



APPEL A PROJET

Cession d'un ensemble immobilier

« Anciennement Gorgorio »

Au cœur de Mirande (32300)

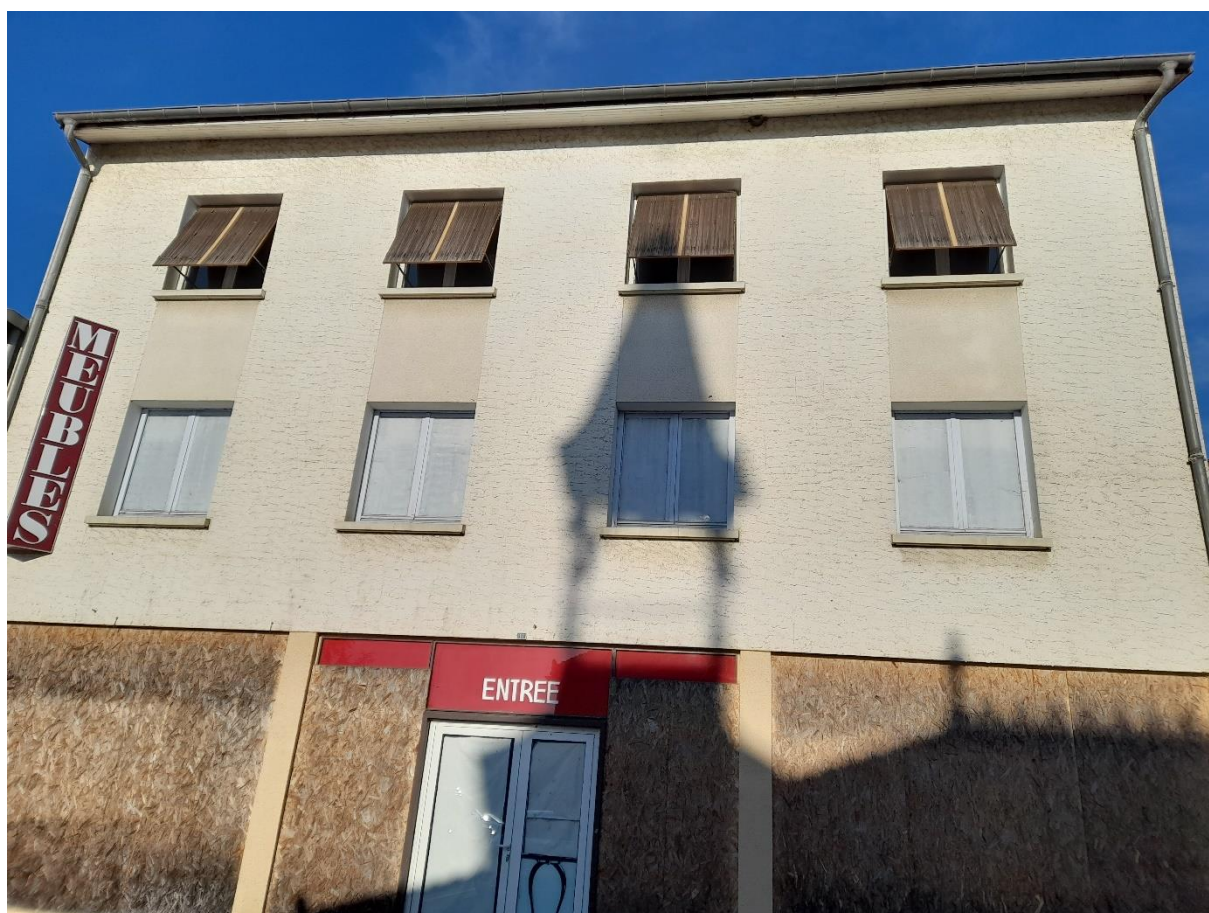


TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	3
CONTEXTE.....	4
URBANISME ET ORIENTATIONS COMMUNALES	5
MODALITES DE CESSION ET PROCEDURE DE SELECTION.....	6
ANNEXES.....	7

PREAMBULE

Le présent document détermine les modalités de consultation des opérateurs économiques en vue de la cession d'un ensemble immobilier situé en plein centre-ville de Mirande, anciennement connu sous le nom "Gorgorio", propriété de la commune.

Ce bâtiment de 825 m², parcelle AD 259 (3 niveaux + combles) est implanté au cœur de la bastide, il fait partie d'un programme de revitalisation du centre-ville. Sa mise en vente est prévue pour janvier 2025 au prix de 120 000 €. Proche de la maison de santé, des commerces, des écoles, il dispose d'un grand parking à proximité.

L'appel à projet vise à identifier un opérateur en mesure de porter un projet à vocation commerciale, artisanale ou profession libérale en cohérence avec les orientations stratégiques de la commune.

1. ACTEURS EN PRESENCE, LOCALISATION ET CONTEXTE

1.1 – Contexte

Dans le cadre de sa politique de redynamisation du centre-bourg, la commune de Mirande souhaite accompagner l'installation d'activités à fort potentiel économique et social. L'immeuble dit "anciennement Gorgorio" constitue un véritable levier d'aménagement et de requalification urbaine.

1.2 – Localisation

L'immeuble est situé en plein centre-ville de Mirande (32300), au 12 rue de Sérignac, commune de 3 500 habitants, au cœur du département du Gers. La ville est le chef-lieu d'arrondissement, dotée de nombreux services et commerces, et bénéficie d'une situation attractive grâce à sa proximité avec Auch (30 min) et Tarbes (45 min). Mirande est un pôle de centralité et présente eu égard à son bassin de vie une zone de chalandise de près de 15 000 personnes.

1.3 – L'ensemble immobilier

D'une surface d'environ 900 m², le bâtiment présente une configuration favorable à l'accueil d'activités commerciales (restaurant, concept store, coworking, ateliers artisanaux, etc.) à rez-de-chaussée, et d'autres fonctions à l'étage (tertiaire, formation, habitation).

Un relevé technique des combles de l'immeuble a été réalisé en juin 2021 par un géomètre-expert. Ce document est annexé au présent appel à projet et précise les hauteurs sous plafond, niveaux, pentes et structures, utiles pour appréhender la réalisation d'aménagements dans ces volumes.

2. URBANISME ET CONTRAINTES

Le site est situé en zone urbaine du PLU de Mirande. Toute opération devra respecter les règles d'urbanisme applicables, et le projet devra s'insérer harmonieusement dans le tissu existant. Il est recommandé aux candidats de consulter le PLU disponible sur le site de la mairie ou via le Géoportail de l'urbanisme. Copie du site.

PROGRAMMATION ET ORIENTATIONS COMMUNALES

Le bien devra accueillir une activité à vocation commerciale, artisanale ou profession libérale. Les projets mixtes incluant des espaces de vie (logements, bureaux, tiers-lieu) pourront être examinés avec intérêt, sous réserve qu'une activité commerciale soit présente au rez-de-chaussée.

La commune sera attentive aux propositions permettant :

- De générer des flux en centre-ville,
- De contribuer à la vitalité commerciale, artisanale ou de profession libérale
- D'intégrer les enjeux de développement durable.

3. MODALITES DE CESSION

- Prix de vente prévisionnel : 120 000 €
- Cession prévue à partir de janvier 2025
- Vente sous réserve de l'engagement du porteur à réaliser le projet validé par la commune sous 18 mois

5. PROCEDURE DE SELECTION

Les candidats devront fournir un dossier présentant :

- Leur identité et références,
- Une note de motivation,
- Un descriptif précis du projet (programme, visuels, calendrier prévisionnel),
- Un montage financier prévisionnel,
- Leur engagement à porter le projet en lien avec les orientations de la commune (voir les annexes)

6. CALENDRIER PREVISIONNEL

- Publication de l'appel : septembre 2025
- Visite sur site : sur demande au 07 56 09 47 48
- Date limite de dépôt des candidatures : 31 octobre 2025
- Choix du lauréat : courant novembre 2025 par décision du conseil municipal
- Signature de la promesse de vente : janvier 2026

7. ANNEXES TYPES A FOURNIR DANS LE DOSSIER DE CANDIDATURE

Annexe 1 : Fiche de candidature

Annexe 2 : Fiche de présentation du projet

Annexe 3 : Attestations et pièces justificatives à fournir

- Attestation sur l'honneur de ne pas faire l'objet d'une interdiction de concourir
- Attestation d'assurance professionnelle
- Bilans financiers ou justificatifs de solvabilité
- Documents graphiques ou esquisses du projet (facultatif mais recommandé)

Annexe 4 : Engagement du candidat – courrier à signer

Annexe 5 :

- Plan cadastral
- Etat des lieux fait par un géomètre
- Etude de marché de Mirande
-

CONTACTS

Service Développement économique - Stephanie Masin - 07 56 09 47 48

APPEL A PROJET – BATIMENT GORGORIO

FICHE DE CANDIDATURE

Dénomination du candidat ou du groupement :

Statuts et raison sociale :

Représentant légal :

Adresse :

Contact (mail et téléphone) :

N° SIRET :

Date de création de la société :

APPEL A PROJET – BATIMENT GORGORIO

FICHE DE PRESENTATION DU PROJET

Intitulé du projet :

Destination envisagée (commerce, services, logement, mixte...) :

Surface occupée envisagée (m²) :

Calendrier estimatif de réalisation :

Coût estimé du projet :

Moyens mobilisés pour la réalisation :

Impacts attendus pour la ville (emploi, animation, fréquentation) :

APPEL A PROJET – BATIMENT GORGORIO

ENGAGEMENT DU CANDIDAT – à remplir et signer

Déclaration d'engagement du candidat à l'appel à projet

Je soussigné(e), agissant en qualité de
demeurant à
et candidat(e) à l'appel à projet lancé par la commune Mirande pour l'acquisition du bâtiment situé
au 12 rue de Sérignac "anciennement Gorgorio à Mirande (32300)
atteste sur l'honneur :

- M'engager à réaliser le projet tel que présenté dans le dossier de candidature, conformément aux modalités décrites dans le cahier des charges de l'appel à projet ;
- Accepter le prix de cession fixé par la commune, à savoir 100 000 € (cent mille euros) ;
- Donner mon accord pour un entretien avec Monsieur/Madame le Maire et/ou ses représentants, afin d'échanger et affiner les contours du projet envisagé.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à, le

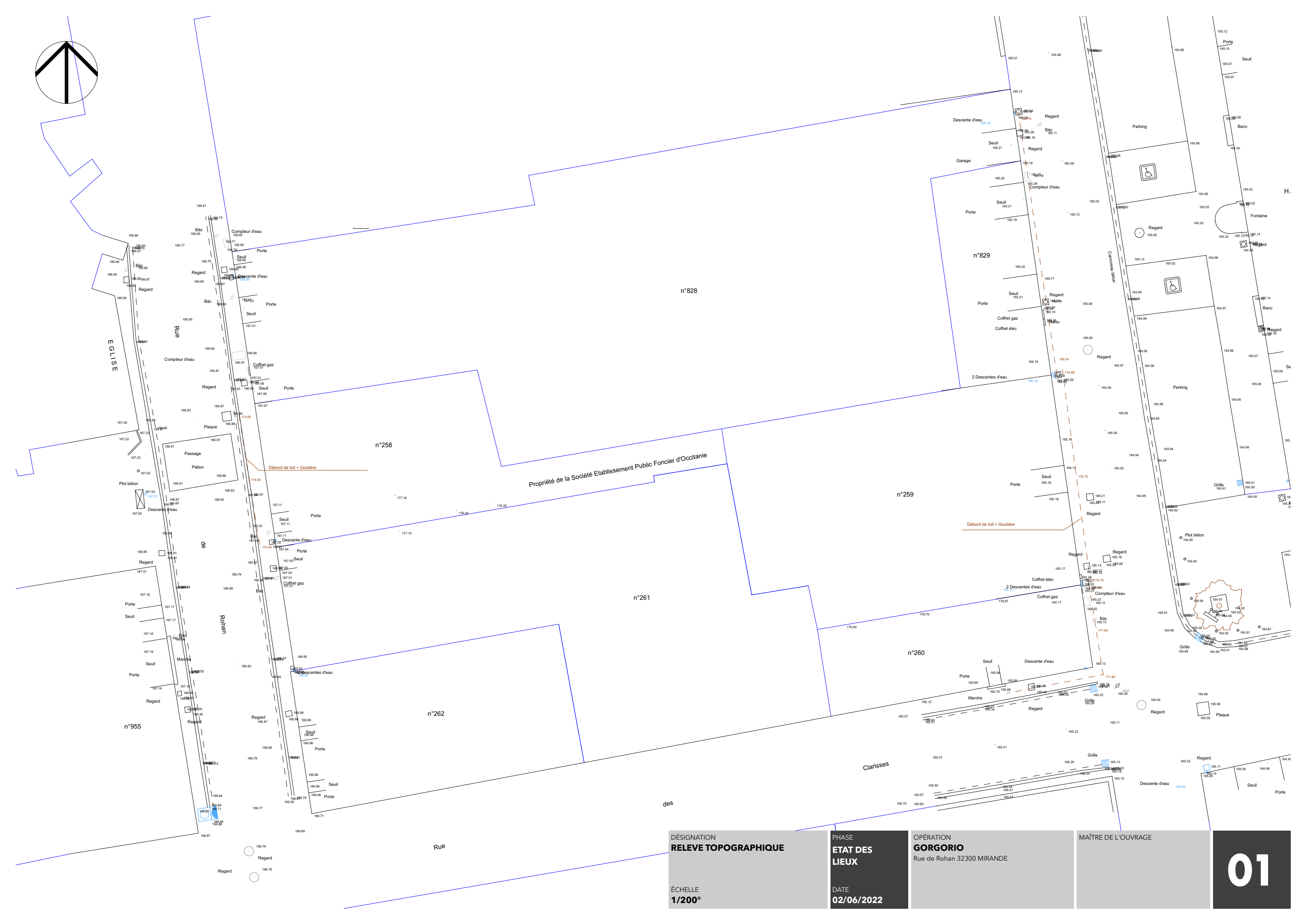
Signature

:

Cachet de l'entreprise ou de la structure (le cas échéant) :

Etat des lieux fait par un géomètre

ETAT DES LIEUX	PHASE ETAT DES LIEUX DATE 02/06/2022	OPÉRATION GORGORIO Rue de Rohan 32300 MIRANDE	MAÎTRE DE L'OUVRAGE	
---------------------------	---	---	------------------------------------	--



ÉCHELLE
1/200°

DATE
02/06/2022

01

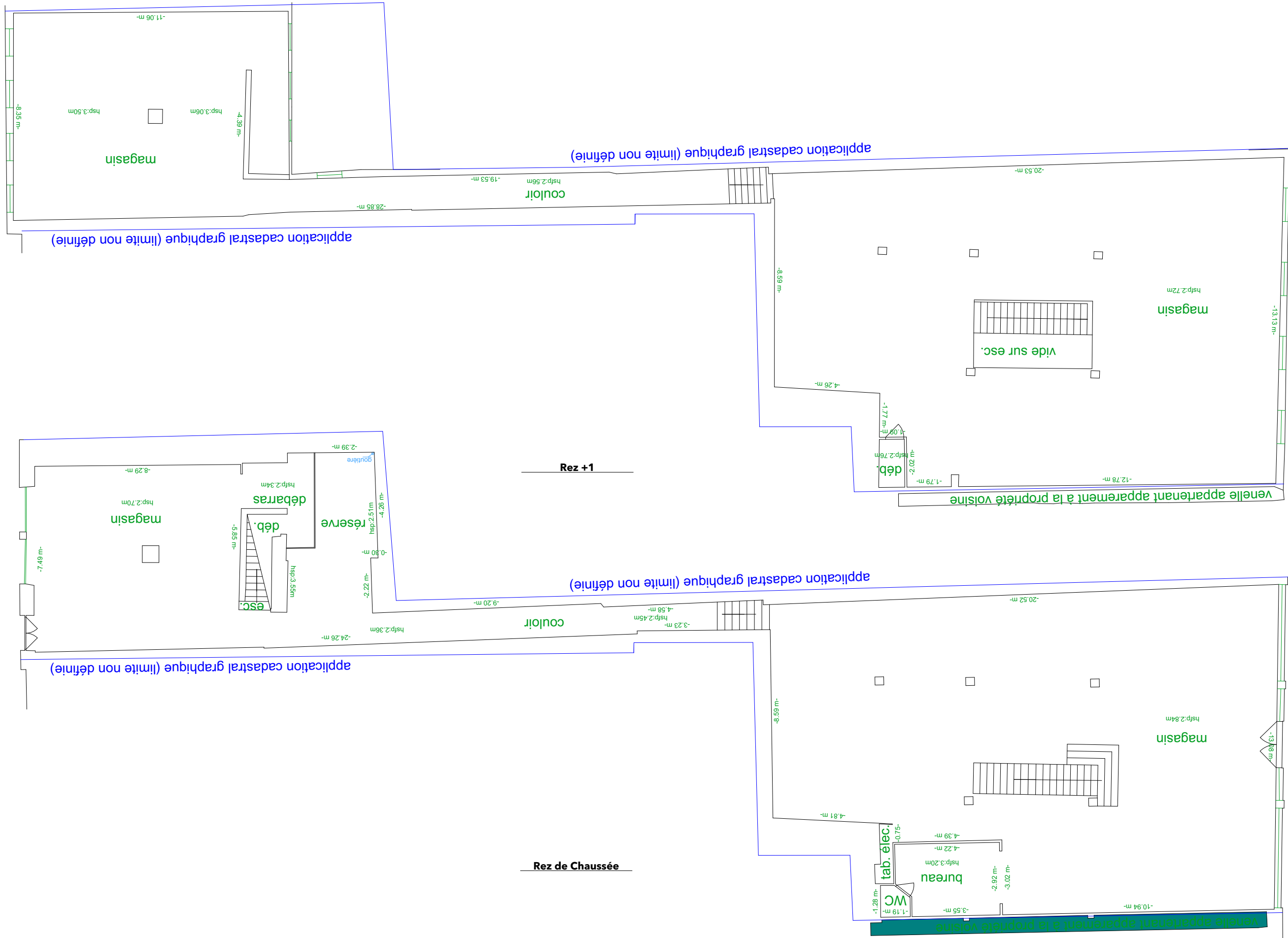


Rue de Rohan

Rue de Rohan

Place
de la Halle

Place
de la Halle



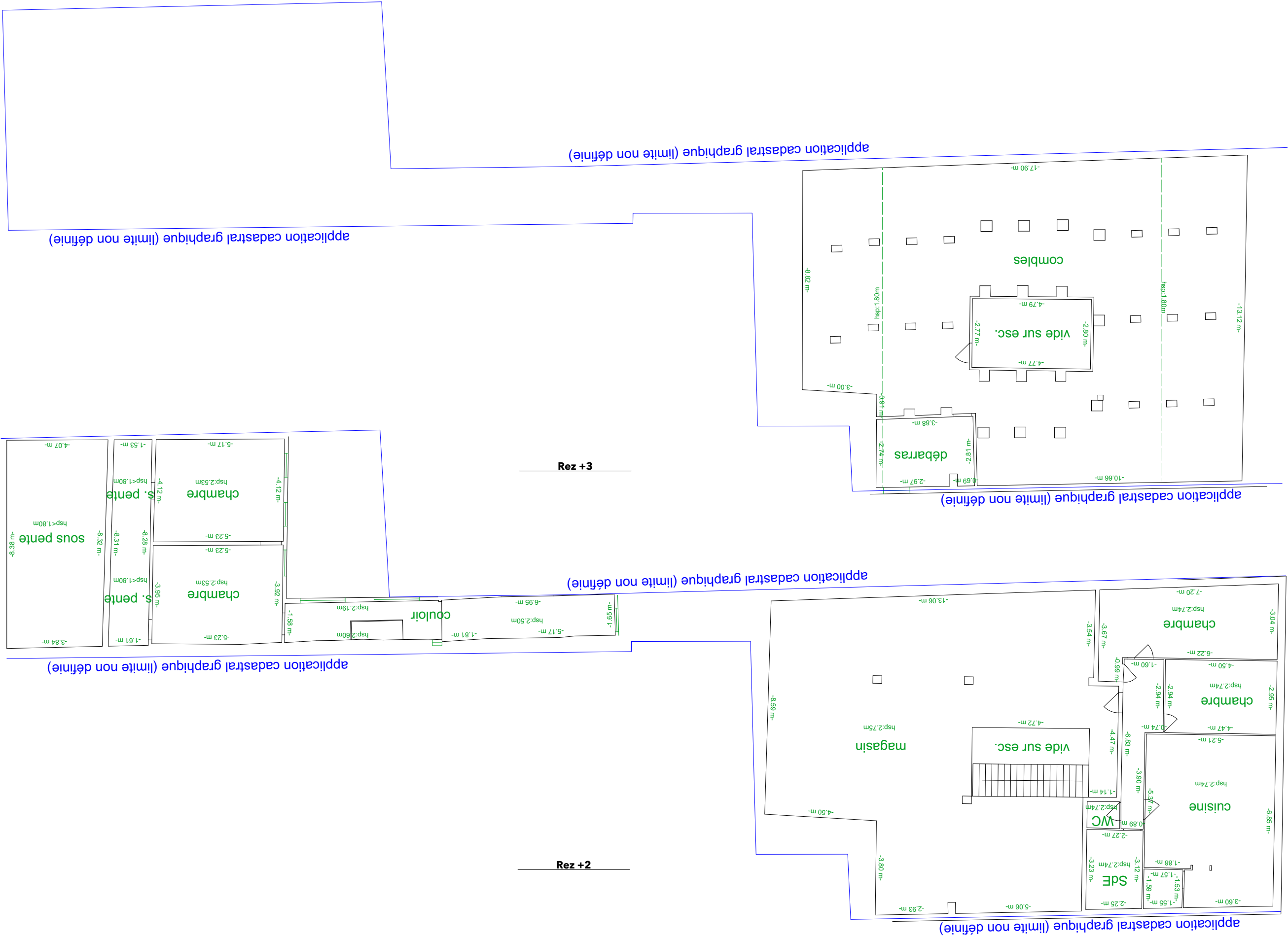


Rue de Rohan

Rue de Rohan

Place
de la Halle

Place
de la Halle



DÉSIGNATION
PLANS REZ+2 et REZ+3

ÉCHELLE
1/150°

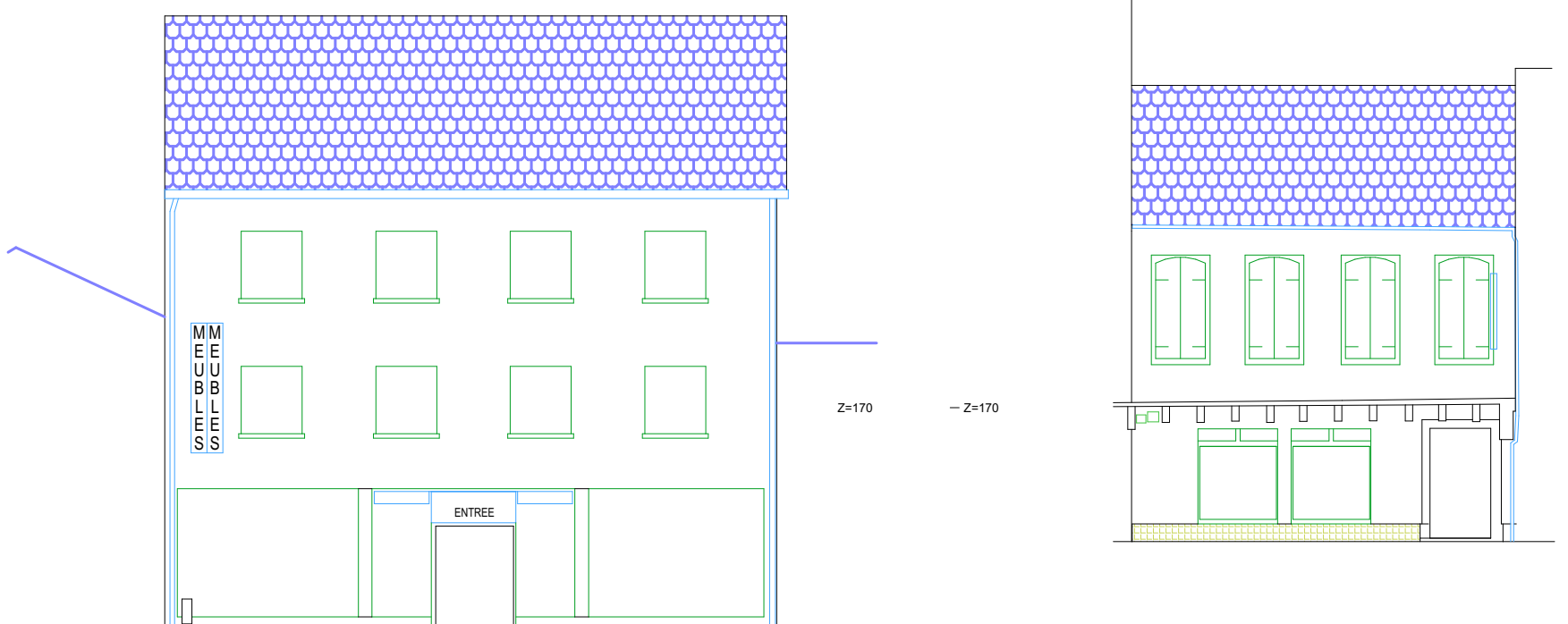
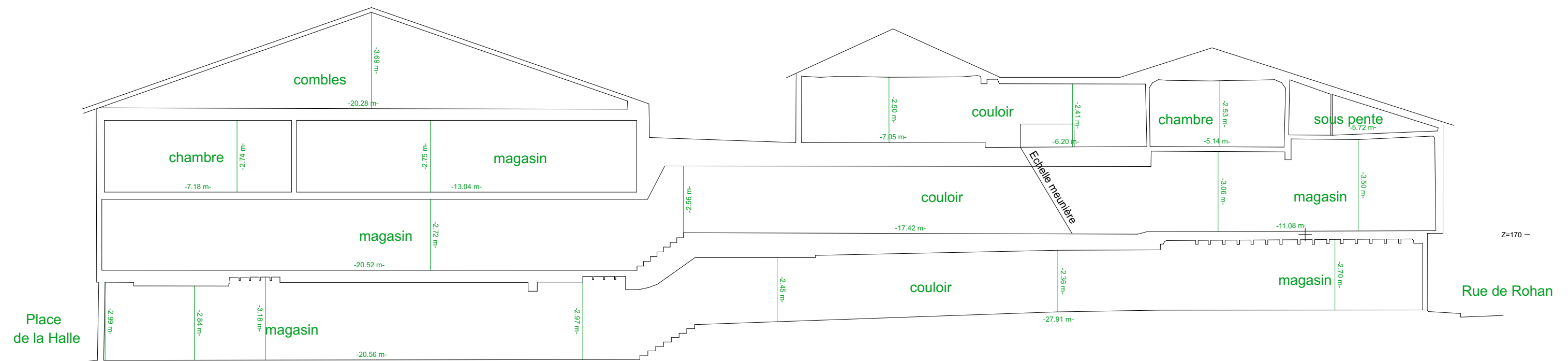
PHASE
**ETAT DES
LIEUX**

DATE
02/06/2022

OPÉRATION
GORGORIO
Rue de Rohan 32300 MIRANDE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

03



DÉSIGNATION
COUPE et FACADES

ÉCHELLE
1/150°

PHASE

DATE

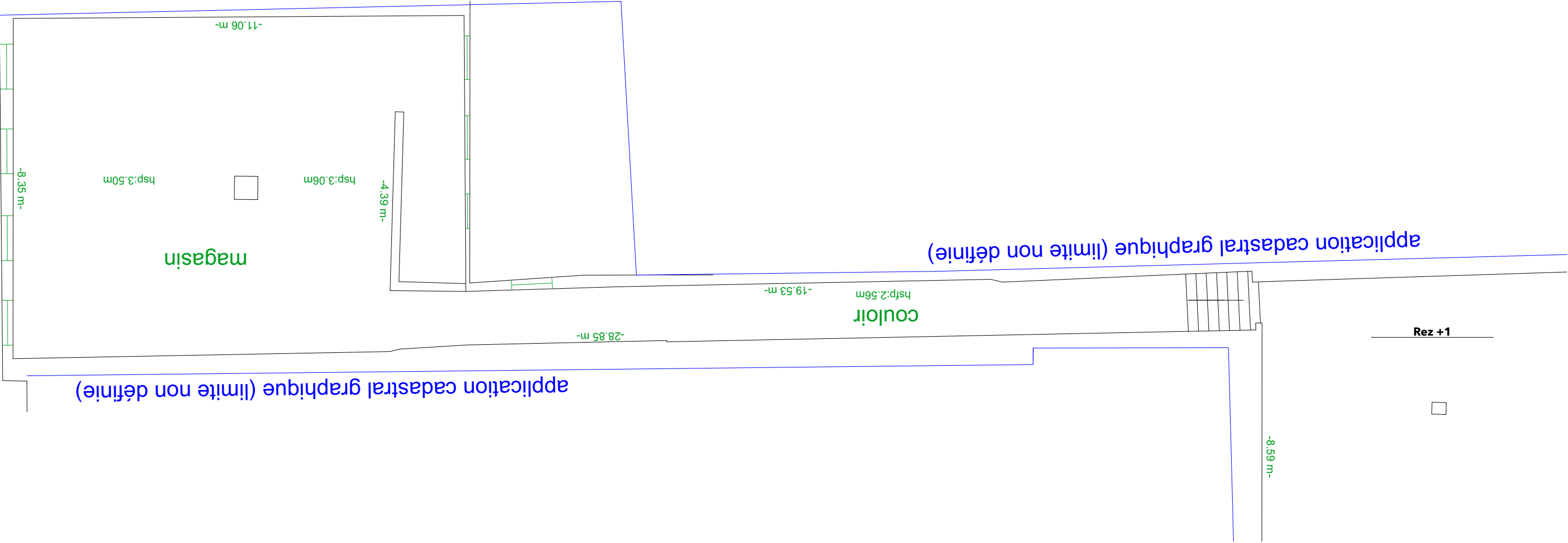
OPÉRATION
GORGORIO
Rue de Rohan 32300 MIRANDE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

04

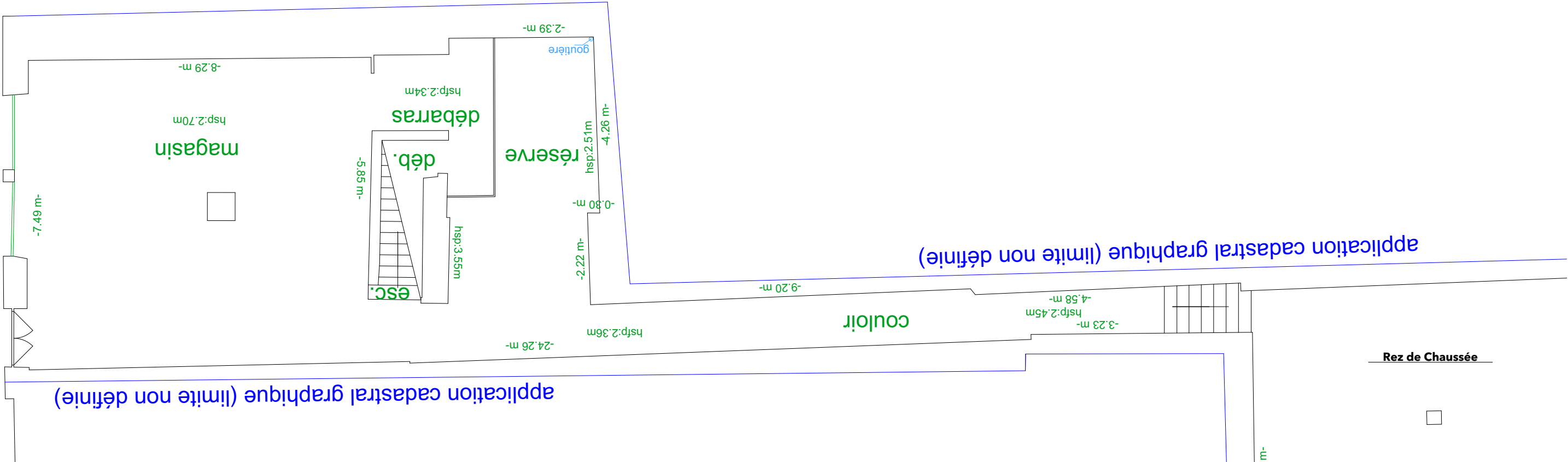


Rue de Rohan



Rez +1

Rue de Rohan



Rez de Chaussée

DÉSIGNATION
PLANS REZ et REZ+1

ÉCHELLE
1/100°

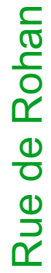
PHASE
ETAT DES
LIEUX

DATE
02/06/2022

OPÉRATION
GORGORIO
Rue de Rohan 32300 MIRANDE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

06



Rue de Rohan

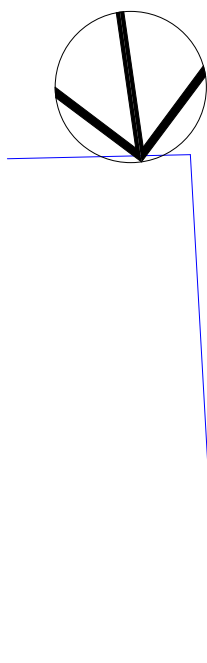


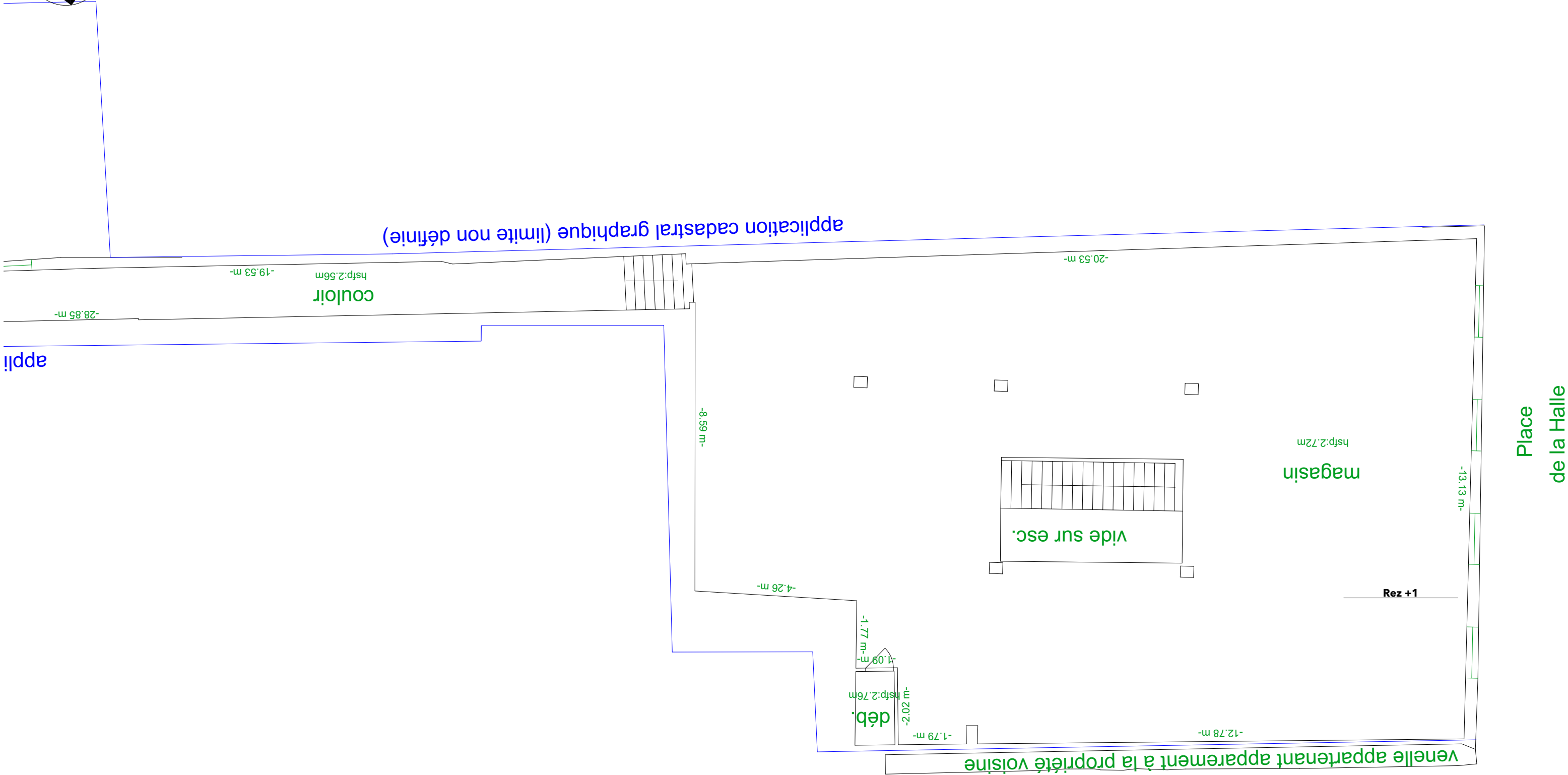
application cadastrale graphique (limite non définie)

Rez +2

application cadastrale graphique (limite non définie)

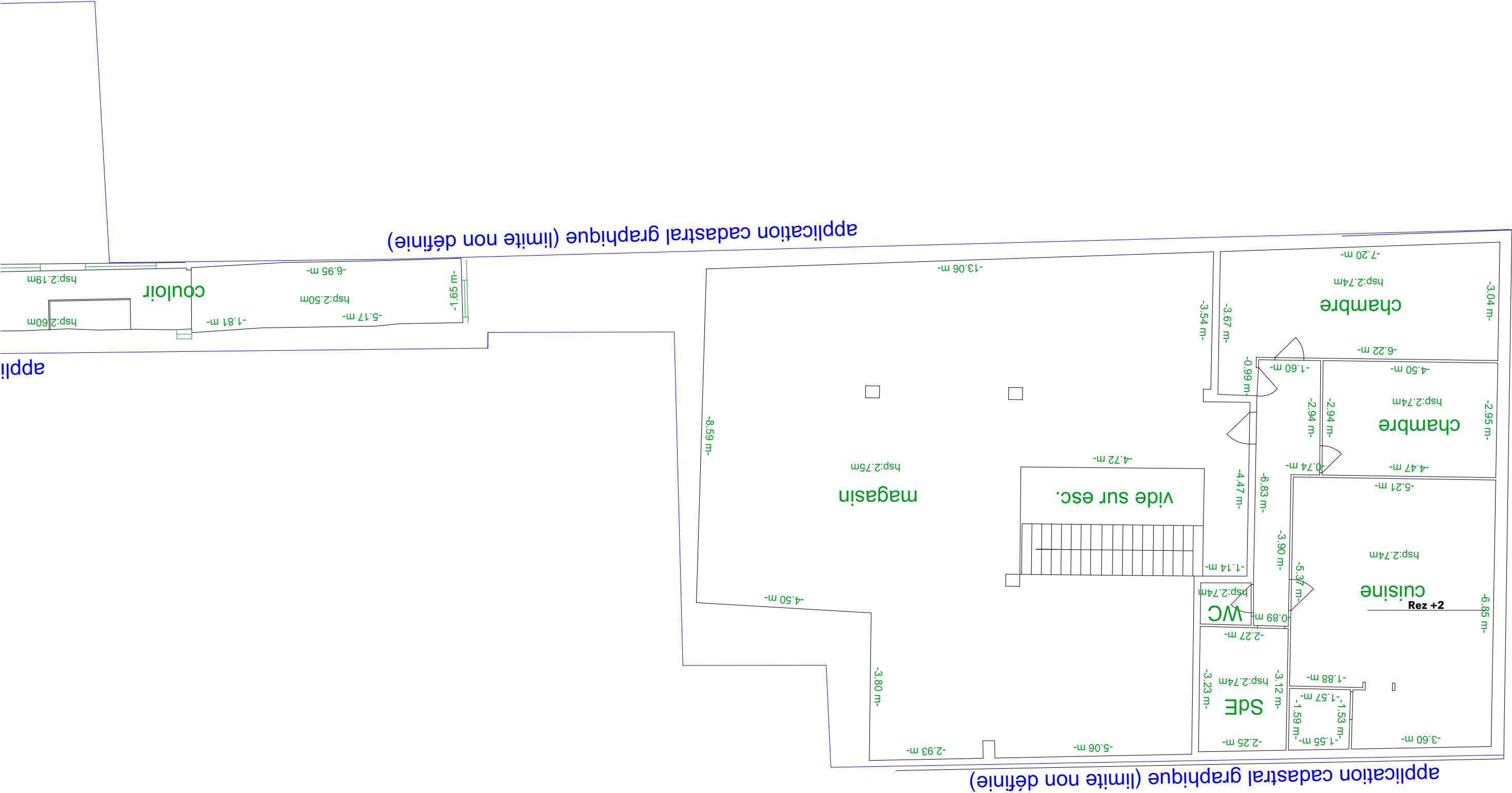
Rez +3



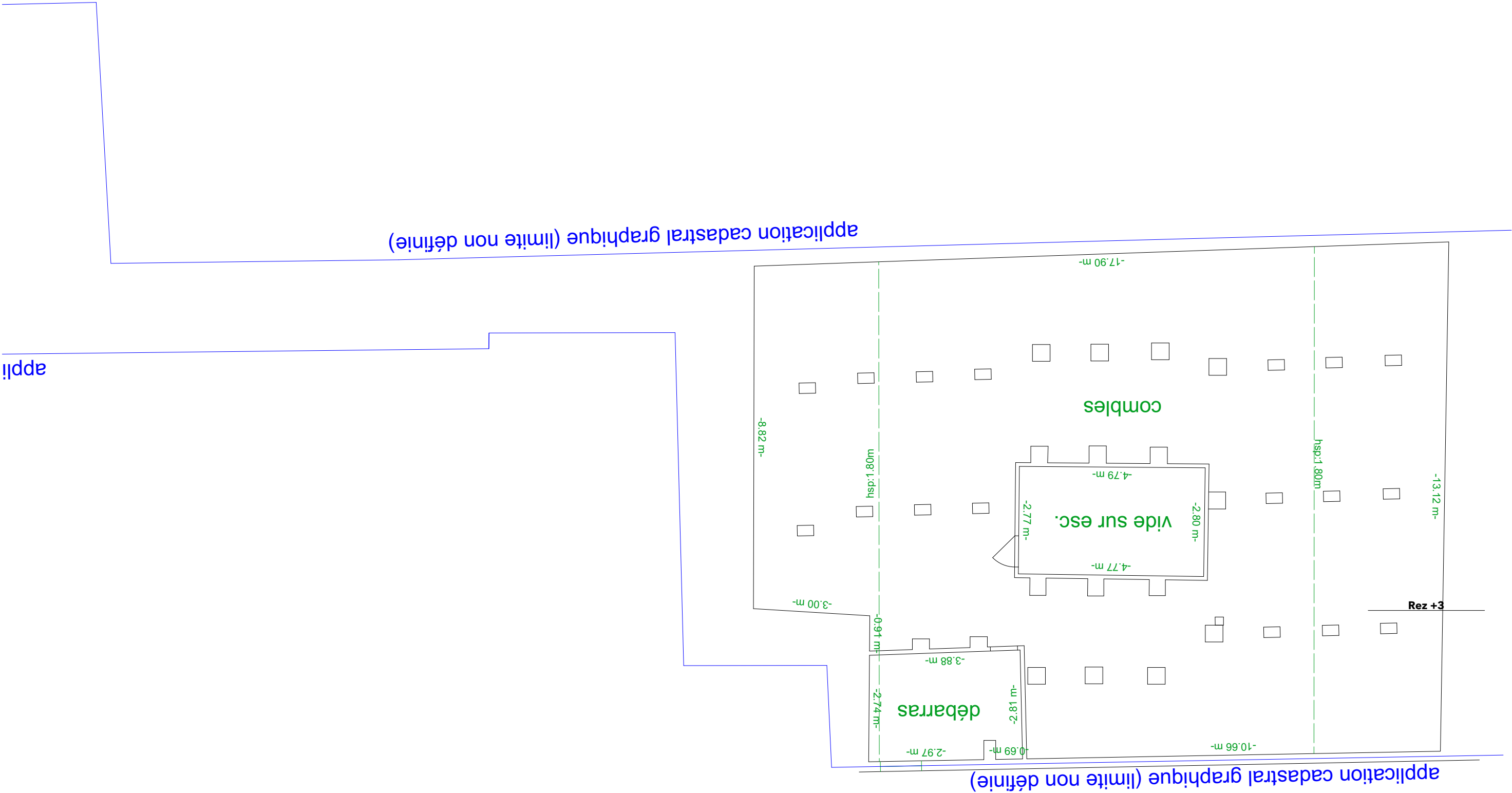


08

08



Place
de la Halle



Place
de la Halle

DÉSIGNATION
PLAN REZ +3

ÉCHELLE
1/100°

PHASE

DATE

OPÉRATION
GORGORIO
Rue de Rohan 32300 MIRANDE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

10

APPEL A PROJET – BATIMENT GORGORIO

ETUDE DE MARCHE - MIRANDE

1. Démographie & pouvoir d'achat

- **Population** : environ 3 500 habitants
 - **Logements** : 2 200 logements, avec une majorité de maisons et 1 800 propriétaires
 - **Ménages** : 1 800 foyers, dont 285 familles avec enfants et 830 ménages d'une personne
 - **Revenu moyen** : environ 2000 € nets/mois par actif
-

2. Économie locale & tissu commercial

- **Entreprises au total** : environ 800 établissements non agricoles (données 2021) dont **675 sièges** et **134 établissements** au sein de la commune, avec un effectif moyen de 2 employés par entreprise
-

3. Commerces & services de proximité

- **Commerce de proximité** : environ 60 unités (restaurants, boulangeries, coiffure...)
 - **Répartition** : environ 16 restaurants, 6 boulangeries/ pâtisseries, 5 coiffeurs, 5 fleuristes, 5 épiceries/ alimentation, 3 boucheries, 2 tabacs, 3 bars, etc.
-

4. Immobilier commercial & loyers

- En centre-ville, loyer mensuel HT pour un local de 50 m² : entre 400 € et 600 €
 - Zones les plus fréquentées et visibles : Rue du Président Wilson, Place d'Astarac, Rue Victor Hugo
-

5. Dynamique récente & initiatives municipales

- Début **juillet 2025**, lancement d'une campagne municipale pour louer ou vendre plusieurs locaux commerciaux, confirmant l'installation de plus de dix nouveaux commerces et artisans depuis le début de l'année
- **Mai 2025**, opération "Adjugé vendu" orchestrée par l'association des commerçants : un système d'achats transformés en mises aux enchères, pour encourager le commerce local
- Dans le cadre du programme national "**Petites villes de demain**", concertations en cours pour redynamiser les commerces de Mirande (et environs) avec participation des habitants et commerçants
- Création du programme « ça se tente », programme qui facilite l'installation de nouvelles entreprises

APPEL A PROJET – BATIMENT GORGORIO

- Mise à place de l'aide à l'investissement immobilier par la Communauté de Communes Cœur d'Astarac pour aider financièrement les entreprises.

Pourquoi s'installer à Mirande :

Centre-ville piétonnier avec artères commerciales bien identifiées

Soutien municipal visible, agent dédié au développement économique, locaux disponibles

Marchés locaux réguliers (lundi et samedi), Bus marché pour seniors

Une association de commerçants dynamique

Loyer abordable

Nombreux événements tout au long de l'année

Alors que manque-t-il comme commerce ?

Une étude récente a montré qu'il manquerait :

- Un magasin de jouet / puériculture ainsi que des vêtements de seconde main pour enfant.
- Une épicerie fine, bio et locale / magasin de produits régionaux et de souvenirs
- Une cordonnerie, un pressing, un atelier de réparation électroménager
- Un magasin de sport – Mirande compte près d'une centaine d'associations dont nombreuses d'entre elles sont sportives
- Une poissonnerie

6. Conclusion

Mirande est une petite ville au tissu commercial en plein développement.

Avec un pouvoir d'achat contenu mais une dynamique municipale ralliée autour d'un projet de redynamisation, les conditions sont favorables à des projets ancrés dans le local, accessibles, de service ou de proximité.