



Commune de Réallon
2098 Charrière des Gourniers
La Place, 05160 Réallon
secretariat@reallon.fr

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

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

**SECTEUR STATION
PRA PRUNIER & LE COURTIER**

RÈGLEMENT DE CONSULTATION D'APPEL À MANIFESTATION

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

- Séquence n°1 : 30 mars 2026 à 12h00 ;
- Séquence n°2 : 1er juin 2026 à 12h00 ;
- Séquence n°3 : 28 septembre 2026 à 12h00.

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE :</i>	3
<i>ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE</i>	3
<i>ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION</i>	4
<i>ARTICLE 3 : PRÉSENTATION DES PARCELLES OBJET DE L'APPEL À PROJET..</i>	4
3.1. SECTEURS CONCERNES	4
3.2. LISTE DES PARCELLES AU JOUR DE LA PUBLICATION DE L'AVIS	5
3.3. DOSSIER TECHNIQUE ET INFORMATIONS D'URBANISME	7
<i>ARTICLE 4 : PROCÉDURE DE CONSULTATION</i>	7
<i>ARTICLE 5 : CONTEXTE ET ENJEUX EXPRIMÉS PAR LA COMMUNE</i>	8
5.1. CONTEXTE	8
5.2. ENJEUX EXPRIMÉS PAR LA COMMUNE	8
<i>ARTICLE 6 : CONTENU DU DOSSIER DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT</i>	9
<i>ARTICLE 7 : CONTENU DU DOSSIER DE MANIFESTATION D'INTÉRÊT</i>	9
<i>ARTICLE 8 : CONTENU DU DOSSIER DE PROJET</i>	10
<i>ARTICLE 9 : SÉLECTION DES OPÉRATEURS ET DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊTS</i>	11
<i>ARTICLE 10 : SÉLECTION DES PROJETS</i>	11
10.1 CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS	11
10.2 NÉGOCIATION	12
10.3 COMPOSITION DE LA COMMISSION CHARGÉE DE LA CONDUITE DE LA PROCÉDURE	13
<i>ARTICLE 11 : CONDITIONS DE PRÉSENTATION ET DE DÉPÔT DES DOSSIERS CANDIDATURE ET PROJET</i>	13
<i>ARTICLE 12 : MODIFICATION DE DÉTAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION</i>	14
<i>ARTICLE 13 : INFORMATION DES PORTEURS DE PROJET</i>	14

PRÉAMBULE :

Dans la perspective de valoriser le domaine public et privé communal en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques, la Commune de Réallon a décidé de lancer un appel à manifestations d'intérêt à réalisations successives, portant sur des emplacements situés sur le secteur de la station, et plus particulièrement sur les secteurs « Pra Prunier » et « Le Courtier ».

Les activités économiques d'initiatives privées contribuent au développement du territoire communal en participant à son attractivité, notamment touristique, et en diversifiant et complétant l'offre à destination des visiteurs, ce qui revêt un intérêt capital pour le développement de la station de Réallon.

Le présent règlement prévaut pour la procédure engagée par la Commune de Réallon dans le cadre d'un **appel à manifestation d'intérêt** en vue, selon les cas, de la conclusion :

- de **titres d'occupation** du domaine public communal,
- ou de **contrats portant sur des emplacements** du domaine privé communal, pouvant prendre la forme notamment de **conventions d'occupation, de baux de longue durée,**
- ou de **cessions assorties de charges.**

Le présent appel à manifestation d'intérêt se déroulera en différentes phases successives selon le calendrier suivant pour l'année 2026 :

- **Séquence n°1 : 30 mars 2026 à 12h00 ;**
- **Séquence n°2 : 1er juin 2026 à 12h00 ;**
- **Séquence n°3 : 28 septembre 2026 à 12h00.**

Les emplacements n'ayant pas fait l'objet de dépôt de candidatures pertinentes, ou pour lesquels les pourparlers n'auront pas abouti, pourront, le cas échéant, faire l'objet de nouvelles phases d'appel à manifestation d'intérêt ou être attribués par une procédure de gré à gré, conformément aux dispositions applicables.

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Dénomination : Commune de Réallon.

Adresse :

Commune de Réallon

2098 Charrière des Gourniers

La Place

05160 RÉALLON

Téléphone : 04.92.44.23.93

Renseignements administratifs et techniques : secretariat@reallon.fr

Représentant de la personne publique :

Monsieur Michel MONTABONE, Maire de la Commune de Réallon, agissant en cette qualité et en vertu des délibérations du Conseil municipal.

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles les opérateurs intéressés devront établir et remettre leurs candidatures et leurs propositions (dossiers de manifestation d'intérêt et de projet), les conditions dans lesquelles celles-ci seront analysées et appréciées, ainsi que les modalités de choix des opérateurs économiques et de définition des dispositifs contractuels qui pourront être conclus avec la Commune de Réallon.

Les prescriptions contenues ci-après 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 au présent règlement et, plus largement, dans le dossier d'appel à manifestation d'intérêt.

Le processus d'appel à manifestation d'intérêt et **les conventionnements ou cessions avec charges** qui pourront en résulter sont exclusifs de toute expression de besoin au sens du droit de la commande publique : il s'agit d'une opération d'intérêt général permettant à la Commune de valoriser son domaine en favorisant l'accueil d'activités économiques et touristiques sur son territoire.

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 suivante : www.reallon.fr.

Cette liste est régulièrement mise à jour pour chacune des phases successives, au vu des dispositifs contractuels consentis entre la Commune et les opérateurs concernés.

3.1. SECTEURS CONCERNES

L'appel à manifestation d'intérêt porte sur des emplacements situés sur le territoire de la Commune de Réallon, au sein du secteur de la station, comprenant notamment :

- **Le secteur dit « Le Courtier » ;**

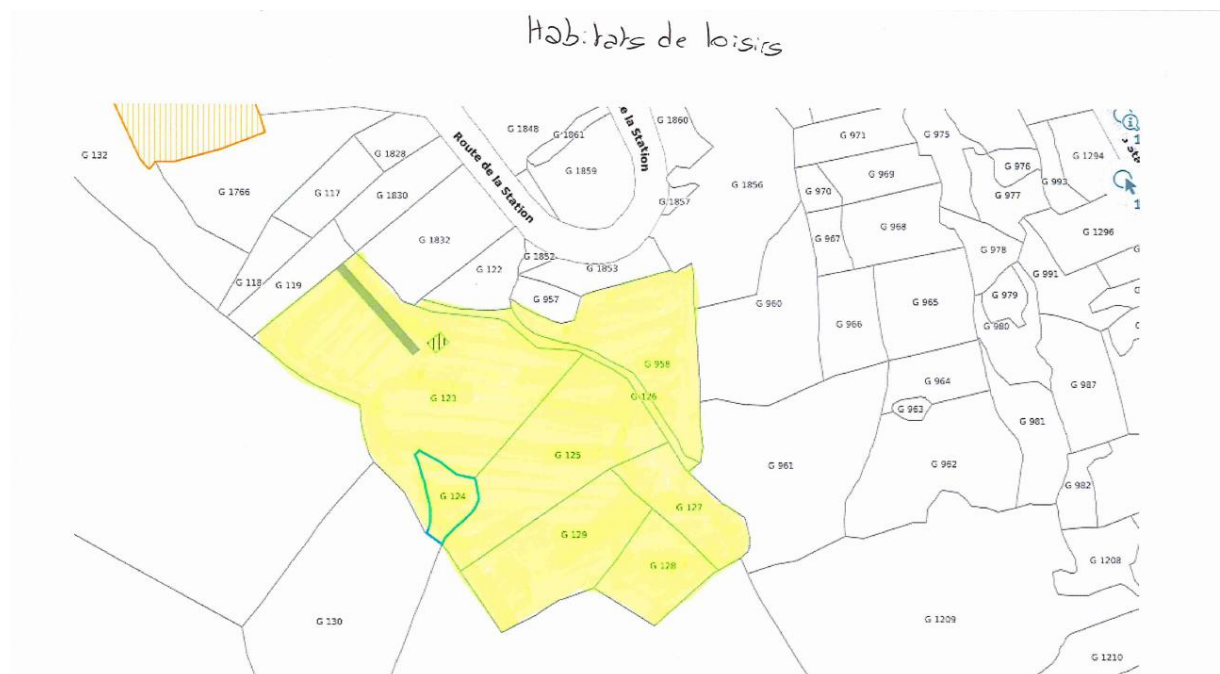
- Pour une meilleure lisibilité, les emplacements sont identifiés par secteurs, tels que définis et présentés dans le dossier de consultation et ses annexes techniques.

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

- **Pour l'aire de camping-car :**
Section G, n° 117, 118, 119, 1766, 1828 et 1830.



- **Pour habitats de loisirs :**
Section G, n° 124, 125, 126, 127, 128, 129, 958 et 123 en partie (1/2).



3.3. DOSSIER TECHNIQUE ET INFORMATIONS D'URBANISME

Le dossier mis à la disposition des opérateurs précisera, pour chaque parcelle ou ensemble d'emplacements :

- la localisation et la consistance des parcelles et tènements concernés ;
- les dispositions d'urbanisme applicables ;
- les contraintes réglementaires connues, le cas échéant ;
- les principales caractéristiques physiques et fonctionnelles utiles à la définition des projets.

[PRÉPARER UN DOSSIER TECHNIQUE]

La liste des parcelles ou emplacements identifiés pour être proposés à l'appel à manifestation d'intérêt est détaillée pour chacune des phases de consultation et pourra être actualisée dans les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 4 : PROCÉDURE DE CONSULTATION

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

Elle est conduite en application notamment des dispositions relatives à l'occupation du domaine public issues de l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, codifiée aux articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, pour les emplacements situés sur le domaine public communal.

Les emplacements sis sur le domaine privé de la Commune ne sont pas soumis à ces dispositions mais leur valorisation apparaît tout aussi importante et constitue un levier réel de l'action communale ; c'est pourquoi ils sont intégrés, le cas échéant, dans le présent appel à manifestation d'intérêt.

La consultation ne répond pas à un besoin direct de la Commune ; elle vise à permettre l'émergence de projets d'initiative privée, susceptibles de contribuer à l'intérêt général local, en particulier au développement économique et touristique de la station de Réallon.

ARTICLE 5 : CONTEXTE ET ENJEUX EXPRIMÉS PAR LA COMMUNE

5.1. CONTEXTE

La Commune de Réallon est une commune de montagne des Hautes-Alpes, elle est l'un des points d'accès privilégié du Parc National des Écrins.

Son territoire est structuré autour d'un bourg résidentiel et d'une station de montagne familiale, bénéficiant d'un environnement naturel et paysager exceptionnel.

Le socle touristique de Réallon se compose :

- d'un patrimoine naturel préservé ;
- d'un domaine skiable particulièrement approprié à l'apprentissage du ski et à un tourisme familial ;
- de deux saisons touristiques clairement identifiées ;
- d'une complémentarité entre la station qui accueille en hiver le ski de piste, la luge et en été le VTT de descente et la vallée qui accueille en hiver le ski nordique, les raquettes et en été la randonnée, la baignade autour de sa base de loisirs ;
- d'une capacité d'accueil stabilisée à environ 200 lits touristiques.

Le tourisme représente ici un levier de développement local important, mais qui doit rester conforme à l'esprit pleine nature de la station.

Les activités économiques d'initiatives privées participent au développement local en diversifiant et complétant l'offre à destination des touristes, qu'il s'agisse d'hébergements, de services, d'activités de loisirs, ou d'équipements complémentaires.

5.2. ENJEUX EXPRIMÉS PAR LA COMMUNE

Compte tenu de la localisation de la Commune de Réallon, de ses caractéristiques propres de territoire de montagne et de sa vocation touristique, les initiatives relatives aux projets et opérations suivants sont susceptibles d'être privilégiées :

- projets à vocation hôtelière ou para-hôtelière ;
- activités sportives et de loisirs de pleine nature ;
- projets contribuant à l'animation et au dynamisme de la station de Réallon
- projets permettant relatifs à l'installation d'une aire de camping-car.

Tout projet impliquant une opération d'aménagement touristique au sens des dispositions de l'article L. 342-1 et suivants du Code du tourisme donnera obligatoirement lieu, le cas échéant, à la conclusion d'une convention dite « Loi Montagne », dans les conditions prévues par la loi et précisées entre les parties.

Cette expression d'enjeux préférentiels ne fait pas obstacle à la formulation de propositions dérogeant à ces orientations, dès lors que le projet proposé demeure

compatible avec la vocation touristique, les caractéristiques propres du territoire communal et le bon usage des parcelles mises à disposition.

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 www.reallon.fr, comprend notamment :

- **Le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt ;**
- Un dossier technique comprenant, le cas échéant :
 - Annexe 1 : Fiches détaillées de chaque parcelle et plans de situation par secteur
 - Annexe 2 : Extrait du règlement du PLU applicable aux parcelles concernées par cet AMI
 - Annexe 3 : Extraits du règlement du PPRN applicable aux parcelles concernées par cet AMI

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

- un **dossier de manifestation d'intérêt** (candidature),
- un **dossier de projet**,

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 Commune 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 :
 - 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 ;
 - Un tableau programmatique détaillant les surfaces des différentes fonctions et usages ;
 - Une présentation du mode de gestion ;

- Le détail du montage juridique et opérationnel envisagé ;
 - Un planning de réalisation des travaux et de début d'exploitation ;
2. Une note financière détaillant :
- 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 ;
 - L'équilibre économique du projet ;
 - Les garanties de bonne fin proposée ;
 - 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 Commune 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 Commune 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

Les propositions seront analysées par une commission municipale ad hoc.

Conformément à la délibération du Conseil municipal, cette commission est composée comme suit :

- Monsieur Michel MONTABONE, Maire ;
- Monsieur Jean-Marc ROUX-SIBILON, deuxième adjoint ;
- Monsieur Loïc PEYRON, conseiller municipal.

La commission est présidée par Monsieur le Maire et peut, en tant que de besoin, solliciter la présence des services communaux et des conseils de la Commune affectés à ce dossier.

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

Les opérateurs manifesteront leur intérêt par voie dématérialisée ou par dépôt physique, dans les conditions précisées ci-après et dans l’avis d’appel à manifestation d’intérêt.

Les dossiers de manifestation d’intérêt et de projet devront être transmis, **en deux plis distincts**, l’un comprenant les pièces relatives à la manifestation d’intérêt (article 7) et l’autre comprenant les pièces relatives au projet (article 8).

Les dossiers pourront être remis :

- soit par voie électronique, à l’adresse suivante : secretariat@reallon.fr ;
- soit par dépôt à l’accueil de la mairie, durant les heures d’ouverture des services municipaux ;
- soit par envoi postal, à l’adresse suivante :

Commune de Réallon
2098 Charrière des Gourniers
La Place
05160 RÉALLON

La date limite de remise des propositions, pour l’année 2026, est fixée comme suit :

- Séquence n°1 : 30 mars 2026 à 12h00 ;
- Séquence n°2 : 1er juin 2026 à 12h00 ;
- Séquence n°3 : 28 septembre 2026 à 12h00.

Les plis reçus au-delà de la date limite de réception fixée pour une séquence donnée pourront, le cas échéant, être examinés dans le cadre de la séquence ultérieure, sous réserve qu'ils restent adaptés à la situation des emplacements encore disponibles.

L'ensemble des documents composant les plis des candidats devra être rédigé en langue française.

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 PORTEURS DE PROJET

La Commune informera les porteurs de projets dont les projets n'ont pas été retenus, pour chaque séquence, cette information sera faite dans des conditions compatibles avec le bon déroulement de la procédure.

Les porteurs de projets sélectionnés seront informés de la prise en considération de leur proposition et de leur projet, ainsi que, le cas échéant, de l'engagement de négociations.

Si la Commune considère qu'un projet déterminé est susceptible de prendre place sur un emplacement autre que celui initialement visé par l'opérateur, elle en informera ce dernier et l'invitera à confirmer ou non le maintien de sa proposition sur ce nouvel emplacement.

Dès qu'elle aura arrêté son choix pour un projet et un opérateur déterminé sur un emplacement donné, la Commune en informera les autres porteurs de projets, sans préjudice de la faculté pour ceux-ci de présenter de nouveau un projet dans le cadre

d'une séquence ultérieure de l'appel à manifestation d'intérêt, sous réserve de la disponibilité des emplacements.