

VILLE  
DE  
MARSEILLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT  
DES  
BOUCHES-DU-RHONE

**•EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS  
•DU  
CONSEIL DU GROUPE DES 11<sup>e</sup> ET 12<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS**

- Séance du 18 OCTOBRE 2023 -

**Présidence de Monsieur Sylvain SOUVESTRE, Maire d'Arrondissements.**

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

23/064/VDV

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE DU TEMPS LIBRE - DIRECTION DES SPORTS - Approbation des modalités et des conditions financières de la convention d'occupation temporaire du domaine public pour la mise à disposition d'un terrain municipal, de locaux et d'un parking situés chemin du Mouton dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement.**

23-39666-DS

**MONSIEUR LE MAIRE DU 6<sup>ème</sup> SECTEUR SOUMET AU CONSEIL DES 11<sup>ème</sup> ET 12<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS LE PROJET DE DÉLIBÉRATION CI-ANNEXÉ, DONT CE DERNIER EST SAISI, POUR AVIS, AVANT PRÉSENTATION AU PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL.**

Notre Conseil d'Arrondissements doit se prononcer sur le rapport suivant :

Dans le cadre de sa politique sportive, la Ville de Marseille souhaite permettre à toutes les Marseillaises et tous les Marseillais de pratiquer une activité sportive, en accédant à une offre variée, au sein d'infrastructures de qualité et accessibles à tous, sur l'ensemble de son territoire. Elle souhaite également promouvoir l'image sportive de la Ville en améliorant la qualité des activités sportives existantes.

La Ville de Marseille est propriétaire d'un terrain sis chemin du Mouton à Marseille dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement. Cet équipement, anciennement connu comme le stade Saint Menet Pépinière, a été l'objet d'occupations irrégulières et répétées ayant généré des dépenses à la charge de la Ville afin de remettre en état ledit terrain.

Par la suite, cet équipement a été aménagé en piste d'entraînement de motocross jusqu'en 2021. En effet, sa situation, dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine ARKEMA, interdit l'accueil d'événements générant des flux de spectateurs, limitant ainsi les activités possibles à des entraînements ou des essais. Depuis le mois de mai 2021 et l'arrêt de l'activité de la piste d'entraînement de motocross, l'équipement n'est plus exploité.

Pour la mise à disposition du terrain, du parking et des locaux sis chemin du Mouton à Saint Menet, la Ville a publié le 13 juin 2023 sur son site internet un Appel à manifestation concernant les équipements listés ci-dessous :

- un terrain de 31 615 m<sup>2</sup> à aménager (ancien terrain de motocross Paul Vidal) ;
- des locaux d'une surface totale de 302 m<sup>2</sup> ;
- un parking.

Les candidats étaient invités à présenter leurs projets d'exploitation en tenant compte des critères de sélection suivants, classés par ordre décroissant d'importance :

- Critère 1 : la qualité du projet d'exploitation proposé : appréciée au regard de l'expérience du candidat en matière de promotion et de découverte du sport motocycliste, de la diversité des activités qu'il entend développer, des moyens matériels et humains qu'il entend mobiliser dans le cadre de sa future exploitation et de la démarche environnementale et de développement durable qu'il entend mettre en application.

- Critère 2 : la proposition du pourcentage de la part variable de redevance : appréciée au regard de la proposition du pourcentage de la part variable assise sur le chiffre d'affaires réalisé par le futur occupant.

- Critère 3 : la robustesse du modèle économique et financier : appréciée au regard de la viabilité économique du projet d'exploitation proposé.

La date de réception des propositions était fixée au 27 juin 2023, un seul dossier a été déposé par le candidat SASU BEMP MX (dossier n°1).

La proposition a été ouverte le 28 juin 2023 et, suite à son examen, la proposition du candidat SASU BEMP MX a été déclarée recevable au regard des exigences de l'appel à manifestation d'intérêt. Toutefois, la Ville a souhaité ouvrir une phase de négociation avec le candidat afin d'approfondir sa proposition.

A l'issue de cette phase de négociation le candidat SASU BEMP MX a remis une nouvelle proposition dont les points forts sont détaillés ci-dessous :

- S'agissant du Critère 1 : la qualité du projet d'exploitation proposé :

Le candidat propose la création d'une école de pilotage et d'initiation aux sports de deux roues motorisés. Lauréat d'un Diplôme d'État de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et du Sport spécialité motocyclisme, il est également formateur fédéral depuis 2011. Le candidat déclare avoir initié plus de 10 000 débutants aux sports de deux roues motorisés.

Il proposera des activités qui s'adresseront à un large public, à partir de 4 ans et sans limite d'âge dans le respect des contraintes liées au terrain. Le candidat développera notamment une formule « clé en main » comprenant la location d'une moto éducative, la fourniture des équipements de protection nécessaires, une assurance, les conseils d'un moniteur et l'accès au circuit.

Le candidat prendra en charge l'aménagement de 4 pistes éducatives sans reliefs et sans apport de terres extérieures.

Son projet s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement. Les motos utilisées seront peu ou pas bruyantes et peu polluantes avec la mise à disposition de motos éducatives et de motos électriques. Le candidat prévoit des révisions quotidiennes afin de limiter la pollution générée par les motos. L'entretien sera réalisé sur place dans un atelier qui répondra aux normes

écologiques, les huiles usagées et les déchets produits par son activité seront recyclés. Le candidat s'engage à délimiter les pistes éducatives avec des matériaux respectueux de l'environnement (bottes de paille emballées, bois, etc.).

➤ S'agissant du critère 2 : la proposition du pourcentage de la part variable de redevance :

Le candidat propose le versement d'une part variable correspondant à 10 % du chiffre d'affaires réalisé sur le domaine public mis à sa disposition.

Le chiffre d'affaires estimé par le candidat sur la durée d'exploitation maximale de 3 ans s'élèverait aux alentours de 504 943 Euros (cinq cent quatre mille neuf cent quarante-trois Euros) (2023 : 25 000 Euros – (vingt cinq mille Euros) / 2024 : 230 170 Euros – (deux cent trente mille cent soixante-dix Euros) / 2025 : 249 773 Euros – (deux cent quarante-neuf mille sept cent soixante-treize Euros). La première année, le montant de la part variable est estimé à 2 500 Euros (deux mille cinq cents Euros), puis 23 017 Euros (vingt-trois mille dix-sept Euros) la deuxième année et enfin 24 977 Euros (vingt-quatre mille neuf cent soixante-dix-sept Euros) la troisième année.

Ainsi, le montant de la part variable de redevance perçue par la Ville est estimé à 50 494 Euros (cinquante mille quatre cent quatre-vingt-quatorze Euros) sur 3 ans.

➤ S'agissant du critère 3 : la robustesse du modèle économique et financier :

Les produits d'exploitation évoluent à la hausse sur toute la durée de la convention. Ils sont estimés à environ 25 000 Euros (vingt cinq mille Euros) la première année, à 230 170 Euros (cent trente mille cent soixante-dix Euros) la deuxième année et à 249 773 Euros (deux cent quarante-neuf mille sept cent soixante-treize Euros) en fin d'exploitation.

Les charges d'exploitation évoluent à la hausse sur toute la durée de la convention. Elles sont environ estimées à 11 147 Euros (onze mille cent quarante-sept Euros) la première année, à 191 565 Euros (cent quatre-vingt-onze mille cinq cent soixante-cinq Euros) la deuxième année et à 195 719 Euros (cent quatre-vingt-quinze mille sept cent dix-neuf Euros) en fin d'exploitation.

Le résultat d'exercice est positif sur toute la durée de la convention. Il est estimé à 6 440 Euros (six mille quatre cent quarante Euros) la première année, à 32 814 Euros (trente-deux mille huit cent quatorze Euros) la deuxième année et à 44 791 Euros (quarante-quatre mille sept cent quatre-vingt-onze Euros) en fin d'exploitation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, cette occupation donnera lieu au paiement d'une redevance composée :

➤ d'une part fixe annuelle de 5 808 Euros (cinq mille huit cent huit Euros) conformément aux tarifs approuvés par la délibération n°23/0384/VDV du 7 juillet 2023 applicables à la mise à disposition de locaux à usage administratif ou de stockage (3 Euros du m<sup>2</sup>/an), la participation aux fluides (eau 3 Euros du m<sup>2</sup>/an, électricité 3 Euros du m<sup>2</sup>/an), la mise à disposition d'installations sportives du domaine public bâti ou non bâti en vue de la pratique d'activités « sportives de plein air » (3 060 Euros/an - trois mille soixante Euros) et l'application de frais fixes de gestion (30 Euros/an – trente Euros). Ces montants sont susceptibles d'être actualisés conformément aux variations des tarifs approuvées par le Conseil Municipal.

➤ d'une part variable assise sur le chiffre d'affaires Hors Taxes réalisé sur l'équipement par l'attributaire.

A l'issue de l'analyse, la proposition du candidat SASU BEMP MX a été jugée satisfaisante avec notamment :

- la création d'une école de pilotage et d'initiation aux sports de 2 roues par une société dont le président dispose d'une grande expérience du sport motocycliste ;
- des activités « clé en main » qui s'adresseront à un large public à partir de 4 ans et sans limite d'âge qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable ;
- le paiement d'une redevance fixe annuelle de 5 808 Euros (cinq mille huit cent huit Euros) conformément aux tarifs approuvés par le Conseil Municipal ;
- le versement d'une part variable de 10 % du chiffre d'affaires Hors Taxe réalisé annuellement sur domaine public mis à sa disposition ;
- un modèle économique et financier équilibré sur la durée de la convention.

Compte tenu de ce qui précède, afin de permettre à la Ville de Marseille de percevoir le paiement de la part variable de redevance annuelle, il convient d'approuver les modalités et les conditions financières de la convention d'occupation temporaire ci-annexée.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil d'Arrondissements de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL DES 11EME ET 12EME ARRONDISSEMENTS  
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
VU LE CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DELIBERE**

- ARTICLE 1** Sont approuvées les modalités et conditions financières de la convention d'occupation temporaire du domaine public relative à la mise à disposition du terrain à aménager, des locaux et du parking situés chemin du Mouton à Marseille dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement.
- ARTICLE 2** Monsieur le Maire de Marseille ou son représentant est habilité à signer ladite convention et tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- ARTICLE 3** Les recettes tirées de l'exécution de la convention d'occupation temporaire, seront inscrites au budget de fonctionnement de la Ville DS 04022 – nature 752 – fonction 414.

**Le présent projet de délibération  
mis aux voix a été adopté à l'unanimité**

**Vu et présenté pour son  
enrôlement à une séance  
du Conseil d'Arrondissements**

**Abstention Non inscrit Cécile VIGNES**

**Il est donc converti en délibération  
du Conseil des 11ème et 12ème**

**LE MAIRE des 11<sup>ème</sup> - 12<sup>ème</sup> Arrondts  
Sylvain SOUVESTRE**