

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET CONCURRENTE

Commune de Joeuf (Meurthe-et-Moselle)

30 place de l'hôtel de ville

54240 JOEUF

Tél : 03 82 22 92 42



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET CONCURRENTE RELATIF AU PROJET DE CREATION ET D'EXPLOITATION DE DEUX PISTES DE PADEL SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE JOEUF

Date et heure limites de réception des offres :

Vendredi 3 octobre 2025

15h00

Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt

Objet : Création et exploitation de deux pistes de padel sur le territoire de la commune de Joeuf

Coordonnées GPS du lieu envisagé : 49.237046, 6.013484 (terrain d'une superficie d'environ 670m²). Voir plans pages 5 et 6.

Type de procédure : Appel à manifestation d'intérêt concurrente pour l'occupation d'un terrain appartenant au domaine public - article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)

Forme juridique : Bail emphytéotique administratif d'une durée maximale de 25 années

Date limite de remise des manifestations d'intérêt concurrentes : vendredi 3 octobre 2025 à 15H00.

Transmission des candidatures : Par mail à l'adresse suivante : cabinet.maire@ville-joeuf.fr

Renseignements : auprès de Mme ABIZA (cabinet.maire@ville-joeuf.fr)

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 de la part d'une entreprise.

Article 1 : Contexte de la consultation

La ville de Joeuf a été sollicitée de manière spontanée par une entreprise commercialisant un service de padel et a demandé l'occupation du domaine public communal pour un projet de création et d'exploitation de deux pistes de padel situées aux coordonnées GPS précédemment citées.

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

Pour rappel, le padel est une activité physique et sportive consistant à l'aide d'une raquette de jouer sur un court encadré de vitres et grillages et divisé par un filet. Activité semblable au tennis, elle gagne en popularité ces dernières années.

En effet, d'après les chiffres de l'Union des entreprises Sport & Cycle¹, la pratique du padel est en nette croissance. Un engouement qui pousse la commune à envisager une installation de cette activité sur son territoire.

La commune s'engage à étudier la faisabilité technique du projet à travers son service urbanisme qui instruira la demande de permis de construire nécessaire à l'installation de l'activité commerciale.

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'égal traitement de toutes les entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire, préalablement à la conclusion d'un bail emphytéotique entre les deux parties concernées.

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. Les modalités de mise en concurrence et d'évaluation des offres sont listées en page 7.

Article 2 : Fondement juridique et objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent avis de publicité a lieu dans le cadre l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

Ce dernier prévoit 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 : Caractéristiques principales des lieux

¹ <https://www.unionsportcycle.com/les-actualites/2023-11-22/observatoire-du-padel-la-discipline-poursuit-sa-croissance>

Le porteur de projet retenu sera autorisé à occuper une partie de la parcelle cadastrée AC 0142.

Le terrain est actuellement à l'état de friche débroussaillée. Il n'est ni raccordé à l'eau, ni à l'électricité. Il s'agit d'un terrain d'une surface maximale de 670 m².

Il est à noter que le terrain est catégorisé en zone UE du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est donc envisageable d'y construire un bâtiment.

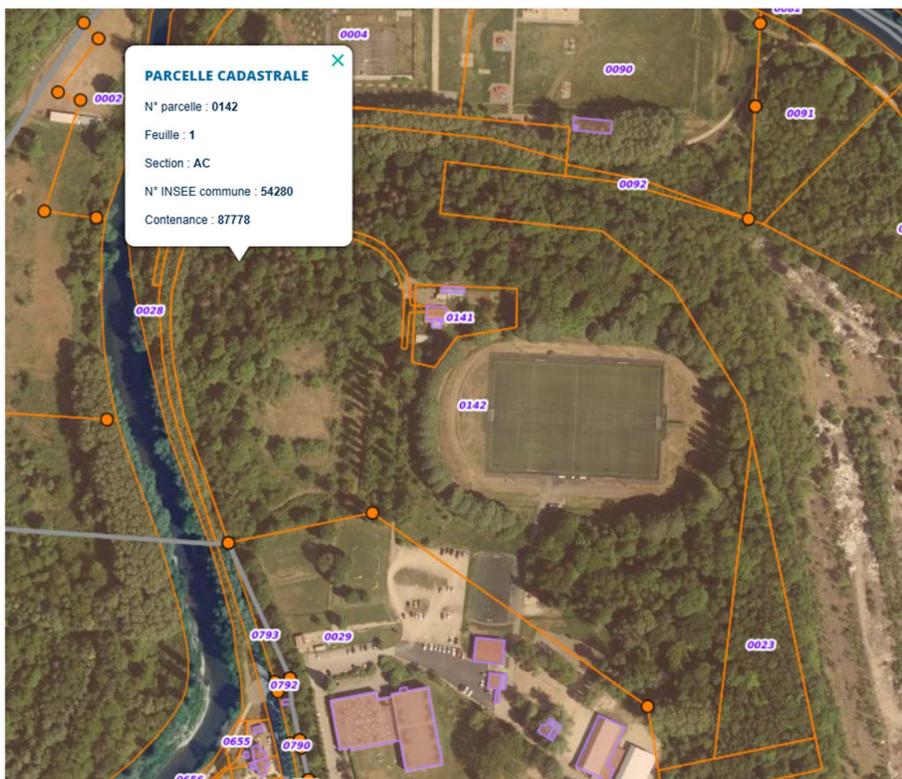
Il demeure cependant que le terrain est en zone dite « R2 » du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), ce qui induit des préconisations techniques particulières en cas d'implantation de bâti.

Le service urbanisme, en charge de l'instruction du permis de construire, pourra donc être amené à demander son avis à la Direction Départementale des Territoires (DDT) au niveau des risques miniers.

Par ailleurs, si une entreprise s'implante sur cette partie de la parcelle AC 0142, le permis de construire devra impérativement être déposé par un architecte.

Enfin, la qualité environnementale du projet devra être démontrée. Le respect de l'environnement sera très largement pris en compte dans les propositions transmises à la Ville de Joeuf. Le projet privilégiera les économies d'énergies, le tri des déchets et proposera des solutions d'assainissement appropriées. La qualité naturelle du site ne devra pas être dégradée. La proximité d'un parking pour les usagers renforce l'interdiction de faire circuler des véhicules à moteur sur le site tant le calme des lieux devra inévitablement être respecté.

Le plan cadastral du terrain est ci-joint :



La partie envisagée pour la création et l'exploitation de deux pistes de padel est la suivante :



Article 4 : Objet et conditions d'occupation

La ville mettra cette emprise à disposition de l'exploitant via un bail emphytéotique administratif d'une durée maximale de 25 années.

En contrepartie, l'occupant des lieux proposera une redevance annuelle fixe 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, basée sur l'exploitation des pistes de padel et selon des conditions définies dans l'offre proposée.

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 impérativement tenir compte de la cohabitation avec l'association proposant l'activité de tennis. 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 à l'application des articles L.2122-2 et L.2122-3 du CG3P.

Article 5 : Caractéristiques du bail emphytéotique administratif proposé

Le bail emphytéotique proposé présentera les caractéristiques suivantes :

- ✓ Durée maximale : 25 ans
- ✓ Coût des travaux d'investissements intégralement à la charge du preneur (l'emphytéote)
- ✓ Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés à des tiers
- ✓ 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 (EDF, GDF, Orne Aval, ou autres ...)
- ✓ 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 est assujéti
- ✓ 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, 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 exclusive
- ✓ Le preneur devra disposer des autorisations administratives nécessaires à la gestion des équipements et notamment être affiliés à la Fédération Française de Tennis

- ✓ Le preneur devra disposer des assurances civiles et professionnelles nécessaires et s'engage à les transmettre chaque année à la commune de Joeuf.
- ✓ 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 Ville de Joeuf, 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 **vendredi 3 octobre 2025 à 15h00, uniquement** de manière dématérialisée à l'adresse mail suivante : cabinet.maire@ville-joeuf.fr

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
- 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), et de son mode d'exploitation ;
- Un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent ;

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

Article 7 : Critères de sélection

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

1- Qualité de l'exploitation envisagée en termes d'offre sportive - 30%

- ✓ 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 jovicien.ne.s
- ✓ Eventuelles actions en lien avec les acteurs locaux (établissements scolaires, partenaires privés, institutions...)
- ✓ Intégration du projet dans la dynamique locale (collaboration avec les clubs, collectivités...)
- ✓ Contribution au développement du padel
- ✓ Proposition de programme d'animations et d'événements (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

2- 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 de chantier (maitrise d'œuvre, entreprises...)
- ✓ Proposition d'aménagements annexes (vestiaires, éclairage, stationnement, accessibilité PMR)
- ✓ Planification et faisabilité du projet (délais et calendrier de réalisation, phasage, délai de livraison etc.)

3- Viabilité du projet - 40%

- ✓ 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 complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande par l'intermédiaire de l'adresse mail contact : cabinet.maire@ville-ioeuf.fr

Article 9 : Publicité

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt concurrente sera diffusé très largement de manière à pouvoir toucher toute entreprise susceptible d'être intéressée par le projet.

La Ville de Joeuf s'engage à le diffuser sur l'intégralité de ses canaux habituels de communication.