

COMMUNE DE CLARET
Grand Pic Saint-Loup – Hérault

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
Convention d'occupation du domaine public

Local commercial de l'Orangerie – Maison du Parc, Claret

En application des articles L. 2122-1 et L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques

Date limite de réception des dossiers

Le 31 octobre 2026 à 12h00

1. Contexte et objectifs

1.1. Présentation de la commune

La commune de Claret, située en Grand Pic Saint-Loup dans le département de l'Hérault, se trouve à égale distance de Montpellier, Nîmes et Alès (environ 30 km). Forte de 1 850 habitants, elle dispose de l'ensemble des commodités et services qui la positionnent comme l'un des bourgs-centres du territoire intercommunal.

La municipalité de Claret a lancé un projet ambitieux de dynamisation au cœur du village à travers l'achat d'un ensemble patrimonial composé d'une maison de maître et d'un parc attenant, donnant sur la place du village. Elle a engagé la réhabilitation de cette propriété, dite « Maison du Parc », permettant la création de sept gîtes touristiques communaux, d'une salle communale « salle du Parc » et du local de l'Orangerie, à vocation commerciale, artisanale ou de services.

Elle souhaite désormais poursuivre avec l'aménagement d'une esplanade permettant l'ouverture du parc entre la rue de l'Aire menant à l'Église et la salle polyvalente.

Claret se situe sur le chemin des Verriers et dispose de la Halle du verre, un musée dédié qui accueille plusieurs milliers de visiteurs tous les ans. Le village valorise également ses savoir-faire locaux avec des artisans, des agriculteurs, une distillerie d'huile de cade unique en Europe et une douzaine de caveaux viticoles en appellation AOP Pic Saint-Loup, sans compter une douzaine de vignerons coopérateurs.

Les amateurs de nature et de sport en plein air y trouveront leur bonheur : nombreux chemins de randonnée au départ du village, site d'escalade de renommée internationale et même une aire de décollage pour le parapente viennent rythmer le quotidien des Claretains et des visiteurs.

Données de la zone de chalandise

La zone de chalandise (définie sur la base d'une isochrone de 15 minutes en voiture à destination du centre-village de Claret) recense 12 276 habitants dont les revenus sont sensiblement supérieurs à la moyenne nationale et nettement supérieurs aux moyennes départementales et régionales.

La dépense commercialisable des ménages de la zone de chalandise est de 33 M€ en alimentaire ; 9,5 M€ en culture et loisirs ; 16,2 M€ en équipement de la maison ; 8,8 M€ en équipement de la personne ; 5,2 M€ en soin de la personne ; et 9,1 M€ en restauration. L'ensemble des indices de disparité de consommation (IDC) calculés sur la zone sont supérieurs à la moyenne nationale.

La commune de Claret est relativement bien dotée en commerces et services de proximité. Les habitants disposent notamment d'un bar-brasserie ; d'une boucherie ; d'une boulangerie ; d'un bureau de tabac-presse ; d'une crêperie ; d'une épicerie ; d'une pharmacie ; d'un salon de coiffure... L'essentiel de ces activités est concentré dans le cœur de village à proximité de la place de l'Hermet, en faisant ainsi une véritable polarité commerciale et de services.

Les données socio-économiques sont communiquées en annexe du présent appel à manifestation d'intérêt.

1.2. Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) a pour objet de permettre à la commune de Claret de retenir un projet d'occupation et d'exploitation du local commercial de l'Orangerie, en vue de dynamiser le centre-bourg et de valoriser ce patrimoine communal.

La commune recherche un porteur de projet souhaitant s'installer dans un lieu patrimonial unique, au cœur du village, bénéficiant d'une visibilité directe sur la place de l'Hermet et le parc communal, et d'un environnement générateur de flux (place, gîtes, esplanade en cours d'aménagement).

1.3. Description du local

Le local est situé en rez-de-chaussée de la Maison du Parc, place de l'Hermet, 34270 Claret. Il bénéficie d'un accès direct sur le parc communal et la place du village, ainsi que d'un parking à proximité immédiate. Les sept gîtes touristiques communaux, situés à l'étage du même bâtiment, constituent un environnement dédié au développement touristique et favorable à une activité commerciale. Le local est situé au cœur du lieu de vie du village.



Espace	Surface
Local 1	40 m ²
Local 2 avec hall d'entrée et WC	36 m ² + 5 m ²
Véranda attenante (lot n° 2)	27 m ²
Orangerie	10 m ²
Terrasse extérieure	50 m ² minimum, à définir selon projet
Local technique	4 m ²

Le local est composé de deux lots susceptibles d'être occupés conjointement ou séparément :

- Le lot n° 1 (40m² au total) est livré brut avec l'ensemble des réservations nécessaires à l'aménagement d'un commerce, d'un atelier de transformation ou d'une cuisine, laissant ainsi la possibilité au porteur de projet de réaliser des aménagements conformes au projet qu'il souhaite développer. L'huissierie principale est orientée au sud (sur l'esplanade du Nouveau Monde) et l'entrée de service est orientée à l'est (place de l'Hermet).
- Le lot n° 2 (82m² au total) a été entièrement rénové et mis aux normes dans le cadre des travaux de réhabilitation de la Maison du Parc. Il bénéficie d'une double exposition : à l'ouest, grâce à sa verrière, il donne sur le parc public arboré ; au sud, il donne sur l'Esplanade du Nouveau Monde, sur laquelle est prévue la possibilité d'aménager une terrasse.

2. Activités recherchées et critères de priorité

2.1. Types d'activités recherchées

La convention d'occupation a pour objet de permettre à son titulaire d'exercer une activité commerciale, artisanale ou de services, compatible avec l'affectation des lieux, donnant directement sur le parc public et l'esplanade publique, et avec l'environnement immédiat du site (gîtes municipaux, commerces existants, habitations voisines). À titre indicatif, les activités suivantes sont particulièrement recherchées :

- Commerce de proximité ou de détail ;
- Artisanat d'art ou de production ;
- Restauration ;
- Services à la personne ;
- Activités culturelles ou touristiques ;
- Tout autre projet présentant un intérêt manifeste pour la dynamisation du bourg-centre.

2.2. Critères de priorité

Une attention particulière sera portée aux projets :

- Générateurs d'emplois locaux ;
- Participant au développement touristique de la commune ;
- Présentant un caractère innovant ou original par rapport à l'offre existante ;
- Proposant une activité ouverte le week-end (samedi et dimanche), contribuant à l'animation de l'esplanade et du parc communal ;
- Inscrivant leur démarche dans une logique de développement durable et de sobriété environnementale ;
- S'intégrant dans le tissu économique et associatif local (partenariats, coopérations).

L'activité proposée devra être compatible avec la tranquillité des hôtes des gîtes attenants et du voisinage (nuisances sonores, olfactives...).

2.3. Exclusions

Sont exclues du présent appel :

- Les activités à vocation exclusivement associative sans dimension économique ;
- Toute activité incompatible avec le Plan local d'urbanisme en vigueur.

3. Conditions de candidature

3.1. Éligibilité

Peut déposer une candidature toute personne physique ou morale, quelle que soit sa forme juridique (auto-entrepreneur, entreprise individuelle, SARL, SAS, association à objet commercial, etc.), dès lors qu'elle justifie d'un projet cohérent avec les objectifs de la commune et satisfait aux conditions d'honorabilité et de régularité fiscale et sociale.

3.2. Engagements attendus du candidat

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter l'ensemble des dispositions de la convention d'occupation du domaine public valant cahier des charges, ainsi que toutes les propositions figurant dans son dossier. En cas de contradiction entre la convention et les éléments de l'offre, les clauses de la convention sont prioritaires.

Le futur titulaire s'engage notamment à :

- Exploiter le local de manière effective et continue pendant la durée de la convention ;
- Respecter les normes applicables aux établissements recevant du public (ERP) si son activité le requiert ;
- Assurer l'ouverture du local les samedi et dimanche afin de contribuer à l'animation du parc communal et du centre du village ;
- Participer à au moins un événement festif ou culturel organisé à l'initiative ou avec le soutien de la commune de Claret par année civile, selon des modalités fixées d'un commun accord avec la municipalité au moins deux mois avant la tenue de l'événement ;
- Inscrire son exploitation dans le respect de l'environnement, en particulier en veillant à la préservation de la ressource en eau ;
- Respecter les règles d'urbanisme et toute réglementation applicable à son activité ;
- Participer à la vie locale.

4. Modalités de candidature

4.1. Composition du dossier

Les candidats sont invités à fournir un dossier complet, rédigé en langue française, comprenant les parties suivantes :

Partie I – Présentation du candidat et de ses partenaires éventuels

- Motivation du candidat et intérêt manifesté pour le site ;
- Présentation du porteur de projet et de l'équipe envisagée (rôles, missions, responsabilités, expérience et parcours professionnel) ;
- Un business plan (présentation du projet stratégique d'entreprise, planning, prévisionnel financier à 3 ans, pilotage du projet) ;
- Description des aménagements nécessaires à l'exploitation du local et montant des investissements envisagés, avec tableau détaillé par poste (matériels, installation, raccordements, aménagements) ;
- Perspectives de participation à la vie locale et de coopération avec la municipalité de Claret et les acteurs du territoire.

Pour les entreprises

- Extrait Kbis ou inscription au registre du commerce ou au répertoire SIRENE ;
- Attestation sur l'honneur de régularité fiscale et sociale ;
- Statuts à jour, incluant la répartition du capital, datés et signés ;
- 3 derniers bilans et comptes de résultat.

Pour les porteurs de projets

- Pièce d'identité en cours de validité ;
- CV précisant la situation professionnelle actuelle, la formation, les diplômes, les compétences et expériences professionnelles.

4.2. Transmission du dossier

Les dossiers de candidature devront être remis au plus tard le 31 octobre 2026 à 12h00.

La transmission est préférentiellement réalisée par voie électronique, à l'adresse suivante : mairie@claret.fr

Objet du message : « Offre pour l'AMI Local de l'Orangerie – [Nom de votre structure] »

À défaut, le dossier peut être remis sous format papier, soit contre récépissé aux horaires d'ouverture de la mairie, soit par pli recommandé avec avis de réception adressé à :

Mairie de Claret Place de l'Hermet 34270 CLARET

Tout pli remis ou réceptionné après la date et l'heure limites fixées pourra être écarté et retourné à son auteur.

4.3. Visite du site

Les candidats qui le souhaitent peuvent solliciter une visite du local en contactant la mairie à l'adresse mairie@claret.fr. Plusieurs dates pourront être organisées en fonction du nombre de candidats. La demande de visite doit intervenir au plus tard dix jours calendaires avant la date limite de dépôt des dossiers.

4.4. Demandes de renseignements

Pour tout renseignement complémentaire d'ordre technique ou administratif, les candidats peuvent adresser leurs questions à mairie@claret.fr au plus tard dix jours calendaires avant la date limite de dépôt. La commune s'engage à répondre au plus tard trois jours ouvrés avant cette échéance.

5. Critères de sélection

Les candidatures complètes seront évaluées par la commission d'attribution dans le respect des principes fondamentaux d'impartialité et de transparence, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Le jugement donnera lieu à un classement des propositions selon les critères pondérés suivants :

Critère	Pondération /100
Pertinence et qualité du projet d'exploitation Appréciables au regard des capacités techniques du candidat (références, personnel) et de la compatibilité de l'activité proposée avec les gîtes municipaux et les habitations voisines.	30
Organisation et équilibre économique de l'activité Appréciables au regard des modalités de financement des investissements, des coûts de fonctionnement et de la viabilité économique d'exploitation.	25
Retombées économiques et sociales de l'exploitation Appréciables au regard des modalités de pilotage, de la coopération avec les acteurs locaux et de la compatibilité de l'activité proposée avec les activités économiques déjà implantées.	25
Exemplarité environnementale du projet Appréciee au regard des modalités d'exploitation et de la mise en œuvre d'actions en faveur de l'environnement.	20

6. Processus de sélection

6.1. Composition du comité technique

- Représentant de la commune de Claret ;
- Technicien de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (CCGPSL) ;
- Technicien de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) ;
- Technicien de la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) ;
- Directeur d'Initiative et Moyens du Pic Saint-Loup (IMPSL) ou son représentant.

6.2. Composition du comité de sélection

- Maire de Claret, Adjointe déléguée à l'économie et un membre de la commission économie ;
- Président de la CCGPSL ou son représentant ;
- Président de la CCI ou son représentant ;
- Président de la CMA ou son représentant ;
- Président d'IMPSSL ou son représentant.

6.3. Déroulement de la procédure

Les principales étapes de la procédure sont les suivantes :

- Publication du présent appel à manifestation d'intérêt ;
- Visite éventuelle du local par les candidats ;
- Remise des candidatures ;
- Examen des dossiers complets par le comité technique ;
- Audition des candidats présélectionnés devant le comité de sélection ;
- Désignation de l'attributaire ;
- Information des candidats non retenus et notification à l'attributaire.

7. Calendrier prévisionnel

Étape	Date
Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt	01/09/2026
Date limite de dépôt des dossiers	31/10/2026
Examen des candidatures par le comité technique	Début novembre
Audition des candidats présélectionnés	Courant novembre
Désignation de l'attributaire	01/12/2026
Signature de la convention d'occupation	Décembre 2026
Prise d'effet de la convention	Au plus tôt début 2027

8. Modalités d'attribution et conditions d'occupation

8.1. Nature juridique du titre d'occupation

L'occupation du local commercial de l'Orangerie sera régie par une convention d'occupation du domaine public (CODP). Cette convention définit les droits et obligations de chaque partie pour la durée de l'occupation. Elle ne confère au titulaire aucun droit au renouvellement ni aucune indemnité d'éviction. Le projet de convention sera communiqué aux candidats présélectionnés avant l'audition.

8.2. Durée

La convention d'occupation aura une durée maximale de dix ans, fixée en cohérence avec l'amortissement des investissements projetés par le titulaire et la nécessité d'assurer une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

8.3. Redevance

L'occupation est assortie du versement d'une redevance mensuelle selon la situation :

- Si deux preneurs : pour le local 1 : une redevance mensuelle de 480 € HT (soit 12€ du m²), pour le local 2 : une redevance mensuelle de 1220 € HT (soit 15€ du m²)
- Si un seul preneur pour l'intégralité (soit les deux locaux) : une redevance mensuelle de 1464 € HT (soit 12€ du m²)

Les charges locatives, la caution et les modalités de révision seront détaillées dans la convention d'occupation valant cahier des charges et communiquées aux candidats présélectionnés avant l'audition.

8.4. Aménagements

Les aménagements nécessaires à l'exploitation du local sont à la charge du titulaire de la convention. Les candidats sont invités à se renseigner auprès de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup et des dispositifs d'aide disponibles pour le financement de ces investissements.

Le titulaire ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail de démolition, percement de mur ou de cloisons, ni aucun changement de distribution sans le consentement écrit préalable de la commune.

9. Contacts et informations complémentaires

Commune de Claret Place de l'Hermet – 34270 CLARET - Courriel : mairie@claret.fr
Personne référente : PALOC Aude – 06.27.34.56.55 - Site web : <https://www.claret.fr/>

Annexes

- Annexe 1 – Plan et Photographies du local ;
- Annexe 2 – Projet de convention d'occupation du domaine public ;
- Annexe 3 – Note relative au régime juridique d'occupation ;
- Annexe 4 – Données socio-économiques.

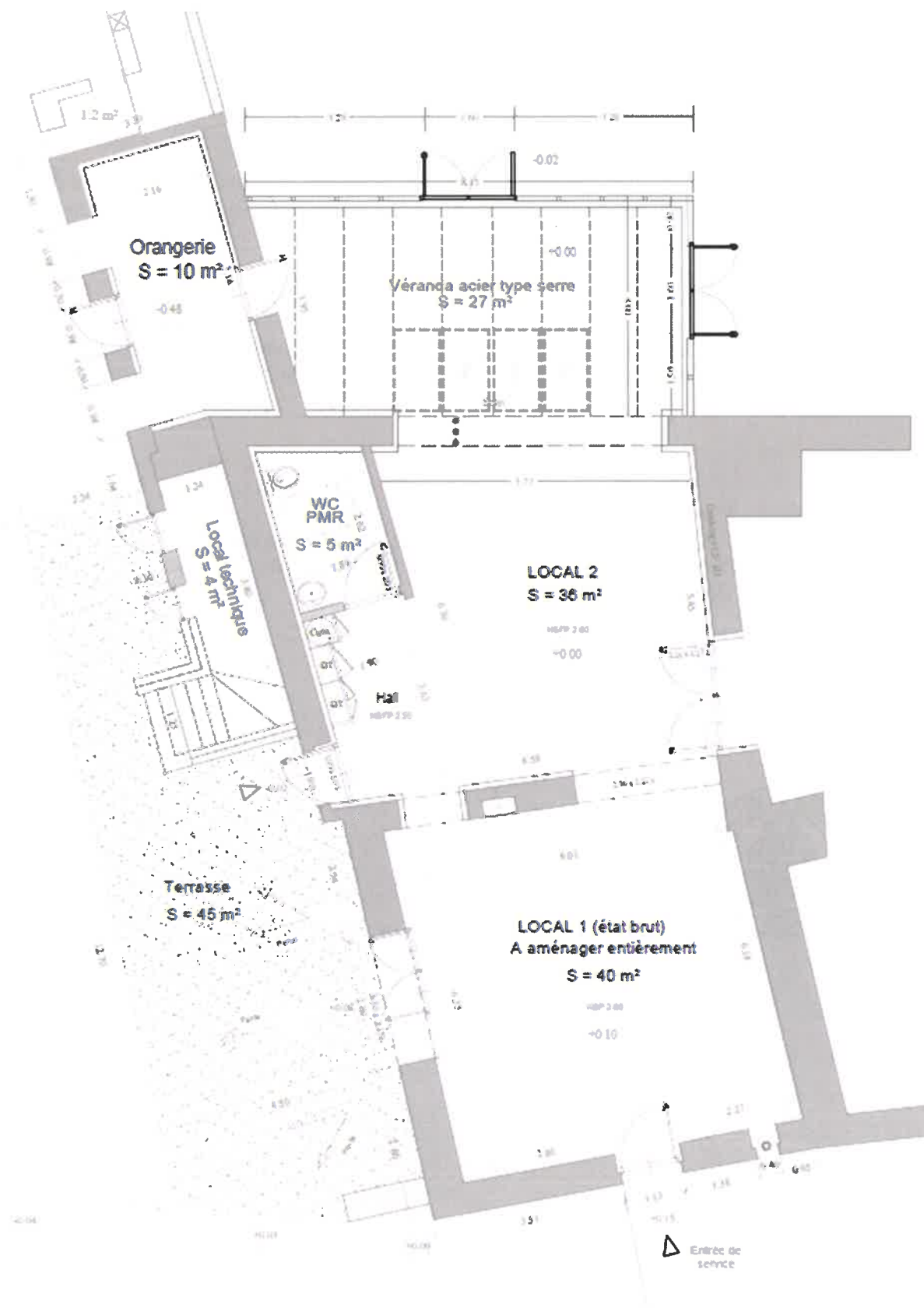
Fait à Claret, le 25 août 2026

Le Maire



ANNEXE 1 **Plan détaillé du local commercial de l'Orangerie**

Les côtes, surfaces, et altitudes sont données à titre indicatif.



APPEL A PROJET
PLAN DU LOCAL

Echelle :
1/65

Date de création : 07/11/2024
Date de modification :

Commandeur :
MAIRIE DE CLARET
Projet :
CREATION DE 3 GITES
& D'UN LOCAL A VOCATION
ARTISANALE OU COMMERCIALE
LUXE.

ANNEXE 3

Note relative au régime juridique d'occupation du local de l'Orangerie

Document destiné aux candidats souhaitant disposer d'une information complète sur le cadre juridique applicable

1. Pourquoi une convention et non un bail commercial ?

Le local de l'Orangerie est une propriété communale intégrée au domaine public de la commune de Claret. Cette qualification a une conséquence pratique importante : la loi interdit qu'un bien du domaine public soit occupé dans le cadre d'un bail commercial. L'occupation d'un bien appartenant au domaine public, même si elle est destinée à une activité économique, ne peut être consentie que dans le cadre d'une « convention d'occupation du domaine public » (CODP).

Toutefois, l'article L. 2124-32-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose qu'un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.

Concrètement, un bien relève du domaine public dès lors qu'il est propriété d'une personne publique, affecté à l'usage du public ou à un service public, et aménagé en conséquence (article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, CGPPP).

Ces trois conditions sont réunies pour le local de l'Orangerie :

- L'édifice dans lequel il est situé appartient à la commune de Claret et est dédié au développement touristique (avec notamment la présence de gîtes communaux) ; son parc est ouvert à l'usage direct du public ;
- Il est directement ouvert et accessible depuis la place de l'Hermet, le parc communal, et l'esplanade du Nouveau Monde qui sont des dépendances du domaine public dédiés à l'usage direct du public ; il disposera d'ailleurs de terrasses sur ces espaces publics ;
- Il a été aménagé dans le cadre d'un projet d'équipement public global, dans lequel s'insère la réhabilitation de la Maison du Parc, dont il constitue une composante fonctionnelle indissociable.

Cette incorporation au domaine public a été actée par délibération n°76-12 du conseil municipal en date du 21 juillet 2026.

2. Qu'est-ce que la convention d'occupation du domaine public ?

La CODP est un contrat de droit public qui organise l'utilisation privée d'un bien appartenant à la commune par un tiers (le « titulaire »). Elle est encadrée par les articles L. 2122-1 et suivants du CGPPP, issus de l'ordonnance du 19 avril 2017.

3. Ce que cela signifie pour le porteur de projet

L'absence de droit au renouvellement automatique et d'indemnité d'éviction est la différence la plus significative avec un bail commercial. En contrepartie, la commune s'engage à fixer une durée d'occupation (jusqu'à dix ans) cohérente avec l'amortissement des investissements du titulaire, ce qui lui offre une visibilité suffisante pour développer son activité.

La redevance est fixée par la commune en tenant compte de la valeur locative du bien, des avantages procurés au titulaire (emplacement, notoriété du site, flux générés par les gîtes et le parc), et des obligations particulières mises à sa charge (ouverture le week-end, participation à la vie locale). Son montant et ses modalités de révision figureront dans le projet de convention communiqué aux candidats présélectionnés.

Le titulaire ne pourra effectuer aucun travail de démolition, percement de mur ou de cloisons, ni aucun changement de distribution sans l'accord écrit préalable de la commune. Les aménagements nécessaires à l'exploitation sont en revanche à sa charge, des dispositifs d'aide pouvant être mobilisés auprès de la CCGPSL.

4. Procédure de sélection et transparence

Conformément à l'article L. 2122-1-1 du CGPPP, toute autorisation d'occupation du domaine public à des fins économiques doit être précédée d'une procédure de sélection garantissant la transparence et l'impartialité. Le présent appel à manifestation d'intérêt satisfait à cette obligation.

La sélection donnera lieu à une délibération du conseil municipal de Claret avant la signature de la convention, conformément aux règles de gouvernance applicables.

Pour tout complément d'information juridique, les candidats sont invités à se rapprocher d'un conseil spécialisé en droit public ou de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault.