L'OR AMENAGEMENT
développeur de projets

LA FONT DE MAUGUIO

Coeur de vie

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'INSTALLATION D'UN GROUPEMENT DE PRODUCTEURS DANS UN LOCAL COMMERCIAL SUR LA ZAC FONT DE MAUGUIO

Version document	V2 – MàJ Coordonnées téléphoniques - Demande de renseignements	13/04/2026

DATE ET HEURE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES : 30 septembre 2026 à 12h

Table des matières

1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET 2
2. OBJECTIFS POURSUIVIS 4
2.1 Soutenir les producteurs locaux en leur offrant une débouché commercial pérenne : 4
2.2 Favoriser les circuits courts et la consommation de produits locaux et de saison : 4
2.3 Renforcer l'économie agricole du territoire : 5
2.4 Proposer aux habitants un commerce de proximité qualitatif et accessible 5
2.5 Contribuer à l'animation de la place Helen Keller et à la vie du quartier 5
2.6 Encourager les projets collectifs et les dynamiques de coopération agricole : 5
3. CONTEXTE TERRITORIAL ET AMBITION DU PROJET 6
4. DESIGNATION ET CARACTERISTIQUES DU BIEN 11
4.1 Désignation du bien immobilier 11
4.1.1 Localisation : 11
4.1.2 Description du bien 13
4.2 Activités complémentaires et synergies possibles du projet : 14
4.2.1 Possibilité de jumelage avec l'exploitation de foncier agricole communal : 14
4.2.2 Possibilité de développement d'une activité de restauration dans un local adjacent : ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.3 Situation juridique du bien 17
4.3.1 Origine de propriété 17
4.3.2 Statut actuel 17
4.3.3 Servitudes 17
4.3.4 Etat des risques et pollution 17
5. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION 18
5.1 Conditions d'occupation du local : 18
5.2 Aménagement du local : 18
5.3 Loyer 18
6. MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONSULTATION 18
6.1 Confidentialité 18
6.2 Porteurs de projets éligibles 19
6.3 Diffusion de l'Appel à Manifestation d'intérêt : 19
6.4 Etapes et calendrier prévisionnel de la consultation 20
7. PRESENTATION DES CANDIDATURES : 20
7.1 Modalités de remise des candidatures : 22
8. MODALITES DE SELECTION DU LAUREAT 22
8.1 Critères d'appréciation des candidatures : 22
9. DESIGNATION DU CANDIDAT : 23
10. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES 24
10.1 Demande de renseignements 24
11. LISTE DES ANNEXES 24

1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La Société Publique Locale (SPL) l'Or Aménagement, aménageur pour le compte des collectivités du Pays de l'Or lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ouvert à l'ensemble des producteurs agricoles locaux, en lien avec l'agglomération du Pays de l'Or et la Chambre d'Agriculture, en vue de

l'implantation et de l'exploitation d'un magasin de producteurs au sein du nouveau quartier de la Font de Mauguio, sur la Commune de Mauguio.

A cet effet, la SPL L'Or Aménagement s'est porté acquéreur d'un local commercial d'une surface de 162.70 m² situé dans la résidence Clos Cérès donnant directement sur la place Helen Keller au cœur de la ZAC FONT DE MAUGUIO, afin de le mettre en location auprès d'un groupement de producteurs. La résidence Clos Cérès est livrable en septembre 2026.

Cet AMI a vocation à faire l'objet d'une diffusion large auprès du monde agricole, tout en restant ciblé sur des projets portés prioritairement par des producteurs du territoire du Pays de l'Or et ses communes périphériques, attachés aux valeurs de circuits courts, de qualité des produits et d'ancrage territorial.

L'objet de la présente consultation est de recueillir des candidatures en vue de désigner un porteur de projet, ou un collectif de producteurs agricoles, pour l'exploitation de ce magasin de producteurs.

La SPL l'Or Aménagement sélectionnera dans un premier temps, un ou plusieurs candidats pour, dans un second temps prévoir une phase de consolidation avec le(s) candidat(s) permettant de définir l'organisation, la gouvernance, la faisabilité économique et technique du projet.

A l'issue de cette dernière étape, pouvant représenter une durée de 9 mois, le(s) porteur(s) du projet se verront attribuer un bail commercial assorti d'une franchise de loyer ne pouvant excéder le 31 décembre 2030. Ce bail sera en outre accompagnée d'une option d'achat au terme d'une période minimale de 3 ans sans pouvoir excéder le 31/12/2030.

Le projet devra s'inscrire dans le cadre juridique applicable aux magasins de producteurs, conformément aux dispositions en vigueur relatives à la vente directe collective par des agriculteurs.
À ce titre :

- Les producteurs associés au magasin ne pourront commercialiser que des produits issus de leur propre production.
- Les produits issus des exploitations des producteurs associés devront représenter en valeur au moins 70 % du chiffre d'affaires total du magasin.
- Des producteurs dits « apporteurs » pourront être sollicités afin de compléter la gamme de produits, dans la limite de 30 % du chiffre d'affaires total.

Le porteur de projet devra préciser dans son dossier les modalités envisagées pour garantir le respect de ces équilibres, notamment en matière d'organisation, de suivi comptable et de gouvernance.

Les producteurs et porteurs de projet souhaitant obtenir des renseignements ou manifester leur intérêt sont vivement encouragés à contacter la SPL L'Or Aménagement le plus tôt possible, et avant la date limite du 30 septembre 2026. Un contact précoce permettra à la SPL d'identifier les candidats potentiels au plus tôt et de prévoir un accompagnement adapté dès le départ.

Contact : Mr Olivier GABAUDE
Tél : 04.67.99.19.05
Mail : contact@loramenagement.fr

Le présent document constitue un cahier des charges visant à identifier un projet :

- Porté par un ou plusieurs producteurs agricoles,
- Fondé sur la commercialisation en circuits courts,
- Valorisant prioritairement des productions locales et de saison,

- Et s'inscrivant dans une logique de commerce de proximité au service des habitants du quartier et du territoire.

Dans le cadre du présent appel à candidatures, il est précisé que l'exploitation du magasin de producteurs peut, à titre complémentaire et non obligatoire, être articulée avec d'autres activités, sous réserve de faisabilité et d'accords ultérieurs avec les collectivités concernées.

À ce titre, le projet pourra notamment s'appuyer sur :

- la mise à disposition, par la commune de Mauguio, de **parcelles agricoles d'une superficie d'environ 2 hectares**, situées en continuité du quartier de la Font de Mauguio, en vue d'y développer, par exemple, des productions agricoles adaptées à la sensibilité du site destinées à alimenter le magasin ;

Cette activité complémentaire serait proposée à titre indicatif. Elle ne constitue ni une obligation pour les candidats, ni un engagement de mise à disposition automatique, et ne sera prise en compte dans l'analyse des candidatures que comme un élément d'intérêt complémentaire du projet.

La consultation est organisée par :

SPL L'Or Aménagement
43 boulevard d'Estienne d'Orves
34 130 Mauguio

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

La SPL l'Or Aménagement, en lien avec la commune de Mauguio et l'agglomération du Pays de l'Or, poursuit à travers ce projet plusieurs objectifs structurants :

2.1 Soutenir les producteurs locaux en leur offrant une débouché commercial pérenne :

Le magasin de producteurs a vocation à constituer un outil de commercialisation durable au service des exploitations agricoles locales. Il doit permettre aux producteurs du territoire, et en priorité du Pays de l'Or et de ses environs proches, de diversifier et sécuriser leurs débouchés, en limitant les intermédiaires et en valorisant au mieux leur production.
Le projet devra s'inscrire dans une logique de pérennité économique, tant pour les producteurs que pour la structure exploitante, en assurant une régularité d'ouverture, une organisation professionnelle et une visibilité commerciale suffisante.
L'objectif est de proposer un modèle robuste, capable de s'inscrire dans la durée et d'accompagner l'évolution des exploitations locales.

2.2 Favoriser les circuits courts et la consommation de produits locaux et de saison :

Le magasin de producteurs doit être un **lieu identifié de promotion des circuits courts**, fondé sur la transparence de l'origine des produits et la relation directe entre producteurs et consommateurs.
La commercialisation devra porter majoritairement sur **des produits locaux, de saison**, issus de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et du territoire.
Dans le cadre du présent AMI, les circuits courts s'entendent comme des modes de commercialisation privilégiant la vente directe ou organisée collectivement par les producteurs eux-mêmes.

Les produits locaux s'entendent comme des produits issus d'exploitations situées prioritairement sur le territoire du Pays de l'Or ou, à défaut, dans un périmètre de proximité cohérent à l'échelle départementale.
Les produits vertueux pour l'environnement s'entendent comme des produits issus de pratiques agricoles conformes à la réglementation en vigueur et intégrant, le cas échéant, des démarches reconnues de qualité environnementale ou agroécologique, ou démontrant une gestion attentive des ressources naturelles, notamment de l'eau et des sols.

Le magasin a également vocation à jouer un rôle **pédagogique et informatif**, en valorisant les savoir-faire agricoles, les modes de production et la saisonnalité des produits, afin de répondre aux attentes croissantes des habitants en matière de qualité, de traçabilité et de consommation responsable.

2.3 Renforcer l'économie agricole du territoire :

Le projet s'inscrit dans une ambition plus large de **renforcement de l'économie agricole locale**, en contribuant au maintien et au développement des exploitations du territoire.
En favorisant la création de valeur ajoutée locale et sa rétention sur le territoire, le magasin de producteurs participe à la **dynamique économique du Pays de l'Or**.
Le magasin devra également favoriser les **complémentarités entre productions** (filières diverses), contribuant ainsi à une meilleure résilience économique des exploitations et à une offre cohérente et attractive pour les consommateurs.

2.4 Proposer aux habitants un commerce de proximité qualitatif et accessible

Implanté au cœur de la ZAC Font de Mauguio, le magasin de producteurs a vocation à devenir un **commerce de proximité de référence** pour les habitants du quartier et des secteurs environnants.
Il devra proposer une offre lisible, accessible et adaptée aux besoins du quotidien, tant en termes de diversité des produits que de politique d'accueil et d'horaires d'ouverture.
La qualité de l'aménagement intérieur, de l'accueil du public et de la lisibilité de l'offre constituera un élément important de l'attractivité du lieu, dans une logique de **service de proximité**, complémentaire des autres commerces du quartier.

2.5 Contribuer à l'animation de la place Helen Keller et à la vie du quartier

Situé en façade directe sur la place Helen Keller, espace public central de la ZAC, le magasin de producteurs est appelé à jouer un rôle structurant dans la **vie et l'animation du quartier**.
Au-delà de sa fonction commerciale, il devra participer à la création d'un lieu vivant, fréquenté et identifiable, contribuant à l'attractivité de la place.
Les porteurs de projet sont encouragés à proposer des initiatives favorisant le lien social et l'animation locale : temps forts saisonniers, rencontres avec les producteurs, animations thématiques, participation aux événements du quartier, en lien avec les habitants et les acteurs locaux.

2.6 Encourager les projets collectifs et les dynamiques de coopération agricole :

La SPL L'Or Aménagement souhaite favoriser, dans la mesure du possible, des **projets collectifs portés par plusieurs producteurs**, reposant sur des principes de coopération, de mutualisation et de gouvernance partagée.
Ces dynamiques collectives sont perçues comme un levier de diversification de l'offre, de répartition des charges, et de solidité du modèle économique.
Les projets valorisant la **complémentarité des productions**, la mutualisation des moyens humains et logistiques, ainsi qu'une organisation claire et équilibrée entre les producteurs, seront particulièrement appréciés.

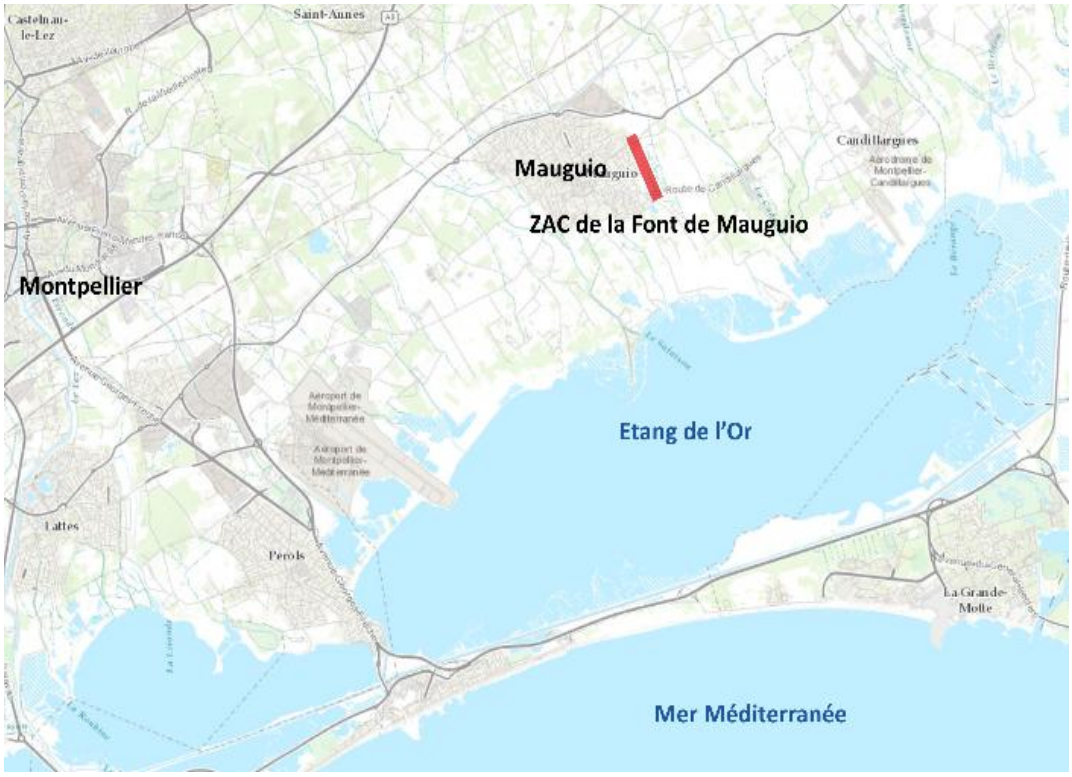
3. CONTEXTE TERRITORIAL ET AMBITION DU PROJET

Implanté au cœur du territoire du Pays de l'Or, la commune de Mauguio bénéficie d'un tissu agricole dense et diversifié, reconnu pour la qualité et la variété de ses productions. Dans ce contexte, les attentes des habitants en matière d'alimentation locale, de traçabilité et de proximité sont fortes et en constante progression.

L'opération d'aménagement de la Font Mauguio est une composante de la politique de l'habitat sur la commune de Mauguio. Cette dernière a pour but de répondre à plusieurs objectifs :

- Une extension contrôlée des zones d'urbanisation future
- La préservation des ressources et des paysages
- Avec à terme 750 logements, la création d'une offre diversifiée et adaptée aux différents besoins (location, accession, etc).

Ce futur quartier se situe à 10 minutes à pied du centre-ville, 10 minutes en voiture de l'aéroport, 15 minutes en voiture de Montpellier- Odysseum et 5 minutes en voiture du pôle d'échanges multimodal (PEM) de Baillargues.



Par sa qualité paysagère, son rattachement au tissu urbain existant, son positionnement géographique, la Font de Mauguio dispose de toutes les qualités pour offrir un nouveau quartier structurant à Mauguio.

Proximité avec le centre ville (800 m - 15mn à pied)

Liaisons piétonnes, vélos et bus connectées aux quartiers riverains

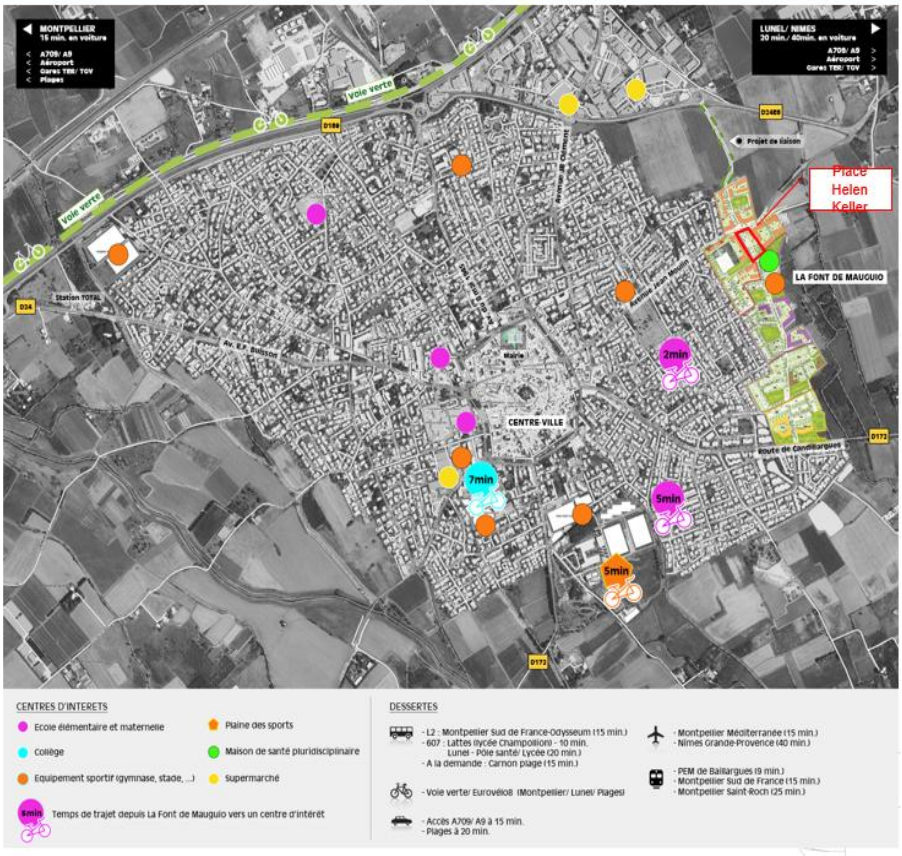
422 logements livrés au 31/12/2025 sur 773 logements au total

2 593 m² d'équipements structurants: Maison de Santé Pluridisciplinaire avec IRM et scanner (ouverture en juin 2026), Gymnase.

1 439 m² de surfaces commerciales autour de la place Helen Keller

425 places de stationnement public dont 242 dans un rayon de 150 m autour de la place Helen Keller

1146 places privatives



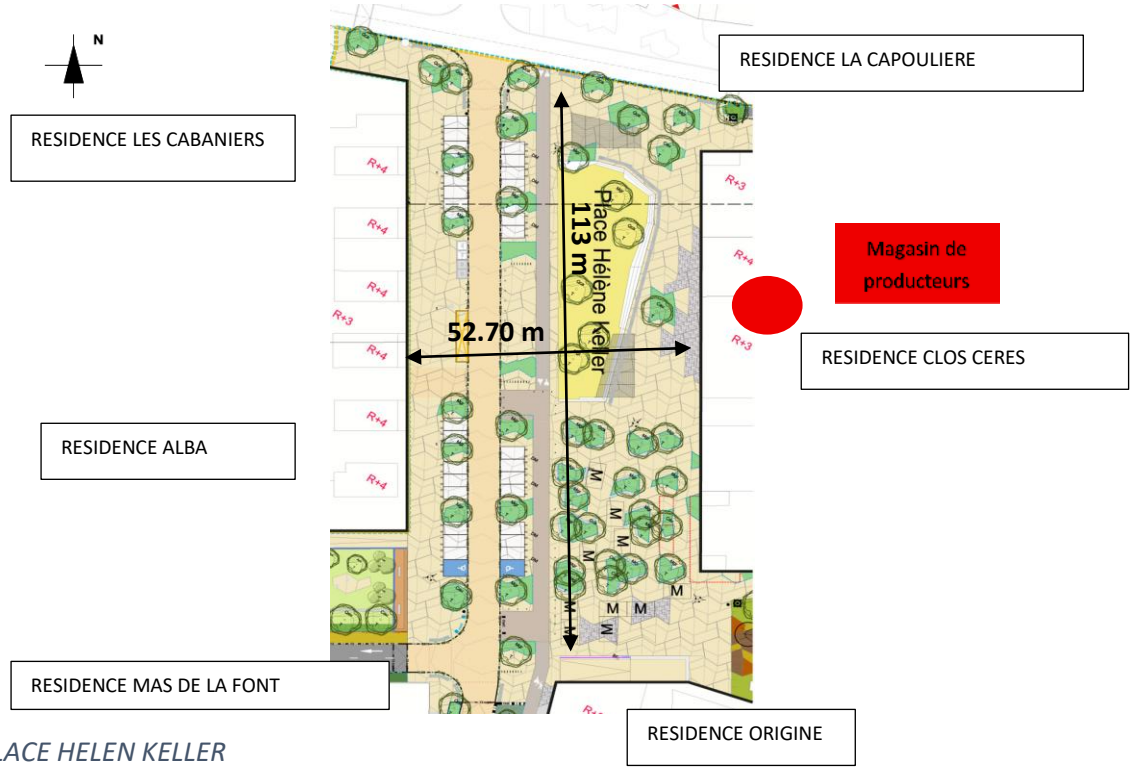
PLAN DE LOCALISATION DE LA ZAC FONT DE MAUGUIO

PLAN DES STATIONNEMENTS ENVIRONNANTS

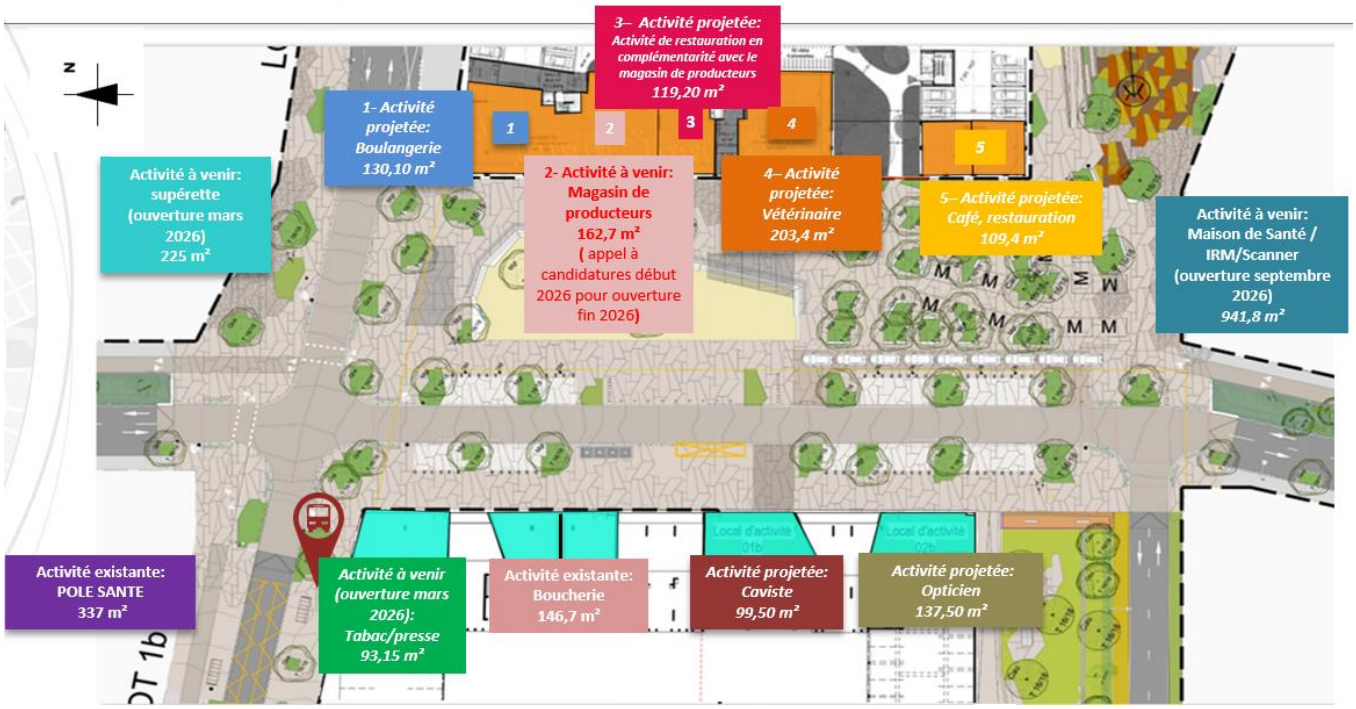
PLAN DE LA ZAC FONT DE MAUGUIO

La place Helen Keller est encadrée :

- A l'Ouest : par la place Helen Keller et par les résidences Les Cabaniers et Alba comportant 4 commerces en pied d'immeuble dont une boucherie en cours d'exploitation et un bureau de tabac/presse qui sera mis en exploitation au cours du 01er semestre 2026.
- Au Nord : par la résidence La Capoulière comprenant une supérette en pied d'immeuble dont l'ouverture est prévue au 01er semestre 2026.
- Au Sud : par la résidence Origine comprenant une Maison de Santé Pluridisciplinaire avec laboratoire, scanner et IRM dont l'ouverture sera prévue autour du 01er septembre 2026.



PLACE HELEN KELLER



PLAN DE LA PLACE HELEN KELLER AVEC LES COMMERCES SITUES A PROXIMITE

VUES DEPUIS L'AVENUE JEAN MOULIN

VUES DEPUIS LA RESIDENCE ALBA

VUES DEPUIS LA RESIDENCE MAS DE LA FONT

VUE AERIENNE

Un visuel en 3 D de la place Helen Keller est accessible en scannant le QR Code suivant ou dans le lien suivant :

https://360.noovae-studio.com/la-font-de-Mauguio/

4. DESIGNATION ET CARACTERISTIQUES DU BIEN

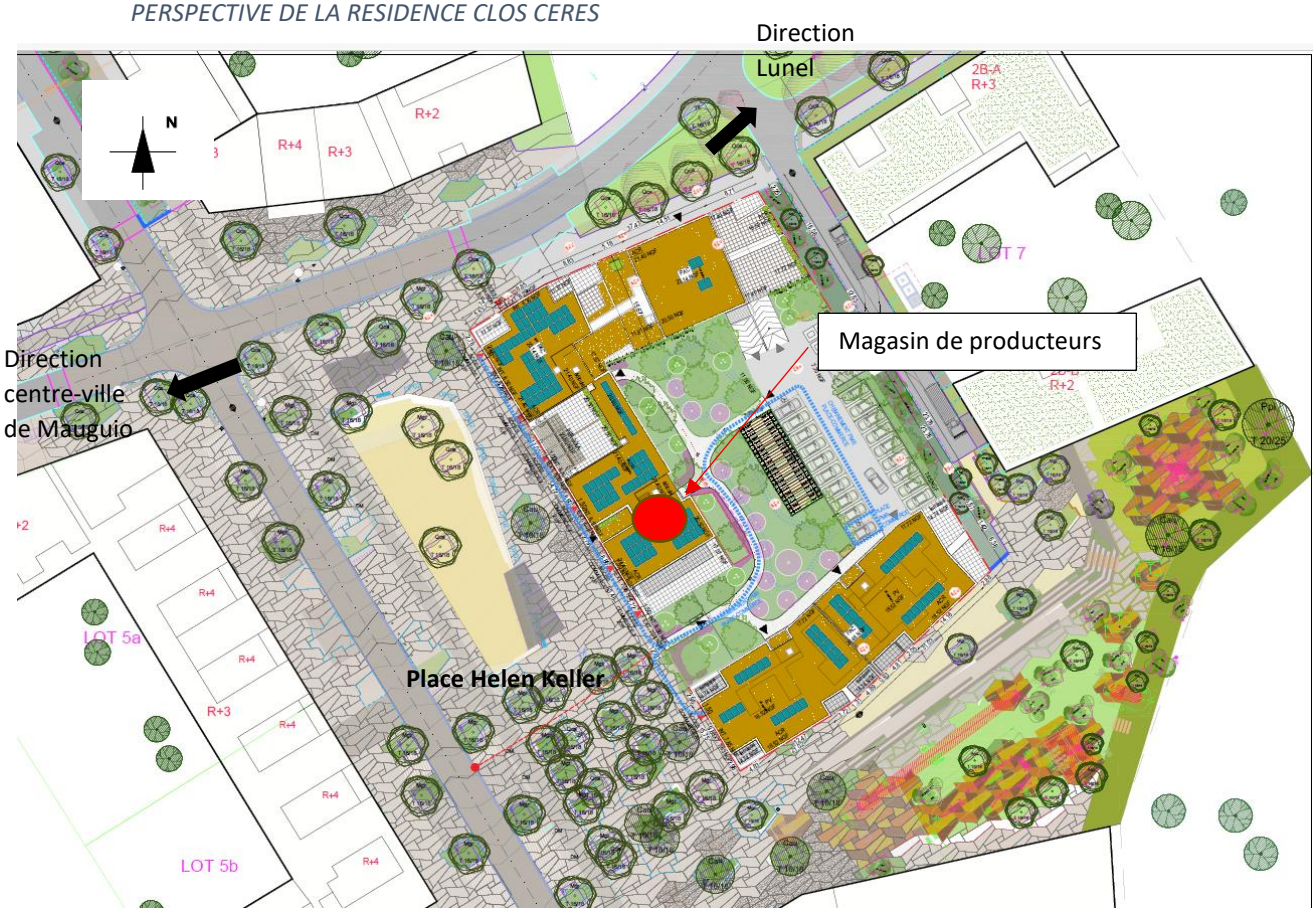
4.1 Désignation du bien immobilier

4.1.1 Localisation :

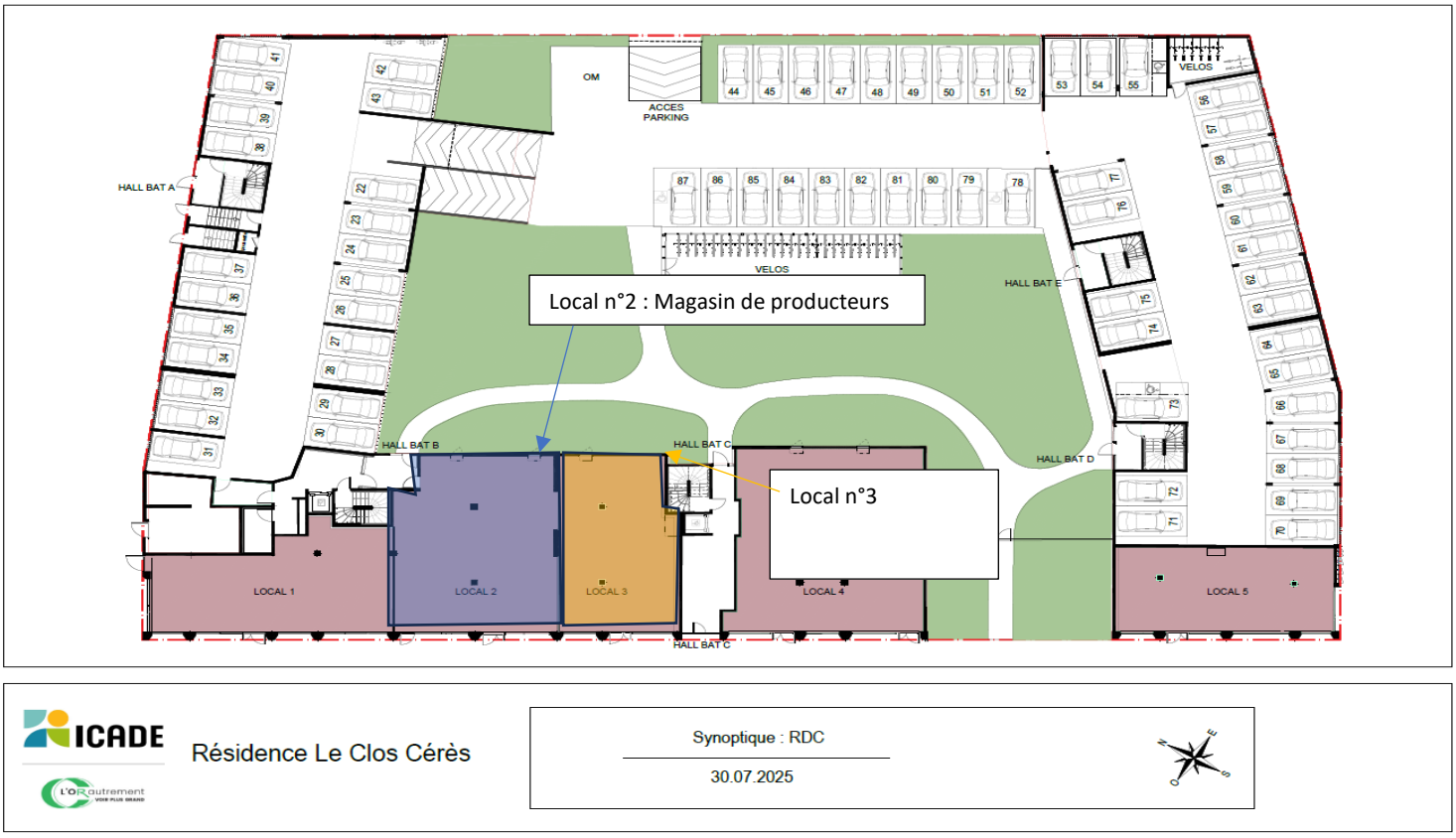
Le magasin de producteurs, objet du présent AMI, sera situé au 43 rue Marguerite Yourcenar en Rez de chaussée de la résidence Clos Cérès. Cette résidence comprend 55 logements et 5 cellules commerciales.

Le présent appel à candidature pour le magasin de producteurs concerne le local n°2.

PERSPECTIVE DE LA RESIDENCE CLOS CERES



PLAN DE MASSE DE LA RESIDENCE CLOS CERES

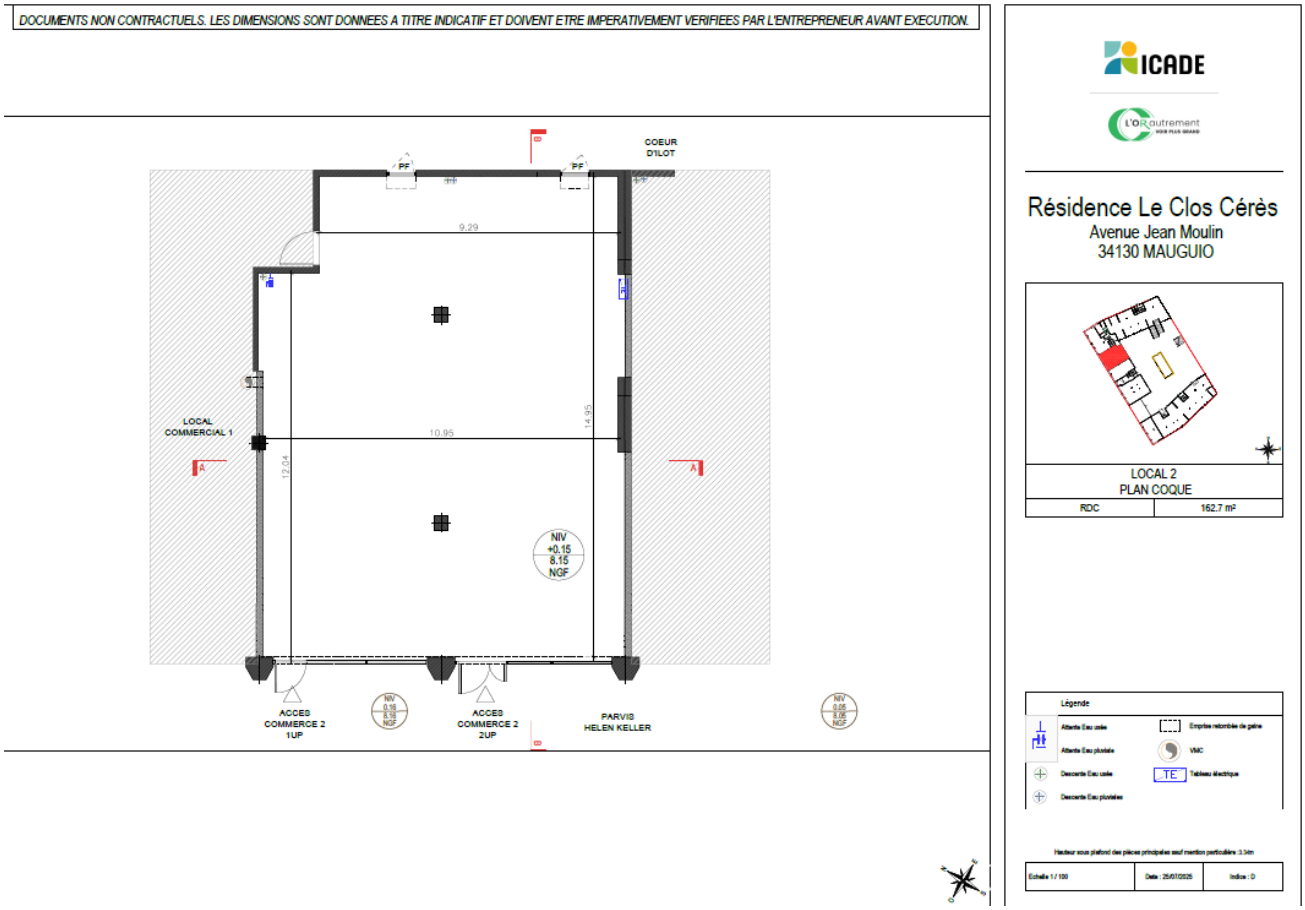


PLAN DES COMMERCES EN PIED D'IMMEUBLE

4.1.2 Description du bien

Le local mis à disposition présente les caractéristiques suivantes :

- Surface utile : 162.70 m²
- Local livré brut (coque), menuiseries extérieures incluses offrant une grande liberté d'aménagement
- Hauteur sous plafond de 3.36 m et 2.86 m sous poutre
- Façade et accès direct sur l'espace public
- Forte visibilité et accessibilité piétonne
- Livraison prévisionnelle : septembre 2026
- Deux places de parkings réservés au personnel à l'intérieur de la résidence
- 242 stationnements publics dans un rayon de 150 mètres répartie entre stationnements de moyenne et courte durée dont 15 équipées de bornes arrêt minute et 14 pré-équipés.
- Une aire de livraison à moins de 50 mètres
- Un local OM dédié aux commerces



PLAN DU LOCAL N°2

Les candidats souhaitant visiter le local avant de déposer leur candidature sont invités à en faire la demande auprès de la SPL L'Or Aménagement. Des visites pourront être organisées jusqu'au 30 septembre 2026, sur rendez-vous, en contactant la SPL à l'adresse contact@loramenagement.fr ou au **04.67.99.19.05.**

4.2 Activités complémentaires et synergies possibles du projet :

Dans le cadre du présent appel à candidature, la SPL l'Or Aménagement souhaite informer les candidats que l'exploitation du magasin de producteurs peut, à titre optionnel, être articulée avec d'autres composantes complémentaires du projet, visant à renforcer son ancrage territorial, sa cohérence économique et sa contribution à la vie du quartier.

4.2.1 Possibilité de jumelage avec l'exploitation de foncier agricole communal :

La commune de Mauguio est propriétaire de parcelles agricoles d'une superficie d'environ **2** hectares, situées en périphérie de la ZAC Font de Mauguio.

Ces terrains pourront, le cas échéant, être mis à disposition des exploitants du magasin de producteurs, selon des modalités juridiques et financières à définir ultérieurement avec la commune, en vue d'y développer une activité agricole compatible avec le site et le projet, privilégiant des pratiques respectueuses de la ressource en eau ou toute autre production de proximité.

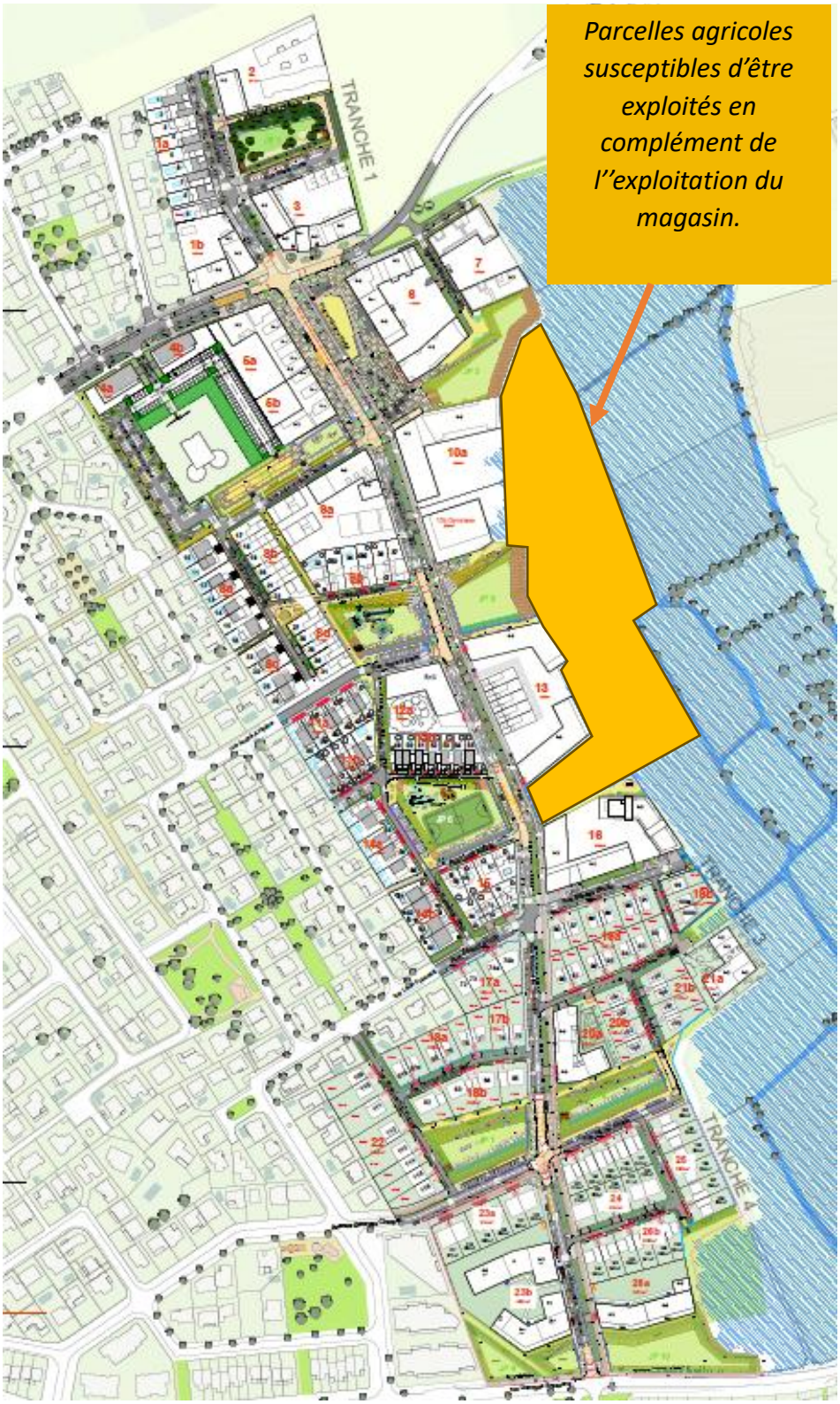
Cette possibilité vise notamment à :

- Développer un lieu pédagogique et de sensibilisation à l'intérêt des pratiques agricoles qui y sont conduites ;

- Créer un lieu de rencontre entre le public et la profession agricole, ainsi qu'entre agriculteurs

Les candidats souhaitant intégrer cette dimension sont invités à en présenter les grandes orientations dans leur dossier de candidature, sans qu'un projet agricole détaillé ne soit exigé à ce stade.

Ces parcelles sont situées dans un secteur sensible pour la préservation de la ressource en eau potable, à proximité d'un captage prioritaire. À ce titre, seules des pratiques agricoles à très faible impact y sont recommandées (par exemple prairies de fauche ou grandes cultures en agriculture biologique), tandis que les cultures maraîchères sont à éviter aux abords immédiats du captage. Certaines productions légumières en agriculture biologique pourraient toutefois être envisagées sous conditions. Les modalités précises seront définies, le cas échéant, en concertation avec la commune de Mauguio et l'agglomération du Pays de l'Or.


Parcelles agricoles susceptibles d'être exploités en complément de l''exploitation du magasin.
TRANCHE 1
TRANCHE 2
TRANCHE 4

4.3 Situation juridique du bien

4.3.1 Origine de propriété

Par acte authentique du 26 novembre 2024, la SPL L'OR AMENAGEMENT a fait l'acquisition à la SCCCV HELEN KELLER dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LE CLOS CERES, des biens ci-dessous, en cours de construction:

- Lot numéro deux :
  Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial local n°2
  Et les 3412/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Lot numéro cent quarante-sept (147) :
  Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 84
  Et les 39/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Lot numéro cent quarante-huit (148) :
  Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 85
  Et les 39/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

4.3.2 Statut actuel

Le local dans lequel se trouve l'immeuble est en cours de construction. Les biens ci-dessus seront achevés au plus tard au 04ème trimestre 2026, soit au plus tard le 31 décembre 2026.
Le local pourra faire l'objet d'une mise à disposition anticipée dès lors, que le projet aura été finalisé et sécurisé avec le(s) candidat(s) retenu(s).

4.3.3 Servitudes

Le bien n'est grevé et/ou ne bénéficie d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter :

- De la loi
- De la situation naturelle des lieux
- Des règlements d'urbanisme
- Des documents et dispositions de la ZAC FONT DE MAUGUIO
- Et des dispositions de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété (cf annexe 9)

4.3.4 Etat des risques et pollution

Une fiche d'information sur l'état des risques et pollution est joint au présent cahier des charges (Annexe 10).

A cet état sont joints :

- Les cartographies des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.
- Le règlement du PPRn inondation et submersion marine.

5. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

5.1 Conditions d'occupation du local :

Le magasin de producteurs sera exploité dans le cadre d'un bail commercial conclu entre la SPL l'Or Aménagement, en qualité de bailleur, et le porteur de projet retenu, en qualité de preneur.

5.2 Aménagement du local :

Le local sera loué brut, fluides en attente. Les menuiseries extérieures du local seront posées.

Les aménagements intérieurs, équipements nécessaires à l'exploitation du magasin seront à la charge du preneur, dans le respect des prescriptions techniques et réglementaires.

5.3 Loyer

Afin de permettre aux producteurs de financer l'aménagement du local et d'avoir le temps d'amorcer l'activité, **le preneur bénéficiera, à titre exceptionnel, d'une franchise totale de loyer jusqu'au 31 décembre 2030**, date de la fin de la concession d'aménagement.

Pendant cette période, le preneur sera redevable **exclusivement des charges de copropriété**, ainsi que de l'ensemble des charges d'exploitation liées à son activité (impôts fonciers, fluides, assurances, entretien courant, taxes et impôts liés à l'exploitation).

À l'issue de la concession d'aménagement, le local commercial pourra :

- Soit être **rétrocédé à la commune de Mauguio**, qui deviendra propriétaire du bien. La poursuite de l'occupation du local par le preneur donnera alors lieu à la conclusion, le cas échéant, d'un **nouveau contrat ou avenant**, dont les conditions financières, seront définies par la commune de Mauguio, et notamment l'éventuelle mise en place d'un loyer d'un montant estimé à 1 200 €/mois hors charges
- Soit être racheté par le porteur du projet au prix plancher de 200 000 € HT, soit 240 000 € TTC. A cet effet, le bail commercial pourra être assorti d'une faculté d'acquisition.

Les modalités du bail commercial seront précisées ultérieurement et discutées avec le porteur du projet retenu.

Le bail commercial pourra être assorti, à titre indicatif, d'une faculté d'acquisition du local n°2 au bénéfice du porteur du projet. En cas d'exercice de la faculté d'acquisition, le prix de vente du local n°2 est fixé à 200 000 € HT soit 240 000 € TTC. Les frais notariés, droits et frais annexes seront à la charge de l'acquéreur.

La levée d'option devra intervenir dans les conditions et délais précisés au bail commercial, et au plus tard avant le 31 décembre 2030.

6. MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONSULTATION

6.1 Confidentialité

La SPL l'Or Aménagement s'engage à tenir confidentielles toutes les informations transmises par les candidats.

6.2 Porteurs de projets éligibles

Le présent appel à candidature s'adresse à l'ensemble des producteurs agricoles locaux et notamment :

- Aux producteurs agricoles individuels souhaitant porter directement le projet
- Aux producteurs agricoles individuels souhaitant se regrouper dans le cadre du projet
- Aux collectifs ou groupements de producteurs (associations, coopératives, société)
- Aux structures majoritairement détenues et animées par des producteurs.

Le producteur individuel souhaitant porter directement le projet devra démontrer sa capacité à respecter les règles applicables aux magasins de producteurs, notamment la part minimale de produits issus de producteurs associés et à structurer, le cas échéant, un collectif ou un partenariat permettant d'assurer une offre cohérente et diversifiée.

Les projets collectifs, favorisant la complémentarité des productions et la mutualisation des moyens et une gouvernance partagés seront toutefois particulièrement encouragés.

6.3 Diffusion de l'Appel à Manifestation d'intérêt :

Le présent appel à candidatures, composé du présent cahier des charges et accompagné des annexes indiquées en fin de document, fera l'objet d'une diffusion large, afin de permettre à l'ensemble des producteurs agricoles susceptibles d'être intéressés par le projet de magasin de producteurs de prendre connaissance de la consultation et de présenter une candidature.

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt est transmis via le site de l'Or Aménagement:

https://loramenagement.fr/

Il pourra notamment être diffusé :

- Le portail de l'agglomération du Pays de l'Or et ses réseaux institutionnels ;
- La chambre d'agriculture à travers ses supports de communication et ses réseaux professionnels ;
- La commune de Mauguio et ses supports d'information ;
- Les réseaux agricoles, collectifs de producteurs, organisations professionnelles et structures oeuvrant en faveur des circuits courts et de la vente directe ;
- Tout autre support ou relais jugé pertinent par la SPL l'Or Aménagement

La SPL L'Or Aménagement se réserve la possibilité de prolonger la durée de diffusion de l'appel à candidatures ou d'adapter ses modalités, si cela s'avère nécessaire afin de permettre une participation suffisante ou de répondre à l'intérêt général du projet.

En cas :

- d'anomalie détectée et/ou d'incohérence entre les pièces du dossier qui rendraient difficile la remise de l'offre
- ou d'informations manquantes et nécessaires à la détermination du contenu de son offre,

il appartient aux candidats d'informer la SPL l'or Aménagement de ces problèmes, en l'interrogeant via l'adresse mail : contact@loramenagement.fr.

6.4 Etapes et calendrier prévisionnel de la consultation

Le présent AMI est organisé en deux phases distinctes.

Phase 1 – Dépôt des candidatures
Les producteurs, sont invités à déposer leur dossier de candidature au plus tard :

le **30 septembre 2026**

À l'issue de cette première phase, la SPL procédera à l'analyse des candidatures et sélectionnera un ou plusieurs porteurs de projet admis à intégrer la phase suivante.

Phase 2 – Construction du collectif et du projet (durée prévisionnelle : 9 mois)
Les candidats retenus intégreront une phase de consolidation destinée à :

- Structurer juridiquement et organisationnellement le collectif ;
- Définir la gamme de produits et les modalités de fonctionnement du magasin ;
- Consolider le modèle économique et financier ;
- Vérifier la faisabilité technique et réglementaire du projet ;
- Élaborer le projet d'aménagement du local.

Cette phase de consolidation se fera en lien avec la SPL L'OR AMENAGEMENT qui pourra se faire également accompagner de l'Agglomération du Pays de l'Or et des structures de développement agricole compétentes (notamment la Chambre d'Agriculture).

En cas de complémentarité sur les types de productions envisagés entre un ou plusieurs candidats, la SPL pourra permettre aux candidats de se regrouper pour favoriser l'émergence d'un projet commun.

À l'issue de cette dernière phase, et sous réserve de validation du projet consolidé, la SPL pourra engager la procédure de signature du bail commercial avec la structure juridiquement constituée.

7. PRESENTATION DES CANDIDATURES :

Les candidats sont invités à présenter un dossier de candidature écrit, permettant à la SPL l'Or Aménagement d'apprécier de manière claire et objective la qualité, la faisabilité et la pertinence du projet proposé. Le dossier devra notamment comprendre les éléments suivants :

1. **Une présentation du porteur du projet ou du collectif de producteurs:**

Le candidat indiquera :

- Son identité (producteur individuel ou collectif)
- La ou les exploitations concernées (type de production, localisation)
- La forme d'organisation existante ou envisagée (exploitation individuelle, groupement, association, société, etc…).

2. **Une notice descriptive du projet du magasin, des produits proposés et de leur origine géographique :**

Le candidat décrira simplement sur deux pages maximum :

- L'idée générale du magasin (type de magasin, esprit du lieu)
- Les produits qui seront proposés à la vente

- L'origine des produits (territoire, proximité)
- La place donnée aux produits locaux et de saison ;
- La manière dont les producteurs sont impliqués dans la vente

3. Le fonctionnement du magasin :

Le dossier précisera sur une page :

- L'organisation envisagée du magasin (présence des producteurs)
- Les horaires d'ouvertures envisagés
- La gestion prévisionnelle des approvisionnements et des ventes
- Les moyens humains pour faire fonctionner le magasin

4. Modèle économique prévisionnel :

Le candidat devra présenter une note synthétique exposant le modèle économique envisagé, comprenant notamment

- Une description de l'organisation économique du magasin (répartition des ventes, marges, modalités de rémunération des producteurs),
- Une estimation des investissements nécessaires à l'aménagement du local,
- Une estimation prévisionnelle simplifiée de chiffre d'affaires et charges d'exploitation,
- Les modalités envisagées de financement,

5. Ancrage local et lien avec le territoire

Le candidat expliquera :

- En quoi le projet est ancré dans le territoire local
- Le lien avec les exploitations agricoles environnantes
- La contribution du magasin à la valorisation des productions locales

6. Lien avec le quartier et animation du lieu :

Le candidat indiquera au moyen d'une note d'intention :

- Comment le magasin participera à la vie du quartier
- Les idées d'animations ou de temps forts envisagés (rencontres, dégustations, événements saisonniers).

7. Projet complémentaire :

Le candidat pourra s'il le souhaite :

- Exprimer son intérêt pour l'exploitation des parcelles agricoles communales situées à proximité de la ZAC ;

Cet élément est facultatif et n'a pas de caractère obligatoire.

Le dossier de candidature devra permettre de comprendre simplement le projet proposé. Il ne s'agit pas de produire un dossier technique complexe. Le dossier devra être transmis sous forme d'un document unique au format PDF, d'une longueur maximale de 10 pages.

7.1 Modalités de remise des candidatures :

Les candidats transmettront leurs dossiers, dont la composition est précisée à l'article 7 du présent document, au plus tard aux date et heure limites indiquées sur la première page. Les offres arrivées hors délai ne seront pas prises en compte.

Sans attendre la date limite du 30 septembre 2026, les producteurs et porteurs de projet sont encouragés à se manifester auprès de la SPL le plus tôt possible, dès lors qu'ils envisagent de déposer une candidature. Cette prise de contact anticipée permettra :

- de leur apporter tous les renseignements nécessaires à la constitution de leur dossier ;
- d'organiser, s'ils le souhaitent, une visite du local avant le dépôt de leur candidature ;
- d'identifier les candidats potentiels au plus tôt et de prévoir un accompagnement adapté dès le départ de la phase de consolidation.

Cette démarche anticipée ne se substitue pas au dépôt formel du dossier de candidature, qui reste obligatoire avant le **30 septembre 2026 à 12h**.

Les plis contenant le dossier de candidature devront être remis obligatoirement par :

- Dépôt électronique à l'adresse : contact@loramenagement.fr
- Ou Dépôt format papier en 2 exemplaires dans les locaux de L'Or Aménagement.

Les dossiers papier pourront être envoyés par recommandé avec accusé de réception ou remis contre récépissé, du lundi au vendredi de 9h-12h / 14h-18h à l'adresse suivante :

A l'attention de Mr Olivier GABAUDE
L'Or Aménagement
43 Boulevard d'Estienne d'Orves
34130 Mauguio

La proposition sera rédigée exclusivement en langue française. Elle doit être datée et signée par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat.

8. MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS ET VALIDATION DU PROJET

Le choix de la SPL s'effectuera à l'issue d'une analyse des éléments remis par les candidats.

8.1 Critères d'appréciation des candidatures :

Les critères de sélection des candidatures porteront sur :

1. Ancrage local des productions et adéquation avec les objectifs de circuits courts

Ce critère vise à apprécier la capacité du projet à valoriser des productions agricoles locales, en priorité issues du territoire du Pays de l'Or et de ses environs, ainsi que la cohérence de l'approvisionnement avec les principes des circuits courts.

Seront notamment examinés :

- L'origine géographique des produits
- La part des producteurs impliqués localement
- La transparence su les modes de production et la saisonnalité de l'offre

2. Qualité et cohérence du projet proposé :

Ce critère porte sur la lisibilité, la pertinence et la cohérence globale du projet du magasin de producteurs. Il s'agira d'évaluer la clarté du concept, l'adéquation entre l'offre proposé et les besoins du territoire, la complémentarité des productions, ainsi qualité du positionnement commercial et du projet d'aménagement envisagé.

3. Capacité à fédérer des producteurs et à faire vivre le lieu

Ce critère vise à apprécier la dynamique collective du projet et la capacité du porteur à mobiliser et coordonner plusieurs producteurs autour d'un projet commun.

Seront examinés, la gouvernance proposée, la répartition des rôles, l'implication des producteurs dans la gestion du magasin, ainsi que la capacité du projet à faire du magasin un lieu vivant et identifié.

4. Contribution à l'animation du quartier

Ce critère porte sur la capacité du projet à contribuer à la vitalité et à l'animation de la place Helen Keller et du quartier de la ZAC Font de Mauguio.

Seront appréciées les initiatives proposées en matière d'animation, de temps fort, de rencontres avec les habitants ou d'actions favorisant le lien social et l'attractivité du lieu, en cohérence avec le fonctionnement du quartier.

5. Solidité de l'organisation et du modèle économique

Ce critère vise à apprécier la robustesse et la pérennité du projet, tant sur le plan organisationnel qu'économique.

Seront examinés, la structuration du porteur de projet, la répartition des responsabilités, la cohérence du modèle économique, ainsi que la capacité du projet à assurer une exploitation durable du magasin dans le temps.

La SPL L'OR AMENAGEMENT pourra, si elle le juge nécessaire à la compréhension des propositions, effectuer des demandes de précisions ou de compléments auprès des candidats.

En outre, elle se réserve la possibilité d'auditionner ou de négocier avec le ou les candidats de son choix avant la remise de leur offre finale.

La SPL sera autorisé à associer à l'analyse de chaque candidature les partenaires associés, à savoir la commune de Mauguio, l'agglomération du pays de l'Or et la chambre d'agriculture de l'Hérault.

9. DESIGNATION DU CANDIDAT :

À l'issue des **phases de consultation et de consolidation du projet** prévues à l'article 6.4, l'analyse finale sera réalisée par la SPL l'Or Aménagement, laquelle devra se prononcer sur la validation du projet retenu, en vue de la mise au point et de la signature du bail commercial avec la structure porteuse.

Un candidat individuel retenu à l'issue de la phase 1 pourra, au cours de la phase de consolidation du projet, constituer ou intégrer une structure collective regroupant d'autres producteurs. Cette évolution devra être portée à la connaissance de la SPL et fera l'objet d'une validation formelle afin de garantir la cohérence du projet avec les critères de sélection. La signature du bail interviendra avec la structure juridiquement constituée à l'issue de la phase de consolidation.

10. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

10.1 Demande de renseignements

Les producteurs souhaitant obtenir des renseignements complémentaires ou manifester leur intérêt avant la date limite de dépôt des candidatures sont invités à contacter la SPL L'Or Aménagement aux coordonnées ci-dessous :

Tél : *04.67.99.19.05*

Mail : *contact @loramenagement.fr*

Un contact précoce permettra à la SPL d'identifier les porteurs de projets au plus tôt et de prévoir un accompagnement adapté dès le départ.

La date limite pour poser des questions est fixé au vendredi 18 septembre 2026.

Les réponses seront adressées au fur et à mesure du dépôt des questions à l'ensemble des candidats et 10 jours au plus tard avant la date limite de remise des plis.

11. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plaquette de présentation de la ZAC FONT DE MAUGUIO

Annexe 2 : Plaquette de présentation de la résidence Clos Cérès

Annexe 3 : Plan de masse de la résidence

Annexe 4 : Pan synoptique du rez de chaussée

Annexe 5 : Plan du local commercial n°2

Annexe 6 : Notice descriptive du local

Annexe 7 : Plan des stationnements

Annexe 8 : Plan parcellaire des parcelles susceptibles d'être exploitées

Annexe 09 : Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Annexe 10 : Etat des risques naturels et technologiques (ERnt)