



**AVIS DE PUBLICITE PREALABLE A LA DELIVRANCE D'UN TITRE
D'OCCUPATION UNE DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC
APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

Objet de l'occupation :

**CONSTRUCTION D'HOSPITALITÉS, D'ESPACES LIEU DE VIE, D'UNE
BOUTIQUE ET D'AUTRES LOCAUX ADMINISTRATIFS AU SEIN DU
STADE MAURICE BOYAU A DAX – RENOVATION DE LA BUVETTE**

**Autorité délivrante :
Ville de Dax
Place Saint-Pierre
40100 DAX**

Préambule :

En vue d'adapter la structuration du Stade Maurice Boyau à l'occasion de sa montée en ProD2, l'U.S. Dax Rugby a sollicité la Ville de Dax afin de se voir mettre à disposition une partie du Stade Maurice Boyau pour y construire des hospitalités, des espaces lieu de vie, une boutique et des locaux administratifs. La zone mise à disposition intégrera également l'actuelle buvette du stade, pour laquelle un bail emphytéotique administratif va très prochainement prendre fin. La zone concernée appartient au domaine public communal.

L'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit que lorsque la délivrance du titre d'occupation du domaine public « *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.* »

Par ailleurs, en application de l'article L. 2122-1-1 du même code, 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.

Le projet présenté par l'U.S. Dax Rugby présente un intérêt pour la Ville et permettrait d'enrichir l'offre d'équipements présents dans le stade Maurice Boyau. Au vu de ces éléments, et avant de délivrer un titre d'occupation portant sur cet objet, la Ville a décidé de lancer le présent appel à manifestation d'intérêt, en application des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques précitées.

Le titre remis à l'attributaire prendra la forme d'un bail emphytéotique administratif, en application des articles L. 1311-2 à L. 1311-4 du Code général des collectivités territoriales, d'une durée de 20 ans.

Article 1 : Contenu et objet de l'occupation

La présente publicité concerne l'attribution d'un bail emphytéotique administratif portant sur la zone située au sein du Stade Maurice Boyau à Dax et délimitée par un trait noir sur le premier plan annexé au présent avis ([annexe 1](#)). Cette zone constitue un ensemble d'une superficie totale de 4447 m² constitués de la parcelle AH 108 (actuelle buvette du stade figurant en bleu sur le second plan - [annexe 2](#)) et d'une partie de la parcelle AH109 (en rouge sur le second plan - [annexe 2](#)).

Le bail emphytéotique sera octroyé en vue de permettre la rénovation de la buvette ainsi que l'édification sur les terrains mis à disposition d'hospitalités, d'espaces lieu de vie, de locaux administratifs et d'une boutique.

Les espaces édifiés devront être modulables, indépendants et d'accès séparé pour une utilisation en dehors des matchs. Ils ne devront pas faire perdre au stade d'honneur son homologation dans la catégorie A pour l'organisation des matchs de rugby professionnel en Top 14 ou Pro D2. Ils devront également permettre au stade de pouvoir continuer à accueillir exceptionnellement les compétitions de football catégorie 2.

Article 2 : Caractéristiques du bail emphytéotique administratif proposé

Le bail emphytéotique proposé présentera les caractéristiques suivantes :

- Durée : 20 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 de 2 500 €,
- 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 stade

- Maurice Boyau,
- Le preneur devra maintenir les accès nécessaires aux services de la Ville de Dax pour l'entretien des terrains, le passage des engins d'entretien, les produits de traçage, l'accès des autres utilisateurs (de la nouvelle tribune notamment) que la Ville aura autorisés. Il devra permettre à la Ville toutes autres occupations des espaces extérieurs lors de manifestations exceptionnelles dans le stade,
 - Les installations réalisées par le preneur ne devront pas faire perdre au stade d'honneur son homologation dans la catégorie A pour l'organisation des matchs de rugby professionnel en Top 14 ou Pro D2. Elles devront également permettre au stade de pouvoir continuer à accueillir exceptionnellement les compétitions de football catégorie 2.
 - 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 Dax, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Article 3 : Remise des candidatures

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

- 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 les terrains 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), et de son mode d'exploitation ;
- le budget prévisionnel de fonctionnement de l'équipement.

Les candidatures peuvent être transmises par dépôt papier (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30) ou par courrier, à l'adresse suivante : Mairie de Dax – Service des Sports – Rue Saint-Pierre – 40100 DAX. Elles peuvent également être adressées par mail à l'adresse suivante : cpeyres@dax.fr

Les candidatures devront parvenir à la Ville de Dax au plus tard le **Jeudi 6 juillet 2023**.

Article 4 : Modalités de sélection des bénéficiaires des titres d'occupation

Dans le cas où plusieurs candidatures pour la conclusion d'un bail emphytéotique administratif sur les terrains décrits dans l'article 1 seraient déposées, le bénéficiaire dudit bail sera désigné par décision motivée du Maire de Dax, après analyse des dossiers de candidatures au regard des critères suivants :

1- Qualité de l'exploitation envisagée en termes d'offre sportive 50%

- qualité du projet sportif de la structure
- éventuelles actions en lien avec les acteurs locaux (établissements scolaires, partenaires privés, institutions..).
- qualité des événements, programme d'animation

2- Qualité de la conceptualisation technique de l'équipement 30 %

- Emplacement – Positionnement
- Accessibilité
- Viabilité technique du projet de construction et financière,
- Conformité de la construction aux normes de la Ligue Nationale de Rugby

- Méthode de travail et organisation durant la phase de chantier
- Délai de livraison / Calendrier de réalisation

3- Viabilité du projet 20%

- Qualité et viabilité du plan de financement
- Cohérence du projet d'équipement avec le contexte local
- Cohérence, pertinence, objectivité entre les modalités de conception et d'exploitation ambitionnées.
- Potentiel de pérennité dans le niveau d'attractivité de l'équipement

Les candidatures seront analysées par un comité de sélection composé d'élus et d'agents de la Ville, qui communiquera son avis sur le bénéficiaire à retenir au Maire. Seuls les dossiers complets seront soumis au comité de sélection.

ANNEXES

Annexe 1 – Localisation de l'emprise du BEA au sein du stade Maurice Boyau à Dax (l'emprise se situe à l'intérieur de la zone délimitée par un trait noir)



Annexe 2 – Identification et surfaces des emprises concernées par le BEA (zones identifiées en bleu et en rouge sur le plan)

