

**CONSULTATION
POUR LA SOUS-LOCATION
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
SITUE 74 RUE DE L'AVENIR A DEAUVILLE
DANS LE PERIMETRE DE L'HIPPODROME DE
DEAUVILLE-LA-TOUQUES**

Exposé préalable

FRANCE GALOP, en sa qualité d'emphytéote, a décidé d'engager une consultation visant à désigner le futur sous-locataire d'un ensemble immobilier appartenant au domaine public du Syndicat Mixte de l'Hippodrome de Deauville la Touques, situé dans le périmètre du bail emphytéotique portant sur ledit hippodrome.

PARTIE I) : OBJET DE LA CONSULTATION

Ledit ensemble immobilier est uniquement destiné à une activité équine compatible avec le fonctionnement et l'exploitation de l'hippodrome, ce compris les activités du polo.

Le candidat devra proposer un projet prévoyant :

- Une rénovation des 40 boxes (rangée le long de l'hippodrome),
- Une restructuration profonde des 80 boxes sous hangar,
- Une restructuration profonde ou la démolition des 40 boxes condamnés (rangée le long des habitations) ; en cas de démolition, projet d'aménagement à proposer (incl. clôture...)

Les candidats doivent faire une proposition de durée de sous-location et de loyer annuel prenant en compte le coût et la durée d'amortissement des travaux envisagés. La sous-location devra obligatoirement prendre fin au plus tard le 29 décembre 2093.

Le présent règlement de consultation précise les conditions de sous-location. FRANCE GALOP se réserve le droit d'apporter toute modification qu'elle jugerait nécessaire au présent règlement et sollicitera l'accord du Syndicat Mixte pour le choix du sous-locataire.

PARTIE II) PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I) Présentation de l'environnement

Le terrain se situe rue de l'Avenir, dans le périmètre de l'hippodrome de Deauville La Touques.

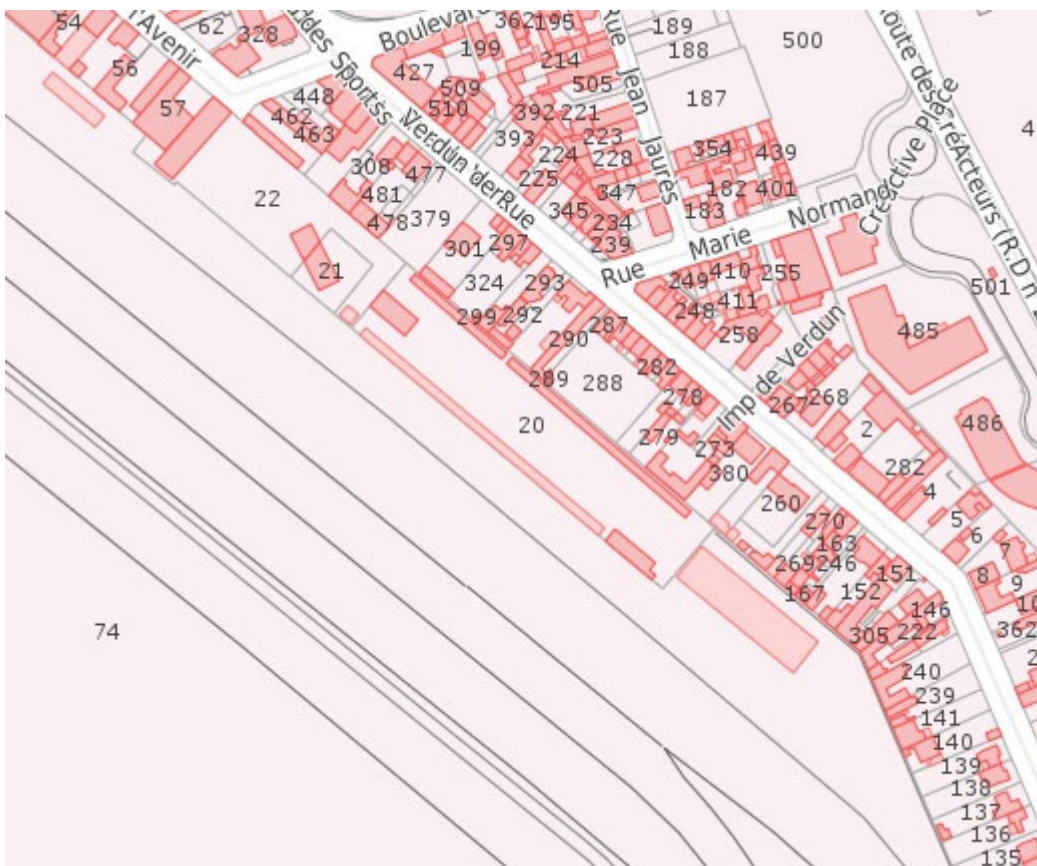


II) Présentation de l'ensemble immobilier à sous-louer

•Parcelles cadastrales

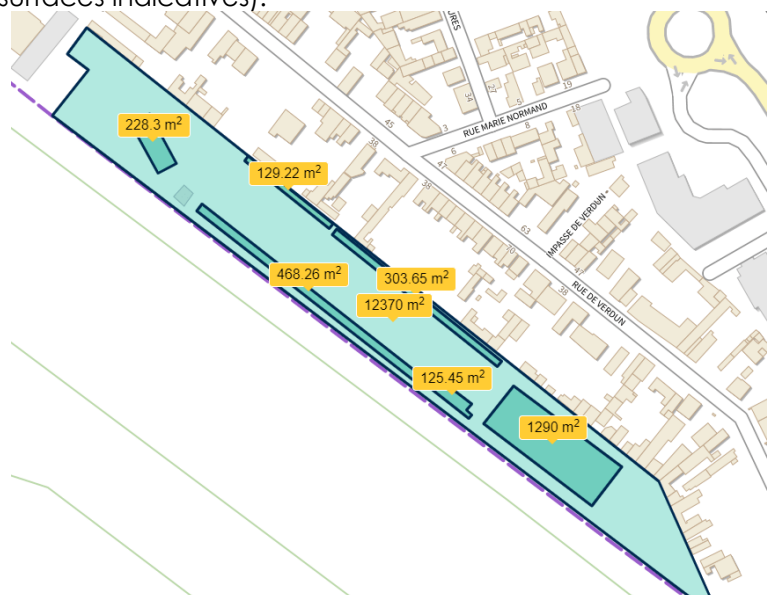
- section AM n°20 en totalité, d'une surface cadastrale de 5 172 m²
- section AM n°21 en totalité, d'une surface cadastrale de 557 m²
- section AM n°22, sans les locaux d'habitation qui restent utilisés par FRANCE GALOP, dont la surface cadastrale totale est de 3 035 m²
- section AM n°74, partiellement, correspondant à la pointe située dans le prolongement de la parcelle cadastrée section AM n°20, dont la surface cadastrale totale est de 464 870 m²

Accès direct par la rue de l'Avenir au numéro 74. Le terrain est presque entièrement clos .



Le terrain à sous-louer comprend divers locaux dont certains présentent un état de vétusté avancé :

- 160 boxes dont 40 le long de l'hippodrome, 80 sous le hangar existant et 40 le long des habitations (insalubres),
- un hangar (surface indicative),
- des locaux divers (surfaces indicatives).



L'ensemble immobilier sera sous-loué en l'état sans recours possible contre l'emphytéote (FRANCE GALOP) ou le propriétaire (SYNDICAT MIXTE de l'Hippodrome).

Tout candidat devra obligatoirement effectuer une visite du site avant de remettre une offre.

Le sous-locataire devra a minima prévoir la rénovation d'au moins 120 boxes existants, de la clôture et de l'accès. Les travaux seront à sa charge et sous sa responsabilité.

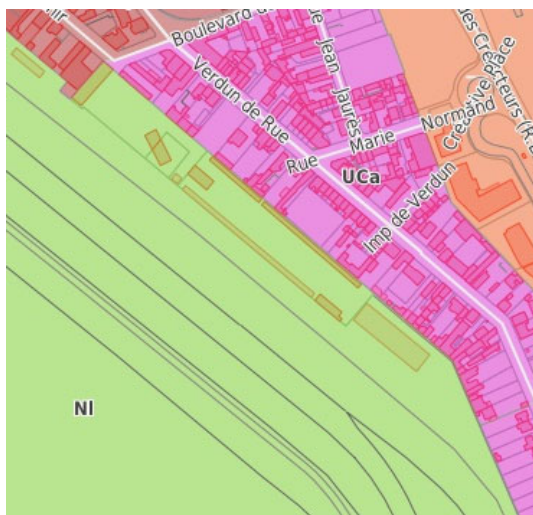
Il devra également prévoir des modalités de stockage et d'enlèvement du fumier.

•règles d'urbanisme (principales dispositions)

Terrain situé en zone NI du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et hors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Deauville.

a) Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

<https://www.coeurcotefleurie.org/urbanisme/le-plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui/>



Terrain situé en Zone NI :

Les Constructions destinées à l'activité équine sont autorisées.

-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté sur la ou les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;

-Emprise au sol non réglementée pour les constructions destinées à 'accueil des équidés dans le cadre des équipements d'intérêt collectif ;

-Hauteur maximale des constructions limitée à 10 mètres ;

-La clôture doit être constituée d'un dispositif à claire-voie (au moins 1/3 de vide), peut être doublée d'une haie composée d'essences locales, peut comprendre un mur de soubassement, ne peut être en PVC. La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

b) Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de la Touques

<http://www.calvados.gouv.fr/le-ppri-de-la-basse-vallee-de-la-touques-a3251.html>



Terrain situé en Zone bleue :

Les constructions et extensions des constructions et infrastructures nécessaires à l'activité équine sont autorisées.

- Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions (nouvelles et existantes) sur un terrain affecté aux activités équestres ou hippiques ne devra pas dépasser 50% ;
- Le projet devra préserver le libre écoulement des eaux ;
- Le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être implanté au minimum à 0,2 m au-dessus du niveau de référence ou à 1 m au-dessus du terrain naturel sur les secteurs impactés en l'absence de niveau de référence ;
- Les clôtures maçonnées devront comporter en pied des percements.

•Contraintes Loi sur l'Eau

Tout projet de construction nouvelle entraînera l'obligation de se conformer aux obligations de la Loi sur l'Eau (régime de la déclaration, de l'autorisation ou du « porter à connaissance » selon la nature du projet).

Le sous-locataire se chargera des formalités administratives (obtention des autorisations d'urbanisme requises, dossier Loi sur l'Eau,).

•Contraintes liées au fonctionnement et à l'exploitation de l'hippodrome

La sous-location du site ne pourra être continue 365 jours par an, dans la mesure où elle doit être compatible avec les activités du centre d'entraînement et de l'hippodrome pour l'organisation de réunions de courses, mais aussi avec les activités du Polo lors des compétitions organisées notamment pendant la période estivale.

A cet égard, FRANCE GALOP, L'ASSOCIATION DU DEAUVILLE INTERNATIONAL POLO CLUB et le candidat devront s'échanger leur calendrier respectif d'activité pour l'année à venir avant le 30 novembre de l'année précédente.

L'activité du candidat ne devra pas gêner l'exploitation et le fonctionnement de l'hippodrome, notamment aux heures d'ouverture du centre d'entraînement des chevaux de courses et les jours de réunion de courses. Le projet du candidat ne doit pas permettre de voir le nombre de chevaux déclarés à l'entraînement sur le centre de Deauville (et accédant donc quotidiennement aux pistes) excéder le niveau actuel.

A ce titre, il devra prévoir la mise à disposition d'un espace adapté à l'installation de structures provisoires (100 boxes), tous les ans au mois d'août pour l'accueil du Polo. La convention de sous-location, précisera les modalités d'accueil du Polo. Le Polo devra conserver, le temps de ses activités, l'accès à un bâtiment contenant des chambres d'hébergement et des bureaux (cf. numéro 31 du plan annexé), un petit hangar (cf. numéros 33 du plan annexé), des constructions à usage de boxe destinées exclusivement à accueillir des chevaux de polo (cf. numéros 34, 35 et 36 du plan annexé), un hangar abritant des boxes (cf. numéro 38 du plan annexé), Une convention entre L'ASSOCIATION DU DEAUVILLE INTERNATIONAL POLO CLUB et le candidat définira leurs obligations réciproques notamment en matière de consommation de fluides, d'entretien, de nettoyage et de gardiennage, le cas échéant.

Le sous-locataire ne devra pas gêner l'exploitation des locaux d'habitation situés à l'entrée du terrain.

Il devra rénover le site y compris la clôture et assurer le bon entretien des lieux sous-loués (terrain et bâti). Le candidat aura la responsabilité de la surveillance de la clôture le long de la voie verte,

dont l'entretien est à la charge de la communauté de communes. Outre l'entretien des bâtis, il assurera l'entretien de tous les espaces verts compris dans la zone sous-louée.

Il devra se conformer au règlement intérieur du centre d'entraînement.

Il devra également se conformer à l'ensemble des réglementations applicables.

PARTIE II) LES CONDITIONS DE CONSULTATION

Les éléments présentés sont susceptibles de modifications.

I) Candidature

Les candidats devront remettre un dossier comportant :

- présentation du candidat, de son expérience ;
- présentation du projet (motivation, activité, fonctionnement,) ;
- une attestation acceptant les conditions de consultation et une offre chiffrée de loyer annuel avec une proposition de durée de sous-location (sans tacite reconduction et avec aucun droit au renouvellement) ;
- une note précisant le programme de travaux, son coût, son plan de financement, sa durée d'amortissement et le planning ;
- des précisions quant à la méthodologie proposée pour l'obtention des autorisations d'urbanisme requises (collaboration avec la Ville de Deauville dès la phase avant-projet, ...)
- une attestation sur l'honneur que le candidat ne fait pas l'objet de poursuites ;
- certificat de visite ;
- tout autre document que le candidat jugerait utile de communiquer pour mettre en valeur son projet ou en faciliter la compréhension ou que FRANCE GALOP jugerait utile.

Les propositions devront être remises contre récépissé ou envoyées par pli recommandé avec avis de réception postal, **avant le vendredi 25 juin 2021 à 12h00 à l'adresse suivante :**

France GALOP
A l'attention de M Christian MAIGRET
46 Place Abel Gance
92655 Boulogne Billancourt Cedex

L'enveloppe extérieure portant la mention :

« Consultation pour la sous-location d'un ensemble immobilier 74 rue de l'Avenir à Deauville »

FRANCE GALOP se réserve la possibilité de négocier avec un ou des candidats sur tout élément de la candidature et de ne pas examiner toute candidature incomplète.

II) Critères de sélection

Le choix du sous-locataire sera opéré librement par FRANCE GALOP après avoir sollicité l'accord du Syndicat Mixte, à partir des critères interdépendants suivants :

- expérience du candidat,
- motivation du candidat,
- caractéristiques et modalités du projet présenté (programme de travaux, activité, planning, qualité architecturale, coordination avec l'hippodrome et le Polo, ...),
- intérêt du projet pour FRANCE GALOP, qui doit, plus particulièrement, améliorer significativement l'état général de ces parcelles et des constructions et dont le parfait entretien des lieux est garanti.
- loyer et durée (ces points peuvent faire l'objet d'une négociation avec un ou plusieurs candidats).

Eventuellement les candidats seront amenés à présenter leur projet.

Le cas échéant, une négociation pourra être engagée avec le(s) candidat(s) pressenti(s).

Une présentation en commission pourra éventuellement être demandée au(x) candidat(s) et au(x) lauréat(s). La Commission comprendra le cas échéant des représentants du Syndicat Mixte et de FRANCE GALOP.

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 cmaigret@france-galop.com.

Pour toute question portant sur la constructibilité, une demande pourra être effectuée auprès du service urbanisme de la Ville de Deauville (urbanisme@deauville.fr)

Une réponse écrite sera renvoyée aux demandeurs.

En cas de renseignements de portée générale, la réponse sera adressée à tous les candidats par FRANCE GALOP.

L'organisation de visites est obligatoire sur demande écrite et par mail.

Annexe 1 : Occupation du Polo

