

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MONTGENÈVRE**

Date de convocation : 04/04/2023

Date d'affichage : 04/04/2023

DEL 2023.04.07/65

Séance du vendredi 7 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois et le sept avril à dix-sept heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu de la Mairie, sous la présidence du Maire, Guy HERMITTE.

Nombre de membres en exercice : 11

Présents (9) : Guy HERMITTE - Alexandra JANION - Michèle GLAIVE MOREAU - Roger ROUAUD - Annie SCHWEY - Steven HEUZE - Christian MALBERTI - Vincent VOIRON - Ludovic TRIPONEL

Absents excusés (2) : Françoise MILLE SCHAACK - Youri FERRERO

Pouvoirs (2) : Françoise MILLE SCHAACK à Annie SCHWEY - Youri FERRERO à Ludovic TRIPONEL

Le Maire, Guy HERMITTE, procède à l'appel des Conseillers et constate que le quorum est atteint. Le Conseil Municipal peut ainsi valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Mme Michèle GLAIVE MOREAU est élue, à l'unanimité des membres présents et représentés, en qualité de secrétaire de séance.

1 - Lancement d'un nouvel appel à projet visant à la vente de l'ancienne Gendarmerie
- modifie la délibération n°2 du 3 avril 2023 -

Le Maire, Guy HERMITTE, rappelle que, conformément à la délibération n°1 du 3 avril 2023, le Conseil Municipal a décidé, à l'unanimité, d'annuler la procédure d'appel à projet, lancée sans cahier des charges formel, sur la base de la mise en vente du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie, qui avait été initiée le 19 septembre 2022 avec un dernier délai de remise des offres fixé au 10 mars 2023.

VU l'ancien appel à projet, dont la procédure de consultation a eu lieu du 19/09/22 au 10/03/23 ;

VU les difficultés enregistrées lors de cette procédure, dont il faut prévenir la réitération ;

VU l'avis de la Commission d'Appel d'Offres, réunie en Mairie le 29 mars 2023 ;

VU la délibération n°1 du Conseil Municipal du 3 avril 2023 ;

VU la consultation des Services de l'Etat en date du 4 avril 2023, comme le Maire s'y était engagé lors de la réunion du Conseil Municipal précitée ;

La présente délibération est prise pour lancer une nouvelle consultation, et démarrer un nouvel appel à projet visant toujours à la vente de l'ancienne Gendarmerie.

« Il s'agit de créer, dans ce secteur stratégique du village, un complexe touristique adapté à notre situation en très haute altitude, de nature à promouvoir la Station de Montgenèvre, et à accueillir la clientèle, été comme hiver, dans les meilleures conditions de confort et de prix.

Il s'agit aussi de favoriser une cohésion sociale avec les habitants du pays, et les saisonniers, dont notre vie sociale, collective et touristique a particulièrement besoin pour maintenir l'activité économique, commerciale, touristique et sociale, ainsi que celle des Remontées Mécaniques. Un espace, voire un bâtiment déporté (selon propositions architecturales), sera dédié à la Commune pour le logement des permanents et des saisonniers, dans le cadre d'une mixité sociale, utile au maintien des Services à la famille et aux besoins spécifiques des établissements publics à vocation touristique, ainsi qu'à la pérennisation de l'emploi sur place qui conditionne l'image d'une entité humaine valorisant l'accueil des clients.

Le choix se fera sur la qualité de l'offre, son insertion en cœur de village, sa cohérence avec la logique de développement de la Station et des espaces verts, sur sa valorisation des modes de déplacement doux, et bien évidemment, le choix de l'acquéreur se fera également en tenant compte du montant de l'offre d'achat proposée par le candidat. »

Par ailleurs, plusieurs étapes permettront de réaliser la vente en bonne et due forme :

- Date d'ouverture de la procédure = mardi 11 avril 2023 (15h00) ;
- Dernier délai de remise des offres, fermes et définitives = jeudi 11 mai 2023 (17h00). Aucune offre, ni aucun complément d'offre, ne sera étudié au-delà de cette date ;
- Réunions de travail du Conseil Municipal (Espace Jean Gabin) :
 - Ouverture des plis = lundi 15 mai 2023 (9h30)
 - Entretiens individuels avec tous les candidats = journée du mercredi 17 mai ;
- Choix définitif de l'acquéreur par les élus du Conseil Municipal (Espace Jean Gabin) :
 - Réunion de travail privée = lundi 22 mai (18h00)
 - Séance officielle (quorum obligatoire) = mardi 23 mai (18h00) ;
- Dans tous les cas, la demande de permis de construire devra être présentée au plus tôt, en sachant qu'une révision du PLU pourrait porter la hauteur maximale du bâti sur la parcelle à 17 mètres, sans qu'à ce jour il ne puisse être garanti aux candidats que cette révision sera approuvée.

Ainsi, et dans ce contexte, **il est proposé au Conseil Municipal** :

- D'autoriser le Maire à relancer un appel à projet et la mise en concurrence pour la vente de l'ancienne Gendarmerie et des parcelles attenantes, cadastrées AB 1324 (2 490 m²) et AB 1325 (812 m²), soit un terrain d'une superficie totale de 3 302 m² ;
- De lancer cette procédure avec les obligations suivantes, en deçà desquelles les offres ne seront pas examinées :
 - Nombre d'appartements dédiés à la politique sociale de la Commune et aux nécessités de fonctionnement de la Station : 16 (10 saisonniers, 6 permanents) au maximum ;
 - La partie du bâtiment dédiée aux « lits chauds » devra notamment comprendre un hôtel (classé 3* au minimum) + une résidence hôtelière, une résidence de tourisme, ou autre modèle à proposer.

- De lancer cette procédure avec des critères de sélection, sur la base d'une grille que les candidats devront obligatoirement compléter pour faciliter l'analyse comparative des offres, comprenant notamment les éléments suivants :
 - SDP du projet ;
 - Modalités architecturales (respect du PLU : bois, pierre, enduits...);
 - Un espace vert suffisant au bien-être des clients (respiration naturelle conforme à la qualité montagnarde de notre village et à son Label « 3 Fleurs » ...);
 - Modèle précis d'exploitation et de gestion des lits chauds (hôtel + résidence hôtelière, résidence de tourisme, copropriété avec servitude Loi Montagne, autre modèle...);
 - Nombre de lits chauds créés (par catégorie) ;
 - Offre complémentaire proposée aux clients ;
 - Période d'exploitation des lits chauds ;
 - Commerces indispensables (nature, nombre, surfaces utiles...);
 - Nombre total de places de stationnement créées ;
 - Autres espaces proposés (caves...);
 - Nombre de logements permanents et saisonniers, avec quelle superficie ;
 - Quelle exposition proposée pour les logements précités ;
 - Nombre de stationnements et autres espaces dédiés aux logements précités (au moins un stationnement par unité de logement) ;
 - Offre financière clairement définie, dans le cas où la Commune est propriétaire des logements et des aménagements annexes précités, construits par le candidat...

- De lancer cette procédure avec un barème de notation préalablement défini :

Critère	Barème	Offre 1	Offre 2	Offre 3
Offre financière (prix d'achat du terrain, donation...)	/ 15					
Architecture	/ 15					
Végétalisation du site (espaces verts, d'aération...)	/ 10					
Modèle d'exploitation des lits chauds	/15					
Nombre de lits chauds créés	/ 15					
Offre complémentaire proposée aux clients	/ 5					
Période de commercialisation des lits chauds	/ 10					
Commerces	/ 12					
Nombre de places de stationnement créées	/ 15					
Autres espaces éventuellement projetés (caves...) : nature et nombre	/ 10					
Nombre de logements permanents et saisonniers créés (types, superficies...)	/ 12					
Exposition des logements permanents et saisonniers créés	/ 6					
Nombre de stationnements et autres espaces dédiés aux logements précités	/ 10					
TOTAL	/ 150

- Ce tableau sera rempli par chacun des élus, de façon individuelle, confidentielle et anonyme, pendant la séance officielle du Conseil Municipal du 23 mai, puis déposé dans une urne (bulletin secret). Avant le vote, un imprimé remis préalablement à chacun, servira de support aux notes attribuées par chaque élu, en respectant, en abscisse : la liste des candidats, et en ordonnée : les critères (tel que le tableau présenté ci-dessus).
- Le total des notes attribuées sera fait, pour définir les notes intermédiaires et finales, afin de rendre éligible le seul candidat ayant bénéficié du plus grand nombre de points, par les élus du Conseil Municipal. Ce vote sera l'unique résultat pris en compte pour désigner le candidat qui se verra attribuer la vente de l'ancienne Gendarmerie de Montgenèvre.
- En cas d'égalité sur la somme totale des notes, les candidats seront départagés, dans l'ordre :
 1. Sur le total de la ligne « offre financière » ;
 2. Puis, sur le total de la ligne « nombre de lits chauds créés » ;
 3. Puis, sur la ligne « nombre de places de stationnement créées » ;
 4. Puis, sur la ligne « nombre de logements permanents et saisonniers créés (types, superficies...) » ;
 5. Et enfin, si les candidats sont toujours à égalité sur l'ensemble de ces critères, la vente sera attribuée au candidat ayant déposé son offre le plus tôt en Mairie.
- S'agissant du vote :
 - Il sera mis à la disposition des élus un stylo identique pour chacun ;
 - Les bulletins comportant des signes distinctifs seront déclarés nuls ;
 - Ainsi, seuls des éléments numériques (chiffres) pourront être inscrits sur le bulletin, sinon, celui-ci sera purement et simplement déclaré nul ;
 - De la même manière, si des éléments sont inscrits en-dehors des cases destinées aux notes, le bulletin sera purement et simplement déclaré nul ;
 - Les cases présentant une note supérieure à celle du barème seront purement et simplement ramenées à 0 ;
 - Les cases laissées vides seront purement et simplement ramenées à 0 ;
 - La case comportant des rayures sera purement et simplement ramenée à 0.
- D'approuver le calendrier du programme, présenté ci-avant, en sachant qu'aucune offre ne sera acceptée au-delà du 11 mai 2023 à 17h00, y compris après les entretiens individuels avec les candidats.
- Par ailleurs, les offres proposées dans la procédure précédente ne sont pas consultables, puisque celle-ci a été annulée.

Sur invitation du Maire, Guy HERMITTE, le Conseil Municipal est appelé à délibérer.

La délibération est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Ainsi fait et délibéré, les mois, jour et an susdits.

Le Maire,
Guy HERMITTE

