

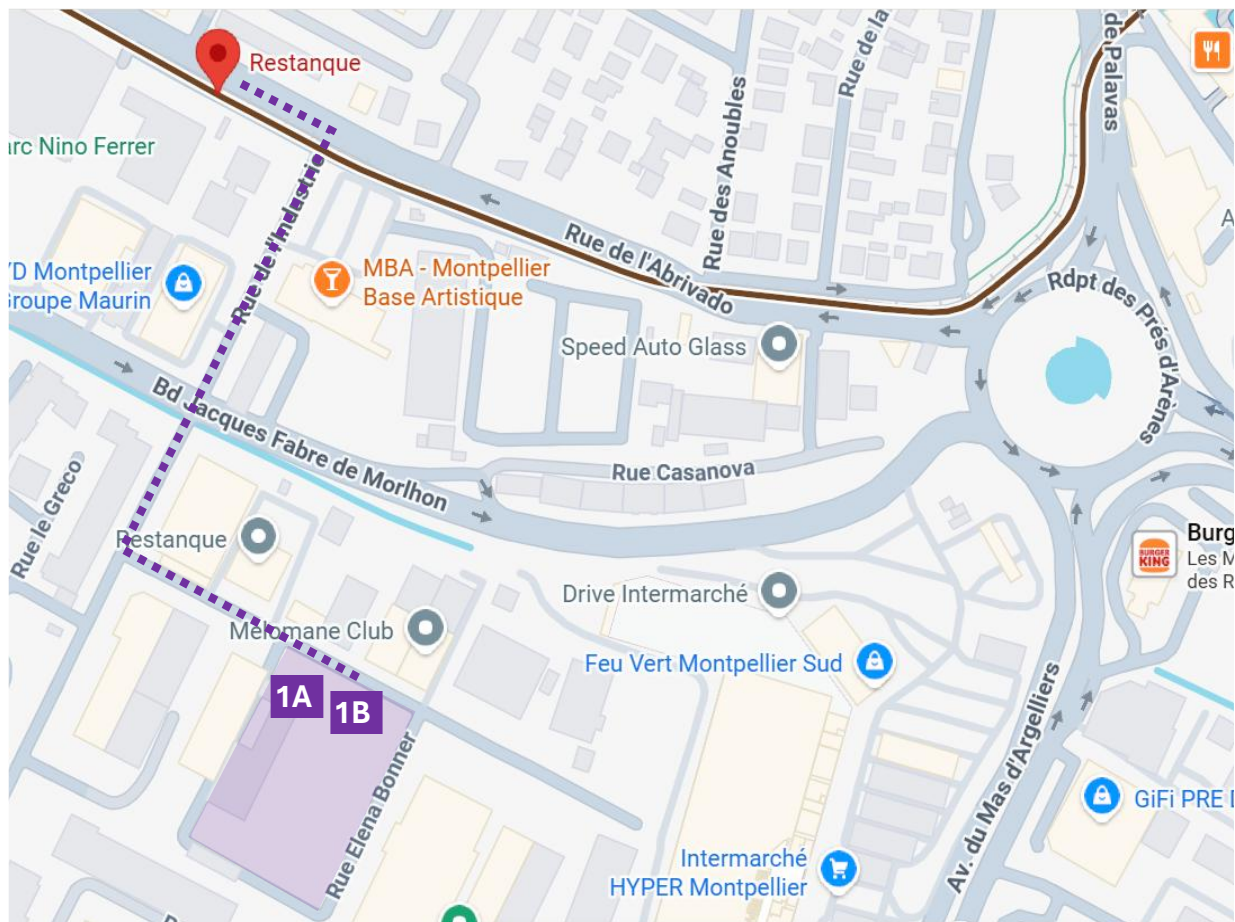


Cahier des charges

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Deux locaux d'activités
En rez-de-chaussée de résidence**

Quartier Montpellier Sud



DEUX LOCAUX D'ACTIVITÉS EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Résidence Les Temps Modernes · 10 rue du Lantissargues · Quartier Montpellier Sud · Montpellier

Propriétaire	SA3M — groupe Altémed
Dispositif	Permis d'Imaginer Urbanisme transitoire / de préfiguration (Ville et Métropole de Montpellier)
Locaux	1A : 227 m ² utiles (RDC 117 m ² + mezzanine 110 m ²) 1B : 182,5 m ² utiles (RDC 166,5 m ² + mezzanine 16 m ²)
Adresse	10 rue du Lantissargues, 34000 Montpellier Tram L4, arrêt Restanque (5 min)
Durée	Bail dérogatoire durée maximale 3 ans (bail commercial ou convention d'occupation temporaire ensuite)
Loyer indicatif	Loyer progressif sur 3 ans : 80 / 85 / 90 € HT/m ² pour 1 ^{ère} / 2 ^{ème} / 3 ^{ème} année Franchise pendant la durée des travaux, plafonnée à 6 mois maximum. (voir modalités de pondération RDC/mezzanine art. 5.2)
Contact / dépôt	permisdimaginer@altemed.fr

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

1.1 Le dispositif Permis d'Imaginer

Les *Permis d'Imaginer* sont le dispositif opérationnel de la stratégie d'urbanisme transitoire et de préfiguration portée par la Ville et la Métropole de Montpellier, mise en œuvre par Altémed. Ils visent à activer des sites en mutation, à expérimenter de nouveaux usages et à construire progressivement l'identité des quartiers en transformation.

Depuis 2022, plusieurs projets ont déjà activé le quartier Montpellier Sud : le tiers-lieu Restanque (LineUP), la Fabrique du Réemploi (Mas Réemploi), le tiers-lieu MOBA (Bières d'Occitanie). Le présent AMI s'inscrit dans cette dynamique.

1.2 Le quartier Montpellier Sud : un territoire en mutation

Le quartier Montpellier Sud fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain d'envergure, confiée à la SA3M (groupe Altémed) jusqu'en 2042, sur un périmètre de 125 hectares. Ses grandes orientations structurantes sont :

- La renaturation de friches (désimperméabilisation de 25 ha, parc Nino Ferrer sur l'ancienne concession automobile)
 - La production de plus de 7 500 logements neufs et la réhabilitation du parc ACM Habitat
 - La création de 150 000 m² de surfaces économiques (autour du MIN, des secteurs Tournezy et Saint-Martin)
- La reconnexion du quartier avec les centralités métropolitaines, à proximité immédiate de la gare Saint-Roch

Dans ce contexte, l'urbanisme transitoire joue un rôle de catalyseur : il active le territoire dès maintenant, génère une mixité sociale, économique et culturelle, et préfigure l'identité du quartier de demain. Le déploiement de projets porteurs de sens autour de l'arrêt Restanque (ligne 4) constitue une priorité.

1.3 Altémed / SA3M — Propriétaire et porteur de l'AMI

Altémed est un groupe public de 550 collaborateurs, outil de la Métropole de Montpellier et de ses communes. Né du rapprochement entre ACM Habitat (1er bailleur social public d'Occitanie) et le groupe SERM-SA3M (1er aménageur d'Occitanie), il réunit les métiers de l'aménagement responsable, du logement solidaire et des énergies renouvelables.

La SA3M (entité du groupe Altémed) est propriétaire des deux locaux concernés.

2. LES LOCAUX

2.1 Localisation

Les locaux 1A et 1B se situent en rez-de-chaussée de la résidence Les Temps Modernes, récemment livrée au 10 rue du Lantissargues, à 5 minutes à pied de l'arrêt Restanque (tram ligne 4). Le secteur est classé Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et bénéficie d'une forte dynamique d'activation depuis 2024.

2.2 Surfaces

Local	Rez-de-chaussée	Mezzanine	Surface totale utile
Local 1A	117,00 m ²	110,00 m ²	227,00 m ²
Local 1B	166,50 m ²	16,00 m ²	182,50 m ²
Total	283,50 m ²	126,00 m ²	409,50 m ²

Les modalités de valorisation locative différenciée RDC/mezzanine sont précisées à l'article 5.2.

Les candidats peuvent se positionner sur le local 1A seul, le local 1B seul, ou sur les deux locaux conjointement.

- Local 1A : plan et photos

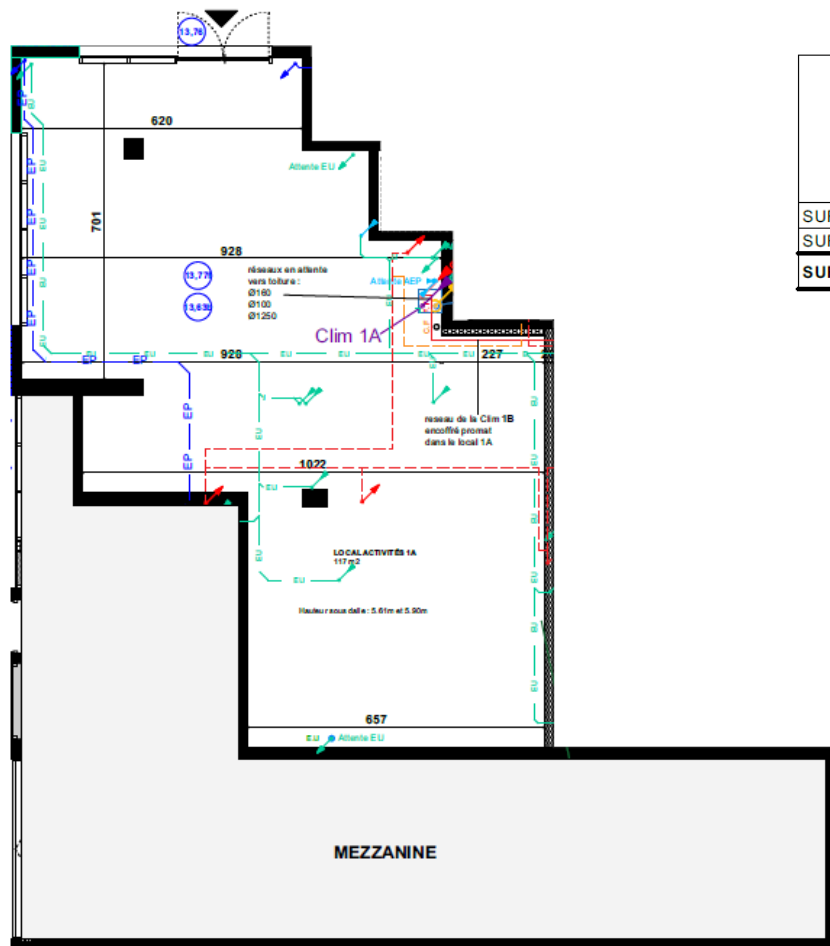


TABLEAU DES SURFACES

SURFACE REZ DE CHAUSSEE	117,00 m2
SURFACE MEZZANINE	110,00 m2
SURFACE TOTALE UTILE	227,00 m2



- Local 1B : plan et photos

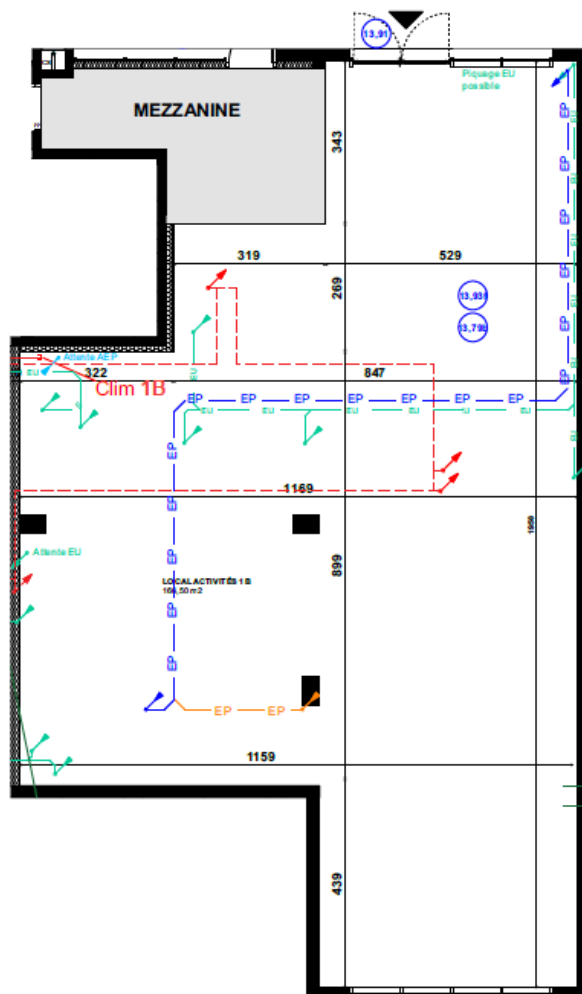


TABLEAU DES SURFACES

SURFACE REZ DE CHAUSSEE	166,50 m ²
SURFACE MEZZANINE	16,00 m ²
SURFACE TOTALE UTILE	182,50 m²



2.3 État et travaux

Les locaux sont livrés bruts de construction. Tous les travaux d'aménagement intérieur (cloisons, revêtements, installations techniques, équipements) sont à la charge exclusive du preneur, dans le respect du règlement de copropriété et des autorisations d'urbanisme applicables.

(cf.annexe : jeu de plans avec attentes réseaux)

À noter : Visite préalable

Une visite des locaux est organisée avant la date limite de remise des dossiers. Elle est fortement recommandée pour apprécier l'état réel des locaux et calibrer le programme de travaux. Inscription auprès de : permisdimaginer@altemed.fr

Visites :

Vendredi 18 septembre 2026 à 14h00

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1 Destination des locaux

Les locaux 1A et 1B (lots 368 et 369) sont soumis à deux niveaux de réglementation :

Règlement de copropriété (art. 2.2.1)

Les locaux RDC des bâtiments A, B et C sont affectés à la destination « Commerce » au sens du permis de construire d'origine. Sont notamment autorisés : commerces de détail, bureaux, professions libérales, activités et services, artisanat compatible, crèche. Au-delà de cette liste d'origine, seront également acceptées, dans le cadre du présent Permis d'Imaginer, les activités à vocation culturelle, tertiaire et de service, sous réserve de leur compatibilité avec le règlement de copropriété et de la validation du concédant.

3.2 Activités autorisées et exclues

Les activités à vocation culturelle, artistique, créative, associative ou de service sont compatibles avec la destination des locaux. Les activités génératrices de nuisances sonores devront intégrer les équipements d'isolation phonique requis (art. 2.2.2.9 RCP), obligation inscrite contractuellement dans le bail.

Activités exclues

Toute activité alimentaire ou de restauration sous quelque forme que ce soit
 Discothèques, bars musicaux, salles de jeux ou activités à nuisances nocturnes
 Entrepôt, stockage ou activité logistique (peut venir en complément, pas en destination principale)
 Lieux de culte
 Artisanat industriel incompatible avec un immeuble résidentiel

3.3 Avis Concédant

Conformément à l'article 2.2.1.2 du RCP, toute activité exercée dans les locaux est soumise à la validation du concédant, tant sur la nature de l'activité que sur le choix de l'exploitant. Altémed se charge, dans le cadre de la procédure de l'AMI, de requérir cette validation auprès de la Ville de Montpellier, concédant de la ZAC Montpellier Sud, avant toute signature du bail.

3.4 Autorisations d'urbanisme à la charge du preneur

Selon la nature de l'activité retenue, le futur preneur peut être amené à déposer :

Situation	Démarche requise
Changement d'usage ou de destination effective	Déclaration préalable ou PC modificatif (art. R421-14, R421-17 C. urb.)
Accueil du public (ERP)	Dossier ERP : accessibilité et sécurité incendie (art. L111-7, R123 CCH)
Aménagements intérieurs sans impact sur les façades	Information préalable au syndic : aucune autorisation administrative
Travaux affectant l'aspect extérieur ou les parties communes	Vote en Assemblée Générale de copropriété (art. 2.2.2.21 RCP)

Altémed accompagne le preneur dans ses démarches auprès du syndic et des services compétents.

4. LE PROJET ATTENDU

4.1 Ambition

L'AMI est ouvert à toute structure (association, entreprise, profession libérale, collectif ...) portant un projet à vocation culturelle, artistique, économie créative ou de service, capable d'occuper et d'animer le ou les locaux de manière visible dans le quartier.

4.2 Activités recherchées : exemples non limitatifs

- **Arts vivants et création** : compagnie de danse, de théâtre, studio de répétition et de création, résidence d'artistes, espace de diffusion...

- **Ateliers et artisanat d'art** : atelier de création plastique, photographique ou numérique, céramique, lutherie, prototypage, fab-lab...
- **Économie créative** : agence de design, d'architecture, de communication, studio de production, espace de co-working créatif...
- **Services et professions libérales** : tout professionnel libéral compatible avec la destination Commerce et contribuant à l'animation du quartier...
- **Associations culturelles ou d'éducation artistique** : école de musique, de danse, atelier d'expression, association de médiation culturelle...

5. CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION

5.1 Cadre juridique

La mise à disposition sera formalisée par un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux (art. L145-5 C. com.), d'une durée maximale de 3 ans (durée totale, renouvellement(s) inclus). Cette durée est calibrée pour permettre au preneur d'amortir ses travaux d'aménagement sur un horizon raisonnable, dans le cadre d'une occupation transitoire.

À l'issue des 3 ans, si les parties souhaitent communément prolonger l'occupation, deux issues sont possibles :

- Si le preneur a la capacité de s'acquitter d'un loyer au prix du marché, les parties pourront conclure un bail commercial classique ;
- À défaut, et si le projet conserve un caractère précaire ou transitoire compatible avec la stratégie des Permis d'Imaginer, l'occupation pourra se poursuivre dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire (COT), sous réserve de l'accord des parties.
- Aucune reconduction automatique du bail dérogatoire n'est garantie contractuellement ; toute poursuite de l'occupation au-delà de 3 ans fera l'objet d'un nouveau montage contractuel (bail commercial ou COT), dans le respect du règlement de ZAC et de la validation du concédant.

5.2 Loyer et franchise

En contrepartie des importants travaux d'aménagement à la charge exclusive du preneur, le loyer annuel est fixé à un niveau progressif et inférieur au prix du marché, avec une franchise plafonnée :

Paramètre	Conditions
Loyer	Loyer progressif sur 3 ans, applicable à la surface RDC de chaque local : 80 €/m²/an HT en année 1, 85 €/m²/an HT en année 2, 90 €/m²/an HT en année 3 (hors charges). Le candidat peut proposer un loyer supérieur. La surface en mezzanine fait l'objet d'une pondération spécifique selon le local (cf. modalités ci-dessous).
Franchise de loyer	Accordée pendant la durée des travaux, sur justificatif de calendrier chantier, plafonnée à 6 mois maximum (3 à 6 mois selon l'ampleur des travaux)
Charges locatives	Intégralement à la charge du preneur (fluides, quote-part copropriété, entretien)
Révision	Indexation annuelle ILC
Dépôt de garantie	À négocier à la signature

Modalités de pondération du loyer entre RDC et mezzanine

La valorisation locative de la mezzanine diffère selon le local, compte tenu de leur configuration respective :

- **Local 1A** : la mezzanine (110 m²) fait l'objet d'une **pondération à 75 %** du tarif applicable au RDC, compte tenu de sa contrainte d'usage et de sa moindre exposition.

Exemple de calcul en année 1 (80 €/m²/an HT) :

Local 1A : (117 m² × 80 €) + (110 m² × 80 € × 0,75) = 9 360 € + 6 600 € = 15 960 €/an HT

- **Local 1B** : la mezzanine (16 m²), de surface résiduelle et de configuration peu valorisable, **n'est pas incluse dans l'assiette locative** (loyer sur la seule surface RDC).

Exemple de calcul en année 1 (80 €/m²/an HT) :

Local 1B : 166,5 m² × 80 € = 13 320 €/an HT (mezzanine non chargée)

Le candidat est invité à proposer dans son dossier un calendrier de loyer, dans la limite du barème ci-dessus, ainsi qu'une durée de franchise dans la limite de 6 mois, en les justifiant au regard du plan de financement de ses travaux et de son modèle économique global. La viabilité du modèle proposé constitue un critère d'évaluation majeur.

5.3 Travaux d'aménagement : obligations du preneur

Le preneur prend en charge l'intégralité des travaux d'aménagement. À ce titre, il s'engage à :

- Obtenir toutes les autorisations administratives requises avant tout démarrage
- Prévoir les équipements d'isolation phonique adaptés à son activité
- Présenter à Altémed, avant signature du bail, un descriptif des travaux et un planning prévisionnel, afin que la SA3M, en sa qualité de copropriétaire bailleur, puisse informer le syndic et valider avec lui la conformité des travaux prévus avec le règlement de copropriété. À défaut, il conviendra de solliciter les autorisations requises de la copropriété selon un planning à déterminer, afin que lesdits travaux puissent être réalisés.

6. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier est structuré en quatre volets. Tout dossier incomplet sera déclaré irrecevable.

Volet 1 : Le porteur de projet

- Présentation de la structure (statut juridique, gouvernance, date de création)
- Présentation de l'équipe et des compétences clés
- Références significatives
- Lettre de motivation

Volet 2 : Le projet

- Description de l'activité, du concept et du public visé
- Programmation indicative (horaires, événements, modes d'usage des espaces)
- Local(aux) visé(s) : 1A / 1B / les deux
- Éléments de lien avec le quartier, si pertinent
- Calendrier prévisionnel de démarrage

Volet 3 : Programme de travaux

- Description des aménagements envisagés
- Estimation chiffrée
- Planning prévisionnel (durée, phasage)
- Note sur les mesures acoustiques prévues, si l'activité le requiert

Volet 4 : Modèle économique

Ce volet est central dans l'évaluation des candidatures. Il doit démontrer la viabilité économique du projet sur la durée de la mise à disposition. Il comprend :

- Loyer annuel total proposé (€/m²/an) intégrant la pondération mezzanine et franchise demandée avec justification
- Plan de financement des travaux
- Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans (recettes / charges)
- Structure des ressources (billetterie, prestations, sous-location éventuelle, subventions, mécénat...)

7. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les candidatures seront instruites par un jury réunissant des représentants d'Altémed, de la Ville et de la Métropole de Montpellier. Une audition des candidats présélectionnés pourra être organisée.

Critère	Ce qui est apprécié	Poids
Qualité et singularité du projet	Originalité, cohérence avec la vocation des locaux, potentiel d'activation	30 %
Viabilité économique	Loyer proposé, plan de financement travaux, réalisme du business plan sur minimum 3 ans	30 %
Programme de travaux	Réalisme du chiffrage, phasage, maîtrise des aspects acoustiques	20 %
Capacité du porteur	Expérience, solidité de la structure, compétences de l'équipe	20 %

Note sur les critères

La compatibilité avec le règlement de copropriété est une condition de recevabilité, pas un critère noté : tout dossier proposant une activité incompatible est écarté en amont.

L'ouverture sur le quartier est valorisée positivement mais n'est pas un critère éliminatoire : un projet de qualité, porteur d'une activité nouvelle et pérenne, sera apprécié en tant que tel.

8. CALENDRIER ET REMISE DES DOSSIERS

8.1 Calendrier indicatif

Étape	Échéance
Publication de l'AMI	Semaine du 7 au 11 septembre 2026
Visite des locaux	Fortement recommandée, et sur inscription obligatoire. Mail de contact : permisdimaginer@altemed.fr Vendredi 18 septembre 2026 à 14h00
Date limite de remise des dossiers	30 octobre 2026 ; 12h00
Instruction et présélection	Dans les 4 semaines suivant la clôture
Auditions (si présélection)	fin novembre 2026
Annonce du ou des lauréats	courant décembre 2026

8.2 Remise des dossiers

Les dossiers sont à déposer exclusivement par voie électronique, avant la date limite fixée dans l'avis d'AMI, aux adresses :

Les dossiers sont à déposer exclusivement par voie électronique, avant la date limite fixée dans l'avis d'AMI, à l'adresse dédiée :

permisdimaginer@altemed.fr

(avec accusé de réception automatique)

Copie :

RODRIGUES Lydia lydia.rodriques@altemed.fr

JEGO Mathilde mathilde.jego@altemed.fr

Tout dossier incomplet ou reçu après la date limite sera déclaré irrecevable.

ANNEXE : CHECKLIST DOSSIER

☐	Élément requis
☐	Lettre de motivation et présentation de la structure
☐	Statuts ou extrait Kbis (ou récépissé préfecture pour association)
☐	Description du projet et programmation indicative
☐	Indication du local visé (1A / 1B / les deux)
☐	Programme des travaux et estimation chiffrée TTC
☐	Planning prévisionnel des travaux
☐	Note acoustique si activité sonore
☐	Proposition de loyer (€/m²/an) et durée de franchise demandée
☐	Plan de financement des travaux
☐	Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans