

Appel à manifestation d'intérêt

venez développer votre activité !!



juste ici

LOCAUX COMMERCIAUX REHABILITES - ERP en rez-de-chaussée

Maison Mazet en coeur de bourg
CAZES MONDENARD (82) Tarn-et-Garonne

2 locaux commerciaux mitoyens - S totale : 152 m²

DISPONIBILITE : septembre 2025

VISITE DU LIEU : 02 & 23 avril 2024

DATE LIMITE DES CANDIDATURES : 28 avril 2024

Ils nous accompagnent :



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison MAZET
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT - hors charges / mois
- disponibilité : septembre 2025

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE BIEN COMMUN	1
LA MAISON MAZET : UN PROJET GLOBAL ET STRUCTURANT POUR LE BOURG	2
OBJET DE L'AMI	4
LES ESPACES DISPONIBLES : CARACTÉRISTIQUES	5
PLANNING	8
CRITÈRES DE SÉLECTION	8
MODALITÉS DE CANDIDATURE	8
ANNEXE : CARTE DE SITUATION ET OPPORTUNITÉS	9



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

PRÉSENTATION DE BIEN COMMUN : Qui sommes-nous ? Que faisons-nous ?

AMBITION

Bien Commun est un **bureau d'études** pluridisciplinaire partageant des valeurs et volontés communes : faire partie d'une nouvelle génération de maîtres d'ouvrages aux **valeurs sociales et environnementales fortes**. Partis d'un constat et d'une étude fine des territoires ruraux, notre vision est la suivante :

Faire des **villages, petites et moyennes villes**, des démonstrateurs en matière d'innovations sociales, immobilières et de transition écologique : renforcer le **développement économique** et l'attractivité des villages, sortir de la vacance, rouvrir des commerces en bourg-centre, **réhabiliter** écologiquement le parc ancien, recréer des **logements** confortables, favoriser le développement d'équipements et services pour améliorer la **qualité de vie**, recréer du **lien social**...

La mise en valeur et le renforcement de la dynamique économique des territoires représentent un enjeu d'**intérêt collectif** de premier plan.

MISSION

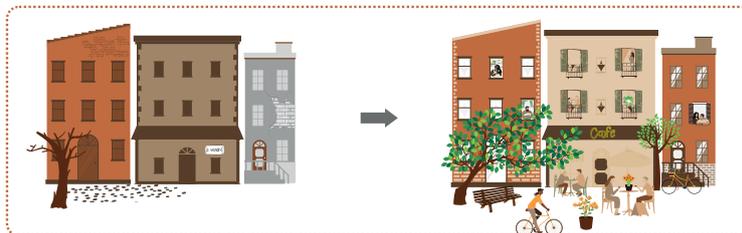
La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) a pour mission d'œuvrer pour la revitalisation des petites et moyennes villes, en participant à la rénovation écologique du bâti ancien et à la location de logements et de commerces de proximité, à tarifs abordables.

CARACTÉRISTIQUES

- mission d'utilité sociale
- société à lucrativité limitée
- gouvernance démocratique : 1 personne = 1 voix
- multi-sociétariat
- valeur des parts sociales : 100€, 0 plus value
- conseil de surveillance paritaire



NOS OBJECTIFS EN IMAGE



DEUX MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES

• En tant que **bureau d'études immobilières**, nous accompagnons les communes dans la création et la structuration de projets immobiliers solidaires. Ainsi, elles bénéficient de notre expertise pour concrétiser leur vision de la petite ville de demain.

• En tant que **foncière solidaire, via la filiale La Foncière Rurale**, nous achetons, rénovons, et louons des immeubles en centre-bourg, afin de créer des logements locatifs et des locaux commerciaux abordables, sains et inclusifs.



SUR L'OPÉRATION DE CAZES-MONDENARD

L'opération de réhabilitation de la Maison Mazet, **dont le RDC fait l'objet de cet AMI**, a été étudié via le bureau d'étude et est aujourd'hui portée par la Foncière Rurale.



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

LA MAISON MAZET : UN PROJET GLOBAL ET STRUCTURANT POUR LE BOURG

CONTEXTE ET ENJEUX

La Maison Mazet, au-delà de cet AMI, s'inscrit dans un **projet global et structurant de revitalisation de la commune**.

La municipalité de Cazes-Mondenard mène depuis plusieurs années une **démarche proactive de revitalisation de son cœur de ville**. Dans ce contexte, la mairie, accompagnée de la communauté de communes, a sollicité la SCIC Bien Commun pour mener une étude de faisabilité sur la parcelle de la Maison Mazet, et porter le projet en tant qu'opérateur immobilier via sa compétence de foncière solidaire.

Notre étude a permis notamment d'identifier les atouts et besoins du territoire, tels que :

- Des besoins locatifs importants notamment pour les seniors (vieillesse de la population) mais aussi les jeunes.
- Un manque de petites typologies (T1-T2) abordables, permettant ainsi de ne plus avoir à supporter les coûts et charges liés à un habitat individuel, souvent surdimensionné pour un couple ou une personne seule.
- Une offre de commerces actifs et services publics pérenne, à renforcer.

S'en est suivi la définition d'enjeux de projet, puis via une démarche participative d'ateliers de concertation (élus, forces vives locales & habitants), une programmation de réhabilitation adaptée :

➔ **Proposer une OPERATION MIXTE mêlant commerces - services de proximité & petits logements abordables.**



DES BESOINS CLAIREMENT IDENTIFIÉS



OBJECTIFS DU PROJET GLOBAL

La Maison Mazet, c'est le projet d'une maison essentielle pour le village, **réhabilitée en vue d'une utilisation mixte** qui réécrit une histoire en reprenant les usages initiaux. Le potentiel de la bâtisse est mis en valeur sans la dénaturer.

- Cette opération prévoit la **création de 8 logements locatifs** de petites surfaces (T1, T1bis et T2) pour seniors et jeunes **dans les 2 étages supérieurs**. Ils sont accessibles de manière complètement autonome au regard des futurs commerces du RDC.
- Un travail d'habitat **intergénérationnel** incluant le principe de l'habitat inclusif est en cours d'élaboration pour créer du lien, de la solidarité et de l'entraide entre les différents locataires. Ils disposeront d'un jardin partagé et de places de stationnement à l'arrière de la parcelle.

DES AMBITIONS FORTES



➔ **AMI** Couplées à ces logements, sont prévus **2 locaux commerciaux contigus de type ERP 5ème catégorie**, entièrement accessibles aux PMR **sur l'ensemble du rez-de-chaussée**.

- La surface globale exploitable de cet étage est de **152m²**.

4 LOGEMENTS	étages
4 LOGEMENTS	
2 COMMERCES	rdc



Bien Commun - SCIC société coopérative d'intérêt collectif - Bureau d'études immobilières et foncière engagée

>> Via sa filiale : La Foncière Rurale - sous forme de SAS

Siège: 5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - SIREN de la Foncière Rurale : 981723810 - Capital : 10 000€



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

DES AMBITIONS FORTES

Au-delà du programme, les enjeux sont les suivants :

- **Porter un projet de réhabilitation d'une ancienne friche urbaine** avec des ambitions écologiques fortes de préservation d'un bâtiment.
- **Redonner vie à une bâtisse existante** dans l'emprise qu'elle connaît aujourd'hui. Vacante depuis plus de 30 ans, sa surface totale approche les 470 m² de surface plancher.
- **Renforcer le lien entre habitants, nouveaux arrivants et commerçants**, tout en favorisant l'intergénérationnalité.
- **Marquer le premier jalon d'une stratégie de redynamisation** du tissu commercial, artisanal et de service par l'implantation d'activités commerciales dans le bourg.

FACTEURS DE COMMERCIALITÉ

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE DANS LA COMMUNE
UN TERRITOIRE D'OPPORTUNITÉS À EXPLOITER

Cette opération a pour objectif de soutenir la dynamique en cours d'amorçage.

En répondant à cet AMI, vous aussi devenez acteurs, avec nous, de ce renouveau !!

Située **au cœur du village** sur l'avenue de Mondenard, face à la mairie, la Maison Mazet profite d'un emplacement stratégique dans la commune. Le RDC objet de cet AMI dispose de **surfaces spacieuses, d'une terrasse partagée et de grandes vitrines donnant sur l'artère principale du village.**

Par ailleurs, **l'environnement proche y est favorable et opportun :**

- un axe routier fréquenté et des places de stationnement en nombre,
- une ligne de bus régionale,
- des équipements publics à proximité dont deux écoles favorisant le flux piéton,
- de nombreuses associations locales très dynamiques, créatrices d'événements et d'animations régulières (marché de Noël, fêtes locales estivales ...).
- Fraichement repris, le café restaurant du village (souvent complet), à quelques mètres de la Maison MAZET, est une première fierté pour la commune et permettra aux futurs porteurs de projets de profiter du passage qu'il a commencé à générer.
- A côté de la maison, le tiers-lieux Mazet, au rayonnement intercommunal, est en projet. Il sera développé par une maîtrise d'ouvrage probablement intercommunale dans un second temps.

Ainsi, **la proximité des équipements existants et à venir du village** ne fera que **renforcer le dynamisme du territoire** et l'attractivité **des futures activités implantées :**

La vôtre ?!



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

FACTEURS DE COMMERCIALITÉ - SYNTHÈSE

Clientèle potentielle	14 villages présents à moins de 15 minutes en voiture Environ 6700 habitants identifiés comme potentiels futurs clients
Localisation avantageuse	En plein cœur de bourg Le long de la Départementale D34 (direction Lauzerte ou Caus-sade) Stationnements en nombre à proximité Ligne de bus existante Proximité d'équipements structurants
Flux	Flux routier important (D 34) Flux piéton généreux (grâce aux équipements alentours : écoles, mairie, médiathèque ...)
Activités et synergies à proximité	Café-restaurant (réouvert en 2023) 2 écoles, médiathèque, mairie, salle des fêtes Services de proximité (coiffeur, poste, pharmacie) Petit pôle médical (infirmières, ostéopathe)
Projets à venir à proximité	Stationnements en plus MAM (maison d'assistantes maternelles) Tiers-lieux Mazet – parcelle adjacente (espaces de travail – espace artisanal – salle polyvalente)
Dynamique du Bourg	Association « Bouger avec Cazes » très active Activités et animations régulières organisées (marché de Noël ...) Fêtes estivales
Atouts des cellules commerciales	En RDC : Visibilité directe depuis l'espace public Terrasse généreuse et accessible PMR Angle commerçant vitré – double vitrine pour commerce 1 Réhabilitation fraîche
Rareté de l'offre	Certaine – aujourd'hui absence de commerces à Cazes-Mondenard Demande et besoin élevés des habitants !

A savoir : un fond de commerce Tabac est à vendre sur la commune et pourrait être intégré au projet.

OBJET DE L'AMI

L'objectif de cet appel à manifestation d'intérêt est d'**identifier un ou des porteurs de projets qui souhaitent s'intégrer à la dynamique de la Maison Mazet**. En cohérence avec les valeurs qui portent ce projet, **la priorité sera donnée aux initiatives qui relèvent de l'Economie Sociale et Solidaire**.

USAGES PRÉCIBLÉS

Afin de répondre au mieux aux besoins identifiés sur le territoire, certains usages ont été ciblés en priorité :

- Services de proximité, commerce de première nécessité, épicerie rurale,
- Activités médicales ou paramédicales (cabinet de kinésithérapeute, médecin généraliste ...),
- Projets culturels et sociaux, Espace de Vie Sociale.

Cette liste d'usages presentis est **non-exhaustive** et n'exclue en rien tout autre projet non mentionné. Toutes les propositions conformes aux modalités de candidatures seront considérées.



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

LES ESPACES DISPONIBLES : CARACTÉRISTIQUES

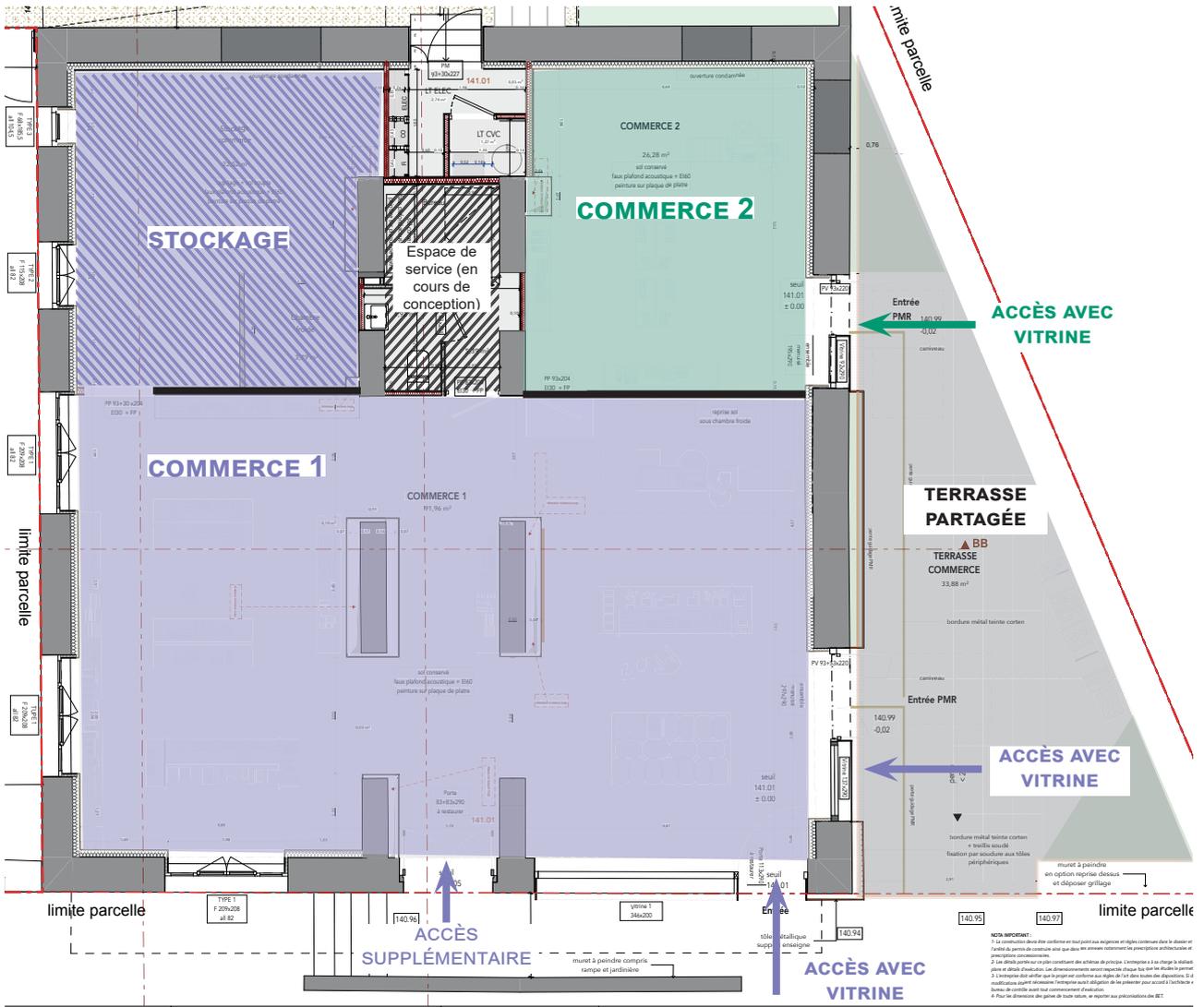
Locaux disponibles : 2 locaux commerciaux indépendants dans une bâtisse entièrement rénovée

Adresse : 2 avenue de Mondenard à Cazes-Mondenard (82110)

Type de bail envisageable : commercial ou civil, assujéti à TVA

UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE DE QUALITÉ

- Espaces lumineux et confortables
- Visibilité depuis la rue principale
- Accès indépendant des logements
- Terrasse partagée entre les deux commerces
- Locaux aux normes en vigueur et accessibles PMR
- Variante envisageable : communication entre les deux espaces pour un porteur de projet unique (voir page 7)



Plan architectural annoté du rez-de-chaussée phase d'étude PRO - Conception des espaces de service en cours
Base de plan réalisée par AGA Architectes



Bien Commun - SCIC société coopérative d'intérêt collectif - Bureau d'études immobilières et foncière engagée
>> Via sa filiale : La Foncière Rurale - sous forme de SAS

Siège : 5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - SIREN de la Foncière Rurale : 981723810 - Capital : 10 000€



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

CARACTÉRISTIQUES COMMUNES

Niveau de finition	Livré fini Isolation thermique fibre de bois Isolation acoustique vis-à-vis des étages Vitrage anti-effraction sur toutes les menuiseries extérieures
Equipements prévus	Système de climatisation/chauffage réversible avec unités intérieures murales
Portance du sol	Zone de stockage renforcée : 500 daN/m ²
Puissance électrique disponible	49 kVA
Surfaces partagées	Une terrasse extérieure : 33,88 m ²
Surfaces de service	Espace personnel (en cours de conception) : 7,31m ²

LOCAL 1

Surfaces	Un grand local sur rue avec vitrine (commerce 1) : 91,96 m ² Une zone de stockage : 26,31 m ²
Loyer	840€/mois (Hors Taxe et Hors Charges)
Destination administrative	ERP de 5ème catégorie – effectif du public 33 - effectif du personnel 2
Accessibilité	1 accès PMR par la terrasse côté Est 1 porte d'accès direct sur l'avenue de Mondenard avec vitrine 1 entrée supplémentaire sur l'avenue

LOCAL 2

Surfaces	Un local avec petite vitrine (commerce 2) : 26,30m ²
Loyer	360€/mois (Hors Taxe et Hors Charges)
Destination administrative	ERP de 5ème catégorie – effectif du public 9 - effectif du personnel 1
Accessibilité	1 accès PMR par la terrasse côté Est



Couloir central de la Maison Mazet avant travaux - Photographie Charly Bonzon



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

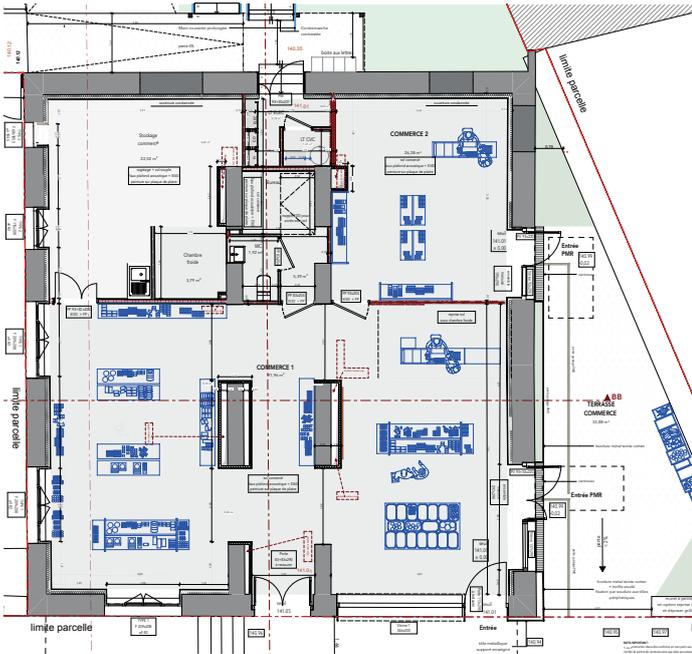
Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

VARIANTE

Il est possible de louer l'ensemble du rez-de-chaussée.

Dans ce cas, le plan permettra une communication directe entre les deux espaces, via une porte simple ou la suppression de la cloison séparative.



Plan architectural du rez-de-chaussée phase d'étude PRO
Variante porteur de projet unique - Réalisé par AGA Architectes



Vue 3D - AGA Architectes



Extrait de la façade Est - phase d'étude PRO
Réalisé par AGA Architectes



Extrait de la façade Sud - phase d'étude PRO
Réalisé par AGA Architectes

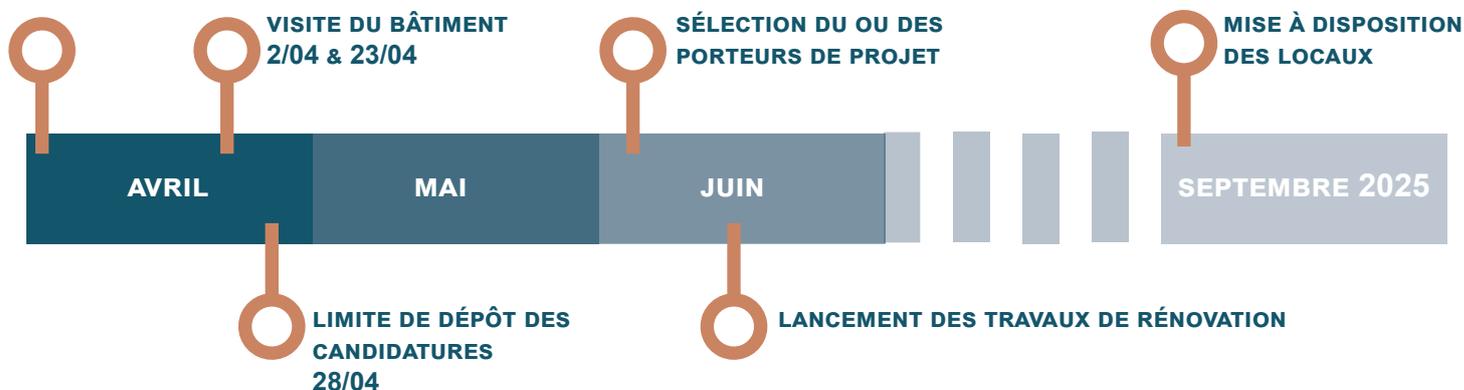


APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

PLANNING



CRITÈRES DE SÉLECTION

Les candidatures seront analysées au regard de différents critères. Le projet devra **répondre à un besoin du territoire** et servir l'intérêt de sa population. La **viabilité économique** du projet sera également étudiée pour assurer sa pérennité et son ancrage dans le territoire. La **capacité de la structure et du porteur** à mener le projet sera évaluée (connaissance des problématiques et enjeux de son secteur d'activité, expérience, compétences, qualifications en lien avec l'activité, partenariats, ...). Les projets à **fort impact social et environnemental** seront regardés en priorité mais **toutes les initiatives sont les bienvenues**.

MODALITÉS DE CANDIDATURE

1. **Visites du bâtiment** (fortement recommandée) **les 2 et 23 avril 2024**. Inscription préalable par mail.
2. **Envoi du dossier** de candidature à l'adresse mail suivante : suzelle.meyer@biencommun.coop **avant le 28 avril 2024**.
3. **Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.**

DOSSIER DE CANDIDATURE

- **Une fiche de synthèse (max 2 pages) du projet indiquant :**
Nom ou raison sociale, forme juridique, régime de TVA
Présentation succincte de l'activité (offre proposée, motivation du porteur de projet, positionnement sur son marché, modalités d'usage des locaux loués, jours et horaires d'ouverture, CA et charges annuels projetés, besoins spécifiques)
- **Un business plan détaillé (max 20 pages) incluant :**
L'étude de marché
La présentation du demandeur (cœur de métier, diplômes/qualifications, expérience, compétences)
Un budget prévisionnel à 3 ou 5 ans

PIÈCES À JOINDRE

- Pièce d'identité du candidat
- Si l'activité est déjà créée :
- Extrait K-bis
 - Attestation justifiant le régime de TVA auquel est soumis le demandeur
 - Bilans et comptes de résultats approuvés et signés des deux derniers exercices clos (à défaut, la situation comptable des 6 derniers mois d'activité)

Bien Commun se réserve le droit de solliciter tout autre document qui s'avèrerait nécessaire à l'instruction de la demande. Les informations et les documents transmis dans ce dossier resteront strictement confidentiels et ne pourront être transmis à des tiers extérieurs au comité de sélection.



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

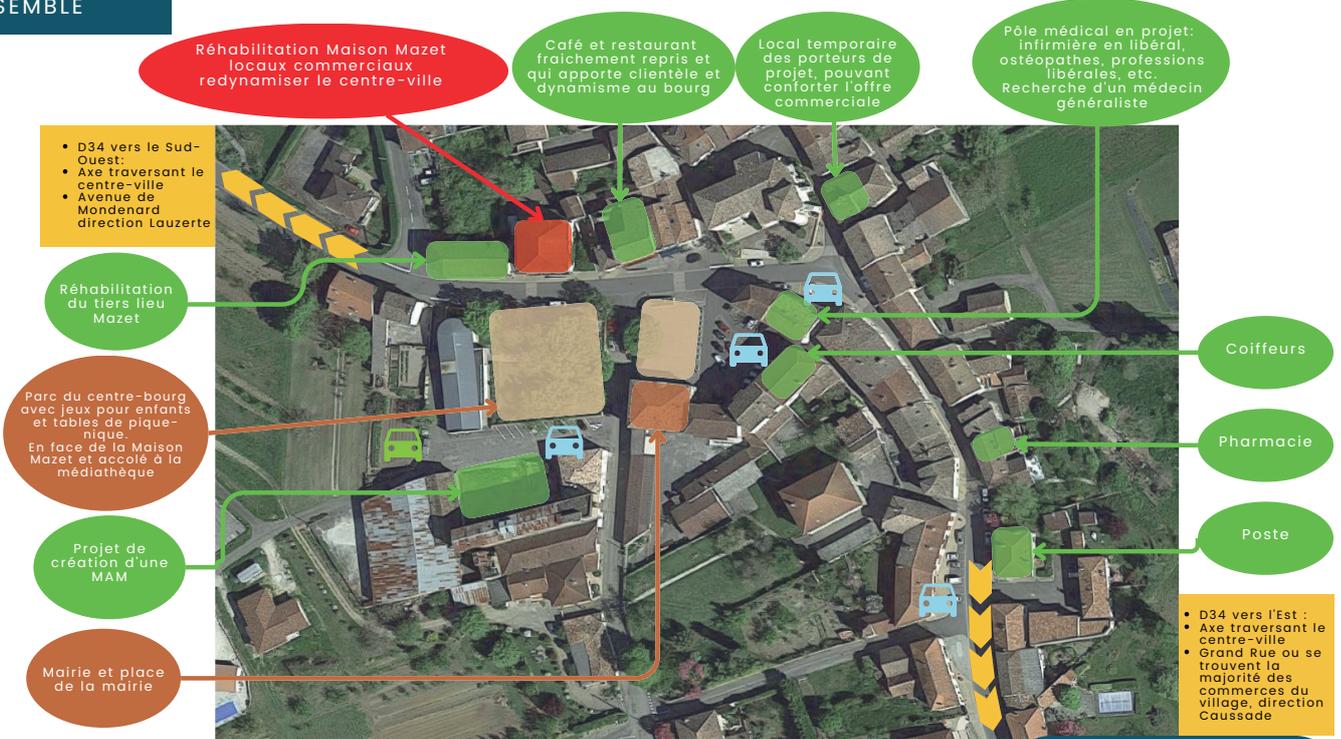
Locaux commerciaux à louer - classement ERP - CAZES-MONDENARD (82)

- 2 espaces distincts et contigus en rez-de-chaussée de la Maison Mazet
- surface totale : 152 m² - Loyer : 1200 € HT / mois + charges (eau - électricité)
- disponibilité : septembre 2025

ANNEXE : CARTE DE SITUATION - OPPORTUNITÉS

STRATÉGIE D'ENSEMBLE

LA MAISON MAZET : UN PROJET DYNAMIQUE POUR LE CENTRE-BOURG



INFORMATIONS CLEFS


Position stratégique de la maison Mazet et du tiers-lieu en cœur de bourg


Le flux de véhicules permet l'implantation d'un commerce


Village traversé en son centre par la départementale

 
• 1 ligne de bus régionale régulière Bus Cazes > Lafrançaise
• Transport à la demande instauré


Une offre de stationnement suffisante

 FUTUR parking
 Parkings actuels

Faire partie d'un ensemble de services & équipements de proximité en plein cœur de bourg pour conforter le rôle du "centre" et permettre à chacun de s'appuyer sur une stratégie commune et les atouts des voisins : clientèle - passage - services ...