



APPEL A CANDIDATURES : RETROCESSION DROIT AU BAIL et FONDS de COMMERCE

Préambule

La Ville de Montpellier dans le cadre de son projet urbain, a décidé de lancer une intervention globale, dénommée « Montpellier Grand Cœur » sur le quartier Centre de Montpellier avec ambition d'améliorer le cadre de vie général des habitants et usagers du quartier et trois objectifs ont été définis :

- réactiver et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables ou obsolètes, par des constructions neuves, et par la remise sur le marché de locaux vacants ;
- répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité, durable et attractif grâce à la création d'équipements de proximité, l'aménagement d'espaces publics et la mise en valeur du patrimoine ;
- redynamiser, conforter l'activité commerciale du cœur de la cité.

Par délibération du 26 juin 2003, la ville de MONTPELLIER a décidé de créer une opération d'aménagement sur les quartiers de « MONTPELLIER GRAND CŒUR » et d'en confier la réalisation à la SERM dans le cadre d'une convention publique d'aménagement en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme.

Puis par délibération du 07/10/2013, la ville a défini un nouveau programme et un nouveau périmètre à partir des potentialités foncières et immobilières identifiées et évaluées. Sur la base de ce programme et de ce périmètre, la ville a décidé de confier la réalisation de l'opération à la SA3M en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5-2 du code de l'urbanisme par voie d'une concession d'aménagement, complétant ainsi l'action initiale de la SERM.

Le 24 mai 2016, l'assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant sur la forme de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SAAM est donc devenue la Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole : la SA3M.

La sauvegarde du commerce de proximité et le développement de la diversité commerciale sont des objectifs forts de la ville de Montpellier ; ainsi la revitalisation du commerce et de l'artisanat, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine sont au cœur de ces concessions d'aménagement.

Par ailleurs, la Ville, dans le cadre de la loi du 2 août 2005, de son décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007 et de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, a décidé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2010 de définir un périmètre de



sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'y instaurer un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux.

L'objectif de la Ville est de se donner les moyens d'intervenir sur les secteurs confrontés à un danger patent de disparition de certaines offres, de manque de diversité ou de manque de qualité.

11 secteurs sont inscrits depuis 2010 dans ce périmètre :

- Rue de la République et rue d'Alger,
- Halles Laissac - rue du Faubourg de la Saunerie - avenue Clemenceau,
- Boulevard de l'Observatoire – boulevard du Jeu de Paume et boulevard Ledru-Rollin,
- Rue du Faubourg du Courreau,
- Rue Saint Guilhem,
- Rue de Verdun – rue Boussairolles – rue du Clos René – rue Aristide Ollivier,
- Rue de la Méditerranée – rue du Pont de Lattes – Place Carnot,
- Cours Gambetta – Plan Cabanes ouest – rue Adam de Craponne,
- Place Roger Salengro – rue du Faubourg Figuerolles,
- Boulevard Louis Pasteur – Boulevard Louis Blanc – place Albert 1^e – rue de l'Université,
- Rue de l'Aiguillerie – place Notre Dame – rue du Pila St Gély.

Par décision du 29 septembre 2015, ce premier périmètre a été étendu à la rue Maguelone, à la Grand'rue Jean Moulin (partie sud-ouest), au boulevard Victor Hugo ainsi qu'à quelques parcelles en compléments des 11 secteurs initiaux.

Par décision du 20 février 2017, la ville de Montpellier a décidé de déléguer le droit de préemption à la SA3M.

Par décision du 28 juin 2018, le périmètre a ensuite été étendu à l'avenue Clemenceau.

Enfin, 21 locaux commerciaux supplémentaires situés sur le cours Gambetta ont également été ajoutés par décision du Conseil municipal du 30 novembre 2021.

Dans ce cadre la SERM ou la SA3M sont devenues propriétaires et gestionnaires de locaux commerciaux, de baux commerciaux et de fonds de commerce.

Afin d'assurer sa mission de redynamisation commerciale et artisanale, la SERM et la SA3M organisent la présente procédure d'appel à candidatures pour procéder à la rétrocession de droits au bail, avec l'objectif d'assurer et pérenniser une offre commerciale ou artisanale diversifiée et d'ajouter une plus-value au potentiel commercial des secteurs considérés.



Locaux proposés par le présent appel à candidatures

Droits Au Bail

| Adresse | Surface | Loyer | Charges | Taxe foncière | Droit au bail | Occupation possible |
|-------------|-------------------|----------------------------|---------|---------------|---------------|--|
| 12 rue Daru | 25 m ² | 8 400 € / an Pas de TVA | non | oui | 25 000€ | Un nouveau bail sera signé lors de la cession. |

Fonds De Commerce

| Adresse | Surface | Loyer | Charges | Taxe foncière | Fonds de commerce | Occupation possible / Observations |
|----------------------------------|--------------------|----------------|---|---------------|-------------------|--|
| 5 rue du faubourg de la Saunerie | 169 m ² | 33 130 € HT/an | Provision de 500 €/mois Pas de depot de garantie | oui | 140 000€ | Restaurant Sont inclus à la vente : - Les équipements de cuisine - mobiliers du restaurant - Licence grande restauration - Licence III Pas de terrasse possible Fin de bail le 22/02/2025 |

Les montants correspondent aux montants d'acquisitions initiaux payés par la SA3M.

L'objectif recherché est prioritairement l'attractivité, l'intérêt et la pertinence du projet commercial. Ainsi, la SA3M n'exclut pas la possibilité d'accepter un montant inférieur si l'offre commerciale le justifie ; les candidats peuvent donc s'il le souhaite présenter une offre d'un montant moindre ; néanmoins, le prix proposé sera pris en compte dans le calcul de la note finale (voir Point 6 - Conditions du choix du preneur et modalités ci-après).



Modalités générales de la procédure

1- Modalités de publication

Après approbation du cahier des charges de la procédure de rétrocession par le conseil municipal, un avis de publicité est publié et affiché en Mairie de Montpellier.

La SA3M informe les cabinets immobiliers spécialisés ainsi que les personnes ayant témoigné d'une recherche de locaux commerciaux auprès de ses services.

Un avis de publicité est inséré sur le site Internet de la SA3M, sur celui de la ville de Montpellier et transmis pour parutions dans la presse locale ; il est également transmis à la Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault et auprès des services de la Métropole de Montpellier.

2 - Les activités souhaitées :

La Ville souhaite renforcer l'attractivité du centre-ville en diversifiant l'offre d'activités proposée.

La situation des locaux ouvre plusieurs possibilités, dans le domaine des commerces et services dits traditionnels et de proximité, mais aussi aux nouveaux concepts et autres projets, de toute nature, susceptibles apporter complémentarité, vitalité et animation contribuant ainsi à l'attractivité et à la qualité de vie du cœur de ville.

3 - Les activités exclues :

Néanmoins, dans le but de développer l'attractivité, la diversité et l'originalité de l'offre, certaines activités sont exclues dans le cadre de cet appel à projet :

NOTAMMENT LES ACTIVITES DE BANQUES, RESTAURATION RAPIDE, COMMERCE SANS SPECIALISATION PARTICULIERE DE TYPE « BAZAR EN TOUS GENRES », EPICERIES DE NUIT ETANT PRECISE QU'AUCUNE ACTIVITE NOCTURNE NE POURRA PAS ETRE ELIGIBLE DANS CES LOCAUX.

4 - Dossier à élaborer par le candidat

Les personnes physiques ou morales devront déposer un dossier de candidature comportant les pièces précisées ci-après.

Eléments relatifs au projet :

- Lettre de candidature (motivation du candidat, intérêt du projet au regard des attentes de l'appel à projet ...)
- Projet d'activité avec horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, animation, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu commercial/activités existant, clientèle visée...



- Expérience du candidat et ses références dans l'activité ;
- Eléments relatifs au projet technique ;
- Projet d'aménagement comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures...) et intérieurs du local ;
- Descriptif estimatif des travaux et équipements prévus ;
- Planning prévisionnel des travaux et date d'ouverture envisagée ;
- Engagement de respecter l'ensemble des réglementations applicables (ERP, urbanisme, enseignes...).

Eléments personnels et juridiques :

- Extrait K-bis de la société si le porteur de projet est une personne morale déjà existante ;
- Copie, ou projet, des statuts pour les porteurs de projet qui prévoient de créer une personne morale ;
- CV du ou des porteur(s) de projet ;
- Copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité ;
- Avis d'imposition (au titre de la structure porteuse).

Eléments financiers :

- Plan de financement du projet ;
- Business plan prévisionnel sur 3 ans ;
- 3 derniers bilans comptables (si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée) ;
- Lettre d'engagement d'acquisition du droit au bail au prix demandé ou offre ferme d'acquisition le cas échéant si prix différent.
- Tout document susceptible de conforter l'offre (justificatif d'apport, attestation d'accord de principe de prêt bancaire, engagement de non-recours à un prêt...).

5 - Modalités de dépôt des candidatures

La date limite de dépôt des dossiers de candidatures est fixée au **vendredi 14 mars 2025 à 16 heures**.

Les dossiers de candidatures remplis devront préférablement être adressés par courriel ; un accusé de réception leur sera adressé en retour dès réception. Si les candidats le souhaitent, ils peuvent également adresser le dossier de candidature complet par courrier recommandé avec accusé de réception ou remis sous enveloppe cachetée en main propre contre récépissé.

**SA3M
Etoile Richter
45 place Ernest Granier
CS 29502
34960 MONTPELLIER CEDEX 2**

Ou par voie dématérialisée : commerce@serm-montpellier.fr

Les dossiers réceptionnés après la date et l'heure, maximales fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.



6 - Les conditions du choix du preneur et modalités

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet (40 % de la note) :
 - ✓ attractivité de l'offre proposée ;
 - ✓ originalité ou diversité du projet ;
 - ✓ adéquation aux besoins des consommateurs ;
 - ✓ intégration du projet au tissu existant ;
 - ✓ plus-value au potentiel du secteur.
- L'aspect économique du projet (30 % de la note) :
 - ✓ solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la structure...);
 - ✓ caractère réaliste du business plan ;
 - ✓ prix proposé (pour les cessions de droit au bail).
- Qualité et Pertinence technique du projet (30 % de la note) :
 - ✓ qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés ;
 - ✓ planning de réalisation.

7 - Visite des locaux

Les locaux sont visitables sur rendez-vous à dates fixes.

La prise de ce RDC devra être faite par téléphone, s'adresser à la **SA3M** au **04 67 63 70 94**.

Il est expressément précisé que l'attribution du local par la présente procédure reste conditionnée à l'accord expresse des bailleurs des locaux.

La cession devra intervenir dans un délai maximum de 4 mois après la sélection du candidat à partir de la date de réception du courrier notifiant la validation du candidat.

Si aucun projet n'est jugé satisfaisant, la SA3M se réserve le droit de ne pas y donner suite ou de lancer un nouvel appel à projet.

8 - Fiche de présentation des biens :

A VENDRE Droit au Bail

ADRESSE :

12 rue DARU (11 rue du Fbg Figuerolles)

Parcelle cadastrale : IZ 135

Loyer : 700 € / mois

PRIX : 25 000 €

QUARTIER : GAMBETTA

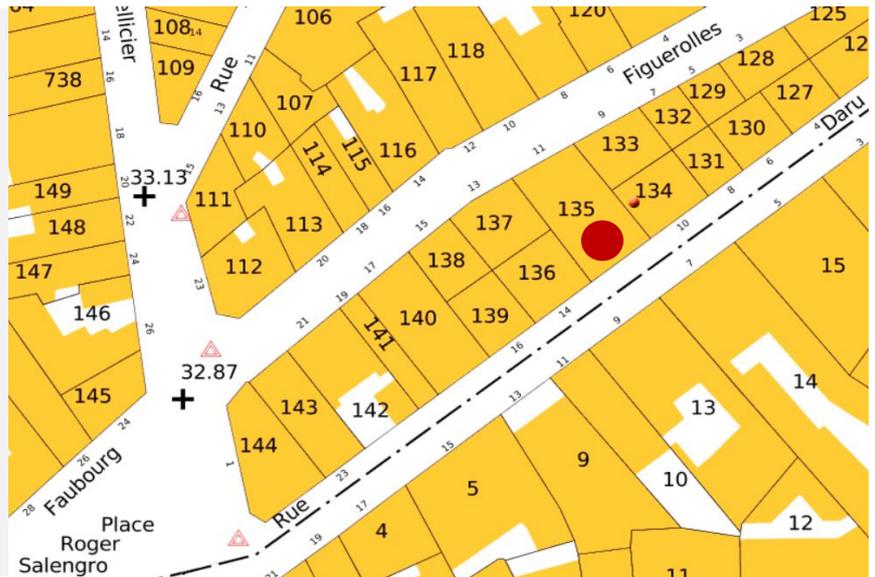
Superficie local : 25 m²

PRESENTATION :

Local situé au milieu de la rue DARU, entre le cours Gambetta et la place Salengro

Local cadastré au 11 rue du Fbg Figuerolles

Local brut



| | |
|--------------------------------|---|
| DISPONIBILITE | immédiate |
| SURFACE | 25 m ² |
| PRIX CESSION du Fonds | 25 000 € |
| LOYER | 8 400 € / an (payable au trimestre soit 2 100 €) (pas de TVA) |
| PROVISION SUR CHARGES | non |
| TAXE FONCIERE | à la charge du locataire |
| BAIL | Fin de bail le 01/03/2020 reconduction tacite |
| DESTINATION | local à usage de magasin (RC) |
| TERRASSE | non |
| Immeuble en copropriété | oui |

PHOTOS et PLANS DE LA DEVANTURE DU COMMERCE



**A VENDRE Fond de Commerce
RESTAURANT**

ADRESSE

5 rue du Faubourg de la SAUNERIE

Parcelle cadastrale : EW 372

Loyer : 3 813,34 € TTC / mois

PRIX : 140 000 €

QUARTIER : LAISSAC

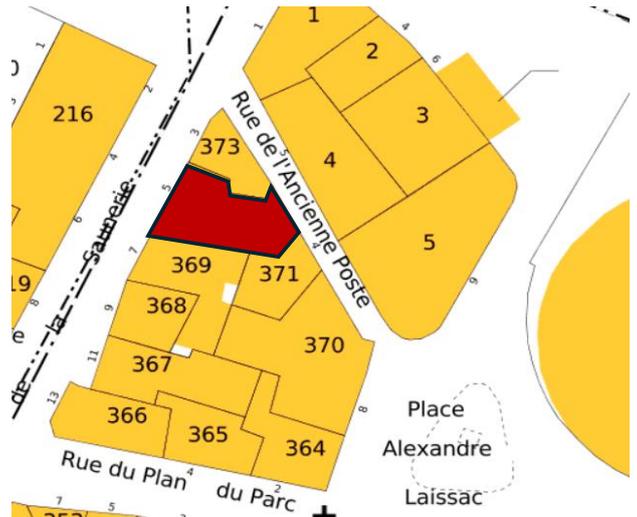
Superficie local : 169,03 m²

PRESENTATION :

Situé au début de la rue du Faubourg de la Saunerie, proche arrêt de tram "Observatoire" T3 et T4 et de la halle Laissac

Compris dans l'acquisition :

- licence 3
- une licence grande restauration
- le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation



| | |
|--------------------------------|---|
| DISPONIBILITE | immédiate |
| SURFACE | 169,03 m ² au total |
| PRIX CESSION du Fonds | 140 000 € avec le matériel de cuisine |
| LOYER | 2 761,12 € HT HC / mois (soit 3 813,34 € TTC / mois) |
| PROVISION SUR CHARGES | 500 € / mois |
| Taxe foncière | à la charge du locataire |
| Bail en cours | jusqu'au 22/02/2025 |
| DESTINATION | local à usage de "restauration sur place et à emporter" |
| TERRASSE | non |
| Immeuble en copropriété | oui |

... / ... photos

PHOTOS et PLANS DE LA DEVANTURE DU COMMERCE



Salle à l'entrée du local



2e salle restaurant



La cuisine



une arrière salle



Le WC

