APPEL A CANDIDATURES :
Rétrocession du droit au bail / 15 rue de la Méditerranée

Préambule

Dans le cadre de son projet urbain, la Ville de Montpellier conduit depuis 2002 un programme d'actions dénommé « Montpellier Grand Cœur » destiné à améliorer le cadre de vie du quartier Centre de Montpellier avec notamment l'ambition d'agir sur la qualité et la diversité du commerce afin de conforter l'attractivité du cœur de ville.

Par délibération du 26 juin 2003, la Ville de Montpellier a décidé d'engager une opération d'aménagement « 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.

Par délibération du 07 octobre 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.

En cohérence avec les objectifs de la collectivité, la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que le développement d'une offre commerciale diversifiée constituent des axes forts de l'action conduite par la SERM et la SA3M dans le cadre des concessions d'aménagement qui lui ont été confiées.

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, la Ville de Montpellier a par ailleurs 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.

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 1e – 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 complément 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 été étendu à l'avenue Georges 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, pour le compte de la Ville de Montpellier, la présente procédure d'appel à candidatures pour procéder à la rétrocession d'un droit au bail, avec l'objectif d'assurer et pérenniser une offre commerciale ou artisanale diversifiée et d'ajouter une plus-value au potentiel commercial du secteur concerné.

Local proposé par le présent appel à candidatures

Droit au bail

Adresse	Surface	Loyer	Charges	Taxe foncière	Fonds de commerce	Occupation possible / Observations
15 rue de la Méditerranée Local à gauche de la porte de l'immeuble	35,09 m²	692 € / mois Pas de TVA	30 € / mois	non	**6 200 €**	Commerce de bouche, activité artistique, artisanale, de services (médicale, bureau…) Sous réserve de l'agrément du bailleur. Fin de bail le 18/10/2030 Prévoir travaux intérieurs et devanture

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'ils le souhaitent présenter une offre d'un montant moindre ; néanmoins, le prix proposé sera pris en compte dans le calcul de la note finale (voir Point 5 - Conditions du choix du preneur et modalités ci-après).

Modalités générales de la procédure

1- Modalités de publication

Après l'approbation du cahier des charges de la procédure de rétrocession par délibération prise 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 publié sur le site Internet de la SA3M, de la ville de Montpellier et il est 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 pour diffusion sur leurs sites internet respectifs.

2 - Les orientations :

Conformément aux objectifs poursuivis par la Ville de Montpellier en matière de sauvegarde, de diversification et de développement du commerce et de l'artisanat de proximité, les candidatures seront appréciées au regard des critères suivants :

- leur contribution à la diversité et à l'équilibre de l'offre commerciale du secteur ;
- la qualité, la viabilité et la pérennité du projet économique ;
- leur capacité à renforcer l'attractivité et l'animation du quartier ;
- la qualité des produits ou services proposés ;
- leur compatibilité avec l'environnement urbain et résidentiel de l'immeuble dans lequel est situé le local.

Seront notamment privilégiés :

- les commerces de proximité dont les commerces de bouche répondant aux besoins des habitants du quartier et contribuant à la diversification de l'offre existante ;
- les activités de services, notamment les professions médicales, paramédicales ou assimilées, ainsi que les activités de bureaux compatibles avec la destination des lieux ;
- les activités artisanales présentant une réelle valeur ajoutée économique ou de savoir-faire, dès lors que leur exploitation et l'usage du local ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou des troubles de voisinage incompatibles avec l'environnement immédiat
- les activités artistiques, culturelles ou créatives, tels que les ateliers de création, métiers d'art, librairies, espaces d'exposition ainsi que toute activité contribuant à l'animation culturelle et à l'attractivité du quartier, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel.

En revanche, ne seront pas retenus les projets qui, au regard de l'offre commerciale déjà présente sur le secteur ou des objectifs poursuivis par la commune, seraient de nature à accentuer une surreprésentation de certaines activités ou à porter atteinte à la diversité commerciale, et notamment :

- les activités de restauration ;
- les commerces d'alimentation à ouverture principalement nocturne ou communément dénommés « épiceries de nuit » ;
- les commerces généralistes sans spécialisation ni concept commercial identifié, de type bazar ou assimilés.

Cette énumération est indicative et ne fait pas obstacle à l'appréciation globale de chaque candidature au regard des objectifs d'intérêt général poursuivis par la Ville de Montpellier.

3 - 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...).

4 - Modalités de dépôt des candidatures

La date limite de dépôt des dossiers de candidatures est fixée au **vendredi 04 décembre 2026 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@altemed.fr

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

5 - 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 habitants du quartier et 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

- Qualité et Pertinence technique du projet (30 % de la note) :
  - ✓ qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés ;
  - ✓ planning de réalisation.

6 - Visite des locaux

Les locaux sont visitables sur rendez-vous à dates fixes, par téléphone auprès de 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 du bailleur du local.

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.