

APPEL À MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT CONCURRENTES

Mise à disposition d'un terrain situé au sein du Parc des Sports de la Ville de Roubaix

(Article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques)

1. Organisme public propriétaire :

Ville de Roubaix
17, Grand Place – 59100 Roubaix

2. Objet du présent avis :

La Ville de Roubaix est propriétaire d'un terrain situé dans l'enceinte du Parc des Sports de Roubaix, relevant de son domaine public communal.

Dans ce contexte, une association s'est manifestée pour obtenir de la Ville le droit d'occuper et d'utiliser ce foncier, et ce pour y réaliser un projet de construction d'un « campus » de l'insertion par le sport. Ce projet social comprend la construction de plusieurs équipements sportifs (athlétisme, football, basket et padel), ainsi que d'un bâtiment administratif, lesquels équipements auront vocation à être mis à disposition gratuitement du public.

En considération de ce que ce « campus » répond à des considérations d'intérêt général en contribuant à favoriser à la fois la pratique du sport et l'action sociale, la Ville envisage de faire droit à la demande qui lui a été faite de réaliser un projet de cette nature au sein du Parc des Sports, par la voie de l'octroi d'un bail emphytéotique administratif.

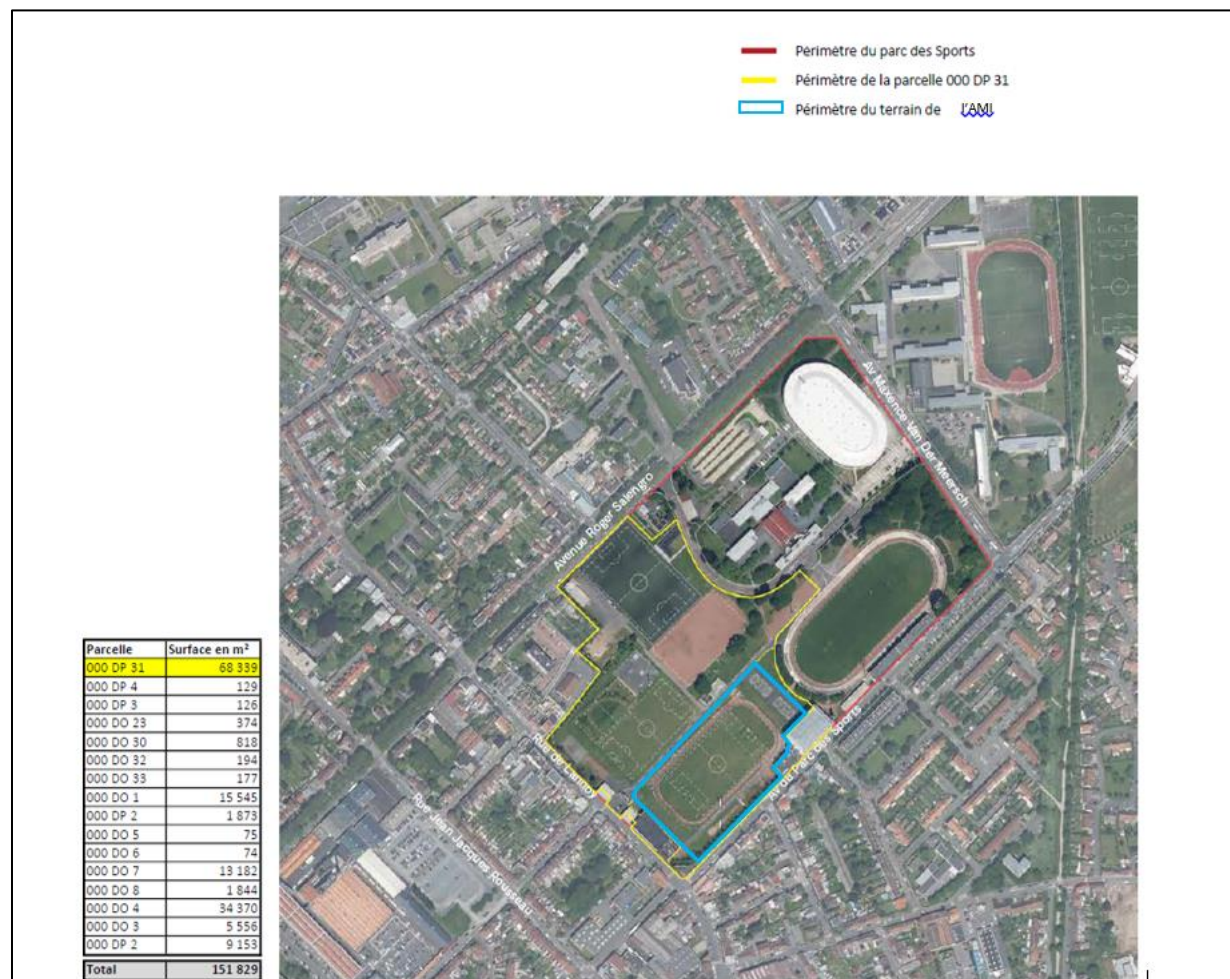
Conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la Ville informe les organismes ou opérateurs sociaux et/ou économiques qu'elle a reçu une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation d'une dépendance du Parc des Sports dont elle est propriétaire, pour réaliser le projet décrit ci-dessus.

Le présent avis d'appel à manifestations d'intérêt concurrentes a pour objet de s'assurer qu'il n'est effectivement pas d'autre organisme ou opérateur intéressé que le porteur du projet qui s'est manifesté auprès de la Ville pour occuper le Parc des Sports, aux conditions qui figurent dans le présent avis.

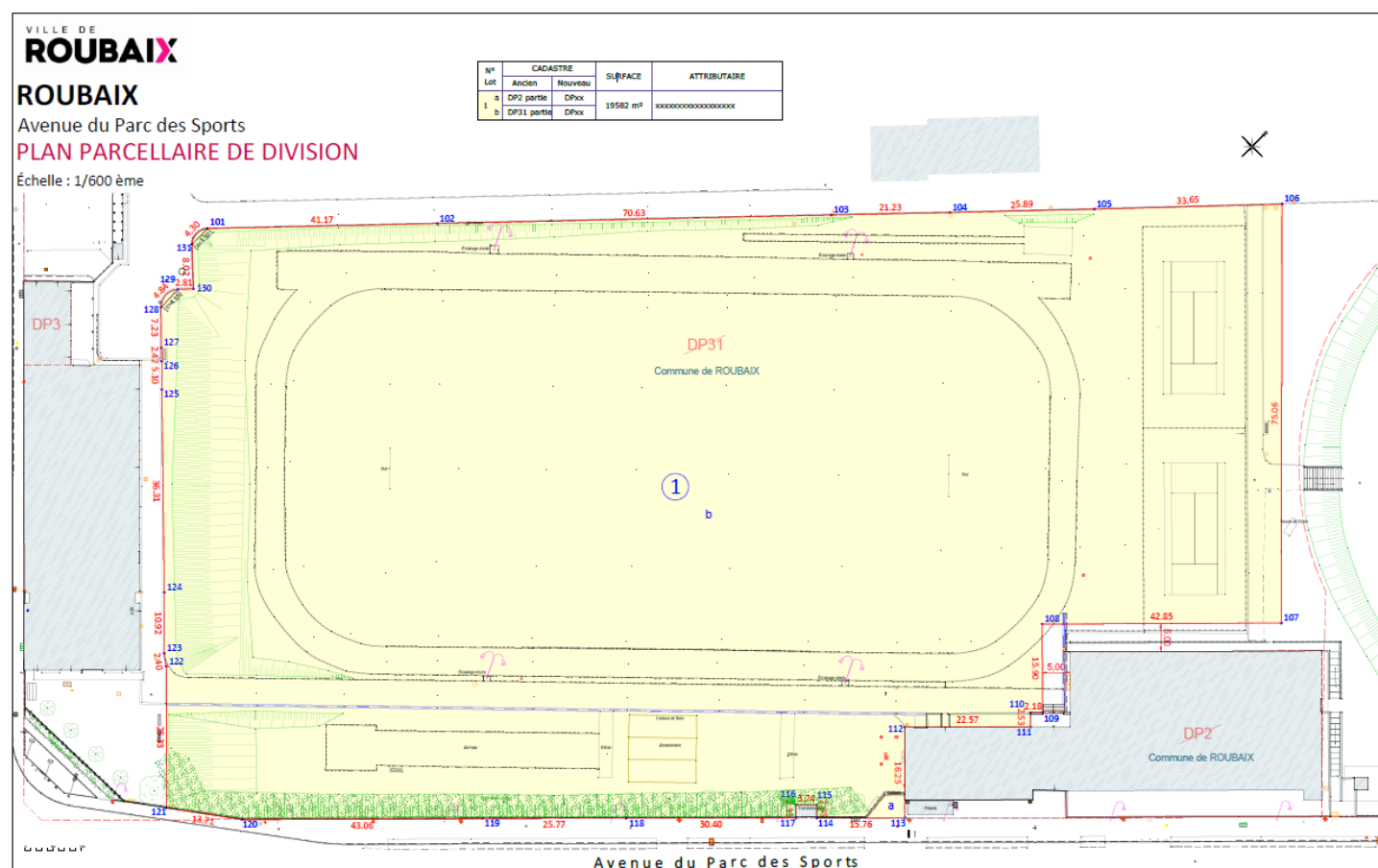
3. Description des biens concernés :

La Ville de Roubaix est propriétaire, au sein du parc des sports, d'un terrain nu, sis Avenue du Parc des Sports, cadastré section DP numéro 31 et numéro 2. Ce terrain, d'une contenance d'environ 2 ha sous réserve du document d'arpentage, fait partie du domaine public communal.

Périmètre du site :



Plan parcellaire :



4. Activité envisagée

La manifestation d'intérêt spontanée reçue par la Ville porte sur un projet social, sans activité commerciale pour l'essentiel.

Elle porte sur la construction d'un « campus » de l'insertion par le sport, qui comprendra un bâtiment administratif d'environ 1 100 m² ainsi qu'une piste d'athlétisme, cinq terrains de football (dont un de cécifoot), un terrain de basketball et deux terrains de padel.

Le « campus » sera ouvert et pour l'essentiel accessible gratuitement à tous de 8h à 22h tous les jours de l'année. Il accueillera également des programmes sportifs ainsi que des actions dédiées à la formation et à l'emploi des jeunes.

5. Caractéristiques principales de la future occupation

Le contrat de mise à disposition du terrain sera un bail emphytéotique administratif au sens de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales. Le bail emphytéotique administratif envisagé sera conclu pour une durée conforme aux exigences de l'article L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Compte tenu de la nature du projet, et notamment de ce que l'activité envisagée est une activité sociale et non pas économique pour l'essentielle, la durée envisagée en l'état au titre de la manifestation spontanée est de cinquante années.

Il est prévu que le preneur réalisera son projet à ses risques et périls et supportera toutes les charges liées à l'entretien, à la maintenance et à celle de l'exploitation du « campus ».

Le montant des investissements sur lequel repose la manifestation spontanée est d'environ 7 millions d'euros. Cet investissement sera entièrement pris en charge par le preneur, et sera plus précisément financé par la voie de fonds propres, de mécénats et de subventions publiques. Les investissements ne seront pas financés par la voie d'un quelconque amortissement, *via* des recettes commerciales : au titre de la manifestation spontanée d'intérêt, l'exploitation du campus ne générera pas, pour l'essentiel, de recettes commerciales puisque, par nature, le projet repose sur le principe que l'ensemble des équipements seront accessibles à tous, et ce gratuitement.

Les charges de fonctionnement du campus seront également pour une bonne part supportées par du mécénat et d'éventuelles subventions publiques. Toutefois, dans une mesure accessoire, et strictement limitée, une partie des charges de fonctionnement pourront être financées par des recettes commerciales, tirées de la location des terrains de sports sur certains créneaux horaires et certains jours (en soirée, voir en milieu de journée), de la location de certains espaces situés dans le bâtiment administratif et d'événements qui pourront être occasionnellement organisés.

Le preneur sera tenu de souscrire les assurances nécessaires pour réaliser son projet.

Le preneur devra verser une redevance à la Ville de Roubaix en contrepartie du droit d'occuper le Parc des Sports, dont le montant tiendra compte des avantages de toutes natures procurés au preneur du fait de l'occupation du terrain. En l'état, compte tenu de la nature du projet, et notamment de ce qu'il est placé dans une logique qui n'est – pour l'essentiel – pas économique, le montant de la redevance envisagé est toutefois très modique.

Le bail emphytéotique administratif comportera des clauses qui contraignent le preneur à réaliser précisément le projet qu'il a présenté, et notamment des clauses qui garantissent la réalisation effective d'un projet de « campus » de l'insertion par le sport, attachées en particulier aux sujets suivants :

- Le volume et la nature des travaux que le futur preneur souhaite réaliser
- Un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux
- Le principe du projet (des équipements sportifs essentiellement gratuits et accessibles à tous)
- Les activités sur lesquelles le futur preneur s'engage
- Les activités prohibées
- La part très accessoire des activités commerciales autorisées
- La faculté pour la Ville de résilier pour faute le bail en cas de non-respect des obligations énoncées

6. Candidature - Portée des manifestations d'intérêt concurrentes

Tout opérateur (association, fondation, société ou autre organisme) qui souhaiterait occuper le terrain décrit à l'article 3 pour porter un projet de même nature que celui dont

les caractères sont exposés aux articles 4 et 5 du présent avis, est invité à se manifester en adressant une candidature.

La candidature devra obligatoirement comporter les éléments suivants :

- Une présentation du candidat (nom et forme de l'organisme qui candidate)
- Un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent
- Un bilan des trois dernières années ou autres équivalents
- Tous autres documents qui permettent d'apprécier les capacités économiques du candidat
- Les références du candidat portant sur des projets de même nature (construction et exploitation) et tous autres documents qui permettent d'apprécier les capacités professionnelles du candidat
- Une présentation succincte du projet qu'il souhaite réaliser dans la limite de 10 pages (nature et nombre des équipements qu'il envisage de réaliser, sources de financement, modalités d'exploitation envisagées, moyens techniques mobilisés, partenaires sollicités le cas échéant...) : **cette présentation a uniquement pour objet de permettre à la Ville de s'assurer que l'intérêt du candidat porte bien sur un projet de même nature que celui dont les caractères sont exposés aux articles 4 et 5 du présent avis**

7. Date limite de remise des manifestations d'intérêt

Les manifestations d'intérêt devront parvenir, au plus tard le **mercredi 19 novembre à 17h**, à l'adresse indiquée ci-dessous : Service Immobilier, 17 Grand Place CS 70737 - 59066 Roubaix Cedex 01 ou par mail : immobilier@ville-roubaix.fr

8. Déroulement de la procédure

Si une ou des candidatures sont adressées à la Ville avant la date limite visée à l'article 7, la Ville analysera la ou les candidatures pour apprécier si (i) le projet proposé par le candidat est un projet de même nature que celui dont les caractères sont exposés aux articles 4 et 5 du présent avis et (ii) si, au regard des documents transmis, le candidat dispose des capacités économiques et professionnelles suffisantes pour porter effectivement le projet.

Si aucune manifestation d'intérêt concurrente (i) n'est reçue dans le délai imparti à l'article 7 ou (ii) ne propose un projet de même nature que celui qui dont les caractères sont exposés aux articles 4 et 5 du présent avis, ou (iii) ne dispose des capacités économiques et professionnelles jugées suffisantes par la Ville pour porter effectivement le projet proposé, la Ville de Roubaix pourra autoriser l'association qui s'est spontanément manifestée auprès de la Ville pour occuper le terrain dans le Parc des Sports.

Si une ou plusieurs manifestations d'intérêt concurrentes sont reçues dans le délai imparti à l'article 7, proposent un projet de même nature que celui qui dont les caractères sont exposés aux articles 4 et 5 du présent avis et disposent des capacités économiques et professionnelles jugées suffisantes par la Ville pour porter effectivement le projet que chacune propose, la Ville organisera une procédure de sélection préalable, dont les modalités précises seront exposées dans un règlement de consultation (contenu et présentation des propositions, critères de sélection...), et invitera l'association qui s'est spontanément manifestée, ainsi que le ou les autres organismes ou opérateurs qui auront

formé une manifestation d'intérêt concurrente, à remettre une proposition qui exposera précisément sur toutes ses composantes (techniques, financières...) le projet sur lequel le candidat s'engage, et ce dans un délai qui sera fixé dans le règlement de consultation et qui sera suffisant pour que chaque candidat puisse établir cette proposition.