

# APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT PREALABLE AU CHOIX DU FUTUR LOCATAIRE

## VALORISATION D'UN BATIMENT COMMUNAL SUR LA COMMUNE DE SAIGUEDE

### 1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

La commune de SAIGUEDE lance un appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation future d'un bâtiment communal situé :

#### **Rue Fond-vielle 31470 Saiguède**

Cette exploitation prendra la forme d'une convention d'occupation du domaine public et dans le cadre d'un projet de convention mentionné en annexe. Ce projet sera affiné dans le cadre des discussions avec le locataire sélectionné.

Le bail concerne description du local :

- détail des superficies et caractéristiques :

**Parcelles 931** (superficie 222 m<sup>2</sup>) **et 942** (9 m<sup>2</sup>) supportant un bâtiment de 256 m<sup>2</sup>, divisé en trois travées, avec une mezzanine accès par échelle, sol ciment et quatre portes sectionnelles. Au-dessus de l'atelier central, un accès par escalier conduit à un espace aménagé comprenant bureaux, douche et wc, chauffage électrique, environ 27 m<sup>2</sup>

**Parcelle 930** d'une superficie de 306 m<sup>2</sup>, qui supporte un atelier jouxtant le précédent, d'une superficie de 140 m<sup>2</sup> et une mezzanine de 70 m<sup>2</sup>, avec un bureau, une douche et un wc.

**Parcelle 941** d'une superficie de 248 m<sup>2</sup>, qui supporte une salle d'environ 50 m<sup>2</sup> permettant un lieu de vie et/ou bibliothèque

**Parcelle 994** : terrain vide de 148 m<sup>2</sup>

Le projet peut prévoir des extensions et modifications sur le bâtiment, dans la limite des prescriptions des règles d'urbanisme en vigueur au moment du projet (actuellement RNU).

Contexte de l'opération :

Le bâtiment concerné est actuellement propriété de la Commune.

Anciennement affecté à des activités liées aux services techniques il est actuellement inoccupé.

La commune souhaite optimiser son patrimoine et propose de mettre à disposition ce local pour le développement d'une activité en lien avec la promotion des politiques de développement durable, susceptible de permettre l'émergence d'activités de

sensibilisation à l'économie circulaire et de promouvoir les relations intergénérationnelles ou de manière plus générale, la participation des habitants à la promotion du développement durable. Des activités ponctuelles pourront être proposées en accord avec la municipalité. Un lieu de rencontres conviviales autour du livre devra être prévu, avec des heures d'ouverture réparties sur la semaine.

La Commune laisse cependant une grande liberté aux candidats intéressés pour proposer une activité qui serait de nature à dynamiser la vie locale et s'inscrirait dans une démarche de participation citoyenne.

Il est toutefois précisé que cette activité doit présenter un caractère économique et s'inscrire dans une logique d'équilibre financier. La Commune n'entend pas apporter de soutien financier récurrent à l'activité qui se déroulera dans le local. Pour autant, elle pourra de façon ponctuelle, soutenir certains projets sur présentation d'un dossier complet.

Le local est proposé en l'état à la location. Les travaux d'adaptation éventuels à l'activité du locataire seront intégralement à sa charge, ainsi que l'ensemble des travaux d'entretien et de grosses réparations intérieures nécessaires durant la durée de la convention.

## **2. LE DEROULEMENT DE LA CONSULTATION**

La consultation se déroulera selon les phases suivantes :

- juillet 2018 : lancement de l'appel à candidature,
- 17 août 2018 : réception des dossiers de candidature,
- 3 septembre 2018 : sélection d'un ou plusieurs candidats (3 maximum),
- 10 septembre 2018 : phase d'échanges préalables avec un ou plusieurs candidats,
- 17 septembre 2018 : classement et choix du futur locataire

Cette planification est indicative et les candidats sont informés qu'elle peut être soumise à d'importantes modifications.

## **3. LES ELEMENTS A PRODUIRE**

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de produire les éléments suivants :

- Note de présentation du candidat (ou du groupement) : expérience, références, capacités financières (2 pages maximum)
- Note de présentation de l'activité (3 pages maximum)
- Le montant et planification des travaux éventuellement envisagés
- Un prévisionnel d'activité (3 pages maximum) faisant apparaître clairement le loyer annuel versé à la commune.
- Tout élément à même d'apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité

#### **4. LES CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES**

Après réception des dossiers de candidature, ceux-ci seront analysés au regard des critères suivants (classés par ordre décroissant d'importance) :

- l'intérêt du projet pour le développement de la commune et la promotion du développement durable,
- les interactions potentielles avec la population,
- les capacités financières, juridiques, techniques et humaines à mener à bien le projet,
- le loyer annuel versé à la commune
- les éventuels partenariats avec des opérateurs locaux

#### **5. LES REGLES FINANCIERES DE LA CONSULTATION**

Cet appel à candidature ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique. Il est destiné à identifier des porteurs de projets. A ce titre :

- Les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation.
- Les phases d'échange avec la commune ne seront pas rémunérées.

#### **6. PIECES ANNEXES AU DOSSIER DE CONSULTATION**

- Annexe n°1 : plan de situation
- Annexe n°2 : photographie aérienne des locaux
- Annexe n°3 : projet de convention d'occupation

#### **7. VISITE DES INSTALLATIONS**

Une visite des locaux est organisée le vendredi 27 juillet 2018 de 10 heures à 12 heures, sur place.

#### **8. REMISE DES DOSSIERS**

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront transmis par mail à : **mairie@saiguede.fr** avec pour objet :

Appel à manifestation d'intérêt – Bâtiment communal

Les dossiers seront reçus jusqu'au 17 août 2018.

# PROJET DE CONVENTION

## Convention d'occupation temporaire du domaine public

### Entre

La commune de **Saiguède**, représentée par son Maire, Madame Catherine Cambefort, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du **A RENSEIGNER** et rendue exécutoire le **A RENSEIGNER** ;

Ci-après désigné « la Commune » ;

### Et

**Mme/M. A RENSEIGNER**, domicilié(e) **A RENSEIGNER** ;

### OU

**L'association / La société A RENSEIGNER**, sise **A RENSEIGNER**, représentée par son **Président/Directeur/Gérant**, **Mme/M. A RENSEIGNER**, dûment habilité ;

Ci-après désigné(e) « l'Occupant » ;

### Il a été exposé ce qui suit

La Commune est propriétaire des :

**Parcelles 931** (superficie 222 m<sup>2</sup>) **et 942** (9 m<sup>2</sup>) supportant un bâtiment de 256 m<sup>2</sup>, divisé en trois travées, avec une mezzanine accès par échelle, sol ciment et quatre portes sectionnelles. Au-dessus de l'atelier central, un accès par escalier conduit à un espace aménagé comprenant bureaux, douche et wc, chauffage électrique, environ 27 m<sup>2</sup>

**Parcelle 930** d'une superficie de 306 m<sup>2</sup>, qui supporte un atelier jouxtant le précédent, d'une superficie de 140 m<sup>2</sup> et une mezzanine de 70 m<sup>2</sup>, avec un bureau, une douche et un wc.

**Parcelle 941** d'une superficie de 248 m<sup>2</sup>, qui supporte une salle d'environ 50

m<sup>2</sup> permettant un lieu de vie et/ou bibliothèque

**Parcelle 994** : terrain vide de 148 m<sup>2</sup>

, qui fait partie du domaine public et qui est affecté à l'usage de **A RENSEIGNER** pour le développement d'une activité en lien avec la promotion des politiques de développement durable, susceptible de permettre l'émergence d'activités de sensibilisation à l'économie circulaire et de promouvoir les relations intergénérationnelles ou de manière plus générale, la participation des habitants à la promotion du développement durable.

L'Occupant a sollicité auprès de la Commune, qui l'a accepté, la mise à disposition de ces locaux.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition.

## **Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit**

### **Article 1<sup>er</sup> – Nature du contrat**

Le présent contrat emporte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public.

**L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un contrat administratif et non d'un bail commercial.**

### **Article 2 – Mise à disposition**

La Commune met par la présente convention à la disposition de l'Occupant les locaux désignés à l'article 3 ci-dessous.

### Article 3 – Désignation

Les locaux mis à la disposition de l'Occupant sont situés rue Fond Vielle 31470 Saiguède.

Ils sont composés de :

**Parcelles 931** (superficie 222 m<sup>2</sup>) **et 942** (9 m<sup>2</sup>) supportant un bâtiment de 256 m<sup>2</sup>, divisé en trois travées, avec une mezzanine accès par échelle, sol ciment et quatre portes sectionnelles. Au-dessus de l'atelier central, un accès par escalier conduit à un espace aménagé comprenant bureaux, douche et wc, chauffage électrique, environ 27 m<sup>2</sup>

**Parcelle 930** d'une superficie de 306 m<sup>2</sup>, qui supporte un atelier jouxtant le précédent, d'une superficie de 140 m<sup>2</sup> et une mezzanine de 70 m<sup>2</sup>, avec un bureau, une douche et un wc.

**Parcelle 941** d'une superficie de 248 m<sup>2</sup>, qui supporte une salle d'environ 50 m<sup>2</sup> permettant un lieu de vie et/ou bibliothèque

**Parcelle 994** : terrain vide de 148 m<sup>2</sup>

Le plan annexé à la présente convention délimite les locaux mis à la disposition de l'Occupant (voir annexe 1).

**[Le cas échéant :**

**Les équipements garnissant ces locaux, qui sont également mis à la disposition de l'Occupant, sont listés en annexe à la présente convention (voir annexe 2).]**

### Article 4 – Destination

Les locaux désignés à l'article 3 ci-dessus et qui sont mis à la disposition de l'Occupant devront être **exclusivement** utilisés pour des activités pour le développement d'une activité en lien avec la promotion des politiques de développement durable, susceptible de permettre l'émergence d'activités de sensibilisation à l'économie circulaire et de promouvoir les relations intergénérationnelles ou de manière plus générale, la participation des habitants à la promotion du développement durable.

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord préalable, express et écrit de la Commune, sous peine de résiliation de la présente convention aux torts de l'Occupant dans les conditions prévues à l'article 10.1.1 ci-dessous.

## Article 5 – Durée

La mise à disposition est consentie pour une durée de **dix années** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous.

Toutefois, il est rappelé à l'Occupant que la présente convention revêt, conformément à l'article L.2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), **un caractère précaire et révocable**.

Cela signifie que **la Commune pourra la résilier de façon unilatérale pour un motif d'intérêt général**, dans les conditions prévues à l'article 10.1.2 ci-dessous.

En outre, **l'Occupant ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement** de la présente mise à disposition à son expiration.

## Article 6 – Redevance

### 6.1. Montant de la redevance

La mise à disposition donnera lieu au paiement d'une redevance d'un **montant annuel de A RENSEIGNER €**.

### 6.2. Modalités de paiement de la redevance

La redevance sera acquittée mensuellement par 12<sup>ème</sup>.

Elle sera versée au plus tard le **A RENSEIGNER de chaque mois** par virement bancaire auprès de Mme/M. le Trésorier de Saint-Lys, rue du 11 Novembre 1918 31470 Saint-Lys.

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait que la redevance sera due même s'il n'occupe pas effectivement les locaux désignés à l'article 3 ci-dessus.

### 6.3. Révision du montant de la redevance

Le montant de la redevance sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux – ILC (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008) publié par l'INSEE (consultable sur le site internet de l'INSEE : [www.indices.insee.fr](http://www.indices.insee.fr), identifiant : 001532540).

### 6.4. Cautionnement

Afin de garantir le paiement de la redevance, l'Occupant déposera entre les mains de Mme/M. le Trésorier de Saint-Lys (adresse ci-dessus), dans les **sept (7) jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, une caution d'un montant de **six cents euros (600) €**.

Le dépôt de caution prévu à l'alinéa précédent pourra valablement être remplacé par la constitution d'une caution bancaire du même montant.

Cette caution bancaire devra être établie par un établissement bancaire agréé au profit de la Commune, pour la durée de la présente convention, telle que prévue à l'article 5 ci-dessus, augmentée de **deux (2) mois**.

En cas de remplacement du dépôt de caution par une caution bancaire, l'Occupant fournira à la Commune, dans les **sept (7) jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, toute pièce écrite permettant d'attester de la constitution de la caution bancaire.

Le dépôt de caution sera restitué à l'Occupant dans les **deux (2) mois** à compter de la fin de la mise à disposition, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Commune.

Si le dépôt de caution est remplacé par la constitution d'une caution bancaire, l'Occupant sera libéré dans les **deux (2) mois** à compter de la fin de la mise à disposition, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Commune.

## **Article 7 – Obligations des parties**

### Article 7.1 – Obligations de la Commune

La Commune s'engage :

- à ne rien faire qui puisse troubler la jouissance paisible des lieux par l'Occupant ;
- à prendre en charge les travaux de grosses réparations qui n'incombent pas à l'Occupant au titre de son obligation d'entretien des lieux.

### Article 7.2 – Obligations de l'Occupant

#### *Article 7.2.1 – Entretien, réparations et sécurité des locaux*

L'Occupant :

- prendra les locaux et équipements mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ;
- entretiendra les locaux et équipements en bon état de réparation de toute nature, à l'exception des grosses réparations qui restent à la charge de la Commune ;



- veillera au respect des normes applicables aux locaux et équipements mis à disposition en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité au public ;
- laissera la Commune visiter les locaux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour effectuer les réparations qui lui incombent, pour s'assurer de la sécurité des lieux ou que l'usage qui en est fait est conforme à leur destination telle que définie à l'article 4 de la présente convention ;
- préviendra immédiatement la Commune de toutes dégradations qu'il constaterait dans les locaux et qui entraîneraient des réparations à la charge de cette dernière ;
- souffrira les désagréments dus aux grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux locaux et équipements mis à disposition et que la Commune ferait exécuter pendant la durée de la convention, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de redevance ;
- ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni gros travaux ou aménagements importants dans les locaux mis à disposition sans l'autorisation préalable, expresse et écrite de la Commune ;
- pourra réaliser les petits aménagements nécessaires aux besoins de son activité après avis préalable, express et écrit de la Commune ;
- laissera, à la fin de la mise à disposition, les travaux d'embellissement et autres améliorations qu'il aura faits effectuer sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit.

#### *Article 7.2.2 – Charges et impositions*

L'Occupant devra honorer les abonnements et les factures d'eau, d'électricité, et de téléphonie (téléphone et connexion internet).

Il s'acquittera des impôts, taxes et charges locatives récupérables ordinairement mises à la charge des locataires dans le cadre des baux de droit commun.

#### *Article 7.2.3 – Sous-location*

L'Occupant ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les locaux et équipements mis à sa disposition, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

L'Occupant ne pourra céder, en totalité ou en partie, les droits qu'il tient de la présente convention.

### **Article 8 – Etat des lieux**

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou, à défaut, par acte d'huissier de justice, avant l'entrée en jouissance de l'Occupant dans les locaux.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou, à défaut, par acte d'huissier de justice, le **jour** de la fin de la présente convention.

## Article 9 – Assurances

L'Occupant devra en premier lieu souscrire une assurance couvrant les risques locatifs pour les locaux mis à sa disposition.

Il fournira à la Commune, **le jour de la date d'entrée en vigueur** de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, et à **chaque date anniversaire du bail de chaque année**, une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant sera en second lieu tenu de souscrire un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ainsi que de celle de ses préposés, rémunérés ou non.

Il fournira à la Commune, **le jour de la date d'entrée en vigueur jours** de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, à **chaque date anniversaire du bail de chaque année**, une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant s'engage en troisième lieu à faire souscrire par les utilisateurs des locaux mis à sa disposition un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile dans le cadre de leur participation aux activités exercées dans ces locaux.

**L'occupant renonce à tout recours envers la commune et ses assureurs pour tout sinistre.**

## Article 10 – Résiliation

### Article 10.1 – Résiliation à l'initiative de la Commune

#### *Article 10.1.1 – Résiliation aux torts de l'Occupant*

A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance à son échéance ou en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par la présente convention, et à l'expiration d'un délai de **quinze (15) jours** à compter de la réception d'une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée **de plein droit et sans indemnité**.

Toute mise en demeure délivrée par la Commune au titre du présent article :

- sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice ;
- rappellera le jeu de la présente clause résolutoire en cas d'inexécution dans le délai imparti ;
- invitera l'Occupant à présenter ses observations dans le délai de **quinze (15) jours** à compter de sa réception.

*Article 10.1.2 – Résiliation pour motif d'intérêt général*

**La Commune pourra, à tout moment, résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général.**

**Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.**

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai de **six (6) mois** à compter de la réception par l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de la Commune.

Article 10.2 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant pourra, **à la date anniversaire de la présente convention et pour tout motif**, résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis de **six (6) mois**.

Cette résiliation **ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.**

Le délai de préavis ci-dessus mentionné commencera à courir à compter de la réception par la Commune d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de l'Occupant.

**Article 11 – Attribution de juridiction**

En cas de litige lié à l'exécution de la présente convention, seul le tribunal administratif de Toulouse sera compétent pour en connaître.

**Article 12 – Entrée en vigueur**

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de sa notification par la Commune à l'Occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre récépissé

**Fait en un seul original comprenant douze (12) pages, sans ajout ni retrait,**

**Pour la Commune**

**Pour l'Occupant**

**A Saiguède, le .....**

**A ....., le .....**

**Madame Catherine Cambefort,**

**Maire de Saiguède**

**Annexes :**

- annexe 1 : plan des locaux mis à disposition ;
- annexe 2 : liste des équipements garnissant les locaux mis à disposition ;
- annexe 3 : état des lieux d'entrée.