



CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURES

PEPINIERE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Local commercial situé « Place de Verdun » à Castelnaudary

Sommaire

| | |
|--|----------|
| Contexte | 3 |
| 1/ Objet de l'appel à candidatures | 3 |
| 2/ Description du local commercial | 3 |
| 2.1 Localisation | 3 |
| 2.2 Descriptif du local | 4 |
| 3/ Caractéristiques de la mise à disposition | 5 |
| 4/ Visite sur site | 5 |
| 5/ Modalités de l'appel à candidature | 6 |
| 5.1 Candidatures et sélection | 6 |
| 5.2 Descriptif du local | 6 |
| 5.3 Retrait des dossiers et demandes de renseignements | 7 |
| 5.4 Remise des candidatures | 7 |
| 5.5 Publicité | 7 |
| 5.6 Analyse des candidatures | 7 |
| 6/ Engagement du candidat | 8 |

Contexte

La Commune de Castelnaudary (12 694 habitants) bénéficie de nombreux atouts. Idéalement située entre Toulouse et Carcassonne, elle poursuit un développement propre, tant au niveau démographique, qu'économique.

Castelnaudary dispose d'un tissu économique industriel à forte identité dans l'agroalimentaire, notamment autour du cassoulet et d'entreprises « moteurs » telles que la coopérative Arterris et la Socamil.

La cité chaurienne est un espace urbain qui allie commerces de proximité et zones commerciales tout en proposant des services publics de qualité.



Afin de favoriser la reconquête commerciale du centre-ville, la commune de Castelnaudary, avec ses partenaires (Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, Etat, Région...) a mis en œuvre une stratégie globale de rénovation et redynamisation urbaine : requalification du bâti et des espaces publics, valorisation patrimoniale, amélioration des liaisons... qui bénéficiera directement à l'activité économique du centre-ville.

Cette stratégie s'inscrit dans une approche multifactorielle intégrant les différents déterminants du centre-ville : aménagements urbains, accessibilité, stationnement, services aux usagers, habitat, mobilité...

Mobiliser l'ensemble des fonctions « commerce, habitat, services, emploi, culture, espaces publics, déplacement, identité » permettra de recréer de la polarité.

Aussi, afin de favoriser l'implantation d'entreprises nouvelles et pérennes, la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois et la Ville de Castelnaudary, ont créé la pépinière commerciale, au rez-de-chaussée des Halles de la Place de Verdun.

1/ OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent appel à candidatures a pour objet de sélectionner un créateur d'entreprise afin d'exploiter le local commercial situé au sein des Halles de la place de Verdun, à Castelnaudary.

La pépinière commerciale a comme fonction essentielle de soutenir la création d'entreprises pérennes destinées à s'ancrer sur le territoire à l'issue de l'accompagnement.

L'objectif est de renforcer l'attractivité commerciale du site par la qualité des services et/ou produits proposés, le soin apporté l'accueil de la clientèle locale et touristique mais également la contribution à l'animation du secteur.

L'activité exercée dans ce lieu pourra être commerciale, artisanale ou de service mais devra impérativement être dédiée à des animations en lien avec le site. Les candidats veilleront donc à décrire de manière précise leur projet d'occupation de cet espace.

2/ DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

2.1 Localisation

La pépinière commerciale se situe en cœur de ville, à proximité immédiate d'un parc de stationnement (Place de la République). La Ville de Castelnaudary applique une politique de stationnement particulièrement favorable à l'activité

commerciale en offrant 2 heures de parking par jour à l'ensemble des usagers du centre-ville. Le parking est également gratuit entre midi et 14h00 ainsi que les samedis, dimanches et jours fériés.



La pépinière commerciale se situe au rez-de-chaussée des Halles de la Place de Verdun et donne directement accès à la place.

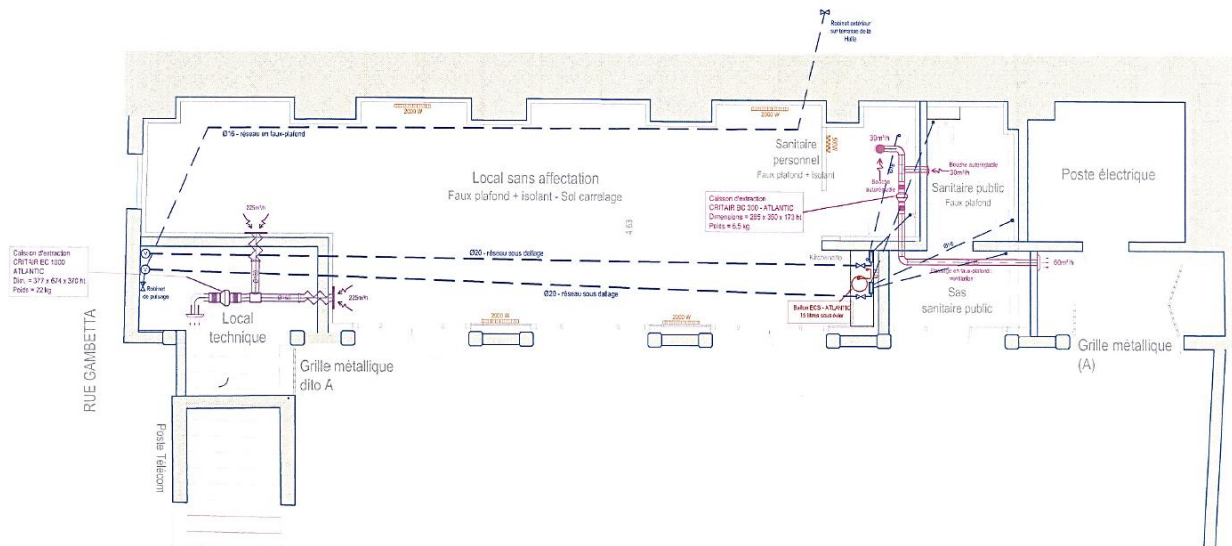


Ce complexe modulable a pour vocation première d'être un lieu de consommation mais également d'échanges et d'animation. Le local est situé au rez-de-chaussée.

2.2 Descriptif du local

Le local est composé d'une pièce principale d'une superficie de 70 m², accessible aux personnes à mobilité réduite. Des toilettes accessibles sont disponibles au sein des Halles et seront mises à disposition du porteur de projet. Une terrasse extérieure pourra également être mise à disposition après demande d'autorisation d'occupation du domaine public.

L'agencement, la décoration du local et l'équipement en mobilier seront à la charge du porteur de projet.



3/ CARACTERISTIQUES DE LA MISE A DISPOSITION

La pépinière commerciale a pour objectif de permettre à des porteurs de projet de tester leur idée, leur produit ou leur concept dans des conditions propices à favoriser le bon développement de leur activité et à constituer ou renforcer leur trésorerie.

Pour cela, une autorisation d'occuper le local sera délivrée pour une durée d'un an renouvelable. La durée totale ne pourra excéder 3 ans.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi.

Le porteur de projet s'acquittera cependant des frais d'assurances et des charges inhérentes à l'occupation du local (électricité, eau...).

Le loyer est fixé à 400 € avec une aide dégressive de la Commune :

1^{er} trimestre : exonération totale

- 2^{ème} trimestre : exonération de loyer à hauteur de 70 %, soit un loyer pour le bénéficiaire de 120 €
- 3^{ème} trimestre : exonération de loyer à hauteur de 40 %, soit un loyer pour le bénéficiaire de 240 €
- 4^{ème} trimestre : suppression de l'exonération de loyer, soit un loyer pour le bénéficiaire de 400 €
- Deuxième et troisième années : 400 €

Un soutien financier complémentaire pourra éventuellement être accordé conformément au règlement d'attribution des aides à l'implantation commerciale, accessible sur le site internet de la Ville de Castelnaudary, dans la rubrique « commerce et économie ».

A chaque période annuelle, et après examen de la demande de renouvellement par le Comité d'Agrément et de Suivi de la Pépinière, il pourra être proposer au chef d'entreprise de :

- Renouveler pour une durée d'une année supplémentaire, la durée totale du bail ne pouvant excéder 3 ans
- Rester dans le local via un bail commercial 3/6/9.
- Transférer son activité dans un nouveau local commercial, un accompagnement particulier sera mis en œuvre afin de s'assurer que l'entreprise conserve sa clientèle.

Toute **résiliation anticipée** de la convention par le preneur devra faire l'objet d'une information (courrier en recommandé avec accusé de réception) auprès de la Commune de Castelnaudary en respectant un **préavis minimum de deux mois**.

4/ VISITE SUR SITE

Les candidats ayant retiré un dossier, qui souhaitent soumissionner au présent appel à candidature devront impérativement faire une visite du site. A l'issue de la visite, une attestation sera remise aux candidats. Les visites du local seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de la Direction Aménagement Foncier Urbanisme – 04.68.94.60.95 / URBANISME@ville-castelnaudary.fr

5/ MODALITES DE L'APPEL A CANDIDATURES

5.1 Candidatures et sélection

Les projets peuvent être :

- Une création d'entreprise,
- Un établissement secondaire d'une entreprise existante,
- Ou toute autre forme ou montage juridique permettant de répondre au présent cahier des charges.

Les projets doivent être compatibles avec les locaux mis à disposition (ex : les activités de restauration ne sont pas adaptées).

Les porteurs de projet souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer :

- La viabilité économique du projet,
- Leurs motivations à s'investir et réussir,
- Leurs compétences personnelles et professionnelles dans le domaine d'activité choisi,
- Leurs capacités relationnelles et leur aptitude à se renouveler et à s'adapter aux besoins de la clientèle,
- Leur capacité à gérer une entreprise.

5.2 Constitution du dossier de candidature

Le candidat devra constituer un dossier comprenant :

- Le dossier de candidature dûment complété et signé,
- Lettre de motivation du ou des candidats et présentation du projet,
- Si le candidat est une personne physique : pièce d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle),
Si le candidat est une personne morale : copie des statuts, justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers accompagné d'une déclaration sur l'honneur selon laquelle le candidat est à jour de ses obligations fiscales et sociales et n'est pas en situation de redressement ou liquidation judiciaire.
- Extrait de casier judiciaire n°3 des personnes physiques ou des représentants de la personne morale,
- 3 derniers avis d'imposition (si personne physique),
- Copie des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle,
- Curriculum vitae de la personne physique ou des représentants de la personne morale.
- Etude de positionnement : relevé de la concurrence et connaissance du marché,
- Joindre obligatoirement lors du dépôt de candidature un prévisionnel financier :
 - un compte de résultat prévisionnel,
 - un plan de financement (y compris accord(s) bancaire(s) le cas échéant),
 - un plan de trésorerie,
 - un bilan prévisionnel du projet.
- Tout document à même d'apporter une plus-value à la candidature et/ou d'en faire apprécier la qualité.

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

5.3 Retrait des dossiers et demandes de renseignements

Le cahier des charges de l'appel à candidature est consultable sur le site internet de la Mairie :

<https://ville-castelnaudary.fr>

Les dossiers de candidatures sont à retirer à :

Mairie de Castelnaudary
Direction Aménagement Foncier Urbanisme
Cours de la République – BP 1100
11491 CASTELNAUDARY Cedex

Ou par courriel à l'adresse suivante : URBANISME@ville-castelnaudary.fr

5.4 Remise des candidatures

La date limite des candidatures est fixée au **14 octobre 2022 à 12 heures**. Les propositions seront déposées :

- Sous plis cacheté portant les mentions : « **réponse à l'appel à candidatures – pépinière commerciale Castelnaudary - Ne pas ouvrir** » contre accusé de réception (heures d'ouvertures des bureaux : du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00).
- Par plis postal, en recommandé avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi), à la Mairie de Castelnaudary, Cours de la République, BP 1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex.
- Par courriel : URBANISME@ville-castelnaudary.fr

Elle sera automatiquement prolongée au **15 novembre 2022 à 12 heures**, si aucune offre n'a été retenue.

5.5 Publicité

L'appel à projet a fait l'objet d'une publicité préalable dans les publications suivantes :

- Sur la dépêche du Midi
- Sur le site internet de la Ville « <https://www.ville-castelnaudary.fr> et de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois et la Ville de Castelnaudary
- Sur la page facebook de la Ville
- Sur le panneau d'affichage de la Mairie et de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois et la Ville de Castelnaudary
- Sur la vitrine du local

5.6 Analyse des candidatures

Les candidatures seront analysées par le Comité d'Agrément et de Suivi de la Pépinière.

Les dossiers incomplets pourront faire l'objet d'une demande de compléments d'informations.

Tout dossier de candidature incomplet à l'issue d'une demande de compléments d'informations sera déclaré irrecevable et le dossier d'offre ne sera pas analysé.

Les dossiers inéligibles seront classés sans suite.

Les dossiers éligibles feront ensuite l'objet d'une analyse en fonction des critères suivants présentés par ordre de priorité :

- **Qualité du projet commercial ou artisanal : 40%**

Attractivité de l'offre proposée,

Respect de l'appel à candidatures et adéquation aux besoins de la commune,

Qualité et originalité du concept proposé,

Plus-value par rapport à l'offre commerciale existante du centre-ville, apport d'une nouvelle offre ou service.

▪ **Viabilité économique du projet : 30%**

Solidité financière du projet,

Caractère réaliste du business plan, rentabilité.

▪ **Expérience professionnelle, qualification du candidat : 30%**

Formation en adéquation avec le projet,

Expérience réussie en tant que dirigeant d'entreprise,

Expérience réussie dans le domaine d'activité projeté,

Capacité du chef d'entreprise à porter son projet, implication, motivation...

Les candidats seront informés de la décision finale.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de mise en concurrence à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la commune de Castelnaudary se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à projet, ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à projet, ou d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celle ci-dessus indiquée.

6/ ENGAGEMENT DU CANDIDAT

Le candidat s'engage à :

- Exercer son activité au minimum 5 jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante ;
- Participer à la dynamique collective de la Place de Verdun ;
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur du local en bon état d'entretien et de propreté ;
- Verser le loyer à la commune de Castelnaudary, dans les délais impartis ;