

# Appel à Manifestation d'Intérêt – Dispositif « test d'activité » à Saint-André- de-Sangonis

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH), en partenariat avec la foncière solidaire Villages Vivants, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'occupation temporaire d'un local commercial vacant au centre-ville de Saint-André-de-Sangonis. Cette initiative s'inscrit dans le dispositif « test d'activité », visant à redynamiser le cœur de ville en offrant à un porteur de projet l'opportunité de tester son activité commerciale pendant une période déterminée et dans des conditions avantageuses, avant une installation pérenne éventuelle.

## Points clés de l'AMI :

- **Local proposé** : Local commercial d'environ 90 m<sup>2</sup> situé au *23 cours de la Place, 34725 Saint-André-de-Sangonis* (anciennement agence bancaire). Vitrine sur rue offrant une grande visibilité, accessibilité PMR, bon état général, prêt à l'emploi.
- **Occupation « à l'essai »** : Sous-location précaire d'une **durée initiale de 6 à 12 mois**, renouvelable si nécessaire (max. **36 mois**). Permet de tester l'activité sans engagement sur un bail commercial classique pendant la phase d'essai.
- **Conditions financières** : **Loyer mensuel réduit** : 525 € HT (environ 6,5 € HT/m<sup>2</sup>) pendant la phase de test, + provision mensuelle pour charges et taxes (~125 € HT, ajustable). Dépôt de garantie de 2 mois de loyer HT.
- **Candidats recherchés** : Porteurs de projet dans les secteurs du commerce, de l'artisanat ou des services de proximité, proposant une activité innovante ou complémentaire à l'offre existante (ex. : traiteur, restauration à emporter, atelier-boutique).  
Les entrepreneurs individuels ou sociétés récemment créées sont recevables, sous réserve de leur capacité juridique à signer une sous-location et exploiter un commerce.  
Les projets collectifs ou portés par plusieurs associés seront privilégiés, sans que cela constitue un critère d'exclusion.
- **Accompagnement** : Le lauréat bénéficiera d'un **accompagnement** des partenaires (CCVH, Villages Vivants) et de conditions facilitantes (loyer modéré, aides au lancement) pour maximiser ses chances de succès. Possibilité de **négoier un bail pérenne** avec le propriétaire en fin d'essai si l'activité est concluante.
- **Modalités de candidature** : Constitution d'un dossier de candidature (formulaire type, business plan, prévisionnel financier sur 3 ans, etc. – voir détails dans le règlement ci-après) à déposer du 1er octobre 2025 au 31 mars 2026.
- **Calendrier prévisionnel** : Ouverture des candidatures : 1er octobre 2025. Clôture : 31 mars 2026. Sélection du lauréat : avril 2026. Installation du lauréat : 2<sup>e</sup> trimestre 2026 (signature de la sous-location, aménagement du local, ouverture au public).

---

## Table des matières

1. Contexte et objectifs de l'AMI.....	3
2. Description du local proposé.....	3
3. Modalités d'occupation proposées.....	4
4. Activités éligibles et critères d'éligibilité.....	5
5. Critères de sélection des candidatures.....	5
6. Composition du dossier de candidature.....	6
7. Modalités de dépôt et d'instruction des candidatures.....	7
8. Obligations du candidat retenu.....	8
9. Clauses de résiliation et de fin de convention.....	10

## 1. Contexte et objectifs de l'AMI

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH), en partenariat avec la foncière solidaire Villages Vivants, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'occupation d'un local commercial vacant situé au 23 cours de la Place à Saint-André-de-Sangonis. Cette initiative s'inscrit dans le dispositif « test d'activité », qui vise à redynamiser le centre-ville en permettant à un porteur de projet de tester son activité commerciale pendant une période déterminée dans des conditions avantageuses. Le local, anciennement agence bancaire (Caisse d'Épargne, fermée fin 2022), est disponible à la location depuis octobre 2024.

**Objectifs de l'AMI :** Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objet de sélectionner un projet commercial ou artisanal **innovant et complémentaire** de l'offre existante sur la commune. Le porteur de projet retenu pourra bénéficier d'un accompagnement via la mise à disposition de ce local à l'essai, afin de **tester la viabilité de son concept en conditions réelles**, avant de s'engager éventuellement sur une installation pérenne. L'opération a ainsi un double objectif : **soutenir l'entrepreneuriat local** en offrant un tremplin aux nouveaux commerçants, et **revitaliser le cœur de ville** de Saint-André-de-Sangonis en occupant une cellule commerciale vacante par une activité attractive au bénéfice des habitants.

## 2. Description du local proposé

**Localisation :** Le local disponible se situe au *23 cours de la Place, 34725 Saint-André-de-Sangonis*, en plein centre-ville. Il s'agit d'un rez-de-chaussée commercial au sein d'un immeuble de deux niveaux + cave. Le local dispose d'une **grande vitrine** donnant sur le cours de la Place, offrant une belle visibilité commerciale. L'accessibilité est assurée aux **personnes à mobilité réduite (PMR)**, le rez-de-chaussée ne comportant pas de marches d'entrée.

**Superficie et agencement :** La surface totale est d'environ **90 m<sup>2</sup>**, se décomposant ainsi :

- Environ **52 m<sup>2</sup>** de plain-pied, comprenant actuellement un espace d'accueil d'environ 30 m<sup>2</sup>, un sanitaire de 6,4 m<sup>2</sup>, un bureau de 11 m<sup>2</sup> et un local technique de 4 m<sup>2</sup>.
- Environ **38 m<sup>2</sup>** en arrière-boutique (accessible depuis le rez-de-chaussée par un palier de 4 marches).
- Un **espace en cave** (sous-sol) d'une surface équivalente à celle du rez-de-chaussée existe et pourrait être partiellement mis à disposition du porteur de projet en accord avec RPH, occupant partenaire du site, selon des modalités d'usage à définir conjointement. En outre, un **droit de terrasse extérieure** sur le domaine public pourra être négocié avec la mairie de Saint-André-de-Sangonis si le projet le justifie (installation de tables, présentoirs extérieurs, etc.).

**État du local :** Le local est en **bon état général** et immédiatement exploitable. Il a été entretenu et ne nécessite pas de gros travaux structurels. Certaines **améliorations esthétiques ou d'agencement** pourront cependant être envisagées par le candidat (après accord du bailleur et dans le respect des autorisations éventuelles), par exemple : redistribution intérieure des espaces (déplacement ou suppression de cloisons) ou rafraîchissement/réfection de la façade commerciale.

**Cadre réglementaire du local :** À ce jour, la destination administrative du local est « commerce ». Si le projet sélectionné implique des travaux d'aménagement importants, le candidat devra accomplir **au préalable les démarches administratives obligatoires**. Le **délaï d'instruction** de ces autorisations devra être pris en compte dans le calendrier d'installation du porteur de projet.

### 3. Modalités d'occupation proposées

**Nature du contrat :** Le local est proposé dans le cadre d'une **occupation temporaire sous forme de sous-location**. La CCVH, actuellement locataire du rez-de-chaussée auprès de Villages Vivants (propriétaire de l'immeuble), mettra le local à disposition du candidat retenu via un **contrat de sous-location à titre précaire**. Cette convention d'occupation temporaire sera conclue hors statut des baux commerciaux (selon l'article L145-5 du Code de commerce), afin de permettre une phase d'essai sur une durée limitée.

**Durée de l'occupation :** La durée de la sous-location d'essai sera négociée avec le lauréat en fonction de son projet, dans la limite maximale légale de **36 mois (3 ans)**. Il est envisagé qu'elle s'étende sur une période initiale d'environ **6 à 12 mois**, éventuellement renouvelable si nécessaire sans excéder le terme maximal de 3 ans. Cette durée devra couvrir la phase de test de l'activité. À l'issue de la période d'essai convenue, deux cas de figure pourront se présenter :

- *Si l'essai est concluant* et que le porteur de projet souhaite **pérenniser son activité** dans le local, il pourra alors conclure un **bail commercial classique** directement avec la foncière Villages Vivants (propriétaire), sans intervention de la CCVH. Le contrat de sous-location précaire prendra fin de plein droit lors de la signature du bail commercial.
- *Si l'essai n'est pas concluant ou si le porteur ne souhaite pas poursuivre au-delà de la période temporaire*, la sous-location prendra fin à son terme et le local sera libéré, sans **droit au maintien dans les lieux** pour le locataire sortant (conformément au régime de la sous-location précaire).

**Loyer et charges :** Le **loyer mensuel** pendant la période de sous-location est fixé à **525 € HT** (cinq cent vingt-cinq euros hors taxes) par mois. À ce loyer s'ajoutera la refacturation mensuelle des charges et taxes, notamment une provision pour la taxe foncière estimée à **125 € HT par mois** (montant pouvant être ajusté une fois le montant réel connu), ainsi que les charges locatives courantes le cas échéant. Le loyer indiqué correspond à un tarif préférentiel « test d'activité », d'environ 6,5 € HT/m<sup>2</sup>, consenti pour la phase de test.

En cas de renouvellement de la période d'essai ou de transition vers une installation pérenne, une **progressivité du loyer pourra être appliquée**, avec pour objectif d'atteindre à terme le loyer de marché.

À titre indicatif, cette progressivité pourra s'établir comme suit :

- **Mois 1 à 6 :** 50 % du loyer de marché
- **Mois 7 à 12 :** 75 % du loyer de marché
- **À partir du 13e mois :** 100 % du loyer de marché

Le loyer et les charges seront payables mensuellement et d'avance, selon les modalités précisées au contrat de sous-location.

Un **dépôt de garantie** sera exigé lors de la signature de la sous-location, équivalent à **2 mois de loyer HT** (soit 2 x 525 € HT). Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts et sera restitué au locataire en fin de contrat, sous réserve de la bonne exécution de ses obligations et de la restitution du local en bon état.

**Autres charges :** Le candidat retenu prendra à sa charge les **abonnements et consommations** d'eau, d'électricité, de télécommunications ou tout autre service nécessaire à son activité dans le local

(contrats à souscrire en son nom propre). Il sera également responsable de la **maintenance courante** du local pendant la durée d'occupation (entretien, menues réparations locatives).

## 4. Activités éligibles et critères d'éligibilité

**Profil recherché** : Le présent appel s'adresse à tout **porteur de projet commercial, artisanal ou de services de proximité** souhaitant tester son concept en conditions réelles. Le candidat peut être une personne physique (entrepreneur individuel, micro-entrepreneur...) ou morale (société commerciale, association...) en cours de création ou déjà créée. Il doit toutefois disposer de la **capacité juridique** à conclure un contrat de sous-location et à exercer une activité commerciale.

**Activités éligibles** : Le local, de par sa configuration et son emplacement, se prête à l'accueil d'une **activité ouverte au public** contribuant à l'animation commerciale du centre-ville. Les projets présentés devront impérativement justifier d'une **contribution positive au dynamisme de la commune** et apporter une **offre nouvelle pour les habitants**. À ce titre, les candidatures devront répondre aux critères qualitatifs suivants :

- Apporter des **propositions innovantes ou complémentaires** par rapport à l'offre commerciale et artisanale existante sur la commune (notamment en centre-ville). Le projet ne doit pas reproduire à l'identique une activité déjà bien représentée localement, mais au contraire combler un manque ou introduire un concept nouveau.
- Valoriser la **localisation centrale** et le rez-de-chaussée du local par une activité générant du passage et accueillant du public. Le projet doit favoriser la **rencontre** et la **mixité des publics**, contribuant à rendre le lieu vivant (ex : organisation d'ateliers, démonstrations, événements ponctuels en boutique, etc.).
- Proposer de privilégier les **produits ou services locaux** dans son activité. Une attention particulière sera portée aux projets mettant en avant le **territoire** et ses productions (artisanat local, produits du terroir en circuits courts, création artistique locale, etc.).

**Exclusions** : Ne seront pas éligibles les projets incompatibles avec la destination « commerce » du local ou avec sa configuration. À titre d'exemples, ne sont pas visées par le présent AMI les activités exclusivement administratives sans accueil du public, les entrepôts ou espaces de stockage sans zone de vente, ou encore les activités susceptibles de générer des nuisances sonores, olfactives ou techniques incompatibles avec un usage commercial en centre-ville.

Par ailleurs, **toute activité générant des nuisances audibles ou des vibrations importantes** ne pourra être retenue, en raison de la présence d'un **locataire à l'étage, la radio associative RPH**, dont l'activité nécessite un environnement sonore maîtrisé.

Le porteur de projet devra également présenter les garanties habituelles de probité et de sérieux : les personnes frappées d'une interdiction de gérer ou ayant fait l'objet de condamnations les rendant inaptes à l'exercice d'une activité commerciale ne seront pas recevables.

## 5. Critères de sélection des candidatures

Les dossiers de candidature reçus seront évalués par un **comité de sélection** réunissant des représentants de la CCVH, de la commune de Saint-André-de-Sangonis, de Villages Vivants et de RPH, ainsi que tout expert jugé utile. Ce comité examinera chaque candidature au regard des **critères de sélection** ci-après :

- **Adéquation avec les objectifs de l'opération** : le degré de contribution du projet au renforcement de l'attractivité du centre-ville sera déterminant. Seront valorisés les projets

offrant une réelle **valeur ajoutée pour la commune** (nouveau de l'offre, réponse à un besoin non couvert, potentiel d'animation du lieu).

- **Viabilité économique et réalisme du projet** : le comité appréciera le **sérieux du business plan** et des prévisions financières fournies, ainsi que le réalisme du modèle économique (cohérence entre l'offre proposée, la cible de clientèle, le chiffre d'affaires prévisionnel, etc.). Le candidat devra démontrer qu'il a réfléchi à la **faisabilité financière** de son projet sur la durée de l'essai et au-delà.
- **Capacité du porteur de projet** : il sera tenu compte du **profil du/des candidat(s)** (formation, expérience professionnelle, compétences en lien avec le projet) et de sa **motivation** à faire aboutir le projet. Une première expérience dans le commerce ou le domaine d'activité concerné serait un plus, mais les candidatures de créateurs débutants seront également examinées sur la base de leur motivation et de l'accompagnement dont ils peuvent bénéficier.
- **Faisabilité et délais de mise en œuvre** : le comité évaluera si le candidat a bien anticipé les étapes nécessaires à l'ouverture (travaux éventuels, obtention des autorisations administratives, commandes de matériel, etc.). Un projet pouvant être déployé dans des délais raisonnables, compatibles avec la vocation « test d'activité » (période de test de quelques mois), sera privilégié.
- **Implication locale et partenariats** : les projets prévoyant de s'appuyer sur des **partenariats locaux** (producteurs du territoire, artisans locaux, réseaux d'accompagnement, etc.) ou s'inscrivant dans une logique d'**économie sociale et solidaire** pourront être valorisés. Ce critère n'est pas éliminatoire mais constitue un bonus qualitatif.

Chaque candidature fera l'objet d'une **évaluation globale** sur l'ensemble de ces critères. Le comité de sélection se réserve la possibilité de convoquer les candidats présélectionnés pour un **entretien** ou une **présentation orale** de leur projet, et/ou de demander des informations complémentaires, afin de faciliter l'instruction des dossiers.

## 6. Composition du dossier de candidature

Chaque **dossier de candidature** devra être rédigé en français et comprendre **impérativement** les pièces suivantes :

- **Formulaire de présentation du projet**, dûment rempli par le candidat, en utilisant la trame-type fournie en annexe du présent règlement (fiche de présentation synthétique du concept, de l'offre, de la cible clientèle, etc.).
- **Note de présentation libre du projet** (dossier complet), pouvant prendre la forme d'un **business plan** détaillé. Ce document libre permet au candidat de développer tous les aspects de son projet (description des produits/services, étude de marché, stratégie commerciale, plan de communication, besoins en investissements, prévisions de développement...). Il n'y a pas de format imposé, mais le dossier doit être aussi concret et précis que possible.
- **Plan financier prévisionnel sur 3 ans**, présentant les projections d'activité (compte de résultat prévisionnel, plan de trésorerie, etc.) sur **36 mois**. Ce prévisionnel permettra d'apprécier la viabilité économique post « test d'activité » en envisageant l'évolution du projet si l'activité se pérennise au-delà de la période de test.

- **Autres documents annexes (facultatif)** : tout document annexe que le candidat jugera utile à la bonne compréhension de son projet (par exemple : portfolio de réalisations, esquisses d'aménagement de la boutique, lettres de soutien ou de partenariat, CV, etc.). Ces documents complémentaires sont optionnels.

⚠ **Important** : Tout dossier incomplet ou ne respectant pas la trame demandée pourra être déclaré irrecevable. Il est donc vivement recommandé de vérifier la présence de toutes les pièces exigées avant l'envoi de la candidature.

## 7. Modalités de dépôt et d'instruction des candidatures

**Calendrier de l'appel** : Les candidatures pourront être déposées jusqu'au 31 mars 2026. Aucun dossier soumis après le 31/03/2026 à minuit ne sera pris en considération (sauf prolongation exceptionnelle de l'appel, qui serait alors communiquée publiquement).

**Modalités de dépôt** : Les dossiers complets sont à transmettre de préférence par voie électronique, à l'adresse suivante : [economie@cc-vallee-herault.fr](mailto:economie@cc-vallee-herault.fr). L'envoi électronique devra avoir pour objet « Candidature AMI test d'activité Saint-André – [Nom du candidat/projet] » et inclure l'ensemble des documents en pièces jointes (formats acceptés : PDF, DOC, XLS...). Si le candidat ne dispose pas de moyens de transmission électronique, un envoi par courrier ou une remise en main propre pourront être acceptés. Dans ce cas, le dossier devra être adressé ou déposé au siège de la CCVH ( 2 PARC D'ACTIVITÉS DE CAMALCÉ 34150 GIGNAC), sous enveloppe portant la mention « Candidature – AMI test d'activité Saint-André-de-Sangonis », à l'attention du service développement économique. Le cachet de la Poste ou l'accusé de réception faisant foi de la date de dépôt.

**Contacts pour information** : Pour toute question ou demande de renseignements complémentaires sur le dispositif, le local ou le processus de candidature, les porteurs de projet peuvent contacter :

- *Anne-Sophie DAUDON* (Foncière Villages Vivants) – Courriel : [as.daudon@villagesvivants.com](mailto:as.daudon@villagesvivants.com)
- *Service développement économique* (CCVH) – Courriel : [economie@cc-vallee-herault.fr](mailto:economie@cc-vallee-herault.fr)

Ces personnes-ressources pourront fournir des informations supplémentaires et organiser, le cas échéant, **des visites du local** pour les candidats intéressés, sur rendez-vous.

**Instruction des dossiers** : Les candidatures seront analysées au fil de l'eau, c'est-à-dire dans leur ordre d'arrivée, sans attendre la clôture de l'appel pour débiter l'examen de leur recevabilité et de leur complétude.

Chaque dossier complet reçu fera l'objet d'un accusé de réception de la part de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et pourra, le cas échéant, faire l'objet de premiers échanges ou de demandes de précisions.

Toutefois, **la sélection du candidat retenu interviendra uniquement à l'issue de la période d'ouverture de l'AMI**, lors d'une réunion spécifique du comité de sélection (voir §5).

Il est donc recommandé aux candidats de déposer leur dossier dès que possible afin de permettre un examen complet avant cette échéance, et d'optimiser leurs chances d'être retenus.

Le comité de sélection se réserve le droit, à l'issue de l'instruction, de retenir un lauréat, de **ne retenir aucun projet**, de placer un projet en liste d'attente ou de lui demander des compléments d'information, ou de **rejeter la candidature** si elle n'entre pas dans le cadre de l'appel ou si les critères ne sont pas remplis de manière satisfaisante.

Tous les candidats seront informés par écrit (email) de la suite donnée à leur candidature. Un **seul lauréat** (ou éventuellement un binôme/projet collectif) sera retenu pour l'occupation effective du local dans le cadre du « test d'activité ». Les porteurs de projet non retenus pourront, s'ils le souhaitent, demander un **entretien de restitution** pour obtenir des explications sur le refus et des conseils dans leur démarche entrepreneuriale.

#### Calendrier prévisionnel indicatif :

- 1er octobre 2025 : Ouverture de l'appel à candidatures.
- Octobre – mars 2026 : Réception et analyse progressive des dossiers, entretiens éventuels, visites du local possibles.
- **Au plus tard avril 2026** : Sélection du lauréat et notification à celui-ci (si un projet adéquat a été identifié).
- **2eme trimestre 2026** : Signature de la convention de sous-location entre la CCVH et le lauréat, aménagement du local par le lauréat et démarrage effectif de l'activité (le calendrier précis d'installation sera défini en concertation avec le lauréat en fonction des éventuels travaux et démarches préalables).

*NB : Ce calendrier est donné à titre indicatif et est susceptible d'ajustements. La CCVH se réserve le droit de modifier les dates si nécessaire (par exemple en cas de dossiers insuffisants et nécessité de prolonger l'appel, ou au contraire de le clore plus tôt).*

## 8. Obligations du candidat retenu

Le candidat retenu, désigné **lauréat** de l'AMI, devra signer avec la CCVH un **contrat de sous-location** formalisant les modalités d'occupation du local pendant la période d'essai. Ce contrat précisera l'ensemble de ses obligations. De manière non exhaustive, le lauréat aura notamment les obligations suivantes :

- **Souscription du bail et dépôt de garantie** : conclure la convention de sous-location **dans le délai imparti** après notification de sa sélection, et verser le dépôt de garantie prévu (2 mois de loyer). En cas de refus ou de retard injustifié à signer le contrat, la CCVH se réserve le droit de revenir sur la désignation du lauréat et, le cas échéant, de sélectionner un autre candidat.
- **Assurances** : souscrire, avant l'entrée dans les lieux, une **assurance multirisque professionnelle** couvrant notamment la **responsabilité civile** d'exploitation et les **risques locatifs** (incendie, dégâts des eaux, etc.) pour le local mis à disposition. Une attestation d'assurance devra être fournie à la CCVH préalablement à la remise des clés, et être maintenue pendant toute la durée d'occupation.
- **Respect de la réglementation** : exploiter le local conformément à sa destination autorisée (activité commerciale ou artisanale déclarée dans le dossier). Si des **travaux d'aménagement** sont nécessaires avant l'ouverture (installation d'équipements, modifications intérieures, enseignes extérieures...), le lauréat devra obtenir à sa charge les autorisations administratives préalables éventuelles (urbanisme, sécurité ERP, autorisation d'enseigne auprès de la mairie, etc.) et respecter strictement les réglementations en vigueur. Il s'engage à réaliser les travaux dans les règles de l'art, sous sa responsabilité, et à fournir à la CCVH et au propriétaire, sur demande, les justificatifs (autorisations, attestations de conformité...) correspondants.

- **Délai d'ouverture au public** : s'organiser pour **ouvrir effectivement la boutique** dans des délais raisonnables après la signature de la sous-location. Compte tenu de la vocation « à l'essai », il est attendu une ouverture **rapide** une fois le local remis au lauréat (après réalisation des petits travaux éventuels). Le calendrier prévisionnel d'ouverture annoncé dans le dossier de candidature devra être respecté au mieux. En tout état de cause, si l'activité n'a pas débuté dans un délai de quelques mois sans motif légitime, la CCVH se réserve la possibilité de résilier la convention.
- **Horaires et présence** : Le lauréat devra assurer une **ouverture effective de la boutique au minimum 5 jours par semaine**, avec des horaires compatibles avec une activité commerciale en centre-ville, incluant des plages d'ouverture en fin de journée (jusqu'à 18h30 ou 19h) ainsi que le samedi. Les jours et horaires précis seront définis en concertation avec la collectivité et la mairie. Le lauréat s'engage également à participer, dans la mesure du possible, aux temps forts de la commune (marchés, événements, animations), en maintenant sa boutique ouverte ou en y contribuant. Le respect de ces engagements constituera une condition essentielle de la participation au dispositif.
- **Animation du lieu** : Le lauréat devra déployer les efforts nécessaires pour rendre la boutique **attractive et vivante**, notamment par une **mise en valeur soignée de la vitrine**, un **accueil de qualité** et, le cas échéant, par l'organisation d'**animations ponctuelles** (ateliers, démonstrations, dégustations, portes ouvertes...) en lien avec son activité. Ces actions visent à renforcer la visibilité et l'attractivité du commerce à l'échelle locale. Le lauréat pourra bénéficier, pour la communication autour de son projet, du soutien des partenaires locaux, notamment la radio RPH ou les supports de communication de la CCVH. Une **inauguration officielle de la boutique** sera organisée en lien avec les services de la CCVH afin de marquer l'ouverture et de valoriser l'initiative.
- **Entretien et état du local** : maintenir le local dans un bon état d'entretien et de propreté pendant toute la durée de la sous-location. Le lauréat veille à respecter le règlement de l'immeuble le cas échéant (bruit, déchets...) et est responsable de toutes **dégradations** causées de son fait. Aucun aménagement lourd modifiant la structure ou les éléments indissociables du local ne pourra être entrepris sans accord écrit préalable du propriétaire et de la CCVH. À l'issue de l'occupation, le lauréat devra **restituer le local dans l'état initial** (sauf usure normale ou aménagements laissés en place avec accord du propriétaire).
- **Reporting et échanges** : Le lauréat s'engage à **réaliser un point d'étape régulier avec la CCVH et ses partenaires** pendant la durée de la phase de test. Un **bilan à mi-parcours** sera notamment requis, comprenant des éléments concrets sur la **fréquentation**, le **chiffre d'affaires**, les éventuelles difficultés rencontrées et les besoins identifiés en matière d'accompagnement. Ces éléments sont indispensables pour évaluer objectivement le bon déroulement de l'expérimentation, d'autant plus dans le cas où le local est mis à disposition à des conditions financières avantageuses. Ces échanges, strictement **confidentiels**, s'inscrivent dans une logique de suivi et de soutien, et non de contrôle administratif excessif.
- **Respect des engagements financiers** : Le lauréat devra **s'acquitter du paiement des loyers et charges aux échéances prévues** pendant toute la durée de l'occupation. En cas de difficulté de trésorerie, il s'engage à en **informer immédiatement la CCVH**, afin d'envisager une solution amiable si cela s'avère possible. À défaut d'information ou en cas de **retards de paiement injustifiés**, la CCVH pourra procéder à la **résiliation de la convention**, selon les modalités prévues au contrat.

*Cette liste d'obligations n'est pas exhaustive. D'autres clauses particulières pourront figurer dans le contrat de sous-location signé avec la CCVH (par exemple : clauses relatives à la cession du fonds de commerce en cours de période d'essai, à l'interdiction de sous-louer, etc.). Le lauréat est tenu de **respecter l'ensemble des termes du contrat** qui sera conclu avec la CCVH.*

## 9. Clauses de résiliation et de fin de convention

Étant donné le caractère précaire de la sous-location consentie, des **clauses de résiliation anticipée** et de fin de contrat sont prévues afin de protéger les intérêts de chacune des parties :

- **Résiliation anticipée à l'initiative du locataire (lauréat)** : Le lauréat pourra, s'il le souhaite, **mettre fin de manière anticipée** à la sous-location avant le terme convenu, en respectant un préavis écrit d'un mois minimum (sauf cas de force majeure ou accord spécifique avec la CCVH pour un délai plus court). Cette possibilité lui est offerte afin de ne pas le pénaliser en cas d'échec manifeste du projet ou de contraintes personnelles majeures. En cas de résiliation anticipée de son fait, le lauréat ne pourra prétendre à aucune indemnité et le dépôt de garantie pourra être utilisé en tout ou partie pour couvrir les loyers dus jusqu'au terme du préavis ou d'éventuels frais de remise en état.
- **Résiliation anticipée à l'initiative du bailleur (CCVH)** : La CCVH, en sa qualité de sous-bailleur, pourra prononcer la **résiliation de plein droit** de la convention de sous-location avant son échéance en cas de **manquement grave** du lauréat à ses obligations. Seront considérés comme manquements graves, entre autres : le non-paiement répété du loyer et des charges aux échéances convenues, le non-respect avéré des obligations essentielles (non-ouverture prolongée de la boutique sans motif valable, usage du local non conforme au projet présenté, non-respect des règles de sécurité...), ou tout **comportement fautif** du lauréat causant un préjudice à la CCVH, au propriétaire ou à la commune. La résiliation anticipée pour faute interviendra après une mise en demeure restée infructueuse et entraînera l'expulsion du locataire, sans indemnité. La CCVH informera également le propriétaire Villages Vivants de la rupture de la sous-location.
- **Arrivée du terme – Fin de la période d'essai** : Sauf reconduction écrite ou accord pour une transition vers un bail commercial, la sous-location prendra automatiquement **fin à l'échéance prévue au contrat**, sans que le lauréat ne puisse réclamer un droit au maintien dans les lieux. Le lauréat s'engage à **libérer le local** à la date de fin, à retirer l'ensemble de ses biens mobiliers, marchandises et aménagements non intégrés, et à remettre les clés à la CCVH à cette date. La restitution du dépôt de garantie interviendra après état des lieux de sortie contradictoire, déduction faite des éventuelles sommes restant dues ou des dégradations non réparées. Aucune **indemnité de départ** ne sera versée au lauréat sortant, celui-ci renonçant expressément à tout droit à indemnité d'éviction du fait de la précarité du titre d'occupation.
- **Transformation en bail commercial** : Si, au terme de la période d'essai ou avant, le lauréat confirme sa volonté de poursuivre son activité de manière pérenne dans le local, un **nouveau contrat de location de nature commerciale** devra être conclu **directement** avec Villages Vivants (propriétaire). Dans ce cas, la CCVH mettra fin à son propre bail intermédiaire et la sous-location précaire s'achèvera d'un commun accord à la date de prise d'effet du bail commercial. Le lauréat et Villages Vivants négocieront alors entre eux les conditions du bail commercial classique (loyer de marché, durée 3-6-9 ans, dépôt de garantie, etc.). La

transition sera facilitée par la CCVH et ses partenaires, mais la relation contractuelle se fera sans l'intermédiation de la CCVH une fois le bail commercial signé.

En synthèse, la **sortie du dispositif « test d'activité »** se fera soit par une fin normale de la période d'essai avec départ du porteur de projet, soit par une continuation sur un bail classique entre le porteur et le propriétaire si le projet est couronné de succès. Dans tous les cas, le caractère précaire et dérogatoire de la sous-location implique l'absence de droit au renouvellement automatique : le présent AMI et la convention qui en découlera n'ouvrent pas droit à une installation définitive, mais visent à en être le tremplin.

Le présent **règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt** est porté à la connaissance du public et des candidats potentiels par diffusion sur les supports de communication de la CC Vallée de l'Hérault et de la Ville de Saint-André-de-Sangonis. La participation à cet AMI implique l'acceptation sans réserve du présent règlement et des conditions qu'il définit. La CCVH se réserve le droit d'apporter des **précisions ou modifications** au dispositif en cours d'appel si les circonstances l'y contraignent, ainsi que de prononcer la **nullité de l'AMI** si aucun dossier ne satisfait aux attentes. En cas de besoin, les candidats sont invités à se rapprocher des contacts désignés (cf. §7) pour toute clarification.

Le présent règlement est approuvé par **le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault**, représenté par son Président, en lien avec **le propriétaire du local, la foncière Villages Vivants**. Il entre en vigueur à compter du **1er octobre 2025** dans le cadre de l'opération « test d'activité » menée à Saint-André-de-Sangonis.