

APPEL A PROJET :

« PARKING GARDE »

AEROPORT MONTPELLIER MEDITERRANEE



DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES :

Vendredi 20 septembre 2024 à 12h00

Gestionnaire de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée :

Société Anonyme Aéroport de Montpellier Méditerranée

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 148 000 €

RCS MONTPELLIER 508 364 155

Représentée par le Président du Directoire : Monsieur Emmanuel BREHMER

Et dont le siège social est sis :

AEROPORT MONTPELLIER- MEDITERANEE

CS 10001 – 34137 Muguio Cedex

22 août 2024

CALENDRIER PREVISIONNEL

CALENDRIER DE LA PROCEDURE DE SELECTION :

- Lancement de l'appel à projet : **Jeudi 22 août 2024**
- Visite : **Mardi 03 septembre 2024**
- Réception des offres : **Vendredi 20 septembre 2024 à 12h00**
- Réunion de négociations : A définir
- Choix des prestataires : **Semaine du 8 octobre 2024 (à confirmer)**

CALENDRIER ADMINISTRATIF :

- Prise d'effet de la convention : 1^{er} janvier 2025

Important pour la visite :

La visite aura lieu le **mardi 03 septembre 2024 à 14h**.

Il est demandé aux candidats de se présenter impérativement à 14h00 à l'accueil du centre administratif de l'aéroport (centre affaires).

Il est recommandé de se rapprocher de Mme Anne-Laure DEREURE au préalable pour confirmer la visite. Tél. 04 67 20 86 98 / 06 83 06 04 96 – Mail : al.dereure@montpellier.aeroport.fr



SOMMAIRE

1. OBJET DE L'APPEL A PROJET :	4
2. CONDITIONS PRINCIPALES ET ESSENTIELLES D'OCCUPATION	4
2.1 - Durée de l'occupation :	4
2.2 - Début de l'AOT :	4
2.3 - Approbation préalable :	4
2.4 - Fonctionnement de l'exploitation :	5
2.5 - Installation :	5
2.6 - Entretien, réparation et nettoyage des emplacements :	5
2.7 – Personnel / volet social :	6
2.8 - Redevances :	6
2.9 - Investissement :	7
2.10 - Garantie et Caution bancaire :	7
2.11 - Attestation d'assurance :	7
2.12 - Echange de données :	7
3. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION.....	7
4. STATUT JURIDIQUE DU CONTRAT D'OCCUPATION	7
5. DOCUMENTS A PRODUIRE PAR LES CANDIDATS	8
6. CRITERES DE SELECTION DES OFFRES	9
7. FORMALISME DES CANDIDATURES	10
8. DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE	10
9. RENSEIGNEMENTS.....	11
10. PRESENTATION DE LA PLATE-FORME AEROPORTUAIRE.....	11
10.1 - Présentation générale de l'Aéroport Montpellier Méditerranée :	11
10.2 - Situation et desserte :	11
10.3 - Trafic 2023 :	12
10.4 - Perspectives 2024 :	12
10.5 - Activités commerciales :	13
10.6 - Projets de développement foncier :	14
ANNEXES :	14

1. OBJET DE L'APPEL A PROJET :

La SA Aéroport de Montpellier Méditerranée (SA AMM), Gestionnaire de l'aéroport Montpellier-Méditerranée, consent à délivrer une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) des dépendances du domaine public aéroportuaire de l'Aéroport Montpellier Méditerranée pour l'occupation de 3 876 m² de terrain revêtu en vue de l'exploitation d'environ 130 places pour un parking gardé. Les Candidats pourront proposer en complément un service de nettoyage de véhicules et tous autres équipements ou services connexes susceptibles de répondre à la demande des passagers (vidange, gonflage, pneumatiques...).

La SA AMM consent à délivrer en complément une AOT pour l'occupation d'un bureau administratif de 13,50 m² situé entre le centre affaires et l'aérogare principale, à usage de gestion et administration de son activité. Cette autorisation est consentie de façon optionnelle, le Candidat devant préciser dans son dossier de réponse son besoin ou non.

2. CONDITIONS PRINCIPALES ET ESSENTIELLES D'OCCUPATION

2.1 - Durée de l'occupation :

L'AOT sera consentie pour une durée de 5 à 7 ans en fonction du montant des investissements proposés.

2.2 - Début de l'AOT :

L'AOT débutera le 1^{er} janvier 2025.

Le Candidat s'engage à mettre tout en œuvre pour débiter son activité sans interruption d'exploitation. Le Candidat exposera dans son dossier de réponse son calendrier et sa méthodologie lui permettant de faire son maximum pour une reprise d'activité sans interruption. A défaut, une pénalité de 1/360 du minimum garanti par jour calendaire sera facturée.

Le Candidat retenu (ci-après le « Titulaire ») devra donc prendre possession des lieux et réaliser les principaux aménagements utiles à son exploitation (identité visuelle, adaptation du matériel...) selon un planning pré établi en concertation avec l'actuel exploitant.

2.3 - Approbation préalable :

Le Titulaire soumettra à l'accord préalable de la SA AMM les projets d'aménagement, tant immobiliers que mobiliers auxquels il peut être conduit à procéder.

Toute enseigne ou signalisation devra recevoir l'accord préalable du Gestionnaire. En conséquence, le Gestionnaire pourra demander le retrait de toute enseigne ou signalisation n'ayant pas reçu son accord préalable.

Les Publicités qui ne seraient pas en faveur du Titulaire ou qui auraient pour objet de promouvoir une autre activité que celle autorisée sont strictement interdites. Toute publicité devra recevoir l'autorisation préalable du Gestionnaire et faire l'objet le cas échéant de toute déclaration administrative. En conséquence, le Gestionnaire pourra demander le retrait de toute publicité n'ayant pas reçu son accord préalable.

2.4 - Fonctionnement de l'exploitation :

Le Titulaire s'engage à exploiter son activité à ses frais risques et périls. Il s'engage à ce que son fonctionnement de son exploitation soit assuré aux conditions ci-après :

- Fournir l'ameublement ainsi que les installations nécessaires au bon fonctionnement.
- Assurer le service au moyen d'un personnel suffisant et qualifié.
- Adapter les heures d'ouverture et de fermeture de son exploitation, aux nécessités du trafic. Une interruption d'exploitation, même ponctuelle, ne sera possible qu'après accord express du Gestionnaire.
- Se soumettre à toutes les consignes générales et particulières de l'aéroport, les règlements de police intérieure, les lois et règlements, ...
- Pratiquer des prix comparables à ceux pratiqués par des aéroports de même taille.
- Ne pas pratiquer de concurrence déloyale vis-à-vis du Gestionnaire, notamment en pratiquant des tarifs de gardiennage inférieurs aux tarifs proposés sur les parkings du Gestionnaire.

2.5 - Installation :

L'Emplacement est mis à disposition en l'état. Il s'agit d'un terrain viabilisé. Le Titulaire pourra prendre toute disposition et y effectuer tous les travaux d'aménagement, en accord avec le Gestionnaire, pour y exercer son activité, sans générer de nuisances ou de pollutions et conformément aux obligations d'exploitation de l'activité.

Si besoin, les différents fluides nécessaires à l'installation des appareils (eau, électricité, ...) en complément de ceux desservant déjà l'Emplacement, seront amenés par le Gestionnaire, à la charge du Titulaire. Le montant des travaux fera l'objet d'un devis soumis à accord préalable du Titulaire.

2.6 - Entretien, réparation et nettoyage des emplacements :

Le nettoyage, l'entretien et la réparation des emplacements attribués au Titulaire seront effectués à ses frais, par ses soins, ou à défaut par ceux des services de l'Aéroport Montpellier Méditerranée qui lui facturera ces prestations. Le Titulaire entretiendra de façon régulière les emplacements affectés ainsi que les abords de telle sorte qu'ils conviennent toujours parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés. Il prendra les mesures nécessaires pour maintenir dans un excellent état de propreté les installations et appareils ainsi que leurs abords, en s'interdisant, notamment de constituer des stocks ou des dépôts de matériel usagé.

2.7 – Personnel / volet social :

En cas de transfert d'activité, le Candidat fera ses meilleurs efforts pour favoriser la reprise du personnel actuellement sous contrat avec l'exploitant en place conformément à la réglementation en vigueur. Les données sociales seront communiquées sur simple demande du Candidat.

2.8 - Redevances :

Redevance domaniale :

Elle est payable **trimestriellement d'avance**.

Le Titulaire retenu à l'issu de l'appel à projet versera à partir de l'entrée en vigueur de la convention d'occupation du domaine public une redevance domaniale d'un montant hors taxe de :

- 66 185 € HT / an pour le parking,
- 303,21 €HT / m² / an pour le bureau optionnel.

Ces tarifs s'entendent à la date du 1^{er} janvier 2024. Ils seront réévalués annuellement, en fonction de l'évolution de l'index BT01 ou le cas échéant de l'inflation.

Charges locatives :

Elles sont payables **trimestriellement d'avance**.

Le Titulaire retenu à l'issu de l'appel à projet versera à partir de l'entrée en vigueur de la convention les charges communes d'un montant de 127,97 €HT / m² / an pour le bureau optionnel.

Ces tarifs s'entendent à la date du 1^{er} janvier 2024. Ils seront réévalués annuellement, en fonction de l'évolution de l'index BT01 ou le cas échéant de l'inflation.

Autres charges :

Elles sont payables trimestriellement à terme échu et établies conformément à la grille du guide tarifaire jointe* (annexe 5).

En fonction des besoins du Titulaire, les charges suivantes pourront être refacturées :

- Les charges relatives aux ordures ménagères et compacteur,
- Les charges d'eau,
- Les charges d'électricité.

**Grille révisable annuellement*

Redevance variable :

Chaque Candidat proposera une redevance annuelle correspondant à un pourcentage sur son chiffre d'affaires hors taxes réalisé sur le site, assorti d'un minimum annuel garanti.

La redevance variable est payable par mois et à terme échu suivant les modalités de facturation prévues dans la convention.

2.9 - Investissement :

Les Candidats préciseront les investissements qu'ils proposent dans le cadre de cet appel à projet. Le plan financier d'investissement ainsi que l'échéancier des travaux seront présentés dans la réponse du Candidat.

2.10 - Garantie et Caution bancaire :

En garantie de ses paiements le Titulaire devra verser au gestionnaire, avant la signature de son titre d'occupation, un dépôt de garantie ou une caution délivrée par un organisme bancaire d'un montant équivalent à un **(1) trimestre de redevances domaniales**.

2.11 - Attestation d'assurance :

Une attestation d'assurance sera exigée lors de la signature de l'AOT et annuellement. Le Candidat devra assurer l'ensemble de son parc contre tout dommage (vol, bris, vandalisme de tout ordre), et répondre de tout dommage dont il pourrait être à l'origine.

2.12 - Echange de données :

Le Titulaire devra transmettre chaque mois à minima un état mensuel de ses ventes détaillées par type de prestation (chiffre d'affaires généré par l'activité sur site).

Le Gestionnaire s'engage à lui transmettre sur simple demande les données concernant le trafic.

Les données transmises auront un caractère strictement confidentiel.

3. CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

La présente consultation n'est pas régie par la procédure de passation des marchés publics. Il s'agit ici du choix d'un Titulaire d'autorisation d'exercice selon le régime général d'attribution des Conventions d'occupation du domaine public en application des articles L2122-1-1 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques

La SA AMM se réserve le droit, en toute hypothèse, de n'attribuer d'AOT à aucune des Candidats et de ne pas donner suite à tout ou partie du présent appel à projet.

4. STATUT JURIDIQUE DU CONTRAT D'OCCUPATION

Le contrat qui liera le Candidat retenu (« Titulaire ») et la SA AMM aura la forme juridique d'une Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire (CAOT) non constitutive de droits réels, du Domaine Public concernées. Une convention type est annexée au présent dossier.

Les CAOT relèvent du droit administratif régissant l'occupation du domaine public. Les règles en matière de location ne sont pas applicables et notamment les législations relatives aux baux commerciaux, professionnels ou d'habitation.

Le Titulaire devra se conformer à l'ensemble de la réglementation sur l'Aéroport Montpellier Méditerranée dont notamment celles de sûreté et de sécurité.

5. DOCUMENTS A PRODUIRE PAR LES CANDIDATS

-Une lettre de Candidature qui comportera :

Nom du soussigné,

Agissant au nom de,

Dénomination de la société,

Faisant élection à.

Déclare avoir reçu l'ensemble des points de la consultation et déclare se soumettre au présent cahier des charges ainsi qu'à ses propositions remises en date du.

Fait à, le,

Cachet commercial et signature manuscrite du mandat

-Les renseignements et références nécessaires pour permettre une appréciation des capacités juridiques et financières à entreprendre et à gérer la ou les activités proposées : note de présentation du Candidat (structure, direction, appartenance à un groupe) et de ses moyens financiers, (derniers comptes sociaux ainsi que le cas échéant les comptes consolidés).

-Les renseignements et références nécessaires pour permettre une appréciation des qualités techniques et professionnelles : descriptif de l'expérience professionnelle du Candidat y compris dans le domaine aéroportuaire ou des transports, accompagné de ses références significatives dans l'exercice des activités proposées.

-Le Projet du Candidat comprenant :

- Un descriptif détaillé de l'activité proposée, notamment nature des services et produits proposés, les concepts innovants, le cas échéant le type d'exploitation (marque propre, licence...). En cas d'exploitation sous licence, le Candidat indiquera la durée d'exploitation,

- Le montant détaillé par poste des investissements proposés,

- Le calendrier de réalisation de travaux et de mise en service, accompagné le cas échéant d'un plan des implantations des différentes installations envisagées,

- La description du fonctionnement de son exploitation et notamment ses engagements en qualité de services (horaires d'ouverture, ...), les moyens mis en œuvre par le Candidat, matériels et humains (son organisation, nombre de salariés, ...),
- Le prévisionnel de chiffre d'affaires détaillé, la redevance variable et le minimum garanti proposés,
- La politique environnementale et de qualité.

-La déclaration/attestation sur l'honneur jointe au présent dossier complétée et signée par la personne habilitée juridiquement à engager le Candidat.

-L'acte d'engagement joint au présent dossier, complété et signé par la personne habilitée juridiquement à engager le Candidat.

-Un extrait k-bis du Candidat du registre du commerce et des sociétés ou attestation d'inscription au répertoire des métiers, ou équivalent, datant de moins de trois mois.

Un Candidat qui ne fournira pas la totalité des documents tels que demandés ci-dessus ne pourra pas être retenu.

6. CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

Les hypothèses de chiffre d'affaires et autres données sont établies pour une année réputée de 12 mois.

Les propositions des Candidats seront appréciées en fonction des critères ci-après (les critères ne feront pas l'objet d'une hiérarchisation) :

- Critères liés à la capacité du Candidat :
 - Expérience professionnelle et représentativité de la société dans l'activité proposée,
 - Solidité juridique et financière.
- Critères liés à l'exploitation et à l'offre commerciale :
 - Qualité et efficacité de l'organisation mise en place,
 - Pertinence des produits proposés et cohérence de l'offre commerciale.
- Critères liés aux conditions financières :
 - Pourcentage de la redevance variable proposée et le minimum garanti associé,
 - Investissements proposés.

A l'issue d'une première analyse des offres, le Gestionnaire se réserve la possibilité de programmer une réunion de négociation avec un ou plusieurs Candidats.

Il est recommandé aux Candidats de fournir, dans leur dossier de réponse, toutes les informations permettant à l'Aéroport Montpellier Méditerranée de procéder à l'examen le plus complet et pertinent de leur dossier.

L'Aéroport Montpellier Méditerranée jugera les Candidats sur la base des réponses apportées dans leur dossier de réponse et des engagements pris dans leur acte d'engagement.

Le Candidat retenu se trouvera donc engagé à mettre en œuvre ce qu'il a proposé dans leur dossier de réponse sous réserve que ces dispositions agrément telles quelles à l'Aéroport Montpellier Méditerranée.

Le Candidat retenu aura la charge de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à son activité.

Il appartient donc aux Candidats de faire des propositions crédibles et réalistes.

Le non-respect des niveaux d'investissements annoncés dans la réponse du Candidat pourra être un motif de résiliation de l'AOT.

7. FORMALISME DES CANDIDATURES

Chaque candidat désirant remettre un dossier de réponse doit l'adresser par lettre recommandée avec accusé de réception ou le remettre en main propre contre récépissé sous enveloppe cachetée.

Celui-ci doit impérativement comporter tous les éléments demandés au point 6 ci-dessus, faute de quoi, la Candidature ne pourra pas être prise en considération et sera donc éliminée.

Les dossiers de réponse remis après la date limite de réception des dossiers ne seront pas examinés.

Les plis devront être adressés ou remis à l'adresse suivante :

AÉROPORT MONTPELLIER MEDITERRANEE

Service Gestion Domaniale

Madame Anne-Laure DEREURE

CS 10001

34137 MAUGUIO CEDEX

Jours et Heures d'ouverture des bureaux de l'Aéroport Montpellier Méditerranée :

Du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,

Le vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00

8. DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

La date et l'heure limite de réception des dossiers d'offre sont fixées au :

Vendredi 20 septembre 2024 à 12h00.

9. RENSEIGNEMENTS

Pour tout renseignement, les Candidats doivent adresser une demande écrite au moins 10 jours avant la date du 20 septembre 2024 à :

Anne-Laure DEREURE - Tél. 04 67 20 86 98 / 06 83 06 04 96 – al.dereure@montpellier.aeroport.fr

AEROPORT MONTPELLIER MEDITERRANEE

Service Gestion Domaniale

CS 10001

34137 MAUGUIO CEDEX

10. PRESENTATION DE LA PLATE-FORME AEROPORTUAIRE

Cette présentation de l'aéroport de Montpellier Méditerranée est donnée à titre indicatif et n'a aucune valeur contractuelle. Les prévisionnels et perspectives de trafic n'engagent en aucun cas la responsabilité de la société anonyme Aéroport de Montpellier Méditerranée (S.A AMM)

10.1 - Présentation générale de l'Aéroport Montpellier Méditerranée :

Créé en 1938, l'Aéroport Montpellier Méditerranée, appelé alors Aéroport de Fréjorgues, est le plus ancien aéroport régional du Languedoc Roussillon. Déclaré par décret en 2003 'Aéroport d'intérêt national', l'Aéroport Montpellier Méditerranée accède au statut de société privée à capitaux publics en juin 2009. La S.A Aéroport Montpellier Méditerranée est officiellement créée ; l'Etat est entré dans le capital à hauteur de 60%, la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de l'Hérault à 25%, et les collectivités territoriales à 15 %, se répartissant pour 7% au Conseil Général de l'Hérault, 6,5% à la Région Occitanie, 1 % à l'Agglomération Pays de l'Or et 0,5% à Montpellier Méditerranée Métropole.

Par ailleurs, environ 80 entreprises exercent à ce jour une activité aéronautique ou extra aéronautique sur l'emprise aéroportuaire offrant une palette large d'activités allant de la maintenance aéronautique à la logistique, le fret, la formation aéronautique, le tertiaire et les services.

10.2 - Situation et desserte :

Au carrefour des flux Europe du Nord vers Europe du Sud et Maghreb, desservie par un maillage autoroutier dense (A7/A9/A75/A61/A54), la région Languedoc Roussillon, à mi-chemin entre la Provence et la Catalogne, est la 1ère région de France en termes de croissance démographique.

L'aéroport de Montpellier Méditerranée en est la porte d'accès principale et constitue un outil de développement incontournable.

Situé à moins de 10 kms du centre-ville de Montpellier, l'aéroport est relié par voies routières rapides et donc facilement accessible par véhicule particulier mais aussi par navette routière.



Alès.....	70 km - 60 mn
Béziers.....	73 km - 55 mn
Ganges.....	51 km - 60 mn
La Grande-Motte.....	13 km - 15 mn
Le Cap-d'Agde.....	66 km - 60 mn
Le Grau-du-Roi.....	20 km - 20 mn
Lodève.....	63 km - 50 mn
Millau.....	119 km - 90 mn
Narbonne.....	110 km - 70 mn
Nîmes.....	55 km - 40 mn
Palavas.....	6 km - 10 mn
Pézenas.....	58 km - 45 mn
Sète.....	42 km - 35 mn
Vendargues.....	9 km - 10 mn



L'aéroport est constitué d'une aérogare (2 halls départ/1 hall arrivées), un accueil pour l'aviation générale, un centre d'affaires. Il possède 5 salles d'embarquement réparties sur 2 étages.

10.3 - Trafic 2023 :

En 2023, l'aéroport Montpellier-Méditerranée termine l'année avec un trafic de 1 747 000 passagers, soit 90% du volume record de 2019.

Après la crise sanitaire de 2020 durant laquelle le transport aérien a été l'un des domaines le plus touchés, l'aéroport de Montpellier a été l'un des aéroports de France a retrouvé une belle activité et performance.

10.4 - Perspectives 2024 :

L'année 2024 c'est 1 843 000 clients locaux attendus ! Soit une hausse de 5% vs 2023.

14 compagnies aériennes opèrent sur l'aéroport, 37 aéroports sont desservis par 42 lignes régulières.

La saison estivale 2024, c'est 1 500 000 sièges en vente, 6 nouvelles destinations pour l'été 2024 : Palma, Istanbul, Minorque, Oslo, Rabat et le retour de l'avion Transavia basé.

Trafic été 2024 par grands axes :

France : 185 départs/semaine - 10 destinations -

Europe : 126 départs/semaine - 16 destinations -

International : 50 départs/semaine - 12 destinations -



MONTPELLIER MÉDITERRANÉE



10.5 - Activités commerciales :

L'Aéroport comporte à ce jour :

- Une boutique de presse, tabac et petits articles en zone publique,
- Une boutique Duty Free / Duty Paid en salle d'embarquement,
- Un espace communication géré par la Métropole Montpellier Méditerranée,
- Un espace communication géré par la communauté du Pays de l'Or,
- Un espace communication géré par la Région Occitanie,
- Cinq agences de location de voiture,
- Une brasserie en hall des arrivées,
- Un bar snacking en hall des départs,
- Deux espaces de restauration en salles d'embarquement,
- Deux espaces de presse et boutiques petits articles en salles d'embarquement,
- Un service d'emballage de bagages en hall des départs,
- Deux hôtels restaurants sur la voie d'accès principale,
- Une station-service avec un espace restauration rapide sur la voie d'accès principale.

Les Candidat(e)s trouveront sur le site internet des informations complémentaires sur l'activité de la plate-forme : <http://www.montpellier.aeroport.fr>.

Pour rappel, les informations données sur ce site sont indicatives et ne sauraient engager la responsabilité de la SA AMM.

10.6 - Projets de développement foncier :

Outre le développement et le renouvellement des activités commerciales et de services, l'Aéroport porte des projets de développement foncier. A ce titre, il aménage et commercialise plusieurs hectares à destination principalement d'activités tertiaires et de logistique.

ANNEXES :

Annexe 1 : PLAN

Annexe 2 : ACTE ENGAGEMENT

Annexe 3 : DECLARATION SUR L'HONNEUR

Annexe 4 : CONVENTION TYPE

Annexe 5 : GUIDE TARIFAIRE EXTRA AERONAUTIQUE 2024