



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

CAHIER DES CHARGES

**Mise à bail d'une activité commerciale de librairie généraliste
dans des locaux sis à Montpellier,
1238 et 1242 avenue de Heidelberg**

DATE LIMITE DE CANDIDATURE : 31/01/ 2025

SOMMAIRE

I. OBJET

II. DESCRIPTION DU BIEN

III. CONDITIONS DU BAIL

- a) Indexation du loyer**
- b) b) Dépôt de garantie**

IV. CANDIDATURES

- a) Composition des dossiers**
- b) Critères de jugement des offres**
- c) Examen des candidatures**

I. OBJET

Afin d'enrayer le recul de la lecture et de développer les pratiques culturelles de l'ensemble des Français, la ministre de la Culture a annoncé plusieurs actions nouvelles, parmi lesquelles la création de librairies au pied d'immeubles dans des quartiers prioritaires de la Ville (QPV).

Malgré un très bon maillage territorial à l'échelle nationale et un solde d'ouvertures de librairies très positif sur les dernières années, le Centre national du livre, premier soutien à la librairie indépendante, constate que certaines zones du territoire, en particulier dans les QPV et les zones rurales, ne disposent pas de librairies à proximité.

Aussi, il a été décidé d'initier de premières expérimentations pour déterminer les modalités de création de librairies dans des QPV. Ces expérimentations ont pour objectif de minimiser le risque économique et financier du libraire et de programmer une animation culturelle adaptée à un public de non-lecteurs.

Montpellier Méditerranée Métropole porte une politique publique très ambitieuse en matière de lecture publique et de soutien au livre, à son économie et à ses acteurs. Riche d'un réseau de quatorze médiathèques, son territoire est également particulièrement hospitalier aux librairies, dont plusieurs ont vu le jour, à Montpellier et dans des communes environnantes, ces dernières années. Déjà doté d'une médiathèque métropolitaine et de la direction de la médiathèque départementale et des archives de l'Hérault, ainsi que de nombreux acteurs culturels, le quartier Mosson apparaît comme territoire idéal pour une expérimentation de ce type.

En complémentarité, le quartier de la Mosson fait l'objet d'un grand projet de transformation urbaine et sociale piloté par Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier, avec le soutien de l'ANRU et de ses partenaires. Les grands objectifs stratégiques sont d'améliorer le cadre de vie des habitants, de rééquilibrer la ville et de retrouver l'attractivité pour le quartier (avec l'accueil de nouveaux habitants, commerces et d'emplois), de faciliter l'accès à l'emploi ou la réussite des enfants à l'école publique.

En conséquence, Montpellier Méditerranée Métropole lance un appel à manifestation d'intérêt concernant la mise à bail d'une activité commerciale de librairie généraliste dans des locaux appartenant à ACM Habitat, Office public de l'Habitat.

II. DESCRIPTION DU BIEN

Sur proposition du bailleur et de Montpellier Méditerranée Métropole, les locaux suivants ont été retenus :

- Un local Rez-de-chaussée d'une superficie de 68,15 m² (référence ACM **112595**) qui est en pleine propriété sis **Résidence CAP DOU MAIL 2** au 1238, Avenue HEIDELBERG sur la Commune de Montpellier (34080)
- Et un local Rez-de-chaussée d'une superficie de de 79,57 m² (référence ACM **112596**) qui est en pleine propriété sis **Résidence CAP DOU MAIL 2** au 1242, Avenue HEIDELBERG sur la Commune de Montpellier (34080).

La localisation retenue se situe dans le quartier de la Mosson (près de 25 000 habitants) classé en Quartier Politique de la Ville (QPV)

Le quartier de la Mosson est desservi par deux lignes de tramways et bénéficie d'une offre de services publics et culturels importante incluant le théâtre de la Ville de Montpellier (Jean Vilar),

deux médiathèques, une mairie de proximité, trois maisons pour tous, un tiers-lieux public (Gisèle Halimi), etc.

L'implantation du projet de librairie dans le secteur des Halles répond à une nécessaire localisation visible et en proximité de lieux générant des flux de clients potentiels. Ainsi, le local retenu est en proximité immédiate des Halles municipales des quatre saisons, d'un arrêt de tramway, du marché forain (trois fois par semaine), de la Mairie de proximité, du théâtre ou encore d'une Maison pour Tous.

De plus dans le cadre du projet de renouvellement, le secteur des Halles fait l'objet d'une restructuration profonde avec l'installation de nouveaux logements, la reconstruction d'un Pôle éducatif, l'ouverture d'un commissariat mixte ou encore la création de logements étudiants.

Les visites sont possibles sur demande à :
Julien STORAI au 06 86 57 07 70

Fortement soutenu par Montpellier Méditerranée Métropole et par l'État, ce projet d'implantation de librairie en QPV pourra faire l'objet des dispositifs de soutien suivants, sous réserve des critères d'éligibilité :

- Aide du Centre National du Livre pouvant aller jusqu'à 40 % des frais de première installation.
- Soutien de Montpellier Méditerranée Métropole à l'investissement et / ou au fonctionnement, à travers les dispositifs instaurés par la Loi Darcos.
- Soutien à l'animation de la préfecture de l'Hérault, dans le cadre de la politique de la ville.

Des soutiens complémentaires de droit commun pourront également être sollicités dans le cadre du contrat de filière livre régional, contracté entre l'Etat (CNL, DRAC) et la région.

III. CONDITIONS DU BAIL

ACM Habitat allouera les trois premières années d'exercice un loyer et des charges extrêmement réduits, d'un montant mensuel de :

- Pour le local N° **112595** : un loyer annuel de **817,80 €** (HUIT CENT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES) TVA et charges en sus, en douze termes égaux de **68,15 €** (SOIXANTE HUIT EUROS ET QUINZE CENTIMES) HT et hors charges,
- Et pour le local N° **112596** : un loyer annuel de **954,84 €** (NEUF CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES) TVA et charges en sus, en douze termes égaux de **79,57 €** (SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET CINQUANTE SEPT CENTIMES) HT et hors charges, payables mensuellement à terme échu le 1^{er} de chaque mois.

a) Indexation du loyer

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le locataire.

L'indice de référence à la signature du contrat sera celui du 4eme trimestre 2023 soit 133,69.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué le 1er du mois, à l'issue de chaque période annuelle en fonction de la variation dudit indice.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de référence et l'indice de référence, le dernier indice publié au jour de l'indexation concernée.
En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Les PARTIES conviennent que la clause d'indexation du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

b) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci à verser à l'instant au bailleur, qui le reconnaît, la somme de :

- Pour le local N° **112595** : 408,90 €
- pour le local N° **112596** : 477,42 €

Soit 6 mois de loyer HT en dépôt de garantie.

Cette somme est ainsi remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des 2071 et suivants du Code civil. Elle restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie. Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de mise en jeu du dépôt de garantie pendant la durée du bail le preneur s'oblige à la reconstitution de celui-ci à première demande du bailleur.

IV. CANDIDATURES

a) Composition des dossiers

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales immatriculées ou en voie d'immatriculation jusqu'au 31/01/2025.

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à une commission ad hoc, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Projet détaillé (voir ci-dessous)
- Lettre de motivation
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...) et références
- Plan de financement et garanties
- Compte Prévisionnel d'exploitation sur trois ans ;
- Prévisionnel de trésorerie mensuel sur vingt-quatre mois ;
- Deux derniers bilans pour les sociétés en activité ;
- Statuts ou projets de statuts ;
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au Répertoire des Métiers

Attestation sur l'honneur :

Le (la) candidat(e) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas dans l'interdiction de soumissionner.
Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le Préfet.

Projet détaillé :

Le projet détaillé et motivé consiste en un dossier écrit et chiffré, de présentation du projet de prise à bail commercial permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

Les candidatures devront être envoyées

- par lettre avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi de la date) à

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
POLE CULTURE ET PATRIMOINE / Serv. Administration
50 Place Zeus – CS 39556
34961 MONTPELLIER CEDEX 2**

ou

- en dépôt direct auprès du Pôle Culture et Patrimoine contre récépissé jusqu'au 31/01/2025, sous pli cacheté comprenant deux enveloppes par candidature :

**Service Administration
Hôtel d'Aurès
14 rue Eugène Lisbonne
34 000 Montpellier**

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

NE PAS OUVRIR

« Dossier d'affectation du bail commercial du local au 1238 – 1242 Avenue de Heidelberg »

Toute candidature incomplète sera jugée irrecevable.

Montpellier Méditerranée Métropole, selon le nombre d'offres reçues en décembre, se réserve le droit de prolonger la période de réception des offres.

b) Critères de jugement des offres

Ne seront retenus et étudiés que les projets de librairie proposant une offre généraliste et pluraliste (littérature, jeunesse, bande dessinée, sciences humaines et savoirs...). Les projets à visées communautaristes ou militantes ne seront pas retenus.

Il sera demandé à la librairie de proposer une politique de rencontres et d'activités culturelles, à l'adresse des différents types de publics, respectant les principes de respect de la laïcité, d'inclusion, de respect de l'égalité homme-femme ; il lui sera également demandé de travailler en synergie et partenariat avec les acteurs culturels du quartier (médiathèques, associations culturelles, théâtre municipal, espace Gisèle Halimi...).

La commission sera particulièrement attentive aux points suivants :

- Veiller au respect du droit du travail et aux droits des auteurs des œuvres ;
- Respecter l'égalité salariale homme-femme pour des postes à responsabilité comparable et faire ses meilleurs efforts afin de respecter la parité homme-femme lors des recrutements ;
- Faire ses meilleurs efforts afin de maîtriser l'impact environnemental de ses activités ;
- Proposer la vente de titres détenus en stock dans un local accessible à tous ;

- Être indépendant financièrement : le capital doit être détenu à plus de 50% par des personnes physiques, personnellement et directement impliquées dans le fonctionnement de la structure ;
 - Être capable de répondre à la commande de livres à l'unité ;
 - Présenter une structure du chiffre d'affaires composée à 50% par la vente de livres neufs au détail.
- Approche commerciale et projet culturel : description du concept et de l'activité, politique d'assortiment de l'offre de livres, période d'ouverture, moyens humains et matériels affectés à l'exploitation du point de vente, programme d'animation culturelle, connaissance des clientèles ciblées : **coefficient 40%**
- Viabilité économique du projet : bilan prévisionnel d'exploitation sur trois années : **coefficient 30%**
- Projet du candidat : motivation du candidat, expériences professionnelles, l'équipe sera constituée d'au moins une personne avec dans la mesure du possible plus de 3 ans d'expérience dans son activité afin de garantir conseil et gestion (références, niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel, certifications éventuelles) : **coefficient 20 %**
- Projet d'aménagement de la boutique et de sa devanture : projet de mise en valeur du site, intégration au quartier, adéquation avec les produits et services, évocation d'un état d'esprit du lieu, harmonie de l'aménagement et valorisation de l'espace, qualité de l'accessibilité, insertion de l'espace, des produits et des services dans une démarche de développement durable : **coefficient 10 %**

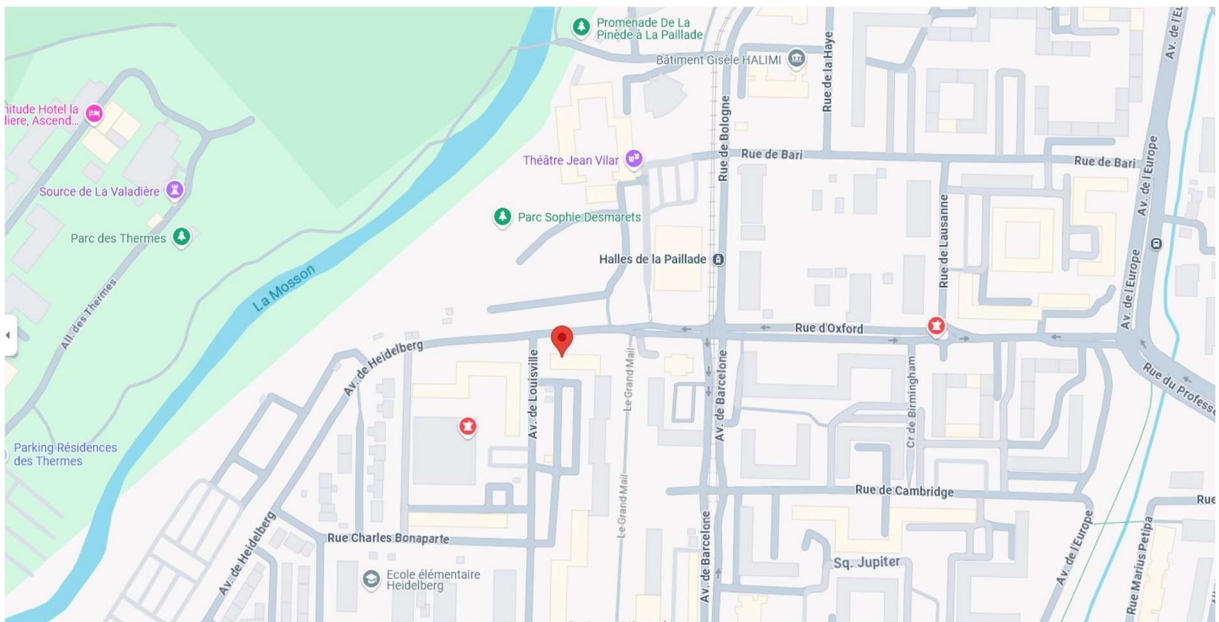
c) Examen des candidatures

Les dossiers seront examinés par un comité dédié au vu de la complétude et des critères définis. Par la suite, une commission ad hoc composée d'élus de Montpellier Méditerranée Métropole, de la Ville de Montpellier, de représentants des Pôles Culture et Patrimoine et Développement Economique et d'ACM Habitat se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme au cahier des charges.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier devant cette commission ad hoc. Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision par courrier recommandé avec accusé de réception.

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU 31 JANVIER 2025 À 16h.

PLANS DE SITUATION



PLANS

