

Installation et exploitation d'un équipement de Padel sur le domaine public communal

COMMUNE DE LODÈVE

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT CONCURRENT

En vue de l'attribution d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) pour l'installation, réalisation et exploitation d'un complexe de PADEL sur une emprise du domaine public communal

PRÉAMBULE

En vertu des dispositions de l'article L.2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) : « 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 ».

La commune de Lodève a été destinataire d'une demande d'occupation du domaine public sous forme de manifestation d'intérêt spontanée. Conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 du CGPPP, la commune procède à une publicité afin de permettre à tout opérateur économique de manifester un intérêt concurrent, préalablement à toute décision de conclure une convention d'occupation du domaine public.

1. Objet de l'AMI

La Ville de Lodève souhaite favoriser le développement de la pratique sportive sur son territoire et renforcer son offre d'équipements accessibles au public.

À cette fin, la commune lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) destiné à sélectionner un opérateur économique chargé de concevoir, financer, réaliser, exploiter et entretenir un équipement dédié à la pratique du padel sur une emprise appartenant au domaine public communal.

L'occupation du site sera consentie au moyen d'un Bail Emphytéotique Administratif conformément aux dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

2. Présentation du site

Localisation

Le terrain d'assiette est situé sur la commune de Lodève.

L'emplacement est présenté dans le plan annexé au présent dossier.

La surface mise à disposition est d'environ 1000 m².

Le périmètre définitif sera arrêté après réalisation d'une division foncière.

Contexte réglementaire

Le site est situé :

- dans le périmètre de l'AVAP de la Ville de Lodève ;
- en secteur nécessitant l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- dans un environnement urbain nécessitant une bonne intégration paysagère et architecturale.

3. Nature du projet attendu

Le projet devra comprendre au minimum :

- la création de terrains de padel ;
- les équipements sportifs nécessaires à leur exploitation ;
- les aménagements paysagers ;
- les réseaux et raccordements ;
- les espaces d'accueil des usagers ;
- le mobilier nécessaire à l'exploitation.

Le candidat pourra proposer :

- des terrains couverts ;
- des vestiaires ;
- un club-house ;
- des espaces de convivialité ;
- des activités sportives complémentaires compatibles avec le site.

4. Conditions d'occupation

Régime juridique

L'occupation sera formalisée par un Bail Emphytéotique Administratif conformément à l'article L1311-2 et suivants du CGCT et dans le cadre de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la mairie de LODEVE.

Durée prévisionnelle

Entre 18 et 40 ans.

La durée définitive sera déterminée au regard :

- du programme d'investissement ;
- des modalités de financement ;
- de l'équilibre économique proposé.

5. Obligations du futur titulaire

Le titulaire prendra à sa charge exclusive :

Études préalables

- levé topographique
- étude géotechnique si nécessaire
- étude acoustique
- études techniques

Procédures foncières

Préalablement à la signature du Bail Emphytéotique Administratif, le candidat retenu devra procéder à ses frais exclusifs :

- aux opérations de bornage éventuellement nécessaires ;
- à la division cadastrale de l'emprise mise à disposition ;
- à l'établissement des documents d'arpentage ;
- à l'ensemble des démarches administratives et techniques afférentes.

Autorisations administratives

- constitution des dossiers d'urbanisme
- dépôt des demandes d'autorisation
- obtention du permis d'aménager ou de toute autre autorisation nécessaire
- obtention de l'accord des Architectes des Bâtiments de France
- respect des prescriptions imposées.

Il est ici précisé que le terrain est situé dans le périmètre de l'AVAP de la Ville de Lodève.

Le candidat devra démontrer la qualité architecturale et paysagère de son projet ainsi que sa parfaite intégration dans son environnement.

Une attention particulière sera portée :

- à la qualité des matériaux employés
- à l'intégration des clôtures
- au traitement des façades et des éventuelles structures couvertes
- à l'intégration des équipements techniques
- au traitement paysager des abords
- à la préservation des perspectives et vues remarquables

La signature définitive du BEA pourra être subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.

Réalisation des travaux

- financement intégral
- maîtrise d'ouvrage
- entretien
- maintenance
- renouvellement des équipements

6. Conditions d'exploitation

Le candidat devra détailler :

- les horaires d'ouverture
- les modalités de réservation
- la politique tarifaire
- les actions d'animation sportive
- les partenariats envisagés avec les associations locales
- les conditions d'accès des scolaires et des clubs locaux

La commune sera particulièrement attentive :

- à l'accessibilité au plus grand nombre
- aux créneaux réservés aux publics locaux
- à l'intégration dans la politique sportive du territoire

7. Conditions financières d'occupation

En contrepartie de l'occupation du domaine public communal, le titulaire versera à la Ville de Lodève une redevance annuelle comprenant :

- une part fixe annuelle dont le montant sera proposé par le candidat
- le cas échéant, une part variable assise sur le chiffre d'affaires généré par l'exploitation de l'équipement.

La proposition financière devra préciser les modalités de calcul de la redevance ainsi que les hypothèses économiques retenues.

La commune accordera une attention particulière aux offres garantissant une juste valorisation du domaine public tout en assurant la pérennité économique du projet.

8. Intérêt général et accès au public

Le projet devra participer à la politique sportive de la Ville de Lodève et répondre à un objectif d'intérêt général favorisant l'accès du plus grand nombre à la pratique sportive.

À ce titre, le candidat précisera :

- les modalités d'accueil du grand public
- les partenariats envisagés avec les associations sportives du territoire
- les conditions d'accès pour les établissements scolaires
- les éventuelles actions d'initiation ou de découverte du Padel
- les créneaux horaires susceptibles d'être réservés aux associations locales et aux scolaires.

Le candidat pourra proposer des tarifs préférentiels au bénéfice :

- des habitants de Lodève
- des associations sportives locales
- des établissements scolaires
- des agents de la collectivité

9. Performances environnementales

Les candidats veilleront à limiter l'impact environnemental de leur projet.

Les offres pourront utilement prévoir :

- la désimperméabilisation partielle du site ;
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- l'utilisation de matériaux recyclables ;
- la mise en place d'éclairages à faible consommation énergétique ;
- des dispositifs limitant les nuisances lumineuses ;

10. Étude acoustique et maîtrise des nuisances

Compte tenu de la nature de l'activité projetée et de son environnement urbain, le candidat retenu devra faire réaliser à ses frais une étude acoustique préalable par un bureau d'études spécialisé.

Cette étude devra notamment :

- caractériser l'environnement sonore existant ;
- évaluer l'impact de l'exploitation projetée ;
- proposer les mesures correctives nécessaires le cas échéant.

Le titulaire sera tenu de mettre en œuvre l'ensemble des prescriptions issues de cette étude.

La commune pourra imposer toute mesure complémentaire destinée à préserver la tranquillité du voisinage.

11. Éclairage et horaires d'exploitation

Le candidat devra proposer un dispositif d'éclairage adapté aux besoins de l'activité tout en limitant les nuisances visuelles.

Les équipements lumineux devront :

- être orientés vers les zones de jeu ;
- limiter les émissions parasites vers les propriétés voisines ;
- respecter les prescriptions réglementaires relatives aux nuisances lumineuses.

Les horaires d'exploitation proposés devront être compatibles avec la préservation du cadre de vie des riverains.

12. Fin du bail et réversibilité

À l'expiration du Bail Emphytéotique Administratif, les ouvrages, constructions et aménagements réalisés sur l'assiette du bail deviendront, sauf stipulation contraire, propriété de la commune sans indemnité.

La commune pourra exiger :

- soit le maintien des équipements ;
- soit leur démolition ;
- soit la remise en état de l'emprise.

L'ensemble des frais correspondants sera à la charge du titulaire dans les conditions prévues par le contrat de BEA.

13. Organisation de la procédure

Article 13a : Visite du site

Pour permettre aux porteurs de projets de prendre la pleine mesure du potentiel et des éventuelles contraintes du site proposé, des visites pourront être organisées sur rendez-vous.

Prendre contact auprès de :

Julien MAGAND | Chargé de gestion foncière
Direction Habitat Urbanisme et Patrimoine
jmagand@lodevoisetlarzac.fr
+33 (0)6 23 81 83 41

A l'occasion de cette visite, les candidats pourront effectuer toutes observations directes, prises de notes, cotes ou photos.

Aussi, la Commune de Lodève considérera de fait que toute proposition transmise par le Porteur de projets prend en compte l'ensemble des composantes du site (localisation, configuration, état du terrain etc.) et les contraintes éventuellement liées (accessibilité, préparation du terrain préalable à l'installation...).

13b. Critères de sélection

Les candidatures seront examinées selon les critères suivants :

Valeur technique et architecturale du projet : 35 %

- qualité des installations
- insertion AVAP
- qualité paysagère
- traitement architectural

Projet d'exploitation et intérêt général : 25 %

- ouverture au public
- créneaux scolaires
- partenariats associatifs
- animation sportive

Solidité financière et économique : 20 %

- financement
- garanties
- prévisionnel d'exploitation

Maîtrise environnementale et nuisances : 10 %

- acoustique
- éclairage
- gestion des eaux pluviales
- insertion écologique

Conditions financières proposées à la commune : 10 %

- redevance fixe
- part variable
- avantages consentis à la collectivité

13c. Composition du dossier de candidature

A. Présentation du candidat

Le candidat présentera son identité complète ainsi que son statut juridique, en précisant notamment sa dénomination, son siège social et les coordonnées de son représentant.

Il détaillera également ses références et expériences dans la réalisation et l'exploitation de projets similaires, afin de démontrer ses compétences et son savoir-faire.

Une présentation des moyens humains mobilisables pour le projet sera fournie, en précisant l'organisation de l'équipe et les qualifications des intervenants.

Enfin, le candidat justifiera de sa capacité financière à conduire l'opération en présentant ses moyens financiers et les garanties dont il dispose.

B. Note de présentation du projet

Le candidat remettra une note détaillant le programme envisagé et les caractéristiques principales de son projet. Cette présentation précisera notamment le nombre de terrains prévus ainsi que les éventuels équipements ou aménagements complémentaires, comme une couverture partielle ou totale lorsque celle-ci est envisagée.

Le projet devra également démontrer sa bonne insertion dans l'environnement existant grâce à une prise en compte des enjeux paysagers et architecturaux du site.

Enfin, le candidat présentera un calendrier prévisionnel faisant apparaître les différentes étapes de mise en œuvre jusqu'à la réalisation complète du projet.

C. Dossier financier

Le dossier financier devra détailler le montant global des investissements nécessaires à la réalisation du projet. Le candidat présentera le plan de financement retenu en précisant les ressources mobilisées et la répartition des financements.

Il fournira également un compte d'exploitation prévisionnel sur une période de cinq ans, permettant d'apprécier la viabilité économique du projet et ses perspectives de fonctionnement.

D. Engagements du candidat

Le candidat s'engagera à assurer l'ensemble des démarches nécessaires à la réalisation du projet. À ce titre, il prendra en charge les procédures administratives requises, ainsi que les opérations de division cadastrale éventuellement nécessaires. Il assumera également la réalisation des études réglementaires imposées par la législation en vigueur et prendra à sa charge l'exécution de l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Article 13d. Modalités de dépôt

Les propositions seront transmises :

- Soit par voie dématérialisée, en format téléchargeable non modifiable (pdf) à l'adresse suivante : mairie@lodeve.com
- Soit par voie postale à l'adresse suivante : 7 Place Hôtel de ville, 34700 Lodève

Le document devra être rédigé en français et être intitulé :

« Appel à manifestation d'intérêt concurrente Padel – NE PAS OUVRIR – Monsieur le Maire – Mairie de Lodève - Place Hôtel de ville 34700 Lodève ».

Date limite de réception des manifestations d'intérêt : 31 octobre 2026

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

14. Calendrier prévisionnel

Publication de l'AMI	J
Visite du site	J + 15
Date limite de remise des offres	J + 30
Analyse des candidatures	J + 40
Choix du lauréat	J + 50
Dépôt des autorisations	Selon proposition
Signature du BEA	Après obtention des autorisations

15. Conditions particulières

La commune se réserve le droit :

- de ne pas donner suite à la procédure
- de négocier avec un ou plusieurs candidats
- de demander des compléments d'information
- d'adapter le périmètre définitif du projet

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance des contraintes urbanistiques, patrimoniales et environnementales applicables au site.