



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

n°22.02.09

Rapporteur : Emeric SALLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 03 mars 2022
Date d'affichage : 03 mars 2022

L'an deux mil vingt-deux,

Le neuf mars à dix-huit heures trente,

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 :

Gilles PERLI, Jean-Michel DELBANO, Muriel FINE, Jean-Paul SALLE Adjoints,
Virginie DEMONSSAND, Nathalie FORM, Sophie PAUMOND, Jean-Claude VINATIER

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusés :

Gaspard BOREL ayant donné pouvoir à Jean-Michel DELBANO
Magali BRECHU ayant donné pouvoir à Muriel FINE
Isabelle DESMALLEES ayant donné pouvoir à Emeric SALLE
Paul FIGVED ayant donné pouvoir à Jean-Claude VINATIER
Natacha SALLE ayant donné pouvoir à Gilles PERLI

Nombre de Membres en exercice : 14

Nombre de Membres présents : 9

Nombre de suffrages exprimés : 14

Nathalie FORM a été élue secrétaire de séance

Objet : Promesse de vente secteur des Iles – Signature d'un nouvel avenant

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est propriétaire d'un tènement immobilier situé lieu-dit « Les Iles », cadastré Section AB numéros 209, 210, 212, 222, 224, 331, 332, 334 et 335 et se composant d'un circuit sur glace pour automobiles, d'un centre équestre, de huit courts de tennis, pour une contenance globale d'environ 33 995 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

Après le retrait de la Folie Douce Hôtel Serre Chevalier en 2020 et le constat de la nécessité de faire évoluer le projet de construction envisagé par la Compagnie des Alpes et la Commune pour s'adapter à un nouveau modèle économique, un nouvel avenant avait été signé le 8 janvier 2021 comprenant :

- La substitution opérée entre la Compagnie des Alpes et la FDH Serre Chevalier dans le bénéfice des promesses du 9 janvier 2019 et de leurs avenants successifs.
- La modification du projet de construction, de ses modalités de réalisation et du calendrier des opérations.
- La vente en tout ou partie des terrains au profit de la Compagnie des Alpes pour un prix de 6 millions au total pour les 4 lots (2 000 lits).
- La réalisation, par la Commune, d'études, formalités et démarches nécessaires au bon développement du projet.

Cependant, en 2021, les services de l'Etat (Eau, Risques et Biodiversité) ont demandé que le développement des projets des îles soit révisé dans le respect des préconisations du plan de gestion de la Guisane, document réalisé par le Conseil Départemental des Hautes-Alpes en 2014 et figurant dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée.

Ainsi, la prise en compte du plan de gestion de la Guisane induit une réduction de la zone constructible des terrains objets de la cession, notamment sur l'emprise des lots 2, 3 et 4 ;

D'autre part, la commune a décidé de retirer de l'emprise foncière, objet de la cession, la bande de terrain (issue de la parcelle AB 334) classée en N et en zone rouge du Plan de Prévention des Risques.

Ainsi, 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 vue de la signature d'un nouvel avenant intégrant ces nouveaux paramètres techniques, fonciers et financiers énumérés ci-avant, les principaux points suivants seront également revus dans la rédaction :

- Report des dates pour la durée globale de la promesse et la levée des conditions suspensives,
- Actualisation des clauses de libération des lieux,
- Suppression de la notion de déclaration préalable de division foncière étant donné que le lot 1 a été déposé en Permis de Construire en division primaire,
- Mise à jour du nouveau représentant signataire pour la Compagnie des Alpes,
- Modification de la nature de la passerelle (devenue piétonne) pour la connexion du secteur au front de neige du Pontillas,
- Intégration de l'obligation de signer une convention « Loi montagne » entre la Commune et les futurs exploitants.

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 ;

AR Prefecture

005-210501615-20220309-220209-DE

Recu le 18/03/2022

Publié le 16/03/2022

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 les promesses régularisées suivant actes reçus par Maître AGOSTINO, notaire à BRIANCON, le 9 janvier 2019 ;

Vu le courrier de FDH Serre Chevalier par lequel a été notifié le souhait de la société de se retirer du projet des Iles ;

Vu la note de présentation du projet établie par la Compagnie des Alpes, en date du 2 novembre 2020 ;

Vu la délibération n° 21.01.05 en date du 6 janvier 2021 relative à la signature de l'avenant du 8 janvier 2021 ;

Vu l'avenant aux promesses, signé le 8 janvier 2021 ;

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 les offres d'achat retenues pour les lots 1 et 2 ;

Vu le plan de division du Site des Iles établi par le cabinet AGATE, géomètre-expert à GRENOBLE, le 04 mars 2022, permettant d'identifier l'emprise des deux tenements devant servir d'assiette aux projets de construction :

- Assiette foncière du lot n°1 destiné à la Résidence de tourisme MMV : environ 11 265m²,
- Assiette foncière du lot n°2 destiné au Resort hôtelier Fahrenheit 7 : environ 12 941 m² ;

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 ;

Vu le Plan de gestion de la Guisane élaboré par le Conseil départemental en 2014 ;

Vu l'UTN des Iles intégrée dans le SCOT du Briançonnais, approuvé le 3 juillet 2018 ;

Vu le projet de nouvel avenant aux promesses ;

Considérant l'offre de ADIM – MMV retenue sur le lot 1 ;

Considérant l'offre de ADIM – Fahrenheit 7 retenue sur le lot 2 ;

Considérant que le site des Iles dépend du domaine public de la commune comme étant ouvert à l'usage du public ;

Considérant que pour vendre les terrains nécessaires à la réalisation du projet de la Compagnie des Alpes, le déclassement des parcelles doit être opéré avant l'acte de cession ;

Considérant le périmètre de « l'espace de mobilité accepté provisoire proposé » du plan de gestion, retenu par les services de l'Etat et la commune pour définir la limite de la zone constructible ;

Considérant la nouvelle assiette du projet, sa nature et les conditions essentielles et déterminantes à sa réalisation ;

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

- ↗ **APPROUVE** la modification du projet de construction du Site des Iles, compte tenu des contraintes liées au plan de gestion de la Guisane ;
- ↗ **DIT** qu'un avenant sera régularisé entre la Commune et la Compagnie des Alpes afin d'acter les modifications apportées audit projet ;
- ↗ **DIT** que cet avenant portera sur un tènement global d'une superficie d'environ 24 206 m² à distraire des parcelles cadastrées Section AB numéros 209, 210, 212, 222, 224, 331, 332, 334 et 335 ;
- ↗ **ACCEPTTE** de procéder à la désaffectation et au déclassement des parcelles cadastrées section AB numéros 209, 210, 212, 222, 224, 331, 332, 334 et 335 ;
- ↗ **DIT** que le nombre de lits commerciaux envisagés sur la zone est revu à la baisse et s'élève à 1 600 lits au lieu des 2 000 lits autorisés par l'UTN ;
- ↗ **DIT** que le prix de cession global des terrains est revu à la baisse et s'élève à la somme de cinq millions et cinq cent mille d'euros (5 500 000,00 €) ;
- ↗ **DIT** que ce prix de vente sera réparti entre les différentes tranches de l'opération, de la manière suivante :
 - 2 000 000,00 € pour le tènement « projet Résidence de tourisme MMV »,
 - 3 500 000,00 € pour le tènement « projet Resort hôtelier Fahrenheit 7 »,
- ↗ **APPROUVE** la possibilité offerte à la Compagnie des Alpes de lever partiellement l'option d'achat portant sur les terrains en fonction de la validation des différentes conditions suspensives, notamment celles portant sur la délivrance des autorisations d'urbanisme, lui permettant ainsi de ne se rendre acquéreur que d'une partie des terrains, conformément au plan de division susvisé afin de ne pas ralentir les différentes phases de construction ;
- ↗ **APPROUVE** l'ensemble des conditions suspensives et particulières stipulées dans l'avenant ;
- ↗ **AUTORISE** M. le Maire à signer l'avenant susvisé ainsi que les actes de vente subséquents portant sur tout ou partie du tènement conformément à la faculté d'option partielle offerte à la Compagnie des Alpes, et prendre toutes dispositions dans ce sens ;
- ↗ **AUTORISE** la Compagnie des Alpes à signer toute promesse de vente sur tout ou partie du tènement avec l'opérateur retenu (SCCV ADIM Lyon Réalisations) après validation de la Commune ;
- ↗ **AUTORISE** la Compagnie des Alpes et ses ayants-droits à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme sur tout ou partie du tènement objet de l'avenant, 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 auxdites cessions ou au bon développement du projet des Iles.

Fait et délibéré en séance le 09 mars 2022



Le Maire

Emeric SALLE