

DESRIPTIF DE L'APPEL À CANDIDATURES

Pour la création et l'exploitation d'un commerce
d'alimentation générale de type supérette
Pour le nouveau Pôle commercial
« Les Boutiques de Thau » - Quartier de l'Île de Thau
Commune de Sète



Date limite : Vendredi 30 septembre 2022 – 17h00

Vous êtes à la recherche d'un nouveau site d'implantation dans un environnement professionnel qualitatif et attractif sur l'arc méditerranéen ?

Candidatez à l'appel à candidature pour la création et l'exploitation d'un commerce d'alimentation générale de type supérette pour le nouveau Pôle commercial « Les Boutiques de Thau » situé sur la commune de Sète.

Présentation du territoire

Sète - Cap d'Agde Méditerranée regroupe 34 communes, et compte 200 000 habitants (jusqu'à 500 000 sur 6 mois de l'année).

Territoire dynamique, il offre un cadre de vie exceptionnel.

Investissez ici et développez votre entreprise en Méditerranée, au cœur de l'Occitanie, à proximité directe de la Métropole de Montpellier, dans un territoire à fort potentiel :

- ✓ Un territoire dynamique qui attire entrepreneurs, investisseurs, touristes et cadres
- ✓ Un territoire en croissance avec des secteurs d'activités traditionnels forts - tourisme, agro-alimentaire, BTP, services - et des secteurs d'avenir en plein développement : économie bleue, circulaire et environnementale, industries créatives et culturelles, sports santé bien-être, art de vivre et patrimoine.
- ✓ Un territoire très accessible :
 - Position au cœur des grands axes autoroutiers A9, A75, et A61
 - Deux gares tgv à Sète et Agde
 - Deux aéroports Béziers Cap d'Agde & Montpellier Méditerranée
 - Port international Sète Frontignan Sud de France relié aux réseaux routiers, ferrés et fluviaux.

L'agence d'attractivité Blue promeut cette destination économique et accompagne les projets d'implantation d'entreprise sur le territoire de **Sète - Cap d'Agde Méditerranée**

Présentation du Projet de requalification du quartier de Ile de Thau :

À travers une action globale d'un haut niveau d'ambition sur le logement, les équipements publics et les aménagements, la Ville de Sète et Sète agglomération méditerranéenne vont profondément transformer le cadre de vie des habitants du quartier de l'Ile de Thau.

L'objectif est de donner à ce quartier un rôle original et unique dans l'agglomération : celui d'un quartier populaire à haut niveau de service, offrant un parc de logements de qualité et énergétiquement sobres, des transports en commun fréquents sur des amplitudes horaires adaptées aux besoins des habitants, disposant de l'ensemble des services de proximité nécessaires à la qualité de vie de la population dans un cadre de vie requalifié.

Ils ont débuté en septembre 2021 par la création d'un centre commercial plus attractif, en remplacement de l'ancien dont l'inauguration est prévue fin 2022.



Présentation du nouveau Pôle Commercial « Les Boutiques de Thau » :

Le quartier de l'Île de Thau dispose d'un cadre paysager remarquable qui lui offre un potentiel d'évolution intéressant :

- La présence d'équipements publics attractifs (Mairie annexe, La Poste, médiathèque, salle de spectacle, établissements scolaires, lieux de culte), générateurs de flux,
- 10% de la population de la ville habitent dans ce quartier
- La tenue d'un marché forain dynamique, 1 fois par semaine
- Stationnement facile et gratuit
- L'Île de Thau est desservie par 3 lignes de bus du réseau interurbain

L'ancien centre commercial a été construit en 1977, cet équipement n'offre plus une réponse satisfaisante aux besoins de proximité de la population :

- Configuration obsolète (accès par une allée couverte obscure, commerces tournés sur un patio intérieur sans façades sur rue), qui ne lui permet pas de tirer parti de l'attractivité des équipements publics proches, ni du marché forain hebdomadaire qui compte une centaine d'étals ;
- Bâti en mauvais état ;

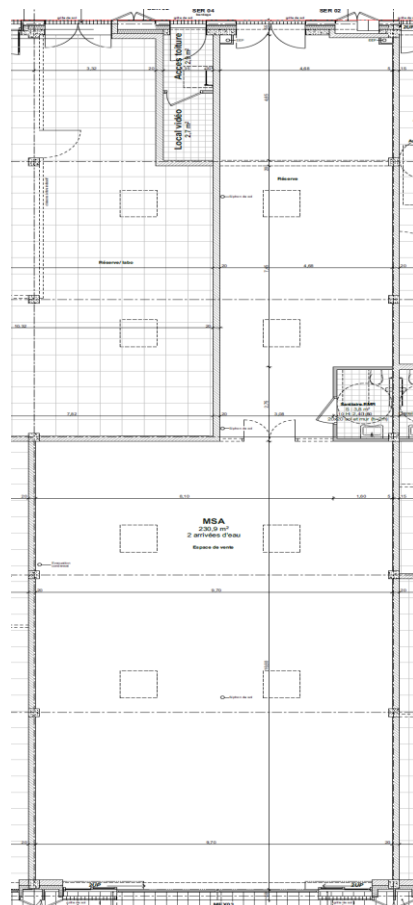
La restructuration du centre commercial s'inscrit dans un projet d'aménagement plus global intégrant la valorisation des bords du canal, la restructuration du boulevard Mendès France, l'optimisation des cheminements piétons, et l'aménagement d'espaces publics lisibles.

Sous maîtrise d'ouvrage directe par l'ANCT, ce nouvel équipement de 1160 m² sera livré en octobre 2022 et il sera composé de 8 cellules commerciales dont les activités seront les suivantes : pharmacie, coiffure, tabac/presse, boulangerie, boucherie, supérette, activités médicales :

Plan du futur centre commercial



Voir plan détaillé en annexe des documents de l'appel à candidatures



b) Adresse du bien

Centre commercial « Les Boutiques de Thau » 711 boulevard Pierre Mendès France
34200 SETE

c) Conditions locatives du bien

Loyer annuel HC/HC : 12 705€

Provision pour charges annuelles HC : 3175€

Impôt foncier à la charge du Preneur

Nature du bail : bail commercial 3, 6, 9

Païement des loyers : trimestriellement et d'avance

Révision annuelle des loyers selon l'indice ICC

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT/HC (encaissé)

A titre exceptionnel, une minoration de loyer est consentie comme suit :

- De la date de prise d'effet du bail jusqu'au 31 décembre 2023, le loyer annuel sera minoré de 30%,
- Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024, le loyer annuel sera minoré de 20%,
- Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2025, le loyer annuel sera minoré de 10%,
- A compter du 1^{er} janvier 2026 et pour les années suivantes, le loyer de référence

d) Disponibilité du bien

Un bail pourra se signer avec le Preneur dès validation de sa candidature par le comité de sélection. La livraison du bien au Preneur à partir d'octobre 2022 (date de réception des locaux par l'ANCT). Le local est livré semi-aménagé (cf fiche technique ci-joint).

Des visites des lieux seront organisées pour les candidats.

e) Avantages fiscaux

L'implantation d'une activité commerciale dans un quartier priorité donne droit à des exonérations fiscales, vous trouverez ci-dessous le détail :

Le dispositif d'exonération de fiscalité locale en QPV : pour quelles entreprises ?

Le dispositif d'exonération d'impôts locaux est réservé aux très petites et petites entreprises commerciales qui respectent certaines conditions en termes de seuils de salariés et de chiffres d'affaires ou de total de bilan.

Conditions relatives aux TPE

L'entreprise doit :

- Être créée ou faire l'objet d'une extension en QPV entre le 1^{er} janvier 2015 et le **31 décembre 2020**
- Employer moins de 11 salariés
- Réaliser un chiffre d'affaires annuel de 2 millions d'euros maximum.

Conditions relatives aux petites entreprises

L'entreprise doit :

- Faire l'objet d'une création ou d'une extension en QPV entre le 1^{er} janvier 2017 et le **31 décembre 2022**
- Employer moins de 50 salariés
- Réaliser un CA annuel n'excédant pas 10 millions d'euros (bilan < 10 millions €).

Exonération de cotisation foncière des entreprises en QPV

L'exonération s'applique de manière totale pendant 5 ans. Ensuite la base d'imposition à la cotisation foncière des entreprises bénéficie d'un abattement égal à :

60 % la 6^{ème} année

40 % la 7^{ème} année

20 % la 8^{ème} année.

Si votre entreprise est créée dans un QPV, l'exonération commence à partir de l'année suivant la date de sa création. Si votre entreprise s'installe dans un QPV, l'exonération commence à partir de la 2^{ème} année suivant son installation.

Plafonds d'exonération de cotisation foncière des entreprises en QPV

L'exonération s'applique dans les limites d'un montant de base nette imposable suivantes :

- **29 532 € pour 2020** pour les créations ou extensions d'établissements en QPV
- **78 661 € pour 2020** s'agissant des activités commerciales déjà implantées en QPV en N-1.

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en QPV

L'exonération s'applique pour une durée de **5 ans**. Cette exonération cesse définitivement de s'appliquer à compter du :

- 1^{er} janvier de l'année suivant celle où les immeubles ne sont plus affectés à une activité commerciale
- 1^{er} janvier de la 2^{ème} année de non-respect d'une autre condition d'exonération.

Conformément à la réglementation européenne concernant les aides de minimi, le montant total des aides (cotisation foncière des entreprises et taxe foncière sur les propriétés bâties) ne doit pas dépasser **200 000 €** sur une période de 3 exercices fiscaux.

Sélection des candidatures

Profil des candidatures souhaitées :

1 – Commerce intégré, succursaliste d'une enseigne nationale ou commerce associé...

2 – Franchisé ou indépendant adossé à une enseigne nationale

Le candidat recherché aura de préférence une expérience dans la distribution alimentaire dans un poste d'encadrant ou aura exploité une activité de même nature.

Le bien est à usage commercial, à destination de l'activité de supérette, d'alimentation générale sous enseigne nationale et à l'exclusion de la fabrication et vente de pain.

L'exploitation de la supérette sera adossée à une grande enseigne de la distribution alimentaire qui apportera à l'exploitant, outre sa notoriété, son savoir-faire et une éventuelle participation au financement de son aménagement, une offre de proximité complète et variée aux habitants du quartier.

Chaque candidat devra remplir et retourner un dossier de candidature qui sera ensuite présenter au comité de sélection (Agence d'attractivité Blue, Ville de Sète, SAM et ANCT).

Le dossier de candidature devra comporter les éléments suivants :

Le dossier de candidature ANCT dûment complété comprenant notamment :

- Les motivations du candidat et l'intégration de cette activité dans un projet professionnel,
- Le curriculum vitae du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercées antérieurement par le candidat ainsi qu'un descriptif de l'expérience acquise en matière de gestion de commerce et/ou de rayon alimentaire de magasin,
- Une présentation du concept marchand et son éventuel intégration à un réseau de commerçants ou un adossement à une grande enseigne nationale,
- Un plan merchandising de l'organisation de la surface de vente permettant de comprendre le parcours marchand (positionnement de la caisse et des gondoles) avec la mise en évidence des différents univers de vente.
- Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture (amplitude horaire et jours d'ouverture).
- Un business plan détaillé (bilan prévisionnel et compte de résultat prévisionnel sur 3 ans),
- Des garanties financières et les engagements des partenaires bancaires.
- Toutes informations montrant des contacts ou des partenariats déjà engagés avec des réseaux de distribution ou des producteurs dans le cadre du futur approvisionnement du magasin.
- Un regard particulier sera porté sur l'investissement de départ pour l'aménagement du magasin

Sélection et examen des dossiers :

Le Comité de sélection se réunira pour l'examen des dossiers en octobre 2022.

Les candidats présélectionnés seront reçus de manière individuelle par le jury pour une présentation de leur dossier.

Une grille de sélection permettra de comparer les candidats de manière objective selon les critères suivants

- Motivations du candidat
- Profil du candidat (expériences, compétences, connaissances...)
- Qualité du projet présenté décrit dans le dossier de candidature
- Garanties financières et les engagements des partenaires bancaires

Documentation mis à disposition des candidats

- Dossier de candidature ANCT
- Fiche technique de la supérette
- Plan du centre commercial
- Etude commerciale – Centre commerciale « les Boutiques de Thau »

Date limite des candidatures :

Vendredi 30 septembre 2022 – 17h00

CONTACT INFORMATIONS :

Agence d'Attractivité Economique

BLUE

4, avenue d'Aigues, BP 600

34110 FRONTIGNAN

contact@investinblue.fr