



APPEL A CANDIDATURE
POUR LA REDYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE DE LODÈVE
LOCATION D'UN LOCAL A USAGE DE COMMERCE



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



PRÉAMBULE

Le contexte

Lodève et la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac mènent depuis plusieurs années un projet de ville cohérent, centré sur l'offre de services aux habitants et à ses visiteurs, la réhabilitation de son centre ancien et l'attractivité commerciale de son cœur de ville.

La diversité paysagère, patrimoniale et humaine confère au territoire du Lodévois et Larzac une identité multiple où Lodève assure une fonction de centralité. Cette centralité se manifeste par des services et équipements aux populations (éducation, social, sécurité, santé, pôle administratif...)

Autre facteur de centralité révélateur, le rayonnement culturel et patrimonial de la ville centre. Lodève est ainsi labellisée « Ville d'art et d'histoire » ainsi que « Ville et métiers d'art », et possède un patrimoine architectural important et de qualité, comme en témoigne la Cathédrale Saint-Fulcran. De nombreux immeubles, monuments, détails architecturaux sont classés ou inscrits au registre des monuments historiques.

D'un point de vue culturel, la ville centre se distingue par la présence de nombreux événements et équipements structurants avec un Musée de renommée nationale, la Manufacture Nationale de la Savonnerie, Festival des arts de la rue, médiathèque, cinéma...

Ce patrimoine culturel et paysager permet également des retombées touristiques sur l'ensemble du territoire qui comporte également deux « Grands Sites », le cirque de Navacelles et le Lac du Salagou.

La redynamisation commerciale et l'attractivité du centre-ville de Lodève sont des enjeux très importants pour le territoire du Lodévois et Larzac. Dans ce cadre la commune a mobilisé de nombreux partenaires pour mettre en œuvre des actions intégrées dans la stratégie globale d'attractivité du centre-ville :

- Communauté de communes du Lodévois et Larzac
- Conseil Régional Occitanie/Pyrénées Méditerranée
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Etat

Ainsi le secteur a été inclus dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation Territoriale et le dispositif « Petite Ville de Demain ».

D'un point de vue économique

Une phase de diagnostic et d'étude a permis de recenser des besoins et de définir les orientations

commerciales en Lodévois et Larzac. Le marché théorique des dépenses commercialisables est en nette progression ces dernières années notamment dû à un apport de nouvelles populations sur le territoire, à une fréquentation du cœur de ville par une clientèle touristique et/ou fréquentant les services publics ou de santé.

Le bassin de vie du Lodévois et Larzac comptabilise 18 000 habitants, la commune de Lodève 7 500 habitants. Les grands sites touristiques de Navacelles et du Salagou voient une fréquentation de près de 250 000 touristes par an, le musée de Lodève accueille en moyenne 40 000 visiteurs par an, près de 1 000 personnes viennent tous les jours de la semaine travailler à Lodève et fréquentent le cœur de ville au moment du repas de midi notamment. De plus près d'un million d'automobilistes par an s'arrêtent sur l'aire autoroutière de Le Caylar distante de 20 kilomètres, 260 000 clients fréquentent la zone commerciale de la Méridienne sur la commune du Bosc (5km), Et enfin, le marché hebdomadaire du samedi de Lodève est considéré comme un des plus « beau » marché de l'Hérault en terme de fréquentation,

La commune de Lodève compte 19 établissements de restauration dont 10 restaurants dits traditionnels et 9 établissements de type snacking ou vente à emporter.

Le marché théorique du bassin de vie (18 000 habitants) des dépenses commercialisables dans le domaine de la restauration est estimé à 15 millions d'euros (estimation 2021),

C'est dans ce contexte qu'intervient cet appel à candidatures afin de sélectionner le futur preneur d'une surface commerciale.

Situation

Le local objet de l'appel à candidature est situé en cœur de ville de Lodève sur le parcours marchand, place du marché. En toute proximité des équipements structurants de la ville (Musée, Maison des Services au public, Maison de santé, lycée, hôpital, Sous-Préfecture, commerces...), il bénéficie aussi de parking véhicules légers près du local et bus (dépose à 100m, stationnement à 400m).



Ilôt Marché

Le bailleur

L'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT), propriétaire du bien, assure les missions d'exploitation de l'actif.

Ces missions comprennent :

- la gestion locative,
- la maintenance immobilière,
- la commercialisation,
- l'appui à l'animation.

La Commune de Lodève et la Communauté de communes du Lodévois et Larzac, dans le cadre de leurs compétences respectives, se sont engagée auprès de l'ANCT à favoriser la réalisation de ces missions.

2/ Objet et déroulement de l'appel à candidatures

Il a pour objet de permettre la **revitalisation et la diversité commerciale**, de favoriser l'implantation de **commerces, d'artisans et services de proximité** visant à notamment renforcer l'attractivité du cœur de ville.

Le local proposé à la location sera **disponible à la fin du mois de janvier 2023**

L'appel à candidatures se déroulera en plusieurs étapes :

- **Visite** des locaux avec les candidats proposant une activité entrant dans le cadre de l'appel à candidatures.
- **Réception des dossiers** de candidatures jusqu'au **30/10/2022**
- **Examen des dossiers reçus** conduisant à une première sélection de candidatures et une phase d'échanges avec l'ANCT, la Ville de Lodève et ses partenaires
- **Sélection** finale des candidats après expertise des chambres consulaires
- **Signature d'une promesse de bail**

Activité ciblée et descriptif du local

Une **programmation indicative** a été définie pour ce local. Elle s'inscrit dans une vision globale et a été nourrie par les différentes études et expérimentations menées sur le cœur de ville.

Renforcer l'attractivité du cœur de ville par un espace de restauration de type brasserie.

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, l'ANCT, la Ville de Lodève et ses partenaires seront particulièrement attentifs à la qualité des dossiers présentés.

Le local est traversant (place du Marché/Grand'Rue) et comprend, un large espace commercial, sanitaires aux normes ERP, local poubelles, vitrages alu, rideaux métalliques extérieurs, sol carrelé, siphon de sol, extraction pour fumée, ...

L'ANCT et la Ville souhaitent accueillir **uniquement un projet de restauration de type brasserie** afin de répondre aux besoins des usagers du centre-ville et des visiteurs. Une activité proposant l'exploitation d'une terrasse serait un atout pour l'attractivité de la place du marché (lieu du marché hebdomadaire de la ville).

Les critères de sélection (autre les critères d'éligibilité définis ci-après)

- Présenter un projet **de restauration de type brasserie** élaborée à base **de produits frais valorisant les productions locales**.
- Présenter un projet d'aménagement intérieur du local **élégant et convivial** et extérieur en conformité avec le **règlement** de l'Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale.
- le candidat devra impérativement présenter **des références, des qualifications professionnelles, des diplômes, des formations et expériences** acquises dans ce type d'établissement
- Présenter un projet qui apportera une **plus-value** pour le cœur de ville (périodes d'ouverture de l'établissement par exemple...), intégré dans l'offre de restauration existante.

Descriptif du local et conditions locatives (voir annexe 1)

Adresse : Place des Marchés – 34700 LODEVE

Superficie du local : 206 m²

Superficie de la terrasse : 100 m²

Descriptif technique (voir annexe 2)

3/ Contenu des dossiers de candidatures

Le dossier de candidature (annexe 3), disponible en téléchargement sur le site internet de Lodève, devra être renvoyé dûment complété et signé et accompagné de :

1. Un courrier d'intention présentant :

- Une description synthétique du concept, des activités et services envisagés,
- L'équipe porteuse du projet, ses compétences professionnelles et expériences,
- Les origines du projet,
- Les démarches déjà engagées, le cas échéant, telles que des études de marchés ou de création de société.

2. Une description détaillée du projet envisagé :

- Activités et types de prestations proposées,
- Tarifs,
- Clientèles visées,
- Horaires et jours d'ouvertures,
- Nombre de salariés, fonctions et statut envisagés,
- Matériel envisagé,

- Une note détaillée sur les travaux d'aménagement intérieurs et aménagements extérieurs projetés comportant des visuels,
 - Modalités de fonctionnement,
 - Montage financier (apport personnel, emprunt, lettre d'intention bancaire...),
 - Période d'exploitation,
 - Et toute autre précision ou information jugée opportune pour décrire le projet

Pièces administratives suivantes :

Pour une société existante :

- Extrait K-bis de la société,
- Comptes des 3 dernières années,
- Comptes de résultat prévisionnel sur 3 ans,
- Et tout autre document utile de votre projet que vous jugeriez nécessaire.

Pour une création d'entreprise :

- Plan de financement au démarrage,
- Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans,
- Et tout autre document utile de votre projet que vous jugeriez nécessaire.

Critères de sélection du candidat :

1ère phase : Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville de Lodève et ses partenaires d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de qualité fixés, ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial et professionnel :
 - attractivité de l'offre proposée,
 - adéquation aux besoins de la commune,
 - qualité et originalité du concept proposé,
- Viabilité économique du projet :
 - solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...),
 - caractère réaliste du business plan,
- Pertinence technique du projet
 - qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés.

2ème phase :

Les candidats sélectionnés à l'issue de la 1ère phase seront reçus par une commission composée de représentants de l'ANCT, d'élus municipaux, de partenaires de la commune et présidée par Madame le Maire. Le candidat y présentera en détail son projet et fournira les précisions qui pourraient être demandées par la commission.

3ème phase : la commission effectuera le choix définitif du candidat au vu de l'ensemble des pièces du dossier et de l'entretien réalisé.

4 / Critères de recevabilité et calendrier prévisionnel

Pour être recevable, le dossier de candidature doit respecter les critères suivant :

- Date de dépôt

Les dossiers de candidatures devront être retournés, par voie postale ou remis en main propre, à la Commune de Lodève, au plus tard le 30 octobre 2022 (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse suivante :

Mairie de Lodève – 7 Place de l'hôtel de ville – 34700 Lodeve

Un envoi de dossier par mail est possible à : mairie@lodeve.com

- Complétude

Les dossiers devront comporter l'ensemble des pièces énoncées.

Les demandes de renseignements complémentaires pourront être adressées à :

aurelie.macadre@anct.gouv.fr

hdurand@lodevoisetlarzac.fr

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 20/06/2022 : lancement de l'appel à candidature et publication du cahier des charges,
- 30/10/2022 : date limite de réception des candidatures,
- 11/2022 : analyse des propositions écrites et audition des candidats par le jury,
- 30/11/2022 : informations aux candidats.

annexe 1

LODEVE – Centre Ville

Local restauration



Conditions locatives (mai 2022)

Activité	brasserie
Adresse	6 rue de la Halle
Surface	206 m ²
Loyer mensuel HT/HC	1545 €
Charges mensuelles HT*	172 €
Dépôt de garantie	4635 € (3 mois de loyer HT/HC)
Nature du bail	Bail commercial 3,6,9
Taxe foncière (refacturée)	NC
Disponibilité	Janvier 2023 – sur dossier

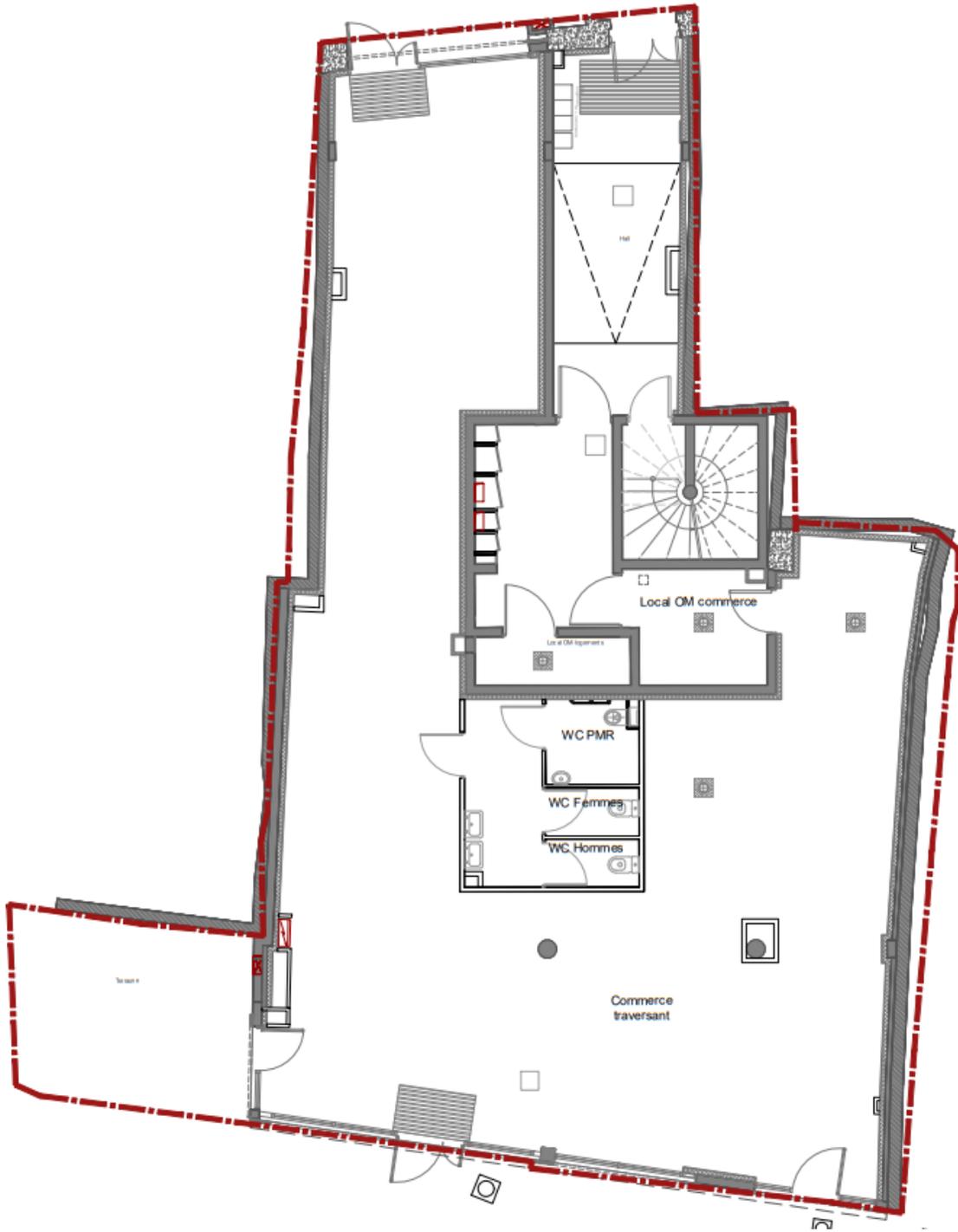
Redevance occupation domaine public (terrasse) tarifs 2022

ETE (du 1er mai au 30 septembre) : 10.35 €/m²

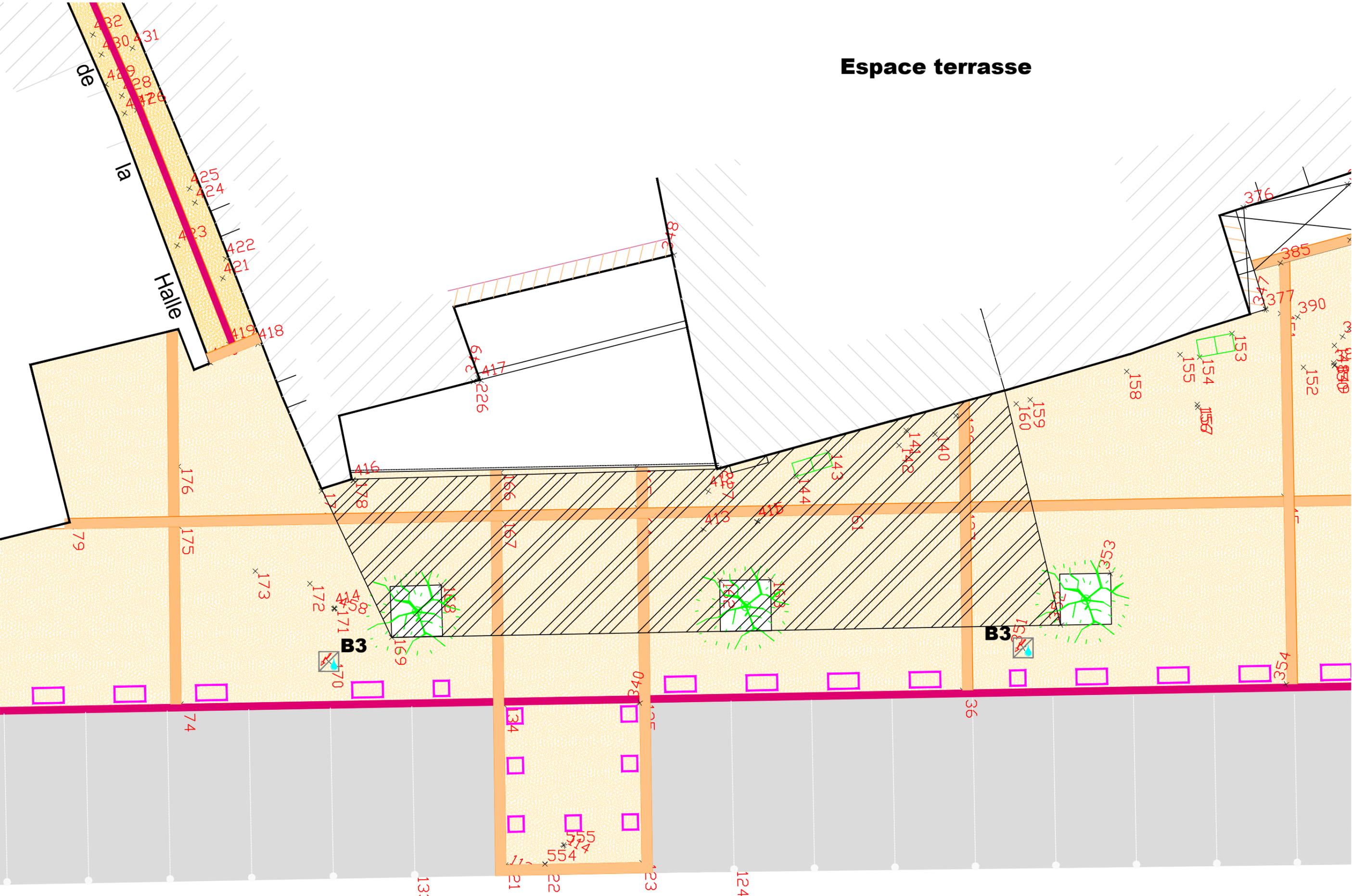
HIVER (du 1er octobre au 30 avril) : 4.20 €/m²

* *Nature des charges :*
Entretien des installations
Assurance du bâtiment

PLAN DU LOCAL



Espace terrasse



Echelle : 1 / 100 ème

Annexe 2

BRASSERIE	
Opération	LODEVE ACV
Surface plancher	207 m ² Respecter la marche en avant des denrées alimentaires
GROS OEUVRE ET STRUCTURE	
Surcharge plancher	1 T / M ²
Qualité des murs	Construction : béton, agglo de ciment, siporex ou bois (coupe-feu 2h) Finition : Enduit ou Placo pré peint blanc Prévoir 1 mur séparatif structurellement conçu pour être démolit
Ossature	béton
Toiture	s/o
AMENAGEMENT EXTERIEUR	
Façades	Murs pleins finitions enduit
Huissieries extérieures	alu
Vitrages	44/2 anti effraction
Rideaux	extérieur acier, micro perforé, laqué, électrique débrayable Boite à clé pour volet anti vandale en extérieure
Porte d'entrée clients	2 battantes + 1 BAL
Porte de service	1 métallique de sécurité serrure 5 points largeur 1m20
Enseigne	posée par le preneur conformément à la charte graphique déposée par le Moe, alimentation en attente
AMENAGEMENT INTERIEUR	
Sanitaire	1 WC PMR + 1 lavabo avec faïence murale
Catégorie ERP	5e
NB personnes (déclarées PC)	fonction du type et surface
Accessibilité	PMR
Dégraissage	Bac à graisse posé volume 1m3 panier accessible par l'extérieur coté placette
FINITION INTERIEURE	
Sol	carrelage antidérapant grés cérame 30X30, 4 siphons à implanter, plinthes à gorge posées / 20/20 anti dérapant hygiène en zone cuisine suivant plan
Cloisons	cloisonnement à la charge du preneur, cloisons sanitaires placo pré peint blanc posée
Huissieries intérieures	, Alu laqué
Faux plafond	Dalles 60X60 acoustique / hygiène en zone cuisine repérage suivant plan - HSP 3 m
PLOMBERIE / CHAUFFAGE / VMC	
Robinetterie	type presto
Chauffage	PAC réversible en zone de vente et radiateur électrique dans les WC
Eau chaude	Ballon 100 litres
Performance énergétique	RT 2015
Ventilation	VMC en Sanitaires une sortie diamètre 300 extraction fumées
Adduction d'eau potable	1 arrivée et 2 évacuations
ELECTRICITE / COURANT FAIBLE /	
Puissance	Tarif Jaune 48 kva
Tableau électrique	posé triphasé et 30% de réserve
PC	
Eclairage	200 lux moyen / leds
Alarme incendie	oui type 4
Vidéo protection	sans
Téléphone	2 paires + Fibre
Abonnements	AEP, EDF, TELECOMS à souscrire par le preneur
Gaz	
COMPTAGE	1 arrivée gaz avec compteur type G6 (100KW)