



Ville de Castelnaudary

**CASTELNAUDARY**  
**LAURAGAIS AUDOIS**  
C'LAcommunauté

## CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURES



### **PEPINIERE COMMERCIALE ET ARTISANALE**

Local commercial situé « Place de Verdun » à Castelnaudary

# Sommaire

<b>Contexte</b> .....	<b>3</b>
<b>1/ Objet de l'appel à candidatures</b> .....	<b>3</b>
<b>2/ Description du local commercial</b> .....	<b>4</b>
2.1 Localisation .....	4
2.2 Descriptif du local .....	4
<b>3/ Comité de sélection</b> .....	<b>5</b>
<b>4/ Durée</b> .....	<b>5</b>
<b>5/ Conditions financières</b> .....	<b>5</b>
<b>6/ Visite sur site</b> .....	<b>6</b>
<b>7/ Modalités de l'appel à candidatures</b> .....	<b>6</b>
7.1 Candidatures et sélection .....	6
7.2 Constitution du dossier de candidature .....	6
7.3 Retrait des dossiers et demandes de renseignements .....	7
7.4 Remise des candidatures .....	7
7.5 Publicité .....	8
7.6 Analyse des candidatures .....	8
<b>8/ Engagement du candidat</b> .....	<b>8</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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.

## 2/ DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

### 2.1 Localisation

La pépinière commerciale se situe en cœur de ville, au rez-de-chaussée des Halles de la Place de Verdun, 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 la place.

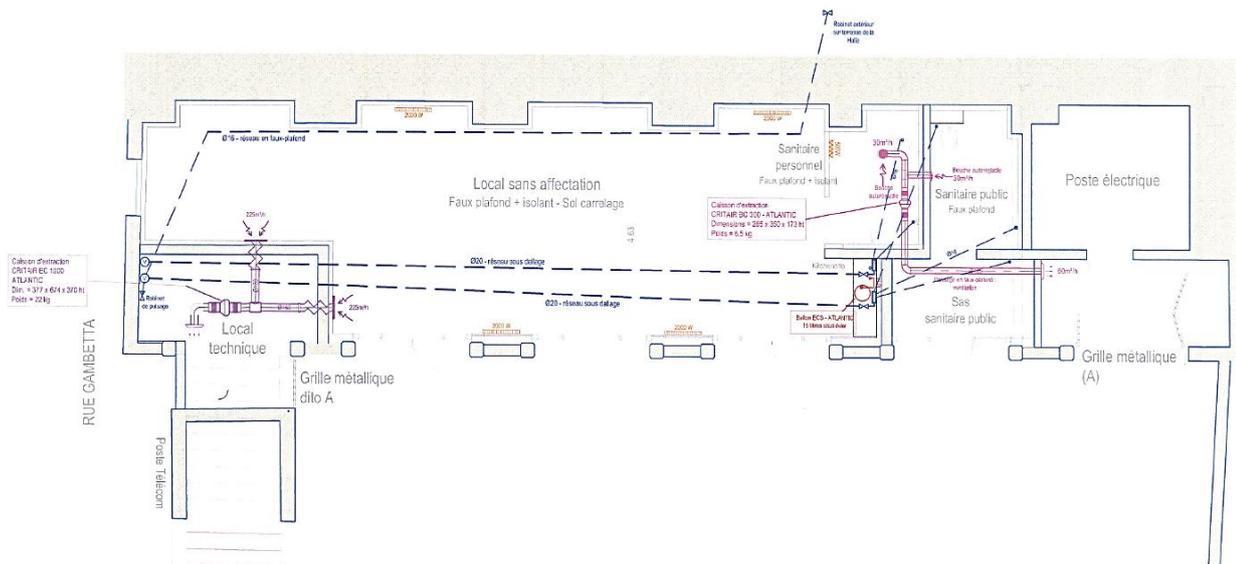


Ce complexe modulable a pour vocation première d'être un lieu de consommation mais également d'échanges et d'animations. Le local est situé au rez-de-chaussée.

### 2.2 Descriptif du local

Le local est composé d'une pièce principale d'une superficie de 70 m<sup>2</sup>, 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/ COMITE DE SELECTION

Les candidatures seront analysées par un Comité d'Agrément et de Suivi de la Pépinière Spécifique (CASPS) constitué des membres du Comité de sélection de l'aide à l'implantation commerciale désignés par délibération du Conseil Municipal n° 2022-137 du 23 juin 2022, à savoir : cinq représentants de la Commune et deux représentants de l'office de commerce chaerien.

Il sera également associé un représentant de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Aude et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aude.

**Le Comité s'engage au respect de la confidentialité des informations communiquées et des échanges tenus en réunion.**

### 4/ DUREE

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.

### 5/ CONDITIONS FINANCIERES

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 Euros hors charge** avec une aide dégressive de la Commune.

**Un soutien financier complémentaire pourra éventuellement être accordé conformément au règlement d'attribution des aides à l'implantation commerciale s'appliquant à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre (aide aux loyers de 18 mois), accessible sur le site internet de la Ville de Castelnaudary, dans la rubrique « commerce et économie ».**

Première année :

1er trimestre : **exonération totale**

2ème trimestre : exonération de loyer à hauteur de 70 %, soit un loyer pour le bénéficiaire de **120 €**

3ème trimestre : exonération de loyer à hauteur de 40 %, soit un loyer pour le bénéficiaire de **240 €** revenant à 150 €, avec l'aide aux loyers

4ème trimestre : suppression de l'exonération du loyer, soit un loyer pour le bénéficiaire de **400 €** revenant à 150 Euros, avec l'aide aux loyers,

Deuxième année :

Loyer pour le bénéficiaire de **400 €** revenant à 150 Euros, avec l'aide aux loyers,

Troisième année :

Loyer pour le bénéficiaire de **400 €**

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 proposé 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 motivée (courrier en recommandé avec accusé de réception) auprès de la Commune de Castelnaudary en respectant un **préavis minimum de deux mois**.

Le candidat s'engagera à informer sans délais la commune, de toutes difficultés rencontrées dans le cadre de son activité. Un bilan pourra être sollicité. En cas de résiliation anticipée ou de non-respect des engagements, un remboursement partiel ou total des aides, pourra être réclamé après examen du comité, notamment dans le cas d'un transfert de commerce hors du centre-ville de la Commune.

## **6/ VISITE SUR SITE**

Les candidats 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](mailto:URBANISME@ville-castelnaudary.fr)

## **7/ MODALITES DE L'APPEL A CANDIDATURES**

### **7.1 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 (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.

### **7.2 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 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](mailto: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](mailto: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.

## **7.5 Publicité**

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

Sur la « Dépêche du Midi » et la « Voix du Midi »,

Sur le site internet de la Ville de Castelnaudary « <https://www.ville-castelnaudary.fr> » et de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois,

Sur la page facebook de la Ville,

Sur le panneau d'affichage de la Mairie de Castelnaudary et de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois,

Sur la vitrine du local.

## **7.6 Analyse des candidatures**

Les candidatures seront analysées par un Comité d'Agrément et de Suivi de la Pépinière Spécifique (CASPS).

Les candidats pourront être auditionnés pour la présentation de leur projet.

Les dossiers incomplets feront 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 : 50%**

Attractivité de l'offre proposée.

Dimension locale du projet : plus-value par rapport à l'offre commerciale existante du centre-ville, apport d'une nouvelle offre ou service, et qualité et originalité du concept proposé.

Horaires d'ouvertures

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

Business plan

### **Qualification du candidat : 20 %**

Capacité à porter son projet, implication, motivation...

Pour les candidats ayant déjà exercé : expérience réussie en tant que dirigeant d'entreprise et/ou dans le domaine d'activité projeté.

### **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 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.**

## **8/ 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 ;

**Fait à Castelnaudary, le**

**Le Maire**

**Patrick MAUGARD**

**Annexe :**

- **Formulaire de demande de candidature**

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