



**Appel à
manifestation
d'intérêt**

**Recherche de porteurs de projets
dans le secteur des loisirs et du
sport.**

ZAE de la Prévôté à Houdan

**Date limite de candidature :
18 décembre 2025 à 12h**



Pour toute candidature, merci de joindre :

- Le dossier de candidature joint dument complété et signé
- L'ensemble des pièces justificatives demandées

A l'adresse e-mail ci-contre : ccph@cc-payshoudanais.fr

Pour toute demande de renseignements, merci de contacter Madame Stéphanie GOUJON au 01.30.46.82.82

Préambule

La CC Pays Houdanais souhaite renforcer l'attractivité de son territoire et diversifier l'offre d'activités à destination des habitants.

Soucieuse de proposer des services de proximité dans les domaines sportifs et culturels et des espaces de convivialité, elle entend structurer un pôle d'activités de loisirs au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de la Prévôté à Houdan, autour d'équipements existants tels qu'un centre aquatique et un bowling.

Le site bénéficie d'une situation stratégique, à proximité immédiate de la RD 912 et de la RN 12, offrant une excellente accessibilité routière qui s'ajoute à l'accessibilité ferroviaire avec la gare de Houdan sur la ligne N5367

Ce projet s'inscrit dans une volonté plus large de soutien à l'initiative privée, à l'emploi local et à l'aménagement d'un territoire vivant, attractif et accessible à tous les publics.

Objet de l'AMI

La CC Pays Houdanais lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin d'identifier un ou plusieurs porteurs de projet souhaitant implanter une activité culturelle, de loisirs ou sportive dans un ensemble de bâtiments à réaliser au sein de la ZAE de la Prévôté à Houdan aux côtés du bowling et de la piscine. Ces bâtiments seront portés par une dalle couvrant les bassins de rétention des eaux de ruissellement existants. Les caractéristiques des bâtiments seront déterminées pour répondre aux projets retenus

L'objectif est de sélectionner des projets viables et complémentaires à l'offre existante, afin de valoriser le site et contribuer à l'offre d'activités sportives et culturelles non présentes ou insuffisantes sur le territoire.

Les locaux seront exclusivement proposés à la location, dans des conditions détaillées au sein du présent AMI.

Contexte et localisation du projet

Le terrain et son environnement :

Le terrain se situe sur les parcelles cadastrales ZH 274, ZH 199 et ZH 336 à Houdan en bleu ci-contre :

1. La parcelle ZH 274 a une superficie de 8 310 m² qui sera la parcelle principale pour accueillir le bâtiment ;
2. La parcelle ZH 199 a une superficie de 2 892 m² ;



Pour répondre aux spécificités du site, les bâtiments accueillant les activités seront réalisés sur une dalle qui devra permettre l'entretien des bassins de rétention. Cela pourra éventuellement conduire à un cheminement spécifique PMR pour accéder à la dalle et aux locaux.

L'accès au bâtiment se fera par la route de Bû, en accès mutualisé avec les équipements de loisirs existants, le centre aquatique et le bowling, permettant ainsi la mise en commun de parkings dont la capacité sera augmentée.

Description du ou des locaux à construire

Le ou les différents locaux à construire sur la dalle devront à la fois s'adapter aux exigences des projets qui seront sélectionnés à l'issue du présent AMI et permettre une évolution et une adaptation à des mutations d'activités.

Les locaux seront livrés en l'état brut :

- Structure close, couverte et isolée (hors d'eau/hors d'air)
- Sans aménagement intérieur (pas de cloisonnement, de revêtement, de peinture...)
- Sans installation technique (chauffage, ventilation, électricité, plomberie...)

Le bâtiment sera raccordé aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, fibre et éventuellement au gaz assurant ainsi toutes les commodités nécessaires à son bon fonctionnement.

La surface plancher du bâtiment pourra être ajustée en fonction des besoins du projet retenu, sous réserve de compatibilité avec les contraintes techniques, réglementaires et environnementales du site.

Aménagement intérieur à la charge du porteur

L'ensemble des aménagements intérieurs au bâtiment et nécessaire à l'exploitation de l'activité envisagée sera à la charge du porteur de projet.

Ce dernier devra prendre en charge :

- La conception et la réalisation des travaux d'agencement intérieur
- L'installation des équipements techniques et fonctionnels nécessaires à son activité
- Les démarches réglementaires liées à son activité (déclaration ou autorisation d'aménager en ERP, norme de sécurité, accessibilité...)

Les travaux devront respecter les contraintes techniques imposées par les caractéristiques de la dalle.

Contraintes techniques à transmettre par le porteur de projet

Dans la mesure où le bâtiment est à construire, il est demandé à chaque porteur de projet de fournir les informations techniques nécessaires à l'étude de la faisabilité de son implantation.

Les éléments attendus incluent notamment :

- La charge maximale au sol estimée (en kg/m²) en fonction de l'activité et des équipements installés
- La hauteur libre sous plafond souhaitée
- Les dimensions minimales de la surface au sol
- Les besoins spécifiques en matière d'accessibilité, de ventilation, de sécurité et d'acoustique
- Les contraintes liées à la température, au niveau sonore, aux vibrations
- Le type d'accès requis (livraison, secours, publics...)

Ces informations sont indispensables pour adapter le projet de construction aux usagers futurs et garantir la compatibilité technique avec les activités envisagées.

Profils recherchés

La CC Pays Houdanais recherche un ou plusieurs porteurs de projet — entreprises, associations ou groupements — souhaitant développer une activité culturelle, sportive ou de loisirs, en cohérence avec les équipements déjà présents dans la zone (centre aquatique, bowling).

Les projets devront présenter une viabilité économique, un intérêt pour le territoire et contribuer à la diversification de l'offre de loisirs à destination des habitants du Pays Houdanais et de ses visiteurs.

Une attention particulière sera portée aux porteurs :

- Disposant d'une expérience avérée dans leur domaine d'activité ;
- Proposant une offre originale, complémentaire à l'offre proposée sur le territoire et accessible au grand public ;
- Capables de financer les aménagements intérieurs nécessaires à leur activité ;

Les projets devront également être créateurs d'emplois, afin de contribuer au dynamisme économique du territoire.

Modalités contractuelles (bail, loyer, charges, taxes)

Le projet retenu donnera lieu à la signature d'un bail locatif entre le porteur de projet et la CC Pays Houdanais, propriétaire du bâtiment.

Les principales conditions envisagées sont les suivantes :

- Nature du bail : bail commercial
- Durée du bail : 9 ans
- Modalité de révision du loyer : révision triennale selon l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)
- Charges locatives : à la charge du locataire, incluant notamment :
 - Eau, électricité, chauffage, fibre
 - Entretien, embellissement, travaux
- Taxes et impôts locaux :
 - Taxe foncière (à la charge du propriétaire)
 - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et autres contributions (à la charge du locataire)

Le contrat de location précisera l'ensemble des engagements respectifs du propriétaire et du locataire, notamment en termes d'aménagement, d'entretien et de conformité réglementaire.

Modalités de réponse

Pour permettre l'analyse des candidatures, les porteurs de projet doivent transmettre un dossier contenant les informations techniques, économiques et organisationnelles de leur projet.

La sélection des projets s'appuiera sur la qualité et la complétude des éléments fournis :

- Présentation du porteur de projet :
 - CV du ou des dirigeants (compétences, expériences antérieures, références dans le secteur d'activités visé...)
 - Kbis si l'entreprise est déjà existante
 - Lettre de motivation pour la création du projet

- Coordonnées du ou des porteurs de projet
- Présentation du projet :
 - Description précise de l'activité envisagée
 - Etude de marché (clientèle cible, concurrence...)
 - Objectif de fréquentation
 - Fonctionnement général (jours et horaires d'ouverture,)
- Présentation organisationnelle du projet :
 - Forme juridique
 - Composition de l'équipe (organigramme)
 - Estimation des emplois directs créés à court et moyen terme
- Justification de la viabilité économique :
 - Modèle économique
 - Plan de financement
 - Prévisionnel sur 5 ans
 - Partenaires financiers envisagés
- Description des aménagements intérieurs envisagés
 - Plan ou croquis
 - Informations sur les contraintes techniques
 - Charge maximale au sol
 - Hauteurs sous plafond
 - Surface minimale (largeur, longueur et hauteur maximales)
 - Réseaux spécifiques
 - Accessibilités
- Calendrier prévisionnel de mise en œuvre à compter de la livraison du bâtiment
- Proposition d'une durée du bail et d'un montant de loyer

Tout élément complémentaire permettant d'apprécier la qualité, la pertinence ou l'originalité du projet pourra également être joint au dossier.

Critères de sélection

Les candidatures reçues seront examinées par la CC Pays Houdanais selon les critères suivants :

- Pertinence du projet au regard des objectifs du territoire et de la vocation du site (activité de loisirs, sportive ou culturelle, complémentarité avec les équipements existants) ;
- Faisabilité technique du projet, notamment en lien avec les contraintes du site
- Solidité financière et viabilité économique du projet à court et moyen terme ;
- Création d'emplois locaux et retombées économiques positives pour le territoire ;
- Expérience du porteur de projet et qualité du montage juridique, technique et opérationnel ;
- Respect des délais de réalisation proposés dans le calendrier prévisionnel.

La sélection pourra faire l'objet d'un entretien avec les porteurs présélectionnés afin de préciser les éléments techniques et organisationnels du projet.

Calendrier prévisionnel

Le calendrier indicatif de l'opération est le suivant :

- Publication de l'appel à manifestation d'intérêt : 19/09/2025 – (3 mois)
- Date limite de dépôt des candidatures : 18/12/2025 à 12h

- Notification du choix du ou des porteurs de projet : Fin du premier trimestre 2026

Ce calendrier est donné à titre indicatif et pourra évoluer en fonction des contraintes techniques, administratives ou du porteur de projet retenu.

Il est précisé que la livraison des locaux demandera un délai prévisionnel de 24 mois à compter de la sélection des porteurs de projets pour tenir compte de la construction des superstructures.

Contact et renseignements complémentaires

La CC Pays Houdanais se tient à la disposition des porteurs de projet pour toute demande d'information complémentaire. Elle peut notamment faciliter la mise en relation avec des structures d'accompagnement à la création ou au financement d'entreprises.

Une visite du site peut être organisée sur rendez-vous, afin de permettre aux candidats d'apprécier les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Des documents utiles au montage du projet (plan de situation, éléments techniques, tarification indicative, contacts utiles...) pourront être transmis aux porteurs intéressés pour les aider à élaborer leur plan d'affaires.

Le dossier de candidature est à transmettre par e-mail à l'adresse suivante : ccph@cc-payshoudanais.fr

Pour toute question, vous pouvez également contacter Madame Stéphanie Goujon au 01.30.46.82.82.

Date limite de dépôt des candidatures : jeudi 18 décembre 2025 à 12h