



Ville de Castelnaudary

**CASTELNAUDARY /
LAURAGAIS AUDOIS /**
C'LA communauté

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURES



PEPINIERE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Local commercial situé « Place de Verdun » à Castelnaudary

Contexte

La Ville de Castelnaudary bénéficie de nombreux atouts. Elle est située au centre de la région Occitanie, entre Toulouse et Carcassonne en plein cœur du Lauragais. Elle représente la troisième ville du Département de l'Aude après Narbonne et Carcassonne.

Elle poursuit un développement propre, tant au niveau démographique, qu'économique. C'est la commune la plus importante du Lauragais avec 12 978 habitants (recensement 2023).

La Commune est identifiée comme « centralité sectorielle », c'est à dire qu'elle allie un projet urbain ambitieux à un projet économique créateur d'emplois. Elle 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.

C'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, 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, sécurité...

Aussi, afin de favoriser l'implantation d'entreprises nouvelles et pérennes, il a été créé la pépinière commerciale et artisanale visant à proposer à un créateur d'entreprise avec ou sans expérience, de tester, pendant plusieurs mois, son projet.

Cette approche permettra de :

- Faciliter le parcours de la création d'entreprise dans des conditions propices à favoriser le bon développement des activités,
- Favoriser la création d'entreprise afin de redensifier le secteur du centre-ville et redonner souffle à des rues dévitalisées,
- Réimplanter des locaux commerciaux et des emplacements stratégiques du centre-ville dans l'optique de le consolider et de favoriser la réimplantation d'autres activités,
- Pourvoir à la demande des consommateurs par la création d'une offre commerciale de proximité.

Elle vient en complément des aides déjà existantes sur le territoire (aide au loyer 10 € du m² maximum plafonné à 250 Euros par mois pendant les 18 premiers mois d'exercice), abattement de taxe foncière bâti des magasins et boutiques (10% sur la base d'imposition TFPB pour les surfaces principales inférieures à 400 m²), aide aux devantures (60% du coût des travaux plafonné à 5000 Euros avec une prime complémentaire et forfaitaire de 2000 Euros).

La Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Aude, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aude et l'Office du Commerce Chaurien, accompagnent la Commune dans cette démarche.

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.

La Commune souhaite installer dans ce local une activité qui contribuera à générer du flux et animer le centre-ville.

Il peut s'agir d'une activité de commerce, de service ou d'artisanat.

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 à l'accueil de la clientèle locale et touristique mais également la contribution à l'animation du secteur.

Les candidats veilleront à décrire de manière précise leur projet d'occupation de cet espace.

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 prévisionnel (y compris accord(s) bancaire(s) le cas échéant),
 - un plan de trésorerie prévisionnel,
 - 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.

7.3 Retrait des dossiers et demandes de renseignements

Le cahier des charges de l'appel à candidatures et le dossier de candidature sont consultables et téléchargeables sur le site internet de la Mairie : <https://ville-castelnaudary.fr> à compter du **22 avril 2025**.

Le retrait des dossiers et les demandes de renseignements peuvent également être adressés :

A la Mairie de Castelnaudary
Direction Aménagement Foncier Urbanisme
Cours de la République – BP 1100
11491 CASTELNAUDARY Cedex
Tél. 04.68.94.60.95

Ou par mail à l'adresse suivante : DAFU@ville-castelnaudary.fr

7.4 Remise des candidatures

Les candidats devront transmettre leur proposition avant **le 13 juin 2025**.

Ils pourront transmettre leurs offres soit par mail, soit par courrier aux adresses mentionnées ci-dessus,

Les propositions seront déposées :

Par pli postal, en recommandé avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi), à la Mairie de Castelnaudary, Direction Aménagement Foncier Urbanisme, Cours de la République, BP 1100, 11491 CASTELNAUDARY Cedex.

Par mail à l'adresse suivante : DAFU@ville-castelnaudary.fr

Contre accusé de réception à la Mairie (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).

Le pli ou l'objet du mail doivent comporter la mention suivante : « réponse à l'appel à candidatures – pépinière commerciale Castelnaudary - Ne pas ouvrir »

Elle sera automatiquement prolongée par tranche d'un mois si aucune offre n'a été retenue.

- 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 ;

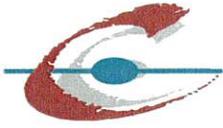
Fait à Castelnaudary, le 17 avril 2025

 Le Maire
Patrick Maugard
Patrick MAUGARD

Annexe :

- **Formulaire de demande de candidature**

Date et signature du candidat
portant la mention « lu et approuvé »



Ville de Castelnaudary

CASTELNAUDARY
LAURAGAIS AUDOIS /
C'LA communauté

Dossier de candidature

PEPINIERE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Castelnaudary

1. IDENTITE DU PORTEUR DE PROJET

Nom Prénom

Date et lieu de naissance

Adresse

Téléphone Courriel

Situation familiale

Nombre d'enfants ou de personnes à charges / Ages

Situation du conjoint et rôle éventuel dans le projet

Niveau et types de revenus actuels (détailler revenus personnels, revenus du conjoint, autres)

Rémunération attendue dans le cadre du projet :

Statut du porteur du projet : salarié demandeur d'emploi autres (préciser)

Diplômes ou niveau de formation

Parcours professionnel (joindre curriculum vitae)

Connaissances et formations sur le secteur d'activité

Formations suivies en lien avec le projet

Autres éléments venant conforter le projet (vécus ou expériences personnelles)

2. MOTIVATIONS DU PROJET

Origine du projet (l'idée, les opportunités ...)

Historique du projet (étapes, ...)

3. FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ENTREPRISE

Forme juridique Entreprise individuelle EURL Société de fait

SARL scop SAS SA

Autre (préciser) Capital social :

Date début d'activité envisagée

Activités	% CA (décroissant)

Éléments clés du dossier prévisionnel d'exploitation

	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3
Durée de l'exercice (en mois)			
Chiffre d'affaires total HT			
Effectif total dont effectif non salarié			

4. PRODUIT OU SERVICE

Description précise du/des produits(s) ou du/des service(s) proposé(s) (joindre photos)

.....
.....
.....

Positionnement tarifaire et avantages concurrentiels

.....
.....
.....

Réglementations particulières applicables aux produits ou aux services

.....
.....
.....

Sources d'approvisionnement (fournisseurs, nombre, localisation, conditions de règlement)

.....
.....
.....

Stratégies d'évolution et de développement envisagées pour le produit ou le service et moyens à mettre en œuvre pour y parvenir

.....
.....
.....

5. LE MARCHE

L'offre et la demande : principales caractéristiques du marché (habitudes de consommation, tendances, réseaux de distribution, prescripteurs, ...)

.....
.....
.....
.....

La concurrence : Identification des concurrents, enseignes, marques, points forts et faibles, opportunités,

.....
.....
.....
.....

6. LES OUTILS DE PRODUCTION

Description des moyens de production nécessaires

.....
.....
.....

Les moyens en matériel d'exploitation (en Euro et descriptif)

	Nature	Acquis	A acquérir	Location	Crédit-bail	Usage
1 ^{ère} année						
	TOTAL 1	0	0	0	0	0
2 ^{ème} année						
	TOTAL 2	0	0	0	0	0
3 ^{ème} année						
	TOTAL 3	0	0	0	0	0

6. LE FINANCEMENT

Éléments clés du dossier prévisionnel

	Exercice	Exercice 2	Exercice 3
Chiffre d'affaires total HT			
Marge commerciale			
Production totale dont production stockée			
Valeur ajoutée			
Excédent brut d'exploitation			
Résultat d'exploitation			
Résultat financier			
Résultat net			

Mode de détermination du CA prévisionnel (nombre de clients et panier moyen, jours travaillés, nombre de prestations vendues et prix unitaires...)

.....
.....

Éléments clés du plan de financement

		Démarrage	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3
EMPLOIS	Total investissements (matériels, immatériels et financiers)				
	Variation des Fonds Propres (Remboursement CCA, Dividendes)				
	Remboursement des emprunts				
	Remboursement Avance remboursable PACTE				
	Constitution et variation du BFR				
	TOTAL EMPLOIS				
RESSOURCES	Apports en Fonds Propres Dont Comptes Courants Associés				
	Nouveaux Emprunts				
	Avance remboursable PACTE				
	Subventions d'investissement				
	Autres				
	Capacité d'Autofinancement				
	TOTAL RESSOURCES				
SOLDE					
SOLDE CUMULE					

	Démarrage	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3
Effectif total				
dont effectif non salarié				

Plan de financement détaillé

	Démarrage	Année 1	Année 2	Année 3
BESOINS				
Frais de premier établissement				
Fonds de commerce				
Droit au bail				
Dépôts de garantie				
INVESTISSEMENTS (hors TVA) bruts				
Terrain				
Construction				
Installation				
Matériel				
Autres				
Remboursements de capital d'emprunts				
Besoins en fonds de roulement				
TOTAL DES BESOINS				
RESSOURCES				
Capital (apports créateurs et associés)				
Comptes courants associés				
Aides et subventions				
Prêt Plateforme Initiative				
Total fonds propres				
Emprunts à moyen et long terme				
Crédit-Bail				
Autofinancement net				
TOTAL DES RESSOURCES				

Le compte de résultat sur trois ans (modèle de détail des charges).

	Année 1	Année 2	Année 3
Énergie			
Eau			
Petits équipements			
Fournitures d'entretien			
Fournit, administratives			
Divers			
ACHATS FOURNITURES			
Crédit bail			
Loyer et charges			
Entretien			
Assurances			
Documentation Divers			
SERVICES EXTERIEURS			
Honoraires			
Frais actes et contentieux			
Publicité			
Transports sur achats			
Transports sur			
Voyages et déplacements			
Mission réception			
Frais postaux et télécommunications.			
Services bancaires			
Divers			
AUTRES SERVICES EXTERIEURS			
Taxe professionnelle			
Autres imp. et taxes			
IMPOTS ET TAXES			
Salaires et appointements Charges/sal. et appointements.			
Commissions Sur ventes			
Charges 'commissions			
Divers			
Exonération de charges sociales			
CHARGES DE PERSONNEL			
AMORTISSEMENTS			
Intérêts sur emprunts Intérêts bancaires			
CHARGES FINANCIERES			
Impôt sur le Bénéfice			
IMPOT SUR LE BENEFICE			

Le compte de résultat sur trois ans avec soldes intermédiaires de gestion (modèle)

	Année 1	Année 2	Année 3
Production vendue France H.T. Production vendue Export.			
Production vendue totale Production stockée			
PRODUCTION			
Vente de marchandises France H.T. Vente de marchandises Export.			
Ventes Totales de marchandises. Autres produits			
TOTAL PRODUITS			
Achats matière premières Var stock matières premières. Achats marchandises. Var stock marchandises.			
Achats consommés Achats travaux à façon			
MARGE COMMERCIALE			
Achats de fournitures Services extérieurs Autres services extérieurs Impôts et taxes Charges de personnel Autres charges de gestion courantes			
SOUS TOTAL			
EXCEDENT BRUT D'EXPLOIT.			
Dot aux Amortissements.			
RESULTAT D'EXPLOITATION			
Charges financières			
RESULTAT COURANT AVANT IS			
Impôt sur les bénéfices			
RESULTAT NET COMPTABLE			

