



Ville de Draguignan



CONTRAT DE REVITALISATION
ARTISANALE ET COMMERCIALE

APPEL A PROJET

Vous avez un projet de commerce?

NOUS AVONS UN LOCAL POUR VOUS!



1



CONTEXTE

La Ville de Draguignan, commune de 41 000 habitants assure les fonctions de « ville-centre » d'une agglomération de près de 110 000 habitants, que ce soit dans l'offre commerciale, les activités de services ou bien encore l'animation culturelle.

Depuis plusieurs années, une politique active de revitalisation du centre-ville a été engagée dans l'objectif de renforcer l'attractivité du centre-ville au travers notamment de :

- Une politique d'intervention sur le tissu commercial des principaux axes commerciaux au travers d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC).
- La rénovation du Boulevard Clémenceau, axe marchand n°1
- La piétonisation de la Place du marché
- La création du Musée des Beaux-Arts à vocation régionale
- La rénovation de l'ensemble du parcours piéton commercial

La redynamisation commerciale du circuit marchand de Draguignan est engagée et perceptible !

La fréquentation du centre-ville augmente régulièrement depuis 2020, avec près de 15 millions de visiteurs par an sur le parcours commercial, reflétant le dynamisme de la Ville de Draguignan et confirmant son rôle de ville support pour l'arrière-pays et un rôle davantage complémentaire pour le sud de sa zone de chalandise.

Dans le cadre de cette revitalisation du cœur de ville, la Ville de Draguignan et la SALEM de Draguignan portent à travers le lancement de cet appel à projet, la volonté forte de diversifier l'offre commerciale du centre-ville de Draguignan, et d'implanter des projets innovants et attractifs.

Le présent appel à projet pour la **location de l'ancien cinéma Eldorado**, d'une surface de **434 m²**, est ouvert à toutes les activités* proposant une offre commerciale complémentaire à l'existant et dont le concept innovant permettra de restituer à ce bâtiment emblématique, son âme de lieu unique, marqueur d'une identité forte en cœur de ville.

Une attention particulière sera portée aux activités de LOISIRS INTERIEURS, émergentes en centres-villes, et devenues incontournables pour permettre aux chalands de choisir le centre-ville de Draguignan comme destination commerciale et ainsi consommer un centre-ville attractif et convivial.

REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS

Objectifs poursuivis : Cet appel à projet pour la commercialisation de l'ancien cinéma Eldorado, s'inscrit dans la volonté de maintenir et réaffirmer la vocation conviviale et de loisirs de ce lieu. Ses fonctions de cinéma pendant de très nombreuses années ont permis d'inscrire cet emplacement comme lieu majeur et emblématique du centre-ville de Draguignan.

Ce dispositif d'appel à candidatures vise à soutenir l'installation d'une activité commerciale innovante, en complémentarité de l'offre commerciale existante, dans l'objectif de répondre aux attentes des consommateurs, d'enrichir les services à la population, de reconquérir les chalandes et plus particulièrement le public famille / jeunesse. **Les activités de loisirs intérieurs seront privilégiées.**

Avec une surface de **434 m²** dont 357 m² en RDC et une **hauteur sous plafond de 6,50 m**, l'ancien cinéma Eldorado offre un volume conséquent permettant l'émergence de projets novateurs et absents du territoire.

Par cette opération, la SAIEM et la Ville de Draguignan s'engagent à soutenir et accompagner les porteurs de projets proposant des offres commerciales innovantes et souhaitant s'implanter en centre-ville.

1- LE LOCAL

PLAN DE SITUATION

L'ancien cinéma Eldorado bénéficie d'une identité forte, et d'un emplacement stratégique en entrée du parcours marchand piéton, au cœur de la place Cassin et à proximité de nombreux parkings.



DESCRIPTION DU LOCAL

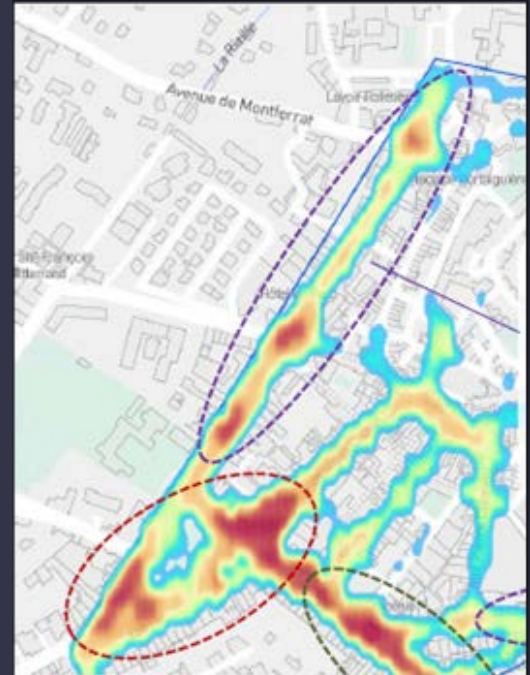
Le local commercial proposé dans le cadre du présent appel à projet est le résultat de travaux de restructuration et de mise en conformité, en cours de réalisation par la SALEM de Draguignan.

Situé au 2 place René CASSIN, il dispose d'une surface totale de **434m² sur 3 niveaux**.

Le **RDC de 357m²** est destiné à accueillir du public (Classification ERP 3ème catégorie Type X), le bâtiment accueille également un local de **51m² au premier étage** et le dernier niveau de **26m²** affecté comme local technique (climatisation et ventilation).

Ce local bénéficie d'une grande visibilité de par sa façade emblématique, ornée d'une marquise qui lui confère un caractère patrimonial remarquable.

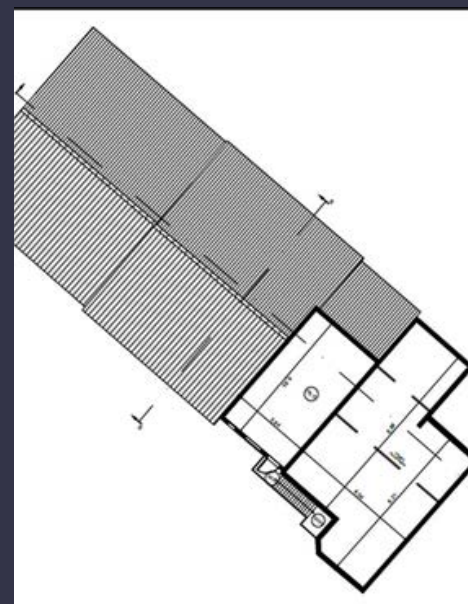
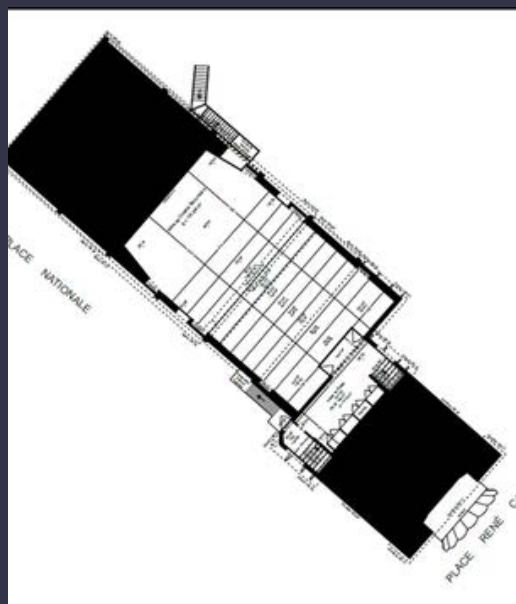
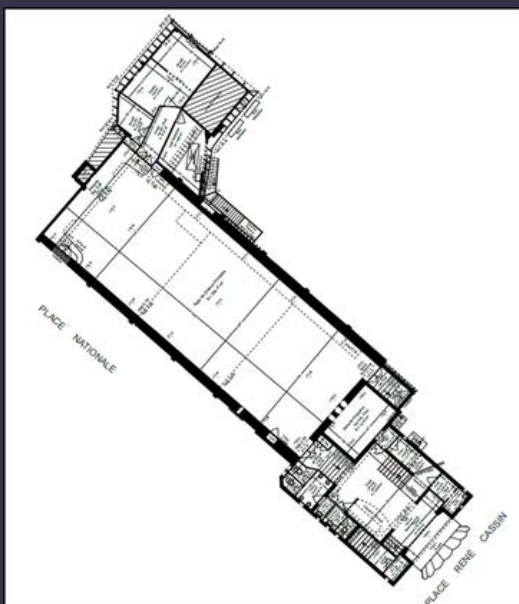
Situé à l'emplacement n°1 de l'entrée du parcours marchand piétonnisé, il profite d'un flux piétons important entre le mardi et le samedi, avec un pic significatif le samedi. A proximité immédiate du Boulevard Clémenceau, et du parking des Allées d'Azémar, ce local dispose de tous les atouts pour devenir un lieu de loisirs urbain.



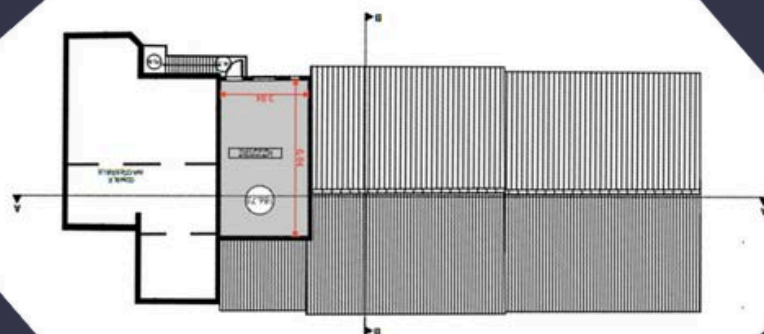
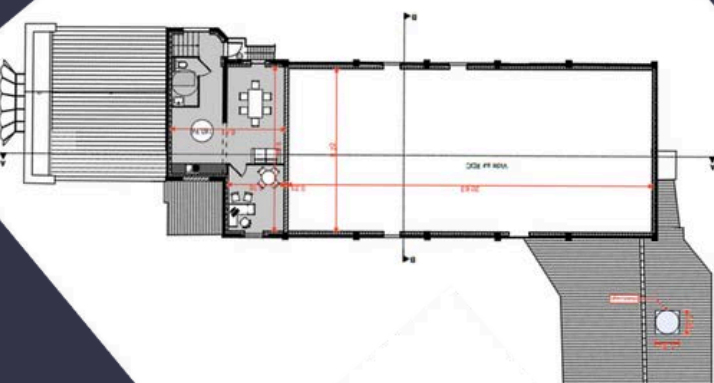
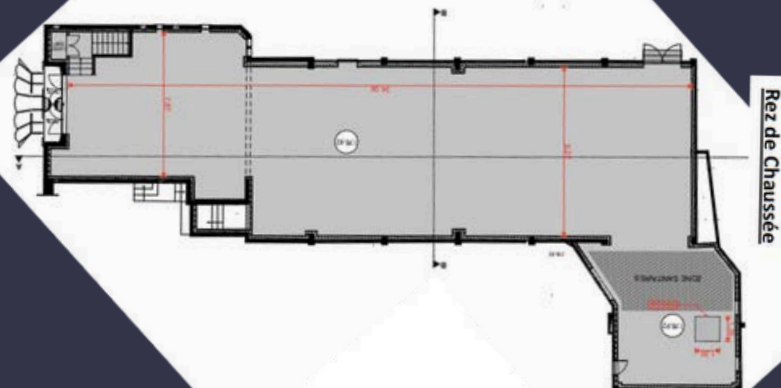
Source MyTraffic
Septembre 2024

Les flux enregistrés sur le parking Azémar et sur la place René Cassin les confirment comme vitrines principales de Draguignan pour les visiteurs extérieurs

PLANS DU LOCAL AVANT TRAVAUX



PLANS DU LOCAL ET DEVANTURE APRES TRAVAUX



TRAVAUX REALISES AVANT COMMERCIALISATION

TRAVAUX DE GROS ŒUVRE

- Démolition/Reconstruction du corps arrière du bâtiment
- Démolition de l'ancien balcon, de l'ancienne volée d'escalier et de tous les cloisonnements
- Renforcements structurels
- Travaux de couvertures et ravalement des façades

TRAVAUX DE MENUISERIES

- Condamnations et créations d'ouvertures
- Installation des menuiseries règlementaires

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE

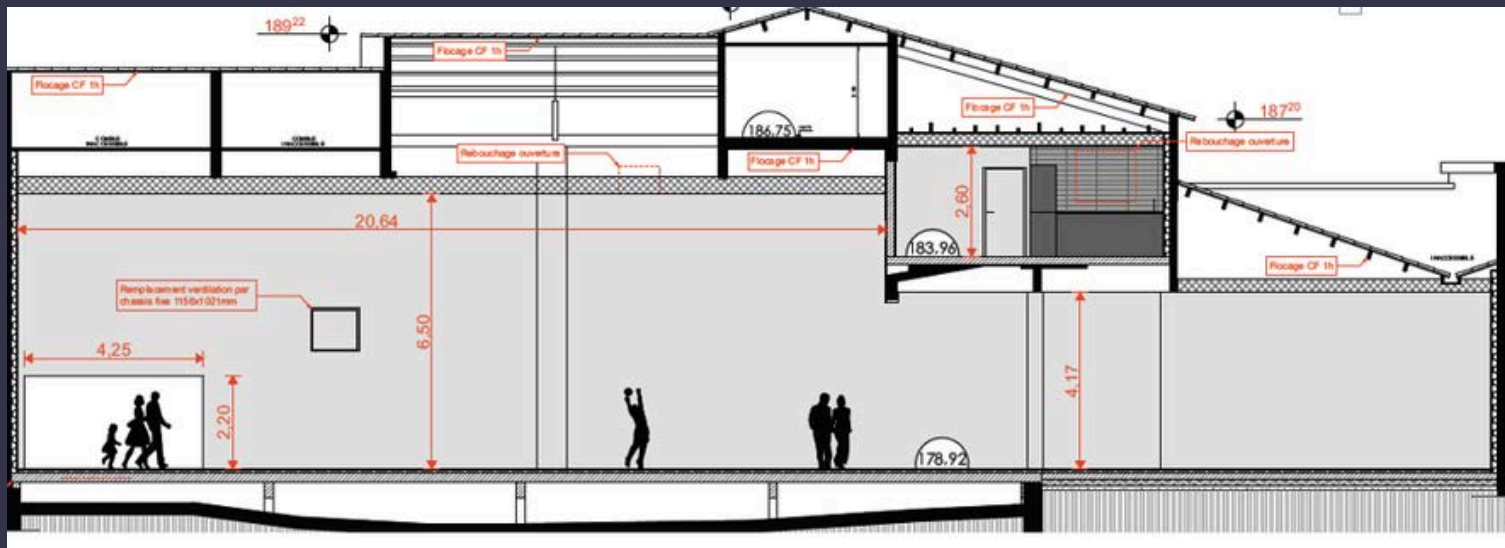
- Création du plancher bas du RDC (accessibilité)
- Système de désenfumage-skydomes (Sécurité Incendie)
- Accès / sorties de secours

CARACTERISTIQUES DES LOCAUX

LOCATION BRUTE : LOCAL LOUE HORS D'EAU ET HORS D'AIR AVEC VITRINE

AMENAGEMENT DU LOCAL A LA CHARGE DU PRENEUR

Surfaces			
RDC	Etage 1	Etage 2	Cellule
357m ²	51m ²	26m ²	434m ²



*Plan coque de la cellule en annexe (Plan du Permis de Construire accordé)

Hauteurs libres indiquées sur le plan :

- calculée de sol brut à poutre brute
- ne tiennent pas compte des passages des différentes canalisations, gaines, chemins de câbles protections coupe-feu, thermique, acoustique, etc..

Sols : livrés bruts- Constitué d'une dalle en béton armé

Equipements techniques :

- **Eau potable** : Compteur volumétrique individuel Fournie à la pression dynamique du réseau d'alimentation, sur une vanne en attente. L'eau chaude sanitaire n'est pas fournie. EU/EV en attente
- **Electricité** : Local raccordé sur compteur Linky. L'installation est à la charge du preneur selon ses besoins (TGBT, chemins de câbles..).

Le preneur se charge des démarches administratives propres à son branchement et souscrit l'abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix

Distribution d'un circuit de terre par le Preneur.

- **Conditionnement d'Air, Ventilation et Extraction** : Aucun équipement n'est fourni par le Bailleur

Chauffage et refroidissement : l'installation devra être autonome et fonctionner à l'électricité. Le système sera à adapter aux futurs besoins du preneur et à sa charge (pompe à chaleur...).

Les appareils et machineries devront être installés dans le volume loué.

A réaliser par le preneur à ses frais.

Ventilation et extractions : Les ouvertures sont figées dans le cadre du permis de construire et ne pourront être modifiées.

L'installation devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

Conception et aménagement intérieur

o Pour ses travaux d'aménagement, le preneur fera obligatoirement appel à un professionnel qualifié désigné « maître d'œuvre du preneur », à un bureau de contrôle et à un Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) de son choix, afin de faire respecter les règles de sécurité et de protection de la santé.

o Les concepteurs devront justifier et être assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle, le preneur faisant son affaire de toutes assurances complémentaires se révélant nécessaires.

o Le projet d'aménagement du preneur devra être en harmonie avec l'architecture du site. Dans cet esprit, le preneur devra soumettre au bailleur pour approbation avant dépôt des demandes d'autorisations, son projet d'enseignes ainsi que les plans d'aménagement intérieur de son local.

o Les travaux d'aménagement intérieur du local ne devront être réalisés qu'après accord préalable, l'ouverture au public étant subordonnée à autorisation après avis de la Commission de Sécurité et d'Accessibilité compétente (**Autorisation ERP à la charge du preneur**).

o Préalablement au démarrage de tous travaux et pendant la durée de réalisation de ceux-ci, le preneur devra installer et maintenir une palissade et/ou vitrophanie sur toute la hauteur et longueur de la vitrine, faisant figurer le logo de l'enseigne à venir, date d'ouverture au public, après approbation préalable du bailleur.

o Dès l'achèvement des travaux d'aménagement et de décoration, le preneur devra faire constater par le bailleur, leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement.

o L'autorisation d'ouverture du commerce ne sera délivrée qu'au preneur ayant justifié les documents suivants :

§ Rapports finaux sans réserve du bureau de contrôle agréé sur la mission Sécurité et Installations Electriques, mission solidité, Rapport de Vérification Règlementaire Après Travaux (RVRAT) et attestation de contrôle technique

§ Attestation de conformité handicapé émanant du Bureau de Contrôle agréé

§ Attestation avec visa de l'organisme Consuel sur la conformité des installations électriques

§ Contrats d'entretien de ses équipements privés : conduits aérauliques privés, clapets...

o La durée des travaux d'aménagement ne saurait excéder 6 mois, période pendant laquelle une franchise totale de loyer pourra être accordée (seules les charges seront dues).

Enseigne et devanture

Les enseignes devront être conformes à la Charte intercommunale des devantures et enseignes commerciales de la Dracénie et devront faire l'objet d'autorisations spécifiques (**Autorisation d'enseigne à la charge du preneur**).

L'installation de la future enseigne sera dans la même typologie que sur l'image ci-après, approuvée dans le permis de construire, sur le principe d'une incrustation avec une police classique au RAL gris clair.



CONDITIONS LOCATIVES

BAIL COMMERCIAL

Les baux commerciaux sont soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'au droit commun des contrats de louage régi par les articles 1708 et suivants du Code civil.

Droit d'entrée : Néant

Durée du bail : 9 ans

Date de prise d'effet du bail : A la livraison du local

Date de prise d'effet du loyer : A l'ouverture du commerce et au plus tard 6 mois après la livraison du local.

Les travaux d'aménagement intérieur seront à la charge du porteur de projet.

La durée des travaux d'aménagement ne saurait excéder 6 mois, période pendant laquelle une franchise totale de loyer pourra être accordée.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

LOYER, DEPÔT DE GARANTIE, PROVISIONS SUR CHARGES ET TAXES

Pour l'ensemble du local, le montant du loyer mensuel est de 5 000€ HT (cinq mille euros hors taxes) soit 6 000 € TTC (six mille euros TVA incluse).

Indexation annuelle : indexation à la date anniversaire du bail, basée sur l'ILC publié chaque trimestre par l'INSEE. La valeur de référence étant le dernier indice connu à la date de signature du bail.

Charges prévisionnelles : aucune charge ne sera appelée.

Le preneur fera son affaire de souscrire les contrats de fournitures nécessaires à son activité.

Impôt foncier : Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe foncière.

Dépôt de garantie : 2 mois de loyer HT, payable à la signature du bail

2- LES CANDIDATURES

Le présent appel à projet ne relève pas d'une procédure de mise en concurrence prévue par le Code de la commande publique.

A ce titre, les candidats ne seront pas rémunérés pour les frais avancés ou au terme de la consultation.

PROJETS ELIGIBLES

Conditions d'éligibilité :

Création ou développement d'un commerce dans le domaine du Loisir Intérieur.

Bien que le domaine du **loisir intérieur** soit privilégié, **tous les projets de nouveaux commerce seront étudiés, à l'exception des commerces alimentaires et de restauration.**

Le développement de nouvelles enseignes nationales sera privilégié.

Les visites seront possibles uniquement sur RDV :

Service CRAC de la SAIEM- 04-94-50-56-56 ou sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr

MODALITES: DEPÔT DES CANDIDATURES

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature (dossier sur demande sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr) et à fournir les pièces et informations demandées.

DEPÔT : Le dossier de candidature est à déposer :

- En version papier sous pli cacheté portant les mentions : SAIEM de Draguignan, Service CRAC, Candidature « CINEMA ELDORADO »

o sur place, auprès du Service CRAC de la SAIEM- 247 Rue Jean Aicard 83 300 DRAGUIGNAN
Tel : 04-94-50-56-56

o Par courrier postal LRAR : SAIEM de Draguignan, Service CRAC, 247 Rue Jean Aicard 83 300 DRAGUIGNAN

- Par mail à sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr.

Les dossiers de candidature seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés.

CALENDRIER

Le calendrier ci-dessous est précisé à titre indicatif, il pourra être amené à évoluer le cas échéant :

- Publication de l'appel à projet : 30 janvier 2025
- Date limite de remise des candidatures : 30 avril 2025 à 12h00
- Sélection des candidats : mai 2025
- Signature du bail : juin / juillet 2025
- Dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaires (AT, DP, demande d'enseigne...) : juillet 2025
- Réalisation des travaux : à partir du troisième Trimestre 2025
- Ouverture au public : au plus tard en janvier 2026

DELAIS DE REPONSES

Les candidatures devront être adressées au plus tard le lundi 30 avril 2025 à midi.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition. 9

3- PROCESSUS DE SELECTION

L'appréciation des dossiers est assurée par un ensemble de partenaires organisés en Comité de Pilotage (COFIL) composé conformément à l'article 10 du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale.

Les dossiers seront examinés par la SAIEM de Draguignan afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection. Les candidats présélectionnés seront notifiés par mail et courrier.

A l'issue de cette première phase de sélection, les membres du COFIL auditionneront les candidats présélectionnés.

Enfin, Les candidats seront notifiés par courrier et mail de la décision finale sous dix jours suivant la présentation orale du projet.

CRITERES D'APPRECIATION

Le comité de pilotage statuera sur :

- La nature de l'offre proposée, le public cible et son caractère novateur (7 points/20)
- Equilibre financier global (5 points/20)
- Les jours et horaires d'ouverture (3 points/20)
- La notoriété de l'enseigne (3 points/20)
- L'expérience et la motivation du candidat (2 points/20)

4- ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

Le Comité de Pilotage s'engage à :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet ;
- Apporter une aide technique et un accompagnement, en fonction des besoins du porteur de projet ;

Le comité de pilotage s'engage à une totale discrétion en ce qui concerne les informations et les renseignements que le porteur de projet lui fournira.

5- ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET

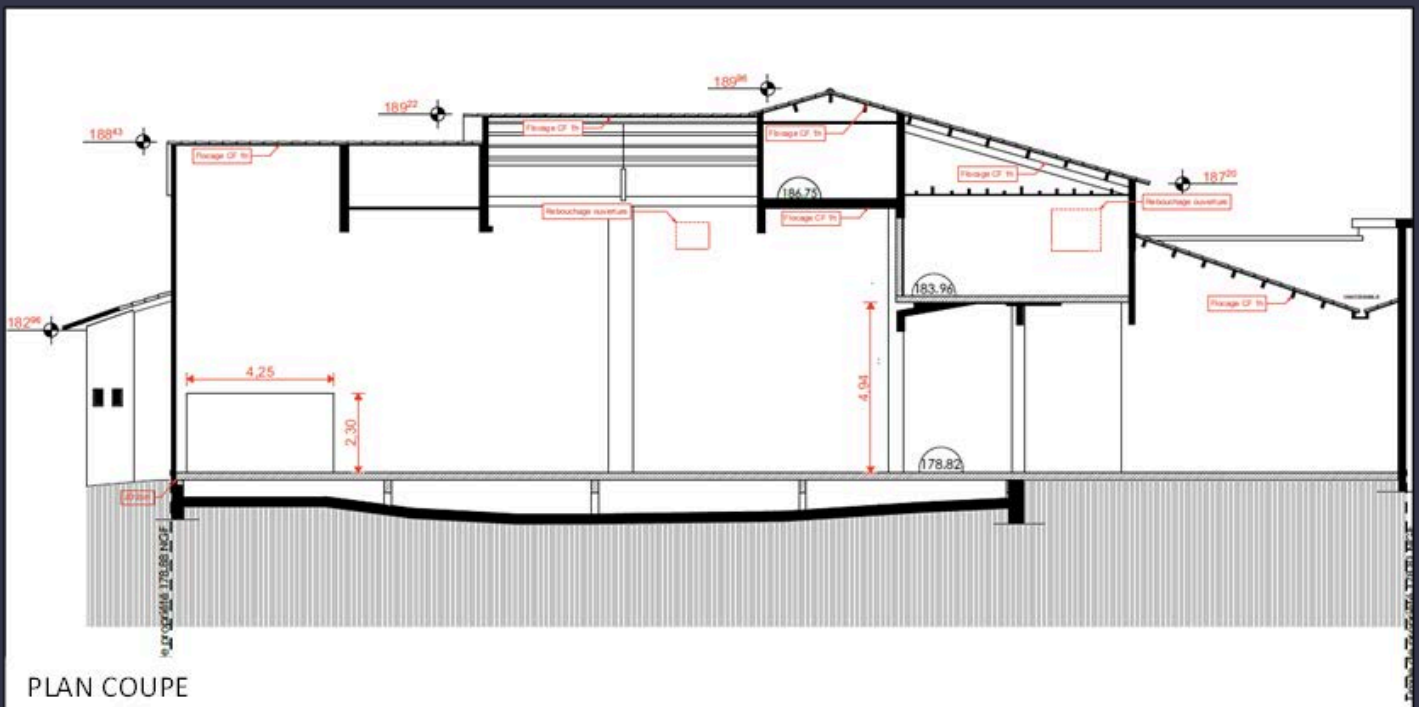
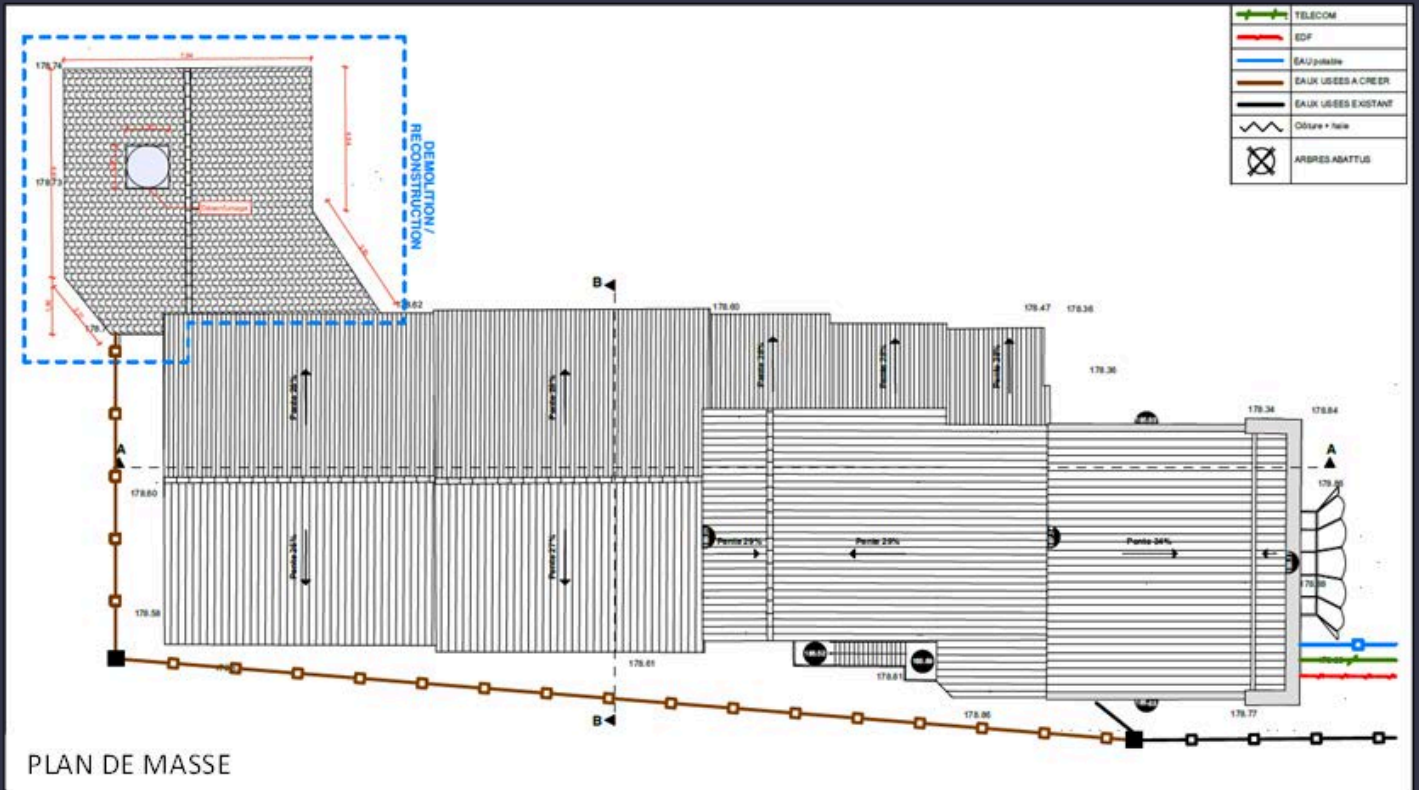
Le porteur de projet s'engage à :

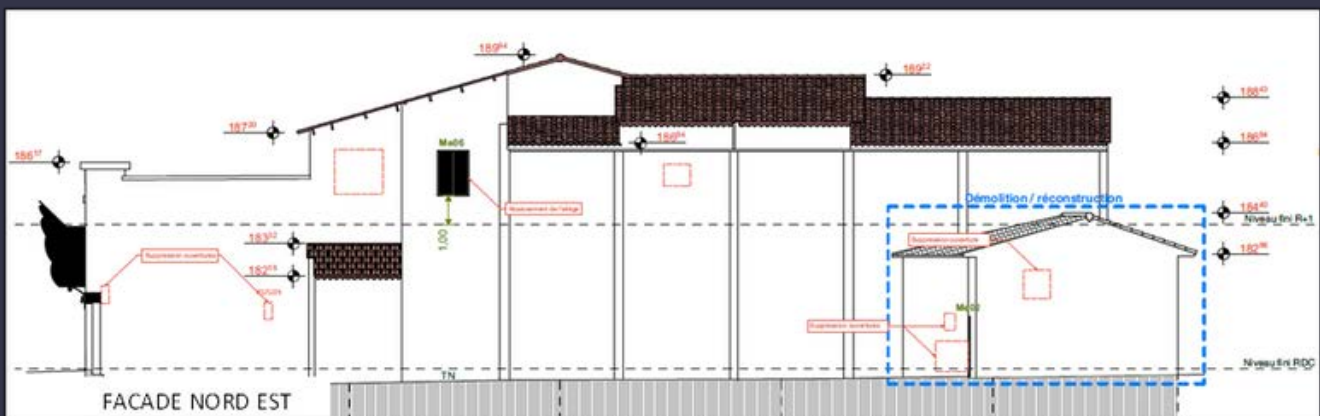
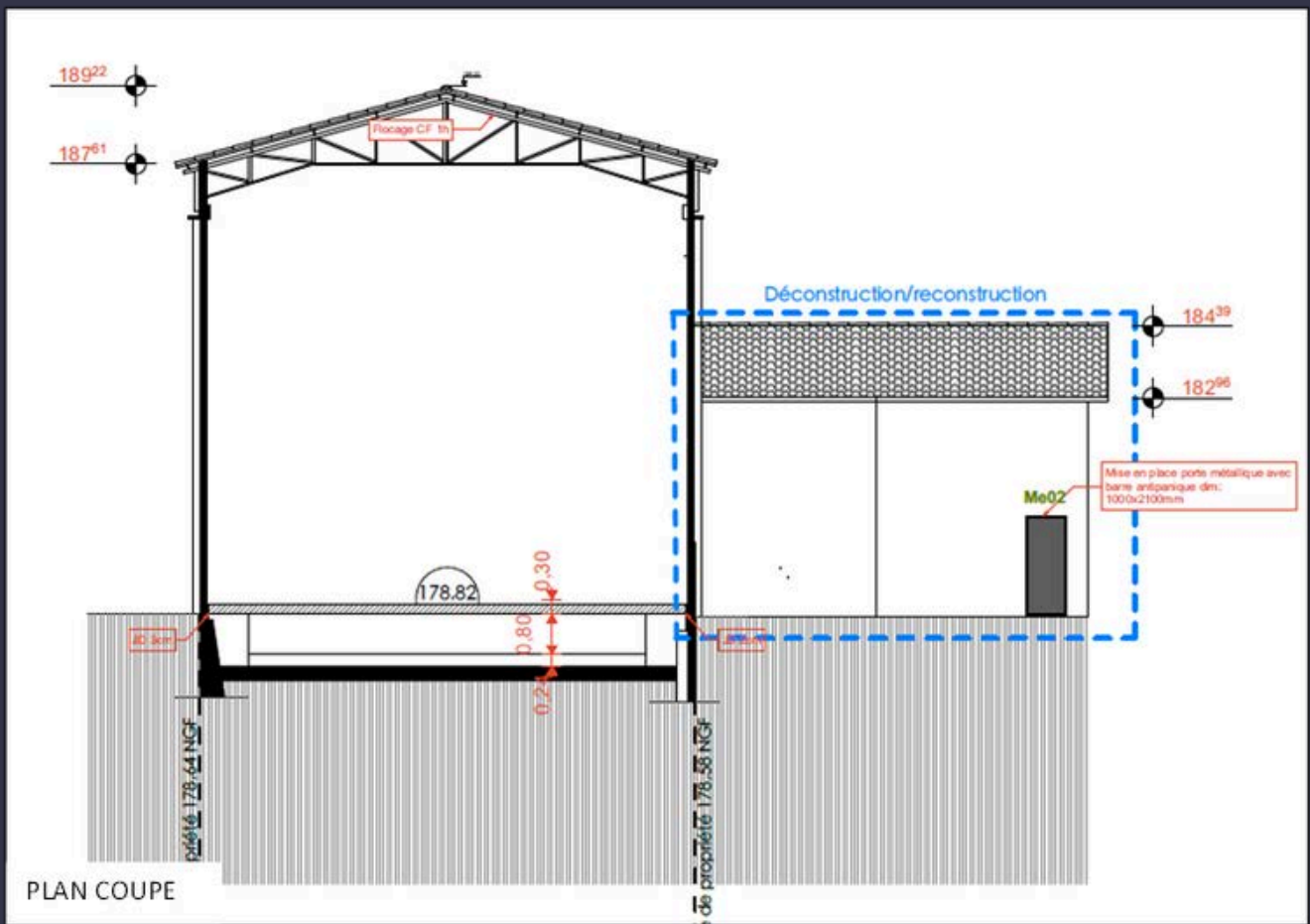
- Exercer son activité **en journée au minimum du mardi au dimanche**, avec une amplitude horaire suffisante. Une ouverture le lundi sera appréciée
- Participer à la dynamique collective de la Place Cassin et du commerce du centre-ville en général ;
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état (entretien et propreté)

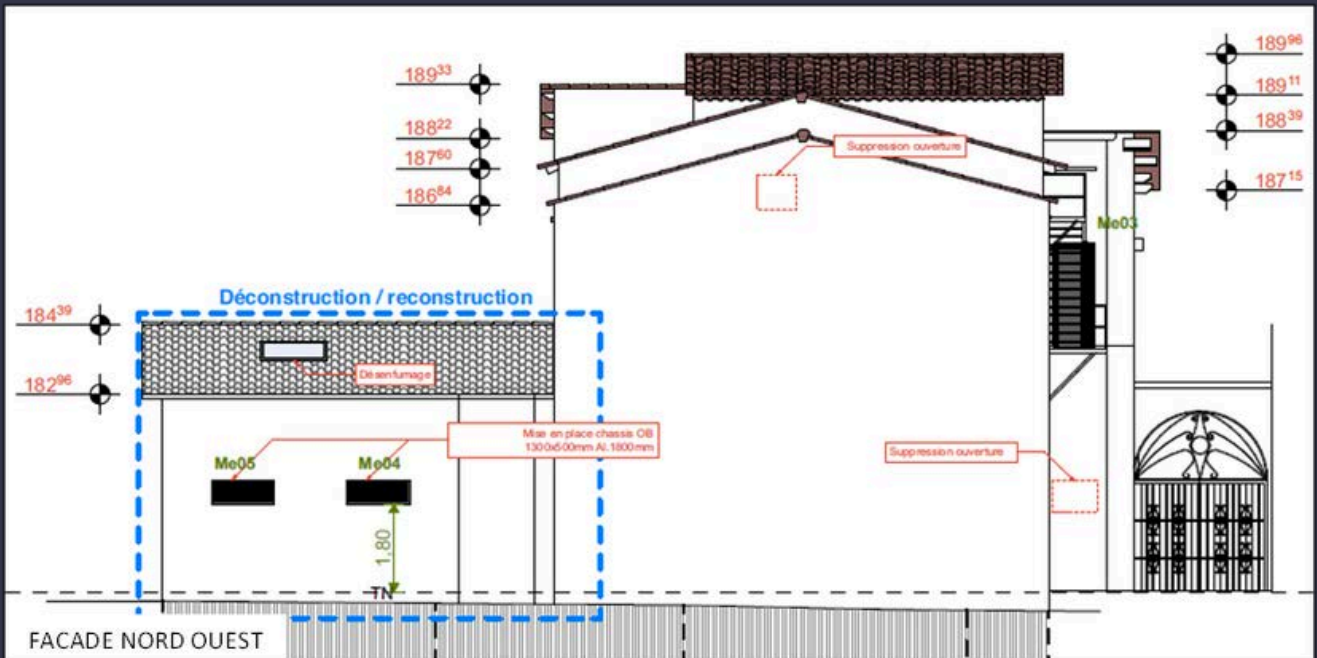
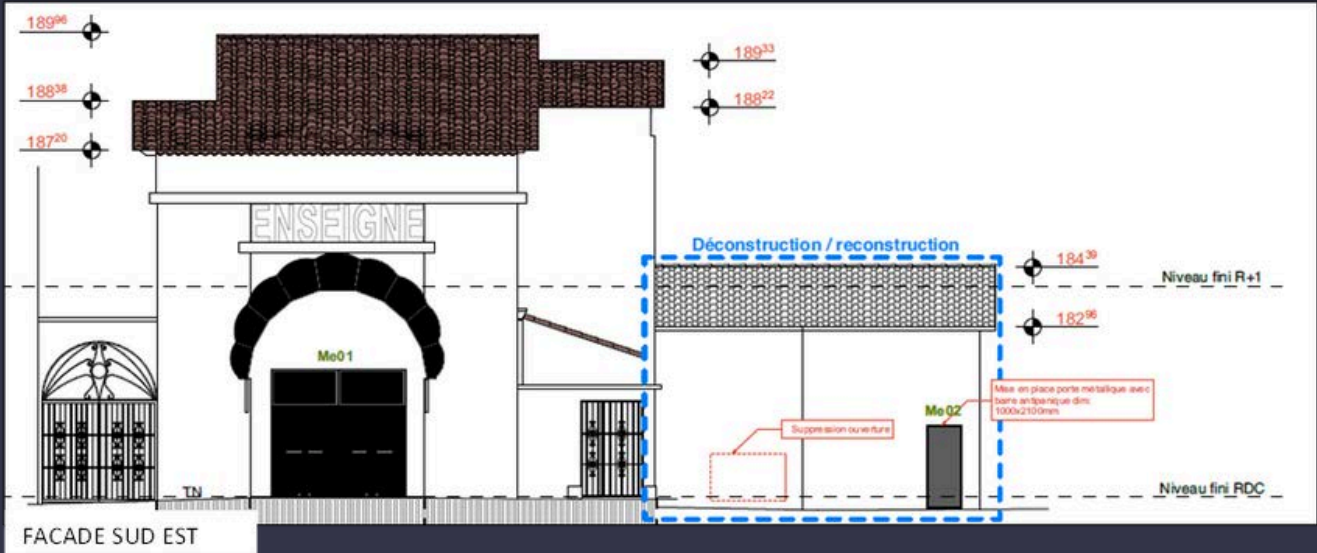
LISTES DES PIÈCES A JOINDRE **IMPERATIVEMENT AU DOSSIER DE** **CANDIDATURE**

- Dossier de Candidature dûment rempli, paraphé et signé ;
- Copie de la pièce d'identité du dirigeant (recto/verso) pour les ressortissants français et européens, ou copie du titre de séjour pour les non-européens ;
- Statuts de la société ;
- Kbis de moins de trois mois pour les entreprises déjà créées ;
- CV du candidat / CV des associés (si associés);
- Présentation **détaillée** du projet ;
- Le plan de financement du projet ;
- Le compte de résultat prévisionnel;
- Les trois derniers bilans de votre activité;
- Attestation sur l'honneur de non-interdiction de gérer ;
- Attestation sur l'honneur d'être à jour de ses charges sociales (pour les entreprises déjà créées) ;
- Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier (plaquette de présentation, contrat de franchise...).

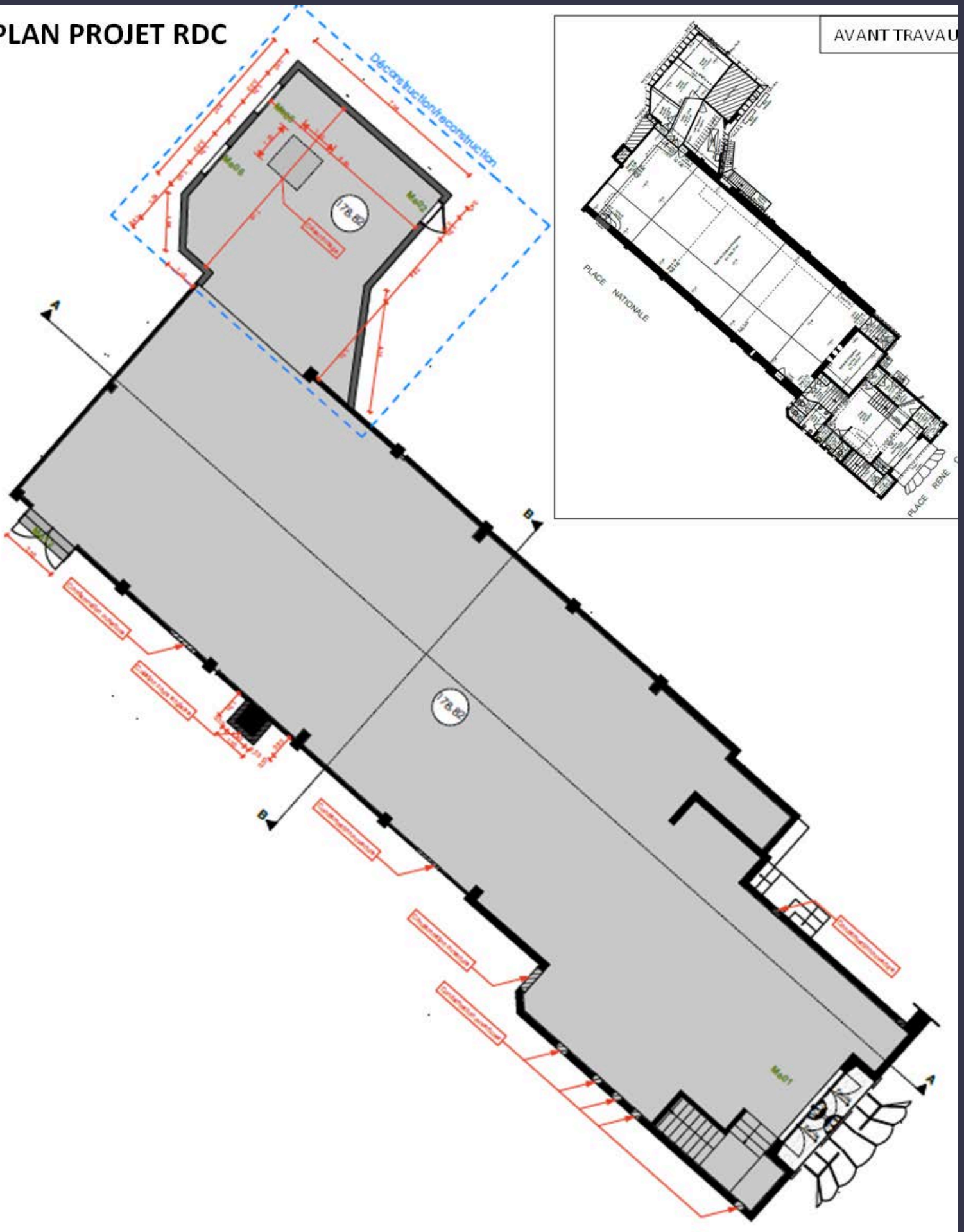
PLANS DU PERMIS DE CONSTRUIRE



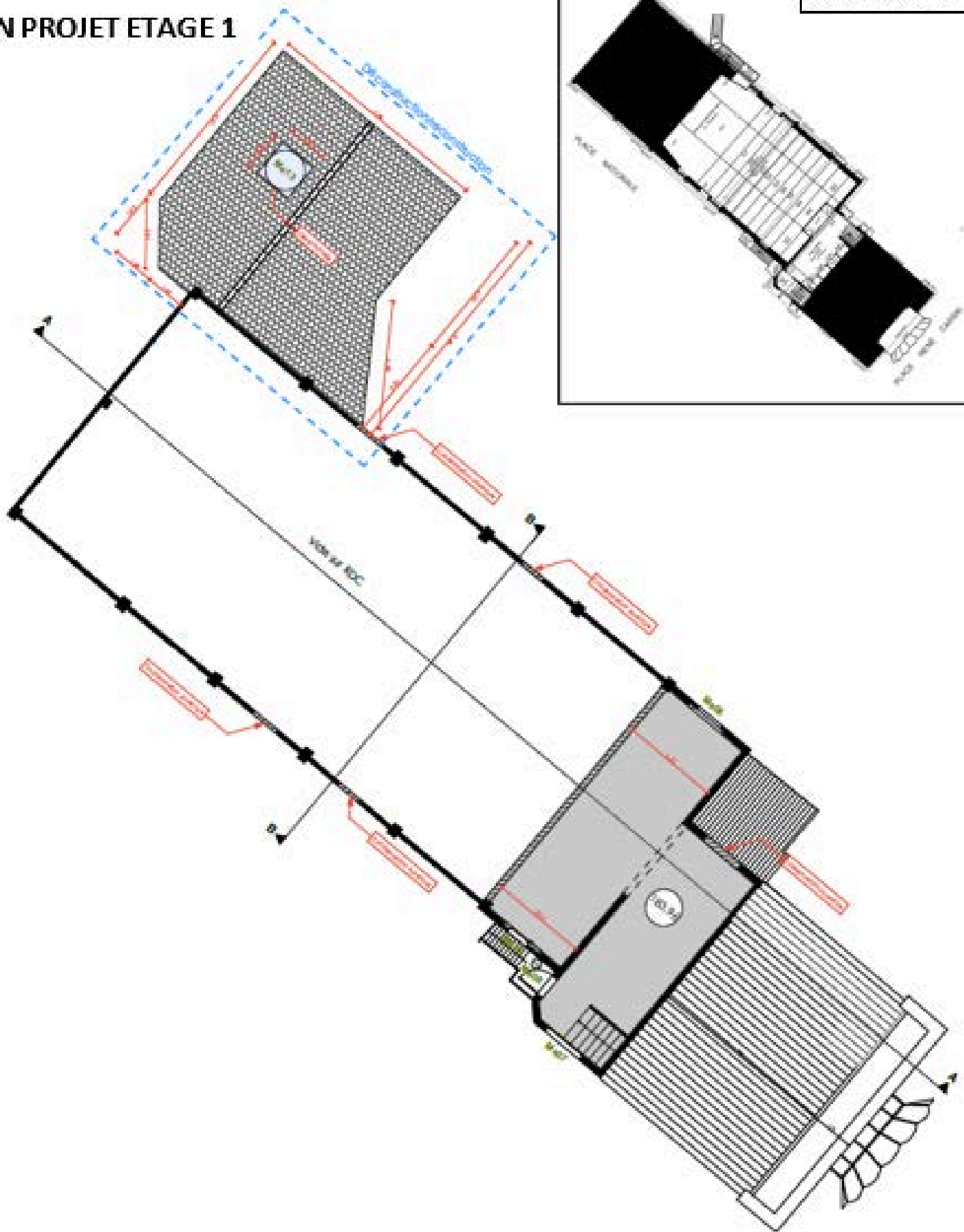




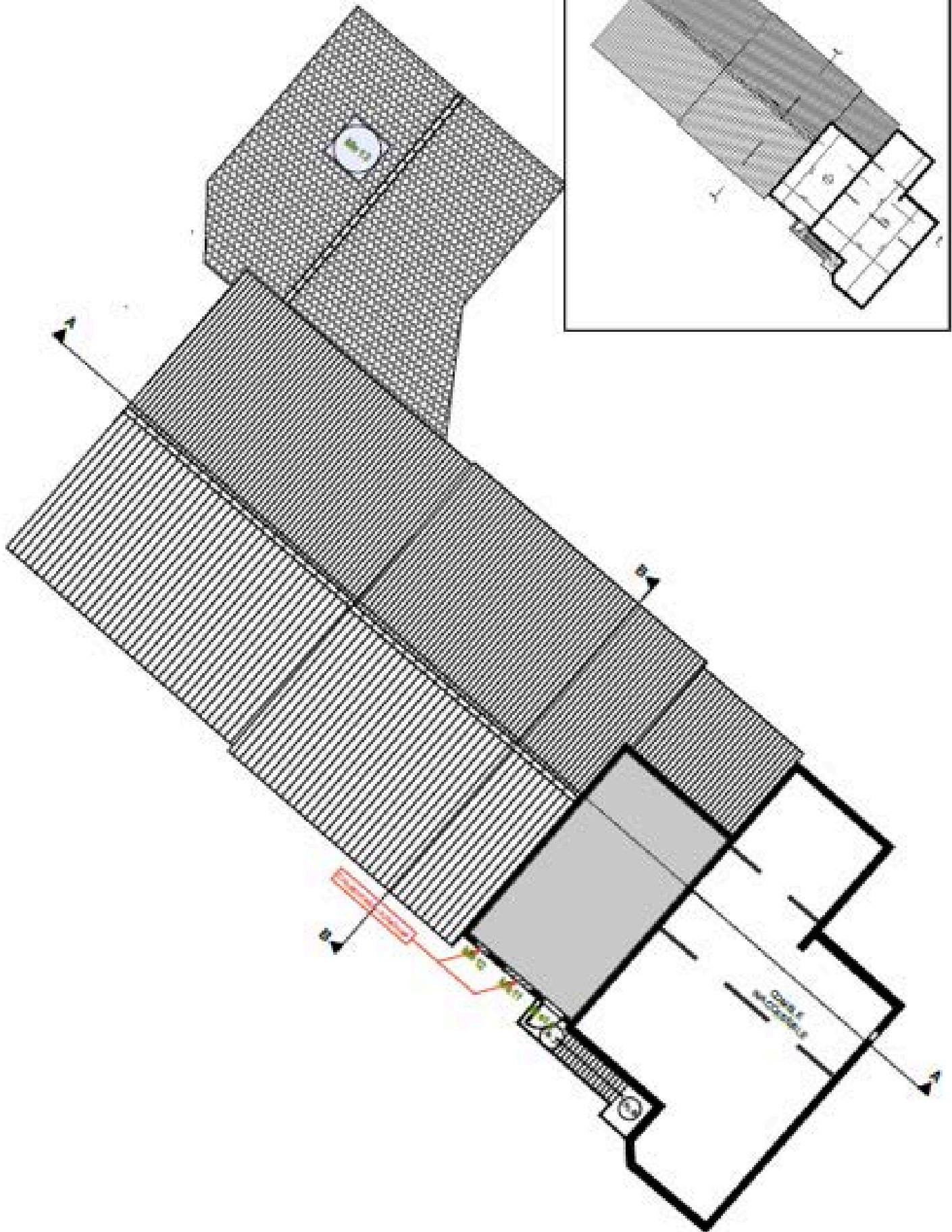
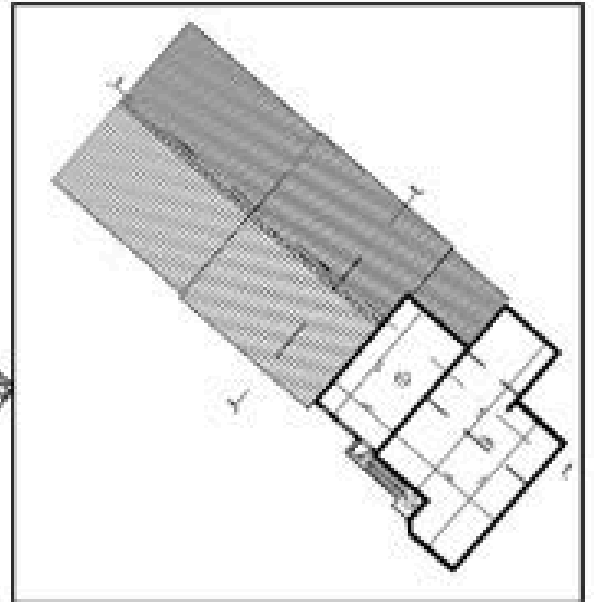
PLAN PROJET RDC



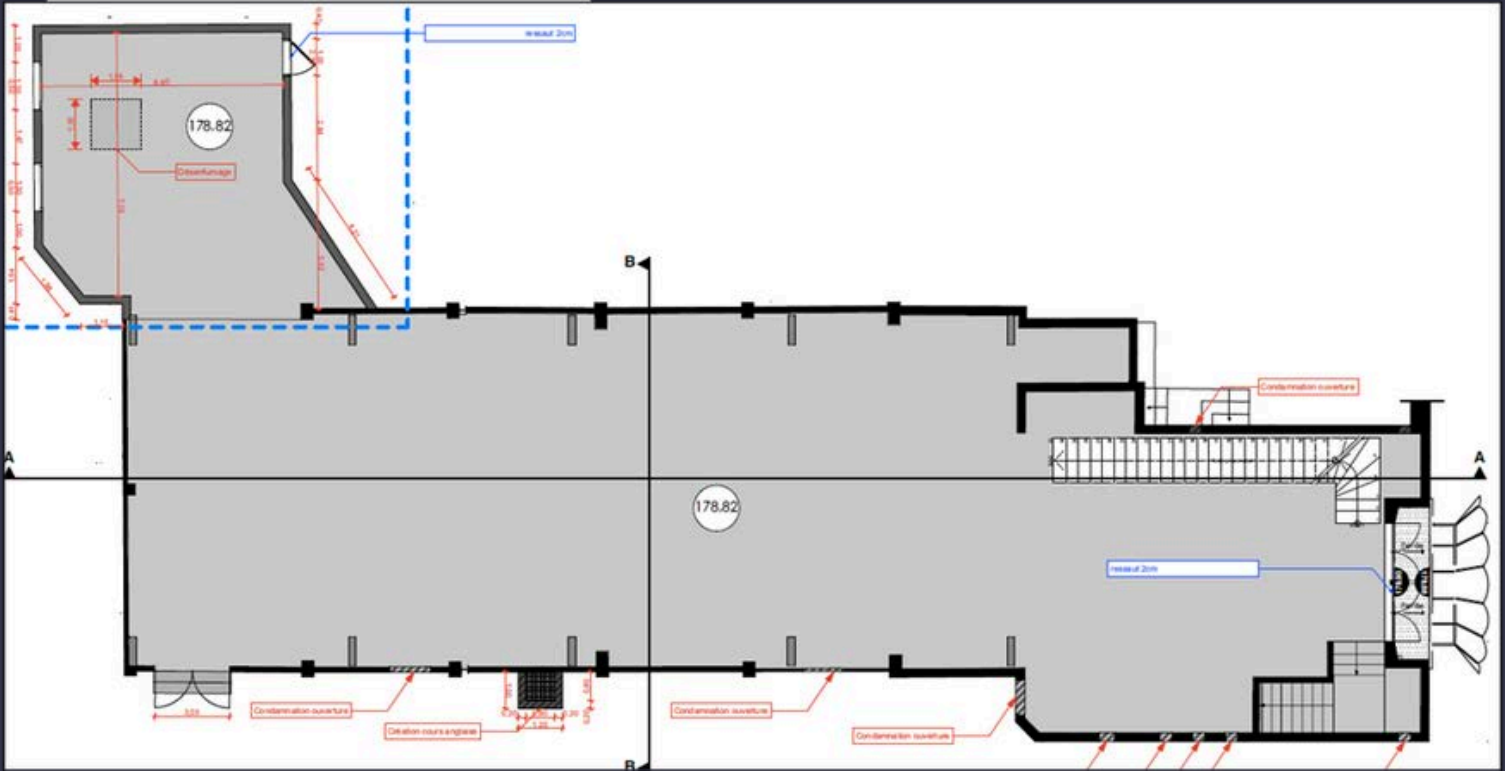
PLAN PROJET ETAGE 1



PLAN PROJET ETAGE 2



PLAN ACCESSIBILITE PMR



PLAN SECURITE INCENDIE

