



APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

***Exploitation d'un ensemble immobilier, constitué de locaux
d'une ancienne pharmacie et d'une ancienne boutique de vente
de prêt à porter, situé au 14 et 16 rue du Général de Gaulle à
Louviers (27400)***

Sommaire

1.	Objet de l'appel à manifestation d'intérêt	3
2.	Localisation de l'ensemble immobilier	4
3.	Déroulement de la procédure	5
3.1.	Publicité et accès aux documents de la consultation	5
3.2.	Envoi des propositions – réponse aux demandes d'informations complémentaires	6
3.3.	Ouverture des plis reçus et analyse des propositions	6
3.3.1.	Examen de la complétude des dossiers	6
3.3.2.	Sélection des candidats admis à présenter leur projet	6
3.3.3.	Invitation à négocier	6
3.3.4.	Choix du projet	7
3.4.	Mise au point du contrat et signature du bail	7
3.5.	Information des candidats non retenus	7
3.6.	Calendrier estimatif de l'appel à manifestation d'intérêt	8
4.	Conclusion d'un bail commercial	8
5.	Visite des lieux	8
5.1.	Réhabilitation et aménagement des locaux	8
6.	Proposition des candidats	9
7.	Critères de jugement des offres	12
8.	Modifications et compléments	12
9.	Abandon de l'appel à manifestation d'intérêt	12

Règlement de la consultation

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La commune de Louviers a fait l'acquisition de plusieurs locaux contigus pour un total d'environ 723 m² SDO (surface dans œuvre).

Les locaux situés au 14 rue du Général de Gaulle ont été acquis par voie de préemption, via le portage de l'Établissement public foncier de Normandie (EPFN) le 21 juin 2019.

En complément des locaux susmentionnés, la Ville a acquis en direct auprès du précédent propriétaire, le local commercial situé au 16 rue du Général de Gaulle le 21 octobre 2023.

L'ensemble de ces locaux font partie du domaine privé de la commune.

Ces locaux doivent permettre l'installation d'un tiers-lieu commerçant dédié à la valorisation de l'excellence normande.

Ce nouveau lieu s'inscrit dans le cadre de la stratégie d'attractivité du cœur de ville de Louviers. L'heure est aux villes moyennes et au développement du commerce de proximité plutôt que des grandes surfaces en périphérie.

Ce lieu hybride (tiers-lieu commerçant) doit essayer de contribuer aux enjeux généraux suivants :

- La promotion de l'excellence normande, dans le prolongement du succès du **Festival de l'Excellence Normande (Fêno)** créé par la Région Normandie en 2019 et qui réunit chaque année pendant trois jours, alternativement à Caen et à Rouen, environ 400 exposants dans tous les domaines de l'excellence normande. Le tiers-lieu devra essayer de porter l'ambition de prolonger tout au long de l'année l'élan de ce festival éphémère dans le cadre d'une déclinaison « **Fêno boutique** » permettant au public de trouver de façon permanente et au même endroit une sélection de produits de l'excellence Normande.
- Le développement d'une **filière des métiers d'art et d'artisanat en Normandie**. En lien avec la Chambre des métiers de l'artisanat de l'Eure (CMA) et la Chambre de commerce et d'industrie Portes de Normandie (CCI), la Région Normandie a impulsé une stratégie de structuration et de promotion de ces métiers qui trouve sa déclinaison, à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure, autour des métiers du luxe (manufacture de Normandie Hermès et son école des savoir-faire, création du Carré Saint-Cyr au Vaudreuil) et de l'accueil à Louviers, tous les deux ans, du salon régional « Festiv'art » porté par la CMA .
- La promotion du **commerce de proximité**, à une époque où le consommateur est de plus en plus exigeant quant à la qualité des produits, leur traçabilité, le respect de circuits courts : ce « sur-mesure » que l'on ne trouve pas dans les grandes surfaces, et en même temps cette envie de disposer d'un vaste choix et de conseils appropriés pour des achats responsables.
- **La mixité des publics** : développement d'un lieu qui se veut résolument **intergénérationnel, avec une mixité des âges, des usages et des temporalités** de fréquentation.
- Une **ambition d'exemplarité** au titre de la **mise en valeur de l'architecture dite de la reconstruction** de l'après-guerre. Le tiers-lieu sera situé dans un bâti de la reconstruction entièrement rénové avec la volonté de mettre en valeur ce patrimoine normand. À l'heure de la **sobriété foncière**, le tiers-lieu incarnera également la densification des usages au sein d'un même bâtiment.

Ces enjeux sont partagés par les partenaires financeurs du projet que sont l'Agglomération Seine Eure, le Département de l'Eure et la Région Normandie qui l'ont inscrit dans le contrat de territoire qui les lient pour la période 2024-2027.

Ce projet est également largement soutenu dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » par la Banque des Territoires.

Pour répondre aux enjeux précités, il a semblé opportun à la Ville de Louviers de lancer un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation des locaux.

Cet appel à manifestation d'intérêt est ouvert à tout opérateur économique et/ou commerçant qui envisage un projet partenarial permettant de concourir aux orientations suivantes :

- Créer une offre commerçante en lien avec les entreprises normandes au sein de la Région Normandie, selon un modèle économique à préciser ;
- Créer une offre culturelle, par exemple dans le cadre de l'accueil du dispositif « Microfolies » du ministère de la culture ou, par exemple, en permettant aux artisans d'art de présenter leur travail et leur création ;
- Créer une offre de restauration légère et un débit de boisson permettant aux actifs, aux habitants et aux touristes de se restaurer et de se rafraîchir en journée et en soirée ;
- Créer des espaces de réunions et de travail, pour permettre à des salariés de venir télétravailler dans le lieu ;
- Créer un espace dédié à des rencontres d'acteurs professionnels ;
- Créer un espace d'animation en lien avec le tissu associatif local et régional ;
- Favoriser l'accueil de publics scolaires et d'accueil de loisirs dans le cadre de projets pédagogiques liés à la transmission des savoirs et des savoir-faire.

Le candidat s'engage à aménager et exploiter les locaux mis à disposition dans le cadre d'un bail commercial qui sera à compléter et actualiser en fonction du projet retenu.

Le candidat doit rechercher les moyens d'optimiser son offre commerciale et globale, en lien avec les outils numériques.

Le projet devra être conforme au règlement de copropriété pour le 16 rue du Général de Gaulle, respecter les réglementations sur les établissements recevant du public et le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de l'Agglomération Seine-Eure et toute autre réglementation en vigueur.

Le respect du cadre de vie et du voisinage sera à prendre en compte.

Le preneur est invité à intégrer les équipements publics environnants ainsi que, dans la mesure du possible, dans la stratégie touristique et commerciale de la commune.

2. Localisation de l'ensemble immobilier

Les locaux visés par cet appel à manifestation d'intérêt sont situés au 14 et 16 rue du Général de Gaulle à Louviers (27400), dans le Département de l'Eure.

La rue du Général de Gaulle est l'une des artères commerçantes les plus fréquentées de Louviers.

Les locaux mis à disposition sont décrits en annexe, dans le document présentant le projet immobilier.

Le local commercial, situé au rez-de-chaussée du 16 rue du Général de Gaulle est inclus dans l'ensemble des surfaces proposées au projet mais les étages sont hors du périmètre étant occupés par un logement.

L'ensemble représente 723 m² SDO, décomposé de la manière suivante :

- 135 m² au R-1 ;
- 401 m² au RDC ;
- 95 m² au R+1 ;
- 92 m² au R+2.

Les locaux seront totalement transformés et réhabilités par la Ville de Louviers (propriétaire des murs) afin de créer les conditions favorables pour l'activité future.

Cependant, les locaux devront être aménagés par le preneur.

Dans le détail, la réhabilitation concerne les circulations verticales conformes aux normes des PMR (ascenseur), la circulation entre les différents espaces, la création de nouvelles surfaces permettant la liaison des pièces.

S'agissant du preneur sélectionné par le présent appel à manifestation d'intérêt, il disposera de locaux « bruts ».

Il est proposé au futur preneur de contractualiser avec la Ville de Louviers à travers un bail commercial d'une durée de 9 ans.

3. Déroulement de la procédure

3.1. Publicité et accès aux documents de la consultation

Le dossier de consultation est téléchargeable du **1^{er} août au 30 septembre 2024** par voie électronique sur le **site des marchés publics du Département de l'Eure en tapant « AMITierslieux » dans la barre de recherche** : <https://marchespublics.eure.fr/entreprise>.

L'accès aux documents de la consultation est gratuit, complet, direct et sans restriction.

Les documents de la consultation sont les suivants :

- Présent règlement de la procédure de sélection ;
- Annexe 1 : présentation des locaux ;
- Annexe 2 : proposition de bail commercial qui sera complété afin de s'adapter au projet retenu dans le cadre du présent AMI ;
- Les annexes du contrat de bail commercial.
 - Annexe 1 : Plan des locaux ;
 - Annexe 2 : Descriptif des locaux ;
 - Annexe 3 : Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances ;
 - Annexe 4 : Diagnostics ;
 - Annexe 5 : Règlement de copropriété pour le 16 rue du Général de Gaulle.

3.2. Envoi des propositions – réponse aux demandes d'informations complémentaires

Les candidats sont invités à soumettre leur proposition à la commune en adressant les pièces listées à l'article 6 selon les modalités définies à ce même article.

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leurs demandes, au plus tard, dix (10) jours francs avant la date limite de réception des propositions, en langue française, par courriel, à l'adresse mail suivante : thomas.lebarque@ville-louviers.fr

L'objet du mail devra impérativement mentionner : « **AMI Louviers 14 - 16 rue du Général de Gaulle** ».

Au plus tard, cinq (5) jours francs avant la date limite, les réponses aux questions seront communiquées par une publication sur les mêmes supports que ceux utilisés pour la publicité de l'appel à manifestation d'intérêt.

Les candidats sont donc avertis de la nécessité de rester attentifs aux éventuels compléments et modifications apportés dans les délais susmentionnés.

3.3. Ouverture des plis reçus et analyse des propositions

3.3.1. Examen de la complétude des dossiers

Après la date et l'heure limites de réception des propositions, les services de la Ville de Louviers se chargent de l'ouverture des plis et vérifient la complétude des dossiers reçus.

La transmission de l'ensemble des pièces demandées à l'article 6 du présent règlement est indispensable à l'analyse des dossiers, leur absence entraînera l'éviction du candidat.

Il est nécessaire que les candidats aient transmis leur dossier sous format électronique, comme précisé à l'article 6 du présent règlement.

En cas de besoin, la commune pourra inviter les candidats concernés à régulariser leur dossier dans un délai équivalent pour tous.

3.3.2. Sélection des candidats admis à présenter leur projet

Une fois la vérification des dossiers effectués, il sera procédé à la sélection du ou des candidats, dans la limite maximum de trois, qui seront invités à présenter leur projet.

Il s'agit d'une étape de présélection des candidats qui seront sélectionnés au regard de :

- leur aptitude à exercer l'activité proposée ;
- leur capacité économique et financière ;
- leur capacité technique et professionnelle.

Pour se faire, la Ville de Louviers prendra en compte les documents remis par chaque candidat afin d'analyser la fiabilité et la solidité des projets présentés.

3.3.3. Invitation à négocier

Une réunion de présentation et d'échange (audition) sera organisée avec le ou les candidats qui sont retenus à l'issue de l'analyse des propositions.

Pour les candidats sélectionnés, ils seront invités par mail à une réunion de présentation et d'échange au minimum trois (3) jours avant la rencontre.

À l'occasion de cette présentation, Monsieur le Maire de Louviers ainsi que les services de la Ville engageront librement toute discussion utile avec les candidats. Ces discussions se dérouleront dans le strict respect des principes d'égalité de traitement des candidats, de transparence de la procédure et de non-discrimination.

La Ville de Louviers pourra discuter de tous les aspects du projet de contrat avec les candidats retenus. La langue utilisée sera le français.

Chaque candidat disposera d'un temps strictement égal d'échange avec la Ville.

Ces réunions auront lieu séparément avec chacun des candidats retenus.

L'absence du candidat à la réunion entraînera son élimination.

Il est demandé à chaque candidat de se présenter au moins quinze (15) minutes avant l'heure fixée de la convocation pour la réunion de négociations. Le candidat qui se présentera en retard à la réunion par rapport à l'heure indiquée, dans la lettre d'invitation, ne pourra bénéficier d'un temps supplémentaire de négociations.

La Ville de Louviers mettra à la disposition du candidat son propre matériel de vidéo projection. Le candidat disposera de quinze (15) minutes avant le début de la réunion pour procéder aux essais techniques de son matériel informatique.

À la suite des réunions, la Ville de Louviers établira le cas échéant une liste de documents ou de compléments d'information à demander aux candidats. Elle pourra également les inviter à modifier leur offre par écrit.

Les candidats seront tenus d'adresser les documents demandés ou compléments d'information et leurs éventuelles propositions complémentaires par voie électronique, aux coordonnées qui leur seront indiquées dans le délai qui leur sera indiqué.

3.3.4. Choix du projet

Une fois le ou les candidats retenus entendus et les compléments éventuels reçus, le projet est sélectionné en appliquant les critères de sélection définis à l'article 7.

3.4. Mise au point du contrat et signature du bail

Une fois que la Ville de Louviers a sélectionné le projet, elle en informe le candidat et une phase de mise au point du contrat et de signature du bail s'ouvre.

3.5. Information des candidats non retenus

Le ou les candidats non retenus sont informés du rejet de leur proposition sur l'adresse mail qu'ils avaient fait connaître. Ils peuvent, s'ils le souhaitent, demander des explications à la commune par retour de mail.

La commune s'efforcera d'expliquer aux candidats les éléments qui ont motivés la notation.

3.6. Calendrier estimatif de l'appel à manifestation d'intérêt

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 1^{er} aout 2024
- Date limite de réception des dossiers : 30 septembre 2024 à 17h
- Audition des candidats : octobre 2024
- Signature du bail (à l'issue de la phase de réalisation des travaux) : octobre 2026
- Début de l'occupation : novembre 2026

4. Conclusion d'un bail commercial

Le mode de mise à disposition via un bail commercial sera mis au point à l'issue de la procédure en fonction du projet présenté, des investissements nécessaires et de leur durée d'amortissement.

Le bail sera soumis à la réglementation des baux commerciaux.

La date prévisionnelle de début d'occupation effective des locaux est fixée approximativement à novembre 2026.

Un projet de bail commercial est soumis aux candidats (annexe 2). Il comporte lui-même des annexes. Il est conclu pour une durée de 9 ans.

5. Visite des lieux

La visite des lieux avant la remise d'une proposition est possible et est à coordonner avec les services de la Ville. Il est rappelé que les locaux qui seront mis à la disposition du preneur, seront réhabilités et reconfigurés par rapport à l'état existant visible.

Pour organiser une éventuelle visite avant la remise de la proposition, le candidat devra informer M. Thomas Lebarque, Directeur de projet Action Cœur de Ville de Louviers, via cette adresse mail : thomas.lebarque@ville-louviers.fr.

5.1. Réhabilitation et aménagement des locaux

Les locaux mis à disposition sont bruts de clos couvert. À l'issue de la réhabilitation réalisée par la Ville de Louviers, ils seront livrés prêts à être aménagés.

Sont à la charge du propriétaire (Ville de Louviers) :

- Les circulations verticales (ascenseur) ;
- L'isolation des murs ;
- Les constructions et reconfigurations permettant de lier les espaces entre eux ;
- Le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- La mise aux normes des réseaux en place ;
- Les vitrines, les façades et les toitures.

Ne seront pas réalisés par la Ville de Louviers les travaux suivants (le preneur étant libre de les réaliser si cela est nécessaire pour le développement de son activité) :

- Le doublage des murs ;
- Le revêtement des plafonds, murs et sols ;
- Le cloisonnement des espaces ;
- L'installation électrique et l'appareillage ;
- Les installations techniques (cuisine, extraction et traitement de l'air, fibre optique...) ;
- Les installations sonores et numériques (réseau, sonorisation, scène...) ;
- Les équipements et appareils techniques (ordinateurs, robots, machines...) ;
- Les éléments de décoration ;
- Les luminaires/lumières ;
- Le mobilier et les aménagements s'y rapportant (chaises, fauteuils, bar, borne d'accueil...) ;
- L'installation d'un système d'alarme, d'un système de vidéo-surveillance ;
- L'installation d'une gestion centralisée des espaces ;
- L'installation d'une climatisation.

Les travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires au projet sont à définir par le preneur. Ce dernier devra prendre l'attache d'experts techniques habilités afin de le conseiller quant au respect de la réglementation en vigueur et aux possibilités techniques offertes par les lieux.

Le preneur s'assurera d'établir tous les documents afférents à la réglementation en vigueur.

Les travaux seront soumis à l'appréciation du Pôle Aménagement du Cadre de Vie de la Ville de Louviers pour s'assurer de leur conformité. Il veillera ainsi à la préservation et à la sécurité des locaux.

Tout aménagement conséquent (qui altère/modifie la structure du bâti) ou construction n'est autorisé, dans les locaux et sur le terrain mis à disposition, qu'avec l'accord express et préalable de la Ville de Louviers. Cet accord traduit l'exercice par la commune de ses prérogatives de propriétaire et permet de s'assurer que les travaux sollicités respectent l'intégrité, la conservation et la valorisation du bien.

6. Proposition des candidats

Les propositions des candidats seront rédigées en français et exprimées en euro. Si les propositions des candidats sont rédigées dans une autre langue, elles doivent être accompagnées d'une traduction en français.

Les offres des candidats seront produites et transmises uniquement et obligatoirement sous support numérique. Tout complément sera également transmis en format numérique.

Lors de l'audition, le ou les candidats pourront présenter leur proposition sous format papier et sur tout autre support physique.

Les offres devront être envoyées au format numérique à l'adresse suivante en tapant « *AMITierslieux* » dans la barre de recherche : <https://marchespublics.eure.fr/entreprise>

Les plis devront parvenir, avant le 30 septembre 2024 à 17 H. Cette date constitue la date limite pour recevoir les propositions.

Toute proposition reçue après la date et l'heure limite pour la remise des propositions ne sera pas examinée.

Les propositions des candidats sont transmises en une seule fois. Si plusieurs dossiers sont adressés ou transmis successivement par un même candidat, seul le dernier reçu, dans le délai fixé pour la remise des propositions sera ouvert.

Les plis comprennent obligatoirement les documents suivants, décomposés en deux items :

- Pour l'analyse des candidatures :
- Une lettre de candidature détaillant l'identité du candidat (notamment, en cas de groupement, la composition du groupement, sa forme et l'identité du mandataire) et exposant l'intérêt porté à cette opération et les atouts de leur projet.
[Important : cette lettre indique une adresse mail qui permet à la commune de communiquer avec le candidat] ;
- Les références professionnelles de la structure en charge du portage du projet ;
- Le chiffre d'affaires de la structure en charge du projet ;
- Un extrait Kbis récent (moins d'un an) ou équivalent ;
- Une attestation sur l'honneur que le candidat est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale, notamment au regard de la réglementation en vigueur en matière de droit du travail ;
- Tout document permettant d'apprécier l'engagement de partenaires dans le projet (éventuels fournisseurs, partenaires financiers, sponsors...).

Les candidats peuvent se présenter seuls ou en groupement solidaire ou conjoint ; en cas de groupement conjoint, un mandataire solidaire devra être désigné.

Aucun candidat ne pourra participer à plusieurs groupements faisant acte de candidature au présent appel à manifestation d'intérêt.

La composition du groupement ne pourra en aucun cas être modifiée entre la date de remise du dossier et la signature du bail, sauf si cette modification est mineure et vise à ajouter un membre maximum au groupement. Dans ce cas, l'accord de la Ville de Louviers devra être obtenu par écrit, préalablement.

- Pour l'analyse de la proposition en elle-même :

- **Le projet de bail** commercial complété ;
- **Une notice** présentant les modifications souhaitées au projet de bail et leurs justifications ;
- **Un mémoire technique** (la présentation détaillée du projet d'occupation de tous les locaux disponibles) comprenant obligatoirement :
 - Une description de l'activité et des services, ainsi que le marché économique et/ou le public visés le cas échéant ;

- Une présentation de la manière dont les enjeux et les orientations rappelés précédemment sont intégrés dans la mise en œuvre du service et/ou de l'activité ;
 - Des esquisses et schémas d'occupation précis de l'ensemble des espaces de telle sorte à spatialiser les activités et services proposés et leur connexion ;
 - Les profils mobilisés pour l'exercice de l'activité (nombre et types d'ETP) ;
 - La démarche environnementale du candidat.
- **Des documents financiers :**
 - Un compte prévisionnel d'exploitation sur 5 ans de la structure qui gèrera les locaux ;
 - Un estimatif financier détaillé des investissements que le candidat souhaite réaliser pour l'aménagement et les équipements des locaux ;
 - Un plan de financement, faisant apparaître les fonds propres, les emprunts et les sources de financements complémentaires ;
 - Un compte d'exploitation de l'année n-1 de l'entreprise qui candidate au présent AMI de telle sorte à analyser son excédent brut d'exploitation (EBE) ou sa capacité d'autofinancement (CAF) ;
 - Le candidat doit fournir une attestation sur l'honneur sur sa capacité à emprunter en indiquant le montant ;
 - Une proposition de valorisation financière du candidat concernant le loyer mensuel. (Le candidat devra proposer le montant de la part fixe et une éventuelle part variable).

À ce titre, le loyer mensuel (part fixe) ne pourra être inférieur à 6 500 € mensuels, hors charges et hors taxes.

7. Critères de jugement des offres

Critères	Pondération
1. Valeur technique	70%
L'adéquation du projet par rapport aux enjeux et orientations exprimés dans l'AMI ;	30%
▪ Pertinence de la proposition technique en vue d'optimiser l'offre commerciale	10%
▪ Constitution d'un réseau partenarial autour des acteurs économiques normands	20%
L'agencement et l'aménagement des locaux prévus en vue de l'exploitation	30%
▪ Démarche commerciale pour permettre la mise en avant des produits	15%
▪ Démarche architecturale pour permettre la conciliation et l'optimisation des usages	15%
La démarche environnementale	10%
2. Valeur financière	30 %
▪ Le montant du loyer proposé (la part fixe et une éventuelle part variable proposée)	10%
▪ La solidité financière du projet présenté	10%
▪ Les garanties financières transmises	10%

8. Modifications et compléments

La Ville de Louviers se réserve la possibilité, **au plus tard dix (10) jours francs** avant la date limite fixée pour la réception des plis, d'apporter des modifications ou compléments au dossier de consultation et de formuler des recommandations spécifiques aux candidats, dans le strict respect de l'égalité de traitement des candidats.

Ces modifications, compléments et recommandations seront portés à la connaissance des candidats par une publication sur les mêmes supports que ceux utilisés pour la publicité de l'appel à manifestation d'intérêt.

Les candidats doivent donc rester attentifs quant aux éventuels compléments et modifications apportés au cours de l'AMI.

Si des compléments ou des modifications sont apportés, les candidats seraient alors tenus de remettre leurs propositions en intégrant l'ensemble des compléments d'information que la Ville de Louviers leur aura délivré.

En cas de nécessité, le report de la date limite fixée pour la réception des plis pourra être prononcé par la Ville de Louviers.

9. Abandon de l'appel à manifestation d'intérêt

La Ville de Louviers informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à manifestation d'intérêt, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général.

Dans cette éventualité, aucune indemnisation n'est due aux candidats.