Vexin-sur-Epte

Cahier des charges valant

« APPEL A MANIFESTATION D'INTERET »

Création d'un commerce de type supérette dans un immeuble communal donné à bail au 19 Grande Rue à Ecos, Vexin-sur-Epte.

Vexin-sur-Epte

1. Préambule

Vexin-sur-Epte :

Située en Normandie dans le département de l'Eure, la commune de Vexin-sur-Epte est née le 1er janvier 2016 de la fusion de 14 villages : Berthenonville, Bus-Saint-Rémy, Cahaignes, Cantiers, Civières, Dampsmesnil, Ecos, Fontenay-en-Vexin, Forêt-la-Folie, Fourges, Fours-en-Vexin, Guitry, Panilleuse et Tourny.

Vexin-sur-Epte s'étend sur 115km², soit un territoire aussi grand que Paris, et compte plus de 6 000 habitants. Elle est la 11ème commune de l'Eure. Elle est membre de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération qui compte 61 communes et plus de 80 000 habitants.

Située à 15 minutes de Vernon (24 400 habitants), à 20 minutes des Andelys (8 210 habitants), à 25 minutes de Gisors (11 860 habitants) et à un peu plus d'une heure de Paris, la commune est située en limite de la région Ile-de-France, aux portes des départements du Val-d'Oise et des Yvelines. Elle est structurée par les départementales D4 (Bray-et-Lû – les Andelys) et D181 (Vernon – Gisors). Proche des autoroutes A13 et A15 (30 minutes), elle est aussi bien desservie par le réseau ferroviaire (francilien et rouennais) et un réseau de transport en commun permettant de rejoindre les gares ferroviaires de Vernon, Evreux, et Gisors.

La commune, située à 1h30 de la capitale via A13, est également à proximité des grandes villes normandes comme Rouen et le parc naturel régional des boucles de la Seine (1h10 via A13), Caen (2h via A13) ou encore Le Havre et la côte normande (1h45 via A13). Enfin, les aéroports de Paris et de Beauvais sont à 1h.

2. Dispositions générales – objet de l'appel à projets

a. Objet de l'appel à projets

Le présent appel à manifestation d'intérêt définit le cadre dans lequel la commune de Vexin-sur-Epte a pour objectif primordial de développer les activités économiques et commerciales en accompagnant un porteur de projet à s'implanter dans un immeuble communal. Il invite les candidats à proposer les modalités de réponse qu'ils estiment les plus adaptées.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour but l'implantation d'un commerce type supérette dans un immeuble communal via un bail dérogatoire.

b. Contexte de Vexin-sur-Epte et du hameau d'Ecos

Vexin-sur-Epte est engagée dans une démarche de dynamisation de ses centres-bourgs dont celui de la localité d'Ecos, chef-lieu de la commune et hameau le plus peuplé (1054 habitants) afin d'en renforcer la polarité.
Le projet de revitalisation du centre-ville d'Ecos est orienté vers le développement de l'offre de logement et de cases commerciales tout en offrant aux habitants un espace de vie agréable, axé sur la mobilité douce. Le projet vise également à inciter les personnes extérieures à s'arrêter dans le centre pour profiter des commerces. En ce sens, le projet de revitalisation comprend un parcours adapté au déplacement doux et des places de stationnement.

En parallèle, la commune a entrepris la création d'un groupe scolaire de 8 classes contenant une école élémentaire, un accueil périscolaire et un relais petite enfance. En outre, un projet de type maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie (MARPA) est à l'étude. La construction d'un nouveau stade et d'une nouvelle caserne des services d'incendie et de secours reflètent le dynamisme engagé à Ecos, et s'ajoutent aux équipements déjà présents (terrain de tennis, gymnase, …).

Au niveau démographique, Vexin-sur-Epte, commune de plus de 6 000 habitants est composée de 2 412 ménages (chiffres INSEE 2021), en augmentation depuis 2010 dont 75% de ménages avec famille(s). La médiane du revenu disponible est supérieure à la moyenne nationale (24 990€ contre 24 330€).
Géographiquement, le hameau d'Ecos est traversé par la route départementale 4 qui va de Bray-et-Lû jusqu'aux Andelys et est proche de la route départementale 181 qui relie Vernon à Gisors.

La commune compte 20 commerces dont 10 à Tourny, 6 à Ecos et 4 à Fourges.

Tourny	Ecos	Fourges
1 boulangerie	1 garage	1 hôtel-restaurant
1 restaurant	2 banques	1 boulangerie
1 épicerie	1 boulangerie	1 restaurant
1 boucherie	1 coiffeur	1 coiffeur
1 coiffeur	1 bar-tabac	
1 pharmacie		
1 institut de beauté		
1 bar-PMU		
1 garage		
1 commerce de vêtements		

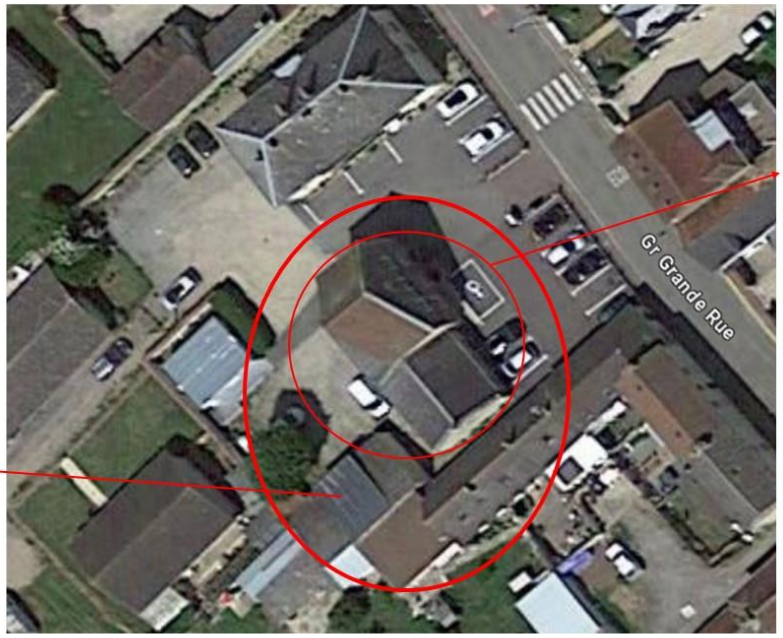
La commune connaît une faible vacance commerciale. Sur Ecos, il n'y a actuellement pas de supérette et il y a une sous-densité en offre de restauration au regard de la population.
A proximité, les supermarchés les plus proches sont situés à Gasny (12mn) et Vernon (20mn).
Un marché alimentaire, comprenant une douzaine de commerçants se tient tous les 1ers samedis du mois sous la halle d'Ecos.

c. Description du bien

Adresse : 19 grande Rue, 27630 Vexin-sur-Epte
Référence cadastrale : 213 AB 358
L'immeuble destiné à l'implantation du commerce est un bâtiment remarquable du domaine privé de la commune. Il était anciennement la gendarmerie de la ville. Il a une surface utile de 185m² disposée sur trois niveaux. Le rez-de-chaussée comprend un accueil, trois bureaux, une salle de réunion des sanitaires et deux anciennes chambres de sûreté devenues des locaux techniques.
Le R+1 comprend deux grandes pièces et des sanitaires et le R+2 (combles aménagés) deux grandes pièces et une tisanerie. A l'arrière du bâtiment, une annexe d'environ 40m² est incluse dans l'offre de location. Elle est accessible pour un camion de livraison.
Le chauffage est collectif au gaz (citerne de gaz liquide dans la cour). Les huisseries sont de nature variable : bois simple vitrage et PVC double vitrage alors que les volets sont de types persiennes en métal.

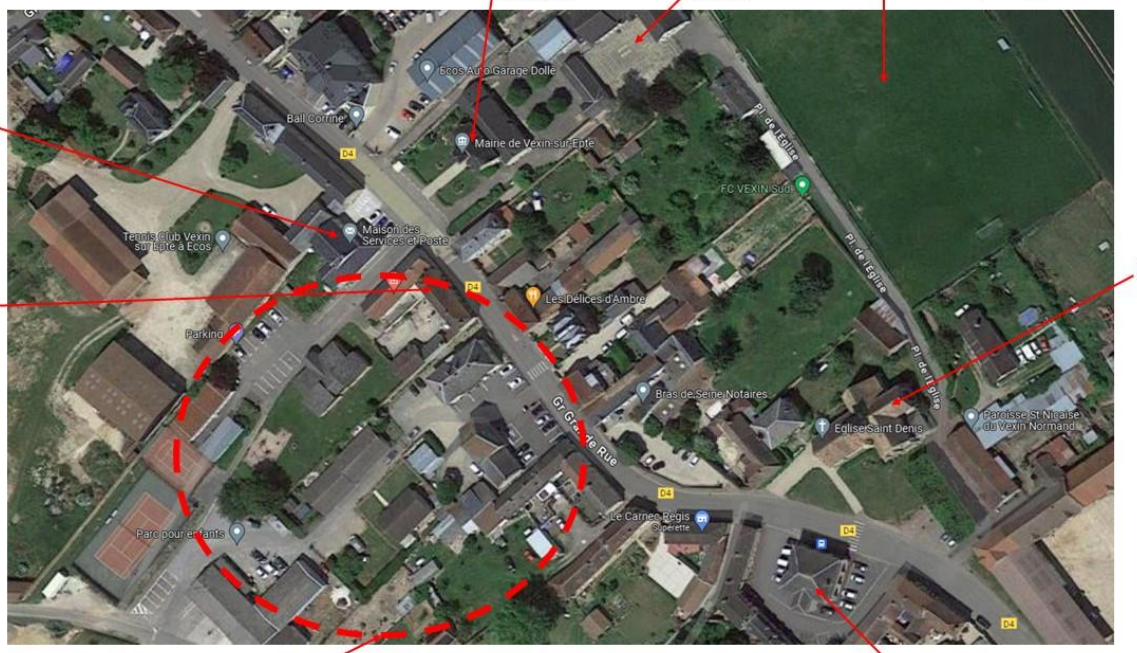
Pour ces deux bâtiments (commerce et annexe) il y a possibilité d'effectuer des travaux afin de modifier les espaces, principalement au rez-de-chaussée. Ces travaux seraient à la charge du preneur. En outre, des travaux peuvent être prévus afin de relier l'annexe au bâtiment principal.

Le futur commerce se situe à proximité immédiate de la mairie, de l'espace France services, du cabinet médical, de l'église, de l'école, de la halle, et de la zone de revitalisation du centre-bourg. Devant le futur commerce, accessible aux PMR par une rampe, se situe un parking de 12 places dont une PMR.



Bâtiment voué à l'implantation du commerce

Annexe



Mairie

Ecole

Futur projet type MARPA

Maison France Services

Cabinet médical

Eglise

Zone de revitalisation

Halle

d. Descriptif du bail commercial

Le projet initial est la mise à bail du rez-de-chaussée du bâtiment et de l'annexe pour y implanter le commerce. Les étages sont destinés à devenir un logement. Toutefois le candidat peut proposer un projet intégrant les étages.
Le bail souhaité est un bail dérogatoire pour une durée maximale de trois ans en application de l'article L.145-5 du code de commerce.
Le bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer mensuel hors taxes de 900€. Si le logement est compris, le loyer sera de 600€ soit un total de 1500€.
En fonction des travaux proposés, il peut être envisagé une franchise de loyer pour les premiers mois.

3. Visite du site

Pour permettre aux porteurs de projet intéressés par le présent appel à manifestation d'intérêt de prendre pleine mesure du potentiel et des éventuelles contraintes du site, une visite aura obligatoirement lieu avant le dépôt des candidatures.

Par suite de la visite, il sera considéré que la réponse à l'appel à manifestation d'intérêt transmise par le porteur de projet prendra en compte l'ensemble des contingences locales (localisation, configuration, état des lieux…) et les contraintes éventuelles du local (travaux potentiels, …).

Les dates et modalités de visite sont les suivantes : sur rendez-vous, par prise de contact auprès du directeur des services ou du chargé de mission PVD.
Tél : 06 32 98 90 83 ou 06 25 61 28 43

4. Engagements du preneur

L'implantation d'un commerce de type superette, est destinée à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation du centre-bourg tout au long de l'année et répondre aux besoins des habitants de Vexin-sur-Epte en matière de commerce de proximité.
Le preneur choisi devra exploiter son commerce :

- Toute l'année ;
- A des jours et horaires suffisants, en adéquation avec les besoins des habitants, avec un minimum de 5 jours par semaine.

Tout projet proposé par un candidat, comme des évènements ponctuels, sont les bienvenus et seront pris en compte dans le choix de la candidature.

5. Dossier de candidature

Le dossier de candidature sera composé des pièces suivantes :

1) Un courrier accompagnant la candidature, adressé à monsieur le maire de Vexin-sur-Epte.
2) Une description du projet comprenant notamment les investissements prévus, les éventuels travaux… La présentation du projet sera suffisamment détaillée pour permettre à la commune de se rendre compte de l'opportunité de la manifestation d'intérêt ou d'une variante. La description devra être fonctionnelle.
3) Les capacités techniques et financières du porteur de projet.
4) L'échéancier de réalisation des aménagements et la date prévisionnelle d'ouverture.

6. Remise de la proposition

Les candidatures seront adressées par mail à fabien.justin@vexin-sur-epte.fr

Le ou les documents devront être rédigées en français et être au format .pdf. L'objet du courriel portera la mention : « Appel à manifestation d'intérêt location local commercial ».

Les propositions devront être remises au plus tard le : vendredi 15 novembre 2024 à 17h00.

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

En soumettant une proposition, les porteurs de projets reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations suffisantes pour faire des propositions.

7. Critères de sélection et choix du candidat

Les propositions seront étudiées par la commune de Vexin-sur-Epte, au sein d'un comité de sélection composé de :

- Du maire ;
- De l'adjointe au commerce ;
- Du maire délégué d'Ecos ;
- D'un élu de l'opposition ;
- De la chargée de mission Manager centre-ville et commerces de Seine Normandie Agglomération.

Le respect du présent cahier des charges et des orientations souhaitées par la commune de Vexin-sur-Epte constitue l'élément déterminant l'appréciation des candidats.

La commune de Vexin-sur-Epte fera son choix sur les offres présentées au regard des critères suivants :

- La qualité et la pertinence du projet global, jugé notamment au regard des installations et aménagement prévus ;
- Les capacités professionnelles et économiques au regard de la solidité financière du candidat et du caractère réaliste du business plan ;
- Les capacités techniques, jugées par la pertinence des moyens humains et matériels.

Ces critères ne font pas l'objet d'une pondération.

Il est d'ores et déjà prévu que la commune de Vexin-sur-Epte sollicite auprès des candidatures recevables un entretien pour de plus amples informations sur leurs projets.

Il est précisé que la commune de Vexin-sur-Epte se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à manifestation d'intérêt si aucun des projets soumis ne répond aux critères énoncés ci-avant.

8. Calendrier prévisionnel de la procédure

Etape 1 - phase de candidatures du lundi 7 octobre 2024 au vendredi 15 novembre 2024 à 17h00.

Etape 2 - analyse des dossiers de candidature : courant novembre 2024

Etape 3 – réunion du comité de sélection : 26 novembre 2024

Etape 4 - notification du lauréat : 13 décembre 2024

Le présent calendrier doit permettre au preneur de démarrer son activité au printemps 2025.