

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Gestion et animation d'un Tiers-Lieu
au sein de l'ancienne ganterie,
située 18 rue Louis-Codet à Saint-Junien

Table des matières

I.	Contexte de l'AMI	3
II.	Histoire du lieu	3
III.	Présentation du site	4
IV.	Caractéristiques du Bail.....	4
1.	Le bailleur.....	4
2.	Nature du Bail	4
3.	Objet du Bail.....	4
4.	Durée du bail.....	5
5.	Redevance	5
V.	Les modalités de candidature	5
1.	Visite des lieux.....	5
2.	Contenu de l'offre.....	5
3.	Date limite de remise de l'offre.....	6
VI.	Processus et critères de sélection.....	6
VII.	Contact et renseignements- publicité.....	6
VIII.	Calendrier général prévisionnel de l'AMI	7

I. Contexte de l'AMI

La Communauté de Communes Porte Océane du Limousin est propriétaire d'un immeuble d'une superficie de 439m² dans le centre-ville de Saint-Junien, situé au 18 rue Louis Codet, depuis 2021.

La commune de Saint-Junien a été lauréate, la même année, du programme Petites Villes de demain. Ce programme visant à renforcer les centralités de communes moyennes permet notamment de lancer une ORT (opération de revitalisation du territoire), avec un appui important de l'Etat, grâce à des subventions pour de l'ingénierie.

Le diagnostic initié dans le cadre de l'ORT a permis de faire émerger plusieurs besoins et opportunités de développement, parmi lesquelles la nécessité de développer de nouvelles formes de travail (coworking) et de répondre à une demande croissante en besoins d'animation dans le centre-ville.

Une fiche-action a donc été élaborée en vue d'implanter un tiers-lieu à vocation plurielle.

La CC POL lance le présent AMI visant à mettre à disposition d'une structure locale, après une phase de travaux de rénovation, un bâtiment qui lui appartient, afin de favoriser l'émergence d'un tiers-lieu dans son territoire.

Le lauréat de l'AMI assurera la gestion et l'animation du tiers-lieu, en proposant notamment les activités habituelles dans ce type d'endroit : des espaces de travail partagés, un café associatif, toutes activités favorisant la rencontre, le partage et l'initiative collective.

II. Histoire du lieu

Le bâtiment a subi de multiples transformations au cours du temps, sa première mention datant de 1655.

En avril 1904, l'Union Syndicale Ouvrière achète le bâtiment. Elle y installe son siège social et une épicerie qui vend également à partir de 1907 (et après quelques travaux), de la bonneterie, des tissus et des chaussures, ainsi que bois et charbon.

Le bâtiment a fait ensuite office de bibliothèque, de Bourse du Travail et à partir de 1931, la ganterie coopérative s'y installe. Elle ajoutera les activités de mégisserie en 1926 et de teinturerie en 1928.

A partir de 1938, les locaux de la ganterie accueillent des cours techniques (formation, apprentissage).

Elle collabore à partir de 1981 avec Hermès qui devient rapidement son premier client et reprend la ganterie en 1998. Elle devient alors Ganterie de Saint-Junien. Suite au déménagement en bord de Vienne, le bâtiment ferme ses portes en 2017 et est racheté en 2021 par la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin.

La Communauté de Communes fait actuellement réaliser des études préalables, afin d'aménager les lieux en bureaux multi-usages. Le bâtiment sera par ailleurs raccordé au futur réseau de chaleur communal.

III. Présentation du site

La désignation de l'emprise donnée à bail est la suivante :

Adresse : 18 rue Louis Codet à Saint-Junien (voir situation en annexe)

Parcelle cadastrale : AI n° 218 (voir plan en annexe)

Superficie de la parcelle : 305 m²

Le bâtiment actuel date principalement du début 18^{ème} et a été réalisé en murs en pierres de taille. La toiture est en tuiles mécaniques.

La distribution des espaces est à la suivante :

- au rez-de-chaussée : entrée - pièce - chaufferie
- au 1er étage : 4 pièces
- au 2ème étage : 4 pièces
- au 3ème étage : 3 pièces

Il est à noter la présence d'un bel escalier ancien en bois et une cheminée surmontée de boiseries.

La superficie utile du bâtiment est de 439 m²

IV. Caractéristiques du Bail

1. Le bailleur

Communauté de communes Porte océane du Limousin

1 avenue Voltaire 87200 Saint-Junien

Représentée par son Président, Monsieur Pierre ALLARD

2. Nature du Bail

Le bail à conclure sera un bail emphytéotique prévu par l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime.

3. Objet du Bail

Le bail emphytéotique aura pour objet la gestion et l'animation d'un tiers-lieu, dans le respect des réglementations en vigueur.

Ce lieu, réparti sur plusieurs niveaux, a vocation à devenir un espace ressource pour les acteurs du territoire : associations, entreprises, habitants.

Le titulaire du bail (l'emphytéote) sera chargé de développer et d'animer une offre de services structurée autour des besoins identifiés, notamment :

- Un accompagnement administratif pour les associations locales ;
- La mise à disposition de salles pour des réunions ;
- La location de bureaux ou d'espaces de travail partagés ;
- L'organisation de permanences régulières ;
- Et, plus largement, tout service favorisant la mutualisation, la coopération et l'innovation sociale.

Ces services seront prioritairement destinés aux associations, mais ouverts pour certains aux entreprises locales.

Le projet devra s'inscrire dans une dynamique de cohésion sociale, en favorisant les échanges entre les usagers du tiers-lieu et avec les habitants. Une attention particulière sera portée à l'animation du lieu, qui devra créer des synergies entre les différents publics.

En rez-de-chaussée, le bâtiment dispose également d'un espace prévu pour accueillir un café associatif. L'emphytéote s'engage à y développer une activité conviviale, ouverte à tous, renforçant ainsi l'ancrage local du tiers-lieu.

La communauté de communes sera particulièrement attentive au fait que le projet proposé relève bien d'un tiers-lieu, à savoir avec un modèle économique hybride, associant activités d'intérêt général (action sociale, culturelle...) et activités économiques (prestations, locations...) et donc une dimension Economie Sociale et Solidaire avérée.

4. Durée du bail

La durée envisagée du bail (bail emphytéotique) est de 18 ans.

5. Redevance

Les candidats devront formuler une proposition de redevance fixe annuelle qui ne pourra pas être inférieure à 24 000 €.

V. Les modalités de candidature

1. Visite des lieux

Les visites sont possibles sur simple demande auprès de la communauté de communes.

2. Contenu de l'offre

Les candidats sont invités à remettre les documents suivants :

- Une note descriptive du projet comprenant *a minima* :
 - o Une présentation de la structure, de ses statuts, son fonctionnement (organisation, mode de gouvernance...), sa composition, son budget et l'origine des fonds finançant le projet.
 - o Une présentation de l'offre qui sera développée dans le bâtiment, ses horaires d'ouverture, les moyens de communication développés pour s'adresser aux futurs clients et aux habitants.
- Les plans d'aménagement intérieur présentant l'affectation de chaque espace
- Une offre de redevance

3. Date limite de remise de l'offre

La remise définitive des offres s'effectuera au plus tard le 31 août à 23H59

Les offres devront parvenir par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de :

Monsieur le Président

Communauté de communes Porte océane du Limousin

1 avenue Voltaire 87200 Saint-Junien

Ou par voie électronique avec accusé de réception à l'adresse suivante : contact@pol-cdc.fr

VI. Processus et critères de sélection

Les offres non conformes au présent cahier des charges seront éliminées sans être notées.

Les critères de sélection sont établis de la manière suivante :

- La pertinence du projet de tiers-lieu et la faisabilité opérationnelle et technique du dossier (50%) ;
- La viabilité financière, au vu du budget pluriannuel qui devra être fourni (30%) ;
- L'ancrage territorial du projet (20%)

VII. Contact et renseignements- Publicité

M. Guillaume CHALARD, Directeur de Cabinet

gchalard@pol-cdc.fr ou 05.55.02.82.17

Le présent AMI a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la CC POL et a été diffusé sur Facebook et l'application Intramuros. Il est également affiché au siège de la communauté de communes.

VIII. Calendrier général prévisionnel de l'AMI :

Le dépôt des candidatures pourra intervenir jusqu'au 31 août 2025 à 23H59.

La phase de sélection interviendra à l'automne. Des entretiens complémentaires avec les candidats pourront être organisés pour obtenir de plus amples informations sur leur dossier.

Le lauréat de l'AMI sera désigné au plus tard fin novembre 2025.

Au premier semestre 2026, un travail sera fait pour affiner le projet et régler les détails techniques (convergence du projet d'aménagement du lieu avec les usages prévus) et contractuels (bail emphytéotique).

L'activité pourra débuter dès la fin des travaux d'aménagement du bâtiment, soit à partir de la fin de l'année 2026