

# **PROCÉDURE N°2023-01**

**CESAme**

**Appel à manifestation d'intérêt**

**Contrat d'occupation relatif au bâtiment  
administratif du tiers-lieu CESAme pour sa  
gestion et l'animation.**

**Cahier des charges**

## **Contexte**

La mairie de Marmande a acquis en 2016, l'ancienne usine CESA, une friche industrielle de 40 000 m<sup>2</sup> proche du centre-ville.

Cette friche a fait l'objet de premiers travaux d'aménagement pour l'installation en septembre 2019 de la Rockschool Marmande, premier utilisateur des lieux, puis les Compagnons Bâisseurs et la Cité de la Formation de Marmande (Annexe 1).

Ce site a pour vocation de devenir un tiers-lieu : carrefour d'échanges et de rencontres, un laboratoire d'initiatives, économiques, citoyennes et solidaires.

Une étude de positionnement a été réalisée avec le cabinet Katalyse afin de permettre d'identifier :

- Les secteurs de spécialisation de CESAME : Economie Sociale et Solidaire (ESS), la Formation, les Industries Culturelles et Créatives (ICC) et l'Agriculture.
- Les activités de développement : formation, offre d'hébergement, espaces bureaux/salles de réunion, bar/restauration, équipements culturels et de loisirs, espaces d'exposition.

Un collectif s'est constitué en 2021 et se compose notamment des primo-habitants et de néo-habitants. Il se réunit une fois par mois avec la commune pour travailler, ensemble, sur la vie future du lieu CESAME.

## **Article 1 : Objet de la demande**

La commune de Marmande souhaite confier une partie du site CESAME actuellement en réhabilitation à un gestionnaire qui devra se charger de l'animation du lieu et proposer des services de mise à disposition d'espace de travail individuels ou partagés, de médiation numérique et d'animations ouverts aux publics.

## **Article 2 : Les équipements et caractéristiques du site**

La commune met à disposition de l'occupant un bâtiment dépendant d'une propriété communale cadastré n°EL 0179

Le bâtiment représente une superficie de 684 m<sup>2</sup> situé au 8 rue Edouard Manet. Il est composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, actuellement en réhabilitation, les travaux se termineront en juillet 2023.

Le bâtiment est composé (Annexe 2) :

- une salle d'accueil
- une tisanerie
- un local ménage
- une terrasse 50m<sup>2</sup>
- 6 bureaux 10-20m<sup>2</sup>
- 7 salles plateaux libres
- un ascenseur
- sanitaires

Le bâtiment répond aux normes des ERP et de l'accessibilité PMR.

### **Article 3 : Durée du contrat**

Il s'agit d'une mise à disposition d'un bâtiment appartenant au domaine privé de la commune.

La mise à disposition entre en vigueur au 15/08/2023 pour une durée d'un an renouvelable deux fois.

### **Article 4 : Obligations de l'occupant**

Le gestionnaire devra faciliter les liens sociaux, économiques et culturels avec les autres acteurs du territoire.

Le gestionnaire doit avoir une connaissance du tissu local et doit avoir déjà engagé un travail de partenariat avec les acteurs locaux.

Lors de son occupation, le gestionnaire devra travailler en complémentarité avec les autres habitants de CESAme et faire partie du Collectif déjà existant (évoqué dans le contexte).

Le bâtiment devra être ouvert au public, au minimum, du lundi au vendredi.

CESAme restant le site global, il sera donc demandé à l'occupant de mentionner le nom du tiers-lieu et son logo (lorsqu'il sera créé) sur tous les supports de communication externe afin de garder une cohérence identitaire.

Une mise à disposition, à titre gracieux, de salles de réunion au profit de la commune au minimum 10 fois/an, selon les créneaux disponibles du planning établi par le gestionnaire.

### **Article 5 : Exigences en matière d'aménagement du bâtiment**

Le gestionnaire fera son affaire de l'agencement intérieur autant immobilier que mobilier à condition de respecter impérativement la structure du bâtiment.

Tous travaux devront faire l'objet d'une autorisation écrite de la Commune. Une demande devra être adressée à Monsieur le Maire et faire l'objet d'une déclaration règlementaire auprès du service urbanisme.

Un dossier complet comprenant la description exacte des travaux envisagés devra être fourni.

A l'achèvement des travaux, le Centre Technique Municipal sera avisé afin de contrôler leur conformité aux règles de l'art et à la sécurité.

A l'expiration de la convention, les bâtiments devront être remis à la commune en bon état de conservation et d'entretien. Tous les travaux réalisés par le bénéficiaire resteront acquis à la Commune de Marmande sans contreparties.

## **Article 6 : Engagement de la commune en matière d'entretien du site**

Les réparations touchant à la structure du bâtiment seront à la charge de la Commune ainsi que les grosses réparations relevant du propriétaire telles que définies par les articles 1719 et 1720 du Code Civil.

## **Article 7 : Loyer et charges**

La présente occupation est consentie à moyennant un loyer mensuel estimé à 3000€.

Le loyer fera l'objet d'une révision annuelle, à la date anniversaire de la signature de la convention, indexée sur l'indice du coût de la construction calculé par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 1er trimestre 2023 soit 2077.

Les charges relatives aux fluides (eau, gaz, électricité) seront à la charge du gestionnaire.

Le gestionnaire fera de son affaire personnelle les ouvertures de compteurs et acquittera directement les factures afférentes à ses consommations.

Le gestionnaire aura aussi à sa charge l'installation éventuelle d'une ligne téléphonique, internet ainsi que les consommations s'y rapportant.

Le gestionnaire devra s'acquitter de tous les impôts et taxes afférents au local et à l'activité exercée dans le local à l'exception de la taxe foncière.

## **Article 8 : Suivi de Gestion**

Le gestionnaire devra communiquer à la commune à chaque fin d'exercice, un bilan annuel des activités.

Une réunion annuelle sera organisée entre la commune et le gestionnaire afin de faire le point sur l'année écoulée et d'évoquer celle à venir, et de réaliser un état des lieux du site.

## **Article 9 : Transfert – Résiliation**

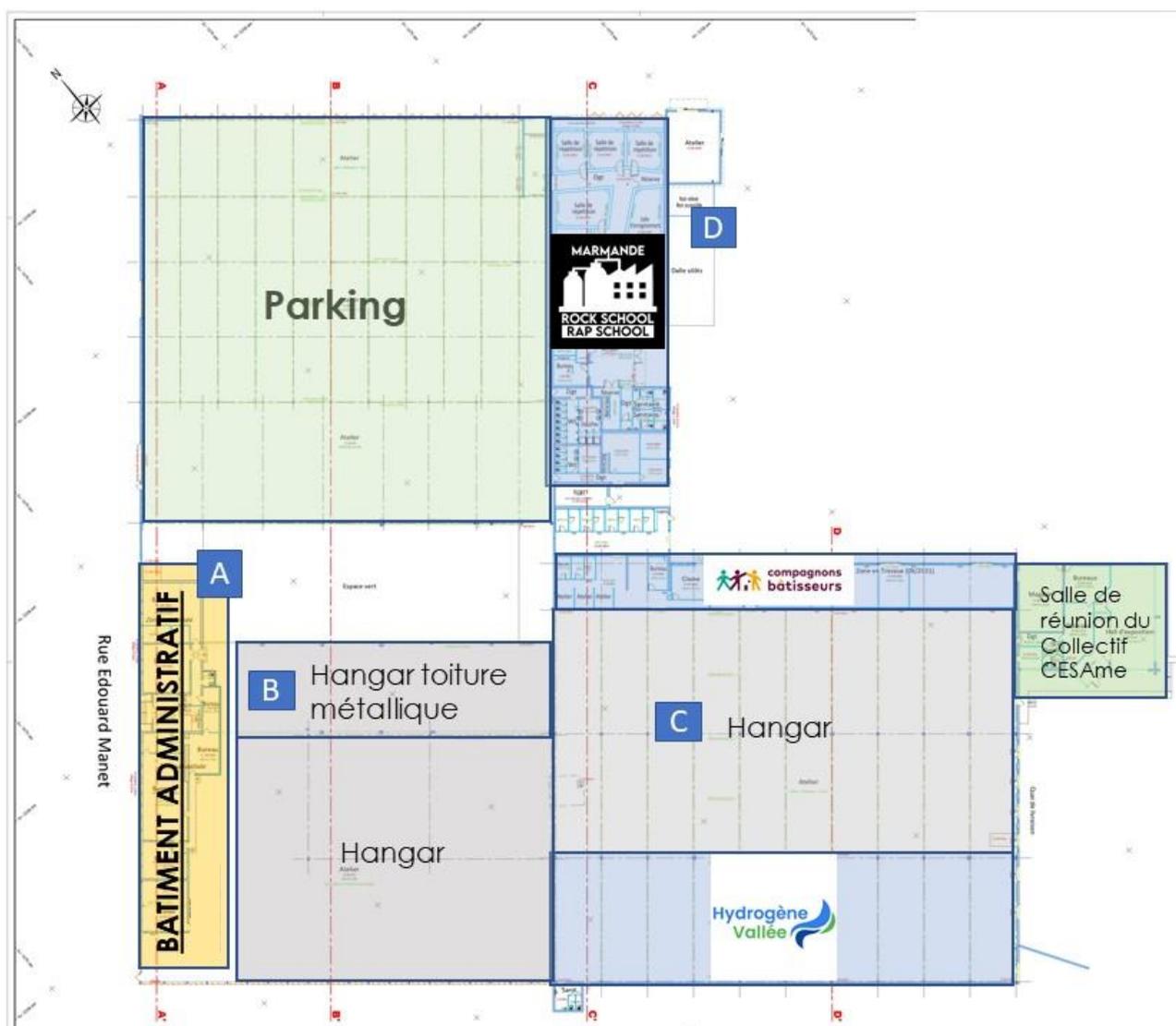
La mise à disposition étant expressément consentie pour l'objet fixé à l'article n°1 des présentes, elle ne pourra être transférée sans autorisation de la Commune de Marmande.

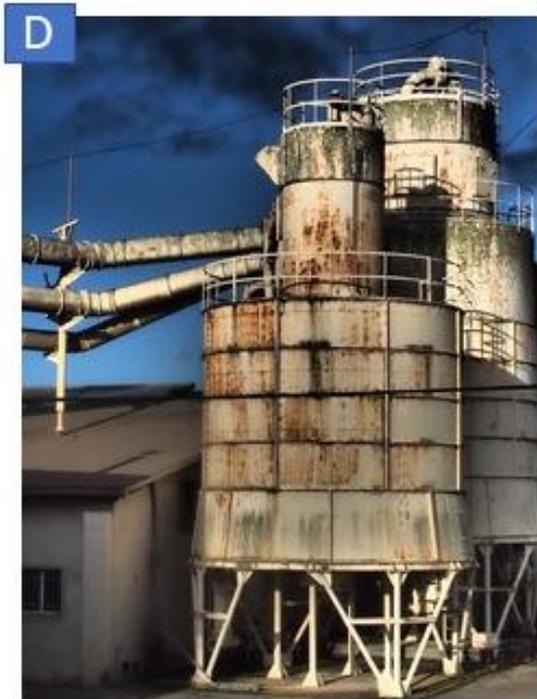
En cas de non-respect des engagements, la convention d'occupation pourra être résiliée de plein droit par la Commune à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

De plus, la convention pourra être résiliée par chacun des signataires sous réserve du respect d'un préavis de deux mois, avant la date d'anniversaire de la signature de la convention, et devra être matérialisée par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

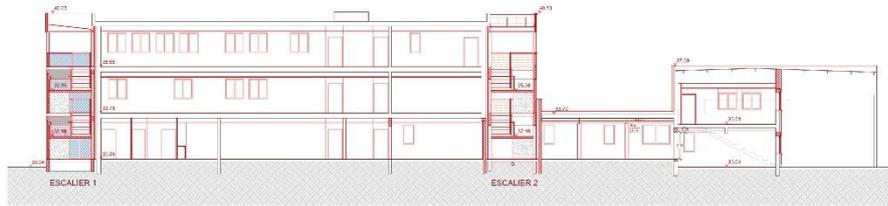
# ANNEXES

## Annexe 1 : Plan schématique et photos du tiers-lieu CESAmé avec ses primo-habitants

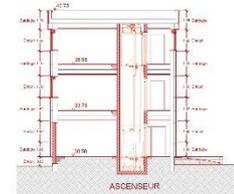




## Annexe 2 : Plans du bâtiment administratif



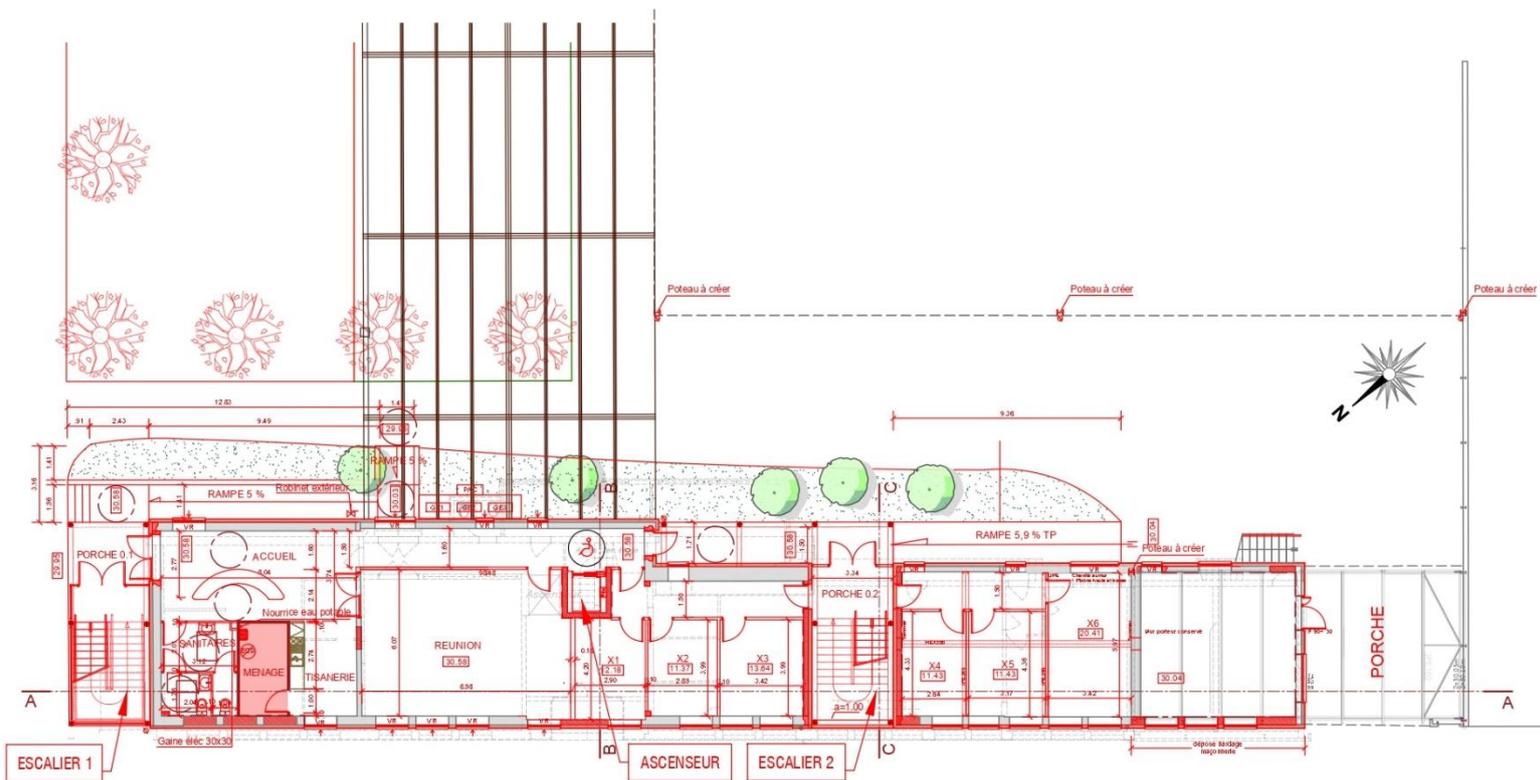
COUPE AA



COUPE BB

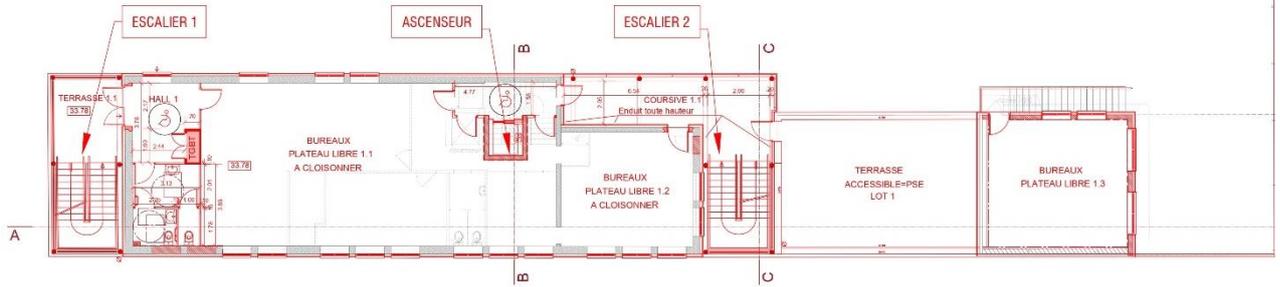


COUPE CC



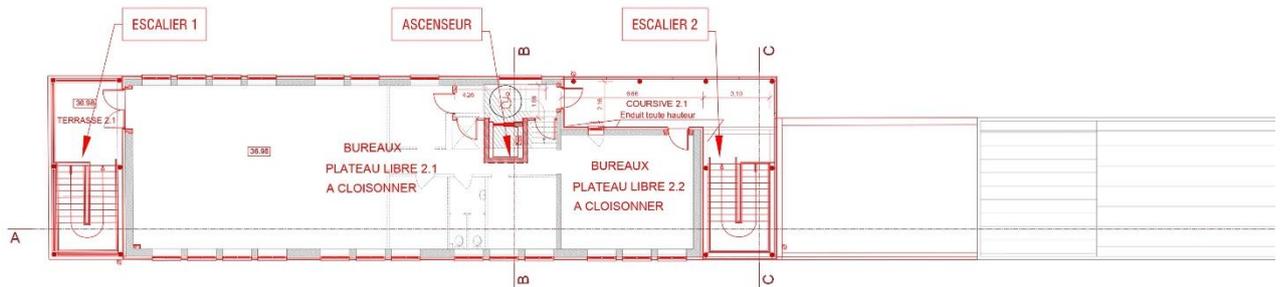
Rue Edouard Manet

NIVEAU RDC



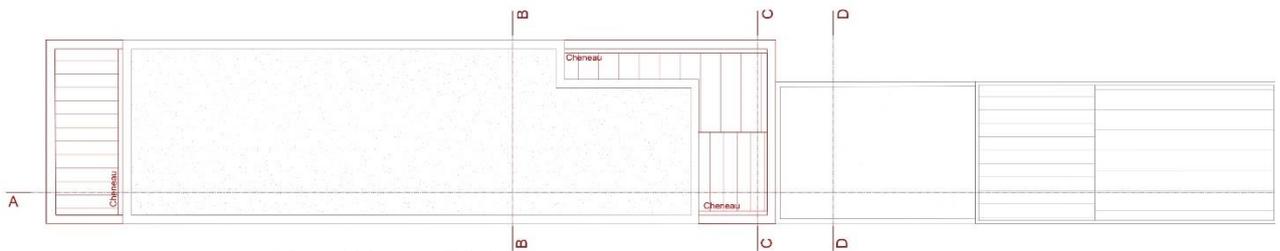
Rue Edouard Manet

## R+1



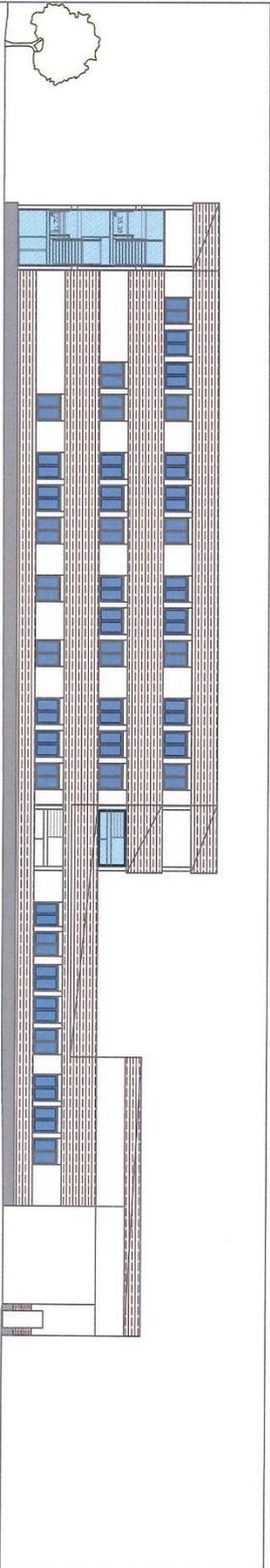
Rue Edouard Manet

## R+2

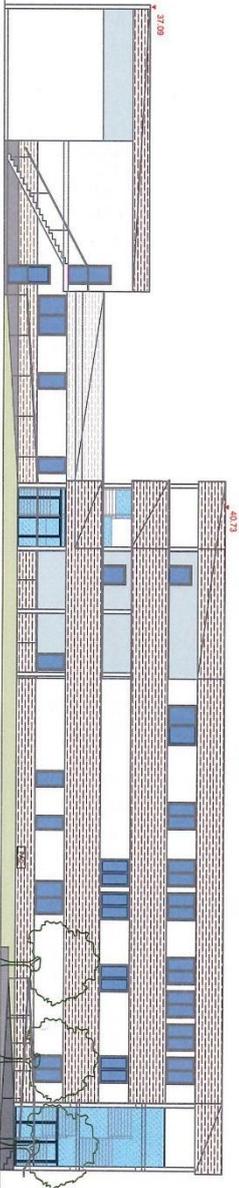


Rue Edouard Manet

## TOITURE



**FACADE NORD OUEST**



**FACADE SUD EST**

**LEGENDE FAÇADE**

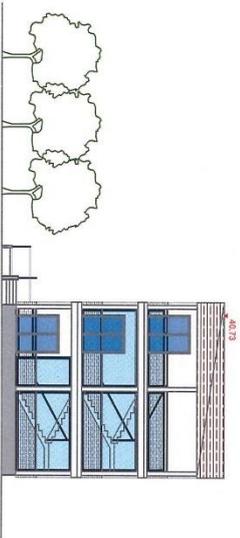
-  BARDAGE À CLAIRE VOIE SUR MAÇONNERIE
-  BARDAGE À CLAIRE VOIE SUR OSSATURE MÉTAL
-  TRELLIS MÉTAL
-  ENDUIT SUR ISOLATION

**VILLE DE MARMANDE / SEM 47**  
Rénovation et réhabilitation du site CESAME

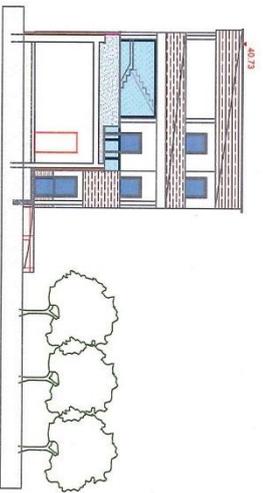
**FACADES**

N° 698

A3: 1/200°



**FACADE NORD EST**



**COUPE FACADE SUD OUEST**