



**APPEL À CANDIDATURES**

**MISE À DISPOSITION ET GESTION  
DU CŒUR DE L'HIPPODROME BORÉLY (DOMAINE PRIVÉ) (13008)**

**ATTRIBUTION D'UN BAIL DE DROIT COMMUN**

**Lancement de l'appel à candidatures : 16/04/2025**

**Date limite de dépôt des candidatures : 17/05/2025 à minuit**

**ARTICLE 1 - OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES**

---

La Ville de Marseille sollicite les opérateurs intéressés à candidater pour l'occupation et la gestion du cœur de l'hippodrome Borély (13008), lequel appartient au domaine privé de la collectivité.

Notamment, en application des dispositions de l'article L. 2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques : « *Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques (...) gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables.* ».

La mise à disposition du cœur de l'hippodrome sera consentie au candidat retenu via la conclusion d'un bail de droit commun, pris en application des articles 1713 et suivants du Code civil et venant déterminer l'ensemble des conditions de cette mise à disposition.

**Direction Générale Adjointe pilote : Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »**

La Ville de Marseille se réserve la possibilité de mettre fin à la présente consultation à tout moment et pour tout motif dûment justifié, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie quelconque droit acquis, ou le versement d'indemnités de toute nature.

**ARTICLE 2 - PRÉSENTATION DU SITE MIS À DISPOSITION ET DU TYPE  
D'OCCUPATION ENVISAGÉ**

---

## 2.1 – Éléments de contexte

Plusieurs éléments de contexte sont à prendre en compte dans le cadre du présent appel à candidatures :

- **Le lancement du plan guide littoral sud**

La Ville de Marseille est engagée dans la reconquête de l'ensemble de son littoral et a lancé plus spécifiquement sur le littoral sud une démarche de mise en œuvre d'un « *Plan guide d'orientation stratégique* », visant à réinterroger l'aménagement de ce territoire et à fixer les ambitions des projets à venir sur ce site afin notamment de répondre aux enjeux urbains et climatiques. Le document final sera livré d'ici fin 2025.

- **Devenir du site de l'hippodrome**

Le devenir du site de l'hippodrome fait partie intégrante de cette réflexion globale. La société hippique de Marseille exploite l'hippodrome avec un bail emphytéotique prolongé jusqu'à fin 2028.

La Ville de Marseille entend maintenir l'activité hippique sur cette période, le temps de finaliser ses études stratégiques sur l'avenir et les projets d'aménagement du littoral sud.

En parallèle, elle a entamé depuis plus d'un an un travail de réappropriation du cœur de l'hippodrome suite à la fin des activités de golf par le preneur en août 2023. Ce sont près de 8 hectares entre le front de mer et le Parc Borély qu'elle souhaite ouvrir aux acteurs du territoire pour y proposer des activités et avec une temporalité des occupations fixée à fin 2028 afin d'être en cohérence avec le calendrier de mise en œuvre du « *Plan Guide du littoral sud* ».

Le site, repris en régie, est actuellement fermé au public et accueille régulièrement des journées rassemblant des familles de centres sociaux de la Ville.

## 2.2 – Objectifs généraux des occupations souhaitées

Les actions proposées devront s'inscrire conformément aux objectifs généraux suivants :

Le cœur de l'anneau, situé au centre de l'Hippodrome Borély, représente 7,2 hectares.

Ce lieu était exploité jusqu'en 2023 par une société de pratique du golf qui a souhaité cesser ses activités et quitter les lieux fin août 2023.

L'accueil au cœur de l'anneau d'un nouvel acteur exploitant et proposant des activités constitue, pour la Ville de Marseille, un dossier stratégique qui doit permettre de valoriser ce patrimoine en lui donnant une orientation d'intérêt général, utile au plus grand nombre.

L'ambition de la ville de Marseille est d'ouvrir, dans les meilleurs délais, cette vaste parcelle à différents types de pratiques sportives et de loisirs, qui sont à la fois respectueuses de la nature, du cadre de vie et de la tranquillité des habitants.

Le but est de proposer jusqu'à fin 2028, de nouveaux usages de ce lieu méconnu du grand public qui pourront évoluer selon les besoins afin de proposer au grand public des espaces sportifs, de loisirs, nature, et récréatifs.

La Ville de Marseille sera tout particulièrement attentive à :

- la diversité des activités proposées, pouvant notamment combiner des activités sportives, d'éducation populaire, culturelles, de loisirs et de nature ;
- la diversité des publics ciblés (familles, enfants, adultes, seniors, etc.), dans une logique d'accessibilité universelle et d'inclusion de tous les publics, y compris les personnes en situation de handicap ;
- la proposition d'activités spécifiquement à destination des enfants et jeunes (centre de loisirs, centre aérés, activités extra-scolaires, kermesses écoles...) ;
- la combinaison d'activités encadrées et l'ouverture totalement libre du site ponctuellement ;
- plus globalement la proposition d'une programmation garantissant une occupation étendue du site en termes de nombre d'activités et de créneaux d'ouverture sur l'ensemble de la semaine ;
- la limitation des risques de nuisances sonores pour les riverains et le respect des écosystèmes, avec une heure de fermeture du site ne pouvant aller au-delà de 22h (ou 23h sur dérogation).

Les candidats pourront s'appuyer sur des événements et activités existants, locaux ou nationaux programmés ou proposer des événements novateurs / à imaginer, pour densifier et multiplier les occupations du site (exemples non exhaustifs : arrivées de courses pédestres, été marseillais, spectacles de taille moyenne jusqu'à environ 1000 personnes, cinéma en plein air, festivités de fin d'année scolaires, événements d'intégration des universités ou écoles). La jauge limite de spectateurs est fixée à environ 1000 participants.

### **2.3 – Présentation du site et des équipements mis à disposition**

#### **Situation**

Le cœur de l'hippodrome est situé dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, entre l'avenue Pierre Mendès France, l'avenue de Bonneveine et l'avenue Clot Bey. Il est à proximité immédiate des plages du Prado, de l'escale Borély et du parc Borély (plan de situation en annexe).

#### **Descriptif des équipements mis à disposition**

Les équipements proposés en vue d'une mise à disposition sont composés des espaces suivants :

- un bâtiment d'une superficie de 236 m<sup>2</sup> avec un R+1. Les locaux sont conçus pour des activités sociales, socioculturelles socio-éducatives et de loisirs (comprenant sanitaires et douche) ;
- une grande parcelle de 7,2 hectares en cours de réaménagement. La Ville prévoit de clôturer le site et de positionner un nouveau bungalow comprenant vestiaires et sanitaires d'ici fin 2025. Cette parcelle est constituée de zones planes et vallonnées.

À l'issue du présent appel à candidatures, un bail de droit commun sera conclu avec le seul candidat retenu, précisant l'ensemble des modalités juridiques, techniques et financières de la mise à disposition. Les sous-locations ne sont pas interdites par nature, mais devront expressément être autorisées par la Ville de Marseille et compatibles avec le fonctionnement général du site.

#### **Structures éligibles à candidater**

Sont éligibles à candidater au présent appel à candidatures, les personnes morales de droit privé (entreprises / sociétés, associations « loi 1901 », associations à but lucratif etc.), intervenant dans le domaine des activités précisées en article 2.2.

Les candidats ont également la possibilité de se constituer sous la forme de groupements, si cela leur permet de répondre aux mieux aux objectifs du présent appel à candidatures.

### **Modalités de fonctionnement des espaces mis à disposition**

Le site de l'hippodrome est clôturé. L'accès au cœur de l'hippodrome ne peut se faire que par deux chemins qui traversent les pistes de course, le premier par un portillon accessible côté Parc Borely (cheminement piéton) et le second du côté de l'entrée principale de l'hippodrome (cheminement piéton et véhicules).

Une attention particulière devra être portée par les candidats sur la fragilité des pistes et l'interdiction de se rendre sur les espaces relevant de l'exploitation hippique. Un contrôle d'accès et des agents de sécurité pourront possiblement être à envisager en fonction des activités proposées.

Les équipements seront remis en l'état et par conséquent, il reviendra au candidat retenu de se doter des éléments nécessaires au déploiement des activités sélectionnées, ainsi que de s'occuper de la logistique et l'entretien afférents.

### **Contraintes techniques à respecter (liste non définitive)**

Ce site présente plusieurs contraintes à prendre en compte dans le cadre des activités envisagées par les candidats :

- une contrainte de coactivité avec la société hippique, qui empêche toute activité au sein du cœur de l'anneau la quarantaine de jours de course (calendrier en annexe), certains jours d'entraînement et potentiellement les veilles de jours de courses (pour la préparation des pistes) ;
- le nombre réduit d'accès au cœur de l'hippodrome (2 chemins d'accès en géotextile) ;
- la nécessité de s'entendre au préalable sur les événements ponctuels projetés avec la Ville de Marseille et la société hippique ;
- la nécessité de déposer auprès des services instructeurs de la Ville toute demande d'évènement de grande jauge, type concert ou cinéma plein-air ;
- une contrainte liée aux réglementations d'urbanisme. L'ensemble de l'Hippodrome est inscrit aux Monuments historiques et situé dans les 500 mètres d'un bâtiment classé, impliquant des délais d'instruction rallongés et un avis systématique de l'ABF pour tous travaux. Il est situé en zone UV1, soit la zone la plus protectrice du PLUi, ainsi qu'en zone à fort risque d'inondation dans le PPRI avec par conséquent une constructibilité extrêmement limitée ;
- enfin, le candidat retenu sera tenu de se conformer au respect de toutes les normes et réglementations liées à l'exercice de ses activités et devra disposer de l'ensemble des autorisations juridiques et administratives strictement nécessaires.

## **2.4 – Durée de l’occupation**

Le bail sera conclu à compter de sa date de signature par les deux parties et s’achèvera le 31 décembre 2028 inclus.

## **2.5 – Conditions financières de l’occupation**

En contrepartie de la mise à disposition des équipements détaillés ci-dessus, le candidat retenu devra s’acquitter du versement d’un loyer mensuel.

Il est à noter, qu’à titre de référence, la valeur locative annuelle actuelle du site est de 41 749,20 €, calculée en fonction du dernier indice des loyers concernant les activités tertiaires.

Chaque candidat devra formuler une proposition de loyer qui fera l’objet d’une analyse par la Ville de Marseille en tant que critère de notation (se référer à l’article 3.2).

De surcroît, la Ville se réserve la possibilité d’accorder un loyer d’un montant peu élevé par rapport à la valeur locative, uniquement dans l’hypothèse dans laquelle l’occupant retenu serait une association « loi 1901 ». Dans ce situation, l’octroi d’un loyer réduit serait constitutif d’une subvention en nature.

Il pourra être demandé au lauréat, durant toute la durée de la réalisation des activités lors de son occupation, des précisions sur les actions menées et le budget correspondant.

Il est précisé que tous les contrats d’abonnement (télécommunications, électricité, eau, etc.) et autres frais en lien avec la gestion du site seront à la charge du candidat retenu.

## **ARTICLE 3 - MODALITÉS DE SÉLECTION**

### **3.1 - Documents à transmettre obligatoirement pour candidater**

Devront être obligatoirement transmis les documents suivants :

- une lettre de motivation signée par le représentant légal de la personne morale candidate et adressée à Monsieur le Maire de Marseille. Cette lettre devra être accompagnée d’un dossier exhaustif permettant d’apprécier les activités, prestations projetées en vue de répondre aux objectifs définis par le présent appel à candidatures. Le candidat pourra s’il le souhaite, proposer une variante à son offre principale. Il faut entendre par variante une offre complète alternative avec une thématique dominante ou un modèle économique différent de l’offre principale ;
- la dernière version des statuts constitutifs de l’organisme candidat, datés et signés par un responsable habilité.
- Pièces obligatoires à fournir :

#### **Pour les associations :**

- Statuts de l’association en vigueur datés et signés ;
- Le récépissé préfectoral de création de l’association ;

- L'extrait du Journal Officiel relatif à la création de l'association ;
- Attestation(s) d'affiliation à une fédération (le cas échéant) ;
- La dernière liste des membres du bureau et du conseil d'administration ;
- L'attestation de non-modification des membres du bureau ;
- Le procès-verbal de la dernière assemblée générale ordinaire (daté et signé) ;
- Le rapport d'activité du dernier exercice ;
- Le budget prévisionnel de fonctionnement ;
- Le rapport du commissaire aux comptes (le cas échéant) ;
- L'attestation de l'URSSAF stipulant que l'association est à jour de ses cotisations sociales ;
- Le bilan financier de l'année passée (compte de résultat N-1) ;
- Le dernier Compte rendu d'assemblée générale ;
- L'attestation d'assurance en cours de validité (police à jour) ;
- Les certificats fiscaux et sociaux de moins de 6 mois.

**Pour les sociétés / entreprises :**

- Un extrait K-bis ou tout autre document équivalent de moins de trois mois correspondant à l'activité ;
- Les statuts de la société ;
- L'identité et la qualité des dirigeants ;
- Le compte de résultat et le bilan des trois derniers exercices ; pour les entreprises nouvellement créées ne pouvant produire le bilan sur les trois derniers exercices ;
- La copie certifiée du récépissé de dépôt du centre de formalités des entreprises (pour vérifier la date de création de l'entreprise) ;
- Le montant du capital social (pour justifier de leurs capacités économiques et financières) ;
- Le compte prévisionnel d'exploitation sur la durée de la période d'occupation ;
- L'attestation d'assurance en cours de validité (police à jour) ;
- Les certificats fiscaux et sociaux de moins de 6 mois.

<b>3.2 - Critères d'appréciation des dossiers de candidature</b>
--

Les dossiers transmis devront contenir tout élément / document permettant réellement d'apprécier les activités / actions projetées (descriptif adapté, photographies de bonne qualité, supports média, références à des sites internet, labels...) et leurs fonctionnements.

Seuls les dossiers complets présentés par chaque candidat à l'issue de la durée de publication seront évalués, sur la base des critères suivants (**note sur 100 points**) :

**> Critères d'appréciation :**

**Critère N°1 : Nature et qualité des activités proposées (35 points) :**

- **Sous-critère 1** : Types d'activités projetées et conformité avec l'objet de l'appel à candidatures **(15 points)** ;
- **Sous-critère 2** : Pertinence des activités proposées au regard des spécificités des espaces mis à disposition **(10 points)** ;
- **Sous-critère 3** : Nature des périodes et des créneaux d'occupation envisagés **(10 points)**.

**Critère N°2 : Nature et cohérence du montage financier et organisationnel proposé (30 points) :**

- **Sous-critère 1** : Soutenabilité du montage économique envisagé (solvabilité de la structure, nature du budget prévisionnel d'exploitation, viabilité financière du modèle etc.) et modalités de financement **(15 points)** ;
- **Sous-critère 2** : Moyens humains dédiés (personnel formé / compétent pour l'exercice des activités projetées). Chaque candidat devra détailler son programme d'organisation des activités par son personnel, avec notamment sa méthodologie mise en œuvre **(10 points)** ;
- **Sous-critère 3** : Pertinence et identification des éventuels partenariats envisagés dans le cadre de la réalisation des activités. Ces partenariats ne doivent pas s'apparenter à des sous-locations des espaces mis à disposition **(5 points)**.

**Critère N°3 : Moyens mis à disposition et effectivité des activités projetées (25 points) :**

- **Sous-critère 1** : Adéquation et cohérence des moyens mis en œuvre avec l'objet de l'Appel à candidatures. Le candidat détaillera l'ensemble des moyens qu'il entend mobiliser dans le cadre de la future exploitation, hormis les moyens humains et financiers (moyens matériels, programme d'entretien et de maintenance des espaces mis à disposition etc.) **(15 points)** ;
- **Sous-critère 2** : Expérience du candidat et compatibilité de la structure candidatant avec les activités projetées **(10 points)** ;

**Critère N°4 : Montant du loyer proposé (5 points) :**

Les candidats proposeront un montant de loyer annuel.

Pour rappel et tel qu'indiqué précédemment, la valeur locative annuelle actuelle du site est de 41 749,20 €.

**Critère N°5 : Démarche environnementale (5 points) :**

Le candidat exposera l'ensemble des mesures qu'il entend mettre en application en matière de protection et d'entretien des espaces occupés et plus largement en matière de développement durable, notamment en ce qui concerne les modalités de gestion des déchets et la limitation des nuisances sonores, dans le respect du cadre juridique en vigueur. Seront valorisées les activités de sensibilisation à l'environnement ou d'insertion en lien avec le développement ou la protection de nature.

**Modalités de sélection :**

Seuls les dossiers complets seront analysés. Tous les dossiers incomplets / non régularisés à l'issue de la date de clôture de l'appel à candidatures seront directement retournés aux candidats.

La Ville de Marseille choisira le candidat dont le dossier répond le mieux à l'ensemble des critères indiqués, à savoir celui ayant obtenu la note globale la plus élevée à l'issue de la présente procédure de sélection.

Tel qu'indiqué précédemment, la mise à disposition des espaces sera attribuée par la délivrance d'un bail de droit commun.

En cas de désistement du candidat sélectionné (lauréat initial), est susceptible d'être retenu le candidat ayant obtenu la deuxième meilleure note et ainsi de suite.

La Ville peut ne pas donner suite à la présente consultation pour tout motif dûment justifié et notamment pour tout motif d'intérêt général.

L'ensemble des structures ayant candidaté (retenues comme non retenues) se verront informées de l'issue de leur candidature.

### **Discussion avec les candidats**

La Ville se réserve le droit, selon la nature des propositions reçues, de pouvoir échanger avec les candidats concernant le contenu de leurs candidatures préalablement analysées.

Cette phase de discussion / d'harmonisation pourra porter sur tous les éléments de la candidature proposée et notamment sur le périmètre des activités et le montant du loyer.

### **3.3 - Visite des lieux concernés par la mise à disposition**

Toutes les structures intéressées souhaitant soumettre leurs candidatures ont l'obligation de préalablement visiter le site.

La visite des équipements sera possible durant la période de publication de l'appel à candidatures sous condition d'inscription préalable, en contactant la Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » à l'adresse e-mail suivante : [secretariat-dgavd@marseille.fr](mailto:secretariat-dgavd@marseille.fr)

Le lieu de rendez-vous est fixé sur le site, 16 avenue de Bonneveine, Marseille 13008, aux heures qui seront communiquées par la DGA « *Ville de Demain* ».

### **3.4 - Modalités administratives à respecter pour candidater**

#### **Modalités de dépôt des dossiers de candidature :**

- **Par courrier recommandé avec accusé de réception :**

En cas d'envoi postal, les plis devront être envoyés à l'adresse suivante :

Ville de Marseille  
Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »  
Secrétariat du DGA  
40, rue Fauchier

***L'enveloppe devra porter la mention : « Réponse à Appel à candidatures  
MISE A DISPOSITION ET GESTION DU CŒUR DE L'HIPPODROME BORELY***

***NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER ».***

- **Par remise contre récépissé :**

Les dossiers de candidature peuvent être remis contre récépissé à l'adresse suivante, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 :

Ville de Marseille  
Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »  
Secrétariat du DGA  
40, rue Fauchier  
13002 Marseille

**Date limite de dépôt des dossiers** : 1 mois après la publication de l'appel à candidatures sur le site de la Ville de Marseille :

<https://www.marseille.fr/economie/commerce/appels-manifestation-d-interet-de-la-ville-de-marseille>

**Renseignements techniques et administratifs** : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

**Contacts** :

Monsieur Jean-François Brochier - 06 32 87 35 82 – [jfbrochier@marseille.fr](mailto:jfbrochier@marseille.fr)

Madame Esther Eygout - 06 32 87 16 14 – [eeygout@marseille.fr](mailto:eeygout@marseille.fr)

**3.5 - Traitement des données personnelles collectées**

Les informations (données personnelles) recueillies dans le cadre du présent appel à candidatures feront l'objet d'un traitement uniquement destiné à la bonne gestion et à l'organisation de cette procédure et de ses conséquences.

Ce traitement sera exclusivement assuré par les personnels habilités de la Ville de Marseille et de ses sous-traitants éventuels, dont la Ville de Marseille a vérifié leur bon respect du Règlement Général sur la Protection des Données.

Il est rappelé aux candidats qu'ils peuvent demander tout complément d'information sur ledit traitement de données, et peut faire valoir ses droits d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données en écrivant à [dpo@marseille.fr](mailto:dpo@marseille.fr) ou à :

**Ville de Marseille**

**Délégué à la protection des données (DPO),**

**42 avenue Salengro 13003 Marseille.**

## ANNEXES

Sont annexés au présent appel à candidatures :

- Des plans de situation du cœur de l'hippodrome ;
- Un plan de la bâtisse Clôt Bey ;
- Le calendrier des courses hippiques pour l'année 2025 ;
- La liste des évènements existants pouvant être accueillis au sein du cœur de l'hippodrome.