

**Appel à projet pour la passation d'un bail à  
construction en vue de l'édification d'un  
ensemble immobilier contenant une part de  
logements sociaux**

**Dossier de consultation**

**MAIRIE LES DEUX ALPES**  
**48 Avenue de la Muzelle**  
**BP 12**  
**38860 LES DEUX ALPES**  
**Tél : 04.76.79.24.24**  
**Fax : 04.76.79.57.09**

*Dossier de candidature à remettre sous 28 jours (4 semaines) à compter de la date de publication du dossier de consultation (10/01/2024) et au plus tard à 23 heures.*

*Pour les candidats retenus pour la phase offre, il est demandé la remise du dossier sous 45 jours, à compter de la date de notification de retenue.*

Préambule .....	3
1- Article 1 : Objet et étendue de la consultation .....	4
1.1. Le site et son emprise au regard de l'OAP n°5 .....	4
1.2. Contraintes techniques .....	7
1.3. Contraintes règlementaires.....	7
1.4. Présentation du Projet au regard de l'OAP .....	8
2- Article 2 : Conditions de la consultation.....	8
2.1 –Loyer .....	9
2.2 – Durée .....	9
2.3 – Conditions particulières.....	9
3- Article 3 : Organisation de la consultation .....	9
3.1 – Modalités de déroulement de la consultation .....	9
3.2 – Modalités de dépôt des candidatures et des offres.....	10
4- Article 4 : Phase 1 – Appel à candidatures .....	11
4.1 - Contenu du dossier d'appel à candidatures.....	11
4.2- Critères de sélection des candidatures .....	13
4.3 – Audition des candidats et demandes de précisions.....	13
5- Article 5: Remise des offres.....	13
5.1 – Contenu du dossier.....	13
5.2 : Critères de sélection des offres .....	14
5.3 : Auditions et négociations.....	15
6- Article 6 : Divers .....	15
6.4 : Rupture de la démarche à l'initiative de la commune .....	15
6.5 : Durée de validité des offres .....	15
7- Article 7 : Contacts .....	16
8- Annexes .....	16

## Préambule

---

La Commune nouvelle de Les Deux-Alpes, créée au 1er janvier 2017 et issue de la fusion entre les communes de Mont-de-Lans et de Venosc, appartient à la communauté de commune de l'Oisans. Dotée d'une population de près de 2 000 habitants, la commune dispose de l'un des plus grands domaines skiables français et européen.

La station des Deux-Alpes, qui s'est développée après-guerre, dispose notamment du plus grand glacier skiable d'Europe permettant de skier été comme hiver. Les différentes remontées mécaniques présentes sur son territoire desservent l'ensemble du domaine skiable et permettent d'accéder facilement depuis les différents points de la station à ce site d'exception.

La station des Deux Alpes va par ailleurs prendre un nouveau dimensionnement dans les années à venir compte tenu des investissements importants prévus pour les saisons futures dont la réalisation d'un téléphérique de type 3S permettant d'accéder au glacier depuis le centre station et de plusieurs télémixtes.

Au total, la station des Deux Alpes c'est :

- 89 pistes de ski (19 pistes vertes, 42 pistes bleues, 18 pistes rouges et 10 pistes noires) ;
- Une cinquantaine de remontées mécaniques.

La clientèle de séjour est beaucoup plus importante (82%) que la clientèle à la journée. D'après les statistiques de la billetterie, bien que proche de grands centres urbains comme la région grenobloise, la clientèle à la journée a un faible poids sur le total des journées de ski vendues. La station des 2 Alpes possède en conséquence un parc d'hébergement touristique important destiné à accueillir cette clientèle de séjour avec environ 30 000 lits.

Forte de près de 2000 habitants qui y résident à l'année, la commune des Deux Alpes jouit également d'une vie locale dynamique y compris à l'intersaison, qu'elle souhaite d'ailleurs pouvoir conforter dans le futur en sécurisant notamment l'offre de résidence principale sur son territoire.

Pour répondre aux besoins de ses habitants permanents, la commune des Deux Alpes entend ainsi développer l'offre de logements locatifs sociaux sur la station en permettant la réalisation d'un programme de construction sur des terrains dont elle est actuellement propriétaire.

A cette fin, la commune a plus particulièrement identifié le tènement immobilier suivant dont elle est propriétaire, situé route du Petit Plan, en contre bas des ensembles immobiliers « Galibier » :

- ↳ Parcelle AI 769 ;
- ↳ Parcelle AI n°488 (Volumes sur les zones S6 et S3).

Il s'agit d'un terrain d'une pente moyenne de 60% desservi en point bas par la route du Petit Plan bénéficiant de vues dégagées vers le Sud, l'Ouest et le Nord. Cette pente permettra une valorisation foncière du terrain sans impacter les vues des résidences situées à l'amont

## 1- Article 1 : Objet et étendue de la consultation

---

### 1.1. Le site et son emprise au regard de l'OAP n°5

Le présent projet porte sur la passation d'un bail à construction en vue de l'édification d'un ensemble immobilier de 16 à 20 logements familiaux pour résidents permanents comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Le tènement foncier concerné par le projet est composé de la manière suivante :

- Parcelle AL 769 = 1179m<sup>2</sup>
- Le secteur S6 de la parcelle AI 488 = 1178,5m<sup>2</sup>
- Le secteur S3 de la parcelle AI 488 = 233,5m<sup>2</sup>

Pour un total estimé de 2 591 m<sup>2</sup>

La commune précise dès à présent qu'un bornage par un géomètre-expert devra être réalisé préalablement au début des travaux.





Ce tènement immobilier est concerné par une OAP (OAP n°5 – Secteur du Clos des Fonds) inscrite au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Les Deux Alpes, laquelle devra être respectée par les candidats ainsi que les autres prescriptions du PLU (création de places de stationnement notamment).

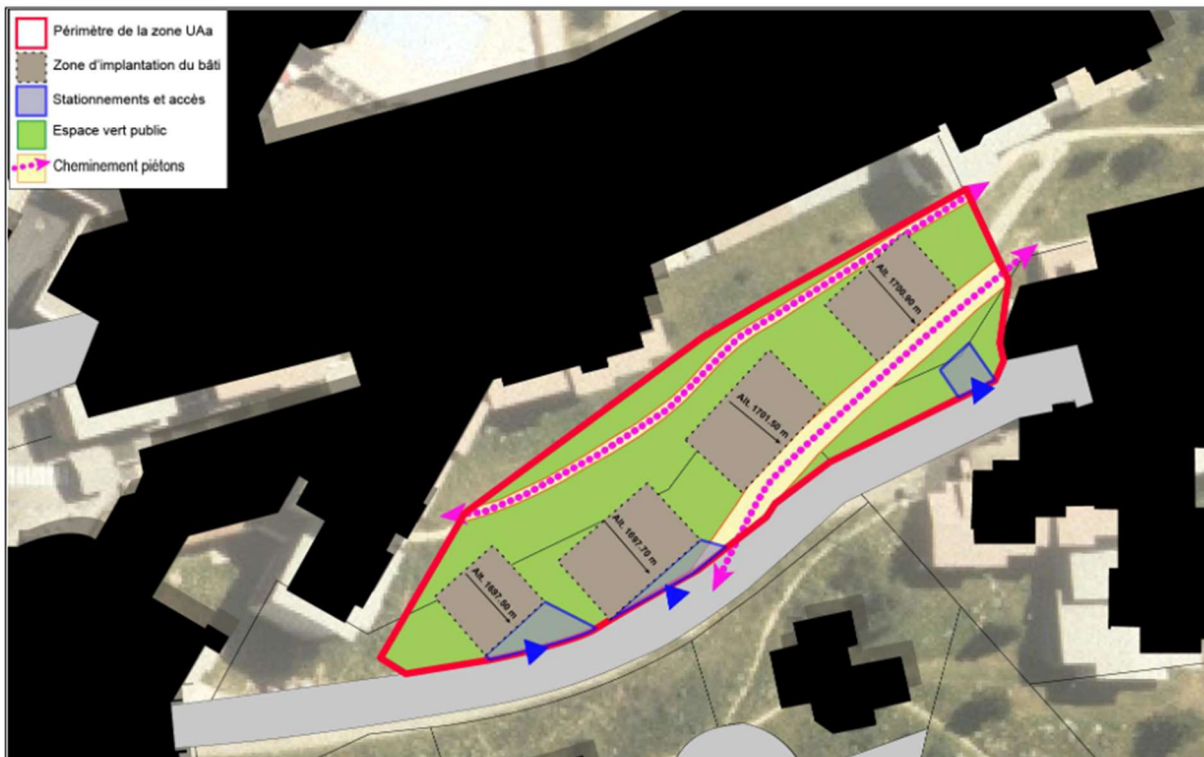
L'intégralité du plan local d'urbanisme et les prescriptions de l'OAP n°5 sont directement consultables sur le site internet de la commune de Les Deux Alpes : [https://www.mairie2alpes.fr/page-plu\\_mont\\_de\\_lans](https://www.mairie2alpes.fr/page-plu_mont_de_lans)

Il sera utilement précisé que l'OAP n°5 impose le respect des éléments de programmation suivants :

#### 7.2.4. Eléments de programmation

- 4 bâtiments distincts devront être créés sur la zone.
- La densité minimale de construction est de 50 équivalent logement (1 logement = 4.5 lits) / hectare, calculée sur l'emprise parcellaire (hors infrastructure).
- Au moins 50% de logements sociaux seront réalisés à l'échelle de l'opération. Ces logements peuvent être soit concentrés dans un ou plusieurs bâtiments soit répartis dans chaque bâtiment.

Le schéma d'aménagement envisagé dans l'OAP est ainsi le suivant :



La commune entend par ailleurs indiquer que :

- Le candidat pourra répondre à l'appel à projet en se basant sur les droits à construire résultant de l'actuelle OAP n°5 / du règlement du PLU, ou en augmentant les droits à construire dans la limite de 20%. Cette seconde option supposera toutefois de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme.
- Même si cela n'est pas expressément prévu dans l'OAP, la commune souhaite que tous les logements créés ne puissent être affectés qu'à de la résidence principale. L'attributaire du contrat ne sera donc pas autorisé à louer les logements construits à des fins de résidence secondaire ou de tourisme.

## 1.2. Contraintes techniques

L'ensemble des réseaux sont existants sur le secteur. En limite Nord aval, le foncier est d'ailleurs concerné par le passage de canalisations gravitaires du village 1800.

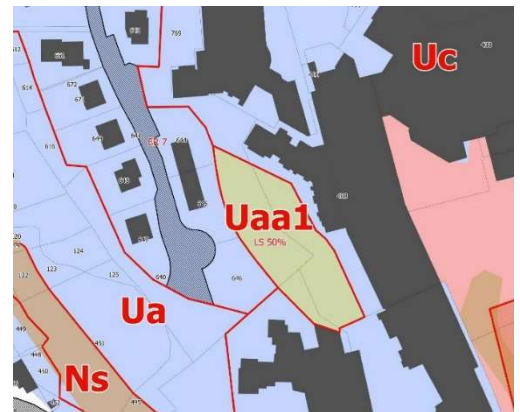
Une DICT permettra de connaître le positionnement exact de l'ensemble des réseaux. Il est dès à présent précisé que pour connaître les points de raccordement, l'attributaire sera invité à prendre attache avec les gestionnaires de ces réseaux lorsque le projet sera dans une phase plus avancée de sa réalisation.

Concernant la gestion des eaux pluviales la commune impose un débit de fuite de 25l/s/ha de terrain imperméabilisé. Une coordination entre l'opérateur retenu et la commune sera à prévoir.

## 1.3. Contraintes règlementaires

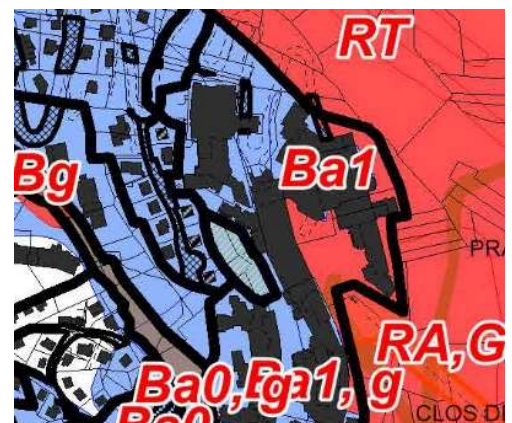
### 1.3.1. Le plan local d'urbanisme

Le foncier est classé zone Uaa1 sous-secteur de la zone Ua destiné à accueillir au moins 50% de logements sociaux et réglementé par OAP n°5 pour l'essentiel. Les candidats sont invités à prendre connaissance des documents d'urbanisme librement disponibles à l'adresse URL suivante : [https://www.mairie2alpes.fr/page-plu\\_mont\\_de\\_lans](https://www.mairie2alpes.fr/page-plu_mont_de_lans)



### 1.3.2. Les risques naturels

Le foncier est concerné par un risque de glissement de terrain et un risque d'avalanche, qui tous deux engagent à des renforts de construction et/ou des réorganisations de bâtiments peu contraignant dans le contexte de ce terrain : la face sur laquelle aucune ouverture n'est autorisée, est enterrée.



### 1.3.3. Les servitudes

Aucune servitude n'est répertoriée sur le foncier. Pour autant, il est traversé par des réseaux humides gravitaires du Village en partie Nord et par 2 cheminements piétons :

- 1 en limite amont du foncier qui pourrait être impacté par le projet
- 1 en partie basse du foncier qui pourrait servir d'accès aux futurs bâtiments

### 1.3.4. Ecologie / Espèces protégées

Aucun inventaire écologique spécifique n'a été réalisé sur le site.

## 1.4. Présentation du Projet au regard de l'OAP

Compte tenu des caractéristiques du terrain en premier plan d'une « anse bâtie » de 5 à 6 étages, il est attendu un projet immobilier qualitatif de type chalets isolés, incluant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux (une part plus importante de logements sociaux pourra être proposée). Les opérateurs devront s'attacher à respecter l'insertion paysagère du projet dans la volumétrie du bâti existant :

- 4 volumes chalets au faitage perpendiculaire à la pente pour préserver les transparences du site et limiter l'impact sur les vues des résidences existantes
- Limitation de la hauteur des faitages.

Afin d'optimiser les stationnements, ceux-ci pourront être conçus dans un socle commun desservi en point bas depuis la route du petit plan en veillant à ce que ce sous-bassement commun émerge le moins possible du terrain naturel pour :

- Ne pas créer une barrière visuelle pour les usagers de la voie
- Développer une ambiance bâtie morcelée

L'emprise doit permettre de réaliser un programme du type suivant :

- la création d'une trentaine de places de stationnement répondant aux exigences posées dans le plan local d'urbanisme et l'OAP ;
- 4 volumes de 400m<sup>2</sup> à 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 3 à 4 niveaux selon les altimétries de faitage possible
- Entre 16 et 20 logements du T2 au T4 avec prolongements extérieurs.

## 2- Article 2 : Conditions de la consultation

---

La présente procédure vise à garantir après publicité, la transparence de la procédure et l'égalité de traitement des candidats.

Cet appel à projet a pour objet principal la passation d'un bail à construction et échappe aux dispositions du code de la commande publique.



## 2.1 – Loyer

Dans le cadre d'un bail à construction, le foncier mis à disposition restera la propriété de la commune de Les Deux Alpes. Un loyer annuel sera mis à la charge de l'attributaire dont le montant constitue l'un des critères d'attribution du contrat.

## 2.2 – Durée

En application de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, la durée du contrat de bail à construction doit être comprise entre 18 et 99 ans. Compte tenu de la nature des constructions projetées, la commune envisage un contrat de 30 ans à compter de l'achèvement des travaux. Les candidats pourront toutefois proposer une durée différente sans toutefois excéder 40 ans.

## 2.3 – Conditions particulières

Les éléments de projet définis ci-avant au regard des contraintes urbanistiques en vigueur et des objectifs souhaités par la commune, constituent la base obligatoire dont les candidats devront tenir compte dans leur offre.

Toutefois, ils pourront proposer en variante, de manière clairement distincte, toutes autres solutions qui permettraient d'optimiser les objectifs souhaités par la Commune en fonction de leur propre appréciation de l'opération, notamment en matière d'optimisation des droits à construire (et dans les limites indiquées au § 1.1 ci-dessus).

## 3- Article 3 : Organisation de la consultation

---

### 3.1 – Modalités de déroulement de la consultation

La consultation se déroulera en deux phases en vue de l'attribution du contrat à un candidat unique :

- ↳ Une première phase, dite « **Appel à candidatures** », permettant la sélection d'Opérateurs ou de Groupements Candidats qui seront admis à remettre une offre.

Trois candidats, au maximum, seront admis à participer à la phase suivante et à remettre une offre.

- ↳ Une seconde phase, dite « **Offre** » durant laquelle les candidats sélectionnés à l'issue de la première phase seront invités à remettre une première offre (ou offre initiale) qui servira de base de discussion/négociation.

Les candidatures et les offres de chacun des candidats seront analysées par une commission ad-hoc qui proposera après examen et une éventuelle négociation, au Conseil Municipal de La Commune de Les Deux-Alpes, l'offre qu'elle considère comme la plus avantageuse.

La commission ad-hoc sera composée d'élus et de techniciens de la commune de Les Deux Alpes, des conseils extérieurs de la commune de Les Deux Alpes (avocat, urbanistes, architectes...) ainsi que de toute personne dont la présence est jugée nécessaire par la commune.

La présente consultation est ouverte à des opérateurs immobiliers. Les opérateurs peuvent répondre dans le cadre d'un groupement. Dans ce cas, le groupement candidat aura l'obligation de désigner un mandataire qui assurera l'interface avec la commune et qui sera obligatoirement solidaire des autres membres.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en qualité de membres de plusieurs groupements.

Il est également interdit aux architectes d'être présents dans plusieurs groupements.

Le bail à construction sera attribué à un opérateur ou un groupement d'opérateurs en capacité de réaliser l'ensemble du projet dans toutes ses composantes.

### **3.2 – Modalités de dépôt des candidatures et des offres**

La réception des candidatures et des offres est assurée par la commune de Les Deux-Alpes, sur le site de la commune :

[http://www.mairie2alpes.fr/page-marches\\_publics\\_et\\_enquetes\\_publicques](http://www.mairie2alpes.fr/page-marches_publics_et_enquetes_publicques)

Les dossiers devront être transmis obligatoirement par mail à l'adresse suivante : [l.chabanne@mairie2alpes.fr](mailto:l.chabanne@mairie2alpes.fr)

Les dossiers de candidature devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquées sur la page de garde du présent document. Les dates et heures limites de remise des offres seront indiquées dans un second temps aux candidats préalablement sélectionnés.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Si un nouveau dossier est envoyé par voie électronique par le même candidat, celle-ci annule et remplace le précédent.

Les candidats pourront adresser, en plus de leur proposition déposée sur la plateforme acheteur, et avant la date limite de remise des candidatures et des offres, une copie de sauvegarde de leur offre à l'adresse suivante :

MAIRIE LES DEUX ALPES  
48 Avenue de la Muzelle  
BP 12  
38860 LES DEUX ALPES

Heures d'ouverture de la mairie :

Du lundi au vendredi, hors jours fériés, de 8 h 30 à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

#### 4- Article 4 : Phase 1 – Appel à candidatures

---

##### 4.1 - Contenu du dossier d'appel à candidatures

Au titre de la phase de sélection des candidatures, les candidats remettront un dossier comportant les éléments suivants :

➤ **Composition de l'équipe ou du groupement :**

Le dossier devra permettre de connaître la composition de l'équipe en charge de la réalisation du projet ainsi que, en cas de groupement, sa forme et un exposé des relations juridiques envisagées entre les membres du groupement pour les besoins du projet.

Une fiche détaillée de tous les contacts du groupement devra être fournie, où seront indiqués les noms, prénoms, numéro de téléphone, adresse postale et adresse mail des personnes responsables de l'équipe.

➤ **Capacité juridique et solidité financière de l'équipe :**

- extrait KBIS,
- chiffre d'affaires des trois derniers exercices clos,
- bilan et compte de résultat relatifs aux trois derniers exercices clos,
- toute pièce justifiant de la capacité financière et économique du candidat à mener cette opération.

En cas de groupement d'opérateurs, ces éléments seront fournis pour chaque membre du groupement.

➤ **Dossier de(s) opérateur(s) immobilier(s) :**

- CV des responsables de l'équipe et des principaux intervenants ;

- 3 références sur les opérations les plus significatives spécifiant (une référence par format A3 uniquement le recto) :
  - l'année ,
  - le volume de construction ,
  - les délais de réalisation ,
  - le type de produit ,
  - le mode de commercialisation ,
  - les caractéristiques des programmes (nombre de logements, typologie, surfaces, prix de vente, aspects architecturaux et d'insertion urbaine).

En cas de groupement d'opérateurs, ces éléments seront fournis pour chaque membre du groupement.

Il est demandé que le projet soit porté par un candidat avec de solides références.

➤ **Dossier de l'équipe de maîtrise d'œuvre :**

Il comprendra le nom de l'architecte et une sélection de 3 références (une référence par format A3 recto uniquement).

Dans le cas où les opérateurs prévoient l'intervention de plusieurs architectes, seulement 3 références significatives seront présentées et il sera précisé le nom de l'architecte chargé de la cohérence de l'ensemble du projet.

Ce dossier comportera également une note de présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et des compétences réunies au sein de cette équipe.

➤ **Une note d'objectifs relative au programme envisagé qui traitera notamment des sujets suivants :**

- les intentions urbaines et architecturales du candidat,
- l'appréciation de l'opération par rapport aux attentes de la collectivité,
- objectifs du programme et présentation générale,
- typologie des logements réalisés,
- actions mises en œuvre par le candidat en faveur du développement durable,
- modalités et détails des montages juridiques et financiers proposés par le candidat pour assurer la réussite de l'opération et l'affectation des logements construits à la résidence principale pendant la durée du bail à construction ,
- la durée du bail projetée ,
- le montant du loyer du à la commune envisagé sur la durée du contrat (le montant indiqué constituera un montant plancher en deçà duquel le candidat s'engage à ne pas descendre dans le cadre de la phase 2) ,
- le montant des loyers envisagés pour les tiers selon la typologie de logements, et plus largement le chiffre d'affaires global attendu sur la durée du contrat.

## 4.2- Critères de sélection des candidatures

Les dossiers de candidature seront analysés sur la base des critères d'appréciation suivants :

- Qualité de l'équipe proposée par le Candidat, notamment sur la base des références présentées ;
- Capacités financières : capacité d'investissement et solidité financière du Candidat ;
- Qualité de la compréhension des enjeux, de l'intention et de la cohérence avec les objectifs affichés ;
- Pertinence de la durée du bail proposé, des loyers et du chiffre d'affaires.

## 4.3 – Audition des candidats et demandes de précisions

Une audition de tout ou partie des candidats pourra être organisée par la commission ad hoc décrite à l'article 3 pour leur permettre de présenter leur équipe et les grandes composantes de leur candidature.

L'équipe technique de la commune se garde le droit de contacter les équipes candidates pour demander toutes informations supplémentaires nécessaires à l'analyse des candidatures.

Ces décisions ne préjugeront en aucune manière des décisions de la commune de Les Deux Alpes et/ou de la commission ad hoc. Elles sont d'ailleurs purement facultatives.

## 5- Article 5: Remise des offres

---

### 5.1 – Contenu du dossier

Les candidats admis à participer à la phase 2 de l'appel à projets seront invités à remettre une offre, laquelle comprendra nécessairement les documents suivants :

➤ ***Dossier présentant la vision de l'opération et le programme envisagé :***

- Un tableau synthétique des surfaces par type de produits : logement, stationnement... ;
- Les documents graphiques traitant au moins de l'implantation des bâtiments et leur volumétrie, de leur intégration dans l'environnement,
  - un plan masse et des plans en coupe des différents niveaux de la construction pour estimer son insertion dans la topographie et sa fonctionnalité,
  - intentions architecturales comprenant un photomontage depuis la route du petit plan ainsi que depuis les premiers niveaux des bâtiments situés à l'amont,

- coupe architecturale présentant l'insertion du projet dans la topographie du site.

**Le dossier à remettre lors de la phase offre est attendu à un niveau type APS.** Une prime de 45 000 € sera versée à chacun des candidats retenus pour participer à la seconde phase de l'appel à projets.

- Le calendrier prévisionnel de l'opération à compter de la date prévisionnelle de signature du contrat de bail à construction mentionnant notamment :
  - les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet,
  - le début des travaux,
  - le délai de réalisation des travaux.
- Les éléments financiers détaillés, jugés nécessaires pour apprécier l'équilibre de l'opération dans le temps avec notamment :
  - la base retenue pour le coût de la construction,
  - les financements publics ou privés envisagés pour atteindre un équilibre d'opération,
  - le montant proposé du loyer à verser à la commune en contrepartie de la mise à disposition des terrains.

➤ **Le projet de bail à construction :**

Les candidats sont invités à remettre une version complétée du projet de bail à construction joint en Annexe n°5 du présent dossier de consultation. Ce contrat sera remis sous un format word en mode suivi des modifications.

Les candidats seront libres de proposer des modifications de ce projet sous réserve de respecter les éléments suivants :

- Affectation des logements réalisés à la résidence principale ;
- Interdiction d'affecter les logements à de la résidence secondaire et/ou de tourisme ;
- Principe de versement d'un loyer indexé ou révisable à la commune de Les Deux Alpes ;
- Retour gratuit des constructions au terme du contrat de bail.

## 5.2 : Critères de sélection des offres

Pour les dossiers conformes, les critères de sélections sont les suivants :

Délais de réalisation de l'opération immobilière	15%
Adéquation du programme proposé avec les objectifs de la commune	25%
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Part des logements réalisés affectée au logement social (15%)</li> <li>- Acceptation du projet de contrat ou</li> </ul>	

amélioration du projet de contrat dans un sens favorable à la commune (10%)	
Composition et références de l'équipe dédiée	20%
Qualité architecturale et technique du programme proposé	15%
Insertion architecturale, paysagère et écologique du projet	10%
Montant du loyer proposé	15%

### 5.3 : Auditions et négociations

Après analyse de l'offre remise par chacun des candidats, la commission ad-hoc se réserve le droit d'organiser une audition des candidats ainsi qu'une ou plusieurs séances de négociations avec ces derniers.

Compte tenu de la qualité des offres initiales reçues, la commission pourra toutefois procéder directement à l'attribution du projet sans auditionner ou négocier avec les candidats.

## 6- Article 6 : Divers

---

### 6.4 : Rupture de la démarche à l'initiative de la commune

La Commune de Les Deux-Alpes pourra à tout moment décider ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs.

Les soumissionnaires acceptent en participant à la procédure, que cette décision de ne pas donner suite à la procédure ne soit pas susceptible d'entraîner une quelconque indemnisation au profit des candidats ayant participé à la consultation.

Dans l'hypothèse où la décision de la commune de Les Deux Alpes de ne pas donner suite à la procédure engagée intervient avant le lancement de la phase 2, aucune prime ne sera due aux candidats sélectionnés.

Cette démarche, à laquelle la Commune de Les Deux-Alpes entend se tenir, est donc volontaire et au bénéfice du projet. L'attribution du bail à construction visant à la mise à disposition du foncier support du projet sera consentie à l'opérateur ou au groupement d'opérateurs proposant l'offre la plus avantageuse par rapport aux critères mentionnés à l'article 5.2.

### 6.5 : Durée de validité des offres

Les offres des candidats auront une validité de 8 mois à compter de la date limite de remise des offres.

## **7- Article 7 : Contacts**

---

Les candidats pourront obtenir auprès de la commune de Les Deux-Alpes toutes précisions complémentaires sur la consultation. Pour ce faire, ils poseront leurs questions par mail à l'adresse suivante : [l.chabanne@mairie2alpes.fr](mailto:l.chabanne@mairie2alpes.fr)

## **8- Annexes**

---

- Annexe 1. : Projet de contrat de Bail à construction
- Annexe 2. : Plan des réseaux d'eaux potable
- Annexe 3. : Plan topographique et parcellaire
- Annexe 4. : Plan des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales

### **Annexe 1 : Projet de contrat de Bail à construction**



# BAIL À CONSTRUCTION

## ENTRE

**La commune de Les Deux Alpes**, dont le siège est situé en Mairie, 48 avenue de la Muzelle, 38860 Les Deux Alpes, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Stéphane Sauvebois, dûment habilité par délibération n° (.), du conseil municipal en date du (.), reçue en Préfecture le (.)

ci-après dénommée « *La Commune* » ou « *Le Bailleur* »  
d'une part,

Et

**La société :** \_\_\_\_\_  
Forme de la société : \_\_\_\_\_  
Capital social : \_\_\_\_\_  
Adresse du siège social : \_\_\_\_\_  
Numéro SIREN : \_\_\_\_\_  
Représentant légal ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes : \_\_\_\_\_

Ci-après dénommée « *Le Preneur* »,  
d'autre part,

**Ensemble, ci-après, « les Parties »**

## **Préambule :**

La Commune nouvelle de Les Deux-Alpes, créée au 1er janvier 2017 et issue de la fusion entre les communes de Mont-de-Lans et de Venosc, appartient à la communauté de commune de l'Oisans. Dotée d'une population de près de 2 000 habitants, la commune dispose de l'un des plus grands domaines skiables français et européen.

La station des Deux-Alpes, qui s'est développée après-guerre, dispose notamment du plus grand glacier skiable d'Europe permettant de skier été comme hiver. Les différentes remontées mécaniques présentes sur son territoire desservent l'ensemble du domaine skiable et permettent d'accéder facilement depuis les différents points de la station à ce site d'exception.

La station des Deux Alpes va par ailleurs prendre un nouveau dimensionnement dans les années à venir compte tenu des investissements importants prévus pour les saisons futures dont la réalisation d'un téléphérique de type 3S permettant d'accéder au glacier depuis le centre station et de plusieurs télémixtes.

Au total, la station des Deux Alpes c'est :

- 89 pistes de ski (19 pistes vertes, 42 pistes bleues, 18 pistes rouges et 10 pistes noires) ;
- Une cinquantaine de remontées mécaniques.

La clientèle de séjour est beaucoup plus importante (82%) que la clientèle à la journée. D'après les statistiques de la billetterie, bien que proche de grands centres urbains comme la région grenobloise, la clientèle à la journée a un faible poids sur le total des journées de ski vendues. La station des 2 Alpes possède en conséquence un parc d'hébergement touristique important destiné à accueillir cette clientèle de séjour avec environ 30 000 lits.

Forte de près de 2000 habitants qui y résident à l'année, la commune des Deux Alpes jouit néanmoins d'une vie locale dynamique y compris à l'intersaison, qu'elle souhaite d'ailleurs pouvoir conforter dans le futur en sécurisant notamment l'offre de résidence principale sur son territoire.

Pour répondre aux besoins de ses habitants permanents, la commune des Deux Alpes entend ainsi développer l'offre de logements locatifs sociaux sur la station en permettant la réalisation d'un programme de construction sur des terrains dont elle est actuellement propriétaire.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1<sup>er</sup> – Objet**

Par le présent contrat, la commune de Les Deux Alpes octroie au Preneur qui l'accepte un bail à construction, régi par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier sur les emprises suivantes dont elle est propriétaire :

- Parcelle AI n°769 ;
- Volumes **S3 et S6** de la parcelle AI N°488.

Le Preneur accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d'ouvrage et, notamment, d'assurer la conception, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la réalisation de ce projet immobilier.

### **Article 2 – Désignation du terrain mis à disposition**

#### ***2.1 Périmètre et propriété***

Le tènement immobilier objet du bail est situé sur le territoire de la commune de Les Deux Alpes et relève du domaine privé de cette dernière.

Le périmètre précis de ce tènement est précisé selon le plan annexé au présent bail (**Annexe n°1**).

#### ***2.2 Situation locative et hypothécaire***

La commune de Les Deux Alpes déclare que le tènement objet du présent contrat :

- Est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque ;
- Est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

#### ***2.3 Servitudes***

La collectivité certifie par ailleurs que, hors les servitudes utilement inscrites dans le plan local d'urbanisme, le tènement n'est grevé d'aucune servitude passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue, autres que celles qui ont été portées à la connaissance du Preneur par le Bailleur.

Le Bailleur informe à ce titre le Preneur du fait que le foncier mis à disposition est traversé par des réseaux humides gravitaires du Village en partie Nord et par 2 cheminements piétons :

- 1 en limite amont du foncier qui pourrait être impacté par le projet ;
- 1 en partie basse du foncier qui pourrait servir d'accès aux futurs bâtiments.

Le Preneur profitera des servitudes actives s'il en existe.

#### **2.4 Dispositions d'urbanisme applicables**

Le tènement est classé en zone Uaa1 sous-secteur de la zone Ua du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2016, lequel a été modifié à trois reprises :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2017 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 28 mai 2018 ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mars 2021 ;

Ce tènement est grevé d'une orientation d'aménagement et de programmation inscrite au PLU de la commune de Les Deux Alpes (OAP n°5 – Secteur du Clos des Fonds) qui impose, notamment, qu'au minimum 50% des logements créés sur cette zone soient dévolus au logement social.

Le preneur s'oblige à respecter les règles d'urbanisme applicables au tènement mis à sa disposition.

#### **Article 3 – Durée et prise d'effet**

Le présent bail à construction est consenti pour une durée de \_\_\_\_\_ ans à compter de sa date de signature.

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique administratif ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction conformément aux dispositions de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, la durée du contrat de bail à construction doit être comprise entre 18 et 99 ans. Compte tenu de la nature des constructions projetées, la commune envisage un contrat de 30 ans à compter l'achèvement des travaux. Les candidats pourront toutefois proposer une durée différente sans toutefois excéder 40 ans.

## TITRE II : PROJET D'EXPLOITATION DU PRENEUR

### **Article 4 – Engagements du Preneur**

Le Preneur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur les emprises mises à sa disposition dans le cadre du présent bail et dans le respect des règles de l'art, des dispositions du présent contrat, des prescriptions d'urbanisme et des droits éventuels des tiers, un ensemble immobilier de 16 à 20 logements familiaux pour résidents permanents comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Le projet de construction projeté par le Preneur est décrit en **Annexe n°2** du présent contrat mais sera susceptible d'évoluer à la marge afin de prendre en compte les contraintes d'exploitation et les contraintes urbanistiques du site.

L'opération de travaux mise à la charge du Preneur ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les travaux prévus dans l'Annexe n°2 au présent contrat, et que seront installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation, conformément à son affectation, du tènement faisant l'objet du contrat.

L'obligation d'achever l'opération qui incombe au Preneur comporte par ailleurs pour ce dernier celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux prévu à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme. Ce récépissé sera adressé, pour information, au Bailleur dans les 15 jours à compter de son émission.

L'annexe n°2 sera constituée du dossier présentant la vision de l'opération et le programme envisagé remis par le candidat dans le cadre de la préparation de son offre.

### **Article 5 – Délai de réalisation**

Le Preneur s'engage à achever la réalisation des travaux dans les délais indiqués à l'Annexe n°2 du présent contrat.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai (tel que la suspension ou l'annulation des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des travaux), le délai prévu pour l'achèvement de la construction serait prorogé de plein droit du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'évènement considéré aurait empêché la bonne poursuite des travaux.

En cas de survenance d'une telle situation avant le démarrage des travaux de construction, les Parties pourront décider, si la perspective de réalisation du projet paraît alors trop incertaine, de résilier amiablement la présente convention, sans indemnité pour chacune des Parties.

Si le Preneur invoque la survenance d'un évènement de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, il le notifie immédiatement par écrit au Bailleur, en précisant l'existence et les effets de l'évènement ou de la cause invoqués. Le Bailleur notifie dans un délai d'un mois au Preneur sa décision quant au bien-fondé de sa prétention. A défaut de réponse dans le délai indiqué ci-avant, le Bailleur est réputé avoir refusé la demande du Preneur.

## **Article 6 – Permis de construire**

Le contrat sera réputé n'être jamais entrée en vigueur dans l'hypothèse où le Preneur n'obtiendrait pas le permis de construire nécessaire à la réalisation du projet décrit à l'Annexe 2 du présent contrat dans un délai de 18 mois à compter de la signature du présent contrat.

Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Cette demande de permis de construire devra intervenir dans les 12 mois suivant la conclusion du présent contrat.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si l'obtention du permis de construire révélait une surtaxe imprévue ou si les études de sol, sondages et prélèvements obligeaient pour la réalisation de l'opération à :

- des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage),
- des travaux spécifiques, notamment de dépollution, compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction, et en application de l'article L. 424-2 du code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement.

## **Article 7 – Principes généraux**

### ***7.1 Droit d'usage du foncier***

Le Bailleur demeure propriétaire du foncier mis à disposition du Preneur dans le cadre du présent bail à construction. Il peut céder ou donner pendant toute la durée du bail, les droits qu'il conserve sur le terrain ainsi que ses droits potentiels sur les constructions.

Pendant la durée du bail, le Preneur sera propriétaire des immeubles édifiés sur ce foncier et aura un droit d'usage de ce dernier. Il sera à ce titre responsable de toute dégradation ou de mauvais entretien des bâtiments.

## **7.2 Entretien**

Le Preneur est tenu pendant toute la durée du présent contrat du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur n'est toutefois pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure. Il répond néanmoins de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

## **7.3 Travaux**

Le Preneur pourra effectuer pendant la durée du bail, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme ou la structure de l'immeuble peuvent être réalisés librement par le Preneur.

Tous les travaux de nature à transformer les immeubles construits ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Tous les travaux exécutés à l'initiative du Preneur seront une plus-value aux biens immeubles édifiés sur le foncier mis à disposition dans le cadre du présent bail à construction. Ces travaux seront pris en compte lors de l'application des conditions de fin de contrat.

## **Article 8 – Destination des immeubles construits**

L'opération immobilière réalisée par le Preneur dans le cadre de l'exécution du présent bail devra nécessairement respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation grevant le foncier mis à disposition.

A ce titre, \_\_\_\_\_ des logements construits seront affectés au logement locatif social.

Le Preneur sera libre d'affecter le reste des logements à de la location classique à destination des résidents permanents. Le Preneur s'engage à ce titre à ne pas affecter lesdits logement à des fins de résidence secondaire ou de tourisme.

Afin de pérenniser l'affectation au logement locatif social et à la résidence principale, le Preneur, et toute personne morale ou physique qu'ils entendraient se substituer, leurs ayants cause ou ayants droit, constitue(nt) à titre de servitude réelle, la charge d'affectation suivante, pour la durée des présentes : affectation à usage exclusif de résidence principale dont au moins 50% au logement locatif social.

En cas de non-respect de la servitude ainsi constituée, la commune aura le droit d'obtenir la réaffectation à la destination initiale du bien construit, dans les proportions susdéfinies. En cas de changement de la « Destination » ou de « l'Affectation » de tout ou partie des hébergements construits, le contrevenant devra verser à la Commune, après une mise en demeure restée infructueuse, une pénalité fixée à cinq cents (500,00) euros le mètre carré de surface de plancher transformée pour une destination/affectation autre que celle initialement définie, par jour, jusqu'à la régularisation de la situation ou au prononcé de la résiliation du présent bail dans les conditions visées à l'article 15 des présentes.

A cet effet, la présente servitude d'affectation devra être retranscrite dans tous les actes qui lieront le Preneur (ou ses ayants droits) aux utilisateurs finaux des logements construits dans le cadre du présent contrat de bail à construction.

Une mention dans l'acte passé avec les éventuels contractants successifs devra indiquer qu'ils ont eu connaissance de la présente convention.

Tout manquement à l'obligation de retranscription de la servitude ou d'indication de la mention visée à l'alinéa précédent dans l'acte pourra être sanctionné par le versement au profit de la Commune d'une pénalité, non libératoire de 10 000 €.

Le candidat indiquera la part des logements qu'il entend affecter au logement locatif social. Cette part ne pourra être inférieure à 50%.

## **Article 9 – Assurances**

Le Preneur sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l'assurance dommage-ouvrage prescrite par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Il sera tenu d'assurer les constructions qu'il se propose d'édifier, dès le début des travaux, et de les maintenir assurées contre l'incendie les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

Il devra également contracter une assurance pour les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur s'acquittera des prises desdites assurances et en justifiera au Bailleur à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.



### **Article 10 – Responsabilité**

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien des immeubles construits.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous les troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

## **TITRE III : CLAUSES FINANCIÈRES**

### **Article 11 – Loyer**

En contrepartie de la mise à disposition à son profit des terrains objet du présent bail, le Preneur est assujéti au versement d'un loyer annuel au profit de la commune de Les Deux Alpes d'un montant de \_\_\_\_\_.

Ce loyer sera dû à compter du mois suivant la date d'achèvement des travaux telle qu'elle figure dans la déclaration d'achèvement des travaux prévu adressé par le Preneur aux autorités compétentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-5 du code de la construction et de l'habitation, ce loyer sera ensuite révisé de manière triennale en fonction de l'évolution du revenu brut des immeubles construits dans le cadre du présent bail à construction. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Le candidat indiquera le montant du loyer qu'il entend verser au Bailleur

### **Article 12 – Contributions, impôts et taxes**

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les charges, impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, en ce compris les taxes foncières, présents ou à venir, auxquels le tènement donné à bail et les constructions et aménagements réalisés par ses soins peuvent et pourront être assujéttis.

**Article 13 – Remise des constructions et des installations en fin de bail**

A l'expiration du présent bail à construction, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur les lieux, constructions et installations, y compris les aménagements intérieurs, en parfait état de réparation, d'entretien, de maintenance et d'exploitation effective.

Ces biens font retour gratuitement au Bailleur au terme normal du contrat, à charge pour le Preneur de passer les amortissements de caducité nécessaires.

**Article 14 – Résiliation pour motif d'intérêt général**

La commune de Les Deux Alpes pourra résilier unilatéralement le présent bail à construction avant son terme normal pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de cette mesure de résiliation, établie à partir des postes suivants :

- Indemnisation à la valeur nette comptable des bâtiments et aménagements intérieurs non encore complètement amortis du fait de la résiliation anticipée du contrat ;
- Indemnisation du manque à gagner éventuellement subi par le Preneur estimé de la manière suivante :

---

---

Le candidat est invité à proposer une clause de calcul du manque à gagner. Les candidats sont informés que cette clause ne pourra avoir pour effet d'indemniser le Preneur dans des proportions supérieures au préjudice strictement subi.

**Article 15 – Résiliation pour faute du Preneur**

Le présent bail pourra être résilié par la commune de Les Deux Alpes en cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations au titre du présent contrat.

Il est convenu entre les Parties que les manquements suivants constituent, sans que cette liste ne soit exhaustive, un manquement grave susceptible de justifier la mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute :

- Absence de dépôt du permis de construire dans les délais contractuellement prescrits ;
- Absence de réalisation des travaux ou non-respect du projet de construction défini à l'Annexe n°2 du présent contrat ;
- Non-paiement du loyer ou d'une partie du loyer aux dates limites de paiement ;
- Manquement aux obligations d'entretien, de maintenance et de réparation ;
- Modification de la destination des logements ou non-respect de la servitude d'affectation définie à l'article 8, sans autorisation préalable et expresse du Bailleur.

En cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations, le Bailleur le mettra en demeure par pli recommandé avec accusé de réception, d'avoir à s'y conformer dans un délai compatible avec la nature de l'obligation.

A l'expiration du délai de mise en demeure, si celle-ci est restée infructueuse, la mesure de résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation pour faute intervient sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité au titre de son manque à gagner.

## TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

### **Article 16 – Frais et publicité foncière**

Le présent bail emphytéotique administratif sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Les frais, taxes et émoluments des présentes auxquels sont assujettis, le cas échéant, l'enregistrement et la publication du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

### **Article 17 – Règlement des différends**

Les Parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat.

La Partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande. La Partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de celle-ci. Le défaut de réponse dans le délai vaut rejet de la tentative de résolution amiable.

**Article 18 – Annexes**

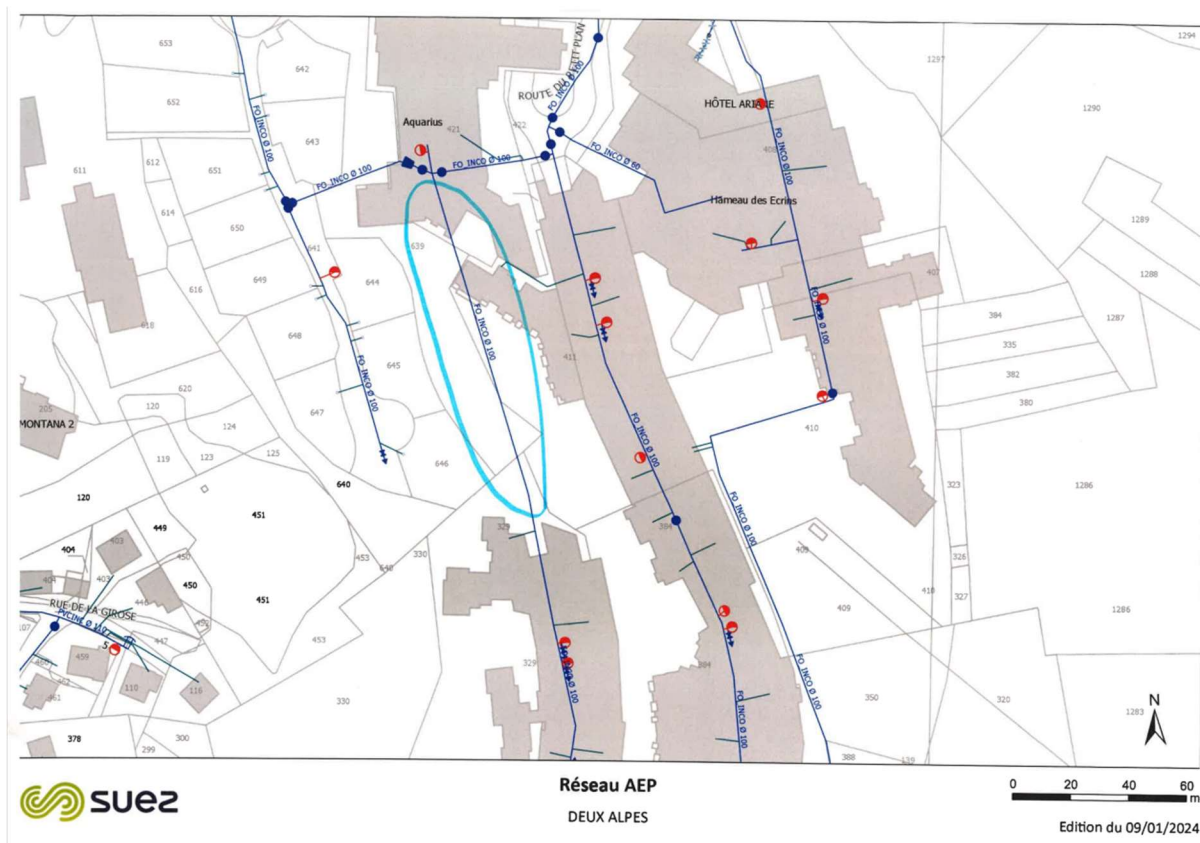
Le présent contrat comporte les annexes suivantes qui sont revêtues d'une pleine valeur contractuelle :

**Annexe n°1 :** Périmètre du tènement immobilier mis à disposition du Preneur

**Annexe n°2 :** Projet de construction à mettre en œuvre par le Preneur

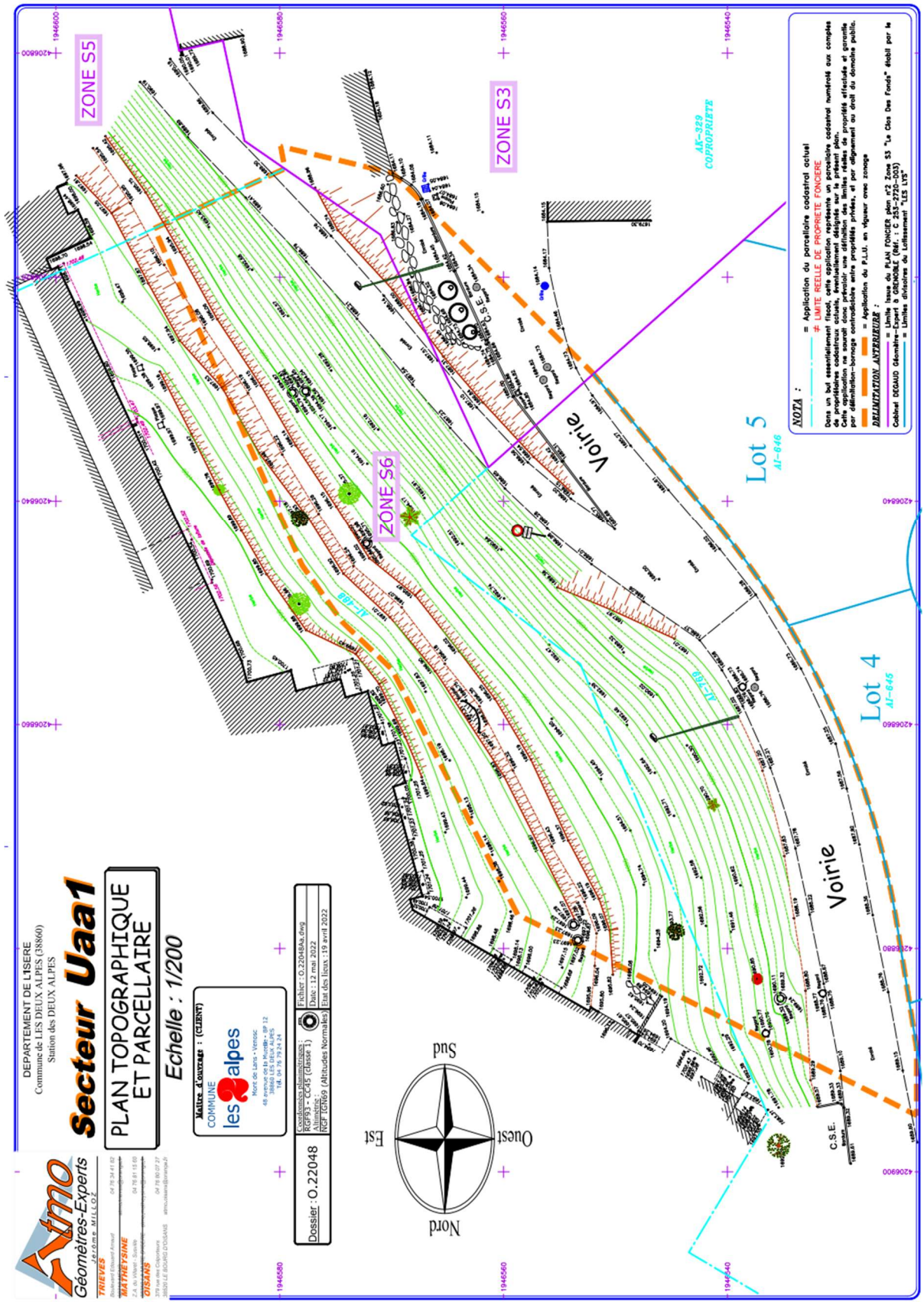
PROJET

## Annexe 2 : Plan des réseaux d'eaux potables

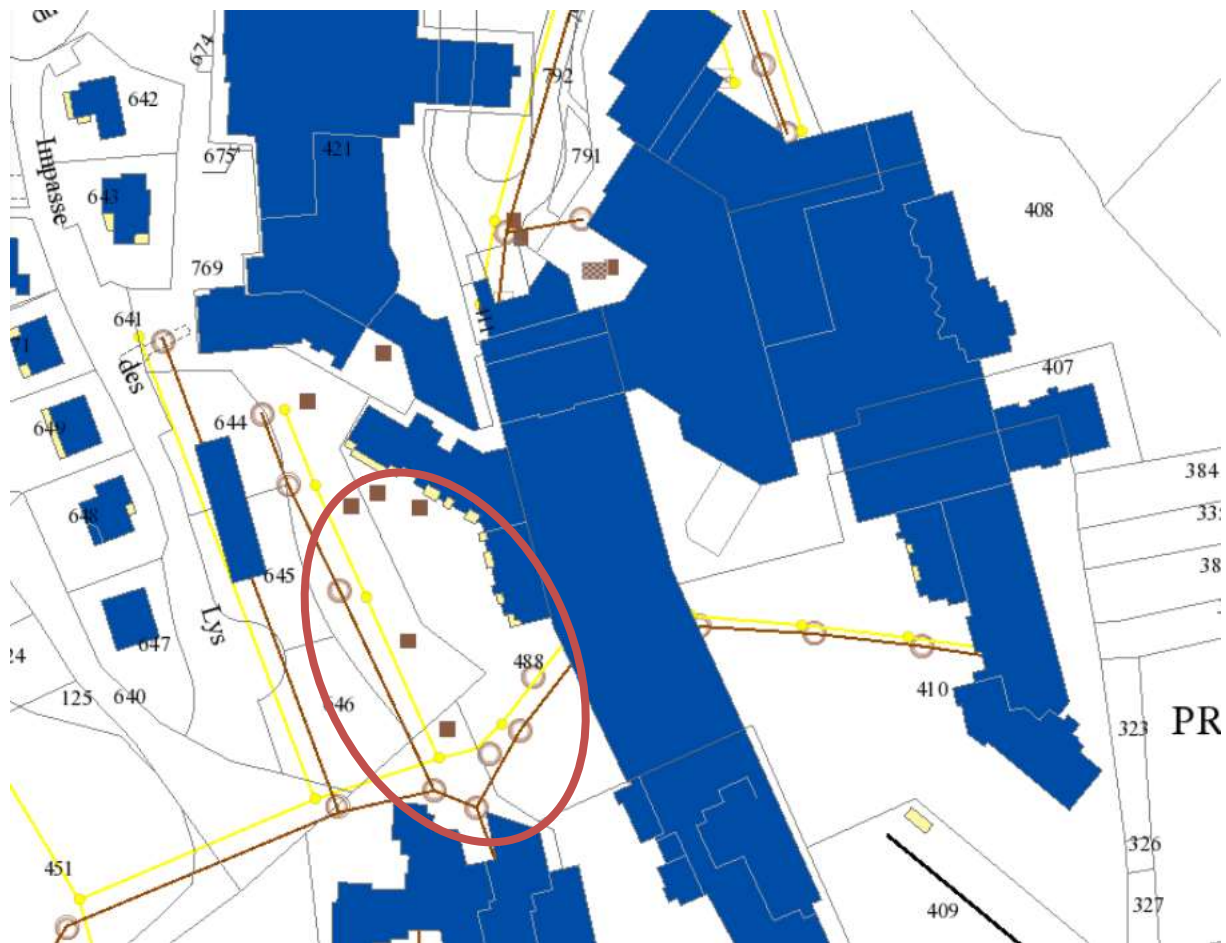


*Après vérification auprès de Suez, pour les réseaux d'eaux potables de la partie entourée en bleu, la conduite est sous la chaussée entre la sortie du tunnel des Lautaret et l'entrée de celui des Galibiers, contrairement au plan où elle est décalée.*

# Annexe 3 : Plan topographique et parcellaire



#### Annexe 4 : Plan des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales



*Eaux pluviales en jaune et Eaux Usées en marron (regards branchements carrés ronds)*