devant pas devenir des lits diffus,
 - Les délais de réalisation du projet en distinguant la phase administrative de la phase de construction,
 - La capacité technique et financière du candidat et ses références dans des opérations de même type,
- L'intégration au tissu local :
 - Implication dans l'économie locale (emplois, prestations, fournitures, etc...),
 - Architecture intégrée à l'environnement valorisant l'entrée Ouest de la commune et prenant en compte des critères de développement durable.

Lors de la réunion des élus du 16 mars 2017, le projet proposé par la société FOLIE DOUCE HOTELS a été retenu et celle-ci désignée lauréate de l'appel à projet.

Ce projet prévoyait la réalisation d'un ensemble immobilier se composant de deux phases successives :

- La première portait sur une unité foncière d'une contenance de 17 900 m² environ sur laquelle devait être réalisé un ensemble immobilier à usage d'hôtel, de résidence de tourisme et de logement saisonniers pour les besoins de l'exploitation, développant au moins 18 000 m² de surface de plancher.
Le foncier nécessaire à la réalisation de cette opération devait être cédé à l'horizon 2021 pour un prix de trois millions d'euros (3 000 000,00 €).
- La seconde portait sur une unité foncière d'une contenance de 14 625 m² environ sur laquelle devait être réalisé un ensemble immobilier à usage d'hôtel, de résidence de tourisme et de logement saisonniers pour les besoins de l'exploitation, développant au moins 7 000 m² de surface de plancher.
Le foncier nécessaire à la réalisation de cette opération devait être cédé à l'horizon 2023 pour un prix de trois millions d'euros (3 000 000,00 €).

Par délibérations du Conseil communal en date des 27 juin et 5 septembre 2018, il a été décidé de la vente en deux phases du tènement immobilier des Iles au profit de FOLIE DOUCE HOTELS.

Deux promesses de vente ont été régularisées avec la société FDH Serre Chevalier, venant alors aux droits de la société dénommée FOLIE DOUCE HOTELS.

Pour diverses raisons, notamment le souhait de la municipalité de ne pas réaliser de porteur horizontal pour relier le secteur des Iles à la nouvelle télécabine du Pontillas, la FDH Serre Chevalier a manifesté le souhait de se retirer de l'opération des Iles.

La société SCV Domaine Skiable, filiale de la Compagnie des Alpes, titulaire de la délégation de service public (DSP) relative à l'exploitation du domaine skiable, projetait de procéder au renouvellement de l'appareil du « Pontillas » situé à proximité du secteur des Iles sous réserve du développement d'un nombre de lits "chauds" sur la Commune permettant une fréquentation suffisante du nouvel équipement, engagement contractuel inscrit dans le contrat de DSP.

Dans ce contexte, l'abandon du projet de la société FDH Serre Chevalier sur le secteur des Iles menace la réalisation des investissements prévus par la société titulaire de la DSP relative à l'exploitation du domaine skiable.

Ainsi, la Compagnie des Alpes s'était proposée de se substituer à la FDH Serre Chevalier dans le bénéfice des promesses initialement conclues au profit de cette dernière le 9 janvier 2019 (et leurs avenants successifs) en vue de permettre le développement d'un nombre de lits "chauds" significatif sur le site des Iles dans le cadre d'un projet permettant, en cohérence avec l'intérêt général :

- L'urbanisation d'un secteur déjà artificialisé dans une logique de développement durable ;
- La dynamisation de l'emploi et de l'économie locale.

Cela s'est traduit par la signature d'un avenant à la promesse qui a permis d'acter cette substitution et de faire évoluer le projet de construction envisagé par la Compagnie des Alpes et la Commune pour s'adapter à un nouveau modèle économique.

Par ailleurs, après études techniques et règlementaires, la Commune et la Compagnie des Alpes ont donc réduit la densité envisagée des constructions à venir et proposé la réalisation de deux projets :

- Un lot 1, dont l'assiette foncière est d'environ 11 265m², qui serait destiné à la réalisation d'une résidence de tourisme MMV de 1 000 lits et environ 12 400 m² de surface de plancher. Le prix de cession de ce lot 1 s'élève à 2 000 000€ net vendeur.
- Un lot 2, dont l'assiette foncière est d'environ 12 941 m², qui serait destiné à la réalisation d'un Resort hôtelier Fahrenheit 7 de 600 lits et environ 10 000m² de surface de plancher. Le prix de cession de ce lot 2 s'élève à 3 500 000€ net vendeur.

En outre, cette procédure a permis l'aboutissement du projet du lot 1, pour lequel l'acte de vente a été régularisé et la construction est en cours pour une livraison programmée début décembre 2025.

Cependant, la promesse de vente qui avait été consentie au profit de la Compagnie des Alpes s'est éteinte le 31 octobre 2023, faute pour cette dernière d'avoir levé l'option qui lui était offerte sur le Lot 2. En effet,

~~l'avancement des procédures nécessaires pour réalisation d'un projet de construction sur le bien était alors insuffisant. Il a donc été décidé, par la municipalité, de ne pas proroger ladite promesse afin de contracter avec le candidat exploitant du Lot 2 sans l'intermédiaire de la Compagnie des Alpes.~~

Ainsi, afin faire de faire aboutir le projet du lot 2, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur une nouvelle promesse de vente au profit de La Société dénommée EVIDENTS, Société par actions simplifiée au capital de 3 200 000,00 €, dont le siège est à COURCHEVEL (73120), rue du Marquis Résidence Les Cimes Blanches, identifiée au SIREN sous le numéro 482051893 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY qui était porteuse du projet de Resort hôtelier Fahrenheit 7 pour le lot 2 et qui avait reçu l'agrément de la Commune dans le cadre de la précédente promesse.

Le Projet de construction de la société EVIDENCE consiste toujours à édifier sur le Lot 2 objet de la présente délibération, un ensemble immobilier à destination commerciale, composé :

- d'un Resort hôtelier Fahrenheit 7 compris dans un bâtiment principal regroupant l'hôtel d'environ 400 lits, un restaurant, un skishop, un skiroom, un spa ;
- d'un complexe de loisirs compris dans un bâtiment secondaire regroupant une salle de sport, un cinéma, un bar, un restaurant, un hostel et les logements du personnel.

Le tout développant une surface plancher prévisionnelle d'environ 8 107 m², pour un prix d'acquisition inchangé de 3 500 000,00 €.

Vu la procédure d'appel à projet réalisée à compter du 13 janvier 2017, et notamment le cahier des charges définissant les critères primordiaux des projets ;

Vu le compte-rendu de la réunion des élus du 16 mars 2017 ayant retenu le projet d'aménagement et de construction proposé par la FOLIE DOUCES HOTELS ;

Vu les délibérations numéros 18-04-18 du 27 juin 2018 et 18-05-16 du 5 septembre 2018 ayant respectivement décidé le déclassement et la cession au profit de la FDH Serre Chevalier des parcelles cadastrées AB 212p, 224p, 332 et 335 d'une part, et des parcelles cadastrées AB 209, 210, 222, 231 et 234 d'autre part ;

Vu la délibération n°21.01.05 en date du 6 janvier 2021 relative à la signature de l'avenant du 8 janvier 2021 aux promesses de vente régularisées suivant actes reçus par Maître AGOSTINO, notaire à Briançon, le 9 janvier 2019 ;

Vu la procédure d'attribution mise en œuvre pour le lot 2 et notamment le résultat de l'audition organisée le 4 février 2022 ;

Vu la délibération n°22.02.09 en date du 9 mars 2022 relative à la signature d'un nouvel avenant à la promesse de vente du 9 janvier 2019 ;

Vu le constat d'huissier en date du 10 juin 2022 relatif à la désaffectation matérielle des parcelles cadastrées Section AB numéros 209,210, 212, 222, 224, 331, 332, 334 et 335 ;

Vu la délibération n°22.05.02 en date du 29 juin 2022 relative à la constatation de la désaffectation et la prononciation du déclassement du domaine public communal des parcelles cadastrées Section AB numéros 209,210, 212, 222, 224, 331, 332, 334 et 335 ;

Vu le projet de promesse de vente ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1, étant observé que la Commune comprend moins de 2 000 habitants ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.2141-2 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-1 et suivants ;

Considérant la nécessité de permettre poursuite du projet d'aménagement et de construction du site du lot 2 des Iles.

Considérant l'offre d'acquisition des parcelles cadastrées section AB numéros 646, 649, 651, 657, 660, 661, 662 et 663 situées dans le secteur des Iles, émanant de la Société dénommée EVIDENTS, Société par actions simplifiée au capital de 3 200 000,00 €, dont le siège est à COURCHEVEL (73120), rue du Marquis Résidence Les Cimes Blanches, identifiée au SIREN sous le numéro 482051893 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, **pour un prix de 3 500 000,00 €.**

Considérant que les parcelles susvisées dépendent du domaine privé de la commune.

Considérant l'assiette du projet de la Société EVIDENTS, sa nature et les conditions essentielles et déterminantes à sa réalisation.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à **l'unanimité** des membres votants :

- **Accepte** la cession des parcelles cadastrées section AB numéros 646, 649, 651, 657, 660, 661, 662 et 663 d'une contenance globale d'environ 12 946 m² au profit de la Société dénommée EVIDENTS, Société par actions simplifiée au capital de 3 200 000,00 €, dont le siège est à COURCHEVEL (73120), rue du Marquis Résidence Les Cimes Blanches, identifiée au SIREN sous le numéro 482051893 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, **pour un prix de 3 500 000,00 €.** Cela pour la réalisation d'un projet de construction consistant à édifier un ensemble immobilier à destination commerciale, composé :
 - d'un Resort hôtelier Fahrenheit 7 compris dans un bâtiment principal regroupant l'hôtel d'environ 400 lits, un restaurant, un skishop, un skiroom, un spa
 - d'un complexe de loisirs compris dans un bâtiment secondaire regroupant une salle de sport, un cinéma, un bar, un restaurant, un hostel et les logements du personnel
 - Le tout développant une surface plancher prévisionnelle d'environ 8 107 m²

- **Approuve** la faculté offerte à la Société EVIDENTS d'exercer un droit de substitution au profit de toute personne morale de son choix dans les conditions prévues à la promesse de vente ;

➤ **APPROUVE** l'ensemble des conditions suspensives et particulières stipulées dans le projet de promesse

- **AUTORISE** M. le Maire ou l'Adjoint à l'urbanisme à signer la promesse de vente susvisée ainsi que l'acte de vente subséquent ;
- **AUTORISE** la Société EVIDENTS et ses ayants-droit à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme sur tout ou partie du tènement objet de la promesse, ainsi qu'à réaliser toute étude, sondage et investigation.
- **AUTORISE** plus généralement M. le Maire ou l'Adjoint délégué à l'Urbanisme à procéder à toutes démarches ou formalités préalables ou utiles à ladite cession ou au bon développement du projet du lot 2 des Iles.

Fait et délibéré en séance le 04 décembre 2024.

Le Maire

Emeric SALLE



Le secrétaire de séance

Jean-Michel DELBANO