



PIETTE Jean-Baptiste
Padel Horizon
SAS MARAGA
3 bis rue de Paris
94 370 Sucy-en-Brie

Jean-Marc BONINO
Ville d'Aubagne
Directeur Général Adjoint
Aménagement du Cadre de Vie
Hôtel de Ville
BP 41465
13785 Aubagne Cedex

A Sucy-en-Brie le mardi 25 février 2025

OBJET : appel à manifestation d'intérêt – Padel et bassin de nage – Aubagne
Réponse au courrier du 11 février 2025

Monsieur,

Nous rappelons les valeurs et principes de l'offre de **MARAGA / PADEL HORIZON** à l'AMI engagée par la Commune d'Aubagne :

- Un projet résolument orienté vers les **pratiques sportives des Aubagnais** : Padel, Beach Volley, Nage et apprentissage de la nage.
- Des **installations de qualité** : Pistes de Padel Indoor et Outdoor avec éclairage LED, pro shop matériel, un bassin de nage revêtement inox en utilisation annuelle (hors périodes de maintenance) , avec couverture et plages de repos.
- Un **encadrement des pratiques sportives** : instructeurs de padel et école de padel enfants et adultes, des maîtres nageurs sauveteurs diplômés.
- Une **micro crèche** de 14 berceaux avec aire de jeux de 150 mètres carrés en gazon synthétique et revêtement EPDM

Nous vous remercions de bien vouloir trouver ci-dessous les éléments de réponse, faisant suite à votre courrier du 11 février 2025 (PJ n°1), ainsi que nos propositions financières ajustées tenant compte de l'impact de la couverture et de l'utilisation annuelle du bassin nautique souhaitée.

• **Le fonctionnement du site**

Vous trouverez la nouvelle version du plan masse en annexe. Celle-ci prend en compte vos remarques. Notamment :

A. Accès

L'accès a été positionné au niveau de la RN8, entre l'arrêt de bus « Robespierre » et l'impasse des Althéas. (avant le « délaissé »)

PADEL HORIZON
SAS MARAGA
3 bis rue de Paris, 94370 Sucy-en-Brie
N° Siret : 804 483 808 000 56

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_14-DE
Reçu le 02/07/2025

https://messageriepro3.orange.fr/OFX#mail/SF_INBOX/9430470233F_INBOX/f





B. Stationnement

40 places de parking (dont 2 PMR et 2 disposants d'une borne de recharge électrique) sont prévues, permettant de répondre aux besoins de l'utilisation du bâtiment PADEL et PISCINE.

Aussi, un parking de 6 places (dont 1 PMR) a été créé pour répondre aux besoins de la crèche (14 berceaux potentiels).

• Le fonctionnement du bassin d'apprentissage :

Le parcours des utilisateurs a été revu afin de pouvoir garantir un cheminement simple, sécuritaire pour les scolaires, et hygiénique. Ainsi, tous les utilisateurs du centre se présenteront au même accueil. Cependant, les visiteurs PADEL seront dirigés vers la porte de l'espace PADEL, et les visiteurs PISCINE vers les tourniquets d'accès PISCINE.

Ces tourniquets seront franchissables à conditions d'être muni d'un ticket d'entrée PISCINE, ou d'un ticket d'accès spécial (scolaire, salarié, maintenance, autre)

Les visiteurs PISCINE entreront ensuite dans une zone de déchaussage, puis dans un premier pédiluve avant d'arriver en zone cabines – douches – sanitaires, puis un dernier pédiluve avant d'entrer dans l'espace PISCINE.

Le bassin sera doté d'une structure légère en charpente bois, accompagné d'une bâche en membrane plastique textile micro perforée en couverture et sur la partie haute des parois. La partie basse sera en grande partie réalisée en châssis vitrés ouvrant, permettant d'apporter une lumière naturelle importante pour le confort des baigneurs, mais aussi d'accéder à une plage extérieure clôturée. Ces ouvertures favoriseront également une ventilation naturelle de l'espace. Vous trouverez en PJ n°3 une illustration du type de rendu souhaité.

Une telle technique de construction permettra au bassin d'être utilisé toute l'année en la protégeant des intempéries et du vent et limitera les déperditions thermiques.

Les températures visées seront par espace : Température bassin 27°, Température vestiaires 24°, Température accueil Bureau 20.

• Le coût des investissements

Veuillez trouver ci-dessous un tableau de répartition du budget total du projet

PADEL HORIZON
SAS MARAGA

3 bis rue de Paris, 94370 Sucy-en-Brie
N° Siret : 804 483 808 000 56

300





<i>Investissements</i>	<i>Montant HT</i>
Maitrise d'œuvre et BET	350 000
Bâtiments	4 525 000
Aménagement intérieur	525 000
Aménagement spécifique sport et loisir	1 200 000
Panneaux photovoltaïques	500 000
Divers taxes	350 000
Total travaux	7 450 000

• **Propositions Financières ajustées :**

Au regard de la demande de couverture de la piscine, des spécificités techniques afférentes (traitement de l'air notamment) et des 29 places de parking complémentaires et aménagements VRD conséquents (sécurisation du site : clôture, espace vert, etc.) nous avons un **budget d'investissement** complémentaire qui s'élève à 1,2 M€ HT.

Le **budget d'exploitation** doit également être revu à la hausse en raison de l'ouverture de la piscine toute l'année (hors période de maintenance) soit une augmentation de 130 K€ HT (fluides / RH).

Nous avons sciemment **augmenté le nombre d'heures de mise à disposition de la piscine au public scolaire et associatif de la ville d'Aubagne** passant de 800 à 1 100 heures afin de favoriser l'apprentissage de la nage pour les scolaires et l'école municipale des sports de la Ville d'Aubagne.

Nous avons réajusté nos propositions financières pour trouver un équilibre et répondre au mieux à vos attentes.

Proposition finale

- ⇒ Bail emphytéotique de 35 ans
- ⇒ 10 000 € HT de redevance fixe
- ⇒ 1% du CA HT sur l'activité Padel / piscine / loyer de la crèche avec un minimum de 15 K€ HT
- ⇒ Avantage en nature avec la mise à disposition de la piscine pendant la durée du bail (surveillance comprise assurée par un MNS) pour 1 100 heures par an, Planning à définir avec la direction de la jeunesse et des sports d'Aubagne, avantage estimé à 110 000 € HT
- ⇒ Maintien d'une micro-crèche mais pas d'acquisition du foncier, en revanche le loyer perçu par Maraga auprès de Step by Step sera compris dans l'assiette de calcul de la redevance

**PADEL HORIZON
SAS MARAGA**

3 bis rue de Paris, 94370 Sucy-en-Brie
N° Siret : 804 483 808 000 56

30 p

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_14-DE
Reçu le 02/07/2025



https://messageriepro3.orange.fr/OFX#mail/SF_INBOX/945047%20SF_INBOX/f



MARAGA
3 Bis rue de Paris
94370 Sucy-en-Brie
Tél : 07 64 02 79 91
804 483 808 R.C.S. Paris

Sas MARAGA
Jean Baptiste PIETTE
Pierre-Nima SANAËI
Yves BOCKELEE

Pièces jointes :

1. **Courrier du 11 février 2025**
2. **Plan de Masse Projet Padel Horizon.pdf**
3. **Exemple réalisation SMC2**

PADEL HORIZON
SAS MARAGA

3 bis rue de Paris, 94370 Sucy-en-Brie
N° Siret : 804 483 808 000 56

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_14-DE
Reçu le 02/07/2025



https://messageriepro3.orange.fr/OFX#mail/SF_INBOX/94504%2056_INBOX/f



AUBAGNE, le 11 février 2025

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
Aménagement du Cadre de Vie

Nos Réf : JMB/ SB
Dossier suivi par Jean-Marc BONINO:
04 42 18 18 24
E-Mail : jean-marc.bonino@aubagne.fr

Monsieur Pierre-Nima SANAËÏ
Padel HORIZON
SAS MARAGA
3 bis Rue de Paris
94370 SUCY-EN-BRIE

OBJET : Appel à Manifestation d'Intérêt – Padel et bassin de nage - Aubagne

Monsieur,

Dans le cadre de l'AMI engagé par la Commune d'Aubagne, la SAS MARAGA a remis une offre en date du 28 octobre 2024, et je vous en remercie.

Après examen de votre dossier, et afin de finaliser l'analyse de votre offre, divers points nécessitent des compléments d'informations, à savoir :

Le fonctionnement du site

Votre proposition prévoit l'accès au site par l'Avenue Maximilien de Robespierre. Dans le cadre du schéma général de mobilité de la ville, il semble plus pertinent d'envisager l'entrée au site par la RD8n.

Aussi, il est attendu une nouvelle proposition du plan de composition du site.

De plus, votre proposition prévoit très peu de places de stationnement, ce qui n'est pas envisageable. Le projet doit présenter sur la parcelle mise à disposition, un nombre suffisant de places de stationnement pour le fonctionnement des équipements.

Aussi, il est attendu une nouvelle proposition du plan de stationnement du site.

Le fonctionnement du bassin d'apprentissage

Votre proposition permet un fonctionnement dissocié du bassin de nage et des installations de padel, offrant ainsi des usages variés du site pour un public différent, notamment scolaire.

Pour autant, le plan de fonctionnement de la zone « vestiaires du bassin nordique » et la zone « accueil des terrains de padel » doit être précisé pour mieux répondre à la réception des jeunes publics scolaires et clubs, en toute sécurité et indépendance des créneaux mis à disposition de la Commune.

Hôtel de Ville - BP 41465 - 13785 Aubagne Cedex - Tél : 04 42 18 19 19 - Fax : 04 42 18 18 18 - www.aubagne.fr

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_14-DE
Reçu le 02/07/2025

https://messageriepro3.orange.fr/OFX#mail/SF_INBOX/94504%20SF_INBOX/f



Par ailleurs, le projet ne semble pas proposer de couverture du bassin.

Afin d'éviter de trop grandes déperditions thermiques à la surface de l'eau et permettre un fonctionnement optimisé tout au long de l'année, la couverture du bassin est nécessaire.

Aussi il est attendu une nouvelle proposition du fonctionnement des installations du bassin de nage.

- Le coût des investissements

Eu égard à la nature des équipements proposés et à la nécessité de compléter certains points, le budget prévisionnel des travaux de construction devra être précisé et détaillé, notamment en dissociant le coût des différents équipements (padels, bassin de nages, micro-crèches, aménagement extérieurs...)

L'ensemble des éléments complémentaires est attendu pour le mercredi 26 février 2025 à 17h00.

Je vous remercie de bien vouloir nous les retourner, avant cette date, à l'adresse suivante :

jean-marc.bonino@aubagne.fr

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Jean Marc BONINO

Directeur Général Adjoint
Aménagement du Cadre de Vie





Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_14-DE
Reçu le 02/07/2025



https://messageriepro3.orange.fr/OFX#mail/SF_INBOX/94304702337_INBOX/f