



APPEL A CANDIDATURE EN VUE DE LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE RELATIF AU SITE ACCROBRANCHE DE SALINS-LES-BAINS

*Procédure inspirée des articles L 2122-1-1 à 3 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques issus
de l'ordonnance du 19 avril 2017.*

Propriétaire bailleur

Ville de Salins-les-Bains

Place des Alliés et de la Résistance – 39110 SALINS LES BAINS

Tél : 03.84.73.10.12

e-mail : mairie@mairie-salinslesbains.fr

**Date et heure limites de réception des
candidatures :**

Le Vendredi 18 décembre à 12h

I. Contexte : la Ville de Salins-les-Bains

Salins-les-Bains est une commune française du département du Jura en région Bourgogne-Franche-Comté, située dans le Revermont jurassien. Elle s'étend au fond de la vallée de la Furieuse, un affluent de la Loue, et est dominée par deux forts à l'est et à l'ouest.

La Commune de Salins-les Bains compte 2 652 habitants au recensement de 2016. Elle fait l'objet d'un déclin démographique continu depuis plusieurs décennies, notamment suite à la fermeture ou au départ de plusieurs entreprises. Malgré cela, la Commune de Salins-les-Bains reste un bourg d'envergure, notamment en raison de l'importance de son patrimoine historique et de son attractivité touristique importante.

La commune est classée station de tourisme (9 communes de ce type dans le département du Jura), et citée de caractère Bourgogne Franche-Comté. La Grande Saline est un site patrimonial industriel datant du moyen âge, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 2009 par extension de la saline royale d'Arc-et-Senans. Elle accueille chaque année autour de 70 000 visiteurs ce qui en fait le premier site touristique payant du Jura. L'établissement thermal attire quant à lui de nombreux curistes (3 200 par an) et clients en partie bien-être (55 000 par an). Ces deux services sont gérés directement par la Ville.

II. Contexte : le site accrobranche

La Ville de Salins-les-Bains est propriétaire du fort St André, ouvrage militaire dont l'origine remonte à 1255, et dont la physionomie actuelle découle des travaux réalisés entre 1674 et 1679 sous la gouverne de Vauban. Le fort et ses dépendances forment sur plus de trois hectares un site classé monuments historiques par arrêté du 5 juillet 1993. Depuis 2006, le fort a été transformé en résidence de tourisme avec près de 200 couchages sur place, et l'ensemble des infrastructures nécessaires pour l'accueil de mariages, réceptions, séminaires, etc. Cette activité est gérée par une société privée, locataire des lieux.

La Ville de Salins-les-Bains est également propriétaires des terrains avoisinants le fort, où est installée actuellement une activité accrobranche gérée par la société Woka loisirs dans le cadre d'un bail emphytéotique. Le plan suivant montre la localisation des parcelles faisant l'objet de ce bail emphytéotique, et d'un bail saisonnier reconduit tacitement chaque pour certaines. Le détail et les surfaces de cette emprise sont :

- Section I parcelle 116 – 60 a 99 ca
- Section I parcelle 118 – 53 a 66 ca
- Section I parcelle 120 – 37 a 51 ca
- Section I parcelle 121 – 1 a 63 ca (bail saisonnier)
- Section I parcelle 122 – 16 a 53 ca
- Section I parcelle 123 – 1 a 46 ca
- Section I parcelle 124 – 8 a 89 ca (bail saisonnier)
- Section I parcelle 125 – 2 a 89 ca (bail saisonnier)

Les parcelles faisant pour le moment l'objet d'un bail saisonnier seront intégrées dans le bail emphytéotique qu'il est projeté de conclure.



Localisation des parcelles relevant du site accrobranche

Le bail emphytéotique en cours s'achèvera au 31/12/2021. La société Woka loisirs a d'ores et déjà indiqué à la Ville son souhait de mettre fin prématurément à ce bail, dans le courant de l'hiver 2020 – 2021, tout en assurant une bonne transmission de cette activité vers un repreneur.

La société Woka souhaite céder au repreneur le matériel et les équipements présents sur le site, dont la description et le chiffrage sont les suivants :

<i>nbre</i>	<i>Equipement</i>	<i>Marque</i>	<i>Modèle</i>	<i>date d'achat</i>	<i>Site d'attribution</i>	<i>prix achat</i>	<i>valeur bilan</i>	<i>prix de vente</i>
1	site internet module paiement			2018	SALINS	145 €	100 €	- €
1	Bancs				SALINS	50 €	- €	- €
1	Cafetière				SALINS	30 €	- €	- €
1	Micro ondes				SALINS	50 €	- €	10 €
1	Échelle				SALINS	100 €	- €	20 €
1	Frigo personnel				SALINS	120 €	- €	20 €
1	Imprimante	Brother	Dcp7030		SALINS	100 €	- €	20 €
8	Table	Petite			SALINS	160 €	- €	20 €
1	Brouette				SALINS	150 €	- €	30 €
26	Chaises				SALINS	300 €	- €	50 €
1	Ordinateur	Dell accueil			SALINS	600 €	- €	50 €
6	Table	Grande			SALINS	300 €	- €	50 €
4	Talkie-walkie	Décathlon	Forclaz 710	2018	SALINS	150 €	- €	50 €
1	Ordinateur	Lenovo	Alexis		SALINS	600 €	- €	100 €
1	Vitrine boisson				SALINS	450 €	- €	100 €
16	Frontales	Décathlon			SALINS	320 €		150 €
1	Rodéo stop				SALINS	336 €	150 €	150 €
1	Rodéo stop				SALINS	336 €	150 €	150 €
1	Rodéo stop				SALINS	336 €	150 €	150 €
1	Rodéo stop				SALINS	336 €	150 €	150 €
1	Quick jump				SALINS	336 €	150 €	150 €
1	Caisse enregistreuse	Sharp		2017	SALINS	1 299 €	844 €	800 €
1	fonds de commerce			2010	SALINS	5 000 €	5 000 €	5 000 €
1	modification parcours acro			19/06/2018	SALINS	25 570 €	22 284 €	22 000 €

29 220 €

RECAP		TVA	TTC
Equipements sportifs	1 606,00 €	321,20 €	1 927,20 €
Autres équipements	2 220 €	444 €	2 664,00 €
Fond de commerce	5 000 €	- €	5 000,00 €
Modification Parcours	22 000 €	4 400 €	26 400,00 €
TOTAUX	30 826,00 €	5 165,20 €	35 991,20 €

Nota : la ligne « équipements sportifs » pour 1606 € HT de ce récapitulatif n'est pas intégré au tableau précédent, mais doit bien être prise en compte.

Ces biens pourront être négociés directement par les candidats avec la société Woka loisirs. Un accord devra toutefois impérativement avoir été trouvé au moment de la remise de l'offre par le candidat, qui devra justifier de celui-ci, sous peine de voir son offre rejetée.

Il est à noter que la Ville de Salins-les-Bains a entrepris et achevé d'importants travaux de restauration des remparts du fort qui se trouvent entre autres sur la parcelle 122, qui fait partie de cet ensemble. La route menant au fort et au site accrobranche a également été entièrement refaite en 2019 (enrobé à chaud), permettant désormais un accès aisé pour les bus. Des espaces publics de stationnement importants sont situés à proximité immédiate du site, et l'espace d'activité est entièrement clos.

III. Appel à candidature

Le présent appel à candidature vise à désigner un nouvel emphytéote pour la location de l'ensemble de ces terrains. Il sera rédigé un nouveau bail emphytéotique, le bail actuel pouvant laisser penser qu'il s'agit d'un bail emphytéotique administratif, ce qui n'est pas le cas. Le nouveau bail qui sera proposé sera basé sur les dispositions du bail emphytéotique en cours (voir en annexe), avec intégration des évolutions suivantes :

- Suppression de toute disposition renvoyant à un bail emphytéotique administratif.
- Modification de la durée du bail : 18 ans à compter du transfert
- Intégration des parcelles I 121, I 123 et I 125, faisant actuellement l'objet d'un bail saisonnier avec reconduction tacite annuelle, dans le bail emphytéotique.
- Intégration d'une disposition exonérant la Ville de toute obligation de travaux sur les ouvrages du fort St André, vis-à-vis du preneur.
- Intégration d'une disposition exonérant la Ville de toute contrepartie au bénéfice de l'emphytéote en cas de nécessité de conduire des travaux sur les ouvrages du fort, qu'ils soient conduits par la Ville, l'emphytéote ou un tiers.
- Loyer : le nouveau montant sera déterminé selon les offres proposées par les candidats. Pour information, suite à l'indexation appliquée annuellement, le loyer mensuel en 2020 est de 507.98 € (pas de TVA). Une caution représentant 3 mois de loyer sera demandée.

- Intégration des dispositions relatives aux investissements que s’engage à réaliser le preneur : type, délai de réalisation, conséquences en cas de non-exécution. Il est rappelé que ce contrat n’est pas une concession de service public, la Commune ne souhaitant pas définir elle-même quel type d’activité sera organisé et dans quelles conditions, et ne souhaitant pas donner à ces activités la nature d’un service public : le titulaire ne pourra donc en aucun cas se prévaloir de dispositions applicables aux biens dans le cadre des concessions de service public (biens de retour, biens de reprise...). Les investissements resteront par conséquent à la charge du titulaire et propriété de celui-ci, sans droit à indemnisation ou reprise par la collectivité.

Il est demandé aux candidats de présenter un projet d’activité intégrant :

- La description précise des activités qu’il s’engage à mettre en place. Celles-ci devront, conformément au bail emphytéotique, relever uniquement des activités suivantes : loisirs, sport, tourisme, activités culturelles, aventures et jeux. Bien que le site ne soit exploité à ce jour que dans le cadre d’une activité accrobranche, les candidats sont invités à proposer tout type d’activité qui leur semblerait pertinent, notamment au regard des complémentarités à trouver avec les différents acteurs touristiques du territoire.
- La description précise des investissements que le candidat projette (nature, montant), et le délai dans lequel il compte les réaliser. Ceci constituera un engagement qui sera porté au bail, avec possibilité pour la Ville de résilier celui-ci en cas de non-respect par le titulaire.
- La description du mode de fonctionnement des activités (statut juridique, portage patrimonial, gestion en direct, salariat, sous-traitance, partenariat divers etc), et des différentes contraintes qu’elles induisent sur le plan technique, humain, juridique.
- La description de la manière dont le candidat souhaite intégrer ses activités dans le tissu économique et touristique local, et les partenariats éventuels qu’il souhaite développer.
- Un prévisionnel financier démontrant la viabilité du projet du candidat.
- Une proposition de loyer, à régler à la Ville. Celui-ci pourra être totalement fixe, ou combiner une part fixe et une part variable, mais ne pourra pas être entièrement variable. Elle sera assortie d’une proposition d’indexation dans le temps.
- Un descriptif de la manière dont le contexte sanitaire actuel et ses évolutions possibles sont prises en compte dans le projet présenté.

Les visites du site et des équipements présents sont possibles, tout comme l’obtention de données relatives aux biens de Woka Loisirs, au chiffre d’affaire et à la fréquentation des dernières années. Les demandes sont à adresser à :

Max TUDEZCA
 Directeur général adjoint Profession Sport & Loisirs
 06 76 87 10 69 -max.tudezca@profession-sport-loisirs.fr

IV. Déroulement de la consultation

Un dossier complet sera adressé à la Ville de Salins-les-Bains pour le 18 décembre 2020 à 12h00, comprenant :

- Le nom et la qualité des personnes physiques se portant candidates, éventuellement à travers une société, avec description des compétences et de l'expérience de chacun. Les mêmes informations sont demandées en ce qui concerne les salariés qui seront mobilisés (s'ils ne sont pas encore désignés, description précise à minima du profil recherché)
- Une présentation de la société porteuse de l'activité : forme juridique, capital, organisation, etc...
- L'attestation sur l'honneur remise avec le présent appel à candidature, visée et datée.
- La description des références du candidat dans des activités similaires, ou à défaut dans la gestion d'entreprises.
- Une note de présentation du projet d'activité, détaillant l'ensemble des points développés au paragraphe III ci-dessus.
- Une proposition de loyer (montant fixe, éventuelle part variable, modalité d'indexation).
- Un justificatif de la société Woka loisirs attestant d'un accord trouvé quant à la reprise des biens listés dans le présent appel à candidature.

Les offres des candidats seront analysées selon les critères suivants :

- Pertinence et niveau de faisabilité du projet d'activités proposé, au regard des retombées économiques potentielles pour le territoire, du gain d'attractivité à escompter pour la Ville et plus spécifiquement pour le secteur du fort St André, des complémentarités avec d'autres acteurs économiques et touristiques.
- Qualité et viabilité du montage administratif, juridique, technique, humain et financier du projet proposé.
- Références du candidat
- Prise en compte des considérations environnementales dans le projet proposé.
- Montant du loyer et fréquence de recouvrement proposés
- Accord trouvé avec Woka loisirs quant à la reprise de leurs biens : obligatoire sous peine d'exclusion de la consultation.

Une commission composée d'élus et de personnes qualifiées désignées par eux procédera à l'examen des candidatures, et proposera au conseil municipal le choix d'un titulaire. Cette commission pourra provoquer des auditions, pour un ou plusieurs candidats (sans obligation

d'une audition pour l'ensemble des candidats toutefois). La date retenue pour ces auditions est le 28 décembre 2020, sous réserve de l'évolution des contraintes réglementaires. Une fois la délibération prise (conseil municipal de janvier 2021, sous réserve de modification de date), le contrat de bail emphytéotique sera signé entre la Ville et le titulaire retenu.

Adresse à laquelle les candidatures doivent être envoyées :

- Soit par voie postale : Mairie - Place des Alliés et de la Résistance – 39110 SALINS
LES BAINS
- Soit par voie électronique (conseillé) : c.dietrich@mairie-salinslesbains.fr