



Règlement de l'appel à projet

Appel à projet de construction et d'exploitation d'un complexe sportif destiné à la pratique du Padel

Date et heure limites de réception des offres :

Lundi 19 Juin 2023 à 12:00

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Hôtel de Ville

Parc Georges Spénale

81370 SAINT SULPICE LA POINTE

Tél : 05.63.40.22.00

SOMMAIRE

Préambule.....	3
Article 1 - Objet et étendue de la consultation	5
Article 2 - Déroulement de la consultation.....	5
Article 3 : contenu des propositions	6
Article 4 : Critères de sélection du projet retenu	7
Article 5 - Conditions attachées a la cession.....	7
Article 6 : Caractéristiques du bail emphytéotique administratif proposé	9
Article 7 : Disposition relatives à l'appel à projets.....	9
Article 8 - Procédures de recours.....	10

Préambule

La Commune de Saint-Sulpice la Pointe est une ville à dimension urbaine de 9751 habitants (INSEE 2023) située dans le département du Tarn. Elle se situe au nord-est de Toulouse à 32 km, au sud-ouest d'Albi à 46 km et au sud-est de Montauban à 48 km. Au carrefour de 3 départements.

Ce territoire a connu une augmentation significative de sa population sur ces vingt dernières années, notamment grâce à sa proximité avec la ville de Toulouse et ses facilités d'accès par voie routière ou ferroviaire.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Tarn Agout qui se compose de 22 communes regroupant une population de 29 000 habitants.

Il s'agit d'une commune avec une population jeune et active, dynamique au point de vue économique et dotée d'un tissu associatif riche avec plus d'une centaine d'associations répertoriées.

La position géographique de la Commune lui confère un pouvoir d'attractivité fort auprès des communes avoisinantes de tailles moindres et dotées de moins d'équipements et de services.



L'équipe municipale a pour ambition de faire rayonner la Ville en améliorant son attractivité au travers du développement d'équipements et de services modernes et innovants.

Un axe important réside également dans la volonté de participer activement à de faire évoluer le territoire dans une démarche de transition énergétique avec pour ambitions de devenir un territoire autonome énergétiquement.

C'est dans ce contexte qu'émerge le présent appel à projets ayant pour objectif de développer l'offre sportive sur la commune tout en prenant en compte l'évolution des pratiques et des pratiquants.

Ainsi, une parcelle d'une superficie maximum de 4 500 m² est envisagée afin d'accueillir un projet de construction et d'exploitation d'un complexe sportif destiné à la pratique du padel.

Située en entrée de Ville, le site est un lieu de passage pour accéder au centre-ville depuis Buzet sur Tarn et la Haute-Garonne. Il présente un potentiel d'attractivité et de rayonnement important. Le site est situé à proximité immédiate du complexe Henri Matisse composé d'une école primaire, d'une Halle des sports et d'une crèche associative, doté de stationnements adéquats. Il se situe

également à proximité des complexes sportifs de la commune et de quartiers résidentiels en développement.



Dans le cadre de cet appel à projet, deux options sont envisagées par la Commune :

- La vente de la parcelle de destination du projet.
- L'attribution d'un bail emphytéotique administratif portant sur la parcelle envisagée.

Pour cela il est précisé qu'en application de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété, lorsque l'autorisation d'occuper le domaine public permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente est tenue d'organiser 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.

Article 1 - Objet et étendue de la consultation

▪ **Objet**

Le présent appel à projet a pour objet de mettre en concurrence les porteurs de projet de construction et l'exploitation d'un complexe sportif destiné à la pratique du Padel sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe. Le développement de l'offre sportive de padel doit être le cœur du projet, ce dernier peut comporter en plus une offre sportive relative à d'autres sports de raquette.

▪ **Cadre juridique de l'appel à projet**

La présente consultation a pour objet de mettre en concurrence les différents candidats ayant un intérêt à développer le projet d'exploitation de terrains de Padel sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe.

Le présent règlement ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, cette consultation n'engage en aucune manière la commune à signer un bail emphytéotique, un acte authentique ou une promesse de vente, dès lors qu'il estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier. Le cas échéant, la commune se réserve la possibilité de relancer une nouvelle procédure de mise en concurrence ou de renoncer à la vente, sans qu'aucune indemnité de puisse être réclamée par les candidats. Le présent règlement échappe aux dispositions du code de la commande publique et du code général de la propriété des personnes publiques.

▪ **Publicité**

Un avis d'appel projet sera publié dans un journal local ainsi que sur le site internet de la commune : <https://www.saintsulpicelapointe.fr/>

Article 2 - Déroulement de la consultation

▪ **Chronologie de la procédure :**

Après publication de la présente consultation, les candidats pourront remettre leurs projets à l'adresse suivante : marches.publics@ville-saint-sulpice-81.fr.

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **Lundi 19 Juin 2023 à 12h00.**

Les offres ont une durée de validité de 4 mois suivant la date limite de dépôt.

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe examinera les propositions au regard des critères cités à l'article 4 du présent règlement.

Des précisions pourront être demandées aux candidats.

Des auditions pourront être organisées. La commune se réserve le droit d'y convoquer tous les candidats ou d'y convoquer uniquement les trois dont les offres sont classées en premier à l'issue

de l'analyse. La négociation portera sur le prix et la qualité de l'offre sportive. Le candidat pourra apporter des modifications à l'offre initiale uniquement dans ces deux domaines.

À l'issue de cette première phase de discussions, la commune pourra inviter les candidats à remettre une proposition modifiée et pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 4. Au terme des discussions, la Commune invitera le ou les candidats retenus à signer le bail emphytéotique ou la proposition d'achat le cas échéant.

▪ **Demande de renseignements complémentaires :**

Les candidats pourront s'adresser au pouvoir adjudicateur pour obtenir des renseignements à l'adresse mail suivante : marches.publics@ville-saint-sulpice-81.fr

Les demandes devront être adressées au plus tard 8 jours avant la date limite de retour des candidatures.

▪ **Modification de l'appel à manifestation d'intérêt :**

La Commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

Article 3 : Contenu des propositions

Les offres seront anonymisées. Le candidat veillera dans la mesure du possible, à fournir des documents ne trahissant pas son identité.

Les candidatures seront remises sous la forme d'un dossier complet comprenant :

- une lettre de candidature anonyme avec notamment ses références ou expériences professionnelles pour des activités de même nature, et la présentation générale de son projet désignés dans l'article 1 ;
- le descriptif technique du projet envisagé avec chiffrage à l'appui et le plan de financement ;
- le descriptif détaillé du fonctionnement de l'équipement (publics autorisés ; tarifs pratiqués ; horaires d'ouverture au public, et de son mode d'exploitation;
- le budget prévisionnel de fonctionnement de l'équipement;
- Le planning prévisionnel d'exécution
- Pour la cession de la parcelle : la proposition d'un prix d'acquisition de la parcelle d'un maximum de 4 500 m² mentionnée précédemment. Le candidat précisera le prix au m².
- Pour l'attribution du bail emphytéotique, le candidat proposera un montant de redevance fixe annuelle. Cette redevance ayant vocation à être indexée chaque année sur l'Indice des Loyers commerciaux (ILC). Le candidat proposera en complément une part variable de redevance qui correspondra à un pourcentage dont l'assiette sera le chiffre d'affaires Hors taxes réalisé sur le site.

Article 4 : Critères de sélection du projet retenu

Le projet répondant le mieux aux critères énoncés ci-dessous se classera premier et sera désigné lauréat du présent AMI.

1- Qualité du projet (60 %)

a. Qualité infrastructure

- Conception, capacité d'accueil, terrains, équipements connexes et annexes...)
- Calendrier prévisionnel d'exécution, méthodologie et organisation du chantier
- Qualité architecturale et intégration paysagère
- Ambitions environnementales et énergétiques

b. Qualité offre sportive

- Modalités d'accès à la pratique
- Programmation d'animations, organisation de compétitions
- Partenariats éventuels avec les acteurs locaux
- Diversité des publics accueillis

2- Soutenabilité du projet (20 %)

- Moyens humains
- Plan de financement / scénario
- Offres tarifaires
- Budget de fonctionnement prévisionnel
- Viabilité économique du projet d'exploitation

3- Offre financière (20 %)

- En cas de cession, le prix de vente avec précision du prix au m²
- En cas de BEA, la redevance avec part fixe et part variable

Visite de l'emplacement :

Une visite de l'emplacement, non obligatoire est possible le 1 et 2 juin sur prise de rendez-vous auprès du service Sports et Vie Associative à l'adresse mail suivante :

Monsieur Cyril FONTES – cyril.fontes@ville-saint-sulpice-81.fr

Article 5 - Conditions attachées à la cession

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

5.1. – Prix d’achat

Les candidats indiqueront la proposition de prix d’achat de l’ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d’acquisition finale est ferme et non modifiable. L’unité monétaire du contrat de vente est l’euro et le prix contenu dans l’offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l’acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils. Le prix de la cession n’est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

5.2. – Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l’acte authentique de vente. Le prix d’acquisition, est payé le jour de la signature de l’acte de vente, au moyen d’un virement bancaire.

5.3. Conditions suspensives

Les candidats doivent s’engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d’acquisition finale.

5.4. – Absence de garantie

L’acquéreur prendra l’ensemble immobilier vendu dans l’état où il se trouve le jour de l’entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Commune. L’acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l’encontre de la Commune de documents et/ou autres informations que la Commune ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Commune. L’acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s’en défendre et à profiter de celles actives, s’il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l’exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu’il n’en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

5.5. – Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l’acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie et conforme au contenu de celle-ci. L’acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l’acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non réalisation du projet.

5.6 – Interdiction de cession.

Le lauréat, ne pourra mettre en vente le bien immobilier qui lui est cédé avant l’achèvement de l’opération prévue. Le bien immobilier ne pourra être vendu qu’après réalisation des travaux prévus au projet, avec autorisation de la Commune.

Tout morcellement, quelle qu’en soit la cause, du bien cédé, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par la Commune.

Les dispositions du présent article sont applicables pendant 5 ans à partir de la signature de l'acte authentique.

Article 6 : Caractéristiques du bail emphytéotique administratif proposé

Le bail emphytéotique proposé présentera les caractéristiques suivantes :

- Durée : 25 ans
- Coût des travaux d'investissements intégralement à la charge du preneur,
- Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés,
- Le bail est conclu en contrepartie du versement d'une redevance annuelle composée d'une partie fixe et d'une partie variable.
- 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, fuel, ...) directement auprès des prestataires (EDF, GDF, Eau, ou autres ...) ou de la Ville (dans le cas où les niveaux de consommation des fluides sur site soient indivisibles de ceux des autres équipements,
- 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 réalisés,
- 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 sera tenu de respecter les conditions de fonctionnement du complexe Henri Matisse composé d'une école primaire, d'une Halle des sports et d'une crèche associative.
- 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 de Saint-Sulpice la Pointe, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte notarié.

Article 7 – Dispositions relatives à l'appel à projets.

La Commune se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement et d'interrompre la procédure, sans avoir à produire de justificatifs. Le jury est en droit de ne retenir aucun des projets proposés, sans possibilités d'indemnisation des candidats.

De même, la responsabilité de la Commune ne pourra être engagée pour quelque raison que ce soit, et notamment pour le caractère incomplet du présent document. Le lauréat s'engage à réaliser le projet qu'il aura porté dans le cadre de l'appel à projets. Si son projet est retenu, il ne pourra le modifier qu'avec l'accord de la Commune.

Enfin, les candidats devront faire preuve de réserve par rapport aux informations qui leurs seront communiquées dans le cadre de l'appel à projets.

Article 8 - Procédures de recours

Le tribunal territorialement compétent est :

Tribunal Administratif de Toulouse
68 rue Raymond IV
BP 7007
31068 TOULOUSE

Tél : 05 62 73 57 57
Télécopie : 05 62 73 57 40
Courriel : greffe.ta-toulouse@juradm.fr

Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé précontractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative prévu aux articles R. 421-1 à R. 421-7 du CJA, et pouvant être exercé dans les 2 mois suivant la notification ou publication de la décision de l'organisme (le recours ne peut plus, toutefois, être exercé après la signature du contrat). Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique.

Pour obtenir des renseignements relatifs à l'introduction des recours, les candidats devront s'adresser à :

Le Greffe du tribunal Administratif de Toulouse
68 rue Raymond IV
BP 7007
31068 TOULOUSE

Tél : 05 62 73 57 57
Télécopie : 05 62 73 57 40
Courriel : greffe.ta-toulouse@juradm.fr

En cas de difficultés survenant lors de la procédure de passation, l'organe chargé de jouer le rôle de médiateur est :

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE
68 rue Raymond IV
BP 7007
31068 TOULOUSE

Tél : 05 62 73 57 57
Télécopie : 05 62 73 57 40
Courriel : greffe.ta-toulouse@juradm.fr