

**CAUVALDOR
EXPANSION**
agence de développement
économique



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET Ensemble immobilier commercial situé en entrée de ville à MARTEL

**Recherche d'un acquéreur pour la création d'une ou
plusieurs activités commerciales**

Martel (46) – Vallée de la Dordogne – Région Occitanie

Date limite de réception des candidatures et des offres : VEN 12 MAI 2023 à 12h
Retrait des dossiers et dépôt des candidatures sur la plateforme dématérialisée :

<https://www.marches-securises.fr>

Objet de la consultation

- Appel à manifestation d'intérêt permettant à la commune de Martel (46) d'identifier des candidats investisseurs, opérateurs, exploitants en capacité d'acheter et réhabiliter l'ensemble immobilier puis créer et développer une ou plusieurs activités commerciales.
- Cadre de la consultation ouvert : tous les projets en phase avec les ambitions et objectifs de la commune seront étudiés.
- La collectivité privilégie la vente de l'ensemble immobilier (local ancien garage et maison d'habitation) mais reste ouverte à l'étude d'autres formes de contrats : vente du local seul, bail emphytéotique, location-vente.

Ambitions & objectifs de la commune de Martel

- Faire repérer cet emplacement stratégique qui offre une réelle opportunité pour une activité ayant un besoin de visibilité important sur un axe routier très fréquenté (3 600 véhicules/jour soient plus de 1,3 millions par an).
- Identifier un projet proposant un ou plusieurs nouveaux commerces/services avec une valeur ajoutée pour le tissu commercial du bourg et une offre principale inexistante sur le village.
- Conserver la diversité des activités en accord avec le tissu commercial du centre-bourg.
- Installer un commerce/service ouvert à l'année qui répond aux besoins des habitants et génère un flux de consommateurs provenant également de l'extérieur du bassin de vie.
- Éviter l'évasion commerciale vers d'autres communes notamment vers Brive-la-Gaillarde (19).
- Répondre à un besoin d'une surface supérieure à ce que l'on trouve en centre-bourg.
- Exemple d'activités souhaitées : cycles, articles de sport, pêche/chasse, nature, bricolage... - **SURPRENEZ-NOUS !**
- Valoriser l'entrée de ville en proposant un projet qualitatif pour le bâtiment.

Dans un souci d'équilibre de l'offre commerciale, les activités suivantes sont exclues : commerce alimentaire, artisan du bâtiment, artisan d'art et galerie d'art, restaurant, débit de boissons, profession de santé, assurance, agence immobilière, banque.

Descriptif de l'ensemble immobilier

Dans le cadre de sa politique de dynamisation de ses commerces de proximité, la commune de Martel a préempté, avec l'accompagnement de l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPFO), en janvier 2022 sur la vente de l'ensemble immobilier situé à l'entrée de ville route de Brive (RD 803) comprenant :

- Un bâtiment anciennement à usage de garage automobile et station-service de 400 m², actuellement désaffecté sans activité depuis mai 2016, composé de : bureau, local d'accueil vitré avec toilettes, hangar, deux pièces de stockage. Cour devant et terrain sur le côté pouvant permettre du stationnement.
- Une maison d'habitation de plain-pied, surface de 92m² composée de : séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, WC, buanderie, cellier, jardin attenant privatif de 746 m² (en état d'usage à rafraîchir).

Ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique en entrée de ville avec une visibilité importante et possibilité de stationnement. Accessibilité piétonne facile et directe depuis le centre-bourg et les principales aires de stationnement de la commune.



Adresse : avenue de Brive – 46600 MARTEL
Référence cadastrale : BD 420 et BD 421

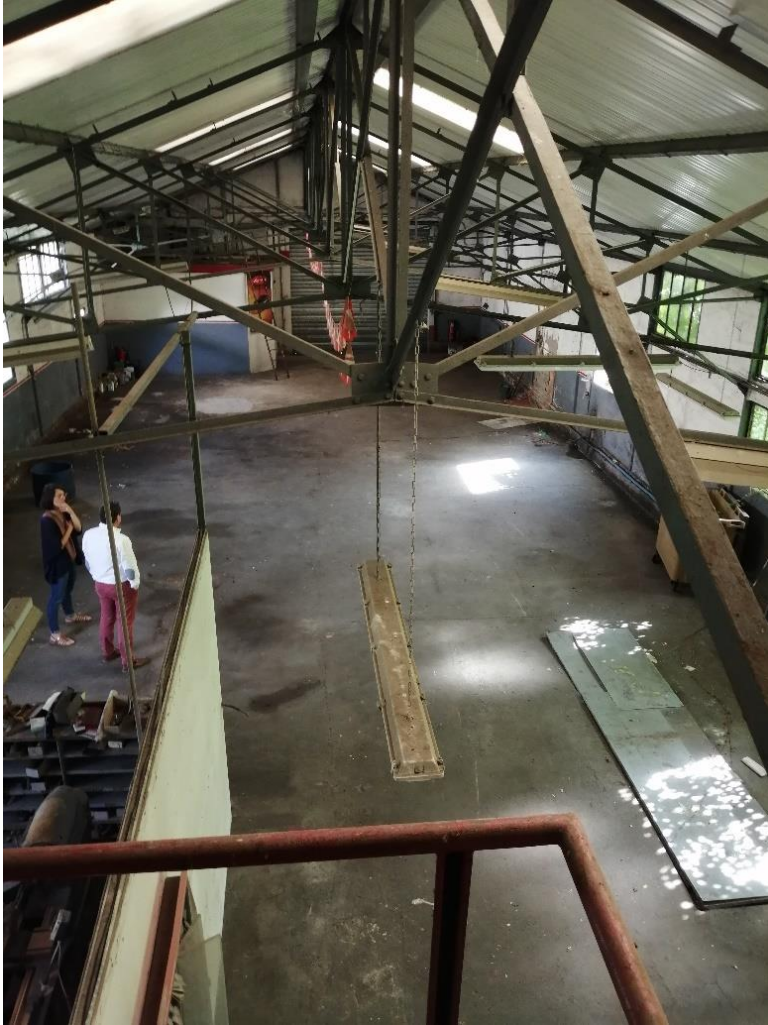
Risque de pollution

Un premier diagnostic de pollution des sols a été réalisés en 2019.

Pour lever tout doute sur les possibilités de reconversion du bien, la Municipalité et l'EPFO ont missionné un prestataire pour conduire des études complémentaires, et notamment proposer un plan de gestion pour définir les options de gestion possibles des pollutions et chiffrer les éventuels travaux de dépollution.

La commune disposera du rendu de ces études complémentaires au printemps 2023. Les candidats au présent AMI pourront donc avoir connaissance des ces éléments avant de finaliser leur engagement.

Quelques photos de l'ancien garage



Quelques photos de l'ancien garage



Quelques photos de la maison d'habitation



Martel : qualité de vie et forte attractivité touristique

Commune de 1650 hab. au cœur de la Vallée de la Dordogne

Le rayonnement de Martel s'étend véritablement sur les communes adjacentes qui représentent une zone de chalandise étendue à près de 12 000 personnes (15 min en voiture)

Martel, ville de convergence de routes

Martel se trouve à l'intersection d'axes routiers importants du département, ce qui en fait un point d'étape incontournable des trajets Souillac/Saint-Céré via la RD803 et Brive/Figeac via la RD840. Cette dernière relie également Martel à l'autoroute A20 (10 km soit environ 10 mn en voiture).

Martel, ville riche de son patrimoine

Ancien vicomté, carrefour commerçant historique, Martel fait partie des 168 Plus Beaux Villages de France. La commune est connue pour son riche patrimoine historique.

Martel, ville gourmande

Site remarquable du goût, Martel fait découvrir son riche patrimoine culinaire (noix, truffes, canards...) à travers son marché fréquenté et ses nombreux restaurants.



MARTEL : un tissu commercial dynamique

Le territoire des CAUsses VALLée de la DORdogne ne subit pas l'effet d'une « ville centre » exerçant à elle seule un effet polarisant mais on y dénombre 4 bassins de vie (Biaris sur Cère/Bretenoux/Saint-Céré, Gramat, Souillac, Vayrac/Martel) qui bénéficient d'une attractivité commerciale large. Le potentiel de fréquentation est important, de par la proximité avec de grandes agglomérations et les infrastructures de transport diversifiées.

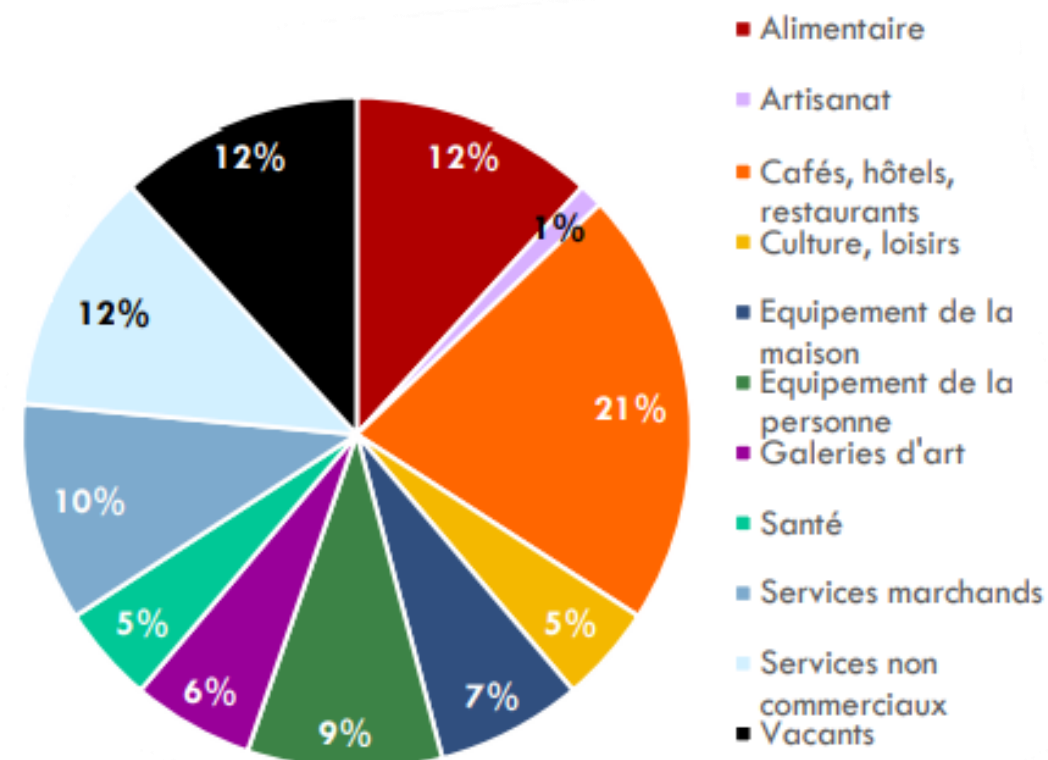
Son niveau d'équipement, de services et de commerces confère à Martel une position de pôle intermédiaire dans le maillage de bourgs-centres qui caractérise le territoire et la situe au cœur de l'environnement touristique de la vallée de la Dordogne dont elle est un pôle majeur.

La ville de MARTEL se démarque par son nombre de commerces très élevé (85 cellules commerciales). Le taux de vacance se trouve dans la moyenne nationale (12 %). Hormis Intermarché, Martel ne comporte aucune enseigne nationale. Cette offre se caractérise par la part élevée des cafés/hôtels/restaurants et le nombre important de galeries d'art.

Un marché alimentaire se tient chaque mercredi et samedi sous la halle. En période estivale celui-ci est élargi à des marchands d'artisanat et de textiles.

Le tissu associatif y est dynamique à l'image de l'association des commerçants qui organise plusieurs manifestations réparties sur toute l'année.

Répartition des 85 cellules commerciales répertoriées à Martel



MARTEL : au cœur d'un territoire « pleine nature »

La commune de Martel est implantée au cœur de la vallée de la Dordogne lotoise qui est un territoire dont la renommée touristique comme l'attachement de ses habitants relèvent de fondamentaux qui sont : la rivière Dordogne, des paysages naturels marquants et un patrimoine bâti riche. Son identité forte et affirmée s'articule autour des valeurs d'authenticité, de convivialité, de liberté et de naturalité.

Ainsi, tout au long de l'année, les habitants comme les touristes vivent le territoire et y pratiquent toute les activités de pleine nature que les richesses de ce dernier permettent : randonnées pédestres, sorties vélo et VTT, descentes en canoë/kayak, parties de chasse et de pêche mais aussi spéléologie, canyoning, paddle... En matière d'hébergement touristique, la vallée de la Dordogne se caractérise par une très forte représentation de l'hôtellerie de plein air (56 % de l'offre marchande).

Martel est un concentré de ce territoire « pleine nature » et en est un pôle majeur. Départ de sentiers de randonnée, bords de Dordogne et plage aménagés de Gluges, camping et village vacances, loueurs de canoë, clubs de VTT/cyclotourisme/marche... C'est tout un écosystème qui s'est constitué et qui offre un réel potentiel commercial renforcé par la très forte fréquentation touristique qui tend à s'étirer de plus en plus sur les ailes de saison.



L'accessibilité du bassin de vie

Accessibilité

- 2 autoroutes à proximité
A20 : accès immédiat
A89 : accès 20 min
- 1 aéroport Brive-Vallée de la Dordogne
- Ligne SNCF - 5 arrêts par jour depuis/vers Paris - Toulouse

Proximité

- Paris : 4h30 - $\frac{3}{4}$ de la portion Souillac – Paris est gratuite via autoroute A20
- Lyon : 3h30
- Montauban : 1h
- Bordeaux : 2h
- Toulouse : 1h30
- Clermont-Ferrand : 1h45



L'économie du territoire Causses et Vallée de la Dordogne

Département du LOT (46) – Région Occitanie

Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR)

- 77 communes
- 47 000 habitants
- 2 500 entreprises

Le tourisme

- Secteur d'activités n°1
- Valeurs : AUTHENTICITÉ, CONVIVIALITÉ, LIBERTÉ, NATURALITÉ
- 5 millions de touristes
- 3,5 millions de nuitées sur la destination Vallée de la Dordogne

Une activité agricole historique et de tradition

- Secteur stratégique : 15 % de nos entreprises et 850 emplois
- Une agriculture à taille humaine avec des filières de qualité

Un dynamisme des activités industrielles et agro-alimentaires

- Un secteur en expansion, avec un tissu industriel qui représente 31 % des emplois
- Labels : Territoires d'industrie, Mécanic Vallée

Le cahier des charges

Forme du contrat

- La vente de l'ensemble immobilier est privilégiée sans exclure des projets proposant une location-vente ou bail emphytéotique.
- Un montage avec plusieurs porteurs et/ou des investisseurs qui louent ensuite à un ou plusieurs commerçants est possible.

Prix de vente

La vente de l'ensemble immobilier est privilégiée, la possibilité de vendre le garage seul pourra être étudiée.

140 000 € (cent quarante mille euros) pour l'ensemble

85 000 € pour l'ancien garage vendu seul

Critères de sélection

La commission statuera sur une grille de critères objectifs portant sur :

La qualité du projet commercial

- Attractivité de l'offre proposée pour la commune et les habitants
- Plus-value au potentiel commercial de la commune
- Qualité et/ou originalité du concept proposé
- Création potentielle d'emploi(s)

La viabilité économique du projet

- Solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...),
- Caractère réaliste du projet : étude de marché, business plan, prévisionnel comptable d'activité
- Propositions juridique et financière

Modalités de candidature

Composition du dossier de candidature à remettre

1/ Présentation de l'entreprise existante (ou en cours de création) :

- L'extrait K-bis de moins de 3 mois ou l'extrait du Répertoire des Métiers ou les projets de statuts
- Les bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices et/ou le prévisionnel des 3 premières années **incluant un plan de financement faisant apparaître les aides sollicitée**

2/ Un dossier technique, comportant :

- Une présentation détaillée du porteur de projet (nom, prénom, statut, domiciliation, coordonnées complètes, CV, parcours de formation et parcours professionnel,...)
- Un descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale (description du concept, description des produits et des services proposés, impacts pour le porteur de projet et pour le territoire, premières orientations du projet de réhabilitation du bâtiment, matériel et moyens mis en place, horaires d'ouverture prévus, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation, charte graphique, plan de communication, visuels)

Visites du bien

Des visites de l'ensemble immobilier peuvent être envisagées sur rendez-vous.

Les demandes sont à formuler via la plateforme numérique ou par téléphone.

Remise des candidatures

Les dossiers de candidature sont à déposer au format numérique (PDF) sur la plateforme <https://www.marches-securises.fr> avant le vendredi 12 mai 2023 à 12 heures.

Calendrier prévisionnel de la procédure

Phase de candidatures (février à mai 2023) :

Les candidats doivent déposer leur dossier de candidature complet sur la plateforme numérique avant la date limite de réception du dossier fixée au 12/05/2023 à 12 heures.

Analyse des dossiers de candidature (juin 2023) :

La commission de sélection examinera les dossiers reçus afin de sélectionner un preneur. Si besoin, elle se réserve le droit de :

- Prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire,
- Procéder à une audition de 2 ou 3 candidats présélectionnés pour qu'ils présentent oralement leur projet.

Choix et notification du lauréat (juillet 2023) :

Le candidat retenu à l'issue de la procédure de sélection sera notifié par téléphone puis par courrier.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, la commission de sélection se réserve le droit de n'en sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à manifestation.

Comité de sélection:

L'analyse des dossiers des candidatures se fera via une commission mixte composée de : élus et agents de la commune, représentants de l'agence de développement économique Cauvaldor Expansion, représentants de la CCI et/ou experts-conseils.

Renseignements complémentaires :

Via la plateforme numérique www.marches-securises.fr
ou auprès de la Mairie de Martel - Nadège CASTANDET (06 76 36 92 97)

Dispositifs d'accompagnement

Un dispositif d'accompagnement est proposé par l'agence de développement économique CAUVALDOR EXPANSION via notamment :

- Des informations économiques, données statistiques, étude de marché
- L'identification des aides mobilisables et aide au montage de dossier notamment l'aide à l'immobilier d'entreprise de CAUVALDOR (cf. diapositive suivante)
- La mise en contact avec l'écosystème local (réseaux)
- Un dispositif de parrainage des créateurs d'entreprise pour bénéficier du savoir-faire et du réseau d'un parrain pendant les premières années de développement de l'entreprise
- Un prêt d'honneur à taux 0 % qui permet de renforcer les fonds propres et de déclencher un financement bancaire

La commune de Martel fait partie d'une Zone de Revitalisation Rurale : fiscalité avantageuse !

CAUVALDOR
EXPANSION
agence
économique



Bramefond - 46200 SOUILLAC
05 65 27 03 59
secretariat@cauvaldex.fr

Aide à l'immobilier d'entreprise

Une aide à l'immobilier d'entreprise d'un montant maximum de 20 000€ HT peut être accordée pour les projets commerciaux.

L'aide est calculée de la façon suivante : pourcentage d'aide de 10 % (taux de départ) pouvant être accru/bonifié en fonction du projet (création ex nihilo, création exogène, reprise hors cadre familial, emploi ...).

Cumul des aides

L'aide est cumulable avec d'autres aides dans la limite des règles d'incitativité et de la réglementation communautaire applicable en matière d'aide aux entreprises

Récurrence des aides

Le présent dispositif d'aide à l'immobilier ne peut être sollicité plus d'une fois par entreprise, sur un période de 3 ans à partir de la date du dernier versement de l'aide. Ceci sous réserve que le dispositif d'aide soit toujours en vigueur.

Eligibilité, renseignements et aide au montage de dossier auprès de CAUVALDOR EXPANSION.

