

Appel à manifestation d'intérêts pour la requalification d'un bâtiment industriel de 750 m² situé à Meyrueis

Document de travail – V 12 mars 2025



Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI), porte sur l'identification de porteurs de projets, qui pourraient se montrer intéressés par la volonté des élus de la communauté des communes gorges Causses Cévennes de requalifier un bâtiment industriel qui a jusqu'à récemment hébergé une activité de transformation de bois, en local d'accueil pour des activités artisanales, de production ou tertiaires.

Le présent AMI est ouvert à compter du vendredi 14 mars 2025 12h00 au vendredi 16 mai 2025 12h00.



Objet de l'AMI :

L'intercommunalité, propriétaire du local, accompagnée par Lozère Développement, lance le présent AMI pour identifier un ou plusieurs projets viables et porteurs, qui pourraient voir le jour au sein de ce bâtiment équipé et situé au cœur d'une zone d'activité à proximité du village de Meyrueis en Lozère.

Activités de services, de production, d'artisanat, tout porteur de projet privé ou d'outil collectif (Atelier de production ou de services ...), qui pourrait se développer dans tout ou partie de ce lieu, peut soumettre sa candidature afin qu'elle soit soigneusement étudié par le jury de l'AMI.

Les élus se montrent à l'écoute de tout type de projet (*projet unique, mixte ou collectif*), car celui qui apparaîtra le plus pertinent au regard des besoins locaux, de l'adéquation avec le territoire et de la faisabilité technique, sera retenu après entretien des porteurs de projet.

Les élus peuvent donc décider de retenir plusieurs projets, s'il s'avère qu'une cohabitation ou que le développement d'une « solution collective », s'avère pertinente et qu'elle est acceptée par l'ensemble des porteurs de projets concernés.

Tous les modes d'accès à l'immobilier (Vente, location, crédit-bail immobilier....) peuvent également être étudiés en fonction des besoins et attentes du ou des porteurs de projets

Le bénéficiaire :

- L'AMI est ouvert à tout porteur de projet privé (Entreprises / associations...)
- Le porteur de projet doit obligatoirement être une entité juridique et ne peut pas être une personne physique.

Relations contractuelles :

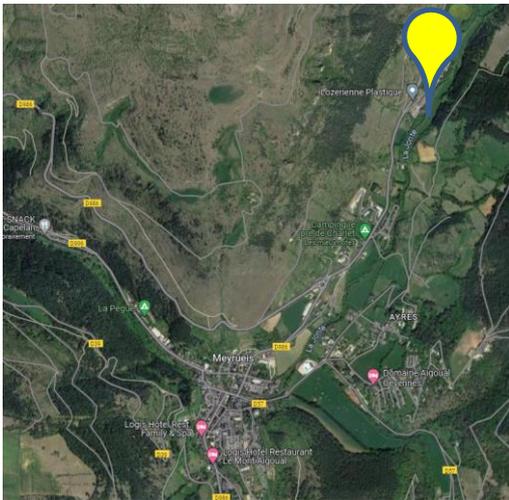
Une fois que la sélection sera effectuée et qu'un accord sera trouvé sur la nature et le mode de cession :

- L'intercommunalité mettra en place la cession ou la mise à disposition convenue.
- Le porteur de projet fera l'acquisition (en cas de vente) ou respectera l'engagement contractuel con-
venu (*en cas de location, crédit-bail...*)

Présentation du bâtiment et de son environnement

Le bien se situe sur le village de Meyrueis, au sein de la Communauté de communes Gorges Causses Cévennes, dans le département de la Lozère, en Région Occitanie. (Coordonnées satellites 44.193372, 3.441925)

Le local objet de l'appel à manifestation d'intérêt, est un ancien atelier construit par la communauté de communes pour accueillir un atelier de transformation de bois qui se situe au cœur même de la zone d'activité de la commune.



Il se compose de :

- Une surface au sol d'atelier de 750 m²
- 50 m² de bureaux et vestiaires
- Une parcelle clôturée de 2500 m²

Equipé de deux grandes portes sectionnelles (5 m x 3 m), l'atelier dispose également d'une porte sectionnelle intérieure pour permettre une séparation des espaces (protection du bruit, de la poussière...) et d'une seconde porte intérieure pour isoler un garage (utilitaire ou VL). La totalité de l'atelier est entièrement équipé d'un système de chauffage au plafond pour un plus grand confort de travail. L'atelier est équipé d'un réseau d'extraction de sciure et d'une aspiration externe, d'un réseau de tuyaux d'air comprimé, d'une dalle renforcée lisse et de branchements électriques en hauteur (220 V et 380V).



Ce bien est totalement opérationnel pour accueillir rapidement une activité de seconde transformation du bois et pourra également s'adapter à la réalisation d'autres activités de production ou de services.

Une présentation complète du local est disponible sur le site « Lozère Nouvelle vie » dans la rubrique « immobilier d'entreprise » :

Accès <https://lozerenouvellevie.com/properties/atelier-de-750-m%2%b2-sur-une-parcelle-de-2500-m%2%b2/>

Les atouts de cette implantation

La commune de Meyrueis :

Idéalement positionnée au cœur de trois grandes régions du sud de la France, la commune de Meyrueis dispose de tous les services utiles à la population : 2 collèges, 2 écoles primaires, 1 gendarmerie, 1 bureau de poste, 1 maison de santé, 1 pharmacie, 1 station-service, 1 maison France Services, 1 boulangerie, 1 boucherie, plusieurs restaurants, 1 tabac et 1 supérette.



Cette commune emblématique des gorges de la Jonte est située à proximité immédiate du massif forestier de l'Aigoual, des grands Causses (Méjean et Noir) et des Cévennes. Très connue pour son attrait touristique, la ville est également lauréate du Programme national « Petites Villes de Demain (PVD) ».

Des entreprises artisanales ou industrielles très variées ont fait le choix de s'y installer comme les « Brasseurs de la Jonte », La « Lozérienne de Plastique » ou encore « Brody Flocky », par exemple. La commune dispose également une offre hôtelière diversifiée et importante.

Connectivité

Grâce à une volonté politique consciente des attentes et enjeux actuels, la Lozère est aujourd'hui le premier département français de Montagne entièrement équipé de la fibre optique. Avec la fibre en qualité professionnelle partout et pour tous, les entreprises et particuliers ont désormais le choix de pouvoir être connectés avec le monde entier... ou s'ils le souhaitent, de pouvoir à tout moment se déconnecter complètement pour profiter de la quiétude et des paysages lozérien.

Avantages d'une implantation sur cette zone

Zone FRR : Ce bien se situe dans une zone « FRR » et rend les entreprises qui s'y implantent éligibles au « régime d'exonérations fiscales et sociales France ruralités revitalisation ». La loi de finances pour 2024 acte la révision des zones de revitalisation rurale (ZRR) en créant, en remplacement, « France ruralités revitalisation » qui sera opérationnel à compter du 1^{er} juillet 2024. Les élus communautaires ont adopté ce dispositif le 12 septembre 2024.

En savoir plus : <https://entreprendre.service-public.fr/actualites/A17460>

Aides régionales : Ce bien se situant en Occitanie, les entreprises hébergées peuvent sous certaines conditions être éligibles aux dispositifs d'aide de la Région Occitanie.

En savoir plus : <https://www.laregion.fr/Les-aides-et-appels-a-projets>

Aides à l'immobilier d'entreprises : le nouveau règlement communautaire des aides aux entreprises en en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2023

En savoir plus : <https://www.gorgessaussescevennes.fr/aides-aux-entreprises-communaute-de-commune-lozere-48>

Lozère Nouvelle vie : Ce bien se situe en Lozère et rend l'entreprise éligible à l'accompagnement du dispositif Lozère Nouvelle vie, un réseau de 20 partenaires (*Département de la Lozère, Lozère Développement, Chambres consulaires, pôle emploi, ...*) qui vous accompagnerons dans toutes les démarches de votre projet (*Recherche de financements, Recrutement, logement...*)

En savoir plus : <https://lozerenouvellevie.com/entreprendre/pourquoi-entreprendre-en-lozere/>

Accompagnement au développement économique : Pour les aider à lancer leurs projets le ou les candidats retenu(s) pourront être accompagnés par la Chambre de commerce et d'industrie de la Lozère et la Chambre des métiers de la Lozère, avec qui la communauté de communes a conclu des conventions de partenariat.

En savoir plus :

CCI <https://www.lozere.cci.fr/offre-soluccio/vous-etes/createur>

CMA <https://www.cma-lozere.fr/developper/>

Mise en réseau : La Communauté de communes, en lien avec la CCI Lozère vient de lancer un projet de création d'un Club d'entreprises destiné à permettre aux acteurs économiques du territoire de mieux se connaître, d'échanger sur leurs expériences et de développer un réseau dynamique l'échelle des 17 communes-membres.

Les labels et marques du territoire

Bois, viande, lait, plantes, fruits, fleurs, pierre... La Lozère regorge de ressources naturelles qui peuvent entrer dans la composition de futurs produits et leur conférer toute l'authenticité et le caractère d'une terre préservée et saine. Les consommateurs attachant de plus en plus d'importance au « *Comment et où sont faits les produits que je consomme* », la Lozère est recherchée pour « *l'image valorisante* » qu'elle confère à ses entreprises et leurs produits.

De Lozère : La marque collective **de Lozère** a pour objectifs de promouvoir et valoriser les produits du terroir issus du département de la Lozère. Ce sont des produits agroalimentaires, bruts ou transformés, qui représentent l'excellence des filières lozériennes. Les cahiers des charges de la marque apportent des garanties au niveau de l'origine des matières premières et des conditions de transformation des produits.
En savoir plus : www.delozere.fr



Sud de France Depuis 2006, **Sud de France** est la marque de reconnaissance des produits d'Occitanie. Elle rassemble producteurs et consommateurs autour de mets et boissons d'exception. Locaux et responsables, ces produits sont le reflet d'une région accueillante et pleine de vitalité : ils invitent nos valeurs à votre table.

En savoir plus : www.sud-de-france.com



Label Grand Site de France : Le label Grand Site de France est un label décerné par le ministère de la Transition écologique et solidaire à des organismes publics chargés de la bonne conservation et de la mise en valeur des sites naturels déjà classés bénéficiant d'une grande notoriété et subissant une très forte fréquentation. Il se décline en un plan d'action à 8 ans (2024-2031) comportant notamment des objectifs en matière de pérennité des activités économiques traditionnelles, gestionnaire de l'espace et du paysage.

En savoir plus : www.grandsitedefrance.com



Dossier de candidature

Afin de pouvoir étudier et évaluer au plus juste toutes les candidatures de projets déposés, il est demandé aux candidats de transmettre, dans les délais précisés ci-dessous, un dossier de candidature comportant les éléments suivants :

- Présentation du projet envisagé (Activité réalisée, exemple de produits ...) et des besoins (Achat du bâtiment ou location, occupation intégrale ou partielle...)
- Kbis ou statuts de l'entité porteuse si existante (présentation du projet d'entité si c'est une création liée à l'obtention de l'AMI),
- CV du ou des dirigeants de l'entité,
- Eléments financiers si disponibles,
- Coordonnées complètes des porteurs de projet,
- Tous autres éléments que vous jugerez pertinents sont acceptés

Critères d'évaluation

Tous les projets de quelque nature qu'ils soient, seront étudiés et évalués par les membres exécutifs de l'AMI avec la même application.

Cependant au regard de la forte demande pour ce type de prestation, le jury attachera une attention particulière :

- Aux projets qui s'approchent le plus de l'objectif principal à savoir valoriser un projet « économique » qui jouera un rôle majeur dans l'écosystème économique, artisanal local,
- Aux projets qui ont le plus de chance de tenir financièrement sur le long terme et qui ont déjà une antériorité dans cette activité.
- Aux projets qui seront portés par des structures cohérentes et adaptées.
- Aux projets qui disposent déjà d'une partie de l'équipement nécessaire à l'exercice de l'activité envisagée ou qui disposent d'une capacité de financement suffisante pour l'acquérir.
- Aux projets ayant des critères écoresponsables et/ou attachés à la transition énergétique.
- Aux projets compatibles avec l'environnement et le voisinage du lieu.

Le jury se laisse le droit de ne retenir aucun projet, si aucun ne correspond à ses attentes.

Communication de l'appel à Manifestation d'intérêt et réception des dossiers de candidatures

- > La phase de candidature du présent AMI a débuté **vendredi 14 mars 2025 à 12h00**
- > La phase de candidature et l'acceptation des dossiers de candidature se terminera **vendredi 16 mai 2025 à 12h00**

Visite du bâtiment

- > Une visite du bâtiment est proposée à tous les candidats qui le souhaitent, dans cette phase de candidature, après prise de rendez-vous (Voir contacts ci-dessous)
- > La visite est conditionnée à l'envoi au préalable d'un pré-dossier de candidature (à minima - Présentation du projet envisagé et Kbis ou statuts de l'entité porteuse si existante)

Rencontre des candidats lauréats

- > Une rencontre des candidats lauréats sera organisée courant mai ou juin 2025 pour échanger sur le projet et répondre aux éventuelles questions, en présence des partenaires.
- > Cette rencontre a pour objectif de conforter les parties respectives, dans le fait que le projet envisagé a toutes les chances de fonctionner durablement.

Délibération finale

- > Le choix des lauréats sera fait par un jury présidé par Monsieur Henri Couderc, Président de la Communauté de communes et composé d'élus et de techniciens des organisations membres et partenaires, au cours du « comité d'agrément de l'AMI », qui se tiendra courant juin 2025.
- > L'ensemble des candidats seront prévenus de la décision prise dans un délai maximum de 7 jours, par voie écrite suivant le jour de la délibération.

Contractualisation

- > **En cas de vente** : Le ou les candidats retenus au terme de l'AMI devront signer un compromis de vente dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de réception du courrier avec accusé de réception. Passé cette date, si le candidat n'a pas signé le bail, le propriétaire se laisse le droit de le proposer à un autre.
- > **En cas de location** : Le ou les candidats retenus au terme de l'AMI devront signer une promesse de bail dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de réception du courrier avec accusé de réception. Les conditions du bail seront réalisées et le paiement des loyers devra débuter au plus tard le mois suivant l'entrée dans les lieux après réception finale des travaux. Passé cette date, si le candidat n'a pas signé le bail, le propriétaire se laisse le droit de le proposer à un autre.

Les membres du comité d'agrément de l'AMI

Les « membres décideurs du Comité d'agrément de l'AMI » assurent l'instruction et portent la décision du projet retenu, dans le cadre du présent AMI.

Le Comité d'agrément de l'AMI se compose des membres suivants :

- Un élu du conseil municipal de Meyrueis : Maire ou son représentant
- Deux élus du Conseil communautaire : Président (ou son représentant) et l'élu en charge du développement économique (ou son représentant)
- Le Directeur général des services de la communauté de communes
- La chargée de développement économique de la communauté de communes
- La Cheffe de projet du programme Petites Villes de Demain
- Un technicien de Lozère Développement

Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature devront être transmis sous forme électronique dans les délais convenus à david.benyakhou@ccgcc48.fr et t.itier@lozere-developpement.com

Pour tout renseignement, nous vous invitons à contacter :

Thomas ITIER

Chargé de projets et immobilier d'entreprises

Lozère Développement

Agence d'attractivité, d'accueil et d'innovation territoriale

POLeN - 12 rue Albert Einstein - 48000 Mende

Tel : 04 66 45 33 15 - 06 33 50 72 52