



**Commune du Dévoluy
90 route des stations
05250 LE DÉVOLUY
contact@mairiedevoluy.fr**

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

L'occupation et la valorisation d'emplacements identifiés comme pouvant accueillir des activités économiques d'initiatives privées sur le territoire communal

RÈGLEMENT DE CONSULTATION D'APPEL À MANIFESTATION COMMUN STATIONS & VALLÉE

**Date limite de réception des dossiers de candidature et
d'expression des projets :**

**Séquence n°1 : 15 avril 2025 à 12h
Séquence n°2 : 10 juillet 2025 à 12h
Séquence n°3 : 15 octobre 2025 à 12h**

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i> :	3
<i>ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE</i>	3
<i>ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION</i>	3
<i>ARTICLE 3 : PRÉSENTATION DES PARCELLES OBJET DE L'APPEL À PROJET..</i>	4
<i>ARTICLE 4 : PROCÉDURE DE CONSULTATION</i>	6
<i>ARTICLE 5 : CONTEXTE ET ENJEUX EXPRIMÉS PAR LA COMMUNE</i>	6
<i>ARTICLE 6 : CONTENU DU DOSSIER DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT</i>	8
<i>ARTICLE 7 : CONTENU DU DOSSIER DE MANIFESTATION D'INTÉRÊT</i>	8
<i>ARTICLE 8 : CONTENU DU DOSSIER DE PROJET</i>	9
<i>ARTICLE 9 : SÉLECTION DES OPÉRATEURS ET DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊTS</i>	10
<i>ARTICLE 10 : SÉLECTION DES PROJETS</i>	10
10.1 CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS	10
10.2 NÉGOCIATION.....	11
10.3 COMPOSITION DE LA COMMISSION CHARGÉE DE LA CONDUITE DE LA PROCÉDURE.....	12
<i>ARTICLE 11 : CONDITIONS DE PRÉSENTATION ET DE DÉPÔT DES DOSSIERS CANDIDATURE ET PROJET</i>	12
<i>ARTICLE 12 : MODIFICATION DE DÉTAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION</i>	12
<i>ARTICLE 13 : INFORMATION DES CANDIDATS</i>	13

PRÉAMBULE :

Dans la perspective de valoriser le domaine public et privé communal en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques, le Conseil municipal a autorisé le lancement d'un appel à manifestations d'intérêts à réalisation par phases successives.

Les activités économiques d'initiatives privées contribuent au développement 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 pour le développement de la vallée et des stations du DEVOLUY.

Le présent règlement prévaut pour la procédure engagée par la Commune du Dévoluy dans le cadre **d'un appel à manifestation d'intérêt** en vue de la conclusion de titre d'occupation domaniale ou d'acquisition avec charges pour l'occupation ou l'acquisition des parcelles identifiées en vue d'accueillir des activités économiques d'initiatives privées sur le territoire communal.

Le présent appel à manifestation d'intérêt se déroulera en différentes phases successives dont voici le calendrier prévisionnel :

- Séquence n°1 : 15 avril à 12h ;
- Séquence n°2 : 10 juillet à 12h ;
- Séquence n°3 : 15 octobre à 12h.

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Dénomination : Commune du Dévoluy

Adresse : 90, route des stations, Le Pré, 05250 LE DÉVOLUY

Téléphone : 04 92 58 89 38

Renseignement administratifs et techniques : contact@mairiedevoluy.fr

Représentant de la personne publique : Mme Alexandra BUTEL agissant en qualité de Maire en exercice.

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION

Le règlement détermine les conditions dans lesquelles les candidats devront établir et remettre leurs candidatures et propositions (dossier de candidature et de projet), les conditions dans lesquelles elles seront analysées et appréciées, le contrat finalisé et le l'opérateur choisi.

Les prescriptions contenues dans le dossier de consultation sont à respecter scrupuleusement par les opérateurs en chacune de leurs dispositions. La participation à la présente consultation implique l'acceptation pleine et entière des prescriptions figurant ci-après.

ARTICLE 3 : PRÉSENTATION DES PARCELLES OBJET DE L'APPEL À PROJET

La liste des emplacements mis à jour et leur localisation est librement consultable sur le site internet de la Commune à l'adresse : www.mairiedevoluy.com (rubrique "Démarches et services").

Elle est régulièrement mise à jour, pour chacune des phases successives et au vu des dispositifs contractuels consentis.

La liste des parcelles ou emplacements identifiés pour être proposés à l'appel à manifestation d'intérêt est détaillée pour chacun des appels.

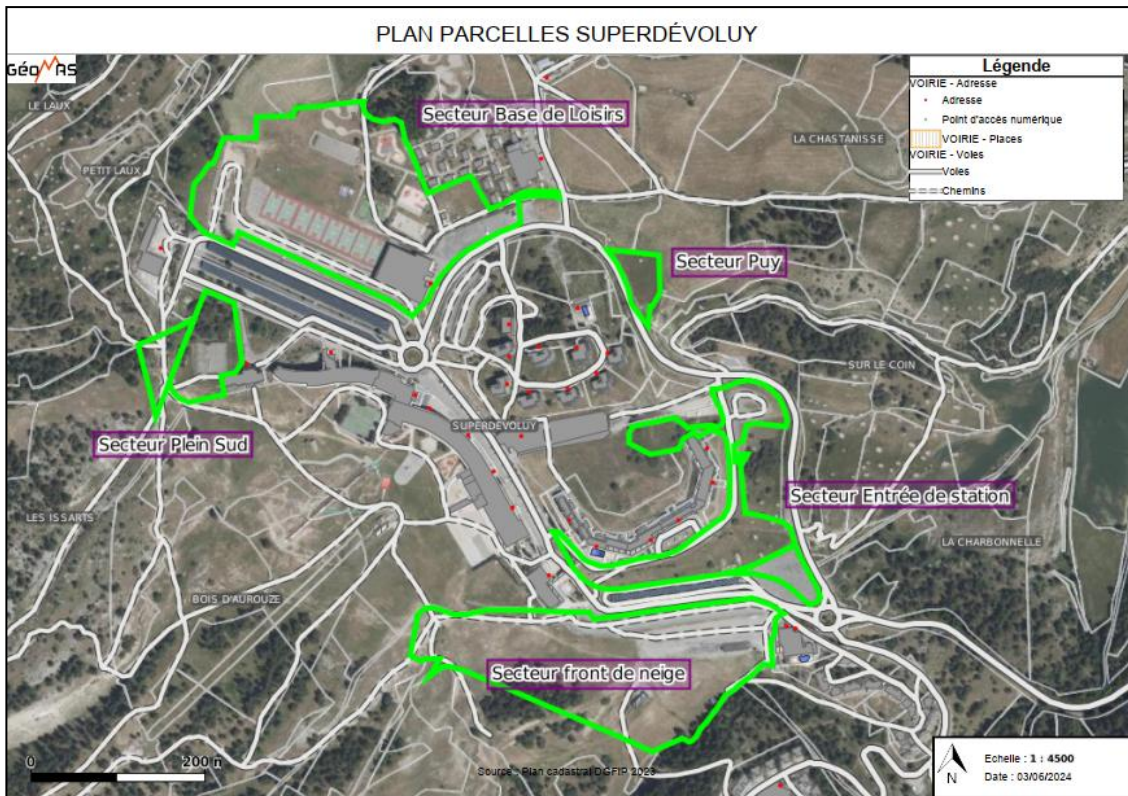
Pour une meilleure lisibilité, ils sont présentés par secteurs.



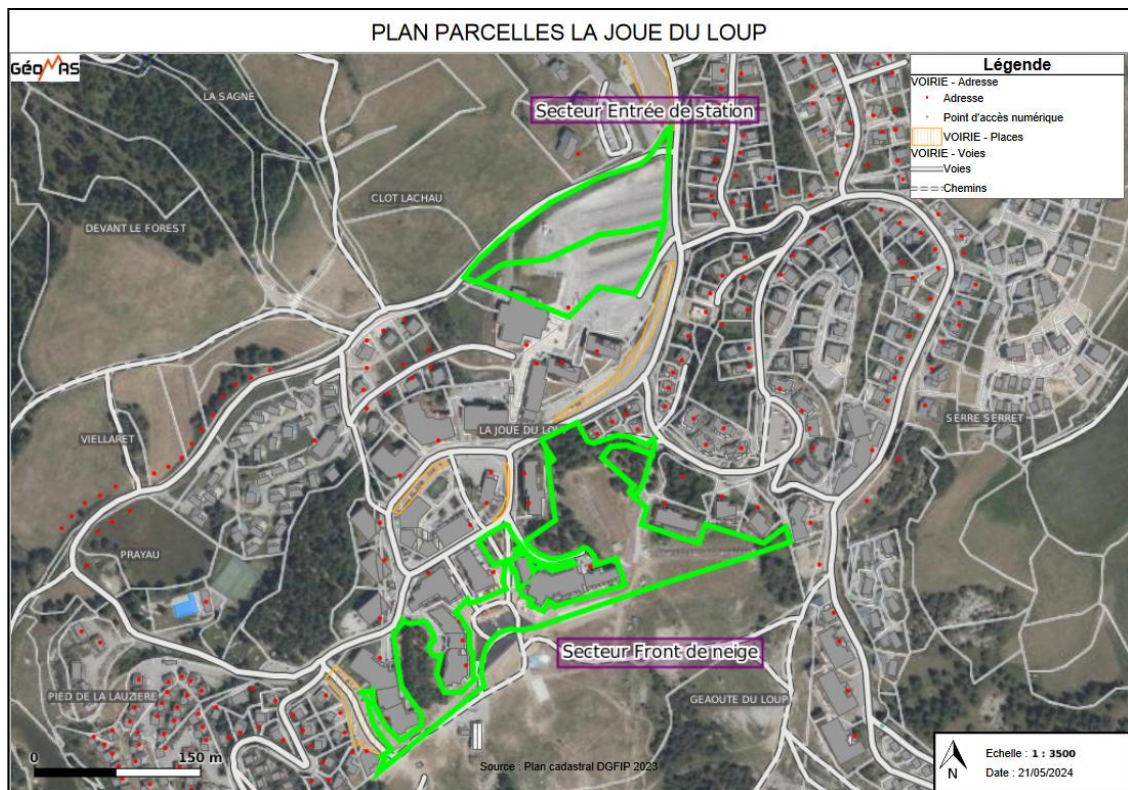
AMI STATIONS :

Au jour de la publication de l'avis : les emplacements pressentis sont les suivants :

- Superdévoluy : les parcelles AA22 ; AA7 ; AA49 ; AA99 ; K1178 ; AA98 ; AA154



- Joue du Loup : les parcelles 002AA163 ; 002AA258 ; 002AA16 ; 002AA17 ; 002AA260



AMI VALLEE :

Au jour de la publication de l'avis : les emplacements pressentis sont les suivants :

- Vallée : les parcelles à Agnières 002D1345 ; 002D1346 ; 002D1347 ; le bâtiment affecté au bureau de poste à Saint Etienne cadastré D399 et K 400 ; La maison des Cyprières et les terrains adjacents cadastrés K537 et K538.

ARTICLE 4 : PROCÉDURE DE CONSULTATION

La présente procédure de consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique.

La consultation ne répond pas à un besoin de la Commune du Dévoluy. Il s'agit d'une opération d'intérêt général permettant à la Commune de valoriser son domaine en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques sur le territoire communal.

ARTICLE 5 : CONTEXTE ET ENJEUX EXPRIMÉS PAR LA COMMUNE

CONTEXTE

Le Dévoluy dans les Hautes-Alpes (05) est un territoire de montagne composé de 2 "stations de montagne" : Superdévoluy et la Joue du Loup et 4 villages.

Véritable écrin de nature, le Dévoluy offre une palette complète d'activités : ski (sous toutes ses formes), raquette, randonnée piétons et vtt, escalade, via ferrata, vtt descente, patrimoine, via souterrata, équitation... Le Dévoluy a su tirer parti de ses atouts pour initier un développement porté par le tourisme.

Le socle touristique du Dévoluy se compose :

- d'un patrimoine naturel, culturel et humain qui lui est propre ;
- de deux pôles (activités et hébergements) pour un domaine skiable unique ;
- d'une vallée qui, avec les pôles, a su s'unifier sous la bannière Dévoluy et devenir une destination touristique connue et reconnue d'activités de pleine nature ;
- d'une capacité d'accueil stabilisée à environ 20 500 lits touristiques (dont 80% dans les stations de Superdévoluy et La Joue du Loup) ;
- de deux saisons touristiques clairement identifiées ;
- d'infrastructures de loisirs et de bien-être : un centre sportif à Superdévoluy, un centre de bien-être à La Joue du Loup, 2 bases de loisirs...

Le tourisme représente ici un levier de développement local important, mais qui reste à renforcer.

La commune du Dévoluy a lancé au printemps 2023 une démarche visant à définir le projet de développement touristique et économique du territoire, à l'horizon des 20 prochaines années.

Dans ce cadre, 3 grandes orientations ont été arrêtées :

1. Aborder la mutation de l'économie touristique avec lucidité et créativité au regard des évolutions climatiques et des nouvelles exigences des consommateurs. S'il s'agit de maintenir l'activité ski, le positionnement d'une offre Montagne & Nature & Découverte devient déterminante. Le Dévoluy doit favoriser l'émergence de ses multiples facettes ;
2. Faire du Dévoluy une destination engagée dans la protection de son environnement et dans la maîtrise de son empreinte carbone. Cette revendication doit être incarnée par des actions concrètes et devenir un vrai critère de choix pour ses visiteurs comme pour ses habitants ;
3. Bien vivre dans le Dévoluy : c'est cultiver le sentiment d'appartenance à l'identité d'un territoire où il est possible de se projeter, de se cultiver, d'échanger, de grandir et se développer.

Ces orientations se déclinent en plan d'actions, avec notamment :

- Mettre en œuvre des dispositifs permettant des économies de ressources ;
- Favoriser les énergies renouvelables ;
- Maintenir et créer de l'emploi sur le territoire ;
- Faire du Dévoluy une destination 4 saisons ;
- Disposer d'une offre de logements touristiques suffisante et de qualité ;
- S'adapter à la mutation de l'économie touristique et aux exigences nouvelles des consommateurs.

Ce projet de territoire se veut ambitieux mais réalisable sur la base de cette volonté collective qui anime la commune.

C'est dans ce contexte que la commune souhaite favoriser l'émergence d'activités économiques issues d'initiatives privées dans le but de diversifier et enrichir l'offre destinée aux visiteurs, ce qui est essentiel pour le développement du DÉVOLUY.

ENJEUX

Compte tenu de la localisation de la Commune, des caractéristiques propres à son territoire et de sa vocation touristique, et de la localisation des parcelles pressentis dans le cadre du présent appel, les initiatives relatives à des projets et opérations, à vocation hôtelière ou para hôtelières, à vocation d'accueil, de soins et d'hébergement climatiques, les initiatives relatives à des projets et opérations en matière d'accueil et d'hébergement à destination des sportifs ou encore les activités climatiques et sportives, sont susceptibles d'être privilégiées.

Cette expression des enjeux privilégiés ne fait pas obstacle à la formulation de propositions dérogeant aux objectifs qui précèdent dès lors que le projet proposé reste compatible avec la vocation touristique et les caractéristiques propres du territoire de la Commune.

ARTICLE 6 : CONTENU DU DOSSIER DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le dossier de consultation librement téléchargeable à compter de la publication de l'avis sur le site internet de la Commune comprend :

- Le présent 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 par cet AMI
 - o Annexe 3 : Extraits du règlement du PPRn applicable aux parcelles concernées par cet AMI

Sur la base de ce dossier, les opérateurs seront invités à soumettre un dossier de candidature et un dossier projet, dans le délai prescrit en page de garde du présent règlement, pour chacune des phases successives de l'appel.

Cette date limite de présentation des manifestations pourra être modifiée par simple décision de la commune, qui en informera les opérateurs.

ARTICLE 7 : CONTENU DU DOSSIER DE MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Les candidats pourront se présenter sous la forme d'un opérateur unique ou sous la forme d'un groupement d'opérateurs économiques.

En cas de candidature sous forme de groupement d'opérateurs économiques, hormis la lettre de candidature l'intégralité des pièces mentionnées aux sous dossiers administratif et technique, devra être produite pour chacun des opérateurs membre du groupement.

Le dossier de candidature sera composé des pièces suivantes :

1. Lettre de candidature identifiant l'opérateur économique candidat et la parcelle support de sa proposition ;

2. Une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée, établie par le candidat et attestant qu'il a satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales et sociales au 31 décembre 2024 ;
3. L'identification du ou des membre(s) dirigeant(s) de la structure mise en place par le candidat (le cas échéant) ;
4. Une déclaration appropriée de banques ou 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 le candidat ;
7. Toute pièce permettant d'apprécier sa capacité à assurer l'exploitation de l'activité économiques et/ou touristiques projetée ;
8. Présentation de références en matière d'opérations ou d'activités similaires : pour chaque référence, le candidat indiquera les caractéristiques de l'activité concernée (s'il s'agit d'hébergement, la capacité d'accueil notamment), le rôle exact joué par le candidat 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 ;
10. Garanties financières : note de présentation des fonds propres, garanties de financement, engagements financiers permettant d'assumer la réalisation du projet.

La collectivité publique procédera à l'analyse des dossiers des candidatures pour le choix des candidats au regard de la complétude du dossier, de sa conformité aux prescriptions du présent règlement et au vu des garanties professionnelles, techniques et financières produites.

ARTICLE 8 : CONTENU DU DOSSIER DE PROJET

Le dossier de projet sera obligatoirement, sous peine d'incomplétude, composé 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 d'acquisition en cas de proposition d'achat ;
 - b. L'équilibre économique du projet ;
 - c. Les garanties de bonne fin proposée ;
 - 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^{ème}, une ou deux coupes de principe représentatives, une ou deux perspectives en 3D permettant d'apprécier son insertion dans le paysage et l'environnement.

ARTICLE 9 : SÉLECTION DES OPÉRATEURS ET DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊTS

La Commune procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de Manifestation d'Intérêt.

Les Manifestations d'Intérêts sont analysées et sélectionnées au regard de leur complétude, de la crédibilité du projet et de sa compatibilité avec les enjeux exprimés par la Commune, des capacités financières et techniques de l'opérateur.

Les projets des opérateurs dont les capacités auront été sélectionnées par la Commune seront ouverts, examinés et analysés.

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.

ARTICLE 10 : SÉLECTION DES PROJETS

La Commune procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de projets.

10.1 CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

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

Critère n°1 : critère technique relatif au projet d'activité ou d'exploitation (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).

Le projet retenu pour un emplacement déterminé sera celui qui présentera les meilleures caractéristiques globales en assurant la valorisation du domaine public 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 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.

10.2 NÉGOCIATION

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

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 collectivité 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 emplacement 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, précisés à l'article 10.1 du présent règlement de consultation en vue d'une délibération du Conseil municipal de la Commune.

La présentation d'une candidature et d'un projet n'ouvre au profit d'un opérateur quel qu'il soit aucun droit à participer aux négociations.

10.3 COMPOSITION DE LA COMMISSION CHARGÉE DE LA CONDUITE DE LA PROCÉDURE

La commission ad hoc sera composée de 3 élus de la Commune, dont Madame le Maire qui la présidera et pourra solliciter la présence des fonctionnaires communaux et conseils affectés à ce dossier.

La composition de la Commission ad hoc est arrêtée par décision de Madame le Maire.

ARTICLE 11 : CONDITIONS DE PRÉSENTATION ET DE DÉPÔT DES DOSSIERS CANDIDATURE ET PROJET

Les opérateurs manifesteront leur intérêt pour le projet par voie dématérialisée en adressant leur dossier de candidature et leur dossier projet à l'adresse suivante :

contact@mairiedevoluy.fr

Les candidats devront déposer deux dossiers distincts, l'un comprenant les pièces relative à la candidature défini à l'article 7 et l'autre comprenant les pièces exigées au titre du projet tel que listé à l'article 8.

L'ensemble des documents composant les plis des candidats seront rédigés en langue française.

Les plis des opérateurs reçus au-delà de la date limite de réception des plis définie au présent règlement de la consultation pour une phase déterminée seront examinés dans le cadre de l'instruction de la phase ultérieure.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DE DÉTAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION

La Commune se réserve le droit d'apporter des modifications au dossier de consultation.

Ces modifications seront notifiées à chacun des candidats s'étant fait connaître dans les mêmes conditions de formes et de délai.

La notification indiquera l'impact éventuel de la modification sur le délai de réception des projets.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

ARTICLE 13 : INFORMATION DES CANDIDATS

La collectivité notifiera aux candidats non sélectionnés le rejet de leur candidature.

La collectivité notifiera aux candidats sélectionnés la prise en considération de leur candidature et de leur projet.

Dans l'hypothèse où la Commune considérerait qu'un projet déterminé apparaît pouvoir prendre siège sur un emplacement autre que celui pour lequel l'opérateur s'est manifesté, elle en informe l'opérateur en invitant ce dernier à maintenir ou non sa proposition sur le nouvel emplacement identifié.

Dès qu'elle aura fait son choix pour un projet et un opérateur déterminé pour un emplacement déterminé, la collectivité notifiera à tous les autres candidats le rejet de leur projet sur ledit emplacement. Cette circonstance ne fait pas obstacle à l'application de l'alinéa précédent et sur la faculté offerte à un opérateur de présenter de nouveau son projet au cours d'une phase ultérieure de l'appel.