



AVIS AU PUBLIC

Exploitation du Club House de la Cité des sports de la ville de Carcassonne

CONTEXTE

La Commune de Carcassonne cherche l'exploitant du club house afin d'y exercer les activités de bar restaurant pour une durée de 1 an reconductible 2 fois à compter du 2 Janvier 2025.

Les conditions d'exploitation figurent dans le projet de convention et ses annexes joint au présent appel à projet et faisant l'objet d'une publication :

- Sur le site internet de la collectivité www.carcassonne.org
- Sur le site internet de la Cité des sports : www.citedessports.fr

Il est simplement ici précisé que ces conditions ne sont pas figées et qu'il appartient aux candidats de faire une proposition d'exploitation fiable, pertinente et pérenne compte tenu notamment des statistiques de fréquentation de la Cité des Sports.

Une visite des locaux pourra intervenir sur demande auprès de la direction de la Cité des sports

Téléphone : 04.68.77.70.02

Mail : contact@citedessports.fr

DOCUMENTS A PRODUIRE

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

1. Une lettre de motivation
2. Une présentation du candidat comportant :
 - Un Extrait K Bis,
 - Une liste de références traduisant l'expérience du candidat,
 - L'attestation de régularité fiscale,
 - Si la société n'est pas constituée, le curriculum vitae du candidat avec ses références personnelles
3. Le projet d'exploitation du candidat établi en fonction des éléments détaillés dans le projet de convention et présentant :
 - Les horaires et jours d'exploitation,
 - L'offre de repas proposée aux différents clients et la politique tarifaire envisagée
 - L'offre de repas envisagée pour les réunions prévues sur le site (délais de réservation, à titre d'information le coût),
 - La politique d'animation du club-house tant à destination des différents usagers de la structure que des extérieurs,
 - La stratégie envisagée lors des petites vacances scolaires et vacances estivales,
 - Un descriptif de l'équipe (salariés compris), qui accompagnera le porteur du projet,
 - La stratégie envisagée pour la diversification des partenariats et la communication
 - Le projet de convention dûment rempli notamment dans la partie qui concerne le montant de la redevance ;
 - Le budget prévisionnel succinct permettant d'apprécier la rentabilité.

Etant précisé qu'il est demandé au candidat de porter une attention particulière à l'implantation du club house au sein d'une structure municipale qui accueille de nombreuses associations.

De ce fait la proposition devra :

- Intégrer la prise en compte d'évènements associatifs et du public captif de ces dernières.
- Présenter une offre de repas en adéquation avec le public et les activités proposées au sein de la structure.
- Autant que possible proposer une offre de repas conçus à partir de produits locaux et de saison.

DELAIS ET MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES

Les candidats sont tenus de répondre au plus tard le **mardi 10 décembre 2024 à 17h00**.

Les candidats transmettent leur dossier sous pli cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE POUR L'EXPLOITATION DU CLUB HOUSE
DE LA CITE DES SPORTS DE LA VILLE DE CARCASSONNE »
Ne pas ouvrir**

Les plis devront être adressés à la « Cité des Sports » - 10 Avenue du Général Sarrail à Carcassonne :

- soit par dépôt contre signature à l'accueil de la « Cité des Sports »
Horaires d'ouverture : du lundi au samedi de 9h à 18h
- Soit par pli recommandé avec Avis de Réception postal

Dans tous les cas, **le pli devra parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des dossiers** indiquées ci-avant

CRITERES D'APPRECIATION ET PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Chaque dossier sera analysé sur les critères suivants :

- La qualité du projet d'exploitation et sa pertinence,
- Le montant de la partie variable de la redevance.

Et feront l'objet d'un premier classement.

Les candidats classés en première, deuxième, troisième et quatrième position seront ensuite auditionnés, A la suite de cette audition, ils remettront une offre finale.

Une nouvelle analyse de leur proposition sera faite et donnera lieu à un classement final.

A la clôture, une commission spécialement dédiée se prononcera sur les candidatures. Le candidat retenu en sera informé par courrier et sera invité à signer la convention portant autorisation d'occupation du domaine public.

La convention sera ensuite conclue avec le lauréat.

CONTACTS

Cité des Sports
10 avenue du Général Sarrail 11000 Carcassonne
Téléphone : 04.68.77.70.02
Courriel : contact@citedessports.fr



**Convention pour l'exploitation du Club House de la Cité des sports de la
ville de Carcassonne**

ADRESSE	10 Avenue du Général SARRAIL 11 000 CARCASSONNE
QUALIFICATION JURIDIQUE DU CONTRAT	Convention d'occupation du Domaine Public en application de l'article L.2121-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques (CG3P)
PROCEDURE DE PASSATION DU CONTRAT	Procédure diligentée en application des articles L. 2122-1- 1 à L. 2122-1-4 du CG3P
DUREE DU CONTRAT	1 an reconductible 2 fois à compter du 2 janvier 2025
NOTIFIE LE	

SOMMAIRE

I. Les parties	2
II. Objet de l'exploitation	2
III. Situation du Club House et description des locaux	2
IV. Conditions d'exploitation.....	3
V. Conditions financières	5
VI. Mesures coercitives.....	6
VII. Durée de la convention	7
VIII. Fin anticipée de la convention sans faute de l'exploitant	7
IX. Les signatures.....	7

I. Les parties

La Commune de Carcassonne

Représentée par son maire, monsieur Gérard LARRAT, habilité à signer la présentation convention d'occupation du domaine public en vertu de la délibération n°001 du 21 décembre 2023

L'exploitant du Club House¹

Le signataire (Candidat individuel),

M / Mme	
Agissant en qualité de	

engage la société sur la base de son offre ;

Nom commercial et dénomination sociale	
Adresse	
Courriel	
Numéro de téléphone	
Numéro de SIRET	

II. Objet de l'exploitation

La Commune de Carcassonne cherche l'exploitant du club house afin d'y exercer les activités de bar restaurant. Des activités accessoires pourront s'y dérouler à la condition qu'elles soient expressément autorisées par la Commune si elles ne sont pas prévues dans le projet de bilan de l'exploitation fourni par l'exploitant à l'appui de son offre. En particulier, seule la ville pourra exploiter et tirer des revenus des espaces publicitaires susceptibles d'être commercialisés à l'intérieur du Club House et de manière plus générale dans l'emprise totale de la Cité des Sports.

III. Situation du Club House et description des locaux

A. Situation des club house

La Commune de Carcassonne a aménagé la Cité des Sports, complexe sportif de 10 500m² situé 10 avenue du général Sarraill, et au sein duquel évoluent différentes disciplines sportives. Ce complexe est voisin du stade Albert Domec, d'une capacité de 8 700 places assises.

Le complexe est constitué d'une piscine couverte, d'une salle spécialisée de gymnastique, d'un espace sauna et cryothérapie, d'une salle de musculation, d'un grand dojo, d'une salle multi activités, d'une salle de danse, de 6 pistes de padels, de 3 terrains de squashes, de 4 courts de tennis en terre battue, d'une Maison Sport Santé, d'un espace formation aux BP des métiers du sport abritant 1 CFA et 3BP, d'un club house et pour faciliter l'accès à toutes ces prestations d'un parking de 200 places de stationnement voitures protégées par des ombrières photovoltaïques, 10 places PMR, 2 places de bus, des bornes de recharge pour voitures électriques, et une station de vélos électriques.

L'espace « club house » est situé au premier étage du complexe, en accès direct depuis le grand hall d'accueil par un escalier ou par un ascenseur.

¹ A remplir par le candidat

La façade de la surface commerciale se compose d'une grande surface vitrée côté Sud, de deux importantes ouvertures côté Ouest qui surplombent les 6 pistes de padels, de cinq grandes ouvertures côté Nord qui surplombent la salle spécialisée de Gymnastique et d'une double porte à l'Est qui permet, pour les licenciés, d'accéder aux installations sportives de l'étage. La réserve est accessible depuis la surface commerciale et permet de faciliter les livraisons depuis la mezzanine.

Situé sur une mezzanine qui surplombe le hall d'entrée, le local est le seul secteur libre d'accès afin de permettre aux licenciés et aux non licenciés ou adhérents de pouvoir s'y rendre librement.

B. Descriptif des lieux et des équipements mis à la disposition de l'exploitant

La surface commerciale, mise à la disposition de l'exploitant, est de 252m². Elle est constituée :

- D'une salle de restaurant meublée par la Ville (chaises, tables, banquettes, mange debout), d'une capacité d'accueil de 70 personnes, et dotée de trois connexions permettant l'installation de trois téléviseurs et d'une arrière-cuisine à équiper ;
- D'un bar de 11 mètres linéaires ;
- D'une réserve bar de 22m²90, alimentée en électricité avec une puissance de 20KW équipée d'une hotte aspirante et de deux plonges ;
- D'un espace sanitaire PMR H/F de 16m² ;
- D'une réserve située dans l'espace central du 1er étage du complexe ;
- De la possibilité d'aménager une terrasse extérieure de 40m² en conformité avec l'Arrêté Municipal n°2022-0146 du 19 mai 2022

L'inventaire des biens mis à disposition figure en annexe.

C. Aménagements à réaliser et équipements devant être installés par l'exploitant

L'exploitant fera son affaire :

- des équipements autres que ceux mis à sa disposition par la Commune (cf.5 ci-dessus) pour assurer l'exploitation du club house : équipements de cuisson, plaques électriques (pas de cuisson au gaz), friteuse, four, plancha, frigos, lave-vaisselle... ;
- des aménagements de l'espace cuisine-bar et de la réserve alimentés en électricité avec une puissance de 20Kva.
- des mobiliers de terrasse (en adéquation avec la charte des terrasses de la collectivité accessible sur le site www.carcassonne.org)

L'utilisation d'appareil à gaz est interdite.

IV. Conditions d'exploitation

A. Exploitation dans des locaux du domaine public communal

La présente convention vaut autorisation d'occupation du domaine public. Elle est délivrée à titre personnel Cette autorisation ne confère aucun droit réel sur le site et les installations. L'occupant ne pourra donc pas hypothéquer les biens mis à disposition afin de garantir d'éventuels emprunts.

Du fait de la domanialité publique des lieux, la mise à disposition est précaire et révocable ; l'occupant ne bénéficie pas d'un droit à renouvellement à l'expiration de l'autorisation.

B. Accès aux locaux

À tous moments, le Maire de Carcassonne peut désigner une ou plusieurs personnes qu'il choisit pour accéder aux locaux et vérifier que l'exploitant les occupe en bon père de famille. L'exploitant est alors tenu de faciliter leur visite.

Sécurité incendie Panique :

Concernant l'organisation des exploitations :

L'établissement comporte deux exploitations :

- Le club House – dont l'exploitant est responsable des règles de sécurité propres au club house.
- Les autres espaces de la cité des sports - dont l'exploitant est responsable des règles de sécurité propres à ces espaces.

En plus, la réglementation impose un Responsable Unique des exploitations qui a été officiellement missionné.

Le Responsable Unique de la cité des sports, conformément à la réglementation a notamment pour mission :

- D'informer les gestionnaires du club House des problèmes liés à la sécurité incendie.
- En cas de difficultés rencontrées dans l'application du règlement de sécurité, celui-ci a l'obligation d'informer l'administration, des défaillances éventuelles du preneur.

Donc une servitude d'accès du responsable unique dans le Club House est nécessaire, une clef du club House devra donc être mise à disposition du Responsable Unique.

Concernant les obligations de formations :

L'exploitant garde à charge, la formation de son (ou ses) responsable(s) sécurité :

- aux extincteurs et à l'évacuation,
- au SSI (Système d'alarme incendie)

Concernant les modalités d'accès (relatives à la sécurité incendie) à l'ensemble de l'établissement lorsque le club house est seul ouvert au public.

L'exploitant aura accès au téléphone fixe du bureau d'accueil (Seul téléphone officiel reconnu par les services du SDIS et secourue par un onduleur pour fonctionner lors d'une coupure électrique)

L'exploitant aura accès au local SSI pour pouvoir agir en cas d'incendie.

Donc les clefs permettant l'accès à ces deux locaux seront confiées au preneur.

C. Jours et horaires d'exploitation

Cité des Sports - Ouverture de la structure (hors manifestations sportives exceptionnelles) : Du lundi au vendredi de 8h00 à 22h00 / Le samedi de 9h00 à 19h00 / Le dimanche de 9h00 à 13h00. Fermée le 1er mai, 14 juillet, 15 août, 25 décembre et 1er janvier).

L'espace raquettes (tennis, squashes, padels), est accessible aux clients et à l'association exploitante les dimanches jusqu'à 22h00 et jours fériés.

L'occupation du club house sera autorisée du lundi au dimanche, de 8h00 à 23h00 jours fériés inclus en fonction :

1/ du projet d'exploitation proposé par l'exploitant à l'appui de son offre qui fixera :

- les jours et les horaires d'exploitation du club house sur lesquels il s'engage et qui ont justifié le choix de la Commune de retenir son offre ;
- les jours où il propose les services de restauration sur lesquels il s'engage et qui ont justifié le choix de la Commune de retenir son offre.

2/ des dérogations suivantes :

- dérogation sur les horaires : Une extension des plages horaires pourra être autorisée à titre occasionnel, notamment les soirs d'événements sportifs télévisuels. L'autorisation doit être expresse ;
- dérogation sur les jours : L'exploitant pourra également être autorisé à ouvrir le dimanche toute la journée, les week-ends de grandes manifestations sportives en concertation avec la Direction de la Cité des Sports.

D. Etat des lieux d'entrée et de sortie

Un état des lieux d'entrée sera établi au moment de la remise des clefs.

Un pré état des lieux de sortie sera établi au plus tard 3 mois avant le terme du contrat. Il mentionnera les éventuelles dégradations et pertes aux biens de la Commune mis à disposition de l'exploitant et dont les coûts de remplacement et/ou de réparation sont à sa charge.

L'état des lieux de sortie interviendra préalablement à la remise des clefs. Il actualisera l'état réalisé lors du pré état des lieux sur les éventuelles dégradations et pertes aux biens de la Commune.

Un dépôt de garantie de 2000€ est demandé.

E. Assurances et déclaration de sinistres

L'exploitant devra être titulaire d'une assurance « responsabilité civile » couvrant la période de mise à disposition et tous les dommages causés à autrui ou au bâtiment Club house qu'il exploite.

L'exploitant souscrira une assurance des biens et des personnes au titre des dommages causés à l'immeuble et des activités qu'il y exercera, couvrant l'ensemble des risques susceptibles de survenir. Cette assurance couvrira son propre matériel en cas de dégradation ou de vol. En effet, la Ville se dégage de toute responsabilité concernant les biens lui appartenant.

Ces attestations d'assurance devront être remises à la Commune avant l'entrée dans les lieux et chaque année.

Toutes les polices comporteront une clause de renonciation à tout recours tant de l'exploitant que des assureurs contre la Commune, en particulier pour les dommages survenant à ses biens mobiliers, à son personnel et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux.

La Commune déclare, quant à elle, être titulaire d'une assurance « responsabilité civile » et incendie des bâtiments communaux.

L'Exploitant devra informer la Ville, sans délai, de tout dommage ou dégradation se produisant dans le club house, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

F. Bilan d'exploitation

Au plus tard un mois à la fin de chaque exercice, l'exploitant transmettra à la Commune le bilan d'exploitation de l'année écoulée. Il reprendra les postes, en recettes et en dépenses, du projet de bilan fourni à l'appui de son offre et qui lui a permis d'être retenu, ceci pour établir une comparaison entre le bilan prévisionnel et le bilan réel.

A la demande de la Commune, l'exploitant transmettra les justificatifs nécessaires pour qu'elle puisse vérifier la véracité du bilan d'exploitation.

V. Conditions financières

A. Prise en charge des fluides : eau, électricité

Les charges relatives à la consommation d'eau de l'espace Club house sont à la charge de l'exploitant. A cet effet, le club house dispose d'un système de sous comptage d'eau

L'exploitant prendra en charge les frais d'ouverture de compteur et les dépenses liées à l'électricité.

Dans tous les cas, l'exploitant fera un usage raisonnable des fluides et notamment à adopter les bons gestes d'utilisation visant à préserver l'économie et l'environnement.

B. Autres charges d'exploitation

L'exploitant aura à sa charge les dépenses liées à son activité (assurance, licence, impôts, taxes, fournitures, frais de personnels...) ainsi que les dépenses d'entretien de sécurité et de réparation courant des lieux. Seules les grosses réparations, telles qu'elles sont déterminées par l'article 606 du Code Civil, seront exécutées par la Commune de CARCASSONNE et à ses frais.

Aucun travaux modifiant la configuration et l'agencement des lieux ne pourront être autorisés.

Toutes modifications éventuelles autres que celles évoquées supra devront faire l'objet, après demande écrite du titulaire, d'une autorisation écrite de la ville.

Il s'engage à maintenir à ses frais les biens et équipements dans le plus parfait état d'entretien et de propreté.

L'occupant fera son affaire de la surveillance générale et de la sécurité des lieux. Il sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant du public.

C. Redevance

a) Montant de la redevance

Le montant de la redevance annuelle est composé d'une partie fixe et d'une partie variable :

Pour le premier exercice :

- ✓ La partie fixe est de 2 000€ (deux milles euros) tous les mois de l'année exceptés pour les mois de juillet et août ou la redevance demandée est de 1 000€ (mille euros),
- ✓ La partie variable est de² (en lettres) % du chiffre d'affaires annuel réalisé au club house. le choix du montant est laissé au soin du candidat

b) Modalités d'acquittement du montant de la redevance

L'exploitant indique ici les modalités d'acquittement de la redevance qu'il propose (partie fixe et partie variable)³:

.....

.....

.....

.....

A défaut, les modalités suivantes sont retenues :

Le montant de la redevance sera acquitté en trois fois, par chèque, à l'ordre du trésorier principal de Carcassonne :

- Au plus tard à la fin du 6^{ème} mois d'exploitation de l'année en cours : *** euros (cela correspond à la première moitié du montant de la partie fixe)
- Au plus tard à la fin du 12^{ème} mois d'exploitation de l'année en cours : *** euros (cela correspond à la seconde moitié du montant de la partie fixe)
- Au plus tard 1 mois après l'établissement du bilan d'exploitation pour établir le montant de la part variable.

VI. Mesures coercitives

A. Pénalités

Les pénalités suivantes sont applicables, sur simple constatation, sans mise en demeure préalable.

TYPE D'OBLIGATIONS	MONTANT DE LA PENALITE	UNITE	PRECISIONS
Non transmission du bilan d'exploitation et des pièces justificatives	200 euros (deux cents euros)	PAR JOUR DE RETARD	Toute transmission incomplète sera considérée comme un défaut de transmission pour l'application des pénalités
Non-paiement de la redevance	5%	PAR JOUR DE RETARD	Assiette de la pénalité : montant devant être acquitté dans le délai
Non présence à la convocation pour l'établissement du pré état l'état des lieux de sortie ou de l'état des lieux de sortie	1000 euros (mille euros)	PAR INFRACTION	
Perte des clefs, refus de remettre les clefs au propriétaire lors de l'état des lieux de sortie, refus d'accéder aux locaux	1000 euros (mille euros)	PAR INFRACTION	Cette pénalité sera appliquée en sus des frais de remplacement des serrures qui sont la conséquence de la non remise des clefs

² A proposer par le candidat

³ A remplir par le candida

Pour l'application des pénalités et les autres dispositions du contrat, voici les modalités de calcul des délais :

- Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à minuit le dernier jour du délai.
- Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire le dernier jour de ce mois, à minuit.
- Lorsque le dernier jour du délai est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit, à minuit.

B. Résiliation pour inexécution des conditions techniques ou financières du titre (articles R. 2122-7 et R. 2125-5 du CG3P)

En cas de non-respect, par l'exploitant, de ses obligations, la Commune se réserve le droit de résilier la présente convention et de ce fait, de mettre fin à l'autorisation d'occupation des locaux. La résiliation de la convention prend effet le lendemain du jour de la réception, par l'exploitant, de cette lettre, à 0h00. La résiliation n'ouvre droit à aucune indemnité au bénéfice de l'exploitant qui reste tenu à répondre à la convocation pour l'établissement de l'état des lieux de sortie et à la remise immédiate des clefs au propriétaire.

VII. Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 2 janvier 2025 pour une durée de 1 an renouvelable 2 fois. En cas de non-reconduction, la Ville informera l'exploitant par courrier recommandé dans un délai de 2 mois avant la fin de la période considérée. Cette mise à disposition ne donne aucun droit au maintien dans les lieux au terme de la convention.

VIII. Fin anticipée de la convention sans faute de l'exploitant

A. Résiliation pour motif d'intérêt général

Les locaux du club house relevant du domaine public, l'autorisation donnée à l'exploitant revêt un caractère temporaire (article L.3111-1 du CG3P). Par conséquent, il peut être mis fin à cette occupation pour motif d'intérêt général par lettre recommandée avec avis de réception postale. La résiliation de la convention prend effet une semaine à compter de la réception, par l'exploitant, de cette lettre.

L'exploitant recevra alors une indemnité égale à 10% du montant de la part fixe de la redevance restant à courir, le cas échéant diminué des sommes à la charge de l'exploitant au titre de ladite convention.

B. Résiliation amiable d'un commun accord

La résiliation amiable est toujours possible et les parties s'engagent à se rencontrer dès lors qu'une demande en ce sens a été formulée.

IX. Les signatures

Fait en deux expirés originaux

<i>L'exploitant</i>	<i>La Commune de Carcassonne</i>
<i>(nom, prénom)</i>	<i>Monsieur le Maire Gérard LARRAT</i>

Annexes jointes lors de la consultation :

1. Photos du club house
2. Inventaire des biens mis à disposition
3. Plan Cuisine
4. Schéma Club house
5. Détail de principe meuble Bois
6. Electricité – DOE de la cité des sports
7. Statistiques de la fréquentation de la cité des sports
8. Pli déposé par l'exploitant comprenant les éléments de sa candidature et de son offre

Sera annexé suite à l'attribution :

9. Le projet d'exploitation du candidat établi en fonction des éléments détaillés dans le projet de convention et présentant :