

APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

OCCUPATION TEMPORAIRE D'UN BATIMENT PUBLIC DÉDIÉ A
L'ACTIVITE DE SPORTS DE RAQUETTES A DOMINANTE
PADEL

CAHIER DES CHARGES

DOSSIERS DE CANDIDATURES A REMETTRE AVANT LE :
30 JANVIER 2026 À 12H00



En application de l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, toute occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique doit faire l'objet d'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.

Ainsi, la Commune d'URCUIT lance un appel à manifestation d'intérêt afin de recueillir des candidatures et de procéder à la mise à disposition temporaire du bâtiment dit des Tennis couverts, appartenant à son domaine public, situé sur la Plaine des Sports sise rue du 19 mars 1962 à URCUIT (64990) et dédié à l'activité de sports de raquette à dominante padel.

Vous êtes un professionnel et/ou porteur de projet de ces activités ?

Consultez le présent dossier de cahier des charges !

Ce dernier comporte :

- une description de l'objet de la consultation, et des règles de celle-ci,
- le dossier de candidature à compléter,
- les annexes (plans du bâtiment et projet de convention d'occupation temporaire).

CANDIDATURES à retourner par courriel à

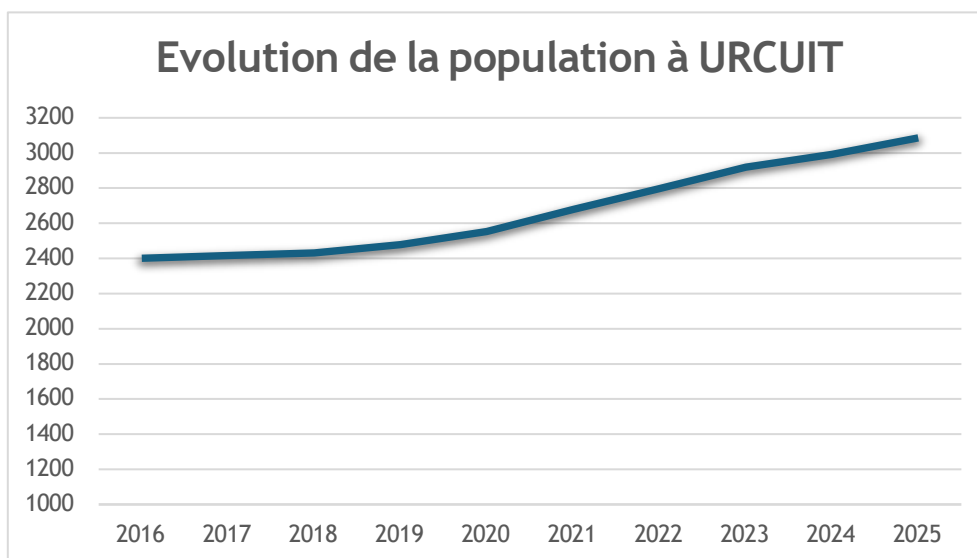
sg@urcuit.fr

avant le vendredi 30 janvier 2026 à 12h00

L'OBJET DE LA CONSULTATION

LE CONTEXTE...

Implantée au sein de la première couronne de l'agglomération bayonnaise et dans son bassin de vie, la commune d'URCUIT s'étend sur quelques 13,7 km², en bordure de l'Adour. Elle compte 3 086 habitants au 1^{er} janvier 2025, traduisant une croissance démographique marquée depuis les dix dernières années, comme illustré ci-dessous :



Cette dynamique de territoire perdure, notamment au vu des nombreux programmes immobiliers en construction ou en projet... Ainsi, le nombre de logements s'est accru de façon marquée avec la livraison de 25 logements locatifs sociaux au niveau du Clos Urgatza, la livraison de 13 logements individuels sur le lotissement Sallenave, qui intègre également 8 logements locatifs sociaux en collectifs. S'ajoutent une quinzaine de logements au sein du lotissement Zelaia.

Dans un proche avenir, la Commune d'URCUIT accueillera également un projet intergénérationnel composé notamment d'un habitat partagé à destination des seniors (10 logements), de logements en accession sociale à la propriété (10 logements). Le démarrage des travaux est programmé fin 2025, pour une livraison attendue fin 2026.

Un projet immobilier de 70 logements (dont 50% de nature sociale) en contrebas du groupe scolaire, au cœur du Bourg, est également en étude. Il pourrait voir le jour dans les cinq prochaines années.

Concernant l'offre de service relative au domaine médical, de nouveaux praticiens ont pu s'installer sur le territoire communal, venant ainsi étoffer les services existants. Désormais, ce sont au total un médecin généraliste, un dentiste, deux cabinets de kinésithérapie, un ostéopathe et deux cabinets d'infirmières qui sont implantés aux abords du bourg.

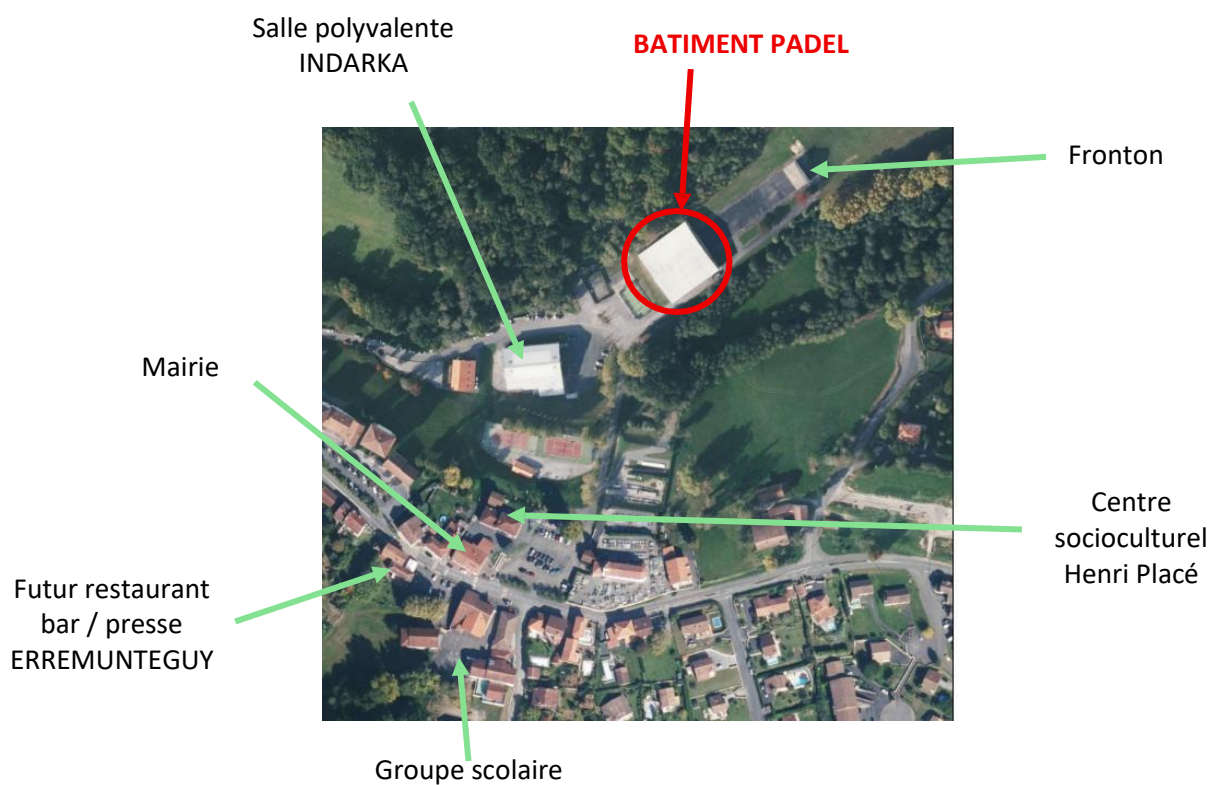
Concernant les services de proximité, l'offre commerciale s'est également étoffée (supermarché, pizzeria, brasserie, services à la personne ...) sur l'ensemble du territoire communal. Un restaurant / bar / presse devrait ouvrir d'ici 2027 au cœur du village, au sein de la propriété Erremunteguy.

LE BÂTIMENT ...

La Commune d'URCUIT appelle les candidats à manifester leur intérêt pour l'occupation temporaire du bâtiment dit des Tennis couverts dont elle est propriétaire.



Implanté en contrebas du bourg, au cœur des équipements sportifs, se trouve le bâtiment objet du présent appel à manifestation d'intérêt



Édifié en 2012 et implanté au cœur de la Plaine des Sports, le bâtiment objet du présent appel à manifestation d'intérêt s'étend sur environ 1 300 m² selon les plans annexés. Il abrite initialement deux courts de tennis couverts. Le bâtiment n'est plus exploité depuis plusieurs années. La Commune d'URCUIT en a récupéré la propriété, il appartient désormais à son domaine public.



Avant de mettre le bien à disposition d'un tiers, la Commune d'URCUIT va faire procéder à des travaux de rénovation comme suit :

- ⇒ assurer le renforcement de la structure, afin de permettre l'installation ultérieure éventuelle de panneaux photovoltaïques en toiture. Il est ici précisé que cette installation photovoltaïque n'est pas intégrée dans le présent appel à manifestation d'intérêt, il s'agira d'une démarche éventuelle ultérieure distincte, à l'initiative de la Commune d'URCUIT exclusivement.
- ⇒ rénover les zones le nécessitant, à l'exemple des éléments mis en évidence par l'étude structure déjà réalisée.
- ⇒ créer un espace sanitaire avec douches et vestiaires à l'intérieur du bâtiment.
- ⇒ intégrer à l'existant un dispositif de récupération et d'évacuation des eaux pluviales, en lien avec la topographie du site.
- ⇒ prévoir un système optimisé d'éclairage du bâtiment, tant à l'intérieur qu'en extérieur. Cet éclairage devra répondre aux normes en vigueur, tout en étant économe en consommation et faiblement onéreux.

Le bâtiment est mis à disposition en l'état après les travaux de rénovation précités, équipé de vestiaires et de sanitaires.

Les aménagements au titre de l'activité seront à la charge de l'occupant.

LES CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE...

L'occupation se fera selon les conditions détaillées dans la convention d'occupation temporaire annexée, et notamment :

CE QUI EST ATTENDU

- Le développement d'une activité dominante de PADEL, avec possibilité de pratique d'autres sports de raquettes ;
- Le libre agencement de l'intérieur du bâtiment par le candidat, selon son projet, et dans le respect des implantations sanitaires réalisées par la Commune d'URCUI ;
- Une redevance plancher présentée ci-après :

	Valeur plancher HT
Part fixe (mensuelle)	3 500,00 € HT
Part variable (annuelle)	2% du chiffre d'affaire annuel

Le montant de cette redevance sera déterminé dans la convention d'occupation temporaire, selon la proposition présentée par le candidat retenu.

- Un début d'activité attendu durant le second semestre 2026, pour une durée qui sera déterminée dans la convention d'occupation temporaire selon la proposition du candidat retenu pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis. En tout état de cause, la durée de la convention d'occupation temporaire ne saurait excéder 12 (douze) ans.

CE QUI N'EST PAS AUTORISÉ

- Le développement de toute activité autre que les sports de raquettes à dominante PADEL ;
- Toute activité de vente d'alcool de 4^{ème} catégorie et de restauration hors snack ;
- Toute construction ou aménagement de l'espace public extérieur au bâtiment.

LES MODALITÉS DE LA CONSULTATION

Retrait du dossier

Le dossier de candidature est disponible sur le site internet de la Commune d'URCUIT, à l'adresse suivante : www.urcuit.fr . Après lecture du présent cahier des charges, les candidats sont invités à adresser leur candidature à partir du dossier de candidature joint. Tout autre format sera écarté.

Visite du site

La visite du site est obligatoire. Les candidats sont invités à contacter la Commune d'URCUIT (05 59 31 68 31 / technique@urcuit.fr) afin de convenir d'un rendez-vous. Au terme de la visite, le candidat se verra remettre une attestation de visite, qu'il conviendra de joindre à son dossier de candidature.

Composition du dossier de candidature à remettre

- ⇒ Le dossier de candidature joint dûment complété,
- ⇒ L'attestation sur l'honneur dûment complétée et signée,
- ⇒ Le CV du ou des candidats,
- ⇒ Les justificatifs de qualifications professionnelles,
- ⇒ L'attestation de visite du site remise au terme de celle-ci,
- ⇒ Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité garantissant les dommages causés aux tiers et couvrant les activités objet de la future convention.
- ⇒ Tout autre document jugé nécessaire par le candidat.

Date et heure limites de remise des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature complets doivent être retournés par courriel à
sg@urcuit.fr
avant le vendredi 30 janvier 2026 à 12h00
Tout pli qui sera réceptionné après cette échéance ne sera pas ouvert.

Les dossiers de candidature devront être dûment et intégralement complétés et comporter l'ensemble des justificatifs demandés.

S'il apparaît à l'examen des candidatures que des pièces ou informations sont manquantes ou incomplètes, la Commune d'URCUIT peut décider de demander à tous les candidats ces pièces ou informations. Il ne s'agit toutefois que d'une simple faculté, la Commune d'URCUIT se réservant la possibilité d'écarter les candidatures non conformes sans demander de complément.

Critères de sélection classés par ordre décroissant d'importance :

- 1/ La qualité du projet technique : la richesse des activités proposées et les moyens mis en œuvre (moyens humains/matériels/investissements - valorisation du domaine public) pour les mettre en place seront analysés.
- 2/ La qualité du modèle économique et financier du projet, appréciée au regard des modalités de financement des investissements et de la viabilité économique du projet d'exploitation.
- 3/ Le montant de la redevance proposée (part fixe et part variable), sous réserve que les montants proposés (part fixe et part variable) ne soient pas inférieurs aux conditions plancher présentées ci-dessus.

Suite à donner :

La Commune d'URCUIT choisit librement l'occupant temporaire du domaine public en fonction des candidatures reçues et au regard des critères de sélection susvisés.

A l'issue d'une première analyse des candidatures, la Commune d'URCUIT pourra, si elle le souhaite, auditionner les candidats susceptibles d'être retenus.

Le candidat finalement retenu signera une convention d'occupation temporaire du domaine public, selon le projet annexé.

Chaque candidat sera informé de la suite donnée à sa candidature dès que la Commune d'URCUIT aura arrêté son choix.