



# APPEL À CANDIDATURES COMMERÇANTS

**2 avenue Victor HUGO à Lunel**

1 local au rez-de-chaussée remis à neuf de 215 m<sup>2</sup>

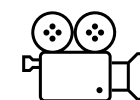
1 local au 1<sup>er</sup> étage remis à neuf de 170 m<sup>2</sup>

**A louer à partir du 2 janvier 2027**

**Visites des locaux sur RDV**



# Lunel : un cœur de ville métamorphosé



**Découvrez le projet de renouvellement du cœur de ville en vidéo :**

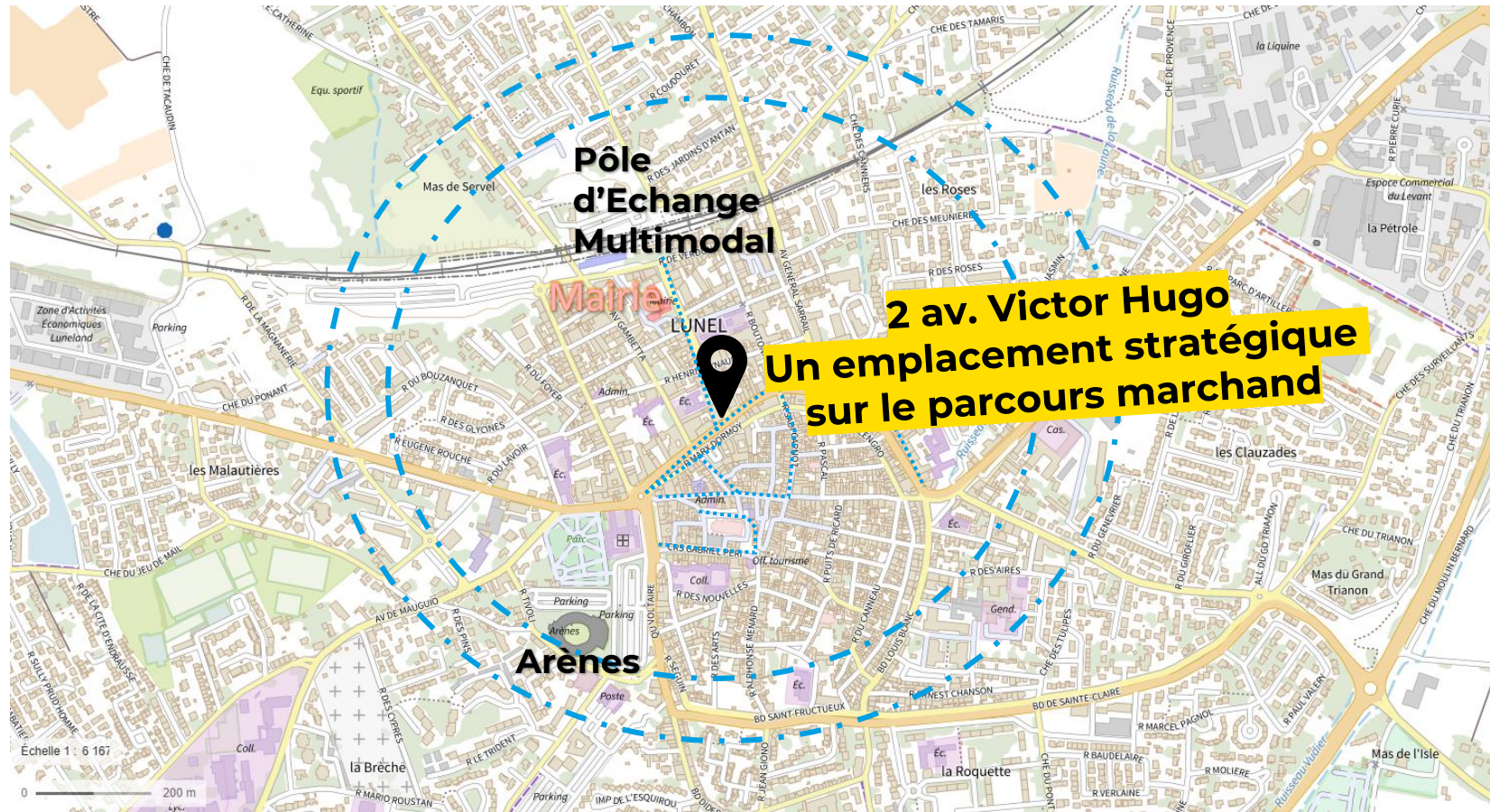
[https://www.youtube.com/watch?v=h\\_y72pVakhI](https://www.youtube.com/watch?v=h_y72pVakhI)

---

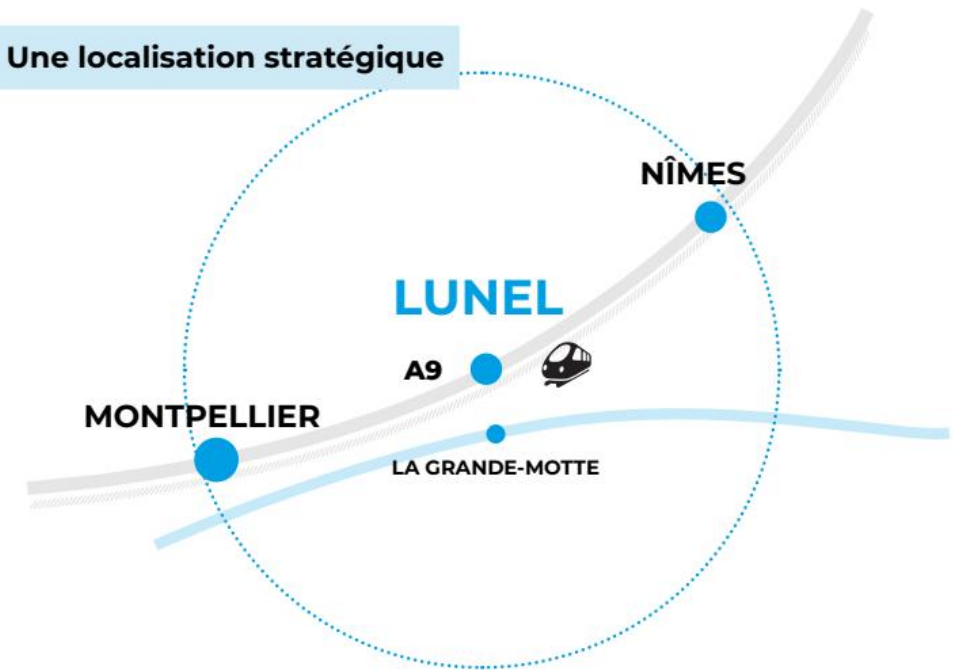
# Localisation de l'immeuble

..... Rues commerçantes

○ Aire de circulation piétonne : < 10 min / < 15 min à pied à compter de l'immeuble



Une localisation stratégique



Un centre-ville desservi par le train : à 15 minutes de Montpellier et 20 minutes de Nîmes

# Présentation du projet



**Ville de Lunel**

Située dans le département de l'Hérault, Lunel est une ville moyenne très dynamique et en plein essor.

Avec une population d'un peu plus de 26 000 habitants, elle est idéalement située entre Montpellier, Nîmes et le littoral. Lunel combine un fort tissu économique local, un cadre de vie agréable, un patrimoine culturel riche, et une ambition affirmée de redynamisation urbaine.

La ville est bien desservie par les infrastructures de transport, notamment par l'autoroute A9 et la ligne ferroviaire Narbonne-Nîmes, Sète, Avignon Marseille, ce qui facilite les échanges commerciaux et le flux de clients potentiels.

Elle est au cœur d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.



**Foncière FONCCAL**

La foncière FONCCAL intervient aux côtés des territoires et commerçants d'Occitanie en investissant dans des locaux commerciaux stratégiques pour contribuer à l'évolution et au renforcement commercial des centres-villes.



**En partenariat avec la Ville de Lunel qui porte une ambitieuse politique de renforcement commercial du centre-ville, la FONCCAL a fait l'acquisition d'un immeuble afin de créer une cellule commerciale et un plateau tertiaire.**

---



# Activité recherchée RDC

Le local commercial du rez-de-chaussée est destiné à accueillir **une activité de nature à contribuer à l'animation du centre-ville, formant un lieu convivial et qualitatif.**

Les candidats devront donc proposer de manière prioritaire :

- Une activité proposant une offre de restauration et de boissons à destination des jeunes, des actifs, des habitants et/ou des visiteurs.
- Une activité présentant un concept affirmé, chaînes ou indépendant, conciliant valeurs locales et prix adaptés aux attentes des clientèles ciblées : bistronomie à thème, bar à vin, lieux hybrides...



# Activité recherchée 1<sup>er</sup> étage

Le local commercial du 1<sup>er</sup> étage est destiné à accueillir **des activités de service à forte valeur ajoutée, répondant aux nouveaux usages professionnels et aux attentes des habitants du territoire.**

Les candidats pourront proposer par exemple :

- Une activité médicale ou paramédicale, un pôle santé notamment dédié à la santé des femmes ou un espace de coworking, des bureaux partagés et des activités de services portées par des indépendants, autoentrepreneurs, ou le travail à distance, favorisant les synergies entre professionnels et la proximité des services dans un environnement accessible et modulable ;
- Une activité qui s'inscrit dans une logique de complémentarité, d'innovation et d'ancrage local.

# Précisions

**1. Toute autre activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale du centre-ville de Lunel peut être proposée,** soit :

- Une activité apportant une réelle **plus-value** au regard des activités commerciales déjà présentes ;
- Une activité jouant un rôle de **locomotive** pour le centre-ville, drainant un large flux de clientèle ;
- Une activité de nature à **valoriser l'identité du centre-ville** de Lunel.

**2. Sont exclues** de l'appel à candidature les activités suivantes :

- Banques, Assurances, Mutuelles ;
- Agences immobilières ;
- Activités industrielles ;
- Professions libérales exclues au rez-de-chaussée uniquement.

**3. Possibilité de proposer un projet global,** commun au rez-de-chaussée et au R+1. Dans ce cas, des adaptations aux plans pourront être étudiées.



# Pourquoi candidater ?

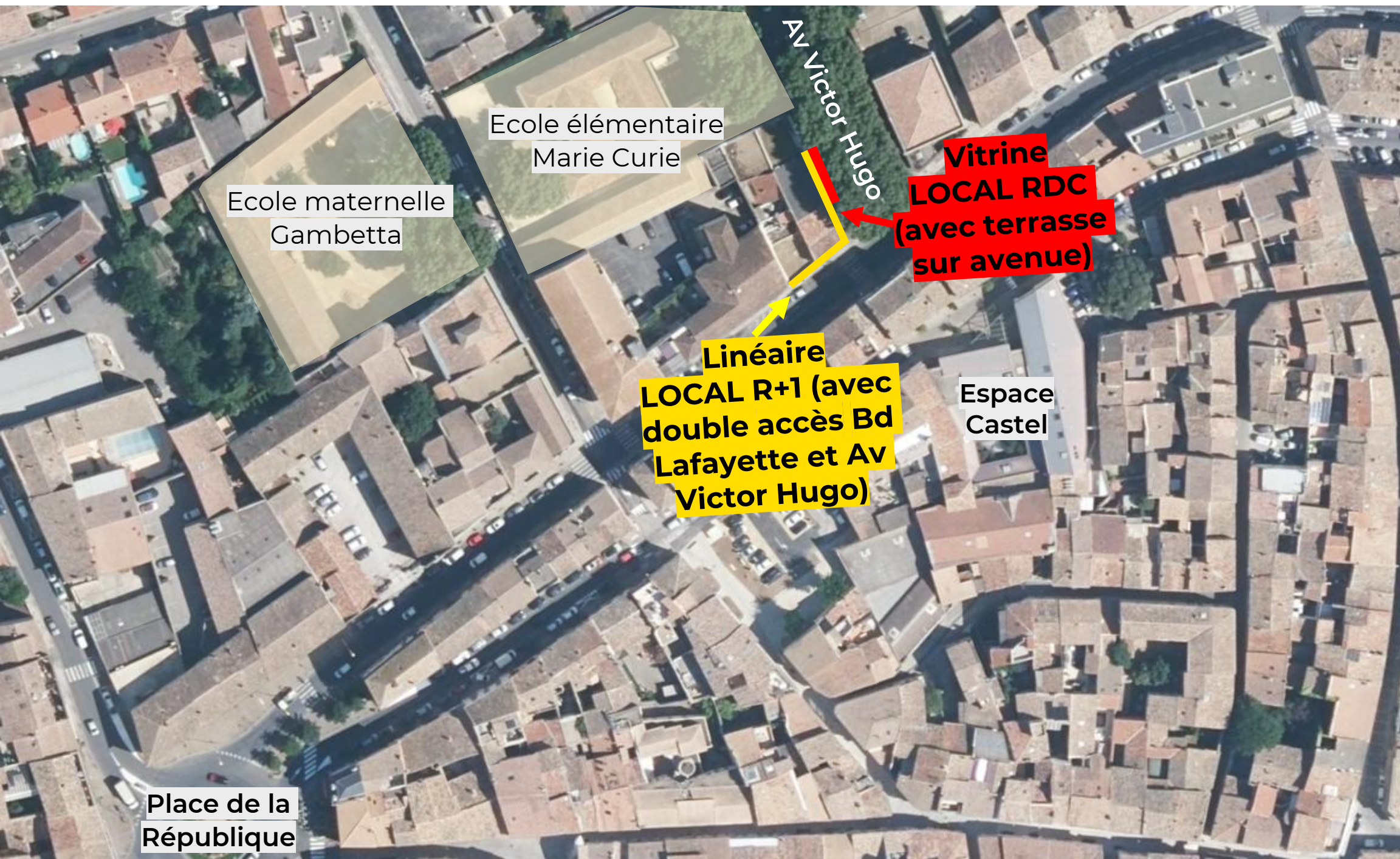
## Des avantages pour les lauréats :

- Un emplacement commercial **stratégique**
- Un local refait à **neuf, 100% accessible**
- Une installation possible dès **janvier 2027**
- Une facilitation de **l'obtention de vos autorisations** auprès du territoire
- Des **relais de communication** pour booster la visibilité de votre projet

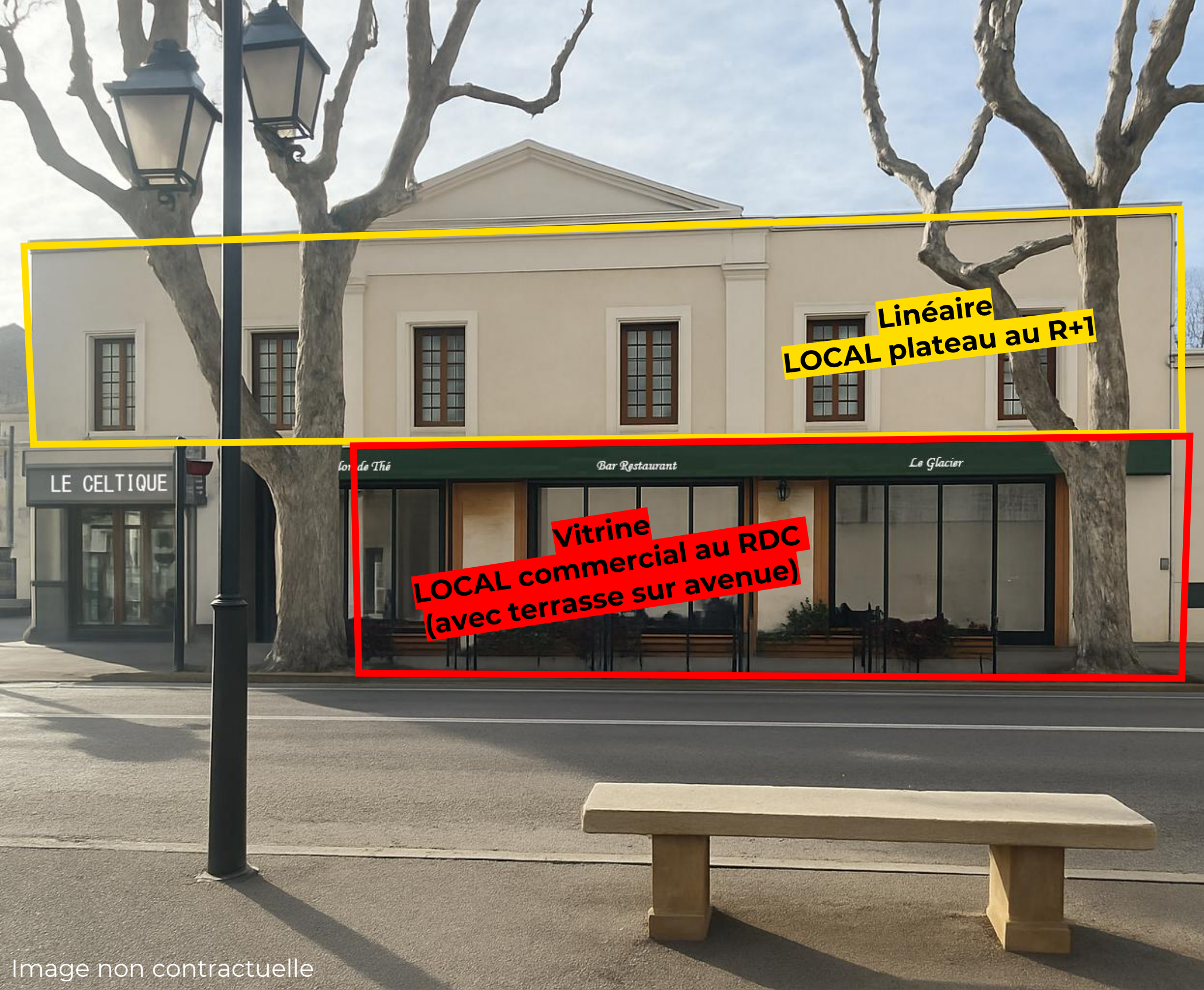
## Candidats éligibles

- Sociétés commerciales immatriculées en R.C.S ou en cours d'immatriculation.
- Structures de l'économie sociale et solidaire

# Localisation des locaux à louer



# Locaux à louer



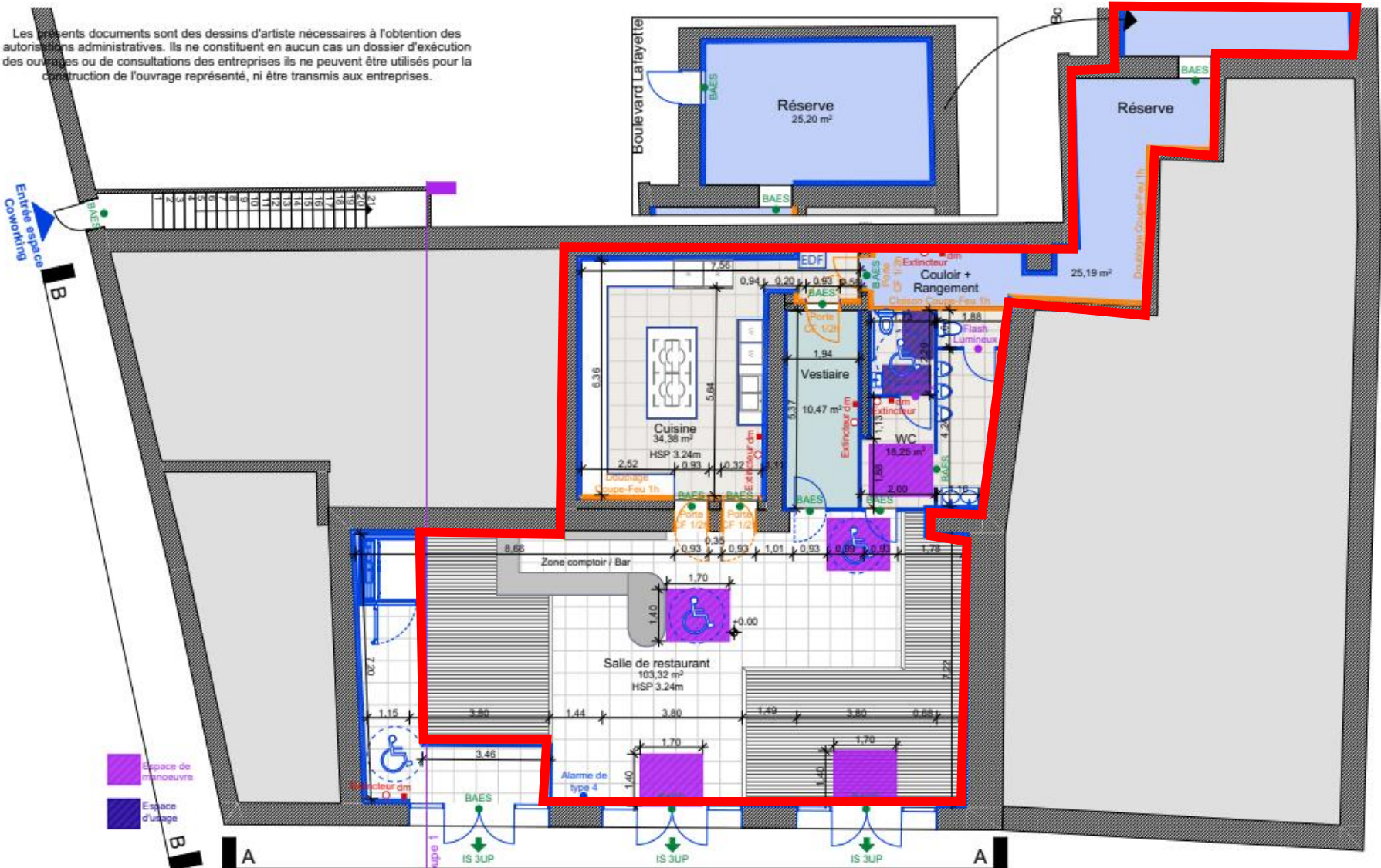
**Linéaire  
LOCAL plateau au R+1**

**Vitrine  
LOCAL commercial au RDC  
(avec terrasse sur avenue)**

# Locaux à louer

Boulevard Lafayette

Les présents documents sont des dessins d'artiste nécessaires à l'obtention des autorisations administratives. Ils ne constituent en aucun cas un dossier d'exécution des ouvrages ou de consultations des entreprises ils ne peuvent être utilisés pour la construction de l'ouvrage représenté, ni être transmis aux entreprises.



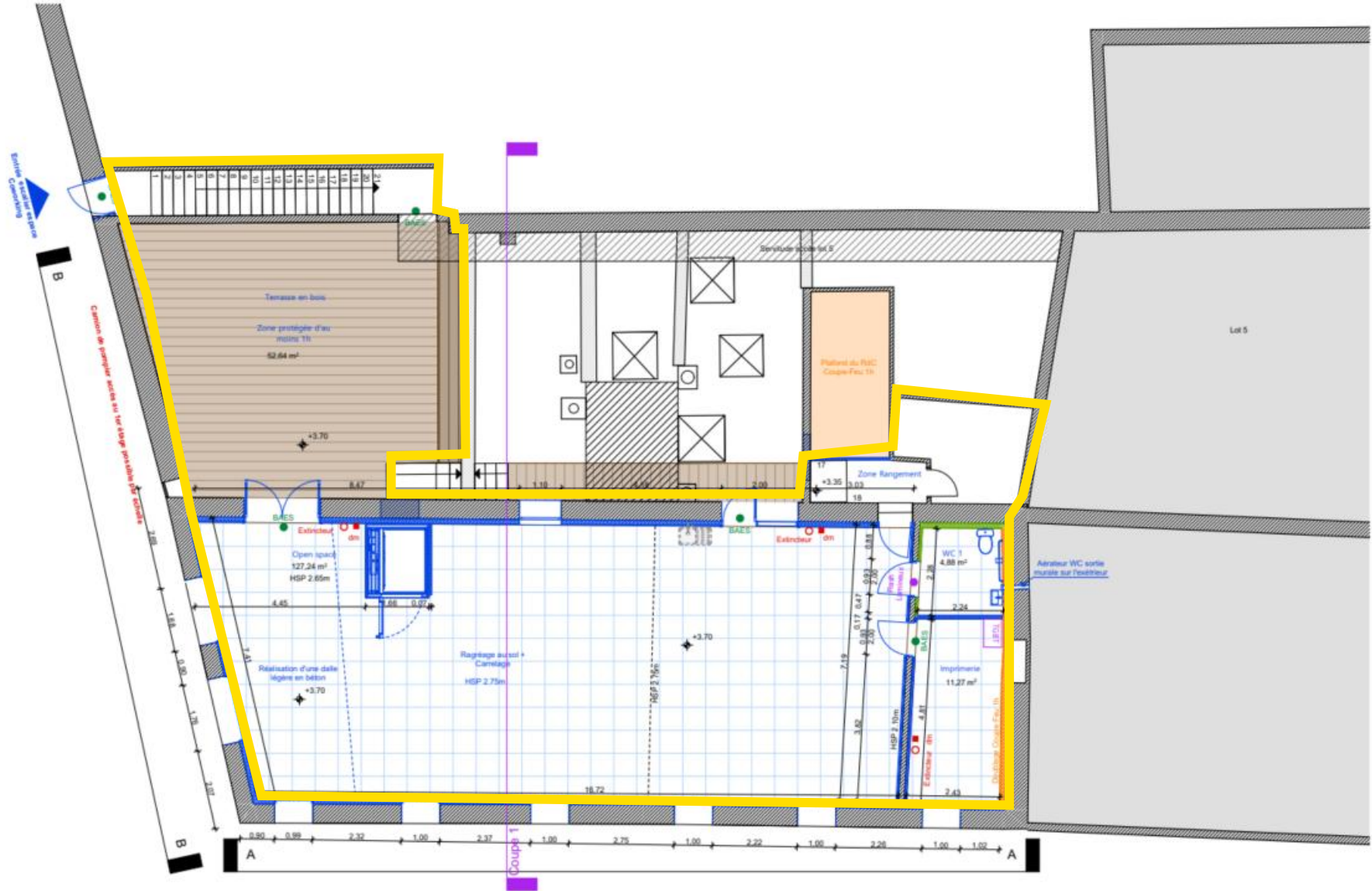
<p><b>SEM ARAC Occitanie</b>          Dossier de demande d'un Permis de Construire          Rénovation d'un restaurant au RdC et Rénovation d'un logement avec changement de destination en espace coworking au R+1          Localisation : 12 avenue Victor Hugo 34400 LUNEL          Référence cadastrales de la parcelle : 000 AW 38 / 39 / 40          Contenance cadastrale : 524m<sup>2</sup> / 39m<sup>2</sup> / 29m<sup>2</sup></p>	<p><b>Flavien GUILLEMAIN ARCHITECTE D.P.L.G</b>          30 rue de la Mairie 81230 Lacaune-les-Bains          Tel : 06.21.83.02.20          Mail : guillemain.archi@gmail.com          Architecte Libéral code APE : 7111Z          Régional : PRO 01810 National : 075772          Numéro de Siret : 523 960 753 000 25</p>	<p><b>PC 03 - PLAN DE NIVEAU</b>  <b>Niveau RdC Projeté</b></p>	<p>date: Septembre 2025 page : 07          échelle : 1/100<sup>ème</sup> phase : PC          réf. : Projet / 2502 niveau : RdC</p>
---	--	---	--

**LOCAL 1 – RDC – 215 m<sup>2</sup>**  
**Dont salle de bar/restaurant 105 m<sup>2</sup>**  
**Terrasse sur l'avenue V Hugo**

Avenue Victor Hugo

# Locaux à louer

Boulevard Lafayette



<b>SEM ARAC Occitanie</b> Dossier Consultatif des Entreprises Rénovation d'un restaurant au RdC et rénovation d'un logement avec changement de destination en espace coworking au R+1 Localisation : 12 avenue Victor Hugo 34400 LUNEL Référence cadastrales de la parcelle : 000 AW 38 / 39 / 40 Contenance cadastrale : 524m <sup>2</sup> / 39m <sup>2</sup> / 29m <sup>2</sup>	<b>Flavien GUILLEMAIN ARCHITECTE D.P.L.G</b> 30 rue de la Mairie 81230 Lacaune-les-Bains Tel : 06.21.83.02.20 Mail : guillemain.archi@gmail.com Architecte Libéral code APE : 7111Z Régional : PRO 01810 National : 075772 Numéro de Siret : 523 980 753 000 25	<b>PLAN DE NIVEAU</b> <b>Niveau R+1 - Projeté</b>		date : Janvier 2026	page : 11
				échelle : 1/100 <sup>ème</sup>	phase : DCE
				ref. : Projet / 2502	niveau : R+1

**LOCAL 2 – R+1 – 170 m<sup>2</sup>**  
**+ terrasse de 60 m<sup>2</sup>**  
**Compatible ERP et Code du travail**  
**Desservi par un monte-personnes**  
**intérieur et escalier extérieur**

Avenue Victor Hugo

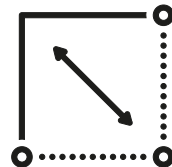
# Tableau des surfaces & loyers



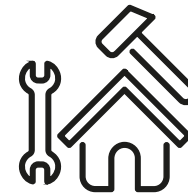
Local



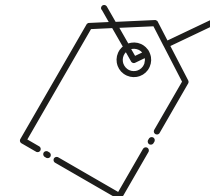
Accès



Surface du local



Niveau finition



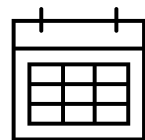
Loyer HT/HC  
mensuel

Local RDC loué par FOCCAL	Avenue Victor Hugo	215 m <sup>2</sup>	Semi brut	2 600 € HT HC/mois
Local R+1 loué par FOCCAL	Boulevard Lafayette / Avenue Victor Hugo	170 m <sup>2</sup>	Semi brut	1 950 € HT HC/mois

## Principales conditions du bail 3/6/9 :

- Dépôt de garantie équivalent à 3 mois de loyer à la signature du bail valant entrée dans les lieux
- Garantie locative complémentaire (caution ou GAPD) équivalent à 3 mois de loyer
- Loyer payable par trimestre à ses termes échus
- Charges à prévoir refacturées par le bailleur au preneur : taxe ordures ménagères, taxe sur le foncier bâties (hors cas d'exonération), honoraires de gestion

# Conditions de visite des lieux



**Une visite des locaux est possible sur rendez-vous**

**Contact par mail** à [virginie.ponsard@arac-occitanie.fr](mailto:virginie.ponsard@arac-occitanie.fr) ou par SMS au 06.70.54.59.57

## Des questions ?

Toute information complémentaire se rapportant au local et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée :

- à M. Patrick TROUBADIS : [patrick.troubadis@ville-lunel.fr](mailto:patrick.troubadis@ville-lunel.fr)
- Sur le site de l'ARAC Occitanie : <https://www.arac-occitanie.fr/commercialisation/>





# Dossier à fournir pour candidater

## Description de l'activité

A renseigner sur le dossier de candidature porté en pièce jointe :

- Description du concept et positionnement
- Analyse de l'étude de marché
- Eléments juridiques
- Eventuels visuels de l'aménagement projeté (plan, croquis d'ambiance etc.)

## Dossier financier

Dossier financier comprenant :

- Un plan de financement initial
- Un compte de résultat prévisionnel sur 1 an
- Un plan de trésorerie sur 1 an (facultatif)
- Si possible : tableau des amortissements, seuil de rentabilité etc. => selon dossier de candidature à renseigner

## Dossier administratif

- Statuts de l'association ou de la société
- Récépissé de déclaration en Préfecture ou K-Bis de moins de 3 mois pour les entreprises
- En cas d'activité existante : bilan et compte de résultat des 2 derniers exercices
- CV du porteur de projet et associés éventuels

# Critères de sélection

10%

## Pertinence technique du projet

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs

40%

## Viabilité économique du projet

- Solidité financière du locataire (garanties de financement...)
- Caractère réaliste du business plan
- Niveau d'investissement consacré au projet
- Création d'emplois

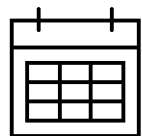
50%

## Qualité du projet commercial

- Respect de l'appel à candidature
- Attractivité de l'offre proposée
- Qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées
- Qualité du profil du porteur de projet

# Calendrier

## Délai de dépôt de la candidature

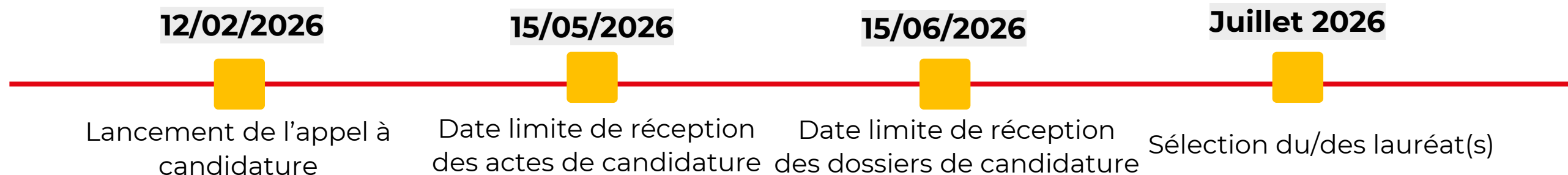


Les actes de candidature devront être connus **avant le 15 mai 2026 à 17h00.** Les dossiers de candidature complets devront être remis **au plus tard le 15 juin 2026 à 17h00.**



La candidature et les dossiers devront être reçus par mail [virginie.ponsard@arac-occitanie.fr](mailto:virginie.ponsard@arac-occitanie.fr) copie à [patrick.troubadis@ville-lunel.fr](mailto:patrick.troubadis@ville-lunel.fr)

## Calendrier prévisionnel



**NOTA : Dans le cadre de l'analyse des propositions écrites, une audition des candidats par FOCCAL/la Ville de Lunel est possible**



**FOCCAL et la Ville de Lunel boostent  
l'attractivité du centre-ville**

