

Dossier de consultation

Conception, autorisation, financement, construction,
commercialisation/exploitation d'un ou plusieurs
immeubles à destination tertiaire

Concessionnaire de l'Aéroport de Montpellier Méditerranée

Société 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 MEDITERANNEE
CS 10001 – 34137 Mauguio Cedex

Date limite de remise des offres

26 mai 2023 à 16h00

I. Préambule

1. Cadre

Aéroport de Montpellier Méditerranée, société anonyme à capitaux publics gère et développe la plateforme aéroportuaire Montpellier-Méditerranée de 475 hectares de foncier et comptabilise en 2022 près de 2 millions de passagers. En tant que concessionnaire, AMM gère, aménage et développe la concession aéroportuaire. Dans ce cadre, elle définit les projets de développement, porte les autorisations d'occupation, réalise les travaux d'aménagements et met à disposition des lots constructibles, sous le régime des conventions d'occupation du domaine public conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

A ce titre, la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée lance une consultation portant sur la conception, l'autorisation, le financement, la construction et la commercialisation d'un ou plusieurs immeubles à l'entrée de la plateforme aéroportuaire à destination d'entreprises du secteur tertiaire, de services et de commerce selon les lots.

2. Objectifs

Ce programme immobilier aura pour objectifs de :

- Développer plusieurs opérations immobilières en lien avec la destination de la zone tertiaire de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée ;
- Participer à l'image dynamique de l'aéroport ;
- Consolider le développement extra-aéronautique de la plateforme aéroportuaire.

3. Présentation de la zone tertiaire

Le quartier d'affaires (avenue Jacqueline Auriol) compte une vingtaine d'entreprises d'activités industrielles, de bureaux, de services marchands et non marchands. Cette zone accueille près de 1 400 salariés et quelques 1 500 étudiants à partir de septembre 2023.

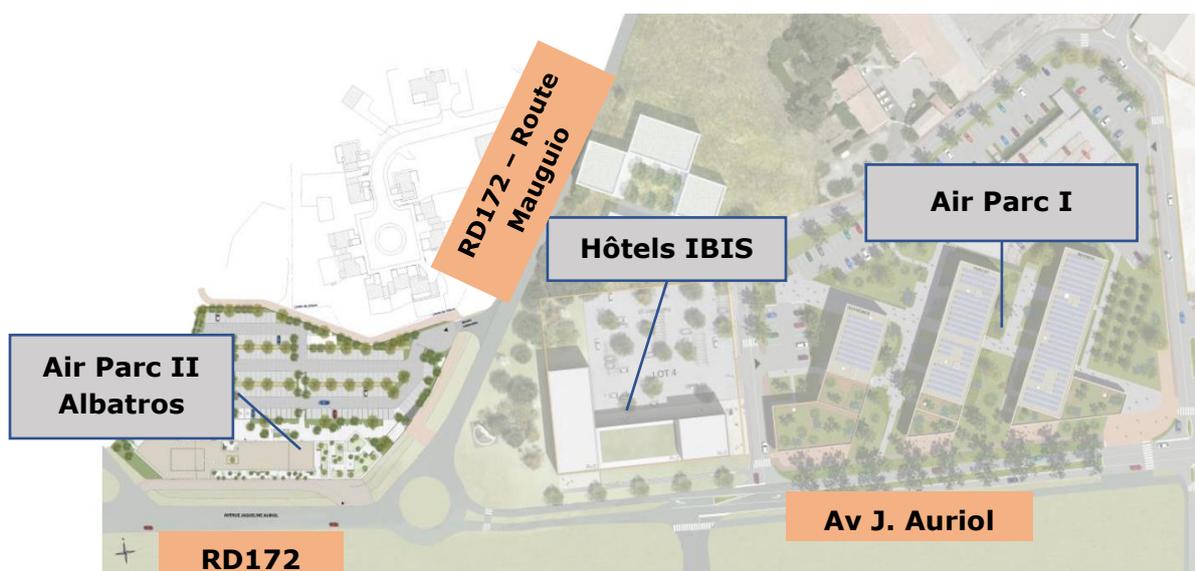
Les projets de l'opération Tarmac Avenue II s'installeront au sein du parc tertiaire « Tarmac Avenue » à l'entrée de la concession, lequel développe 24 000 m² de surface de plancher dans le cadre de cette première tranche. Ce développement s'ajoute à la 100^e de sociétés présentes et aux 2 600 employés travaillant sur la plateforme aéroportuaire.

Les terrains développés sont des fonciers en bordure de la RD172 -de l'aéroport à Mauguio- et le long de l'avenue Jacqueline Auriol, voies irrigant les installations terminales de l'aéroport. Aéroport Montpellier-Méditerranée au travers de cette opération entreprend de poursuivre la requalification de la zone tertiaire et assurer une visibilité aux établissements qui s'installeront.

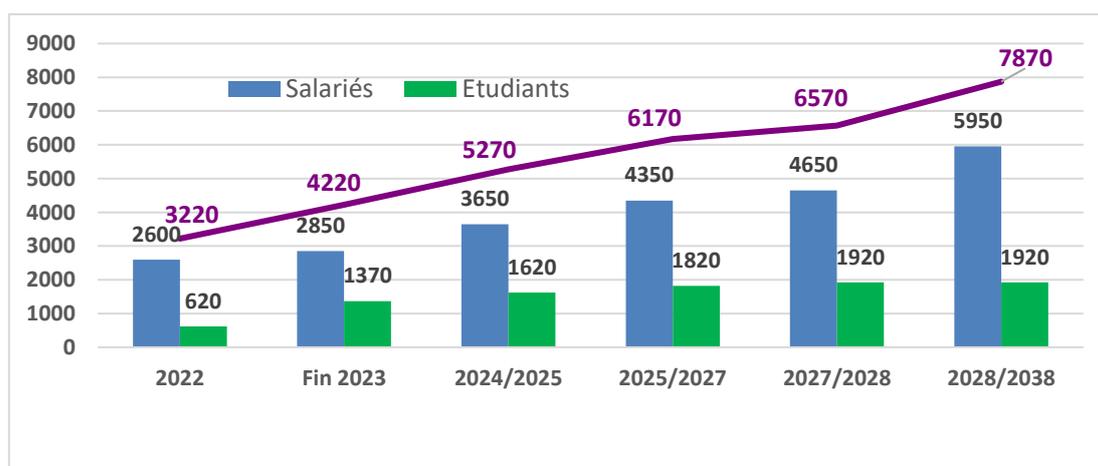
Cette consultation intervient à la suite de la commercialisation et la livraison de plusieurs lots entre 2020 et 2023 :

- L'opération Air Parc One constituée de 3 bâtiments développant près de 11 000 m² de surface de plancher utilisés par un grand opérateur bancaire ;

- un complexe hôtelier constitué d'un hôtel 3 étoiles de 76 chambres et d'un hôtel 2 étoiles de 50 chambres, incluant un centre sportif et de détente, une piscine, une brasserie de 100 couverts et des salles de séminaire ;
- L'édification d'un bâtiment emblématique, siège du promoteur NG Promotion, représentant 1 500 m² de surface de plancher ;
- Enfin, la livraison en septembre 2023 de l'opération Air Parc 2 constituée du bâtiment Albatros à l'entrée de la plateforme viendra parfaire la qualité de l'avenue Jacqueline Auriol en développant 6 000 m² de SDP.



La plateforme de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée représente dans son ensemble 2 600 salariés à ce jour. La progression au vu des projets porte une projection à 7 ans à environ 4 700 salariés et pourrait être à terme de la concession en 2038 s'inscrire aux alentours de 6 600 personnels (salariés et étudiants) sur la zone. Les écoles sont bien représentées sur la zone.



A noter que la zone de fret de l'aéroport représente environ 2 000 personnes à terme incluses dans le graphique ci-dessus.

Ce secteur est desservi par une navette de transport -Lio- assurant la liaison entre la place de l'Europe à Montpellier, la gare Sud de France et l'aéroport. Sa fréquence -toutes les ½ heures- assure une connexion de transport en commun.

Il est à noter l'investissement constant de l'aménagement de voies douces, ainsi la zone est elle reliée à l'arrêt de tramway Ecopôle par un cheminement doux permettant de se rendre en toute sécurité à la plateforme tant en trottinette, qu'à vélo ou bien à pied. Une nouvelle voie reliera dans les prochaines semaines le secteur de Parc Industries Or Méditerranée -PIOM- (Fréjorgues Est) et permettra de relier la RD189 -voie entre Mauguio et Fréjorgues- en modes doux.

Cette consultation s'inscrit dans un phasage à plus long terme de développement de la zone d'activités tertiaires de l'aéroport pré-défini par un plan guide annexé.

- Phase I Consultation présente, développement de 3 parcelles foncières
- Phase II Poursuite de développement par la proposition de 4 parcelles foncières fera l'objet d'une nouvelle consultation dans les 2 ans

Projection du principe de composition de la poursuite de l'aménagement du quartier d'affaires de l'aéroport Montpellier-Méditerranée



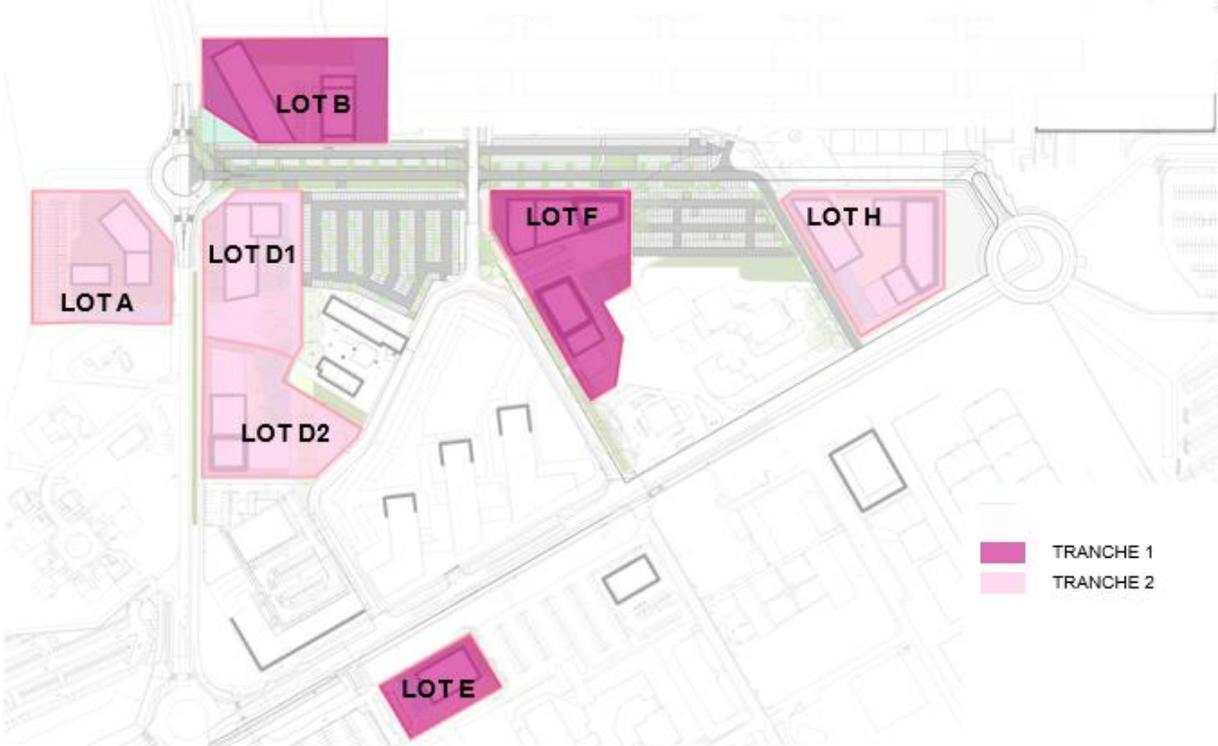
Projection de la phase I



Projection de la phase II



Phasage d'aménagement



II. Règlement de consultation

La société AMM, en qualité de concessionnaire du domaine public de l'Etat a pour mission d'organiser et de développer la plateforme aéroportuaire de Montpellier-Méditerranée. Cette mission lui est confiée jusqu'au 31 décembre 2038. Dans ce cadre, AMM recherche des candidats réputés compétents dans le domaine de l'immobilier et à même de porter des opérations immobilières ambitieuses dans les conditions définies ci-après.

Article 1 : Objet de la consultation

Conformément aux articles L2122-1 et suivants du CG3P, la présente consultation a pour objet la sélection de candidats en charge de la conception, l'autorisation, le financement, la construction et la commercialisation/ exploitation d'un ou plusieurs immeubles à l'entrée de la plateforme aéroportuaire à destination de bureaux, d'activités de services et d'activités de commerces et de toutes activités tertiaires autres que celles d'établissements d'enseignement de formation initiale. Les activités ainsi implantées seront complémentaires à celles préexistantes dans la zone du quartier d'affaires de l'aéroport Montpellier-Méditerranée.

Sur 3 fonciers situés aux abords de l'avenue Jacqueline Auriol desservant les installations aéroportuaires de l'aéroport de Montpellier – Méditerranée :

- **Lot B** parcelle d'une assiette foncière d'environ 7 000 m² et d'une surface de plancher de 5 330 m² cible
- **Lot F** parcelle d'une assiette foncière d'environ 7 200 m² et d'une surface de plancher de 6 300 m² cible
- **Lot E** parcelle d'une assiette foncière d'environ 2 400 m² et d'une surface de plancher de 2 150 m² cible

Chaque candidat s'oblige à réaliser l'opération ou les opérations qu'il aura décrite(s) dans son offre finale dans les conditions qu'il aura précisées et en respectant les prérogatives définies dans les fiches de lots annexées au plan guide.

Cette consultation aboutira à la signature d'une convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public constitutive de droits réels ayant pour objet d'autoriser la mise en œuvre du projet et l'occupation du domaine public conformément aux articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du CG3P.

Les candidats devront être à même de pouvoir remplir l'ensemble des phases décrites ci-dessous sous peine d'être éliminés.

Article 2 : Délai de validité des offres

Les offres remises initialement par les candidats pourront donner lieu à des négociations. Au terme de cette phase de négociation, les candidats concernés devront remettre une proposition définitive, sur la base du présent dossier de consultation, ainsi que des compléments d'information éventuels portés à leur connaissance au cours de la phase de négociation.

Cette proposition définitive sera considérée comme valide jusqu'au **1^{er} avril 2024**.

Article 3 : Dédit / Pénalités

Le candidat retenu s'oblige par la remise de son offre, et sera tenu de verser à la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée un dépôt de garantie correspondant à un an de redevance domaniale fixe. Dans l'hypothèse où le candidat ne serait plus en mesure de satisfaire les engagements qu'il a précisé dans son offre, et ce pour quelque cause que ce soit, cette garantie resterait acquise à AMM.

Cette somme sera séquestrée chez le notaire d'AMM après titrage définitif du candidat. Dans le cas où le candidat renierait son offre pour quelque cause que ce soit, AMM conserverait cette somme. Dans le cas où le candidat deviendrait bénéficiaire d'une promesse d'occupation temporaire, cette somme viendrait en garantie de la promesse.

Article 4 : Dossier de consultation

Le présent dossier de consultation, rédigé par la société Aéroport de Montpellier Méditerranée, est mis en ligne sur le site à compter du **17 mars 2023** :

<https://www.montpellier.aeroport.fr/professionnels/entreprises/appels-a-projets-aeroport-montpellier/>

Les annexes sont communiquées sur demande faite par mail à l'adresse suivante : **amenagement@montpellier.aeroport.fr**

Les candidats s'engagent à garder confidentielles les informations communiquées par la société Aéroport de Montpellier Méditerranée.

La production des offres par les candidats n'ouvre droit à aucune rémunération ou indemnité versée par la société Aéroport de Montpellier Méditerranée.

Article 5 : Présentation et composition des offres

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et les données financières présentées en euros constants (valeur 2023). **Seules les offres des candidats ayant visité le site seront admises.**

Les candidats s'engagent, par la remise de leurs offres, à transmettre les informations les plus à jour, et à tenir informée la société Aéroport de Montpellier Méditerranée de toute modification ultérieure éventuelle, notamment juridique et financière, permettant d'apprécier la santé économique du candidat. Lors de cette transmission, ou en cas de questions complémentaires posées par la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée, les réponses engageront formellement le candidat.

La société Aéroport de Montpellier Méditerranée demande aux candidats de fournir un dossier complet. Les offres des candidats devront nécessairement comporter plusieurs volets, lesquels fourniront des informations détaillées sur les domaines suivants :

1. Présentation du candidat et description de la structure :

- ✓ Le candidat présentera l'ensemble des métiers que sa structure recouvre pour le développement de l'opération immobilière et, à défaut, les partenaires impliqués : l'équipe mise en place devra couvrir les missions nécessaires à l'aboutissement de l'opération. Si l'un des métiers n'est pas recouvert par la candidature, le candidat présentera ce qu'il envisage de faire pour y palier ;
- ✓ Le candidat présentera de manière détaillée le rôle de chaque entité qui participera à la mise en œuvre du programme immobilier ;
- ✓ Il exposera la ou les structure(s) juridique(s) qu'il mettra en place (forme, liens capitalistiques, ...) pour le développement du programme immobilier ;
- ✓ Il présentera au moins 2 références significatives et similaires au projet qu'il propose de développer sur l'aéroport ;
- ✓ Le dossier de présentation comprendra en outre les attestations d'assurances (responsabilité civile et décennale) en cours de validité et qualifications, ainsi que le K-bis du candidat ou des membres du groupement.

Ces éléments devront permettre à la société Aéroport de Montpellier Méditerranée d'appréhender la solidité du candidat mise en place et de la structure qui en découlera, ainsi que de déterminer l'aptitude du candidat/du groupement à mener à bien l'opération.

2. Dossier financier comprenant :

- ✓ Un Business Plan complet de l'opération immobilière qu'il projette de réaliser (compte de résultats prévisionnels, bilans prévisionnels, tableaux de flux de trésorerie, indicateurs de rentabilité financière, covenant bancaire) ;
Le Business Plan et l'amortissement des investissements sont élaborés sur la durée sollicitée de la convention d'AOT (COT), que le candidat veillera à proposer
- ✓ Le candidat présentera l'ensemble des hypothèses d'entrées du Business Plan (prix location, taux de vacance, ...) ;
- ✓ Le bilan de l'opération présentant le montant des investissements ventilés par poste ;
- ✓ La prise en compte des impératifs économiques (la redevance domaniale fixe « terrain nu », la refacturation « prestation aménageur », présentés ci-après)
- ✓ Le candidat présentera le montage de financement envisagé.

Le dossier financier devra permettre de valider la faisabilité de l'opération et la cohérence avec la durée de convention d'occupation temporaire sollicitée. Pour cela il pourra s'aider de la proposition de matrice en annexe 1.

A noter que la durée de l'Autorisation d'Occupation Temporaire doit inclure la construction du ou des bâtiments ainsi que la remise en état initial en fin de COT (en cas de demande par l'autorité concédante). De même le business plan doit inclure le coût de cette remise en état en fin de convention d'occupation temporaire.

3. Mémoire programmatique, architectural et technique :

Le candidat présentera dans un mémoire, le programme envisagé et les dispositions constructives qu'il compte mettre en place. Ce mémoire technique respectera le plan guide annexé ainsi que les fiches de lots également annexées.

Les autorisations administratives d'occupation des sols relevant d'AMM (permis d'aménager ou toute autre autorisation administrative venant se substituer partiellement ou en totalité en application à la législation en vigueur) seront déposées en 2^{ème} semestre 2023. La programmation envisagée par le candidat devra respecter le Plan Local d'Urbanisme (règlement et annexes) de la commune de Mauguio consultables sur le site <https://www.mauguio-carnon.com/ma-ville/urbanisme-et-amenagements/plan-local-d-urbanisme>.

Le candidat présentera :

- ✓ Le nombre de m² de surface de plancher total conformément à la fiche de lot annexée ;
 - ✓ Le nombre de m² de surface de plancher par affectation pressentie (bureaux, commerces, activités de services, type d'activités...) et la divisibilité proposée ;
 - ✓ Le nombre de places de stationnement en sous-sol et en non-couvert (avec précision du ratio place / m² de surface de plancher conformément au PLU ;
 - ✓ Les matériaux utilisés pour la structure de l'immeuble et pour les façades ;
 - ✓ Il précisera les éventuels accès complémentaires souhaités sans dénaturer le projet architectural et de fonctionnement du plan guide annexé ;
 - ✓ Une estimation de consommation électrique totale du bâtiment et des stationnements ;
-
- ✓ Un projet au stade « Mémoire » avec « Esquisse » des aménagements qu'il compte réaliser : Note technique et architecturale, vue en plan et croquis de l'immeuble et de la parcelle ;
 - ✓ Une note succincte sur le parti pris architectural, urbain, environnemental et sociétal. Cette note montrera l'ambition architecturale et programmatique permettant de mettre en avant le(s) bâtiment(s) ;
 - ✓ Une note succincte portant sur l'adéquation du projet immobilier avec le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères - Règlement joint en annexe et les fiches de lots;
 - ✓ Des visuels d'insertion en 3D pour tous les lots ; pour le lot E, 2 vues compléteront les visuels permettant d'apprécier l'insertion du projet depuis les deux sens de l'avenue Jacqueline Auriol en direction du siège de l'agglomération du Pays de l'Or ;
 - ✓ Le détail du nombre de m² de Surface de Plancher prévisionnel développé sur chaque lot et l'affectation envisagée des surfaces (Part bureaux / part services marchands et non-marchands -hors établissements d'enseignement de formation initiale-, activités et commerces en rez-de-chaussée...). Il précisera la programmation commerciale / de services / d'activités qu'il souhaite mettre en place ou qu'il pressent ;

- ✓ La labellisation ou la démarche qualité et les objectifs éventuels recherchés.

Le projet devra s'inscrire dans une démarche environnementale ambitieuse en mettant en exergue les éventuels équipements destinés à une gestion de l'énergie, de l'eau et de la production d'électricité renouvelables ou photovoltaïque sur site dans le respect de la note d'information technique « *Dispositions relatives aux avis de la DGAC sur les projets d'installations de panneaux photovoltaïques à proximité des aérodromes* » du 10 novembre 2022 consultable sur le site www.ecologie.gouv.fr.

Il devra également apporter une attention particulière au choix des matériaux de construction (matériaux recyclables, biosourcés, circuit court...) et des plantations.

La dimension environnementale devra être présentée tant en phase chantier qu'en phase exploitation (gestion des déchets en phase chantier et en exploitation, bâtiment à faible consommation d'énergie, végétalisation et puits de fraîcheur...).

Le candidat fournira obligatoirement les documents graphiques illustrant sa proposition au niveau de détail Esquisse (plan de principe du ou des bâtiments envisagés, plan des extérieurs avec principe de fonctionnement et coupes).

Ce mémoire doit permettre de comprendre le projet au niveau programmatique, architectural et sa dimension environnementale qui doit être élevée.

4. **Mémoire administratif et juridique** :

Le candidat fournira un calendrier prévisionnel dans lequel il illustrera les différentes phases de son projet montrant notamment :

- ✓ Les phases d'études, de procédures réglementaires et administratives et de réalisation de l'opération ;
- ✓ Les différentes phases de développement de son projet dans le cas où celles-ci se déclinent en plusieurs tranches de réalisation ;
- ✓ Le candidat présentera de manière précise les éventuelles conditions suspensives qu'il souhaite ;
- ✓ Le candidat fera part de ses observations exhaustives et des propositions de rédaction sur le projet de convention d'AOT (annexe). *Celles-ci ne pourront pas porter sur les aspects légaux des conventions d'occupation temporaires (retrait pour motif d'intérêt général, indemnisation, remise à l'état initial...) Aucune remarque ne sera admise sur le CCCG.*

Les conditions suspensives seront clairement représentées dans le calendrier prévisionnel et rédigées de manières claires, concises, et retranscrites dans le temps.

Ce mémoire doit permettre à la société Aéroportuaire de cerner le niveau d'engagement et de garantie d'aboutissement de l'opération au travers d'un calendrier clair, précis et complet, éventuellement par phase de développement.

5. **Mémoire sociétal** :

Le candidat fournira un dossier de présentation du projet permettant de connaître

- ✓ Les impacts économiques directs et indirects du projet
 - Type d'activité envisagée, projection de chiffre d'affaires, nombre de salariés, pertinence avec l'environnement sociaux-économique présent ou envisagé...,
 - Echanges avec l'environnement économique local (restauration, service de micro-crèches, divertissements et activités sportives, service para-médical...);
- ✓ L'organisation du bâtiment dans son environnement : flux des personnels et de la clientèle, types de véhicules et de transport, fréquences...
- ✓ Le principe de fonctionnement du bâtiment permettant de répondre aux exigences sociétales des entreprises et de leurs collaborateurs.
- ✓ La démarche environnementale engagée qui devra être qualifiée.

6. Lettre d'engagement et synthèse de l'offre.

Article 6 : Conditions d'envoi ou de remise des offres

Les candidats doivent remettre leurs offres 1 exemplaire « papier » et joindre 1 exemplaire sous format informatique à l'aide d'une clé USB, sous pli cacheté.

⇒ L'enveloppe doit porter en suscription :

| |
|---|
| <p>A l'attention de Tiphaine GROSSIN Direction des opérations et des infrastructures Société Aéroport de Montpellier Méditerranée CS 10001 – 34 137 Mauguio Cedex</p> <p>---</p> <p>Consultation «TARMAC II – Phase I »</p> <p>NE PAS OUVRIR AVANT LA SEANCE D'OUVERTURE DES PLIS</p> |
|---|

Le pli adressé sous lettre recommandée avec accusé de réception devra être réceptionné ou être remis contre récépissé à l'adresse ci-dessus, dans les deux cas **au plus tard le 26 MAI 2023 à 16h00.**

La remise des plis se fait auprès du secrétariat de Direction de l'Aéroport de Montpellier-Méditerranée, au centre d'affaires de l'Aéroport, tous les jours ouvrés de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00.

- ⇒ Ces formalités de remise des offres présentent un caractère substantiel. En conséquence, les offres seront retournées à leur expéditeur :
- Si la date et l'heure limites fixées ne sont pas respectées pour la remise des offres ;
 - Si les plis contenant les offres ne sont pas cachetés ;
 - Si les plis contenant les offres ne sont pas déposés directement au Secrétariat de Direction de l'Aéroport de Montpellier Méditerranée, ou si dans le cas d'envoi postal, ils ne portent pas l'adresse indiquée ci-dessus.

Après remise de leur offre, soit par dépôt, soit par envoi postal, il est interdit à tout candidat de modifier cette offre, si ce n'est dans un contexte ultérieur visant à préciser ou à négocier le contenu de celle-ci sur demande de la société Aéroport de Montpellier Méditerranée.

Article 7 : Calendrier de la consultation et issues de la consultation

La société Aéroport de Montpellier Méditerranée se réserve la possibilité de négocier avec un nombre restreint de candidats, sélectionnés en fonction de leur classement après analyse de leurs offres.

Une réunion de négociation pourra être organisée par la société Aéroport de Montpellier Méditerranée à la réception des offres.

A l'issue de cette phase de négociations, un délai supplémentaire d'élaboration des offres définitives sera octroyé.

Les candidats retenus recevront un courrier leur notifiant les conditions de lancement de leur projet suivant la remise des offres définitives. Les candidats non retenus seront également avertis par courrier.

Dans la mesure où la durée d'AOT souhaitée par le candidat dépasserait le 31 décembre 2038, le dossier fera l'objet d'une validation par la Direction Générale de l'Aviation Civile qui sera co-signataire de la convention. Dans le cas d'un refus de cette autorité, le dossier ne pourra pas être retenu.

La société Aéroport de Montpellier Méditerranée se réserve la possibilité de sélectionner au terme de la procédure, aucun candidat. Elle se réserve la possibilité de ne donner aucune suite à la présente consultation sur tout ou partie de la présente consultation.

Une réunion de négociation sera conduite avant le **30 juin 2023** pour une remise des **offres définitives le 20 septembre 2023**.

Article 8 : Jugement des offres et critères d'analyse

Les critères d'analyse ci-après sont communiqués aux candidats afin de leur donner une vision transparente des domaines d'analyse de leur proposition.

Les pièces dont la transmission est obligatoire sont clairement indiquées dans l'article 4, intitulé « Présentation et composition des offres ». Tout dossier incomplet pourra être rejeté par la société Aéroport de Montpellier Méditerranée.

Les offres seront analysées lot par lot.

La société Aéroport de Montpellier Méditerranée jugera les offres selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat. Ces derniers seront contractualisés par une convention signée ultérieurement sur la base de ces engagements.

1. Critères liés à la présentation du candidat :

La société Aéroport de Montpellier Méditerranée sera particulièrement sensible à :

- L'aptitude du candidat à remplir l'ensemble des missions décrites ;
- Au recouvrement de l'ensemble des champs de compétences requis pour mener à bien le programme immobilier qu'il aura décrit ;
- La solidité juridique et financière du candidat et des solutions proposées pour développer le projet (sociétés ad-hoc...) ;
- Aux références du candidat

⇒ *Ces critères peuvent être éliminatoires s'il est jugé que le candidat est inapte à mener à bien l'opération qu'il aura proposée.*

⇒ *Ces critères sont pondérés à hauteur de **20 % pour les 3 lots.***

2. Critères liés au dossier financier et aux engagements économiques :

Seront examinés notamment par le Société Aéroport de Montpellier :

- La pertinence et la cohérence du Business Plan ;
- La cohérence entre les éléments financiers et la durée de convention d'AOT sollicitée ;
- Le montage financier pour la réalisation du projet (type d'emprunt, durée, taux...)
- Le montant des investissements prévus : travaux, équipements, détail des honoraires, la ventilation par poste, etc. ;
- La proposition de redevance domaniale additionnelle ;
- La durée de la convention d'AOT sollicitée.

⇒ *Ces critères sont pondérés à hauteur de **20 % pour les B et E***

⇒ *Pondération de **30 % pour le lot F***

3. Critères liés au dossier programmatique, technique, architectural, environnemental et sociétal :

Ce critère sera étudié par un jury qui se réunira pour examiner les offres des lots E et B.

Ce jury sera composé, entre autres, du Président de Pays de l'Or Agglomération, du Maire de Mauguio-Carnon, du cabinet d'architecte A+ concepteur du projet d'aménagement -dans le cas où celui-ci serait étranger à l'offre soumise-, et du Directoire d'Aéroport Montpellier-Méditerranée.

Seront examinés :

- L'allure générale de l'opération projetée en termes de volumétrie, de ligne architecturale et de matériaux envisagés ;

- Le nombre de m² SDP développé en une ou plusieurs phases ; la cohérence globale du projet (nombre de m² de surface de plancher en lien avec les besoins en stationnement...) ;
- L'ambition environnementale tant en phase chantier qu'en phase exploitation ;
- L'impact sociétal pour le territoire ;
- Le principe de fonctionnement selon les fiches de lots et le plan guide.
- La programmation envisagée (activités tertiaires, autre que centre de formation initiale, bureaux, commerces, services) et sa pertinence au regard du marché immobilier local ;

Les lots B et E devront présenter une qualité et une ambition architecturale remarquable. Le lot B, véritable vitrine de l'aéroport depuis la RD172, devra montrer une signature architecturale à la mesure de l'attente de l'aéroport.

Le lot E, édifié le long de l'avenue Jacqueline Auriol, fera le parallèle avec le bâtiment érigé de NG Promotion et devra finaliser l'écrin architectural mettant en valeur le siège de l'agglomération du Pays de l'Or

Enfin le lot F, inséré à l'arrière d'Air Parc I, sera de qualité architecturale au moins égale à celle du front de l'avenue Jacqueline Auriol (Air Parc I et II et hôtels Ibis).

Pour l'ensemble des lots, une note montrant le fonctionnement de stationnement devra être jointe (nombre de places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du ou des bâtiments, nombre de stationnement à l'intérieur du lot, nombre de stationnements mutualisés hors du lot...).

La qualité des matériaux utilisés, leur provenance, leur nature devra être présentée pour s'assurer de la prise en compte des exigences environnementales et de recyclages imposées.

- ⇒ *Les critères sont pondérés à hauteur de **40 % pour les lots B et E***
- ⇒ *Pondération à **30 % pour le lot F***

4. Critères liés au mémoire administratif et juridique :

La Société Aéroport de Montpellier Méditerranée examinera :

- La cohérence des calendriers proposés et leur rapidité d'exécution, éventuellement sur chaque phase de développement ;
- Le niveau d'engagement du candidat, se traduisant par sa prise de risque au travers d'une construction « en blanc », ou « en gris » et se traduisant par l'envergure du programme envisagé ;
- La précision et la pertinence des conditions suspensives demandées et leur planification dans le temps.
- La cohérence des remarques sur le projet de convention annexés (annexes 4 et 5)
A noter qu'aucune remarque sur le CCCG ne pourra être prise en compte.

Une attention particulière sera portée à la description du montage de l'opération entre investisseur / promoteur et utilisateur.

- ⇒ *Ces critères sont pondérés à hauteur de **20 % pour les 3 lots.***

Article 9 : Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, qui seraient nécessaires au cours de l'étude, les candidats pourront prendre contact auprès de :

- ✓ Aspects contractuels :
 - **Frédéric ZUCCARO** – Directeur Général Adjoint Opérations et Infrastructures : 04.67.20.86.55 – amenagement@montpellier.aeroport.fr
- ✓ Aspects techniques :
 - **Guillaume DUPPI** – Responsable du Service Infrastructures - 04 67 20 86 07 07 85 94 40 60 – g.duppi@montpellier.aeroport.fr

Article 10 : Visite du site

Afin de prendre connaissance des lieux et de bien évaluer les contraintes afférentes au projet, la société Aéroport de Montpellier Méditerranée impose aux candidats de rencontrer les représentants de l'aéroport.

Une ou plusieurs réunions d'information et de présentation de la plateforme, ainsi qu'une visite des zones concernées seront organisées durant la consultation : les candidats souhaitant déposer une offre sont priés de se faire connaître par simple mail à envoyer à l'adresse suivante **avant le 7 avril 2023 – 12 h** : amenagement@montpellier.aeroport.fr

Article 11 : Pièces complémentaires

Les candidats pourront recevoir des pièces complémentaires transmises à l'ensemble des candidats s'étant manifestés, après la visite du site.

III. Conditions de la consultation et cahier des charges

1. Terrains concernés

Les fonciers concernés sont référencés sous les numéros de lots B, F et E de l'hypothèse d'aménagement annexée (plan-guide)

Cette hypothèse d'aménagement fera l'objet d'un permis d'aménagement ; ce permis d'aménager inclura les nappes de stationnement communes aux projets et des voiries d'accès.

A noter le traitement du stationnement

Le nombre de stationnements à la parcelle sera conforme au règlement du PLU et aux fiches de lot annexées. Ces places de parkings seront réalisées en partie ou totalité en sous-sol et en aérien.

Un nombre de places de stationnements supplémentaire peut être envisagé pour permettre un bon fonctionnement de la zone afin de répondre à la demande des porteurs de projets.

Le candidat devra qualifier le nombre de stationnements nécessaires à l'intérieur de la parcelle ainsi que le nombre nécessaire au bon fonctionnement de l'objet réalisé.

Aéroport Montpellier-Méditerranée mettra à disposition, moyennant redevance annuelle sur la durée de l'AOT définitive, un nombre de places de parking sis à moins de 200 mètres du bâtiment. Le nombre de stationnements proposé par les candidats devra être compris entre 1 pour 60 m² de SDP (conformité au PLU) et au minimum 1 pour 35 m² de SDP (bon fonctionnement des objets bâtimentaires, hypothèse prise par AMM).

Il sera possible à AMM de déplacer ces places en respectant le rayon de 200 mètres autour du bâtiment.

Le montant de la mise à disposition de ces places de parking est estimé à 300 € HT/HC par place de parking et par an (valeur au 1/01/2023).

Il est entendu que le principe de stationnement doit être pris en compte dans un intérêt de bon fonctionnement de la zone. Aucun véhicule ne pourra se garer en dehors des places réservées à cet effet.

LOT B – Long de la RD172 – Destination envisagée tertiaire et commerciale

Le candidat devra prendre en compte les contraintes de servitudes radioélectriques, les projets présenteront une hauteur limitée à **6m / TN**. Les dossiers devront avoir fait l'objet d'une pré-étude par le Service National d'Ingénierie Aéronautique via le guichet unique **<https://guichet-unique-obstacles.aviation-civile.gouv.fr/>** avant la réception des offres définitives.

Description du lot

Le lot E est composé d'un projet de deux bâtiments reliés en sous-sol par une dalle unique de stationnements.

Estimation de l'emprise foncière, de la surface de plancher, et des stationnements.

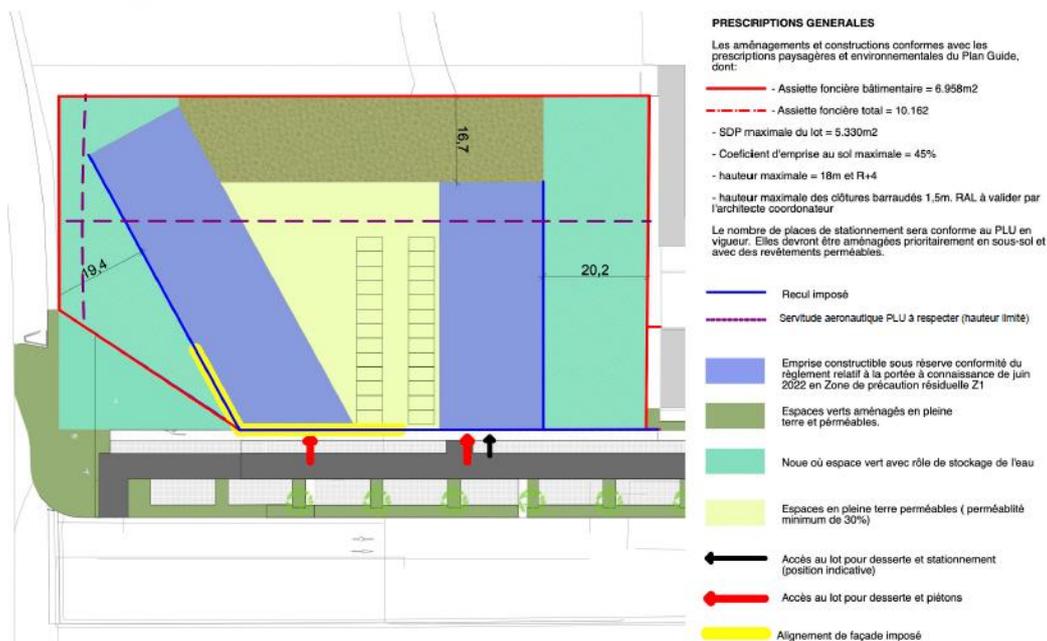
| Lot | Surface du lot | SDP lot | Nombre de place hors lot à mutualiser |
|-------|----------------|---------|---------------------------------------|
| LOT B | 6 997 | 5 330 | 59 |

L'imperméabilisation se fera à la parcelle et devra intégrer une compensation à l'imperméabilisation égale au moins à **120 litres / m²** et respecter un débit de fuite en limite de parcelle, pour le réseau pluvial et respecter les mesures du futur porté à connaissance loi sur l'eau.

Disposition du lot B



FICHE DE LOT B



Le candidat indiquera le nombre de stationnements nécessaires pour le bon fonctionnement de l'objet.

Le candidat devra suivre les prérogatives de la fiche de lot annexée.

Lot B occupe la parcelle référencée section EB 33 (partie)

LOT E – Destination envisagée multi-activités servicielles

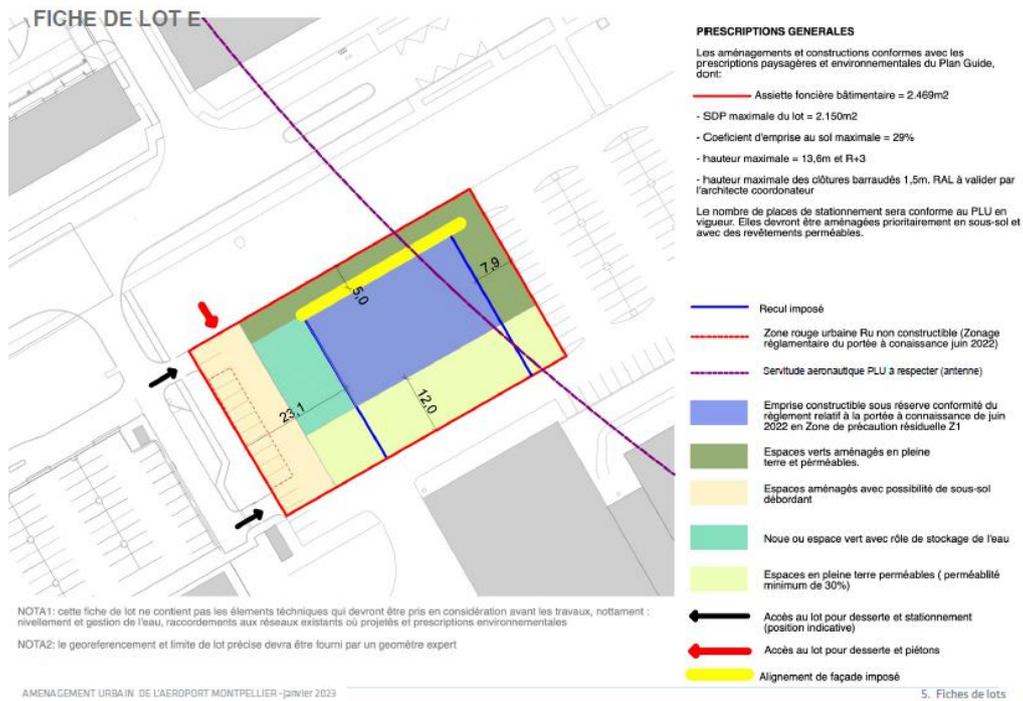
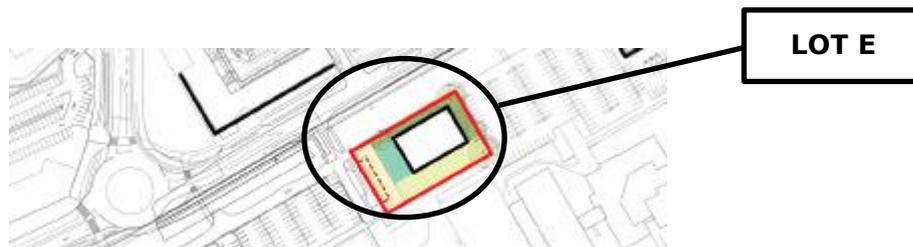
Situé en front de l'ancien entrepôt de l'ESMA aux abords du siège de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, le candidat devra prendre en considération l'environnement pour offrir à l'établissement public une bonne mise en valeur. L'accès aux différents établissements de la zone devra être à prendre en compte.

Description du lot

Estimation de l'emprise foncière, de la surface de plancher, et des stationnements

| Lot | Surface du lot | SDP lot | Nombre de place hors lot à mutualiser |
|-------|----------------|---------|---------------------------------------|
| LOT E | 2 469 | 2 150 | 17 |

Disposition du lot E



Le candidat indiquera le nombre de stationnements nécessaires pour le bon fonctionnement de l'objet.

Le lot E occupe les parcelles référencées section EB parcelles n° EB37 (partie).

Lot F – Destination multi-activités tertiaires

Le lot F est composé d'un projet de deux bâtiments pouvant être reliés en sous-sol par une dalle unique de stationnements selon le projet du candidat.

L'imperméabilisation se fera à la parcelle et devra intégrer une compensation à l'imperméabilisation égale au moins à **120 litres / m²** et respecter un débit de fuite en limite de parcelle, pour le réseau pluvial et respecter les mesures du futur porté à connaissance loi sur l'eau.

Description du lot

Estimation de l'emprise foncière, de la surface de plancher, et des stationnements

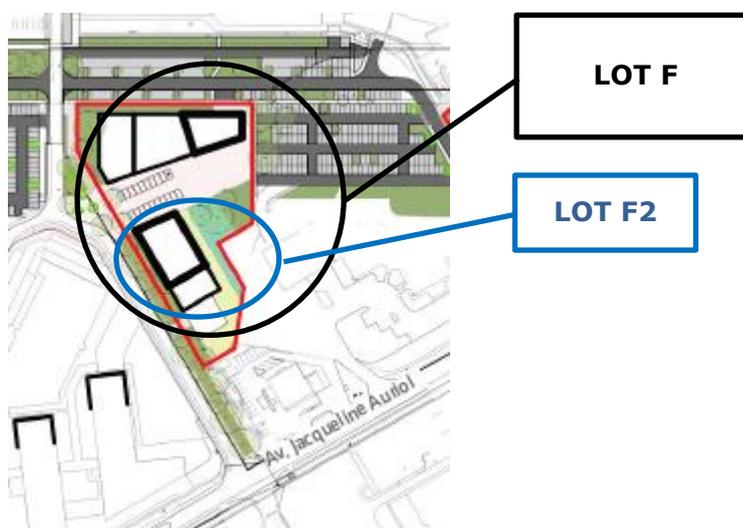
| Lot | Surface du lot | SDP lot | Nombre de place hors lot à mutualiser |
|---------------|----------------|---------|---------------------------------------|
| LOT F | 7 170 | 6 301 | 55 |
| LOT F2 | 2 981 | 2 500 | 27 |

Le candidat pourra positionner son offre soit sur

- F2 seul
- parcelle F dans son ensemble

Le candidat indiquera le nombre de stationnements nécessaires pour le bon fonctionnement de l'objet.

Disposition du lot F

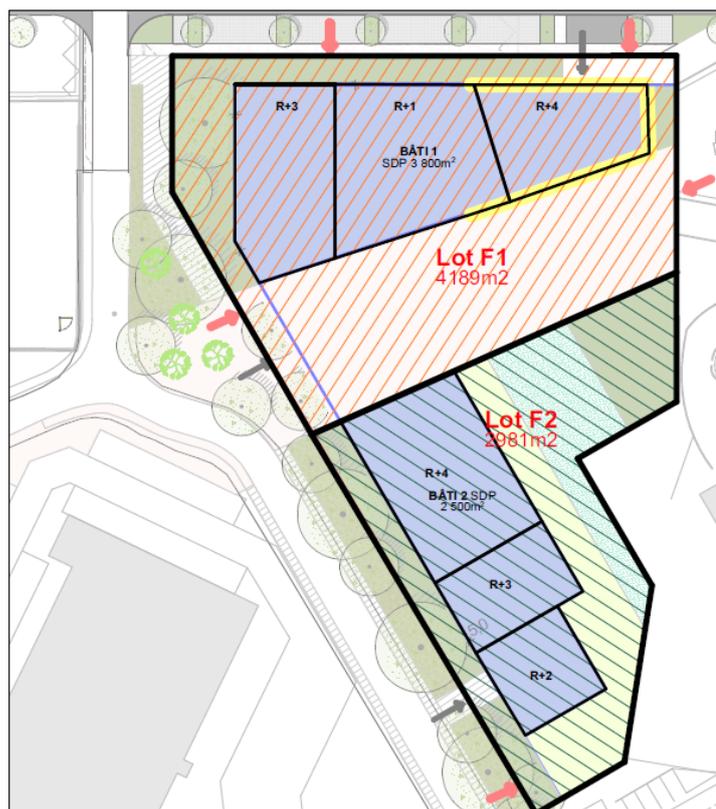


PRESCRIPTIONS GENERALES

Les aménagements et constructions conformes avec les prescriptions paysagères et environnementales du Plan Guide, dont:

- hauteur maximale = 18m et R+4
 - hauteur maximale des clôtures barraudés 1,5m. RAL à valider par l'architecte coordonnateur
- Le nombre de places de stationnement sera conforme au PLU en vigueur. Elles devront être aménagées prioritairement en sous-sol et avec des revêtements perméables.

-  Recul imposé
-  Emprise constructible sous réserve conformité du règlement relatif à la portée à connaissance de juin 2022 en Zone de précaution résiduelle Z1
-  Espaces verts aménagés en pleine terre et perméables.
-  Espaces libres non constructibles
-  Espaces en pleine terre perméables (perméabilité minimum de 30%)
-  Noue ou espace vert avec rôle de stockage de l'eau
-  Accès au lot pour desserte et stationnement (position indicative)
-  Accès au lot pour desserte et piétons
-  Alignement de façade imposé



Le lot F occupe la parcelle référencée EB 33 en partie.

Autorisations d'urbanisme à obtenir

Un permis d'aménager sera déposé par Aéroport Montpellier-Méditerranée incluant les phases 1 et 2 du projet d'aménagement coté Est de la route RD172 (vers Mauguio).

Les permis de construire adossés à cette autorisation seront déposés par les futurs titulaires et devront se conformer à la réglementation en matière d'urbanisme soit au PLU de la ville de Mauguio-Carnon, ses modificatifs ainsi que ses annexes consultables à l'adresse <https://www.mauguio-carnon.com/ma-ville/urbanisme-et-amenagements/plan-local-d-urbanisme>.

Les réalisations des nappes de stationnements mutualisées hors lots seront à la charge d'Aéroport Montpellier-Méditerranée et contribueront au bon fonctionnement de la zone. Le ratio pris en compte est d'une place pour 35 m². Le nombre de places de parkings mutualisés sera précisé par chacun des candidats.

Pour rappel

| Lot | Surface du lot | SDP lot | Nombre de places à mutualisées externes aux lots |
|--------|----------------|---------|--|
| LOT B | 6 997 | 5 330 | 59 |
| LOT E | 2 469 | 2 150 | 17 |
| LOT F | 7 170 | 6 301 | 55 |
| LOT F2 | 2 981 | 2 500 | 27 |

2. Conditions d'occupation du Domaine

Durée de la convention d'autorisation d'occupation temporaire

La convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public, document contractuel, aura une durée incluant

- une phase de travaux,
- une phase d'exploitation et
- une phase de démolition ou de remise en état initial

La convention deviendra définitive lors de la levée de la dernière condition suspensive demandée par le candidat.

La société Aéroport de Montpellier Méditerranée n'impose aux candidats aucune durée. Il est demandé aux candidats, au regard de leur proposition économique, de solliciter une durée de convention d'AOT.

Deux types de convention temporaires seront contractées

- l'une avec droits réels pour l'assiette foncière bâtementaire objet de la construction et incluant le nombre de stationnements réglementaires au PLU en vigueur (1 place pour 60m² de SDP)
- une seconde sans droits réels pour les places de parking complémentaires aux lots objet de la présente consultation. L'hypothèse prise par l'aéroport est 1 place pour 35 m² de SDP.

Les fiches de lots annexées présentent les périmètres de chacune selon les lots.

Régime des Autorisations d'Occupation Temporaire (art. L2122-1 et suivants et L. 1311-5 à L. 1311-8 du CG3P) :

L'Aéroport Montpellier Méditerranée est situé sur le domaine public de l'Etat. La Société Aéroport de Montpellier Méditerranée est titulaire de la concession jusqu'au 31 décembre 2038.

Compte-tenu de la durée pressentie nécessaire au développement du programme immobilier, la DGAC, en tant que Concédant examinera l'offre soumise par la Société Aéroport de

Montpellier Méditerranée et instruira la demande devant conduire à la signature d'une convention d'AOT.

Dans ce cadre, la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée bénéficiera d'un droit d'agrément des occupants du ou des immeuble(s).

La CAOT échappe à l'application des législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux, aux baux professionnels ou d'habitation, ainsi qu'aux règles relatives à la location.

Un projet de convention d'AOT ainsi que le CCCG en vigueur sont annexés.

A noter que la cession de l'AOT est soumise à agrément et mise en concurrence préalable aux frais du titulaire.

Redevances :

En contrepartie de la convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire, le Titulaire devra verser à la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée une redevance composée

- d'une redevance domaniale fixe « terrain nu » correspondant au loyer des surfaces occupées, soit 5,8624 € HT / HC / m² de surface de terrain par an ;
- d'une redevance domaniale fixe « stationnement » correspondant au loyer des surfaces occupées par place de parking située à moins de 200 mètres du bâtiment, soit 300 € HT / HC / place de parking / an
- Redevances commerciales éventuelles :
Pour l'exercice des activités commerciales complémentaires au projet, une redevance commerciale sous forme d'un pourcentage du Chiffre d'Affaires sera reversée directement à la SA AMM par le ou les exploitant(s). Celles-ci ne pourront pas être inférieures à 3 %.

Les redevances indiquées sont minimum, le candidat pourra en fonction de son projet proposer un montant de redevance (HT / m² / an) additionnel.

La facturation de la redevance domaniale « terrain nu » et éventuellement SDP ainsi que celle du « stationnement » débutera à compter de la levée de la dernière condition suspensive, déclenchant la signature de la convention.

Celle-ci bénéficiera d'un abattement de 50 % jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, cette période d'abattement ne pouvant excéder 12 mois.

Ces tarifs s'entendent en valeur au 1^{er} janvier 2023. Au 1^{er} janvier de chaque année, ce tarif sera revalorisé en appliquant la variation annuelle de l'indice BT01 ou inflation.

Des pénalités de retard seront prévues dans la convention AOT en cas de retard dans l'achèvement des travaux égales à 40 € HT par jour calendaire de retard.

Refacturation prestation « aménageur » - droit d'entrée :

Le Titulaire devra également s'acquitter d'une facturation de la prestation « aménageur » portée par la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée. Cette facturation, telle qu'identifiée

dans le tableau ci-dessous se fera en une seule fois lors de la levée de la dernière condition suspensive, déclenchant la signature de la convention.

| Lot | Surface du lot | SDP lot | Droit d'entrée |
|--------|----------------|---------|----------------|
| LOT B | 6 997 | 5 330 | 1 422 687 € |
| LOT E | 2 469 | 2 150 | 573 879 € |
| LOT F | 7 170 | 6 301 | 1 167 009 € |
| LOT F2 | 2 981 | 2 500 | 463 026 € |

Les prix ont été établis sur des estimations de coûts travaux en date de mars 2023 et sous réserve de modification tarifaire ultérieure.

Cette refacturation ne prend pas en compte les taxes et participations éventuelles redevables dans le cadre de l'instruction et l'obtention du permis de construire du candidat retenu.

3. Répartition des rôles et prestations

Responsabilités

Le Titulaire est maître d'ouvrage du ou des immeubles qu'il projette sur le(s) lot(s) de terrain qui lui est/sont attribué(s) et du stationnement nécessaire à son ou ses activités. Il est également maître d'ouvrage de tous les équipements nécessaires au fonctionnement de ses installations et constructions et notamment des raccordements voie et réseaux divers jusqu'aux attentes réseaux installées en limite de son terrain.

Prestation d'aménageur

Les 3 lots B, E et F sont intégrés au périmètre de dossier loi eau de l'aéroport.

Un porté à connaissance sera réalisé par AMM sur les modifications liées à l'aménagement du quartier d'affaire – tranche 2 – Tarmac II.

Les preneurs doivent notamment prévoir une compensation à l'imperméabilisation à la parcelle telle que figurant dans les fiches de lots annexées.

Les nappes de stationnements collectifs situées à l'extérieur des lots seront développées par Aéroport Montpellier-Méditerranée.

Les lots B, E et F feront l'objet d'un permis d'aménager ou tout autre autorisation administrative venant se substituer partiellement ou en totalité en application à la législation en vigueur.

Limites de la prestation aménageur :

La prestation aménageur ne prévoit pas

- Les études de conception, d'exécution et dossiers des ouvrages exécutés sur les VRD, bâtiments et équipements en format « pdf » et « dwg » à soumettre à l'aménageur,

- Les notes de calcul d'éclairage pour l'éclairage des voiries respectant l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, en précisant bien les mesures prises pour éviter l'éblouissement des aéronefs, de la tour de contrôle et des riverains,
- Le balisage d'obstacle sur les bâtiments et mâts d'éclairage branché sur courant secouru (conforme au règlement Européen 2021/004/R CS-ADR-DSN issue 5 du 4 mars 2021 – chapitre Q relatif au balisage des obstacles – Article Q480, 841 et 846) selon prescription du BNIA,
- Les aménagements, réseaux, ouvrages et bâtiments situés à l'intérieur des lots,
- Le diagnostic et la dépollution pyrotechnique, notamment l'élimination des cibles pyrotechniques isolées identifiées lors du diagnostic, les mesures d'accompagnement pyrotechnique pour les opérations de terrassements en zone saturée lors du diagnostic ou l'impact en cas de découverte d'un engin pyrotechnique,
- Les études de sol, de pollution terrassement complémentaires, relevés topographiques complémentaires,
- Selon la puissance demandée, poste de transformation électricité privé ou refacturé au prorata de son utilisation prévisionnelle pour un poste public,
- Le cas échéant si besoin d'une alimentation gaz, amené du réseau de gaz en limite de la parcelle,
- Le cas échéant si besoin d'un débit d'eau supérieur à 360 m3 pendant 2 heures, amené d'un réseau incendie d'appoint en limite de parcelle,
- Le cas échéant si besoin d'une alimentation en eau brute, amené du réseau d'eau brute en limite de la parcelle,
- Le cas échéant si besoin d'un débit d'eau supérieur à 120 m3 pendant 1 heure, amené d'un réseau incendie d'appoint en limite de parcelle,
- Les bassins de compensation d'imperméabilisation, les ouvrages de traitement des pollutions chroniques et accidentels (déboureur/déshuileur, bassin), les bassins de rétention localisés dans les parcelles en respectant les points de raccordement et les sections de raccordement imposés par l'aménageur,
- Les aménagements paysagers devront respecter les prescriptions paysagères et écologiques de l'aménageur, être soumis à la validation de l'aménageur et de l'écologue mandaté par l'aménageur.
- La mise en place des clôtures

La prestation ne comprend pas les éventuelles modifications de lots et les conséquences en termes de travaux (déplacement ou enterrement de fossés d'eaux pluviales, etc). Des ajustements financiers pourront être prévus en fonction du niveau de prestation demandé à la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée.

Le déplacement ou la modification des éventuels réseaux existants sera à la charge du porteur de projet.

La prestation ne prévoit pas la fourniture du gaz ou d'eau brute.

La prestation prévoit

- Découpage parcellaire,
- Réalisation des accès hors parcelle,
- Gestion des eaux de ruissellement pluvial hors parcelle,
- Amené des réseaux AEP (eau potable)
- 2 PI capable de délivrer en simultanée 120 m3 pendant 1 heures en limite de parcelle,
- Amené du réseau d'eaux usées en limite de parcelle,

- Amené du réseau HTA ENEDIS en limite de parcelle,
- Amené du réseau Télécom en limite de parcelle.
- Dans le cas d'un tarif « jaune », donnant droit à la réalisation d'un poste de transformation public, celui-ci serait réalisé par l'aménageur et refacturé au prorata de son utilisation prévisionnelle au candidat ; dans le cas d'un tarif « vert », le poste de transformation reste à charge du candidat
- La dépose et déplacement des clôtures existantes sur l'arrière du lot B.

Calendrier :

| | |
|---------------------------|---|
| Consultation | Remise des offres 26 mai 2023 |
| Négociation et jury | 2 ^{ème} quinzaine de juin 2023 |
| Remise offres définitives | mercredi 20 septembre 2023 |
| Choix candidats | 3 ^{ème} trimestre 2023 |
| Signature promesse AOT | fin 2023 |

4. Conditions de réalisation par le titulaire

Validation des pièces

15 jours avant de procéder au dépôt du permis de construire, le Titulaire devra présenter l'ensemble des pièces à la Société Aéroport de Montpellier Méditerranée sous format numérique et en « .dwg ».

De même, avant de procéder à la réalisation des ouvrages, le Titulaire devra présenter les plans d'exécution et les descriptifs dont il dispose sous format numérique et en « .dwg ». Il devra, en outre, fournir l'ensemble des validations qu'il aura obtenu au préalable tant au niveau du contrôleur technique que du coordonnateur SPS.

Exécution des travaux

Le Titulaire s'engage à tenir informé la société Aéroport de Montpellier Méditerranée de chaque phase d'avancement des travaux.

Politique sécurité et environnement

Le Titulaire s'engage à respecter la réglementation en matière d'environnement et de sécurité qui lui est applicable. Il s'engage également à respecter les clauses sécurité, sûreté et environnementales applicables à tout chantier réalisé sur la plateforme Aéroport de Montpellier Méditerranée consultable sur simple demande par mail à amenagement@montpellier.aeroport.fr.

L'avis favorable du responsable sécurité de l'aéroport quant à l'organisation des travaux en regard de la coactivité attendue sera nécessaire en complément du rapport du coordonnateur SPS.

Maintenance et entretien courant

Le Titulaire s'engage à assurer la maintenance, l'entretien et la mise aux normes de l'immeuble et ses pourtours pendant la durée de la convention.

Organisation du chantier

Le Titulaire, en tant que maître d'ouvrage, s'engagera à fournir à la société Aéroport de Montpellier Méditerranée, l'organisation qu'il prévoit de mettre en place pour mener à bien le projet, et notamment :

- L'équipe de maîtrise d'œuvre envisagée ;
- Les bureaux d'études éventuels envisagés ;
- Le contrôleur technique envisagé ;
- Le coordonnateur SPS envisagé ;
- L'(es) entreprise(s) par domaine d'intervention.

5. Divers

La fiscalité applicable est celle de la commune de Mauguio.

Le permis de construire est à déposer en mairie de Mauguio. Il sera ensuite instruit par les services intercommunaux de Pays de l'Or Agglomération.

IV. Annexes

Liste des pièces annexées au dossier

- ✓ Modèle de business plan
- ✓ Conventions
 - AOT et CCCG : projet de convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public ; le cahier des clauses et conditions générales
- ✓ Pièces techniques – Plans
 - Plan guide – définition des orientations architecturales, urbaines et paysagères
 - Plan topographique et réseaux
 - Etude géotechnique – version 2012
 - Plans version .dwg
- ✓ Documents environnement, sécurité et sûreté
 - Charte environnementale ;
 - Charte environnementale phase chantier ;
 - Livret des consignes générales sécurité sûreté environnement ;