



Ville de Montargis

**AVIS D'APPEL A PROJET POUR LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF EN VUE
DE LA CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS ET L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITE DE PADEL SUR LE PARC
SPORTIF DE MONTARGIS**

I. Contexte du projet :

Dans le cadre de sa politique sportive, la Ville de Montargis souhaite permettre à ses habitants, de bénéficier d'une offre de sport Padel sur son territoire.

En effet ce sport, particulièrement développé dans les pays latins, connaît un succès grandissant en France depuis quelques années. Sur l'agglomération Orléanaise par exemple, c'est plus de 40 terrains qui sont dorénavant gérés soit par des clubs de Tennis, soit par des entreprises.

Actuellement, les courts de Padel les plus proches de Montargis sont à Gien (35km).

La ville de Montargis a d'abord été contactée par un opérateur économique en vue de l'exploitation de cette activité de Padel.

Afin de satisfaire aux dispositions des articles L.2122-1-1 et L.2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques et d'assurer la transparence et l'égalité de traitement des candidats potentiels, la ville de Montargis appelle les opérateurs intéressés à manifester leur intérêt pour le développement de ce Padel.

II. Objet de l'appel à projet

Le présent appel à projet a pour objet la construction d'équipements et l'exploitation d'une activité de Padel sur le parc sportif de Montargis.

Il est demandé à minima d'implanter 4 terrains de padel, et des équipements annexes nécessaires à l'exercice du sport Padel (vestiaires, sanitaires, bureau, stockages, etc.)

A l'issue du présent appel à projet, il sera conclu un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans avec le candidat retenu.

III. Description du site

Le terrain d'implantation du Padel est situé au Parc des Sports de Montargis.

Le plan de zone est annexé au présent appel à projet.

IV. Les exigences du projet

Les équipements doivent être compatibles aux objectifs de la réglementation environnementale RE 2020.

Par ailleurs, le projet devra présenter une ambition en matière de développement durable (matériaux de construction biosourcés, énergies vertes, faible empreinte carbone) qui fera de l'équipement une référence en matière d'infrastructures sportives vertes.

Aussi, l'ouverture d'un complexe sportif dédié au Padel doit permettre, entre autres, à la Ville de Montargis :

- De répondre aux attentes des habitants qui souhaitent pratiquer cette activité sportive nouvelle près de chez eux ;
- D'élargir l'offre d'activités physiques et sportives sur le territoire et ainsi augmenter le nombre de pratiquants, conformément à la politique sportive menée depuis plusieurs années ;
- De favoriser la création d'emploi, etc.

V. Le dossier de candidature

Le dossier de candidature doit comprendre au minimum les éléments suivants :

- Présentation profil du candidat (parcours et expériences professionnelles) ;
- Preuves de qualifications dans le domaine du Padel ;
- Le projet sportif du futur Padel détaillant les objectifs et les ambitions du candidat ;
- Le projet d'aménagement intérieur et extérieur du Padel ;
- Les propositions d'événements comme tournois entre autres ;
- Les propositions de périodes et horaires d'ouverture ;
- Plan de financement (besoins et ressources disponibles/mobilisables) ;
- Justificatif d'apport personnel et garanties financières solides ;
- Justification d'accord bancaire en cas d'emprunt ;
- L'étude de rentabilité contenant à titre prévisionnel : clientèle ciblée et politique des prix, prévisions financières, Compte de résultat prévisionnel ;
- Plan prévisionnel de création d'emplois ;

- Le business plan

VI. Les exigences financières :

Pour les entreprises en création et de moins de trois ans :

- Les prévisions budgétaires sur douze mois ;
- Un plan de financement prévisionnel ;
- Un plan de trésorerie prévisionnel de douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois.

Pour les entreprises de plus de trois ans :

- Les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise ;
- Les prévisions budgétaires sur douze mois.
- Un plan de financement prévisionnel,
- Un plan de trésorerie prévisionnel sur douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois.

VII. Les critères de sélection

Le choix du futur candidat est déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet : 35 points

Ce critère sera analysé selon notamment l'attractivité de la proposition du candidat, de l'offre financière pour la location du domaine public, le caractère réaliste du business plan et les motivations du candidat.

- Viabilité économique du projet : 35 points

Ce critère sera analysé suivant la solidité financière du candidat, son niveau d'investissement, la création d'emplois, l'intérêt économique potentiel du projet pour la ville (proposition de redevance), etc.

- Pertinence technique du projet : 30 points
 - Les caractéristiques techniques des installations sportives ;

- Descriptif des procédures administratives jusqu'à la réalisation du projet ;
- L'organisation des grandes phases de travaux ;
- Planning prévisionnel des jalons du projet ;

Ce critère sera analysé au regard de la qualité des aménagements intérieurs et extérieurs des équipements, la qualité du modèle économique, et la mise en œuvre d'une démarche en faveur de la protection de l'environnement.

VIII. Eléments constitutifs du futur bail emphytéotique

ENTRE :

La Mairie de MONTARGIS sise 6 rue Gambetta, BP 719, 45207 MONTARGIS cedex, représentée par Monsieur Benoît DIGEON, Maire, dûment habilité par la délibération du,

Ci-après dénommée « la Bailleur »

D'une part,

Et d'autre part,

La société ..., dont le siège social est situé au ..., représentée par

Ci-après dénommé(e) « l'Occupant »,

Préambule :

La ville de Montargis met en œuvre une politique sportive de proximité permettant de valoriser et d'enrichir les activités sportives de ses habitants.

Dans ce cadre, la Ville de Montargis souhaite permettre à ses habitants, de bénéficier d'une offre de sport Padel, de nature à diversifier son offre de sport.

Pour la mise en place de cette activité de Padel, la ville de Montargis met à disposition son domaine situé au sein de la zone sportive de Montargis par le biais d'un bail emphytéotique administratif.

L'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit que lorsque la délivrance du titre d'occupation du domaine public « intervient à la suite d'une

manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente. »

En application des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques précitées, la Ville a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt, à l'issue duquel la candidature de l'Occupant a été retenu.

Le titre remis à l'Occupant prendra la forme d'un bail emphytéotique administratif, d'une durée de 30 ans.

C'est au terme d'une procédure de sélection préalable, dont les modalités ont été librement organisées par la Ville, que l'Occupant est amené à occuper le domaine situé dans le Parc des Sports de Montargis pour la mise en place d'une activité de Padel, à travers le présent bail emphytéotique administratif.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de bail emphytéotique administratif

Le présent bail emphytéotique administratif a pour objet de définir les conditions de la mise à disposition du domaine situé au sein du parc des sports de Montargis, en vue de l'exploitation d'une activité de Padel par l'Occupant.

Article 2 : Conditions du bail

La Commune met à la disposition de l'Occupant, son domaine immobilier situé au sein de la zone sportive de la ville de Montargis.

L'occupant aura à sa charge, la construction de l'ensemble des équipements nécessaires aux activités de Padel.

Il est notamment prévu, quatre courts couverts ainsi que les équipements annexes nécessaires à l'exercice des activités de Padel (vestiaires, sanitaires, bureau, club house et enfin stockages).

Article 3 : Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de 30 ans à compter de son entrée en vigueur. Le bail ne donne aucun droit au maintien des lieux au terme des 30 ans.

La durée du présent bail ne pourra pas faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Article 4 : destination et utilisation du domaine

L'Occupant est tenu d'user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

Les lieux mis à disposition de l'Occupant sont exclusivement destinés à l'organisation de la pratique de Padel. D'autres activités sportives telles qu'escalade ou trampoline par exemple pourront être développées après accord du bailleur.

L'Occupant ne peut, sous aucun prétexte, attribuer une autre destination aux lieux mis à disposition sans l'accord de la ville. Le non-respect de cette exigence peut entraîner la nullité du bail.

L'Occupant doit se conformer aux règles d'utilisation prescrites par la ville et applicable aux lieux mis à disposition.

La sécurité liée à l'encadrement des activités est sous la responsabilité de l'Occupant qui devra veiller à la compétence de ses encadrants. L'Occupant aura, à sa charge, la réparation de toute dégradation qui serait de son fait ou de celui de ses adhérents ou des joueurs accueillis dans le cadre de l'activité.

Aucune modification des lieux, soumise à autorisation administrative, ne pourra être faite sans autorisation de la Ville, conformément aux lois et règlements en vigueur.

La Ville pourra effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier le respect de ces stipulations.

Article 5 : Modalités financières

Le présent bail portant occupation du domaine public, permettant une exploitation d'activité de Padel par l'Occupant, est conclue moyennant le versement d'une redevance.

A ce titre, en considération de l'activité exercée par l'Occupant dans les lieux mis à disposition, le présent bail est consenti moyennant une redevance fixée à xxx€/an.

Cette redevance, sera exigible chaque année et payée par virement bancaire ou par chèque.

L'Occupant acquittera tous impôts et taxes mis par la loi à sa charge ainsi que la taxe foncière.

Article 6 : Charges

L'Occupant prendra à sa charge l'ensemble des dépenses nécessaires à l'activité et à l'entretien courant des équipements incluant l'électricité, gaz, eau, fuel, etc.

Article 7 : Modalités d'occupation

L'Occupant déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités préalablement à la signature du bail. Il prendra les lieux dans leurs états actuels, sans pouvoir exercer un recours contre la Commune, pour quelques causes que ce soit.

En contrepartie du bail, l'Occupant s'engage à construire les équipements conformément aux conditions du bail.

L'Occupant s'engage également à associer la ville dans le cadre de son programme de travaux de construction des équipements, et acceptera les contrôles nécessaires de la ville.

L'Occupant aura à sa charge, les autorisations nécessaires d'urbanisme dans le cadre des travaux.

L'Occupant est autorisé à céder l'activité après l'accord obligatoire de la ville, à l'exception d'une cession consentie avec des personnes morales ou physiques, dont l'activité serait différente. Toute cession effectuée sans l'accord de la ville ou incluant une exploitation différente, n'aura aucun effet, et entraînera la résiliation d'office du bail.

Article 8 : Modalités de sortie des lieux

L'Occupant s'engage à restituer les lieux à la commune dans un état similaire à son état initial, sous réserve des dispositions de l'article 9 ci-dessous, sans pouvoir prétendre à un quelconque droit au maintien dans les lieux au terme du bail.

Article 9 : Propriété des équipements construits :

A la fin du bail, ou en cas de résiliation, les équipements réalisés par l'Occupant deviendront la propriété de la ville de Montargis, sans indemnité et sans que cette transmission ait besoin d'être constatée par un acte. Toutefois, la commune se réserve le droit de faire application de l'article 8 ci-dessus. Dans ce cas, l'Occupant aura un délai de trois pour remettre le domaine public à son état d'origine.

Article 10 : Assurances

L'Occupant devra être titulaire d'une assurance « responsabilité civile » couvrant la période de mise à disposition et tous les dommages causés à autrui ou au domaine public occupé par l'Occupant dans le cadre de l'exercice de son activité. L'Occupant devra souscrire une assurance « dommage aux biens » qui couvrira les constructions ainsi que le matériel en cas de sinistre. En effet, la Ville se dégage de toute responsabilité concernant les biens appartenant à l'Occupant.

Toutes les polices comporteront une clause de renonciation à tout recours tant de l'Occupant que des assureurs contre la Commune, en particulier aux dommages survenant aux biens mobiliers de l'association, à son personnel et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux.

Article 11 : Résiliation de la convention

Le présent contrat pourra être résilié par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'autre partie, de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, quinze jours calendaires après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

L'occupant s'engage à mettre en service les activités dans un délai de 12 mois à compter de la signature du bail. Le bailleur pourra résilier de plein droit le bail en cas de non-respect de ce délai.

La Commune se réserve le droit de résilier la convention en cas de force majeure ou pour des motifs d'intérêt général ou encore si les conditions d'accueil sur l'espace ne pouvaient plus être assurées convenablement. Cette résiliation s'opérera alors par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 9 : modification de la convention

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant signé par les deux parties.

Article 11 : Litiges

En cas de contestation, litiges ou autres différends relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable. A défaut de résolution amiable possible, le litige pourra être porté devant le tribunal administratif d'Orléans.

Fait en deux exemplaires originaux

Pour la Commune :

Pour l'Occupant :