Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

République Française
Département des Landes

mont de marsan

# Délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2026 N° DEL2026-09-0274

L'an deux mille vingt-six le vingt-deux septembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de Frédéric DUTIN, Maire.

**Date de la convocation** : 16 septembre 2026

**Présents :**
Frédéric DUTIN, Paul GERBAUD, Bruno LOM, Salima SENSOU, Alain BACHÉ, Marianne SAVARY, Jean-François CABANNES, Stéphanie MOREAU, Alain BONTE, Jean DUPOUY, Jean-Noël CAPDEVILLE, Philippe FRANÇOIS, Abderrazak ABOU EL FADEL, Catherine BLAIN, Julie PUYSSEGUR, Isabelle COLAS-JALABERT, Valérie FAVRE, Quentin MOURONVAL, Priscillia GARCIA, Charles BROSSILLON, Soraya SENSOU, Paul CALLADO, Marie-Christine HARAMBAT, Jean DUVIGNAU, Cathy GARBEZ, Nicolas LEREGLE, Alexia SALDUCCI, Jean-Jacques GOURDON, Delphine LEBLANC, Jean-Philippe GORI, Isabelle POIRIER, Thibault LEMAIRE

**Excusés avec procuration :**
Corinne CAPDEVILLE a donné pouvoir à Philippe FRANÇOIS ; Yann BRETHOUS a donné pouvoir à Stéphanie MOREAU ; Morgane BAILLET a donné pouvoir à Jean-Noël CAPDEVILLE ; Margaux FRITSCH a donné pouvoir à Alain BACHÉ ; Hicham LAMSIKA a donné pouvoir à Marie-Christine HARAMBAT

**Absents :**
Marie-Laure LAFARGUE, Mathieu ARA

**Secrétaire de séance :** Monsieur Charles BROSSILLON

| | |
|---|---|
| Nombre de membres en exercice | 39 |
| Présents | 32 |
| Pouvoirs | 5 |
| Votants | 37 |

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

**OBJET : APPROBATION DE LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC LA SASP BASKET LANDES À L'ESPACE FRANÇOIS MITTERRAND.**

**Rapporteur : Monsieur Bruno LOM**

L'Espace François Mitterrand, propriété de la Ville de Mont de Marsan et relevant de son domaine public, est depuis septembre 2015 mis partiellement à disposition de la SASP BASKET LANDES.

Depuis 2015, la Ville a conclu avec la SASP BASKET LANDES et l'association BASKET LANDES, plusieurs conventions de mise à disposition de locaux et de moyens dont l'objet est de mettre à disposition de manière non permanente l'Espace François Mitterrand dans le cadre des activités sportives, commerciales et événementielles autour de son équipe professionnelle. Cette convention, renouvelée pour une durée de 11 ans (jusqu'au 30 juin 2037), a été conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

Il est constant que depuis plusieurs saisons, BASKET LANDES s'impose parmi les meilleures formations du basket féminin français et européen, portée par des résultats sportifs exigeants et une ambition de développement à la hauteur de ce niveau de compétition.

Cette dynamique se heurte cependant à une limite structurelle liée la configuration et l'utilisation de l'Espace François Mitterrand qui ne permet plus de répondre aux exigences professionnelles.

Ainsi, et alors que la salle François Mitterrand a accompagné la montée en puissance du club depuis plusieurs années, elle atteint aujourd'hui ses limites face à plusieurs enjeux :

- Exigences réglementaires : normes des compétitions nationales et européennes (capacité d'accueil, vestiaires, absence d'hospitalité, accessibilité, sécurité des flux dans la salle),

- Développement du centre de formation conforme au plan de performance fédéral : besoin d'espaces dédiés à la récupération, à l'accompagnement scolaire, à la restauration et à la structuration administrative, suivi médical sur site, soutien scolaire, encadrement de qualité de vie ;

- Ambitions sportives : maintien au plus haut niveau et accueil d'évènements d'envergure, attractivité nationale et internationale ;

- Développement de la formation et de séminaires, de salles de travail dans la recherche d'une diversification de produits,

- Développement des missions d'intérêt général auprès de publics ciblés dans les nouveaux espaces : accueil de scolaires, opérations d'inclusion, promotion du sport féminin.

Il convient de rappeler à toutes fins utiles que le volume d'activité généré grâce aux activités de BASKET LANDES, s'élèvent à 4,19 millions d'euros. Cette activité

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

économique est récurrente puisque le club ne peut délocaliser ses activités.

La SASP BASKET LANDES dispose même de leviers au service de tout un territoire (de la Ville de Mont de Marsan au grand Sud-Ouest) mais leur développement ne passera que par la rénovation de l'Espace François Mitterrand.

L'ambition est de doter le territoire landais d'un équipement moderne, à la hauteur de l'excellence sportive de BASKET LANDES, capable de soutenir la performance sportive, la formation et le rayonnement économique local.

Ce projet représente en conséquence une étape décisive pour ancrer durablement BASKET LANDES parmi les clubs majeurs du basketball européen, tout en renforçant son rôle de moteur économique et social pour le territoire landais et la Région Nouvelle Aquitaine.

La SASP BASKET LANDES souhaite créer sous sa maîtrise d'ouvrage privée, au sein de l'Espace François Mitterrand, un agrandissement afin d'aménager de nouvelles hospitalités (bureaux – espaces - salons – loges) destinées à l'accueil de partenaires, entreprises et invités lors des rencontres de son équipe professionnelle ainsi que des espaces destinés au perfectionnement de son centre de formation.

Cet aménagement, qui s'inscrit dans la continuité de l'agrandissement de la tribune Chalosse prévue sur la période estivale de l'année 2026, a pour objectif de renforcer l'attractivité économique et événementielle de l'équipement.

De même, les travaux envisagés tendent vers le perfectionnement du Centre de formation puisque le projet prévoit les locaux administratifs de la SASP BASKET LANDES et du Centre de formation, des salles de travail et de formation avec un laboratoire de cuisine.

Le projet porte précisément sur des travaux d'agrandissement par surélévation de l'Espace François Mitterrand, créant de nouveaux espaces fonctionnels sur deux niveaux (R+1 et R+2).

<u>Un équipement polyvalent au service du territoire</u> :

| AXE | CONTENU |
|---|---|
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | Création d'espaces R+1 et R+2 pour renforcer les partenariats, fidéliser les entreprises locales et accueillir des évènements institutionnels et économiques |
| PERFECTIONNEMENT CENTRE DE FORMATION | Création d'espaces de formation et travail R+1 et R+2 pour les 22 pensionnaires, laboratoire cuisine en R+1 pour la restauration du CDF, suivi médical et soutien scolaire sur site en R+1 et R+2 |

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

| | |
|---|---|
| STRUCTURATION ADMINISTRATIVE | Création de bureaux pour la direction et l'administration du centre de formation |
| PREPARATION PHYSIQUE | Salle de musculation en rez-de-chaussée |
| MISSIONS TERRITORIALES | Renforcement accru des actions auprès des clubs du territoire dans salles R+1 et R+2, accueil des scolaires, actions et interventions désormais sur site envers des publics ciblés, interventions RSE suite à l'obtention du label. |
| SECURITE | Amélioration de la gestion des flux, accessibilité PMR, alarme et possibilité de vidéosurveillance |

Dans cette perspective, la SASP BASKET LANDES s'est rapprochée de la Ville afin d'engager des discussions relatives à la conclusion d'un bail emphytéotique administratif qui permettrait au club de disposer des emprises du domaine public nécessaires à la réalisation de ce projet structurant.

Ainsi, la Ville propose à la SASP BASKET LANDES, qui l'accepte, de donner à bail, en l'état, un volume de l'Espace François Mitterrand sous la forme d'un bail emphytéotique administratif pour une durée de 25 ans.

Le montant de la redevance, proposé à 1 000 € par an, tient compte de l'importance des investissements projetés par le club, des nouvelles charges d'exploitation qui lui incomberont ainsi que des perspectives économiques liées à l'exploitation de l'équipement. La réalité et l'importance de l'avantage procuré par la mise à disposition d'une partie de l'équipement à la SASP par la Ville ont bien été prises en considération pour déterminer le montant de la redevance.

Par ailleurs, le présent bail n'a en aucun cas pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur ou d'une autorité concédante soumis au Code de la Commande Publique.

Il sera précisé que, pour l'exploitation du site et pour l'exécution des travaux de réhabilitation nécessités par cette exploitation, l'Emphytéote aura seul la qualité de maître d'ouvrage, la Ville renonçant par avance à s'immiscer dans la préparation, le financement, le déroulement et la surveillance des travaux réalisés.

En termes de procédure, conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation ou l'utilisation du domaine

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

public en vue d'une exploitation économique doit, en principe, donner lieu à une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence.

Toutefois, les caractéristiques de la dépendance du domaine public concernée, les conditions particulières de son occupation ainsi que les spécificités de son affectation justifient la conclusion d'un bail emphytéotique administratif de gré à gré avec la SASP BASKET LANDES, conformément à l'article L.2122-1-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

En l'espèce, si l'Espace François Mitterrand est un équipement sportif communal utilisé par plusieurs usagers, notamment les établissements scolaires, les associations sportives et la SASP BASKET LANDES, le présent bail ne porte toutefois que sur une emprise limitée destinée à la réalisation d'une extension spécialement conçue pour répondre aux besoins de l'équipe professionnelle de la SASP Basket Landes et de son centre de formation.

Les constructions projetées, comprenant notamment des espaces d'hospitalité, des loges, des locaux administratifs, des espaces de formation et un rooftop, sont exclusivement destinées aux activités sportives, économiques et évènementielles de la SASP BASKET LANDES. Elles constituent le prolongement direct des installations actuellement occupées par celle-ci et s'intègrent matériellement et fonctionnellement aux locaux existants.

Le bail porte ainsi sur un ensemble immobilier indivisible, composé de locaux existants et de constructions nouvelles réalisées en surélévation de l'équipement, dont l'exploitation est conçue comme un tout. Les ouvrages projetés ne présentent pas d'autonomie fonctionnelle et ne peuvent être exploités indépendamment des espaces déjà occupés par la SASP BASKET LANDES.

L'attribution de cette emprise à un autre opérateur économique serait incompatible avec l'organisation, le fonctionnement et l'exploitation de l'Espace François Mitterrand ainsi qu'avec la cohérence technique et fonctionnelle de l'opération immobilière projetée.

Dans ces conditions, les caractéristiques particulières de la dépendance, les conditions particulières de son occupation ainsi que les spécificités de son affectation justifient, en application de l'article L. 2122-1-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la conclusion du présent bail sans organisation préalable d'une procédure de sélection.

Il est enfin précisé que, soucieuse de contribuer au dynamisme du tissu associatif local et attentive aux besoins des acteurs du territoire, la SASP BASKET LANDES étudiera la possibilité de proposer des conditions tarifaires spécifiques et adaptées aux associations du territoire souhaitant bénéficier des installations ainsi réalisées, en tenant compte notamment de la nature des activités proposées, de leur intérêt local et des modalités d'occupation envisagées.

Cette démarche volontaire s'inscrit dans un souhait de favoriser l'ouverture de l'équipement au bénéfice du territoire, sans que celle-ci ne constitue une obligation de mise à disposition gratuite ou à des conditions déterminées, lesquelles demeureront fixées par SASP BASKET LANDES en fonction de ses contraintes d'exploitation et de ses impératifs de gestion.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur le projet de bail emphytéotique ci-annexé.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.1311-2 et L.1311-3,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L.2122-1-1 et L.2122-1-3,

**Vu** la délibération n°DEL2026/06-0168 en date du 8 juin 2026 du conseil municipal,

**Vu** le projet de bail emphytéotique administratif,

**Vu** la division en volumes de l'Espace François Mitterrand établi en août 2026 par la S.C.P BERLON-DEPUY, géomètres experts,

**Vu** l'avis de la commission « sports, éducation, jeunesse » en date du 9 septembre 2026,

**Vu** l'avis de la commission « finances et affaires générales » en date du 16 septembre 2026,

**Considérant que** le projet d'agrandissement porté par la SASP BASKET LANDES poursuit un objectif d'intérêt général,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, 35 voix pour et 2 abstentions,**

**DECIDE DE,**

**Article 1 – APPROUVER** la conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la SASP BASKET LANDES pour lui permettre de mettre en œuvre son projet de développement,

**Article 2 – APPROUVER** les termes et la rédaction du bail emphytéotique en la forme d'un acte administratif,

**Article 3 – AUTORISER** Monsieur Paul GERBAUD, 1er adjoint, à signer ledit bail ainsi que toute pièce ou tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

**POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.**

**Frédéric DUTIN**
**Maire de Mont de Marsan**
**Président de Mont de Marsan Agglomération**
**Conseiller Départemental du Canton de Mont de Marsan 1**

Signé électroniquement par
Frédéric DUTIN

Le 7 octobre 2026

*« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication, son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département ».*