



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 29 juin 2023

N° 13

**Autorisation donnée au Maire de signer un avenant à la convention
du 9 décembre 2019 pour la mise à disposition de 4 courts de tennis
stade Paul Meyer 39 rue de Paris à Sucy-en-Brie**

Membres composant le Conseil Municipal	49	<i>Télétransmission Préfecture</i>
Membres en exercice	49	Nomenclature : 3.5.3
		Numéro : 094-219400686-20230629- lmc1476-DE-1-1
Membres présents	40	
Membres excusés et représentés	7	Date réception : 4 juillet 2023
Membres absents non représentés	2	
Pour	39	
Contre	7	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	1	

Le 29 juin 2023 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 40, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 23 juin 2023.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, Carole DRAI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire
Mme Carole DRAI, M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Laurence COULON, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, M. Julien KOCHER, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoint
M. Jean-Marc BRETON, Mme Pascale MOORTGAT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Pierre GUILLARD, Mme Marion COHEN SKALLI, M. Bruno BISMUTH, Mme Nadia LECUYER, M. Gilles CHERIER, Mme Peggy D'HAHIER, M. Aurélien PREVOT, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, Mme Jacqueline LAVAL, M. Bernard VERNEAU, Mme Florentine RAFFARD, M. Claude SOUSSY, M. Pierre FERRERO, Mme Dominique BLÉHAUT, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Céline VERCELLONI, M. Vincent PUIG, M. Fabrice CAPRANI, Mme Nadia GRONDIN, Mme Hélène FEO, M. Matthieu FERNANDEZ, M. Frédéric LOURADOUR, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

Mme Hélène LERAITRE qui a donné pouvoir à Mme Agnès CARPENTIER, M. Cédric LAUNAY qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Marc COHEN qui a donné pouvoir à M. Philippe CIPRIANO, Mme Sandra HOSSEINI qui a donné pouvoir à Mme Dominique SOULIS, Mme Lydia DE LISE qui a donné pouvoir à M. Fabrice CAPRANI, M. Téo FAURE qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, Mme Déborah WARGON qui a donné pouvoir à M. Matthieu FERNANDEZ.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Etaient absents non représentés :

Mme Achraf ATALLAH, M. Laurent DUBOIS.

N° 13

OBJET : Autorisation donnée au Maire de signer un avenant à la convention du 9 décembre 2019 pour la mise à disposition de 4 courts de tennis stade Paul Meyer 39 rue de Paris à Sucy-en-Brie

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'avis de la Commission Développement durable, Cadre de vie, urbanisme, vie des quartiers, vie économique, commerces et sécurité en date du 21 juin 2023,

CONSIDERANT QUE :

La Commune de Saint-Maur-des-Fossés est propriétaire du stade communal Paul Meyer sis 39 rue de Paris à Sucy-en-Brie (94370) dépendant de son domaine public. Ce stade est composé d'installations sportives, et notamment des courts de tennis couverts (au nombre de 6) et découverts (au nombre de 11) avec des infrastructures s'y rapportant.

Dans le cadre d'une politique de soutien et de développement des activités physiques et sportives, régies par le code du Sport, les collectivités peuvent aider les associations sportives pour leur permettre de mener à bien les différentes actions dans leur projet de développement.

La Commune a reçu une manifestation d'intérêt spontanée présentée par la société MARAGA SAS en vue de l'occupation et de l'exploitation économique de son domaine public, dont le projet consiste en l'extension d'un équipement sportif accueillant un centre de Padel. Il y était proposé la construction pour l'extension de l'équipement existant dans le cadre de l'exploitation du centre de Padel, d'une surface de plancher de 1 303 m² sur une emprise au sol de 2 699 m². Ce bâtiment s'élevant sur un niveau serait composé de quatre terrains de Padel en intérieur et d'un espace extérieur avec quatre terrains de Padel, d'un espace détente et d'un espace restaurant.

Le lieu sollicité concerne un terrain d'assiette d'environ 2 699 m² dans l'enceinte du stade Paul Meyer constitué aujourd'hui de quatre courts de tennis en terre battue (courts n°14, 15, 16 et 17).

Dans la manifestation d'intérêt, il est indiqué que les travaux seraient financés par l'opérateur en contrepartie d'une convention de mise à disposition.

Conformément aux articles L.2122-1-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), des mesures de publicité et de sélection des opérateurs économiques préalablement à la délivrance de certains titres d'occupation, sont nécessaires et ont été réalisées.

Ainsi, un avis de publicité destiné à s'assurer de l'absence de proposition tierce pouvant concurrencer ce projet d'activité économique susceptible d'être accueillie au sein du stade Paul Meyer à Sucy a fait l'objet d'une publication dans divers supports d'information, notamment sur le site et sur le profil d'acheteur de la Ville, sur le site de la Ligue de tennis d'Ile de France et du comité du Val de Marne. L'avis mentionnait la proposition de mise à disposition d'une partie de la propriété communale d'une superficie d'environ 2 699 m² correspondant aux quatre courts de tennis en terre battue (courts n°14, 15, 16 et 17).

La procédure de publicité a été réalisée du 27 février 2023 au 20 mars 2023 et a été infructueuse, aucun projet concurrentiel n'ayant été proposé sur la surface faisant l'objet de la demande d'occupation.

N° 13

OBJET : Autorisation donnée au Maire de signer un avenant à la convention du 9 décembre 2019 pour la mise à disposition de 4 courts de tennis stade Paul Meyer 39 rue de Paris à Sucy-en-Brie

C'est pourquoi, la Ville peut accepter la manifestation d'intérêt spontanée qu'elle a reçue de MARAGA SAS, en vue de l'occupation et de l'exploitation économique de son domaine public.

Le projet a, dans l'intervalle, fait l'objet d'une évolution précisée par l'autorisation d'urbanisme accordée à MARAGA SAS. Il consiste en l'extension d'un équipement sportif dans le prolongement de l'équipement existant, afin d'agrandir et d'exploiter le centre de Padel, d'une surface de plancher désormais fixée à 1763,60 m², sur une emprise au sol de 2 699 m², tel que précisé par l'arrêté de permis de construire n° PC 9407122C0060 du 10 mai 2023 pris par le maire de la commune de Sucy-en-Brie.

Il convient donc de signer un avenant à la convention du 9 décembre 2019, pour la mise à disposition d'une nouvelle emprise sur la propriété communale d'une superficie d'environ 2 699 m² correspondant aux quatre courts de tennis en terre battue (cours n°14, 15, 16 et 17).

Cette signature est conditionnée à la validation du projet de travaux par les services techniques de la Ville.

L'avenant n°2 à la convention d'occupation du domaine public sera établie à titre personnel, précaire et révocable, sans constitution de droits réels. La durée ne pourra pas excéder celle prévue par la convention initiale, soit le 30 novembre 2044. Le projet devra être exploité par un opérateur unique.

L'occupant versera une redevance annuelle à la Commune tenant compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du domaine public. Cette redevance est composée :

- D'une part fixe, d'un montant forfaitaire de quatre mille quatre cent quarante-sept euros et sept centimes (4 447,07 €) € annuels, venant en complément de la redevance fixe actuelle, soit pour l'ensemble, un montant total de huit mille huit cent quatre-vingt-quatorze euros et sept centimes 8 894.07 €, révisable annuellement au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E. ;
- Et d'une part variable, calculée à partir du chiffre d'affaires réalisé sur l'ensemble des activités générées par l'exploitation du site (activités principales, complémentaires et accessoires), correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel réalisé par le Bénéficiaire au cours du dernier exercice comptable.

La part variable correspondant aux nouvelles constructions sera due à compter de la mise en exploitation de l'extension de l'équipement sportif et pendant toute la période d'exploitation jusqu'au terme de la convention.

A compter du deuxième exercice comptable, la part variable due est déterminée selon le barème progressif suivant :

- 2,5% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est inférieur à 400.000 €,
- 4% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est compris entre 400.001 € et 600.000 €,
- 5% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est compris entre 600.001 € et 750.000 €,
- 6% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est supérieur à

N° 13

OBJET : Autorisation donnée au Maire de signer un avenant à la convention du 9 décembre 2019 pour la mise à disposition de 4 courts de tennis stade Paul Meyer 39 rue de Paris à Sucy-en-Brie

750.001 €.

En toute hypothèse, le montant du minimum garanti à verser à la Commune au titre de la part variable de la redevance domaniale pour chaque année est porté à dix mille (10 000) euros.

Enfin, il est convenu qu'un dépôt de garantie complémentaire d'un montant de cinq mille (5 000) euros sera versé à la Commune concernant l'emprise supplémentaire mise à disposition.

Il est donc envisagé d'autoriser la signature d'un avenant à la convention du 9 décembre 2019, d'approuver le montant de la redevance dans sa partie fixe et les conditions de sa partie variable.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer un avenant à la convention de mise à disposition du 9 décembre 2019, entre MARAGA SAS et la Commune, pour la mise à disposition à titre précaire et révocable, de quatre courts de tennis supplémentaires en terre battue (cours n°14, 15, 16 et 17) - correspondant à une emprise au sol d'environ 2 699 m² - dans le stade Paul Meyer sis 39 rue de Paris à Sucy-en-Brie, en vue de l'occupation et l'exploitation de l'extension du centre de Padel d'une surface de plancher de 1763,60 m².

Dit que la convention modifiée comprendra une redevance annuelle composée d'une part fixe de 8 894.14 € révisable annuellement au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E. et d'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel réalisé par le Bénéficiaire au cours du dernier exercice comptable, rédigée comme suit :

A compter du deuxième exercice comptable, la part variable due est déterminée selon le barème progressif suivant :

- 2,5% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est inférieur à 400.000 €,
- 4% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est compris entre 400.001 € et 600.000 €,
- 5% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est compris entre 600.001 € et 750.000 €,
- 6% du chiffre d'affaires total lorsque le chiffre d'affaires réalisé est supérieur à 750.001 €.

Dit que le montant du minimum garanti à verser à la Commune au titre de la part variable de la redevance domaniale pour chaque année est porté à dix mille (10 000) euros.

Dit qu'un dépôt de garantie complémentaire d'un montant de cinq mille (5 000) euros sera versé à la Commune concernant l'emprise supplémentaire mise à disposition.

Dit que la signature de l'avenant s'effectuera sous réserve de la conformité des travaux projetés avec les prescriptions que les services techniques communaux pourraient apporter.

Dit que la durée de l'avenant ne pourra pas excéder celle prévue par la convention initiale, soit le 30 novembre 2044.

N° 13

OBJET : Autorisation donnée au Maire de signer un avenant à la convention du 9 décembre 2019 pour la mise à disposition de 4 courts de tennis stade Paul Meyer 39 rue de Paris à Sucy-en-Brie

Dit que la recette correspondante sera inscrite sur un crédit ouvert au budget de l'exercice 2023 et suivants.

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 29 juin 2023, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 4 juillet 2023
et de la publication électronique le 6
juillet 2023
Le Directeur Général des Services


Frédéric ERZEN

Le secrétaire de séance



Carole DRAI

LE MAIRE,





Sylvain BERRIOS

La présente délibération peut faire l'objet:

- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (<https://citoyens.telerecours.fr>), dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire - Hôtel de Ville - Place Charles de Gaulle - 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.

