DEAUVILLE

CONSULTATION
POUR LA LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL SITUE
DANS LE NOUVEAU QUARTIER DE LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES A DEAUVILLE

Exposé préalable

La Ville de Deauville souhaite engager une démarche visant à désigner le futur locataire du local commercial dont elle sera propriétaire, lesquel est situé dans le nouveau quartier de la Presqu'île de la Touques à Deauville.

DEAUVILLE, UNE VILLE ACCESSIBLE AVEC UNE NOTORIETE NATIONALE ET INTERNATIONALE

> 1 400 MÈTRES DE LITTORAL - Les Planches de Deauville : 643 mètres de promenade connus dans le monde entier

> 4 000 RÉSIDENTS À L'ANNÉE

> 32 000 HÉBERGEMENTS

> 400 COMMERCES

> 2 000 HÉBERGEMENTS (hôtels, résidences de tourisme, etc...)

> UNE HÔTELLERIE DE LUXE avec deux établissements 5 étoiles

> 1 PALAIS DES CONGRÈS de 18 000 m², le Centre International de Deauville (C.I.D), comprenant notamment un auditorium de 1 500 places

> 555 BÂTIMENTS PROTÉGÉS et valorisés

> 2 PORTS, soit 1 250 anneaux, 2ème port bas-normand après Cherbourg

Une Ville active toute l'année !

> 5 FESTIVALS CULTURELS s'y déroulent chaque année, ainsi qu'une saison culturelle

Avril :	FESTIVAL DE PÂQUES
Mai :	FESTIVAL LIVRES & MUSIQUES
Août :	FESTIVAL AOÛT MUSICAL
Mai à octobre :	SAISON CULTURELLE
Septembre :	FESTIVAL DU CINEMA AMERICAIN
Octobre :	FESTIVAL DE PHOTOGRAPHIE PLANCHE(S) CONTACT

> 2 HIPPODROMES proposant des courses hippiques de plat, trot ou obstacles, été comme hiver

> UN PÔLE INTERNATIONNAL DU CHEVAL dédié à la formation, la pratique des sports équestres et l'apprentissage de l'équitation

> DE NOMBREUX EQUIPEMENTS DE LOISIRS :
4 golfs à proximité, une piscine d'eau de mer, un complexe tennistique, des salles et terrains de sports collectifs de haute qualité

> UN CASINO

L'aéroport Deauville-Normandie accueille de nombreux charters et des lignes régulières notamment vers Londres. Il est en outre équipé pour le fret de chevaux. Deauville est située au cœur de la Normandie (à une heure de Caen, Rouen, Le Havre et de Giverny, à deux heures du Mont Saint Michel). C'est l'une des portes d'entrée du Pays d'Auge. En chiffre, la Normandie est au 8e rang des régions pour les voyages des Français et au 5e rang pour les courts voyages (moins de 4 jours). La clientèle étrangère représente 30% des nuitées normandes ce qui la place au 9e rang des régions françaises fréquentées par les étrangers. Elle bénéficie de trois contrats de destination : destination impressionniste, destination Mont Saint Michel et destination « tourisme de mémoire ».

DEAUVILLE DANS LES CLASSEMENTS !

Différents classements attestent de la dynamique événementielle et culturelle de Deauville, une dynamique volontariste qui donne aux visiteurs occasionnels ou habitués de Deauville, envie de venir et revenir.
Ces classements confirment aussi une FORTE FIDÉLITÉ AU TERRITOIRE, à son offre et à sa qualité de vie.
Elles confirment aussi l'évolution de l'image de Deauville aujourd'hui TENDANCE ET REVIGORANTE.
Elles montrent enfin le positionnement fort sur le marché des COURTS SÉJOURS URBAINS au même titre que les « capitales » européennes (Londres, Barcelone, Venise…).

SEPTEMBRE 2013 - CLASSEMENT TRIVAGO : Deauville au 4ème rang des stations balnéaires nationales préférées.

OCTOBRE 2013 – CLASSEMENT GOOGLE FRANCE (catégorie hôtel) : Deauville se positionne sur la 3ème marche du podium, après Paris et Barcelone. Deauville remporte même la palme des plus fortes progressions de l'été 2013.

FEVRIER 2014 - CLASSEMENT TRIVAGO (pour la Saint Valentin) : Deauville parmi les 10 villes françaises les plus recherchées par les utilisateurs Français.

JANVIER 2015 - THE DAILY TELEGRAPH : Deauville est au top 8 des meilleures villes d'Europe pour un city break, courtes vacances de deux à cinq jours.

AVRIL 2015 - **CLASSEMENT DE TRIPADVISOR** : Deauville au top 8 des destinations préférées des Français pour les week-ends prolongés de la Pentecôte et de l'Ascension.

ÉTÉ 2015 - **CLASSEMENT GOOGLE**: Deauville au top 5 des destinations les plus recherchées cet été sur Google France dans la catégorie « Hôtels ».

DECEMBRE 2015 - **CLASSEMENT GOOGLE FRANCE ET EUROPE** : Deauville au top 4 des destinations week-end les plus tendances en 2015 (1ère ville française citée et la seule destination de « taille humaine » parmi des capitales et des grandes villes européennes).

FEVRIER 2016 - **CLASSEMENT DE TRIPADVISOR** : Deauville arrive en cinquième position du classement pour les plus belles plages de France.

JANVIER 2017 : **PROCOS**, Fédération du commerce spécialisé qui fédère 260 enseignes réalise son premier palmarès des villes qui ont su conserver leur attractivité commerciale. Cette étude, relayée par le journal Les Echos, porte sur plus de 200 villes françaises en fonction de la population et du nombre de commerces. Parmi les villes touristiques,

Deauville se place en troisième position, après Saint-Malo, Menton et suivie de Beaune et La Baule.
Selon Procos, "la réussite demeure conditionnée à la mise en place d'une politique volontariste et globale de la part de la collectivité", sachant que les centres-villes les plus commerçants ont en commun : "une politique concertée entre les acteurs, maîtrisée sur le plan de l'urbanisme commercial, multidimensionnelle en intégrant logements, transports, vie économique et sociale, activités culturelles et touristiques".

JUILLET 2017 - EXPLORIMMO : En juin, Explorimmo réalise une enquête auprès des internautes sur le marché des résidences secondaires. Plusieurs tendances y sont révélées. Dans le top 10 des destinations prisées, Deauville (18%) arrive en deuxième position derrière le Bassin d'Arcachon (21%) et avant Cassis (17%).

JUIN 2018 – AD MAGAZINE : La station balnéaire serait à Paris ce que les Hamptons sont à New York.

2022 – Station balnéaire classée en première position par un comparateur de locations de vacances entre particuliers parmi les petites villes françaises (entre 2 000 et 10 000 habitants) les plus recharchées par les français.

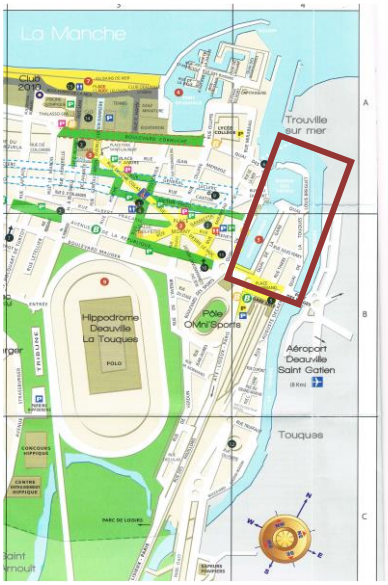
LA PRESQU'ÎLE DE LA TOUQUES, UN EMPLACEMENT D'EXCEPTION S'INTEGRANT HARMONIEUSEMENT DANS LE TISSU ARCHITECTURAL PRESTIGIEUX DE DEAUVILLE

La Presqu'île de la Touques, secteur situé entre la Touques et le Port, est un quartier en cours d'achèvement à vocation mixte d'habitat et d'activités destiné à être un lieu de vie entièrement recomposé autour d'activités porteuses d'emplois, de logements et d'espaces publics fédérateurs et conviviaux.

Ce nouveau quartier, idéalement placé entre mer et centre-ville de Deauville, en face de la gare SNCF, à proximité du centre-ville de Trouville sur Mer, la Ville de Deauville l'a souhaité ouvert sur la mer et vivant à l'année.

Sa grande qualité urbaine, architecturale et paysagère, comme le traitement soigné des espaces publics, en font un quartier durable pour les générations.

Les voiliers amarrés dans le bassin Morny sont au premier plan de ce quartier de la Presqu'Île de la Touques.



Les Circulations douces valorisées

Grande promenade plantée au bord de la Touques, passerelle piétonne, quais, places et cheminements pour les piétons et les cycles…sont autant de respirations dans la presqu'île. Sa faible densité de construction (1m² de bâti pour 3 m² d'espaces libres) ajoutée à des hauteurs maîtrisées offre une transparence de vues depuis Deauville, Trouville et vers la mer.

Le parc paysager le long de la Touques est un élément fort du projet de la Presqu'île. Entièrement recomposée, la rive verte s'étire le long de la Touques et jusqu'à son estuaire. Elle se dédouble en deux cheminements : un parcours "grand site" ouvrant la vue sur la Touques et le paysage environnant et un sentier de découverte pénétrant le milieu végétal grâce à une estacade en bois d'azobé longue de 99 mètres. Le choix des ambiances végétales et des arbres conforte les milieux naturels de la presqu'île et associe des variétés adaptées au milieu de bord de mer pour constituer des micro-milieux propices à la biodiversité.

Force est de constater que la population s'est d'ores déjà appropriée les aménagements publics achevés.

L'ambition est d'assurer la desserte des commerces sans nuire à la tranquillité des lieux.

Les Stationnements

Ils sont répartis sur plusieurs aires de stationnement extérieures, suffisantes et intégrées sur le plan paysager.
Les rues du quartier participent aussi à l'absorption du stationnement des véhicules.
De plus, chaque lot de la ZAC intègre ses propres besoins en matière de stationnement conformément aux règles d'urbanisme applicables.

Un accroissement d'activité et du nombre de logements dans le cadre du projet d'aménagement de la Presqu'île

-D'ores et déjà livrés :
Nombre de logements: 304
Nombre de locaux commerciaux : 13

-A livrer dans les deux ans :
Nombre de logements : 5 individuels et 35 collectifs
Nombre de locaux commerciaux : 3
Bureaux : 1280 m² de surface de plancher

-Lot de la ZAC en cours de cession :
Lot D : près de 2500 m² de surface de plancher dédiée à une activité commerciale et culturellle innovante

L'OBJET DE LA CONSULTATION

Le bail commercial spécialisé sera conclu avec la personne/société retenue librement par la Ville à l'issue de la consultation. Le loyer sera dû à compter de la déclaration d'achèvement des travaux dont la durée maximale d'exécution sera conventionnellement fixée.

Afin de garantir une certaine complémentarité et diversité de l'offre commerciale, certaines activités ne sont pas admises :
Liste indicative des commerces non-admis :
-banque, assurances
-coiffeur
-agence immobilière
-traiteur
-vidéo
-téléphonie
-sandwicherie
-fitness
-conciergerie
-bar de nuit, boîte de nuit et plus généralement toute activité de nuit

Les candidats doivent faire des propositions financières (droit d'entrée, loyer pour le local)

Le présent règlement de consultation précise les conditions d'affectation du local commercial dont la Ville restera propriétaire et qui sera loué par bail commercial. La Ville se réserve le droit d'apporter toute modification qu'elle jugerait nécessaire au présent règlement.

I) Présentation de l'environnement proche

Équipements collectifs situés à proximité

- Le Deauville Yacht Club (association loi 1901 en charge de l'animation du bassin notamment par des régates ainsi que de l'école de voile)
-La Gare SNCF (avec des projets de création d'un espace commercial et d'un espace co-working)
-Le POM'S (sports collectifs, Dojo, salle de tennis de table)

-Le Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire

Zone d'activités environnante

L'aménagement d'une zone d'activités économiques entre la rue Jean Jaurès, le Boulevard des Sports et la route des CréActeurs au sud de la gare SNCF est désormais achevé.
Cette zone d'activités accueille une maison médicale regroupant des médecins généralistes et spécialistes, un immeuble de bureaux et une résidence pour séniors avec services.
Il est par ailleurs prévu de réaliser un chemin piétonnier qui traverse le stade et mène au rond-point de la Libération.

Résidence de l'Horloge (lot C de la ZAC)

L'Office de Tourisme de Deauville et ses environs ainsi que la Société Publique Locale de Développement Territorial et Touristique de Deauville sont installés dans deux locaux situés au rez-de-chaussée de la Résidence de l'Horloge rue Princesse Sophie Troubetskoï et quai Impératrice Eugénie.

Une nouvelle résidence Pierre & Vacances Premium installée au cœur de ce nouveau quartier (lots H-I de la ZAC).

Lot J de la ZAC de la Presqu'île de la Touques

Batiments destinés à accueillir le Service du Port, le Deauville Yacht Club, et un restaurant.

II) Présentation du local commercial

•principes généraux

Ledit local commercial se situe dans le lot A de la ZAC de la Presqu'île de la Touques, 24 avenue de la République.

- Etat actuel du local

Livré brut béton et comprenant les équipements suivants :
-attente électrique dimensionnée par rapport au local ;
-attente gaz ;
-attentes EP et EU
-gaine VMC et ventilation hotte sortant en toiture ;
-bac à graisse positionnable en sous-sol

Les moteurs de hotte et de VMC doivent être positionnés dans le volume du commerce par le preneur.
De même, le preneur doit prévoir dans son local un espace pour le stockage des déchets.

- Procédure d'aménagement

Le locataire devra prendre en charge notamment financièrement l'aménagement intérieur et extérieur (les façades comprenant l'enseigne, …), en concertation préalable avec la Ville. A cet effet, il devra respecter l'ensemble des règles applicables (PLU, AVAP ; réglementation applicable pour l'exploitation de telle ou telle activité,…). Le locataire se chargera également du raccordement aux fluides dans le cadre des capacités existantes.

En outre, le local est soumis au régime de la copropriété. En conséquence, le futur locataire du local commercial devra se conformer également aux dispositions du règlement de copropriété applicable. Le règlement de copropriété règlemente l'activité autorisée.

Pour l'aménagement extérieur, avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, le locataire devra contacter le service urbanisme afin de soumettre son projet à l'architecte des bâtiments de France. Il devra ensuite déposer auprès du service urbanisme de la Ville une demande de permis de construire. Il est précisé que l'architecte des bâtiments de France sera sollicité dans le cadre de l'instruction de ces demandes.

Les aménagements réalisés resteront la propriété de la Ville, sans la contrepartie d'une quelconque indemnité et ne donneront pas lieu à déduction du loyer.

- Terrasse

La Ville pourra étudier toute demande d'occupation du domaine public à titre payant au droit du local commercial, notamment pour l'installation d'une terrasse, dans le cadre de la règlementation applicable en la matière. L'autorisation d'occupation du domaine public n'est pas de droit ; elle est précaire et révocable. Elle ne devra pas entraîner de modification des aménagements existants.

- Fibre optique

L'immeuble est raccordé à la fibre optique. Le territoire communal est équipé en fibre optique.

• L'ensemble immobilier est composé de :

- Un bâtiment en R+4 comportant 1280 m² SDP environ et un espace commercial.
- 1 niveau de sous-sol contenant 22 places de stationnement, un local technique, un local 2 roues, une chaufferie.

• Les lots de copropriété concernés sont les suivants :

Lot numéro neuf (9)
Au sous-sol, une place de stationnement portant le n° 9.
Et **les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes)** des parties communes générales.
Et **les trente-quatre millièmes (34 /1000 èmes)** des charges spéciales d'escalier C.
Et **les douze millièmes (12 /1000 èmes)** des charges de l'ascenseur A.

Lot numéro seize (16)
Au sous-sol, deux places de parking "commandées" portant les numéros 16 et 17.
Et **les vingt-six /dix millièmes (26 /10000 èmes)** des parties communes générales.
Et **les soixante-sept millièmes (67 /1000 èmes)** des charges spéciales de l'escalier C.
Et **les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes)** des charges de l'ascenseur A.

Lot numéro dix-sept (17)
Au sous-sol, un local destiné à l'emplacement du bac à graisse.
Ce lot est indissociable du lot n°19.
Et **les vingt-huit /dix millièmes (28 /10000 èmes)** des parties communes générales.
Et **les vingt-deux millièmes (22 /1000 èmes)** des charges spéciales de l'escalier A.
Et **les huit millièmes (8 /1000 èmes)** des charges de l'ascenseur A.

Lot numéro dix-neuf (19)
Au rez-de-chaussée, accessible directement depuis la rue, un local commercial avec jardinet, conduit pour poser l'extracteur de fumée jusqu'à la toiture, et terrasse, dont la partie privative est composée du revêtement de sol.
Ce lot est indissociable du lot n°17.
Et **les deux mille cinq cent cinquante-cinq /dix millièmes (2555 /10000 èmes)** des parties communes générales.
Et **les soixante-sept millièmes (67 /1000 èmes)** des charges spéciales de l'escalier .
Et **les vingt-quatre millièmes (24 /1000 èmes)** des charges de l'ascenseur A.

La surface de plancher du local commercial est de 398 m².

• Activités autorisées par le règlement de copropriété :

Le local commercial pourra être utilisé pour l'exercice de n'importe quel commerce ou activité (à l'exception de ceux cités ci-dessous s'ils ne préexistent pas à la mise en copropriété), avec ou sans réception du public, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment.

Les exploitants de l'espace commercial devront prévoir les éléments d'équipement nécessaires (insonorisation, isolation thermique, respect des installations, etc..) afin d'éviter toute gêne anormale aux copropriétaires de l'immeuble dont la destination principale est une activité de bureaux.

Le local commercial pourra accueillir un service public, ou toute autre activité qu'elle soit de nature commerciale ou professionnelle, après obtention des autorisations administratives nécessaires en fonction de la nature de l'activité qui y sera exercée.

L'activité exploitée dans les lieux ne devra pas constituer un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par les odeurs les personnes occupant l'immeuble et les voisins.

Sont interdits :

- *Les boîtes de nuit.*
- *Les établissements contraires aux bonnes mœurs et à la morale.*
- *Les laveries automatiques en libre-service.*

LES PRINCIPALES CONDITIONS DE LOCATION

Les dispositions du projet de bail commercial en annexe sont non contractuelles à ce stade de la consultation et susceptibles de modifications.

La Ville se réserve la possibilité de garantir le paiement des loyers par la caution d'une personne physique ou morale.

LES CONDITIONS DE CONSULTATION

Les éléments présentés sur le plan de l'architecture sont susceptibles de modifications.

I) Candidature

Les candidats devront remettre un dossier comportant :
-une attestation acceptant les conditions de consultation et de location,
-le tableau joint en annexe et dûment complété
-une note précisant :
. la motivation
. le projet d'aménagement intérieur
. le projet d'aménagement extérieur (y compris la terrasse éventuelle)
. un bilan prévisionnel sur trois ans
-une attestation sur l'honneur que le candidat ne fait pas l'objet de poursuites et ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale
-tout autre document que le candidat jugerait utile de communiquer pour mettre en valeur son projet ou en faciliter la compréhension ou que la Ville jugerait utile

Les propositions devront être remises contre récépissé ou envoyées par pli recommandé avec avis de réception postal à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Mairie de Deauville
20 rue Robert Fossorier
BP 31600
14801 Deauville Cedex

L'enveloppe extérieure portant la mention :
« Consultation pour la location d'un local commercial sur la presqu'île de la Touques - ne pas ouvrir »

La Ville se réserve la possibilité de négocier avec les candidats sur tout élément de la candidature et de ne pas examiner toute candidature incomplète.

La Ville a décidé dans l'immédiat de ne pas fixer de date limite de réception des candidatures. Il appartient à chaque candidat intéressé de se faire connaître par mail (m.desfontaine@deauville.fr) afin d'être informé de tout élément nouveau à ce sujet ou de toute modification éventuelle des conditions de consultation. En cours de consultation la Ville se réserve également la possibilité de fixer des dates limites de remise de candidature.
Une information portant sur toute éventuelle modification sera apportée le moment venu sur le site internet de la Ville dans la rubrique marché public/consultation (www.deauville.fr); il appartient à chaque candidat de le consulter régulièrement. Toute modification ultérieure du cahier des charges ou des conditions de consultation s'imposera à tout candidat.

II) Critères de sélection

Le choix du locataire sera opéré librement par la Ville à partir des critères interdépendants suivants:
-expérience,
-motivation
-caractéristiques et modalités du projet présenté
-intérêt du projet pour la Ville

Eventuellement les candidats seront amenés à présenter leur projet.

Le cas échéant, une négociation pourra être engagée avec le(s) candidat(s) pressenti(s) avant la location des locaux sur tout élément de la candidature.
Une présentation en commission pourra éventuellement être demandée au(x) candidat(s) et au(x) lauréat(s).

Les dossiers qui auront été retenus devront respecter dans leur ensemble les propositions remises à l'occasion de cette consultation.

III) Renseignements complémentaires

Les candidats pourront demander des renseignements complémentaires en adressant une demande impérativement écrite à Monsieur le Maire de Deauville ou par mail à Marie DESFONTAINE, responsable du service foncier patrimoine m.desfontaine@deauville.fr.

Une réponse écrite sera renvoyée aux demandeurs.
En cas de renseignements de portée générale, la réponse sera adressée à tous les candidats.

L'organisation de visites est possible sur demande écrite et par mail. Les candidats peuvent demander à consulter les règlements de copropriété et les notices descriptive des travaux ou les plans techniques.

ANNEXES

- extrait du règlement de l'AVAP pour l'aménagement des façades commerciales – site de la Ville
-plan du commerce et du sous-sol
-notice descriptive du commerce
-projet de bail commercial
-fiche à remplir IMPERATIVEMENT

TABLEAU A REMPLIR <u>IMPERATIVEMENT</u> PAR TOUT CANDIDAT

Nom et prénom du candidat (nom propre/société) JOINDRE EXTRAIT KBIS ou CNI VALIDE	
Adresse du candidat	
Expériences et formations du candidat	
Autre(s) établissement(s)/local (locaux) actuellement exploité(s) : Activité/enseigne/adresse	
Activité proposée	
Montant du droit d'entrée proposé	
Montant du loyer annuel proposé	
Planning	
Une étude de marché a-t-elle été réalisée ?	
Estimation financière des travaux d'aménagement intérieur et extérieur (prix en euros)	
Mode de financement des travaux et du pas de porte (fonds propres, emprunt,…)	
Durée estimative des travaux	

Nombre d'employés	
Date d'entrée dans les lieux souhaitée	