

# Appel à manifestation d'intérêts pour la requalification du temple de Biasses en local d'accueil pour des activités artisanales, de production ou d'activités culturelles



## Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI), porte sur l'identification de besoins de porteurs de projets, en lien avec la volonté de l'équipe municipale de la commune de Molezon en Cévennes, de requalifier l'ancien temple de Biasses, pour le transformer en local d'accueil pour des activités artisanales, de production ou d'activités culturelles soutenues.

Le présent AMI est ouvert à compter du 01/11/2023 au 15/01/2024.



## Règlement de l'AMI

### Objet de l'AMI :

L'équipe municipale de la commune de Molezon en Lozère (48110), accompagnée par Lozère Développement, le PETR Sud Lozère et le CAUE de Lozère, lance le présent AMI pour identifier un projet viable et porteur qui pourrait voir le jour au sein de ce bâtiment.

Les élus locaux ont pour ambition d'effectuer des travaux de rénovation et d'équipements (immobilier) sur l'ancien temple de Biasses. La volonté est que cet investissement serve à l'installation durable de nouvelles activités professionnelles ou favorise le développement d'une ou plusieurs activités déjà existantes localement (agricole, culturelle ou autre).



Activités de production agroalimentaire, artisanat ou activités culturelles : tout porteur de projet privé ou d'outil collectif, peut soumettre son projet, afin qu'il soit soigneusement étudié.

Le projet qui apparaîtra comme le plus pertinent au regard des besoins locaux, de la faisabilité technique et de l'investissement à porter par la commune, sera retenu après entretien des porteurs de projet pour passer à l'étape de l'étude de faisabilité.

Présentation photo complète du site sur [https://lozerenouvellevie.com/properties/appele-a-manifest...mmune-de-molezon/](https://lozerenouvellevie.com/properties/appele-a-manifestation-commune-de-molezon/)

#### Le bénéficiaire :

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

#### Relations contractuelles :

Une fois la sélection effectuée et un accord trouvé sur la nature et le montant des travaux à réaliser, ainsi que le type de bail :

- La commune portera l'investissement immobilier convenu, en assurera la réalisation et restera propriétaire des lieux.
- Les travaux seraient prévus à partir de 2025.
- De son côté le porteur de projet portera l'investissement mobilier (process) et s'engagera financièrement avant la réalisation des travaux, à prendre en bail simple la location de l'atelier à l'issue des travaux.

## Présentation du bâtiment et de son environnement

Le local se situe sur le village de Biasses sur la commune de Molezon, au sein de la Communauté de communes des Cévennes au Mont-Lozère dans le département de la Lozère, en Région Occitanie.

Coordonnées satellites [44.207890](#), [3.679863](#)



*Carte de situation géoportail*

Le temple, d'architecture assez classique, possède une façade typique des temples récents cévenols. L'entrée principale donne sur la façade Est depuis une cour commune avec la mairie. Le volume intérieur se compose d'un rectangle d'environ 10m x 7m avec une très belle hauteur sous plafond d'environ 7m. 2 belles baies pleins cintres animent les façades Nord et Sud. A l'inverse la façade Nord, ne possède pas d'ouverture mais possède une adjonction plus récente (*Voir descriptif du CAUE*), des fenêtres pourraient être ajoutées.

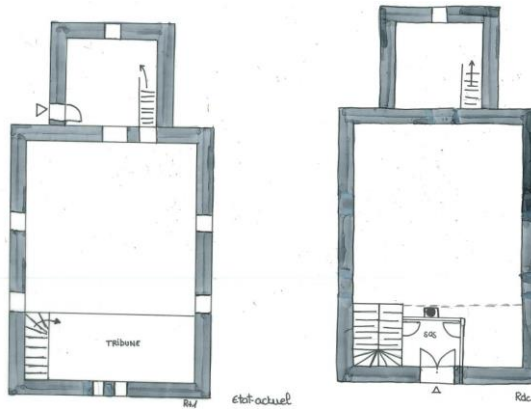


La beauté de ce temple réside surtout de son positionnement à même la roche affleurant au Nord. Les façades actuelles, identifiables comme temple, sont vraiment intéressantes et permettent de comprendre l'histoire du lieu et de lui donner une identité future



L'étude du CAUE réalisée en décembre 2022 a déjà identifié un potentiel pour un programme qui consiste en :

- La création d'un logement de type T3 au R+1
- L'aménagement d'un local associatif avec un WC PMR et une cuisine ainsi que la création d'ouvertures au RDC à l'aplomb des existantes et sur la même largeur.
- La rénovation énergétique dans un souci de conservation du patrimoine existant : matériaux perspirants en murs sur l'intérieur, menuiseries en bois peint, ...
- Une chaufferie bois installée entre ce bâtiment et la mairie



## Les atouts de cette implantation

### Le Parc National des Cévennes :

Les parcs nationaux de France sont des espaces naturels protégés d'exception accessibles à tous les publics, ils attirent chaque année plus de 8 millions de visiteurs. Ils valorisent le territoire par des actions, des financements, des projets multipartenaires cohérents et adaptés. Le PNC a une particularité, il est un des rares Parc national habité et qui, dans sa zone Cœur, a des activités agricoles.

D'une part, l'agriculture et l'élevage sont indispensables à la vitalité économique du Parc national et d'autre part, les activités pastorales et d'élevage contribuent à la préservation des paysages et de la biodiversité. Ainsi, maintenir une agriculture dynamique, respectueuse de l'environnement et gestionnaire de l'espace est un enjeu majeur pour le PNC.

L'aspect patrimonial et historique présent dans toutes les communes est particulièrement visible dans le lieu proposé et son environnement.

### La Lozère :

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.

### La Vallée Française :

Ce projet s'inscrit dans un territoire marqué par l'histoire cévenole : ses châteaux, église, magnanerie. Cette Vallée a la volonté d'être résilient du point de vue agricole, urbanistique, social et culturel. Pour exemple, des coopératives ou GIE existent depuis plus de 20 ans et sont toujours très actifs. Le fonctionnement collectif des projets réussis sont une remarquable adaptation à notre ruralité. Le tissu associatif dense prouve l'ouverture de ses habitants pour de nombreuses activités enrichissantes tout en combattant l'éloignement de nos hameaux dispersés.

### La commune de Molezon :

Sont présents sur la commune 2 associations particulièrement actives ACERM et AVEC qui promeuvent des manifestations culturelles en lien avec l'Église de Molezon (XIIIe siècle) pour la première et le développement du chant au sens large à travers des résidences, spectacles, animations ou rencontres hétéroclites.

L'agriculture est fortement présente par l'exploitation caprine, ovine mais aussi plus récemment viticole, fruitière et plantes aromatiques grâce au GIE Plante Infuse.

## Accès :

Situé à une heure d'une agglomération de plus de 100 000 habitants (Alès), vous accédez en moins de 2h à un aéroport régional (Nîmes).



## Avantages d'une implantation sur cette zone

**Zone ZRR :** Ce bien se situe en « zone de revitalisation rurale » et rend l'entreprise éligible au régime d'exonération d'impôts ZRR. <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/zone-revitalisation-rurale-zrr-avantages-impots>

**Aides régionales :** Ce bien se situe en Occitanie et rend l'entreprise éligible aux dispositifs d'aide de la Région Occitanie. En savoir plus : <https://www.laregion.fr/Les-aides-et-appels-a-projets>

**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 19 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/>

## Les labels et marques de ce territoire

Agneau de Lozère, Pélardon de producteurs ou de la Coopérative de Moissac, Châtaignes des Cévennes, miel, jus de pomme 100 % Cévennes. Après plusieurs années de travail, les éleveurs et agriculteurs proposent aujourd'hui aux consommateurs des produits de haute qualité en circuit court issus d'élevages durables, respectant le bien-être animal, l'environnement, et la santé humaine.

## Esprit Parc National



Cette marque Esprit parc national permet aussi de remettre l'échange et la rencontre au centre de son séjour. À travers le partage avec des hommes et des femmes passionnés par leur terroir et par leur savoir-faire, chacun pourra renouer avec l'authenticité pour une approche différente des parcs nationaux, été comme hiver.

En savoir plus : [www.espritparcnational.com](http://www.espritparcnational.com)



## IGP vins des Cévennes

La démarche d'obtention de cet IGP sur le Sud Lozère a été entamée il y a 10 ans par les vignerons locaux (*Flayol – Clos de la Rouvière, Servières – Domaine de Cabridelles, Gachet-Domaine de Gabalie*). En 2024, l'officialisation de l'extension de cet IGP permettra une reconnaissance nationale pour ce terroir et le potentiel viticole qu'il offre.

En savoir plus : [www.vinsdescevennes.com](http://www.vinsdescevennes.com)

## AOP Pélardon



**Le Pélardon** est un fromage à pâte molle, obtenu par coagulation lente, essentiellement lactique au lait cru et entier de chèvre. Sa forme est celle d'un petit palet à bords arrondis dont l'affinage doit être de 11 jours minimum à compter de l'emprésurage. La croûte d'un Pélardon est fine (jaune pâle, blanche ou bleue) et la pâte est de couleur blanche à ivoire, de texture homogène et d'aspect lisse à la coupe ; elle peut être cassante après un affinage prolongé. L'AOP protège la zone traditionnelle du Pélardon, seuls les producteurs situés dans l'aire géographique peuvent produire du Pélardon. Cette zone a été définie par les producteurs et la commission d'enquête de l'INAO.

En savoir plus : [pelardon-aop.fr](http://pelardon-aop.fr)

## 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](http://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](http://www.sud-de-france.com)

## Dossier de candidature

Afin de pouvoir étudier et évaluer au plus juste les 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 ...),
- Kbis ou statuts de l'entité porteuse si existante (présentation du projet d'entité si c'est une création lié 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,



## 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 ou culturel au niveau de la vallée française,
- Aux projets qui respectent « la philosophie et l'architecture » du bâtiment.
- 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'architecture du lieu.

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

## Calendrier de l'AMI

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

- > La communication du présent AMI a débuté le 01/11/2023 à minuit.
- > La communication du présent AMI et l'acceptation des dossiers de candidature se terminera 15/01/2024 à minuit.

### Visite du bâtiment

- > Une visite du bâtiment est proposée à tous les candidats qui le souhaitent dans cette période de consultation.
- > 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 le 30/01/2024 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 le Maire et composé d'élus et de techniciens des organisations membres au cours du « comité d'agrément de l'AMI », dont la date est fixée au 30/01/2024.
- > 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

- > Le candidat retenu au terme de l'AMI devra 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, l'informant que son projet est retenu et devra verser une caution de 1000 €.
- > Les conditions du bail seront réalisées dans le premier trimestre 2024 et le paiement des loyers devront débuter au plus tard le mois suivant l'entrée dans les lieux après réception finale des travaux (2025 ou 2026 suivant contenu 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 candidat et conservera la caution en guise de dédommagement.

## 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

- Trois élus du conseil municipal de Molezon
- Un technicien ou directeur de Lozère Développement
- Un technicien ou directrice du PETR Sud Lozère
- Un technicien ou directrice du CAUE
- Un habitant volontaire ou un représentant délégué des habitants

## Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature devront être transmis sous forme électronique dans les délais convenus à [t.itier@lozere-developpement.com](mailto: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