

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE

L'An DEUX MILLE VINGT TROIS, le 30 novembre à 18 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement, s'est réuni à la salle des fêtes d'Hangest en Santerre sous la présidence de **Monsieur Alain DOVERGNE**

● Etaient présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames MENARD Sergine, PREVOST Anne-Marie, BERTOUX Julia, RAMON Marie-Gabrielle, BLIN Marie-Annick suppléante de M. DARCIS Philippe, COULOMBEL Aurélie

Messieurs DURAND Pierre, BLIN Nicolas, LECOINTE Jean-Noël, COTTARD Yves, CHARLES Gilles, BOUCHER Michel, DELANAUD Stéphane, de CAFFARELLI Christian, VAN OOTEGHEM J. Michel, GAWLIK Jérémy, DOVERGNE Alain, WALLET Joël, SURHOMME Alain, LEVASSEUR Roger, TEN Franck, DUTILLEUX Olivier, JUBERT Patrick, BERTHE Pascal, LESCUREUX André, DAMAY Jean-Michel, CHANTRELLE Brice, HEYMAN Christophe, MOURIER Francis, LAMOTTE Dominique, NOCHEZ Didier, DEMOUY Bertrand, MEGLINKY Philippe, VAN DE VELDE Michel, LEROY Jean-Maurice, MAROTTE Philippe, BENONY Miguel

● Disposaient d'un pouvoir :

M. DURAND Pierre de Mme PATRICE-BOURDELLE Christine, COTTARD Yves de DESROUSSEAUX Éric, Mme PREVOST Anne-Marie de M. CAPELLE Hubert, M. BLIN Nicolas de Mme ROSE Marie-Corrinne, M. NOCHEZ Didier de PARENTY Vincent

● Absent(e)s et / ou Excusé(e)s :

Mesdames DOUAY Sonia, PATRICE-BOURDELLE Christine, ROSE Maryse-Corrinne, MARCEL Marie-Hélène, ATTAGNANT Hélène, PERONNET Fabienne, BLIN Monique, RIHET Anne, GAUDECHON LAMOUREUX Mélodie, RIQUIER Ludivine, TESTART Laëtitia, DEMORSY Roselyne

Messieurs DESROUSSEAUX Éric, CAPELLE Hubert, LAVOINE Nicolas, BEAUMONT Joël, LECONTE Yves-Robert, CARON Hubert, VERONT Fabrice, DEPRET Patrick, HOLLINGUE Rémy, BOQUET Cédric, TOURNIQUET Gautier, VIOLETTE Paul, MIANNE Michel, DARCIS Philippe, WABLE Vincent, PARENTY Vincent, LOGEART Johan, CLEMENT Dominique, SZYROKI Jacky

Nombre de membres
du Conseil Communautaire

Titulaires : 67

Membres présents : 37

· dont suppléé : 1

Membres représentés : 5

Votants : 42

Date de la convocation
23 novembre 2023

Secrétaire de séance :
Julia BERTOUX

OBJET : MAISON DES RANDONNEES ET DES SPORTS DE NATURE – APPEL A MANIFESTATION D INTERET

Rapport de M. Alain SURHOMME, Vice-Président Développement économique – Tourisme

Porteuse de longue date d'un projet de **Maison des randonnées et des sports de nature**, la CCALN a fait appel au cabinet SCET afin de l'accompagner dans l'opportunité et la faisabilité de ce dernier.

Le cabinet d'études a réalisé un diagnostic partagé en phase 1 et s'est attaché à préfigurer et estimer la faisabilité en phase 2.

La problématique du projet : propriétaire d'un bâti sur la commune d'Ailly-sur-Noye (ex-maison TUBESCA), la CCALN s'interroge sur l'opportunité de requalifier cette friche industrielle en un lieu regroupant de l'hébergement, des services et de l'équipement dédiés aux clientèles touristiques du territoire.

Territoire de randonnées et de sports de nature, l'idée serait de créer une maison dédiée à ces pratiques qui serait à la fois un lieu d'information, de formation, d'échanges, de services multiples, doté de possibilité d'hébergement.

La SCET a relevé un certain nombre de leviers de développement : un bâti disponible pour une réhabilitation moins coûteuse, des projets de mobilités et de cheminements, la proximité d'une zone commerciale et des disponibilités foncières pour parking/accueil chevaux, etc... L'absence d'hébergement de groupes sur la commune, des services manquants comme la location/ réparation de vélos, la présence d'une gare desservant Paris et Amiens, une politique touristique en matière d'évènementiel et d'itinérance mais aussi des points de vigilance : un site localisé sur des flux de passage et en-dehors des polarités « touristiques », un environnement contraint car commercial, minéral, des espaces intérieurs contraints (rafraichissement conséquent à faire), des gîtes de groupe présents le long de l'A16, positionnés sur des créneaux évènementiels/ séminaires, des hébergements insolites sur le territoire, des performances fragiles et notamment liées à la forte saisonnalité (et à l'évènementiel), un profil de flux touristiques très marqués par l'évènementiel (et saisonnier)

Au regard des éléments identifiés par la SCET, la configuration la plus adaptée restant à affiner serait :

- La création d'un équipement multi-services à destination des clientèles touristiques de passage ou en séjour sur le territoire, avec une dominante nature/ sports de pleine nature/ randonnée, espace de vie autour des activités.
- Un hébergement grand public et hybride qui puisse asseoir son positionnement via une labellisation efficace (ex : accueil vélo, Rando accueil, Tourisme et Handicap)
- la déclinaison opérationnelle du projet en orientations : la mixité des chambres entre dortoirs, chambres multiples et doubles (+PMR), la polyvalence des espaces, des services complémentaires à valeur ajoutée.

Le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt a été conseillé afin de stimuler l'initiative privée pour le portage du projet.

Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) :

L'Appel à Manifestation d'Intérêt s'adresse à des acteurs privés (particuliers, sociétés, fondations...) ou publics (opérateurs, collectivités...) qui sont :

- Intéressés par la gestion de ce site,
- En capacité d'assurer le financement, la mise en place et le développement d'une activité à dominante touristique.

L'appel à manifestation d'intérêt permet de solliciter des porteurs de projet dans une démarche prospective et consultative.

Il n'engage aucunement la collectivité à l'égard des porteurs de projet. L'appel à manifestation d'intérêt ne constitue pas un marché public.

A l'issue de l'AMI, le cas échéant, des modalités de contractualisation pourront être envisagées. Dans ce cadre, plusieurs hypothèses pourront être étudiées (location de longue durée, cession, contrat de la commande publique) et feront l'objet d'échanges avec les candidats.

Afin d'évaluer la pertinence du projet, il sera demandé aux candidats de fournir une étude de faisabilité démontrant la viabilité technique et économique du projet.

Le lauréat se positionnera comme concepteur, investisseur et exploitant de la future « Maison des randonnées et des sports de nature ».

Le critère d'analyse et de sélection des projets proposés sera le suivant :

- Pertinence du programme au regard des objectifs définis par la CCALN

Ceci étant exposé,

Au terme des échanges,

Ayant été débattus : les contraintes du site pressenti : *Maison Tubesca : ses accès, son environnement, la configuration structurelle du bâtiment...*), le projet d'hébergement de la commune d'Ailly sur Noye, la pertinence de créer cette structure à proximité directe des infrastructures du plan d'eau d'Ailly sur Noye, l'existence de réserves foncières de la CCALN connexes au plan d'eau d'Ailly sur Noye, les possibilités de réemploi de la *Maison Tubesca* pour y développer d'autres services intercommunaux en lien avec la Jeunesse et l'Action sociale, ...

Après en avoir délibéré à l'unanimité (Pour : 40 Contre : 0 Absentions : 2 Mrs LECOINTE, MAROTTE)

le Conseil Communautaire :

- Approuve le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt, en vue de définir un projet de **Maison des randonnées et des sports de nature** sur une propriété intercommunale à Ailly sur Noye,
- Autorise le Président, en vertu de l'article L 5211-10 du Code général des collectivités territoriales, à rédiger le cahier des charges nécessaire au lancement de l'appel à manifestation d'intérêt et à procéder à ce lancement.

Une nouvelle délibération désignera le mode de gestion retenu ainsi que le lauréat à l'issue de la procédure susvisée le cas échéant.

POUR EXTRAIT CONFORME

Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le 04/12/23
Affiché le 05/12/23

Fait et délibéré, le 30 novembre 2023
à HANGEST EN SANTERRE

Le Président,
Alain DOVERGNE



ACCOMPAGNEMENT À LA DÉFINITION ET LA FAISABILITÉ D'UNE MAISON DE LA RANDONNÉE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE



ZOOM SUR LA PROCÉDURE AMI : 16/10/2023



Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le

ID : 080-200070969-20231130-2023_3011_01-DE



07 | FOCUS SUR L'AMI

Rappel sur l'AMI

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est un outil pouvant **prendre plusieurs formes** (sourcing, avis de pré-information, concertation...). C'est une procédure très libre consistant pour une personne privée ou publique, à **identifier des opérateurs économiques**, des attentes et des appétences sur un projet.

Son objet est de collecter **des idées, pistes de réflexion et d'actions**, avis techniques, éléments nécessaires pour définir et orienter un cahier des charges tout en laissant une importante marge **d'initiative et de créativité aux opérateurs**.

>> Une décision de l'exécutif est obligatoire pour lancer l'AMI : il ne peut être réalisé en chambre par les équipes techniques sans en informer les élus.

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le

ID : 080-200070969-20231130-2023_3011_01-DE

S²LO

16/10/2023

07 | FOCUS SUR L'AMI

Objectif et fonction de l'outil :

- ✓ Si l'on souhaite écarter tout risque d'infructuosité de l'AàP ou de la consultation commande publique, l'AMI constitue dans un **premier temps** une piste alternative.
- ✓ Les informations recueillies dans le cadre de l'AMI permettront d'adapter la rédaction de l'appel à projets (ou d'un autre outil de type concessif) aux attentes et besoins des partenaires potentiels.
- ✓ Détermination des **orientations et des contraintes** :
 - Quelle typologie de projet (quels sont les services de la maison de la rando...) ?
 - Quels types de contrats attendus par les opérateurs ? **Portage public ou privé ?**
 - Développement des conditions de faisabilité programmatiques, techniques, financiers et juridiques.

AVANTAGES

- ✓ Permet de travailler **en temps masqué** sur l'identification d'opérateurs potentiels **avant d'engager des frais et du temps dans le lancement d'une procédure potentiellement infructueuse.**
- ✓ Peut être lancé durant le temps nécessaire à l'acquisition de la maîtrise foncière ou la réhabilitation du site
- ✓ Donne de la **visibilité à la démarche et fait connaître le site** à de nombreux opérateurs, tout en se laissant l'opportunité de faire évoluer le cahier des charges.
- ✓ **Pas d'engagement sur la sélection d'un opérateur** en clôture de procédure

LIMITES

- ✓ **Précaution dans la rédaction** (règles de la commande publique)
- ✓ **Pas de transmission de données financières précises par les opérateurs**
- ✓ L'opérateur ne doit pas avoir l'impression de « **travailler gratuitement** »

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le

ID : 080-200070969-20231130-2023_3011_01-DE 3

S²LOW

07 | FOCUS SUR L'AMI

Le contenu du cahier des charges

Cadre légal

- Il n'existe **pas de définition légale** des notions « d'appel à projets » ou « d'appel à manifestation d'intérêts ».
- La doctrine le dessine comme « le dispositif en vertu duquel une personne publique **définit un certain nombre d'objectifs et invite des tiers à présenter des projets y répondant en leur laissant l'initiative de leur contenu et de leur mise en œuvre** ».
- **C'est est une procédure librement déterminée par un personne publique qui permet d'attribuer un contrat qui ne relève – a priori – pas de la commande publique** (Il peut s'agir d'une subvention, d'un titre d'occupation, de la cession d'une emprise foncière...).

Peut être prévu dans le cahier des charges :

- Formulation **d'objectifs** : création d'une offre d'hébergement et valorisation / exploitation d'un équipement à vocation touristique
- Présentation des **orientations générales** sur l'aménagement : programmation mixte touristique (hébergement / restauration / service mobilité)
- Précision de **contraintes générales** : nuisances voisinage, accessibilité PMR, mixité du programme, stationnement, etc.

Ne peut pas être prévu au cahier des charges :

- **Présentation d'un modèle économique détaillé** (hors solidité du montage financier)
- **Contrepartie onéreuse** (versement d'un prix, abandon de recettes (ex. réduction sur le prix de la cession), garantie de recettes, un avantage spécifique, etc.)
- **Réponse détaillée avec une typologie de services et de modalités d'exploitation précis**
- **Prestations individualisables fournies à l'acheteur** (par ex : tarifs préférentiels pour les jeunes ; accueil et animation d'événements portés par la Commune)
- **Données programmatiques** (répartition des espaces en fonction du nombre de m², capacité d'accueil des chambres...)

→ **Aucune influence de la collectivité sur la conception et la réalisation du projet (ou risque non négligeable requilification en contrat de la commande publique)**

07 | FOCUS SUR L'AMI

Canaux de diffusion

Canaux de la communauté de communes :

- Site internet de la Communauté de Communes,
- Réseaux sociaux de la collectivité (Facebook)

Sites internet spécialisés en tourisme :

- Revue Espaces : www.tourisme-espaces.com ;
- L'Echo touristique : www.lechotouristique.com/appels-offres ;
- Tourisme Hub : <https://tourism-hub.org/annonce> ;

Sites internet spécialisés secteur public :

- Le Moniteur : www.lemoniteur.fr/appele-a-projets ;
- La Gazette des communes : <https://www.lagazettedescommunes.com/>

Presses quotidiennes régionales :

- Le Courrier Picard : <https://www.courrier-picard.fr/> ;
- Le Parisien : <https://avisdemarches.leparisien.fr/> / <https://avisdemarches.leparisien.fr/>
- La Gazette Oise : <https://www.gazetteoise.fr/tag/appele-a-projets>

Appel à manifestation d'intérêt « Exploitation - hébergement touristique de plein air - plan d'eau d'Ayron » de la CC Haut Poitou

• Objet du sourcing

- Etude de propositions d'offre d'occupation du domaine public affecté, sous forme d'hébergements touristique de plein air, ainsi que le développement et la valorisation des bâtiments et infrastructures existants.
- Précision sur le produit : pourra comporter une offre d'hébergements insolites et novateurs adaptée au site ; pourra proposer un concept global d'hébergements, de restauration et de prestations de services et prétendre à un classement Atout France 3 étoiles.

• Contenu de la candidature

- Un courrier accompagnant la candidature, adressée au Président de la CC,
- Un mémoire descriptif du projet présentant l'emprise foncière, les investissements prévus, les prestations de services, le type de clientèles ciblées,
- La présentation des moyens humains projetés,
- Le budget prévisionnel,
- Le plan de financement prévisionnel du projet,
- L'échéancier de réalisation des aménagements et la date prévisionnelle d'ouverture du site

Risque de requalification en contrat de la commande publique*

<https://www.tourisme-espaces.com/marches-publics/8516-appel-manifestation-interet-exploitation-hebergement-touristique-plein-air-plan-eau-ayron.html>

* Le Conseil d'État considère que la seule référence aux éléments financiers (proposition financière et montage financier) et au modèle économique à remettre par les candidats à l'appui de leur offre suffit à démontrer le caractère onéreux de l'opération.
(CE avis, 22 janvier 2019, n° 396221, avis relatif aux conditions de réalisation de passerelles innovantes sur la Seine)

02 | AÀP EN VUE D'UNE CESSION / LOCATION

L'appel à projets (AàP) est un outil hybride. C'est une procédure non contractuelle, consistant pour une personne privée ou publique, à mettre en concurrence des opérateurs économiques sur la base d'une description des objectifs à atteindre. L'appel à projet peut notamment être lancé en vue d'une cession avec charges du bâtiment.

Le cahier des charges associé est rédigé en prenant en compte les informations recueillies dans l'AMI.

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

Rôle limité au cadrage et à la sollicitation d'initiatives

- > Organise une procédure de consultation librement définie.
- > Fixe des objectifs généraux, des orientations pour le projet.
- > Choisit l'opérateur économique et son projet.

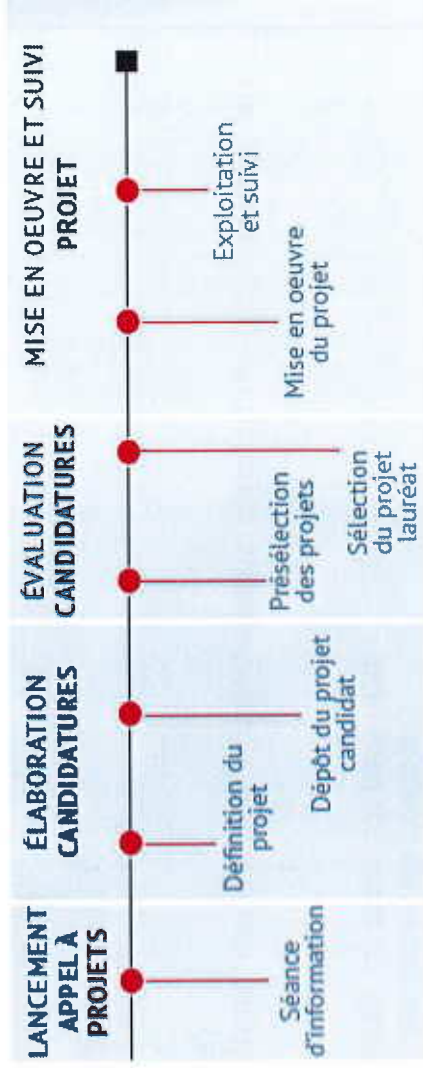


OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

Rôle de maître d'ouvrage* tout au long de la réalisation du projet

- > Conçoit un projet et sa mise en œuvre dans toutes ses dimensions (construction, exploitation etc).

ÉTAPES DE DÉPÔT D'UN PROJET dans le cadre d'une procédure d'appel à projets :



02 | FOCUS SUR L'AAP

Exemple de rédaction

Appel à projet « Création d'une offre d'hébergement touristique permettant de valoriser un site en pleine nature » de la CC Sud Vendée Littoral

• Objet de l'AàP

- Etude de propositions de création d'une offre d'hébergements touristique de pleine nature sur ce site et la valorisation du bâtiment existant
- proposer un concept global d'hébergements, de restauration et de prestations de services
- Développer une offre d'hébergements « mixtes » (à la fois en dur et de plein-air)
- Optimiser le site, qui est aujourd'hui inexploité, et de l'animer de manière pérenne

• Bénéficiaires :

- Professionnel ayant une expérience reconnue en matière de gestion d'équipement touristique (notamment en hôtellerie de pleine air et/ou en hébergements de groupe)
- Capacité de mise en marché et de promotion,
- Capacité financière suffisante,
- Respect des objectifs et des attentes du cahier des charges

>> Objet de l'AàP : mise à disposition ou cession d'un bâtiment existant

<https://www.tourisme-espaces.com/marches-publics/8417-creation-offre-hebergement-touristique-permettant-valoriser-site-pleine-nature-sud-vendee-littoral.html>

Faustine KUSTER

Consultante senior Tourisme

07 86 41 86 80

faustine.kuster@scet.fr

Emma BOUNIGUE ANFRAY

Consultante juridique

06 44 27 05 92

emma.bounigue-anfray@scet.fr



<https://www.scet.fr/nos-expertises/tourisme-loisirs-culture-patrimoine/>