

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) EN VUE DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC D'UN BIEN IMMOBILIER

**Occupation temporaire du domaine public de locaux
d'activités et bureau situés sur la zone aéroportuaire de
Montpellier-Méditerranée**

Date et heure limites de réception des offres :

Le Vendredi 21 novembre 2025 12H

Table des matières

Préambule	3
PARTIE I – OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES	4
I. Identification de l'initiateur de l'AMI.....	4
II. Objet de l'appel à candidatures	4
III. Formalisation du dossier de candidature.....	4
A. Liste des documents constitutifs du dossier de candidature	4
B. Visite sur site	6
C. Modalités de remise des candidatures.....	6
D. Evaluation des candidatures.....	6
PARTIE II – PRESENTATION DU BIEN	8
I. Contexte	8
II. Caractéristiques principales.....	12
A. Désignation des locaux	12
B. Caractéristiques générales de l'occupation	12
1. Cadre réglementaire.....	12
2. Durée.....	13
3. Activités autorisées au sein des bâtiments.....	13
4. Modalités financières de l'AOT	13
III. ANNEXES	14

Préambule

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or est propriétaire d'un bien immobilier composé de locaux d'activités et bureaux situés sur la zone aéroportuaire de Montpellier-Méditerranée.

Dans le cadre du départ prochain du site de l'actuel locataire, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or souhaite proposer l'occupation et l'exploitation économique du site par la conclusion d'une convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la communauté d'agglomération du Pays de l'Or entend mettre les éventuelles sociétés intéressées par le site en concurrence en vue d'attribuer une nouvelle autorisation d'occupation ;
- D'identifier le bien concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

PARTIE I – OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

I. Identification de l'initiateur de l'AMI

Communauté d'agglomération du Pays de l'Or
300, avenue Jacqueline Auriol
Zone aéroportuaire, CS 70040
34137 Mauguio Cedex
Tél. : 04 67 12 35 00
<https://paysdelor.fr/>

Contact privilégié (administratif) :
Pôle Administration Générale

M. Julien SANGRADOR – Responsable Affaires juridiques et Commande publique
secretariat@paysdelor.fr

Contact privilégié (technique et stratégique) :
Pôle Moyens techniques et Sports

M. Alain MENDEZ – Directeur Général Adjoint du Pôle Moyens techniques et Sports

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, identifiée sous le SIRET 24340047000221, représentée par son président en exercice, M. Stéphan ROSSIGNOL.

II. Objet de l'appel à candidatures

En application de l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or organise une procédure de sélection préalable à la délivrance un titre d'autorisation d'occuper le domaine public communautaire composé de locaux d'activités et bureaux sur la zone aéroportuaire de Montpellier-Méditerranée.

Toute personne intéressée pourra déposer une proposition dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions futures d'occupation.

En cas d'accord, une convention d'occupation temporaire du domaine public sera conclue en application des articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales.

III. Formalisation du dossier de candidature

A. *Liste des documents constitutifs du dossier de candidature*

Le candidat devra fournir les éléments suivants avant la date limite de remise des offres :

1) **Une lettre de candidature** comprenant les données suivantes :

- Données juridiques
 - Le candidat doit présenter une offre ferme d'occuper les locaux à son profit
 - Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges et dans le respect des clauses de la concession aéroportuaire octroyée à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or
 - Le candidat doit déclarer sa volonté de signer la convention d'occupation temporaire du domaine public dans le respect du calendrier à fixer avec la communauté d'agglomération du Pays de l'Or
- En outre, le candidat devra préciser :
 - ✓ S'il s'agit d'une personne physique :
 - Etat civil
 - Profession
 - Coordonnées complètes
 - ✓ S'il s'agit d'une personne morale :
 - Dénomination sociale
 - Capital social
 - Siège social
 - Coordonnées complètes
 - Nom de son dirigeant et/ou de son représentant légal
 - Chiffre d'affaires global pour les 3 dernières années
 - Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales sur l'année en cours
 - Extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou équivalent de moins de 3 mois
- Données financières :
 - Le candidat doit présenter un engagement à acquitter la redevance pour l'occupation au tarif qui sera proposé
 - S'il s'agit d'une personne morale, chiffre d'affaires global pour les 3 dernières années
 - S'il s'agit d'une personne physique, attestation bancaire rendant compte de la solidité financière de la personne
- Données techniques et financières :
 - Présentation de manière détaillée du projet d'activité (moyens humains, moyens financiers, marchés, offres de services, développement commercial, etc...) et argumenter sur les atouts du candidat quant à l'attribution de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public communautaire
 - Références acquises pour des activités équivalentes
 - Mode de réponse (individuel ou groupement d'entreprises)

2) **Présentation détaillée du projet envisagé** comprenant les données suivantes :

- Les caractéristiques du projet
- Le(s) porteur(s) du projet
- Montage juridique
- Le montant annuel de la redevance proposée (en euros H.T.)
- Les activités poursuivies
- Les impacts du projet
- Les contraintes techniques et réglementaires éventuelles
- Les opportunités de marché
- Un planning prévisionnel

- 3) **Business plan détaillé** permettant d'apprécier :
 - La projection financière à 3 ans (bilan et compte de résultats prévisionnels)
 - Le plan et les besoins de financement du projet
 - Les besoins de recrutement à 3 ans
- 4) **Tout autre document permettant d'apprécier le savoir-faire de l'entreprise et sa reconnaissance auprès de ses clients**

Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre. Il pourra en outre fournir toute référence architecturale significative sur des projets passés en lien avec l'opération projetée.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française (et feront le cas échéant l'objet d'une traduction certifiée) et chiffrées en euros. Les documents rédigés dans une autre langue ne seront pas pris en considération.

B. Visite sur site

Les candidats pourront s'ils le souhaitent effectuer une visite du site.

Le point de contact est le suivant : secretariat@paysdelor.fr

C. Modalités de remise des candidatures

L'offre contenant l'ensemble des documents et éléments demandés au A. du présent article doit être remise sous plis soit par lettre recommandée avec avis de réception, directement remise contre récépissé à l'adresse suivante :

Communauté d'agglomération du Pays de l'Or
Pôle Administration générale
300, avenue Jacqueline Auriol
Zone aéroportuaire, CS 70400
34137 Mauguio Cedex

Ou par voie électronique par email à l'adresse électronique suivante :

secretariat@paysdelor.fr

La date limite de réception de l'offre d'achat est fixée au **Vendredi 21 novembre 2025 12H.**

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Les offres qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessous ne seront pas retenues.

D. Evaluation des candidatures

Un comité de sélection procèdera à l'évaluation de chaque projet en fonction des critères de sélection listés ci-dessous et une négociation pourra être engagée avec chacun des candidats.

➤ **Critères de sélection :**

Communauté d'Agglomération du Pays de l'or
300 Avenue Jacqueline Auriol – Zone Aéroportuaire - CS 70040 - 34137 Mauguio Cedex
Courriel : secretariat@paysdelor.fr - Tél. 04 67 12 35 00 Fax. 04 67 12 35 18

Les critères retenus pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

Critères	Pondération
Critères liés à l'entreprise candidate : - Capacité, réalisme et solidité financière / juridique du candidat pour porter le projet (15%) - Expérience et expertise du candidat pour l'activité envisagée (5%)	<u>20%</u>
Critères économiques : - Solidité et viabilité économique du projet présenté (y compris montant des investissements projetés le cas échéant) (10%) - Niveau du montant de la redevance d'occupation proposé (20%)	<u>30%</u>
Critères techniques : - Adéquation du projet avec les locaux mis à disposition et impacts environnementaux du projet (10%) - Perspectives de développement de l'activité sur le site (10%) - Pertinence et plus-value du projet via à vis des objectifs de l'aéroport et de son écosystème (30%)	<u>50%</u>

➤ **Négociation :**

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or se réserve la possibilité de négocier avec les candidats sur la base des offres remises. Cette négociation pourra porter sur tous les éléments constitutifs de l'offre.

Les modalités de négociation seront indiquées dans l'invitation dans une stricte égalité des candidats.

➤ **Auditions :**

L'agglomération du Pays de l'Or se réserve le droit d'organiser des auditions des candidats. L'audition a pour objectif d'apporter des précisions ou des compléments sur la teneur de l'offre.

Les modalités de l'audition seront indiquées dans l'invitation dans une stricte égalité des candidats.

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or se réserve le droit de ne pas donner suite à cette procédure.

PARTIE II – PRESENTATION DU BIEN

I. Contexte

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier (CCIM), aux droits de laquelle vient la SA Aéroport de Montpellier Méditerranée, et la communauté d'agglomération du Pays de l'Or (anciennement communauté de communes du Pays de l'Or) ont signé le 26 juin 2000 une autorisation d'occupation temporaire du domaine public aéroportuaire en vue de la construction de bâtiments destinés à l'accueil de l'Ecole Supérieure des Métiers de l'Aéronautique (ESMA). Cette autorisation consentie initialement pour une durée de 30 ans, a été prorogée jusqu'en 2042.

Depuis les années 2000, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or a confié par convention d'occupation temporaire du domaine public l'usage des bâtiments et dépendances.

Le site global s'inscrit sur un terrain de 32 210 m². La parcelle concernée est cadastrée 000 EB 37, de forme irrégulière et est située à l'abord de la D172. Le terrain est composé de plusieurs bâtiments d'enseignement et de stockage (hangars).

Au Nord-Est du site se trouve l'aéroport de Montpellier qui joue un rôle majeur dans l'emplacement de cette école dédié à l'apprentissage de futurs pilotes.

Le paysage environnant est principalement composé de bâtiments industriels, de bureaux et d'établissements d'enseignement. Le tissu urbain est donc fractionné mais dense en volumétrie. Une attention est placée à la végétation dans ce secteur.

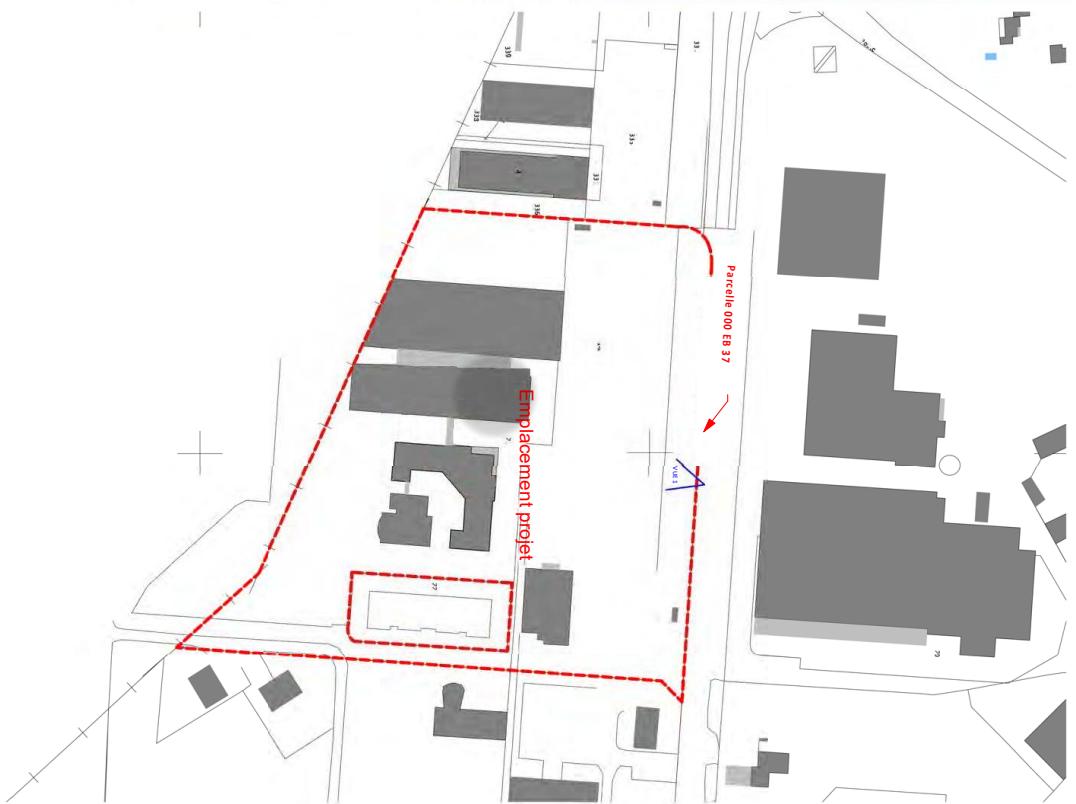
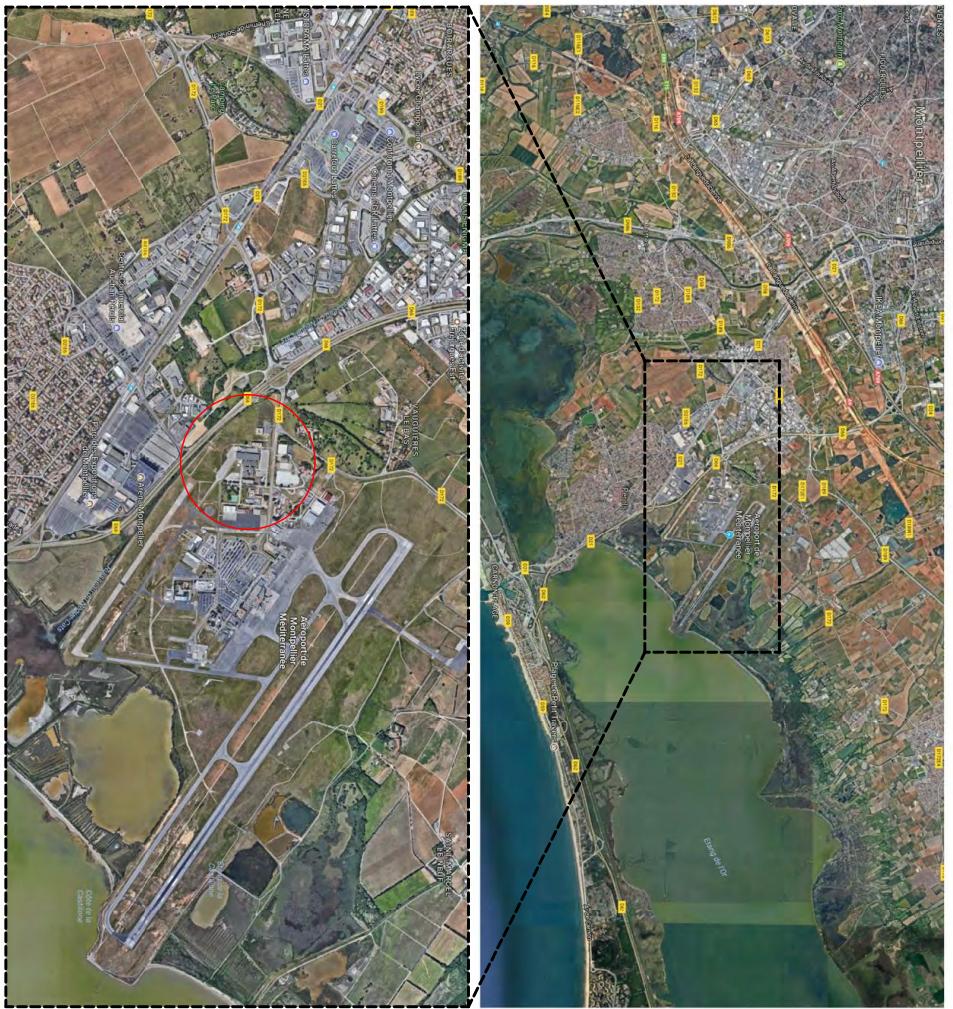


AGGLOMERATION DU PAYS DE L'OR
Aéroport Montpellier Méditerranée,
CS 10005, 34137
Mauguio

PLAN DE SITUATION

PHASE	
Date	
Echelle	1 : 2000

Plan de SITUATION 1/2000







Aujourd'hui, le site se compose du groupement d'établissements AGGLOMERATION DU PAYS DE L'OR – AIRWAYS – MBWAY est constitué de 4 bâtiments notés A, B, C et D.

- Le Bâtiment A comprend un amphithéâtre à l'usage de l'Agglomération du Pays de l'Or
- Le bâtiment B comprend le Siège de l'Agglomération du Pays de l'Or
- Le bâtiment C comprend une moitié au R+1 à l'usage de l'Agglomération du Pays de l'Or pour des bureaux. Le reste (le RDC) est constitué de salles de cours à l'usage de MBWAY et AIRWAYS, organismes de formation
- Le bâtiment D comprend des hangars à l'usage de AIRWAYS AVIATION.

Pour information, les effectifs par rapport à la commission de sécurité du 12 mai 2022, sont les suivants :

BATIMENT	NIVEAU	ENTITÉ	AFFECTATION	PERSONNELS	PUBLIC
A	RDC	POA	AMPHITHEATRE	10	110
	R+1	POA	BUREAUX	40	occasionnel
B	RDC	POA	BUREAUX	40	occasionnel
	R+1	POA	BUREAUX	40	occasionnel
C	RDC	MBWAY	ENSEIGNEMENT	30	300
	R+1	POA	BUREAUX	60	occasionnel
D	RDC	AIRWAYS	ENSEIGNEMENT	25	300
	R+1	AIRWAYS	ENSEIGNEMENT	25	100

TOTAL	270	810
-------	-----	-----

Dans la perspective d'une libération des espaces actuellement occupés par l'école AIRWAYS AVIATION ACADEMY (bâtiment D), la communauté d'agglomération du Pays de l'Or engage une procédure de sélection d'un nouveau occupant dans les locaux laissés vacants.

II. Caractéristiques principales

A. Désignation des locaux

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or met à disposition des locaux (bâtiment D du site ci-avant défini) en parfait état d'entretien, offrant de belles prestations notamment quant à la qualité des matériaux de conception, système de sécurité, réseaux des courants forts et faibles, classification ERP.

La surface totale des locaux mis à disposition est de 4 470 m² répartie sur deux (2) niveaux (RDC et R+1), composé de la façon suivante :

- 3 405 m² de locaux type entrepôt/hangar avec une très grande hauteur sous plafond
- 1 065 m² de bureaux câblés, climatisés et en partie cloisonnés
- 2 620 m² environ de terrain / parkings aménagés d'un enrobé lourd

La commission de sécurité du 12 mai 2022, a défini les effectifs du site décomposés comme suit aujourd'hui :

BATIMENT	NIVEAU	ENTITÉ	AFFECTATION	PERSONNELS	PUBLIC
D	RDC	Locataire actuel	ENSEIGNEMENT	25	300
	R+1	Locataire actuel	ENSEIGNEMENT	25	100

Les plans des locaux et terrains mis à disposition sont fournis en annexe 1 du présent document.

Pour répondre aux besoins des entreprises candidates, une modularité des espaces est envisageable sous réserve de faisabilité technique.

B. Caractéristiques générales de l'occupation

1. Cadre réglementaire

Les espaces mis à disposition sur le site appartenant à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or sur la zone aéroportuaire Montpellier-Méditerranée feront l'objet d'une convention conclue en application des articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales.

La présente convention, portant occupation du domaine public, ne peut ouvrir au profit de l'occupant, de droit quelconque, au bénéfice de la législation sur la propriété commerciale prévue par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

A savoir :

- La Convention ne confère à l'occupant aucun droit de propriété commerciale, ni à une indemnité d'éviction.

- La convention ne donne à l'occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.
- L'occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité le bien qui fait l'objet de la présente convention.

2. Durée

La mise à disposition sera formalisée par une convention d'occupation temporaire du domaine public pour une durée de cinq (5) ans a minima, renouvelable sans que la durée d'occupation n'excède la durée de la concession aéroportuaire signée par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or fixée jusqu'en 2042.

La date prévisionnelle de prise d'effet de la convention est fixée au 1^{er} janvier 2026. Cette date pourra être ajustée en fonction de la libération effective des locaux par l'ancien occupant et des besoins d'implantation du futur occupant.

La durée de l'autorisation pourra être ajustée dans le cadre de discussions entre la communauté d'agglomération et les candidats en prenant en compte notamment le montant des investissements portés par le candidat, les éventuels travaux immobiliers à réaliser et les créations d'emplois liés au projet.

3. Activités autorisées au sein des bâtiments

Les entreprises candidates doivent s'inscrire dans une volonté de synergie entre les acteurs déjà présents et ceux amenés à s'implanter sur la zone aéroportuaire.

Ainsi, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or souhaiterait poursuivre le développement des activités aéronautiques en lien avec le projet poursuivi par l'aéroport Montpellier-Méditerranée (Formation, Maintenance, Innovation, ...) et renforcer l'activité commerciale du site.

A ce titre, les activités recherchées seraient :

- Maintenance d'avions et / ou hélicoptères
- Activités aéronautiques
- Formations diverses
- Activités diverses en lien avec les acteurs déjà présents sur la zone aéroportuaire

4. Modalités financières de l'AOT

En contrepartie de l'AOT qui lui sera accordée, l'occupant versera une redevance pour les locaux. Le montant de la redevance devra être proposé par le candidat. Le montant plancher annuel fixé par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or est de 395 000 euros H.T.

L'occupant s'acquittera également des charges, impôts et contributions de toute nature dont il pourrait être redevable. Le montant de la redevance sera indexé annuellement sur la durée de l'autorisation accordée.

Il est à noter que le montant de la redevance pourra être ajusté dans le cadre de discussions entre la communauté d'agglomération.

III. ANNEXES

- Plans des locaux mis à disposition (RDC + R+1)