

Le 27 mars 2014

1.

Le contexte

Nous avons pris connaissance ce jour du communiqué de presse de la mairie de Pornic annonçant l'engagement du groupe Partouche de construire et financer le futur PASINO par le biais d'un BEA (Bail Emphytéotique Administratif).

Comme toujours, c'est par la presse que nous apprenons cette décision de la mairie qui fait suite notamment aux propos du candidat J.M. Brard lors des débats électoraux: la distinction entre le "candidat" et le "premier adjoint", tant dans le programme que dans les promesses, est décidément bien difficile à faire.

Bizarrement, les hasards du calendrier faisant bien les choses, cette volonté de la mairie (après l'abandon du premier montage Partenariat Public Privé) de conclure avec le groupe Partouche un BEA pour la construction du Pasino arrive entre les deux tours des élections municipales ! Le code électoral, en son article L 48 précise qu'il : « *est interdit à tout candidat de porter à la connaissance du public un élément nouveau de polémique électorale à un moment tel que ses adversaires n'aient pas la possibilité d'y répondre utilement avant la fin de la campagne électorale* ». Cela pose des questions de légalité car en aucune manière une commune n'a le droit d'apporter un soutien direct ou indirect à un candidat.

D'autant que cette décision est purement électoraliste car juridiquement un "engagement écrit" ne vaut rien. Pour ce type de décision, le conseil municipal doit bien évidemment se prononcer. Ce n'est que la majorité actuelle qui est moralement liée avec Partouche.

Cela sort du chapeau : encore un des nombreux dossiers "foireux" qu'ils doivent impérativement ficeler avant dimanche.

Comme à son habitude, Philippe Boënnec et son premier adjoint M. Brard prennent ce type de décision majeure (c'est un montage complexe qui nécessite du temps, avec des conditions lourdes et des durées longues) seuls, à la hâte, sans aucun débat ni aucune concertation avec les autres conseillers de la majorité (ne parlons pas de l'opposition et encore moins des Pornicais..). Aucun changement, donc, dans le mode de gouvernance pourtant mis en avant récemment par le candidat Brard.

2- Incohérences et incertitudes juridiques

D'après le communiqué de presse, la ville va donc conclure avec le groupe Partouche un Bail Emphytéotique Administratif pour la construction du Pasino. Le groupe Partouche devrait "acquérir" le terrain pour 2.6 millions d'euros, (somme correspondant par hasard, là aussi, à peu près à celle du déficit de la ZAC à la charge de la commune).

Ces éléments soulèvent de nombreuses interrogations :

Un BEA, comme son nom l'indique, est un bail (une mise à disposition du domaine de la commune) permettant au preneur de construire à sa charge un bien immobilier. Il est donc mensonger de dire que le groupe Partouche va acquérir le terrain pour 2.6 millions. Le groupe Partouche, dans ce cadre, n'achètera pas le terrain mais sera preneur (occupant) et devra payer une redevance liée à l'occupation du domaine de la ville. La propriété, dans ce type de montage, est une sorte de fiction juridique. Le preneur dispose de "droits réels" qui sont les droits et obligations du propriétaire pendant la durée du bail (ce qui lui permet notamment d'hypothéquer le bien pour emprunter). D'ailleurs, la propriété du bien (foncier et immeuble) revient obligatoirement à la mairie à la fin du bail.

Dans ces conditions, quelle est l'articulation avec l'actuelle Délégation de Service Public conclue avec le groupe Partouche et qui s'achève en 2018 ?

Plusieurs hypothèses:

- soit la DSP est résiliée avant son terme, mais cela nécessite une nouvelle mise en concurrence et, donc, potentiellement un nouveau délégataire, sachant que le groupe Partouche n'est pas le seul sur le marché. Il semble donc que la mairie considère ainsi le groupe Partouche comme le délégataire ad vitam aeternam, avec un sérieux doute sur la légalité.

- soit la DSP perdure jusqu'en 2018 dans les mêmes conditions (légalement c'est une obligation sinon cela nécessiterait une nouvelle mise en concurrence car il y a bouleversement de l'économie générale du contrat).

- Quid de la suite, quel Montage pour l'exploitation? Quel engagement du futur délégataire? Quels liens entre Partouche (le preneur), la ville et le délégataire?...

Au-delà de la faisabilité juridique du montage, il faut être extrêmement vigilant sur les conditions prévues au sein du BEA et les autres questions qui restent en suspens :

- La durée est généralement liée à la durée d'amortissement des travaux. M. Brard parlait hier d'une durée de 70 ans : semble incohérent avec la/les DSP et la durée d'amortissement.

- Quel montant de redevance? Subvention déguisée de la Mairie au groupe Partouche pour construire son Pasino ?

- Quelle possibilité de résiliation pour la ville et le groupe Partouche ?

- Quelles conditions dans la construction et l'exploitation du futur Pasino ?

- Le problème du passage de la voie ferrée
- Quels commerces dans cet espace ? concurrence à ceux du centre-ville ?
- Quelles conditions d'utilisation de la salle de spectacle (tarifs, programmation)
- Les difficultés financières du groupe Partouche : risques pour la ville ?

Ce communiqué, au-delà, de son effet purement électoraliste, contient des inexactitudes voire des mensonges. Ce montage soulève donc de nombreuses interrogations, ainsi nous demandons:

- de stopper, au moins dans l'attente des élections, ce dossier.
- de remettre à plat véritablement ce projet dans sa globalité et d'étudier l'ensemble des montages juridiques possibles, dont une Délégation de Service Public sous forme de concession (investissements à la charge du délégataire) à la fin de la DSP actuelle.

Triste démocratie...

liste ENSEMBLE & AUTREMENT,