



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

**POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION DE DEUX PISTES DE PADEL SEMI-
COUVERTES SUR LA COMMUNE D'ARPAJON-SUR-CERE (15130)**

REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

AU PLUS TARD LE 28 JUILLET 2025

Le présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public la procédure de mise en concurrence ouverte pour l'occupation d'un emplacement du domaine public suite à une candidature spontanée. Il sert également de règlement de consultation.

ARTICLE 1 – CONTEXTE DE LA CONSULTATION

La commune d'Arpajon-sur-Cère a été sollicitée par le biais d'une manifestation d'intérêt spontanée, en vue de l'occupation du domaine public communal, pour un projet d'installation et d'exploitation de deux pistes de padel semi-couvertes sur son territoire à l'espace sportif de La Vidalie.

Le projet a retenu l'intérêt de la commune au regard de la pertinence de l'activité proposée sur ce site.

En application des dispositions de l'article L.2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, l'appel à manifestation d'intérêt a pour objet de s'assurer de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente, préalablement à la délivrance du titre d'occupation sur le domaine public.

Si d'autres candidats venaient à se manifester à la suite de la parution de l'avis, une mise en concurrence serait alors organisée entre tous les candidats.

ARTICLE 2 – FONDEMENT JURIDIQUE ET OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent avis de publicité intervient dans le cadre des dispositions des articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

L'article L.2122-1 al.1 dudit code dispose que :

Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous.

L'article L.2122-1-1 al.1 dispose quant à lui que :

Sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Enfin, il résulte des dispositions de l'article L.2122-1-4 que :

Lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L. 2122-1 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.

Le présent avis de publicité s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.2122-1-4 susvisé qui prévoit ainsi que lorsque la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique, 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.

Elle est ainsi tenue d'organiser librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant donc des mesures de publicité suffisantes permettant aux candidats potentiels de se manifester.

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES LIEUX

Le porteur de projet retenu sera autorisé à occuper la parcelle cadastrée section AV n°0033 située Avenue Jean FERRAT sur l'espace sportif de La Vidalie.



L'emprise sur la parcelle mise à disposition du projet s'établit suivant le plan ci-dessous et correspond à deux pistes de padel sur une surface totale de $25\text{m} \times 25\text{m} = 625\text{m}^2$.



ARTICLE 4 – OBJET ET CONDITIONS D'OCCUPATION

La commune mettra l'emprise ci-dessus définie à disposition de l'exploitant via un bail emphytéotique administratif d'une durée maximale de 30 ans.

En contrepartie, l'occupant des lieux versera une redevance annuelle fixe minimale de 1.000 € qui prendra en compte le fonctionnement de l'activité, les avantages de toute nature consentis à l'exploitant ainsi que le coût de l'investissement.

Chaque candidat proposera également une redevance annuelle variable envers la commune calculée en pourcentage de la marge d'exploitation.

Il appartiendra au candidat d'étudier les conditions d'accès et de raccordement aux réseaux des terrains de padel. Les fluides seront à la charge de l'exploitant.

Le projet devra tenir compte de la cohabitation avec l'association proposant l'activité tennistique sur la commune (ASPTT).

L'exploitant devra réserver des créneaux pour les habitants de la commune et le club de tennis tout en offrant des tarifs privilégiés aux habitants de la commune.

Les emplacements étant situés sur une parcelle du domaine public communal, l'occupation ne pourra être que temporaire et les autorisations délivrées présenteront obligatoirement un caractère précaire et révocable conformément aux dispositions des articles L.2122-2 et L.2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF PROPOSÉ

Le bail emphytéotique proposé présentera les caractéristiques suivantes :

- ✓ Durée maximale : 30 ans
- ✓ Coût des travaux d'investissements intégralement à la charge du preneur
- ✓ Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés
- ✓ Le bail confère au preneur, pour toute sa durée et dans les conditions et les limites qui y sont précisées les prérogatives et obligations du propriétaire
- ✓ Le preneur s'acquittera de la totalité des charges, souscription des abonnements et consommations (électricité, gaz, eau, ...) directement auprès des prestataires
- ✓ Le preneur s'acquittera, pendant toute la durée du bail, des impôts contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble objet du bail peut et pourra être assujetti
- ✓ Le preneur aura l'obligation pendant toute la durée du bail de conserver en bon état d'entretien l'ensemble immobilier et les aménagements qu'il aura utilisés, et d'en assurer la sûreté
- ✓ L'ensemble des travaux et des réparations de toute nature, y compris le gros entretien et les grosses réparations, sera effectué aux frais du preneur et sous sa responsabilité

- ✓ Le preneur devra disposer des autorisations administratives nécessaires à la gestion des équipements et notamment être affilié à la Fédération française de Tennis
- ✓ Le preneur devra disposer des assurances civiles et professionnelles nécessaires
- ✓ A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, les aménagements et ouvrages réalisés par le preneur deviendront de plein droit la propriété du bailleur, à savoir la commune d'Arpajon-sur-Cère, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

ARTICLE 6 – REMISE DES CANDIDATURES

En cas de manifestation d'intérêt concurrente, la manifestation d'intérêt doit être adressée à compter de la publication du présent avis **au plus tard le 28 Juillet 2025**, uniquement par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception à Hôtel de ville – 1 place de la République – BP 45 – 15130 ARPAJON SUR CERE avec mention « A.M.I. - NE PAS OUVRIR ».

Toute manifestation d'intérêt doit obligatoirement comporter les éléments suivants, destinés à en apprécier le sérieux :

- ✓ Une lettre de candidature comportant la présentation du candidat, avec notamment ses références ou expériences professionnelles pour des activités de même nature, et la présentation générale de son projet pour le terrain désigné dans le présent avis,
- ✓ Une présentation du projet qu'il entend réaliser, dans le respect de la nature des activités proposées pour ce terrain et des conditions exposées dans le présent avis,
- ✓ Le descriptif technique du projet envisagé avec chiffrage à l'appui et le plan de financement,
- ✓ Le budget prévisionnel de fonctionnement de l'équipement,
- ✓ Le descriptif détaillé du fonctionnement de l'équipement (publics autorisés, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture au public)
- ✓ Un extrait K-Bis du candidat datant de moins de 3 mois.

Les propositions qui ne respecteront pas les exigences précisées ci-avant seront considérées comme incomplètes et ne seront pas examinées.

ARTICLE 7 – CRITERES DE SELECTION

Dans le cas où plusieurs candidatures pour la conclusion d'un bail emphytéotique administratif sur le terrain décrit dans le présent avis seraient déposées, le bénéficiaire dudit bail sera désigné par décision motivée du Maire de la commune d'Arpajon-sur-Cère après analyse des dossiers de candidatures au regard des critères suivants :

- ✓ La qualité de l'exploitation envisagée en termes d'offre sportive (50%)
 - Accessibilité de pratique et de réservation (modalités de gestion des courts, accessibilité au grand public...)

- Modalités d'entretien et de maintenance,
- Qualité du projet sportif de la structure au regard des moyens prévus,
- Qualité des actions au profit des arpajonnais,
- Eventuelles actions en lien avec les acteurs locaux (établissements scolaires, partenaires privés, institutions...),
- Intégration du projet dans la dynamique locale (collaboration avec les clubs, collectivité...),
- Contribution au développement du padel,
- Proposition de programmes d'animations et d'évènements (tournois, initiations, stages...),
- Engagement en faveur de l'inclusion et de la mixité (accueil des jeunes, des femmes, des personnes en situation de handicap...),
- Expérience et compétences du porteur de projet en gestion d'infrastructures sportives,
- ✓ La qualité du projet architectural et technique (30%)
 - Matériaux utilisés, durabilité, respect des normes fédérales...
 - Capacité à intégrer le projet dans l'environnement existant (impact paysager, respect des contraintes locales, limitation des nuisances, insertion harmonieuse dans le paysage urbain,...),
 - Méthode de travail et organisation durant la phase chantier (maitrise d'œuvre, entreprises,...),
 - Propositions d'aménagements annexes (vestiaires, éclairage, stationnement, accessibilité PMR...),
 - Planification et faisabilité du projet (délais et calendrier de réalisation, phasage, délai de livraison,...),
- ✓ La viabilité du projet (20%)
 - Qualité et viabilité du plan de financement,
 - Modèle économique du projet (coût total, modes de financement, rentabilité,...),
 - Politique tarifaire envisagée pour l'accès aux courts,
 - Pérennité financière du projet dans le niveau d'attractivité de l'équipement.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euros.

ARTICLE 8 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats intéressés pour soumissionner peuvent contacter Monsieur Géraud MERAL, directeur général par mail : dgs@arpajonsurcere.com.

Ces demandes devront intervenir au plus tard 6 jours avant la fin du délai de réception des dossiers de candidature.

La date de lancement de l'AMI sur le site internet de la commune est le : 27 juin 2025.