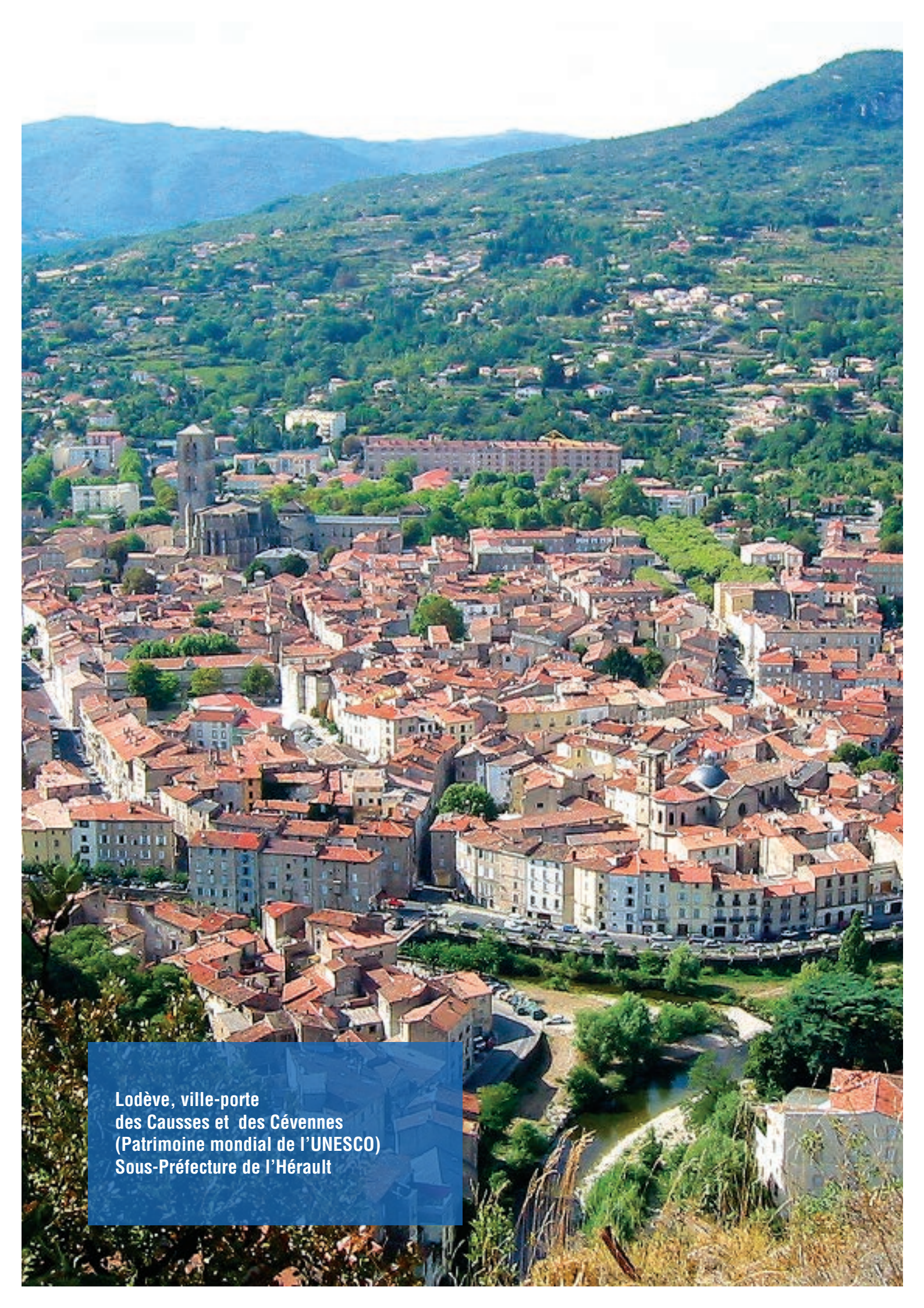




**APPEL À  
CANDIDATURES  
POUR LA  
REDYNAMISATION DU  
COEUR DE VILLE  
DE LODÈVE  
LOCATION DE LOCAUX  
À USAGE D'ACTIVITÉS  
COMMERCIALES OU  
ARTISANALES**

An aerial photograph of the town of Lodève, France. The town is built on a hillside, with a dense cluster of buildings featuring red-tiled roofs. A river flows through the valley below the town. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. A blue semi-transparent box is overlaid on the bottom left of the image, containing text.

**Lodève, ville-porte  
des Causses et des Cévennes  
(Patrimoine mondial de l'UNESCO)  
Sous-Préfecture de l'Hérault**

**L**odève et la Communauté de Communes 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, un Festival des arts de la rue, une médiathèque, un 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 Lodévois et Larzac
- Conseil Régional Occitanie/Pyrénées Méditerranée
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Chambres consulaires
- Etat

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

# 1 / LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE

## UN MARCHÉ THÉORIQUE EN PROGRESSION

### ▶ DIAGNOSTIC ET ÉTUDE PROGRAMMATIQUE

Une phase de diagnostic et d'étude programmatique 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.

### ▶ UN BASSIN DE VIE

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 1 500 personnes viennent tous les jours de la semaine travailler à Lodève et fréquentent le cœur de ville au moment de la pause méridienne notamment. De plus près d'un million d'automobilistes par an s'arrêtent sur l'aire autoroutière de Le Caylar distante de 20 km, 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. Le marché théorique du bassin de vie de 18 000 habitants comptabilise 24 % d'actifs CSP+, les dépenses commercialisables sont estimées à 150 millions d'euros (estimation 2022).



## 2/LES LOCAUX PROPOSÉS

450M<sup>2</sup> DE SURFACES  
COMMERCIALES  
RÉPARTIS SUR  
6 LOCAUX

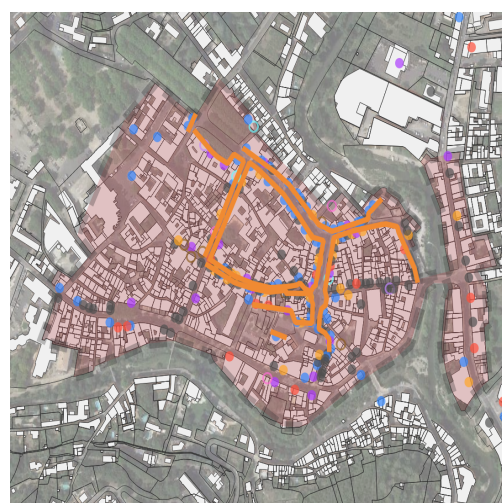
### SITUATION

Les locaux se situent en toute proximité des équipements structurants de la ville (Musée, France Service, Maison de santé, lycée, hôpital, Sous-Préfecture, commerces...), ils bénéficient aussi de parking véhicules légers ou bus en toute proximité.

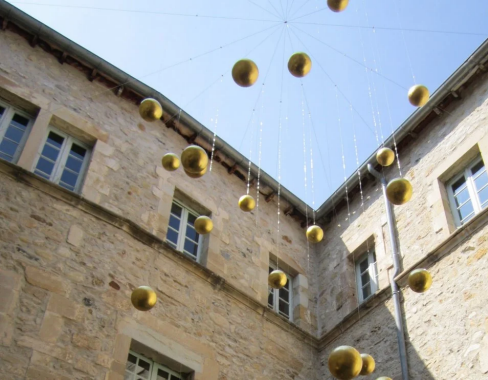
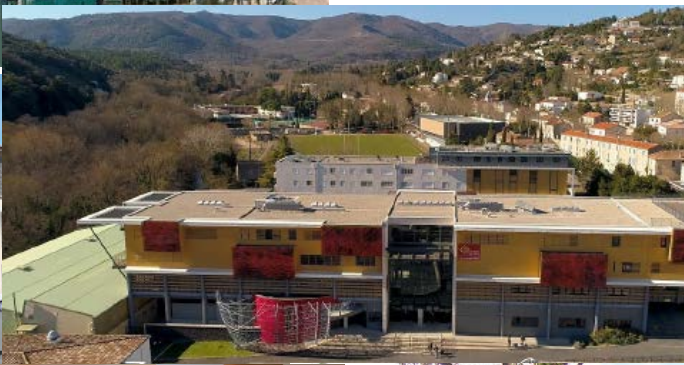
La localisation, le descriptif, les conditions locatives complètes, le calendrier de livraison de chacun des locaux sont précisés dans des fiches en annexe.

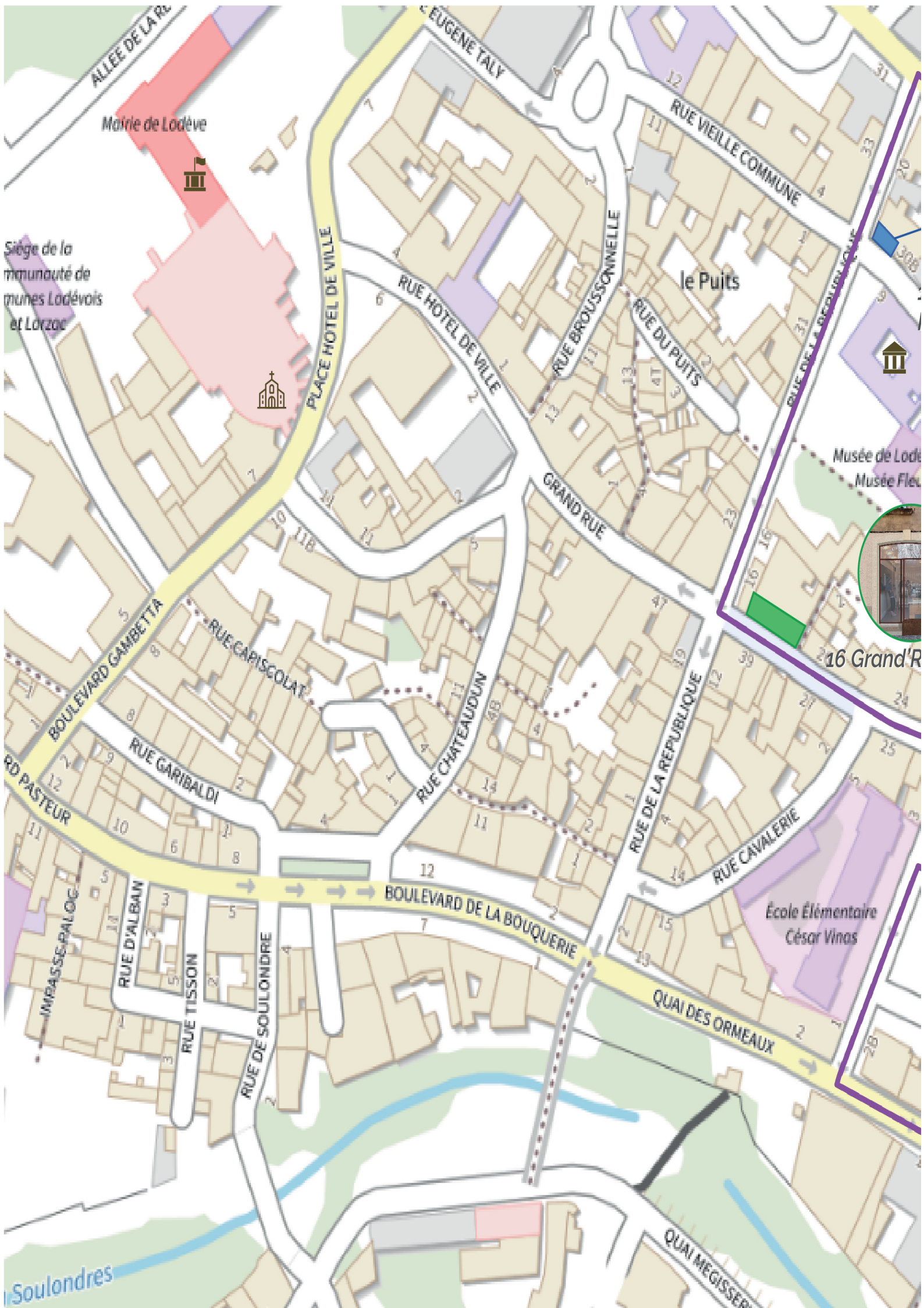


Le stationnement est gratuit à Lodève



170 commerces/services à Lodève





Mairie de Lodève



Siège de la  
communauté de  
munes Lodévois  
et Lorzac



RUE VIEILLE COMMUNE

le Puits

Musée de Lodève  
Musée Fleu



16 Grand'Rue

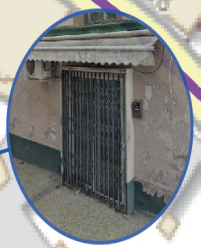
École Élémentaire  
César Vinas

Soulondres





8 Rue de la République



Ecole Maternelle Fleury

10 Bvd de la Liberté

6 Grand'Rue



1 Rue Fleury



17 Rue Neuve des Marchés



Halle Dardé



Îlot du Marché



les Marchés

Élémentaire Prosper Gely

la Soulonndres

la Lergue

la Lergue

la Lergue

## 3/ LES CONDITIONS LOCATIVES

### LOCAL 1 : Îlot Marché



Bailleur : ANCT  
Surface : 206 m<sup>2</sup>  
Nature du bail : commercial 3/6/9  
Montant loyer HT/HC/mois : 1 545 €  
Date livraison : 2ème trim. 2023

### LOCAL 2 : 10 boulevard de la Liberté



Bailleur : Ville de Lodève  
Surface en m<sup>2</sup> : 36m<sup>2</sup> + 9m<sup>2</sup> de réserve  
+40 m<sup>2</sup> cave  
Nature du bail : Bail dérogatoire  
Montant loyer HT/HC/mois : de 410 à 520 €  
selon l'activité  
Date livraison : Fin 2ème trim. 2023

### LOCAL 3 : 18 rue de la République



Bailleur : Ville de Lodève  
Surface en m<sup>2</sup> : 22 m<sup>2</sup>  
Nature du bail : Bail dérogatoire  
Montant loyer HT/HC/mois : de 200 à  
260 € selon activité  
Date livraison :  
Fin 3ème trim. 2023

## LOCAL 4 : 17 rue Neuve des Marchés



Bailleur : FOCCAL

Surface en m<sup>2</sup> : 65 m<sup>2</sup>

Nature du bail commercial 3/6/9

Montant loyer HT/HC/mois : 766,50 €

Date livraison : Fin 2ème trim. 2023

## LOCAL 5: 1 rue Fleury



Bailleur : ANCT

Surface en m<sup>2</sup> : 46 m<sup>2</sup>

Nature du bail : commercial 3/606/9

Montant loyer HT/HC/mois : 460 €

Date livraison : Fin 4ème trim. 2023

## LOCAL 6: 6 Grand'Rue



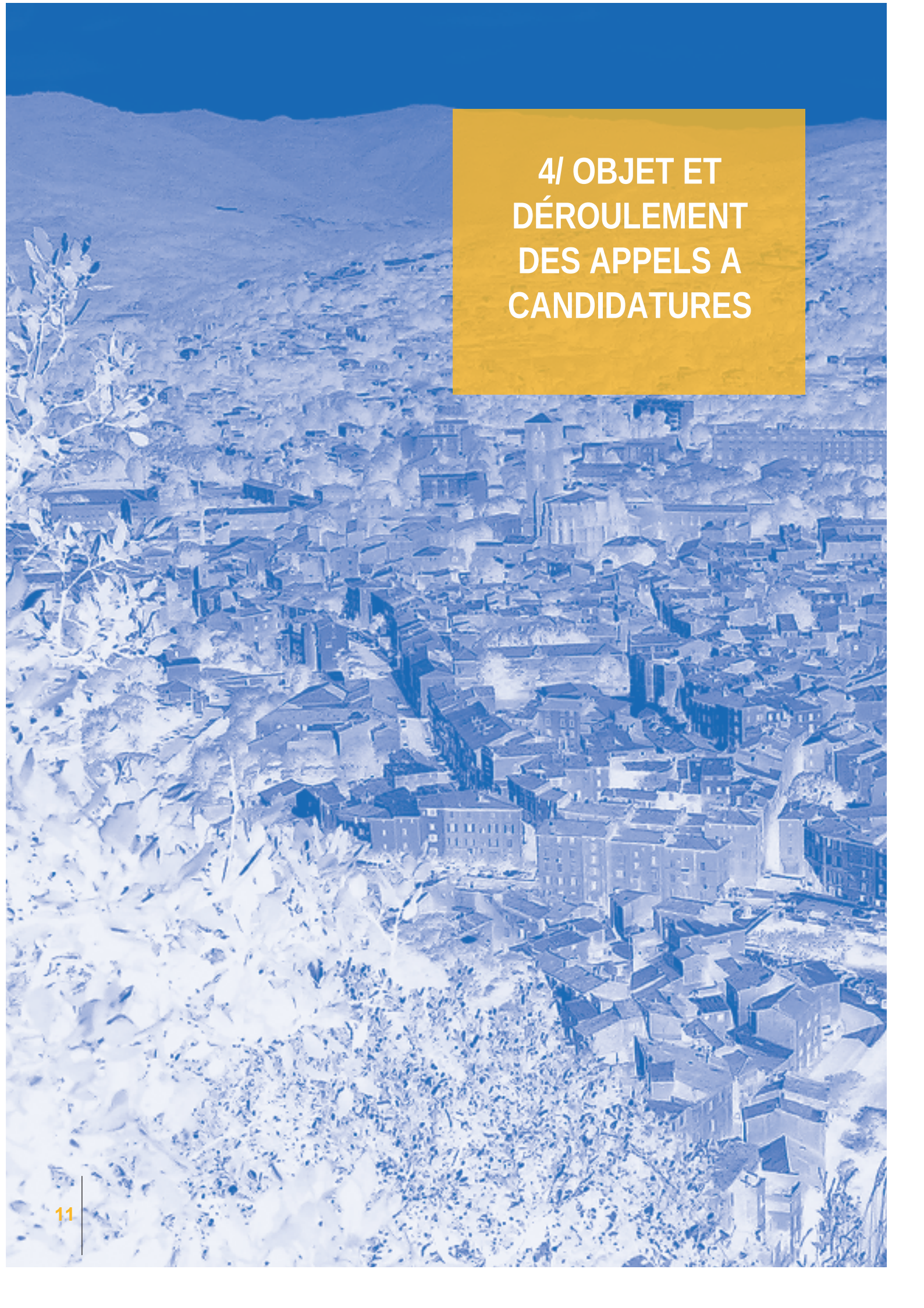
Bailleur : ANCT

Surface en m<sup>2</sup> : 68 m<sup>2</sup>

Nature du bail : commercial 3/6/9

Montant loyer HT/HC/mois : 567 €

Date livraison : Fin 4ème trim. 2023

An aerial photograph of a town built on a hillside, with a yellow rectangular box overlaid on the right side containing the title text. The town features numerous buildings with dark roofs, and the surrounding landscape is hilly and somewhat barren. The text is in white, bold, uppercase letters.

## 4/ OBJET ET DÉROULEMENT DES APPELS A CANDIDATURES

## ▶ OBJET

Les appels à candidatures ont pour objet de permettre la revitalisation et la diversité commerciale/artisanale, de favoriser l'implantation de commerces, d'artisans et services de proximité visant à notamment renforcer l'attractivité du cœur de ville.

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

L'appel à candidatures se déroulera en plusieurs étapes :

- Visite des locaux avec les candidats sur rendez-vous
- Réception des dossiers de candidatures
- Examen des dossiers reçus conduisant à une première sélection de candidatures
- Sélection finale des candidats après expertise du projet par les chambres consulaires
- Signature d'une promesse de bail

## ▶ DÉROULEMENT

### **1ère phase :**

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

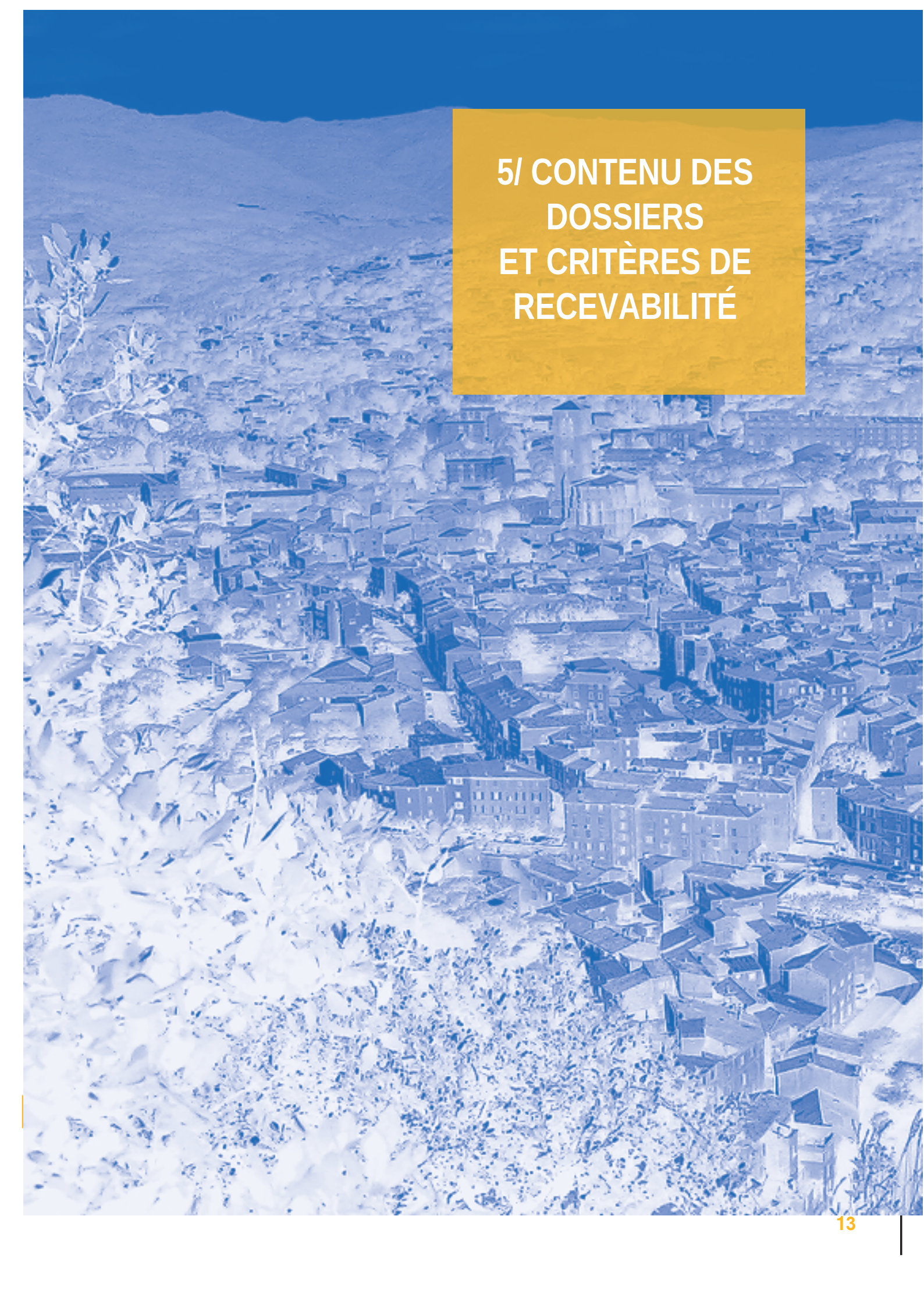
Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial/artisanal et professionnel :
  - attractivité de l'offre proposée,
  - adéquation aux besoins de la commune,
  - qualité et originalité du concept proposé,
  - références, qualifications professionnelles, diplômes, formations et expériences acquises par le candidat pour mener à bien son projet
- 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 d'élus municipaux, des partenaires de la commune et présidée par Madame le Maire de Lodève. 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.

An aerial photograph of a town built on a hillside, with a yellow rectangular box overlaid on the right side containing text. The town features numerous buildings with red-tiled roofs and a prominent church tower. The foreground shows some green foliage.

## 5/ CONTENU DES DOSSIERS ET CRITÈRES DE RECEVABILITÉ

## CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Les dossiers de candidature, devront être renvoyés dûment complétés et accompagnés de :

– **Un courrier d'intention présentant :**

- Identification du local ou des locaux souhaités,
- Une description synthétique du concept, des activités et services envisagés,
- L'équipe porteuse du projet, ses compétences professionnelles et expériences, répartition des rôles et des responsabilités au sein du projet,
- Structure juridique envisagée,
- Les démarches déjà engagées, le cas échéant, telles que des études de marchés ou de création de société,
- Accompagnement au montage du projet le cas échéant (expert-comptable, structure de conseil...)

**Une description détaillée du projet envisagé :**

- Activités et types de prestations proposées,
- Gamme de prix,
- Clientèles visées, analyse concurrentielle,
- Horaires et jours d'ouvertures,
- Nombre de salariés, fonctions et statut envisagés,
- Matériel envisagé,
- Une note détaillée sur les équipements intérieurs et aménagements extérieurs projetés comportant des visuels,
- Modalités de fonctionnement, besoins techniques (stockage, terrasse...), nombre de livraisons par semaine...
- 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 :**

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

## CRITÈRES DE RECEVABILITÉ

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

**Date limite de réception des dossiers de candidatures : 14 avril 2023 à 12h au plus tard**

Les dossiers de candidatures devront être retournés, par voie postale ou remis en main propre, à la Commune de Lodève à l'adresse suivante et aux horaires suivants :

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

Lundi, mercredi et jeudi : de 8h15 à 12h00 et de 13h30 à 17h15

Mardi et vendredi : de 8h15 à 12h00 et 13h30 à 16h30

ou par mail à : [mairie@lodeve.com](mailto:mairie@lodeve.com)

# CONTACT

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
LODEVOIS ET LARZAC**

**place Francis Morand  
34700 LODÈVE**

**Pour toutes demandes  
d'informations supplémentaires  
ou prises de rendez-vous pour  
une visite d'un local**

**Service Direction Attractivité  
Territoriale**

**Hélène DURAND  
hdurand@lodevoisetlarzac.fr**

**06 25 41 30 73**