

Conclusion provisoire

Le candidat – investisseur n’a pas, à ce stade, fini d’explorer l’Appel à projet et le cahier des charges y afférent. Bien des points sont à explorer encore ...

Mais il a une idée précise de la façon de procéder de la municipalité :

1. elle s’interdit de présenter sa propre vision sur l’aménagement de l’urbanisme du centre ville, si bien que le Projet risque fort d’en être gravement décalé ;
2. elle ne donne :
 - aucune des informations clés - comme nous l’avons constaté dans ce guide - sur lesquelles se fonder pour faire une offre,
 - ni les critères précis, explicites et objectifs qui serviraient de base pour juger les projets en concurrence ;
3. elle se retranche derrière « le Marché » qui saurait tout et serait quasi le Juge de Paix !

A ce stade de la lecture de cet Appel à Projet/Cahier des charges, un candidat-investisseur sérieux **ne peut que se retirer de la course ...**

Quant à la clause « *Renonciation* » (en page 4), elle ne peut que l’inciter à fermer ce dossier :

« La commune de Saint-Pair-sur-Mer se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l’interrompre à tout moment pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats ne puissent prétendre à une quelconque indemnité à ce titre »

Donc, un candidat-investisseur sérieux ne peut s’engager que s’il a la possibilité d’obtenir, **dans le secret d’un Cabinet** :

- les informations essentielles totalement absentes de ce document public,
- et des assurances, a minima, pour ne pas investir du temps en pure perte.

Or la municipalité qui agit au nom et au service de ses Administré.e.s leur doit, à l’évidence, une gestion transparente et une information précise tout au long du processus décisionnel.

La municipalité doit impérativement « sortir du bois » !

Association U.A.A.S.P.
« Un avenir avec les Saint Pairais »

Place Maurice Marland

APPEL à PROJET et CAHIER des CHARGES

Remis par la municipalité
aux candidats

Investisseurs – Concepteurs – Réalisateurs- Exploiteurs !

GUIDE de LECTURE

Le27 avril 2018

Courriel de l’UAASP
uaasp50@gmail.com

Mobile de l’UAASP
06.98.03.38.32

Site de l’association :
<https://avenirsaintpairais.wixsite.com/avenirsaintpairais>

Introduction à ce Guide

Nous nous sommes mis à la place d'un *candidat –investisseur* qui se pose naturellement un certain nombre de questions en abordant cet Appel à Projet accompagné d'un cahier des Charges.

Exemples de questions qui se posent à lui :

- Cet Appel à Projet : de quoi s'agit-il ?
- Comme il ne s'agit pas d'un Appel d'Offres, quel serait le partage des responsabilités entre la municipalité et l'opérateur sélectionné ?
- Articulation entre :
 - ce « projet » à concevoir et à réaliser
 - et la "carte d'identité" de la commune de Saint-Pair/Mer ?
- Quels seront les critères objectifs et explicites et précis de sélection des propositions concurrentielles ?
- Y a-t-il ou non adhésion de la population à cet "Appel à Projet" ? Quel rôle est dévolu à la population tout au long du processus de sélection et de décision ?
- Quel prix de vente de cette Place serait demandé par la municipalité ?
- Quel planning ?
- ...

C'est dans cet esprit que nous avons bâti ce GUIDE.

Nous nous sommes aussi mis à la place de Saint-Pairais en même temps que nous nous mettons à la place d'un candidat – investisseur.

CALENDRIER

(P4) Calendrier prévisionnel et principales étapes de la consultation

	Programmation Municipalité	D'où prévision des dates
1	Mesure de publicité – avis préalable – RC à télécharger	1,5 mois
2	Remise des dossiers de candidature	2 et 3 1 mois
3	Analyse des dossiers de candidature – Avis du Comité de Pilotage Information des candidats admis à présenter une offre	
4	Envoi du cahier des charges et des pièces	3 mois 22 juin à 12H
5	Visite du site	
6	Remise des dossiers d'offre	
7	Analyse des offres – avis du comité de pilotage – information des candidats admis à la négociation	De 5 à 7 1 mois 22 juillet
8	Audition des candidats	1 mois 22 août
9	Négociation avec tout ou partie des candidats – avis du comité de pilotage	1 mois 22 septembre
10	Concertation avec le public	1 mois 22 octobre
11	Avis final du Comité de pilotage – Délibération du conseil municipal Information des candidats	1 mois 22 novembre

Commentaires

La concertation avec la population n'intervient qu'au terme du processus, en novembre 2018 !

Les Saint-Pairais seront alors invités à écrire leurs avis sur un cahier mis sur une table dans la salle où seront affichés les plans du ou des projets sélectionnés par la municipalité secondée par un Comité de pilotage

Alors que l'enquête a révélé qu'une très grande majorité de Saint-Pairais (70%) tient à garder cette Place « publique » et qu'une infime minorité (1,5%) adhère à un tel projet, **faire fi des attentes de la population est inacceptable.**

**Le processus de négociation et de prise de décision
et
l'implication des Saint-Pairais dans ce processus**

Extraits (page 6, propriété intellectuelle)

Les propositions présentées par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

La Commune de SAINT-PAIR SUR MER se réserve la possibilité de porter à la connaissance du public l'ensemble des propositions reçues dans le cadre de la consultation, notamment les éléments de projet,

à l'exception :

- *des propositions financières et juridiques,*
- *des éléments couverts par le secret en matière commerciale*
- *ou encore ceux dont les candidats sollicitent expressément qu'ils demeurent confidentiels.*

Commentaires (vus de la part de Saint-Pairais) :

Ce grand flou artistique n'est pas acceptable !

La commune doit préciser explicitement ce qu'elle compte dire et ne pas dire à la population étant entendu que tout ce qui a trait aux finances publiques est d'ordre public. Exemple : quelle serait la taxe d'aménagement ? ou encore, est-il prévu de mettre en place un Plan Urbain Partenarial P.U.P. ?

Cet Appel à Projet : de quoi s'agit-il ?

Etonnamment, a priori,

il ne s'agit pas du projet d'un hôtel 4 étoiles 50 chambres ...

Nous comprenons au travers d'un discours très redondant que ce projet est celui :

d'un équipement hôtelier

et plus généralement

d'un équipement touristique

visant à renforcer ...

Ce projet s'inscrivant dans les orientations fixées par l'Etat et le département de la Manche dans le contrat de structuration des Pôles Touristiques Territoriaux (**Spött**)

Ce projet étant aussi un des éléments contribuant à permettre à la commune d'obtenir **le label « Station de Tourisme »**

Enfin, **respecter des enjeux d'intérêt général** de la commune sera un des critères de sélection des offres !

Pour décider ou non de sa participation à cet Appel à Projet, le candidat-investisseur se doit impérativement de comprendre les tenants et aboutissants de ces 3 points là : contrat Spött, label station de tourisme pour Saint Pair, les enjeux d'intérêt général (voir pages 5 et suivantes)

Partage des responsabilités entre :

- municipalité
- et opérateur

Extraits page 3

« L'opérateur retenu aura **seul** la responsabilité :

- de définir la nature de l'ouvrage,
- de le concevoir,
- de le réaliser
- et de l'exploiter.

La collectivité publique

- ne définira aucun programme
- et ne pèsera pas :
 - ✓ sur la nature
 - ✓ sur la conception du projet de l'opérateur. »

Commentaires :

Cette position de la municipalité étant reprise à d'autres endroits (*) du document comme si la municipalité tenait apparemment à ne porter aucune responsabilité dans ce PROJET d'investissement, le lecteur ne peut que s'interroger sur la volonté de la municipalité de ne pas révéler – à ce stade de sa communication officielle - aux candidats – investisseurs ce que devrait être la cohérence de ce projet

- avec l'identité de la commune,
- et avec la ligne directrice de l'aménagement du centre ville dans le cadre du développement durable.

Nous constaterons plus loin que le discours tenu par la municipalité sur ces points là ne sont que des mots « vides » de sens.

(*) exemple page 14

... pour autant le projet n'a pas vocation à être défini par la ville, dans sa nature comme dans sa conception. Il relève de l'initiative privée et sera conçu, financé et réalisé sous maîtrise d'ouvrage privée et exploité par tout opérateur qui y a vocation.

Prix de vente

Extraits page 14

« La Commune entend céder ses terrains à un **prix suffisant**, lui permettant notamment de financer la construction d'une salle culturelle de proximité, adaptée aux besoins des Saint-Pairais, pour remplacer la salle polyvalente Michel Fraboulet. »

Commentaires

du lecteur qui pourrait être amusé s'il ne s'agissait pas d'un texte qui ne veut pas en dire plus (entre autres, par exemple, le rôle des Domaines dans l'évaluation du prix ...) :

Curieusement cet extrait s'inscrit sous le titre « **valorisation du patrimoine** » et pas du tout « **prix de vente** »

Il s'agit donc bien, en parlant de la Place Maurice Marland du « patrimoine de la commune » que celle-ci compte vendre et non valoriser au sens de lui donner plus de valeur encore en lui conservant son identité propre de seul poumon du centre ville face à la baie du Mont Saint Michel.

Etonnamment, on découvre que cette vente s'apparente à un « **troc** » !

Dit autrement :

C'est **la Place Maurice Marland CONTRE une Salle polyvalente neuve !**

Etonnamment encore, on ignore tout de cette éventuelle future salle polyvalente à construire !

Comment le candidat – investisseur peut-il s'engager - à ses frais - dans des études de trois mois sans savoir l'ordre de grandeur du prix à payer ?

Et on est droit de se poser la question des assurances obtenues dans le secret d'un Cabinet par les deux seuls candidats en lice actuellement !

Contrat de Structuration de Pôles Touristiques Territoriaux (Spôt)

3 questions clés !

1 / Le prix de vente

Le candidat investisseur prenant acte que le document remis par la municipalité ne donne aucune information aucune sur ce contrat Spôt, est alors très surpris à la lecture du **constat** fait par les élus et les professionnels du tourisme dans le cadre du Projet « littoral Manchois » de 2016.

2/ l'implication des Saint-Pairais
tout au long du processus

Extrait FR3 Normandie du 24 août 2016

(qui relate la venue de Martine Pinville Secrétaire d'Etat chargée du commerce ...)

3/ le calendrier

Selon les dits professionnels du tourisme et les élus locaux :

« ... le département peine à garder ses touristes plusieurs jours car le littoral manchois est rarement considéré comme une véritable destination pour passer ses vacances. »

« On manque de notoriété, il faut que l'on apprenne à vendre notre destination » explique Stéphane Pinabel, copilote du groupe de travail stations balnéaires à Manche Tourisme, citant la Bretagne comme exemple à suivre. »

Contrat de Structuration de Pôles Touristiques Territoriaux (Spôt) - suite

Commentaires

Si le Département de la Manche peine à garder les touristes,
Et si cette destination n'est pas considérée comme attractive
pour y passer plusieurs jours,

**Comment se fait-il que l'on mette,
en priorité,**

**la construction d'un "équipement hôtelier" qui aura à
l'évidence du mal à être rentable faute d'attractivité du
territoire ?**

Un investisseur conscient désormais du risque encouru et reconnu par les
autorités publiques (littoral manchois rarement considéré comme une
véritable destination de vacances) devra en tenir compte dans la
conception de son projet *d'équipement hôtelier*.

On comprend mieux que l'appellation soit « équipement hôtelier » et non
tout simplement « hôtel »

Préservation des espaces publics existants comme un des critères de sélection des projets !

Extrait page 15

Sous l'appellation : **préservation des espaces publics existants**

« *Le site est structuré :*

- *par des voies publiques dites Allée de la mer.... ;*
- *par une offre de stationnement accessible au public (50 places,*
- *des espaces publics le long de la promenade publique de bord de mer.*

*Les Saint-Pairais se sont exprimés à l'occasion d'une enquête publique
organisée par la Commune en mars 2017 et ont témoigné à cette occasion
leur attachement à ces espaces publics.*

- *Les propositions d'acquisition des emprises communales seront
également examinées au regard de leur capacité à prendre en
considération ces observations »*

Commentaires

La municipalité inviterait-elle l'opérateur à assumer le risque que comporte
la privatisation de cette Place publique en soulignant la nécessité de
**prendre en compte l'attachement des Saint-Pairais aux espaces publics de
la commune ?**

Et, se glisse sous ce chapitre « préservation des espaces publics existants »
la nécessaire **prise en compte des 50 places de parking actuelles**, et ce,
sans en dire **plus** officiellement !

Critères de sélection des Projets

1) LE PRIX	Montant du prix (40%) Modalités de financement et de paiement (10%)	50%
2) LA QUALITE DU PROJET	Compréhension du contexte (10%) Nature et qualité du programme (10%) Qualité architecturale et urbanistique et environnementale (10%) Prise en compte de l'enjeu patrimonial et paysager (10%) Modalités d'exploitation du projet (10%)	50%

Commentaires

Qu'est-ce que la municipalité entend par : *compréhension du contexte, nature et qualité du programme ... prise en compte de l'enjeu patrimonial et paysager, etc* ? Baser la sélection sur 50% d'aspects, imprécis, très subjectifs, non explicités, ne peut qu'inciter les candidats-investisseurs à ne pas s'investir sur un tel dossier !

Et à nouveau ... le *non-dit* ! C'est, à l'évidence, la caractéristique de ce document ! On le sait, il autorise toutes sortes de dérives !

Qui a intérêt à cela ?

Station de tourisme

Extraits page 11

« La ville **ambitionne**

d'obtenir son classement de Station de Tourisme (labellisation Etat)

dont le présent projet

est un des éléments à prendre en compte en matière :

- *d'insertion urbaine et architecturale dans un site à fort intérêt patrimonial*
- *de type et de gamme d'offre touristique »*

Commentaires :

On notera par ailleurs que l'Etat précise qu'il y a 4 avantages principaux pour une commune de passer de *commune touristique* à *station de tourisme*

Arrêtons-nous sur les 2 premiers avantages à savoir :

1. la majoration de l'indemnité des maires et adjoints, l'article [L. 2123-22 du code général des collectivités locales](#) ;
2. le surclassement démographique permettant de recruter des agents d'un grade supérieur, ou de créer des emplois fonctionnels supérieurs à ce que permet le seuil démographique recensé de la collectivité, [L. 133-19 du code du tourisme](#), complété par le [décret n° 99-567 du 6 juillet 1999](#)

Ce qui signifie qu'une station de tourisme qui aurait en moyenne sur une année un nombre d'habitants nettement supérieur au nombre d'habitants permanents (au delà d'un certain seuil), cette station serait considérée non plus par son nombre d'habitants permanents mais par son nombre moyen d'habitants tout au long d'une année (habitants permanents + nombre de touristes moyen mois par mois)

Donc, **à partir d'un certain seuil (lequel ?)** et sous réserve de répondre à plus de 40 autres critères, la commune de Saint Pair pourrait accéder au label station de tourisme et en obtenir les avantages correspondants.

(voir les commentaires page suivante)

CAPACITES D'HEBERGEMENT DE LA POPULATION NON PERMANENTE					
Natures	Nombres		Coefficients de pondération		Totaux
Chambres en hôtellerie classée et non classée		X	2	=	
Lits en résidence de tourisme classée répondant à des critères déterminés par décret		X	1	=	
Logements meublés classés et non classés		X	4	=	
Emplacements en terrain de camping		X	3	=	
Lits en village de vacances et maison familiale de vacances		X	1	=	
Résidences secondaires		X	5	=	
Chambre d'hôtes		X	2	=	
Anneaux de plaisance		X	4	=	
CAPACITE GLOBALE D'HEBERGEMENT DE LA POPULATION NON PERMANENTE (A) :					
POURCENTAGE DE CAPACITE D'HEBERGEMENT DE LA POPULATION NON PERMANENTE					
Population municipale résultant du dernier recensement (B)					
Pourcentage (A) / (B) X 100 =					%

Commentaires :

1. Le tableau légal ci-dessus, permet de calculer le % « capacité d'hébergement de la population non permanente / population permanente » et donc d'en mesurer l'écart avec le seuil requis par la législation : ces données ne sont pas mises à la disposition du lecteur !
2. Notre commune a-t-elle atteint ou pas ce seuil déclencheur nécessaire (et pas suffisant) pour l'obtention du label « station de tourisme » ?
3. En quoi l'équipement hôtelier - objet de cet appel à projet - y contribuerait ?

Exigences d'intérêt général

à prendre en compte

Extrait page 14 / 4. Les enjeux communaux

« Le présent cahier des charges a pour objectif d'identifier les principaux enjeux d'intérêt général :

- dont la Commune est le garant,
- et dont le respect conditionnera la réalisation de la cession foncière. »

Faute de trouver dans ce cahier des charges une présentation claire et détaillée de ces principaux enjeux d'intérêt général, nous nous sommes arrêtés aux critères de sélection des projets.

(Voir page suivante)