



BELLEVILLES

MAISON CLOVIS – APPEL A CANDIDATURES

Une nouvelle adresse commerciale dans un bâtiment de caractère en centre-ville de Clermont l'Hérault (34)

Disponible à partir de décembre 2026





Présentation du projet

Foncière Bellevilles

La foncière Bellevilles, labellisée ESUS, porte des projets de réhabilitation de bâtiments existants sur des territoires clés, dans un souci d'impact social et environnemental fort. Elle met ainsi l'immobilier au service des projets et de l'utilité sociale.

Réunies dans une société mono-proprétaire, ces foncières offrent à la location environ 1.600 m² de surface de plancher autour d'un patio commun.



Foncière Foccal

La foncière FOCCAL 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.



Cadre de l'appel à manifestation d'intérêt

Offre complémentaire

Cet appel à manifestation d'intérêt est ouvert à toutes les activités permettant de développer une offre complémentaire à l'existant et de participer à la dynamique commerciale du cœur de Ville.

Développement économique local

Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement économique local et d'accompagnement des porteurs de projet, notamment en œuvrant pour le développement de la politique de promotion de l'E.S.S.

Candidats éligibles

Structures de l'Economie Sociale et Solidaire

Les structures disposant d'un statut juridique relevant de l'économie sociale : associations, coopératives, mutuelles et fondations

Sociétés commerciales ESS

Les sociétés commerciales immatriculées au R.C.S avec la mention « qualité ESS » et pouvant attester d'un agrément ESUS déjà obtenu ou en cours d'obtention à la date de la candidature

Autres sociétés commerciales

Toutes les autres sociétés commerciales immatriculées au R.C.S ou en cours d'immatriculation



Participer à l'AMI Maison Clovis, c'est :

Bénéfices pour les candidats

- Bénéficiaire d'une étude de marché déjà réalisée par le Bailleur pour consolider votre projet

Avantages pour les lauréats

- Prendre part à une aventure collective visant la construction d'un projet innovant à l'échelle du territoire
- Bénéficiaire d'un emplacement commercial stratégique
- Tirer parti d'une dynamique de projet co-construite avec de multiples acteurs économiques

FAIRE EMERGER

DES ALTER NATIVES



BELLEVILLES

Avantages supplémentaires pour les lauréats



Coaching

Un coaching complémentaire pour sécuriser votre business plan si nécessaire



Franchise de loyers

Une franchise de loyers de quelques mois à l'ouverture de votre activité commerciale



Stratégie de communication

La stratégie de communication d'un projet démonstrateur (presse, réseaux sociaux, partenaires institutionnels etc.)



Facilitation

Un bailleur facilitateur pour l'obtention de vos autorisations de travaux auprès de la commune



Autres avantages pour les lauréats



Réseau local

Notre connaissance du tissu local pour vous conseiller des architectes / décorateurs d'intérieur / entreprises de travaux pour l'aménagement intérieur de votre cellule commerciale



Adaptabilité du projet

Au regard des besoins spécifiques à votre activité, notre architecte pourra vous proposer des adaptations du plan initialement prévu

Histoire du projet : De l'usine d'embouteillage à la nouvelle adresse commerciale

1863

Arrivée du Chemin de Fer à Clermont l'Hérault et développement de la commercialisation du vin (pour venir compenser les difficultés rencontrées par la commercialisation des productions clermontaises : textiles, tanneries, chaussures, poteries, ...)

1900

Un négociant originaire de Salasc, Emile SALASC, vient s'installer à Clermont, dans un nouveau quartier à proximité de la Gare. Plusieurs négociants y installent leurs chais

1935 à 1990

Développement et évolution du site

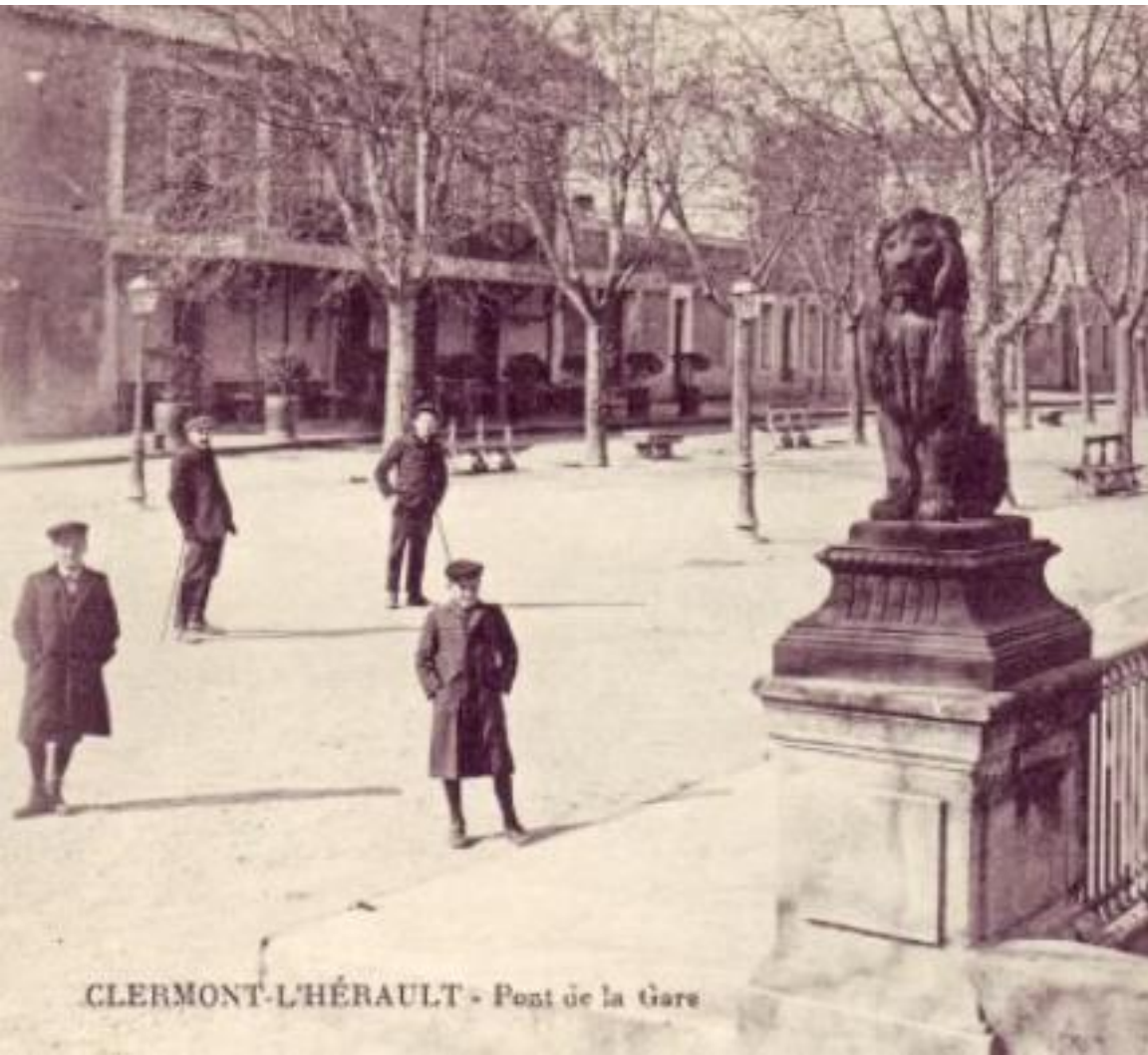
La maison Clovis SALASC

Le fondateur Emile SALASC commercialisait à Salasc son vin directement, conditionné en barriques et transporté en fûts, chargés sur des charrettes à chevaux. La lenteur et le coût de cet acheminement l'incitèrent à venir en 1900, à Clermont. Il s'installe à proximité de la gare (les locaux actuels) et lança une nouvelle technique (alors peu usitée) : l'assemblage des vins et leur traitement œnologique. Cette méthode lui permit de livrer des vins d'une qualité régulière qui fit la réputation de sa maison (qu'elle a conservée jusqu'à ce jour).

Son fils Clovis SALASC (1875/1937) prit la direction de l'affaire en 1902. En 1937, lui succéda, à son décès, son fils Marcel, toujours présent aujourd'hui, assisté de son fils Jean-Claude SALASC qui a donné une impulsion commerciale nouvelle, nationale et internationale, maintenant coopérant avec sa sœur Geneviève, spécialiste en Marketing.

La persistance de cette affaire provient surtout de l'installation près des grandes villes consommatrices de dépôts et d'embouteilleuses qui en firent une des entreprises pionnières de la vente en bouteilles. Aujourd'hui cette maison sort 200 000 bouteilles par jour, 300 000 hectos par an, dont 1/3 en bouteilles en plastique. Elle a des dépôts à Strasbourg, Saint-Etienne, Pontcharrat, avec trois structures commerciales complémentaires avec embouteillage à Nîmes, Saint-Quentin la Poterie et Pézenas.

Emploi : 100 personnes environ.



Suite de l'histoire du projet

Années 1990

Une dernière extension du site a été réalisée avec la construction du bâtiment Ouest. Les deux ensembles de bâtiments étaient utilisés très probablement pour l'embouteillage du vin pour l'un et de stockage des bouteilles pour l'autre

1998

Cessation des activités viticoles dans ces bâtiments

Début 2022

Volonté politique de reconquérir la friche pour y créer un lieu de développement économique

Développements récents du projet

Décembre 2022

Acquisition de la friche par l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour le compte de la commune de Clermont l'Hérault en vue d'un futur projet

2023

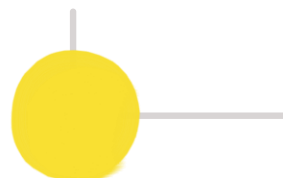
Les foncières Bellevilles et Foccal travaillent conjointement à un projet de reconquête de cette friche, alliant lieu de vie et développement économique

Eté 2024

Création de la société Maison Clovis, synonyme de lancement des études et de dépôt d'un permis de construire



Prochaines étapes du projet



Février 2025

Lancement de la commercialisation des différents espaces du projet



Automne 2025

Acquisition de la friche par la société Maison Clovis et démarrage des travaux pour une durée de 2 ans



T4 2026

Livraison prévisionnelle du projet et entrée des locataires commerciaux



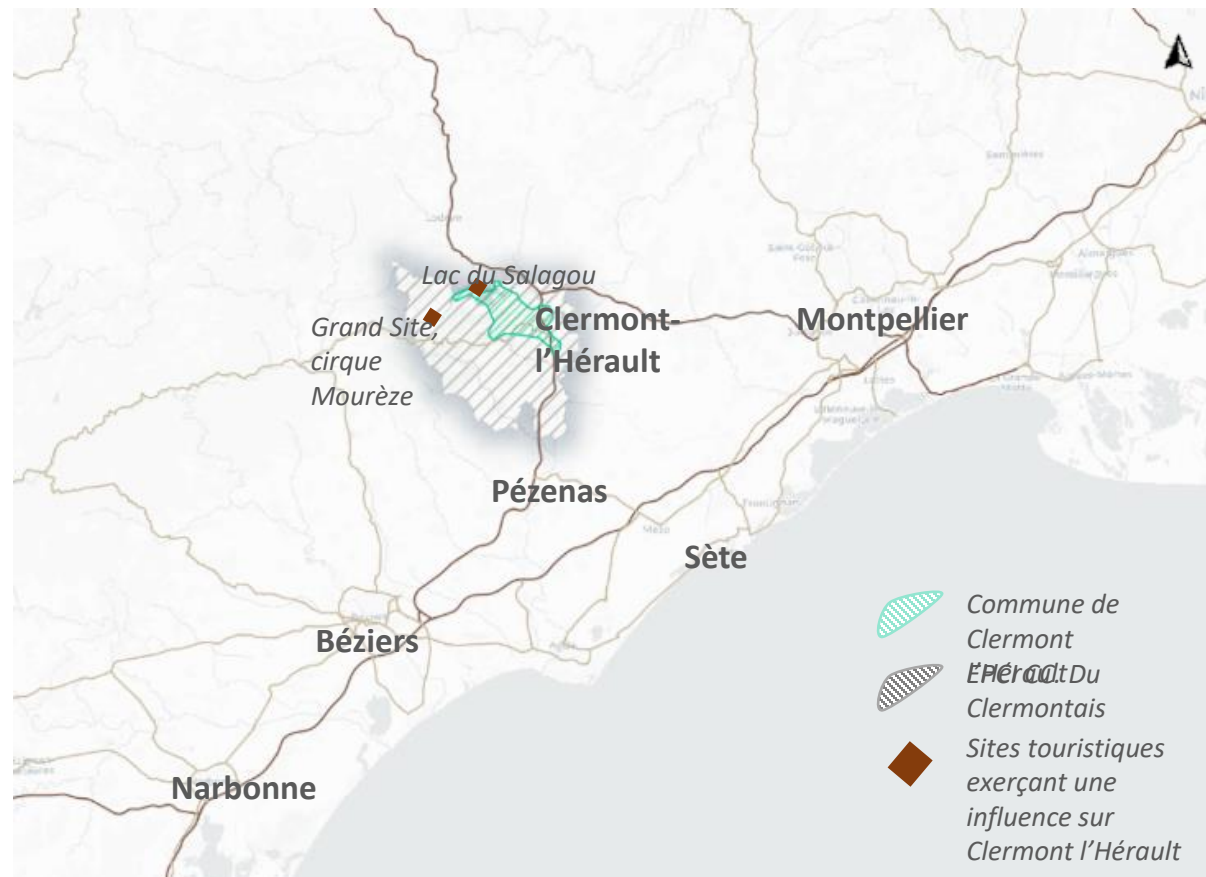
Le contexte territorial

Situation de Clermont-L'Hérault dans son bassin de vie

Clermont-l'Hérault bénéficie d'une position stratégique et suffisamment éloignée de Montpellier et Béziers (45 minutes/ 1h) pour constituer un bassin de vie en relative autonomie

La zone de chalandise du commerce local, correspondant aux limites administratives de l'EPCI, compte près de 28 000 habitants et constitue donc un bassin de clientèle de proximité significatif

Cette localisation en plein cœur du département de l'Hérault en fait un camp de base idéal pour le tourisme de proximité, d'autant que l'on trouve à l'échelle de la Communauté de Communes du Clermontais un grand nombre de sites classés.



Cirque de Mourèze



Lac du Salagou

Le site du projet

Surface commerciale importante

Près de 1600 m² en intégrant les surfaces communes, soit l'une des plus grandes surfaces commerciales en centre ancien

Proximité de locomotives

Cinéma, Maison de santé, futures implantations de bureaux, médiathèque, Théâtre... La ZAC de la Cavalerie à 5 minutes à pied accueillera d'ici 10 ans près de 1000 nouveaux habitants

Potentiel avéré

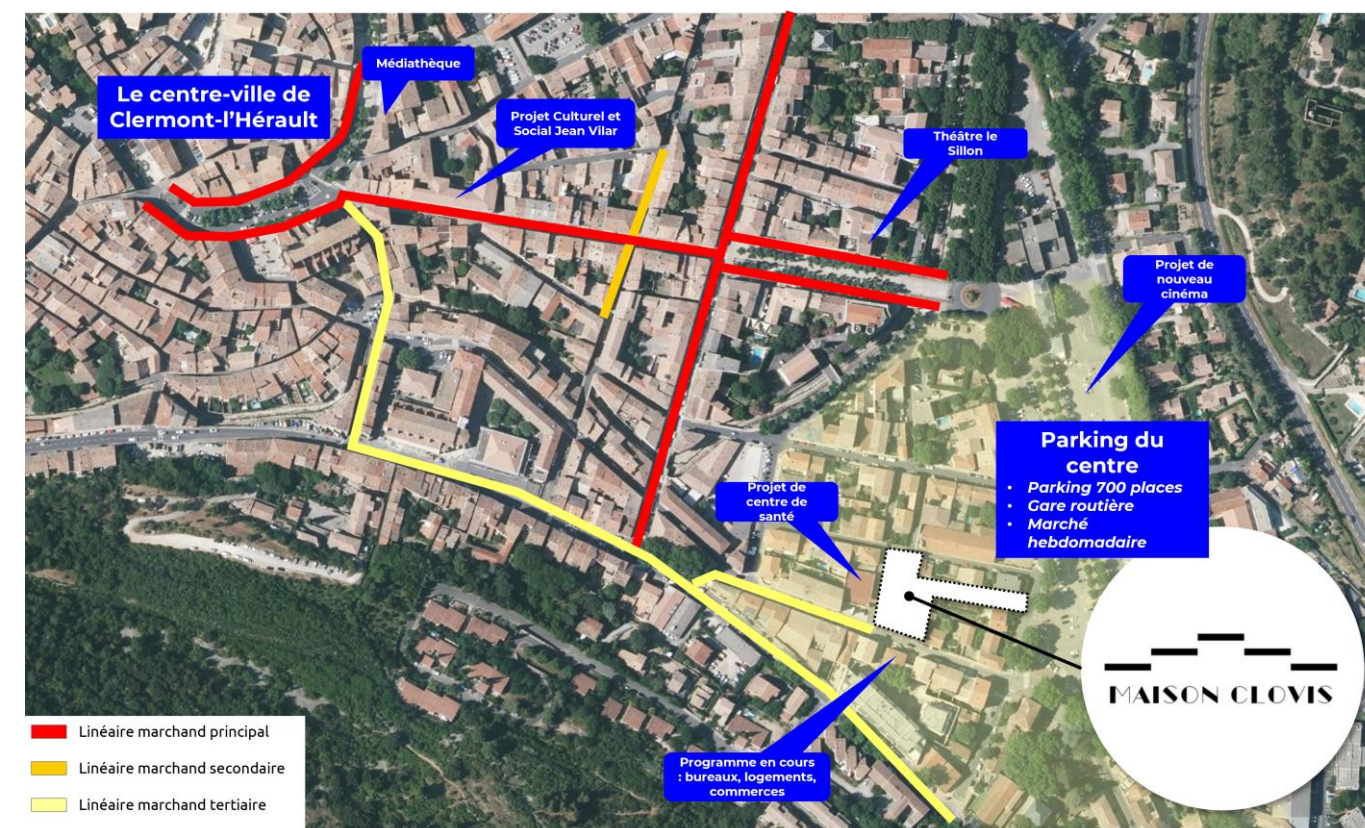
Du potentiel mis en évidence par notre étude de marché autour de l'hébergement touristique, du logement étudiant, de la convivialité et du loisir

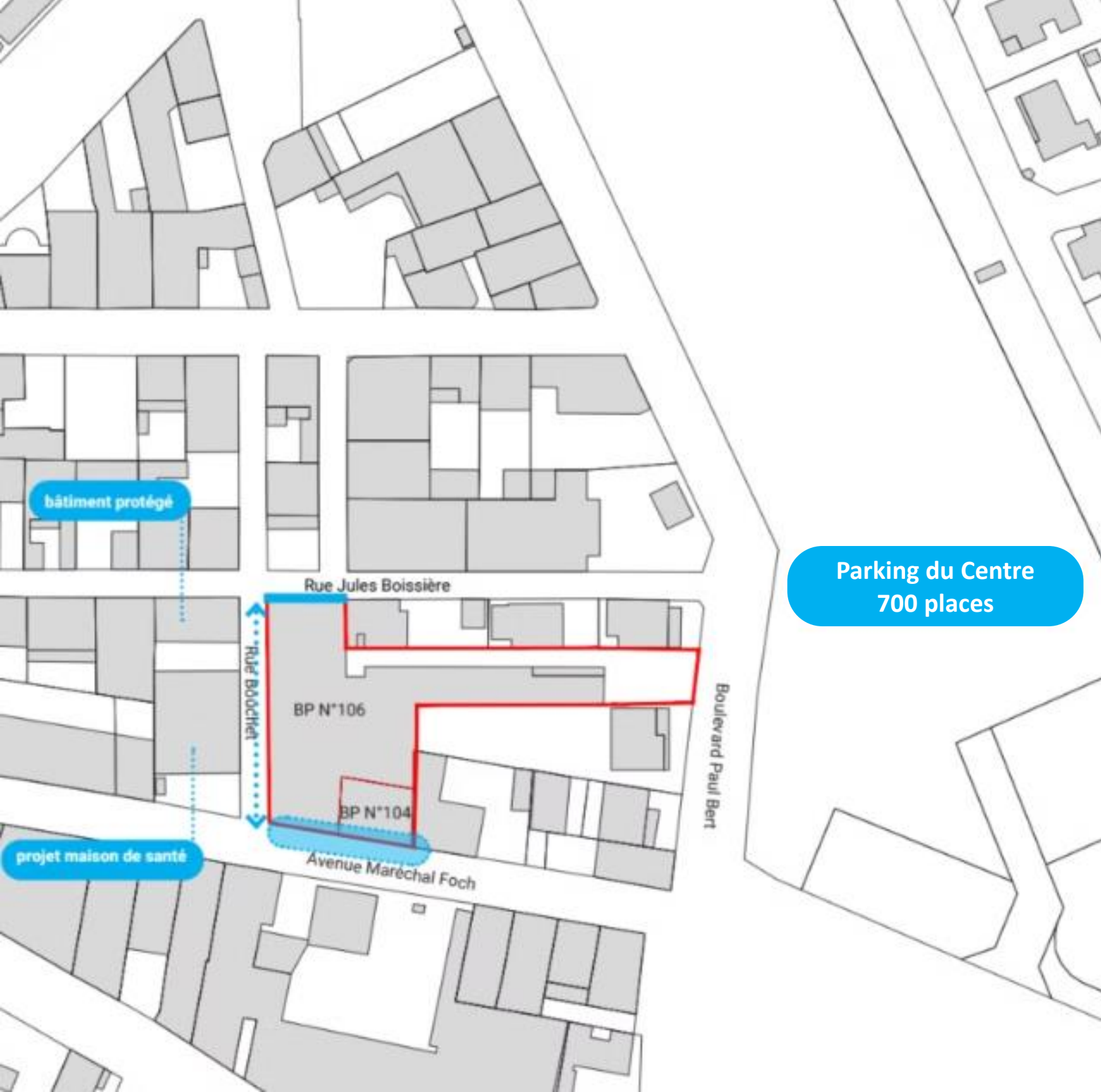
Espaces flexibles

Des espaces entièrement reconfigurables

Stationnement

Proximité immédiate d'un grand espace de stationnement





La parcelle du projet

La parcelle du projet est située au cœur de Clermont l'Hérault, offrant une position stratégique pour le développement commercial et culturel de la ville.

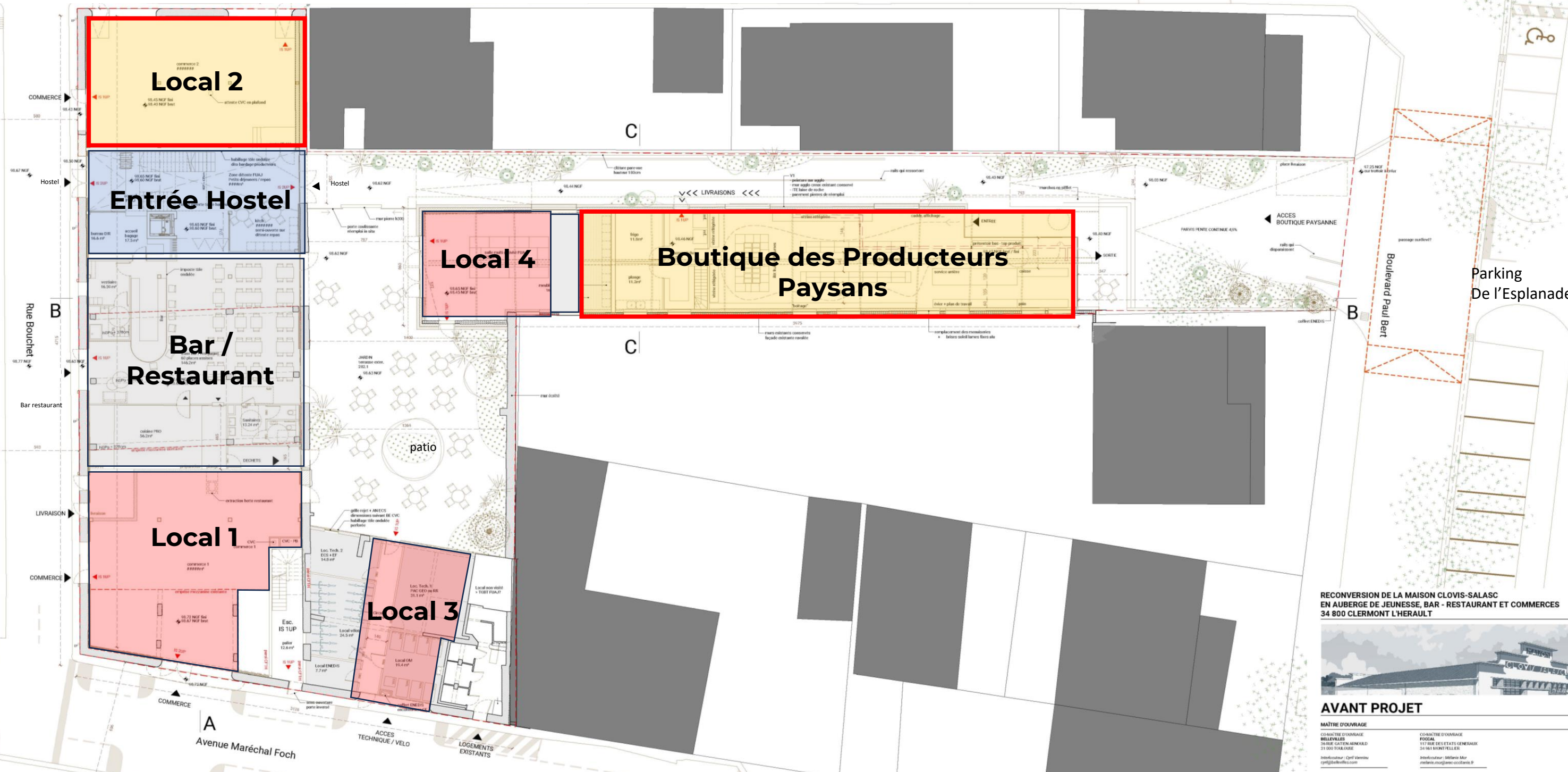
Les locaux à louer

Le projet Maison Clovis offrira après travaux une variété de locaux à louer sous bail commercial, adaptés à différents types d'activités commerciales et culturelles.



Plan détaillé des locaux

Rez-de-chaussée



Local 5 Locaux sous lettre d'intérêt

RECONVERSION DE LA MAISON CLOVIS-SALASC
EN AUBERGE DE JEUNESSE, BAR - RESTAURANT ET COMMERCES
34 800 CLERMONT L'HERAULT



AVANT PROJET

MAÎTRE D'OUVRAGE CO-MAÎTRE D'OUVRAGE BELLEVILLE 56 RUE GASTON GENEVAUD 31 000 TOULOUSE Interlocuteur : Cyril Vannieu cyril@belleville.com	CO-MAÎTRE D'OUVRAGE FOCAL 117 RUE DES ETATS GENERAUX 34 161 MONTPELLIER Interlocuteur : Murielle Mar murielle.mar@banque-territoires.fr	
MAÎTRISE D'ŒUVRE ET INTERVENANTS ARCHITECTE MANDATAIRE ATELIER HABITAT 60 RUE DES CADORNIERS 34 000 MONTPELLIER Interlocuteur : François Gendin contact@atelierhabitat.com	ARCHITECTE CO-TRAVANT KOMBÉ ARCHITECTES 44, CH. DE CAMP ROUGE 34 100 SAINT GILDES Interlocuteur : Jean-Baptiste Fayet agence@kombes-architectes.com	BET STRUCTURE ETURES 44, CH. DE CAMP ROUGE 34 100 SAINT GILDES Interlocuteur : Cyril Melgou c.melgou@etures.bech

Plan détaillé des locaux

Premier étage



Chambres studios de l'Hostel

80 à 92 lits répartis sur 18 chambres dont 12 convertibles sans travaux en studios

Logements

Logements occupés

RECONVERSION DE LA MAISON CLOVIS-SALASC EN AUBERGE DE JEUNESSE, BAR - RESTAURANT ET COMMERCES
34 800 CLERMONT L'HERAULT



AVANT PROJET

MÂÎTRE D'OUVRAGE
CO-MÂÎTRE D'OUVRAGE
BELLEVILLES
36 RUE GASTON ARNOULD
34 000 TOULOUSE
Interlocuteur : Cyril Vianesi
cyril@bellevilles.com

CO-MÂÎTRE D'OUVRAGE
FOCCAL
117 RUE DES ETATS GENERAUX
34 061 MONTPELLIER
Interlocuteur : Millaire Abr
millaire.morjara@occtanis.fr

MÂÎTRISE D'ŒUVRE ET INTERVENANTS

ARCHITECTE MANDATAIRE ATELIER ARPENT 66 RUE DES CARROUSSES 46 000 CAHORS	ARCHITECTE CO-TRAITANT KOMBO ARCHITECTES 21 RUE DES BALANQUES 34 000 MONTPELLIER Interlocuteur : Jean-Baptiste Fayet	BET STRUCTURE ÉTUDES 44 CH. DE CAMP ROUGE 34 160 SAINT-DREZERY Interlocuteur : Cyril Mallat
---	--	---

Plan détaillé des locaux

Premier étage



Logements occupés

RECONVERSION DE LA MAISON CLOVIS-SALASC
EN AUBERGE DE JEUNESSE, BAR - RESTAURANT ET COMMERCES
34 800 CLERMONT L'HERAULT



AVANT PROJET

MAÎTRE D'OUVRAGE	
CO-MAÎTRE D'OUVRAGE BELLEVILLES 26 RUE CASTEN ARNOULD 31 000 TOULOUSE Interlocuteur : Cyril Vansiau cyril@bellevilles.com	CO-MAÎTRE D'OUVRAGE FOCAL 17 RUE DES ETATS GENERAUX 34 961 MONTPELLIER Interlocuteur : Meline Mor meline.mor@arac-occitanie.fr

MAÎTRISE D'ŒUVRE ET INTERVENANTS		
ARCHITECTE MANQUAIRE ATELIER ARPIENT 49 RUE DES BALANQUES 34 000 MONTPELLIER Interlocuteur : François Gaudin contact@atelierarpient.com	ARCHITECTE CO-TRAITANT KOMBO ARCHITECTES 21 RUE DES BALANQUES 34 000 MONTPELLIER Interlocuteur : Jean-Baptiste Fayol agence@kombo-architectes.com	BET STRUCTURE EVUES 44 CH. DE CAMP ROUGE 34 100 SAINT GENEZIEVY Interlocuteur : Cyril Malgouyres c.malgouyres@evues.bech
BET FLUIDES THERMIQUE	ECONOMISTE	ACOUSTICIEN

Tableau des surfaces à louer

Local	Etage	Accès	Surface du local	Niveau de finition	Loyer annuel HT/HC*	Charges mensuelles HT
Local 1	RDC	Avenue Maréchal Foch	149,00 m ²	Semi-brute	18.200 €	400 €
Local 3	RDC	Avenue Maréchal Foch	90,00 m ²	Semi-brute	11.000 €	300 €
Local 4	RDC	Boulevard Paul Bert	80,00 m ²	Semi-brute	8.200 €	200 €
Hostel	RDC/R+1/R+2	Rue Bouchet	742,00 m ²	Aménagée	100.000 €	1.700 €
Bar / Restaurant	RDC	Rue Bouchet	239,20 m ²	Aménagée	34.500 €	500 €

Une attention particulière sera portée à une réponse commune sur ces deux activités

*Quote part de locaux techniques et parties communes comprise

Niveaux de finition des locaux

Cellules commerciales semi-brutes

- Isolation vis-à-vis de l'extérieur réalisée
- Peinture de propreté blanche
- Plafond brut de coffrage
- Menuiseries double vitrage posées
- Sol brut avec réservation de 1,5 cm pour revêtement
- Tableau électrique en attente CONSUEL à prévoir
- Arrivées et évacuations d'eau en attente

Les cellules semi-brutes pourront être aménagées sur demande du preneur. Le loyer sera réévalué en conséquence.

Cellules commerciales aménagées

- Isolation vis-à-vis de l'extérieur réalisée
- Peinture
- Menuiseries double vitrage posées
- Revêtement de sol posé
- Installation électrique complète CONSUEL obtenu
- Installation de plomberie sanitaire complète
- Cloisonnement et faux plafonds réalisés
- Espace chauffé
- Le mobilier et les équipements propres à chaque activité restent à charge du preneur (cuisines carrelées mais non équipées)

Autorisations d'urbanisme

Réglementation applicable

Conformément à la réglementation applicable en droit de l'urbanisme et en matière d'établissement recevant du public (E.R.P) les preneurs devront disposer des autorisations d'urbanismes nécessaires avant le commencement de leurs travaux et l'ouverture de leur activité.

Anticipation des démarches

Considérant les délais d'instruction, il sera demandé aux futurs locataires d'anticiper leur dépôt.

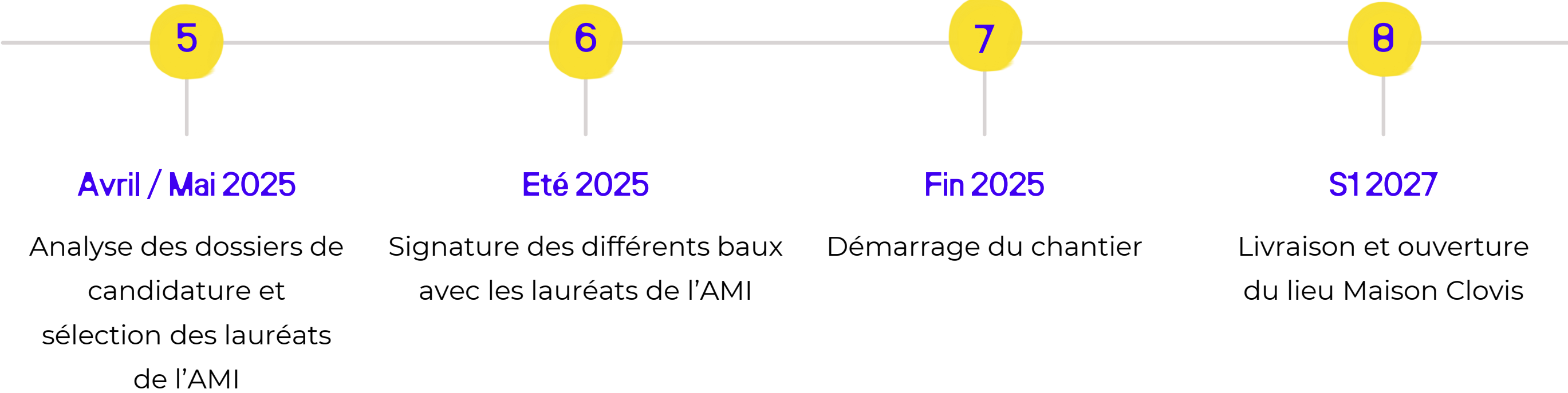


Calendrier du projet





Calendrier du projet



Pour participer à l'AMI Maison Clovis

1. Rendez-vous sur la page Internet dédiée à l'adresse suivante : www.arac-occitanie.fr ;
2. Remplissez le formulaire de pré-inscription obligatoire. Vous pourrez y réserver une date de visite du site ;
3. Rencontrez les équipes de FOCCAL et Bellevilles lors des visites organisées les 12 et 18 mars 2025 ;
4. À la suite de la visite du site, recevez l'étude de marché et de potentialité du programme Maison Clovis ainsi que les fonds de plans détaillés ;
5. Envoyez votre dossier de candidature avant le **lundi 14 avril 2025** à midi à l'adresse mail suivante : julie.morel@arac-occitanie.fr.



Documents à fournir pour candidater

Description de l'activité

Description du concept et positionnement en réponse à l'étude de marché, planning d'exploitation (jours et heures d'ouverture) projeté

Dossier de candidature

Le dossier de candidature joint au présent cahier des charges, dûment complété ainsi qu'un dossier financier comprenant :

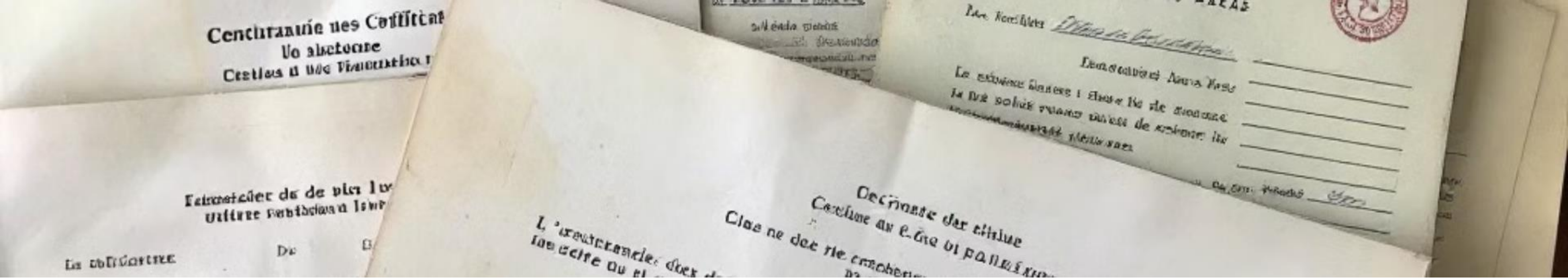
- Un plan de financement initial
- Un compte de résultat prévisionnel sur un an
- Un plan de trésorerie sur un an (*facultatif*)

Documents administratifs

Les statuts datés signés de l'association ou statuts de la société ; Le récépissé de déclaration en Préfecture ou le k-bis de moins de 3 mois pour les entreprises. En cas d'activité existante, fournir le bilan et compte de résultat des deux derniers exercices

CV et visuels

Le(s) CV du ou des porteurs du projet, les éventuels visuels de l'aménagement projeté (plans ou tout élément visuel ou d'ambiance)



Documents supplémentaires à fournir

Agrément E.S.U.S

L'attestation agrément E.S.U.S (entreprise solidaire d'utilité sociale) si nécessaire.

Assurance

Une déclaration d'assurance Multirisques et Responsabilité Civile Exploitation en vigueur.

Affiliation à un réseau

Pour la partie Hostel, une attention particulière sera portée aux candidatures affiliées à un réseau ou une fédération d'Hostels ou d'auberges de jeunesse

Informations bancaires

Un relevé d'identité bancaire

Langue

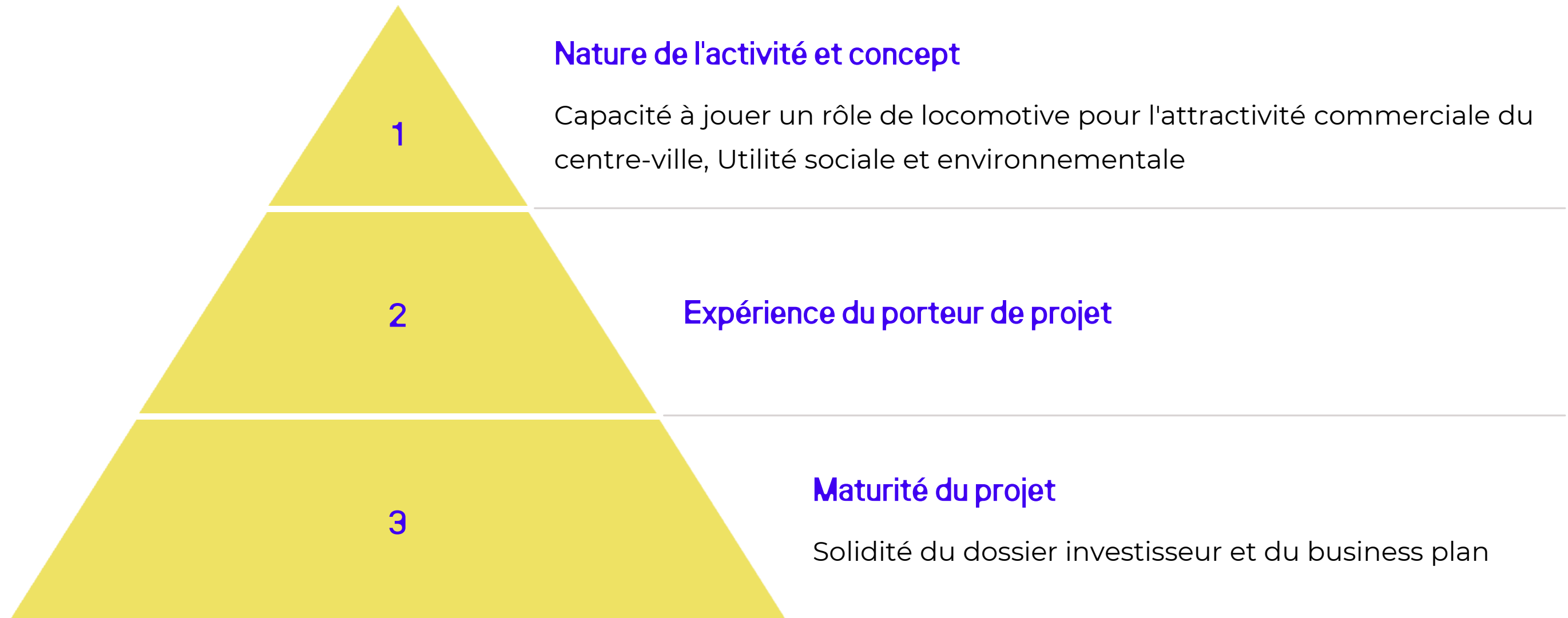
La langue utilisée devra être le français. Les candidats joindront une traduction en français des documents éventuellement fournis dans une autre langue.

Cas particulier : Structures en cours de création

Pour les structures en cours de création, un bail contenant une clause de substitution prévoyant le transfert du bail au profit de la société sera signé entre une personne physique agissant tant à titre personnel qu'au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution et le propriétaire des lieux, ou son mandataire. La signature de ce bail sera conditionnée à l'accomplissement des démarches pour la création effective de la structure. Les justificatifs correspondants, la copie de la pièce d'identité du porteur, le RIB et la déclaration d'assurance devront dans ce cas être fournis au moment de la signature du bail.



Critères d'analyse des candidatures





BELLEVILLES

