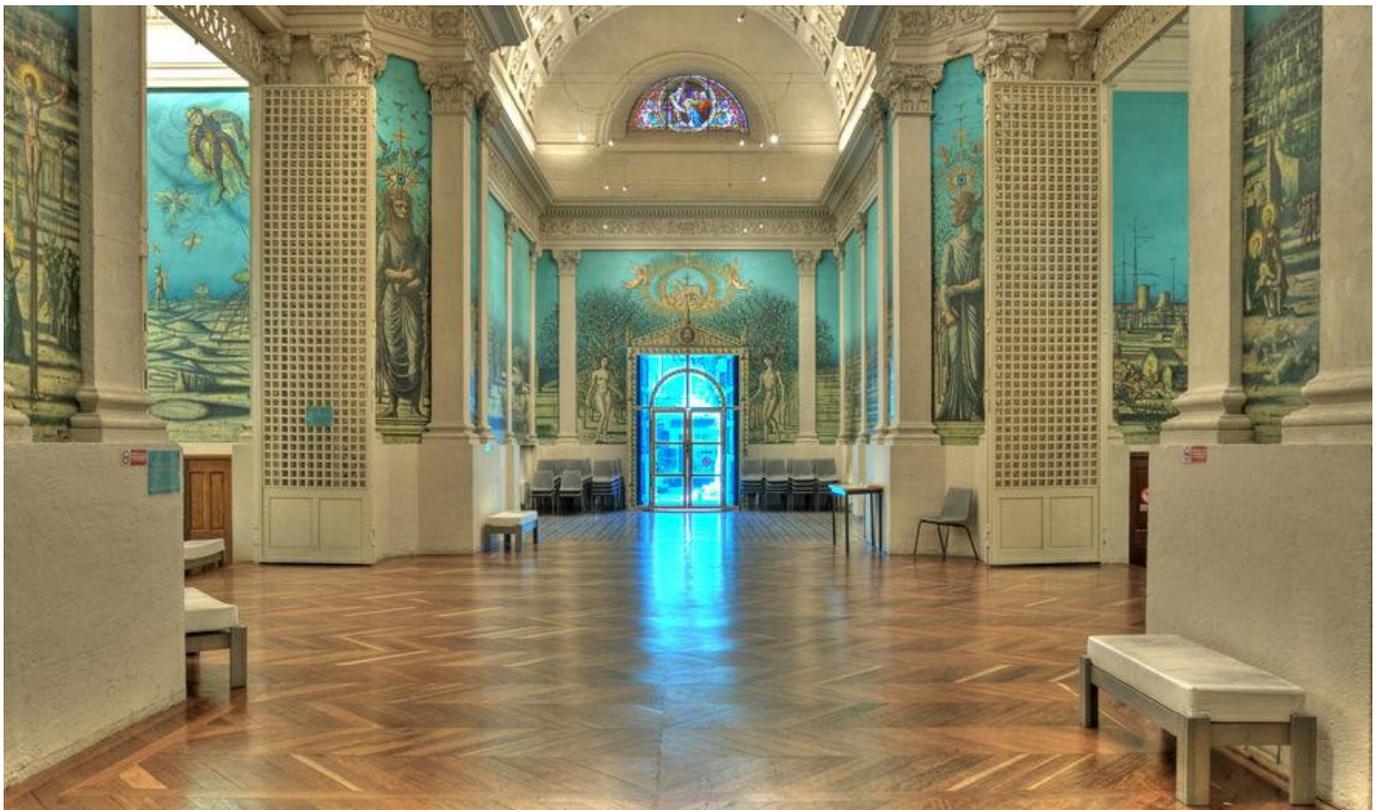




Place de l'Hôtel de Ville
BP107 - 04101 Manosque Cedex
Tel : 04 92 70 34 00
Fax : 04 92 70 34 99
www.ville-manosque.fr

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR
L'AMENAGEMENT ET L'EXPLOITATION D'UN BATIMENT
COMMUNAL A VOCATION CULTURELLE SUR LA COMMUNE DE
MANOSQUE (04100)**

« CENTRE CARZOU »



Toute la correspondance est à adresser à Monsieur le Maire de la Ville de Manosque - BP 107 - 04101 Manosque Cedex.

En vertu de la loi du 6 Janvier 1978, les correspondants sont avisés que tous les courriers sont enregistrés sur support informatique.

Le Maire et les agents communaux chargés de l'instruction des dossiers sont destinataires des informations collectées.

Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès de Monsieur le Maire.

1) CONTEXTE HISTORIQUE

Le Centre Carzou, anciennement Fondation Carzou, est un lieu culturel et artistique.

Le Centre Carzou regroupe de nombreux espaces d'accueil du public, salles d'exposition et de médiation, ainsi qu'une chapelle, la Chapelle du couvent de la Présentation.

Le bâtiment héberge depuis 1991 l'œuvre peinte monumentale de l'artiste Carzou, une installation permanente intitulée l'« Apocalypse ». Cette installation est située dans la chapelle.

Carzou

Né en 1907, Jean Carzou, français d'origine arménienne, suit des cours de dessin et de peinture à sa sortie du lycée en parallèle à des études d'architecture. Après l'obtention de son diplôme d'architecte en 1930, il se consacre à la peinture et participe régulièrement aux différents salons parisiens où il obtient de nombreux prix. Sa première exposition particulière a lieu en 1939 à Paris. Elle sera suivie de plus d'une centaine d'autres en France, en Europe et dans le monde. En 1985, il commence la décoration de la chapelle de la Présentation à Manosque et y travaillera jusqu'à son inauguration en 1991. Sa dernière grande exposition thématique « Versailles » est présentée à Paris, New York, Osaka et Tokyo, de 1994 à 1995. Après sept décennies d'activité, il s'éteint auprès de son fils en Dordogne en 2000, deux ans après son épouse Nane, qui partageait sa vie depuis 1936.

L'« Apocalypse » de Carzou

Carzou accepte de décorer la Chapelle du couvent de la Présentation, sur le thème de l'Apocalypse. A l'approche de l'an 2000, Carzou peint l'histoire tourmentée de l'humanité, habitée d'allégories bibliques où le bleu turquoise du ciel invite à la contemplation, au voyage vers la Jérusalem céleste.

« Mon but : la peur de l'an 2000, un peu comme la peur de l'An Mil. L'intense développement de la technologie, la déshumanisation de la Terre, la multiplication terrifiante des armements atomiques et chimiques, la multiplication de l'espèce humaine, le danger de la montée de la surface des mers, la disparition continue des espèces animales, l'Homme s'enfermant dans un milieu artificiel, font que la Terre deviendrait invivable et désertique. Mes peintures couvrent un peu plus de 666 m² des murs de l'église. » Carzou, 1991.

La Chapelle du couvent de la Présentation

La Chapelle du couvent de l'ordre des Sœurs de la Présentation a été reconstruite en 1848. L'ordre quitte Manosque en 1904, suite à la suppression de l'enseignement congréganiste. La chapelle et le couvent sont alors dédiés à différents usages, jusqu'à leur rachat par la municipalité en 1983 et 1984. On doit au docteur Niel, amateur d'art d'Aix-en-Provence, praticien à Manosque et proche du maire, l'idée de faire décorer par un artiste la chapelle, unique joyau architectural néoclassique du département. A 80 ans, Carzou accepte de réaliser un ensemble monumental sur le thème de l'Apocalypse, œuvre majeure composée d'une cinquantaine de peintures et de trois vitraux.

Le bâtiment et l'œuvre de Carzou sont classés au titre des Monuments historiques par arrêté en date du 15 septembre 1987, n° M.H. 87- IMM 098.

Au 1^{er} janvier 2025, la Ville de Manosque est propriétaire et gestionnaire du site.

2) DESCRIPTION DES ESPACES CONCERNÉS

2.1. Description des espaces :

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur l'intégralité de l'édifice.

Les espaces mis à disposition sont présentés dans l'annexe 1.

La Ville de Manosque doit engager entre 2025 et 2027 des travaux de restauration du Monument. Ces travaux se concentreront sur la restauration de la voûte et de la corniche extérieure, ainsi que la mise en accessibilité et sécurité du site.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement, entre la Ville de Manosque et l'Occupant, lors de l'entrée en jouissance des lieux d'une part, et à l'issue de l'occupation d'autre part. L'Occupant sera en outre, le seul responsable du respect de la législation et de la réglementation relative aux établissements recevant du public notamment concernant les obligations en matière de sécurité et d'accessibilité.

Les aménagements susceptibles d'être réalisés par l'Occupant dans les espaces mis à disposition doivent respecter les autorisations prévues par le Code du patrimoine et le Code de l'urbanisme. Ces aménagements seront soumis pour avis au représentant de la commune et à l'Architecte des Bâtiments de France et suivront les prescriptions formulées par ceux-ci.

2.2. Mise à disposition ponctuelle des espaces du Centre Carzou à la Ville de Manosque :

La Ville de Manosque, sur ses moyens propres, aura la possibilité d'organiser 3 événements par an. Les dates seront définies en concertation avec l'Occupant avec préavis de 3 mois minimum.

L'attribution du droit d'exploiter les espaces ne confère aucune prérogative de puissance publique ni aucun droit réel à l'Occupant et poursuit prioritairement un objectif de valorisation économique des espaces désignés ci-après.

2.3. Visite préalable des lieux :

Une visite des espaces objets du présent appel à manifestation d'intérêt est obligatoire. Les candidats souhaitant visiter ces espaces devront se rapprocher des personnes suivantes : Madame Mathilde Dury, chargée d'opérations au sein du service Patrimoine Bâti, courriel : mdury@ville-manosque.fr ou de Madame Alice Fostel, cheffe du service Patrimoine bâti, courriel : afostel@ville-manosque.fr

La date prévisionnelle de mise à disposition des espaces est fixée au **1^{er} juin 2027**.

3) ENJEUX

La commune de Manosque souhaite l'implantation d'un opérateur privé afin de faciliter le développement attractif, culturel et touristique du Centre Carzou. Elle souhaite mettre en place un nouveau mode de gestion par un gestionnaire investisseur afin de satisfaire les attentes des usagers.

Les enjeux liés aux attentes de la Ville de Manosque sont les suivants :

- Valoriser et préserver un ensemble de biens patrimoniaux, à savoir le patrimoine bâti d'une part et l'œuvre artistique l'« Apocalypse » de Carzou d'autre part.
- Elaborer une offre touristique ouverte à un public le plus large possible et visant à participer à l'attractivité territoriale.
- Ancrer les activités du site dans un objectif programmatique d'éducation artistique et culturelle.
- Favoriser une démarche vertueuse respectueuse de l'environnement.
- Impliquer les acteurs économiques dans le développement social, culturel et économique du territoire.

La Ville de Manosque sera vigilante au respect de la Responsabilité Sociétale des Entreprises.

Les espaces ouverts au public seront préférentiellement dédiés à :

- La valorisation des biens culturels inhérents à la structure.
- L'organisation d'évènements.
- La présentation d'expositions artistiques.
- La vente de produits à destination d'une clientèle française et internationale. La sélection des produits mis à la vente sera réalisée en concertation avec la Ville de Manosque. Dans le respect du droit moral, les produits directement liés à l'œuvre de Carzou « l'Apocalypse » devront être présentés aux ayants-droits.
- Une offre de restauration sur site, hors espace accueillant l' « Apocalypse » de Carzou.

Les temps d'ouverture du site au public, jours et horaires, seront précisés par l'Occupant, et soumis à négociation.

4) CADRE CONTRACTUEL ET FINANCIER

4.1. Cadre juridique :

À l'issue de la consultation, une convention portant autorisation d'occupation du domaine public, non constitutive de droits réels, sera conclue avec le candidat retenu. La convention conclue à l'issue de la consultation ne constitue ni une concession au sens de l'article L. 1121-1 du code de la commande publique, ni un marché public au sens de l'article L. 1111-1 du même code. L'Occupant exploitera son activité dans son propre intérêt et ne répondra pas à un besoin de la Ville de Manosque. La convention sera conclue avec l'Occupant à titre strictement personnel. Sous peine de résiliation, l'Occupant ne pourra procéder à aucun transfert de ses droits à titre

gratuit ou onéreux, et notamment à aucune sous-location, sauf accord préalable et écrit de la Ville de Manosque. L'ensemble des conditions générales d'occupation et des conditions d'exploitation seront fixées dans la convention d'occupation temporaire. Un projet de convention est joint en annexe (annexe 2). Il est précisé que certaines de ses clauses pourront être complétées ou modifiées compte tenu des négociations avec les candidats.

4.2. Durée du titre d'occupation

L'occupation est permise à compter de la mise à disposition des espaces pour une durée établie en fonction des investissements et du projet porté par les candidats. La durée de la convention pourra faire l'objet de négociations.

Tous les investissements réalisés par l'Occupant et ceux éventuellement à venir sont réputés amortis sur la durée totale de la convention. L'Occupant ne se verra conférer aucun droit au maintien dans les lieux tel qu'il est prévu par la législation en matière de locaux d'habitation, professionnels, administratifs ou commerciaux, ni aucun droit à la propriété commerciale.

4.3. Données financières :

L'Occupant sera seul responsable de l'ensemble des activités exercées dans les espaces mis à sa disposition.

Les charges de fonctionnement du bâtiment seront portées par l'Occupant : entretien, contrôles réglementaires, maintenances.

Les travaux d'aménagement du site seront réalisés par l'Occupant en concertation avec la Ville de Manosque.

L'Occupant perçoit les recettes provenant de l'exploitation de son activité, et assume les charges inhérentes à l'exercice de son activité (licences, charges sociales, redevances, taxes et impositions de toute nature y compris celles relevant habituellement du propriétaire comme la taxe foncière).

Le candidat devra proposer à la commune un dispositif d'intéressement sur son chiffre d'affaires sous forme de proposition d'une part fixe et d'un montant variable calculé sur la base du total HT du chiffre d'affaires annuel.

5) RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Les personnes souhaitant manifester leur intérêt devront remettre à la ville de Manosque un dossier de candidature au plus tard **le 5 septembre 2025, à 12h00**.

Le calendrier prévisionnel inhérent au déroulé du projet est le suivant :

- Choix du projet : novembre 2025
- Études préalables réalisées par la commune : jusqu'en mai 2026
- Travaux de restauration du Monument : de septembre 2026 à mai 2027.
- Travaux d'aménagements réalisés par l'Occupant : second semestre 2027.

5.1. Contenu du dossier de candidature :

Les dossiers de candidature devront être rédigés en langue française et comporter les informations suivantes :

Présentation du candidat

La présentation de la candidature comprendra notamment :

- 1- Le nom du candidat, sa forme juridique, sa raison sociale et ses coordonnées, les noms du ou des représentants légaux, attestations sociales et fiscales, extrait Kbis, assurance responsabilité civile.
- 2- Une présentation générale du candidat (moyens humains et matériels) et notamment les références et expériences exercées dans l'activité objet du présent A.M.I.
- 3- L'attestation de visite obligatoire (annexe 2).

Le candidat est libre d'ajouter à ces éléments toute information complémentaire qu'il lui semble utile de présenter.

Présentation de l'offre

L'offre contiendra :

- 1- Une présentation générale de l'activité projetée, des compétences envisagées des personnels recrutés, et des produits proposés à la vente et à la restauration. Il précisera sa politique tarifaire selon les publics ciblés. Il présentera également son calendrier d'exploitation avec les jours et horaires d'ouverture envisagés pour les différents espaces exploités.
- 2- La description des aménagements des espaces, caractéristiques techniques, descriptif succinct des travaux d'aménagement envisagés et calendrier des opérations.
- 3- Un budget prévisionnel faisant apparaître clairement le montant des investissements, le chiffre d'affaires annuel prévisionnel et la rétribution consentie au propriétaire.

Le candidat est informé que les investissements réalisés pour présenter son offre ne seront en aucun cas indemnisés par la Ville de Manosque. Tous les éléments chiffrés seront en euros (avec une précision entre le H.T et le T.T.C).

Une attention particulière doit être prêtée pour la constitution du dossier, les dossiers incomplets pourront ne pas être examinés à la libre discrétion de la Ville de Manosque.

5.2. Critères de jugement des offres :

Chaque offre sera analysée selon les critères suivants et la pondération qui y est associée :

| Critères | | Pondération |
|-----------------|---|--------------------|
| 1 | Valeur technique de l'offre | 50/100 |
| 2 | Qualité environnementale et sociale du projet | 20/100 |
| 3 | Réalisme et solidité du montage technique et financier jugé au regard du montant et de la cohérence des investissements prévisionnels consentis | 20/100 |
| 4 | Dispositif d'intéressement sur chiffre d'affaires (part forfaitaire et part variable) | 10/100 |

Le critère « Valeur technique de l'offre » est décomposé selon les sous-critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

| Sous-critère « Valeur technique de l'offre » | | Pondération |
|---|---|--------------------|
| 1.1 | Valorisation du site, Monument historique et « l'Apocalypse » de Carzou Orientation programmatique | /30 |
| 1.2 | Intégration et cohérence des aménagements en adéquation avec l'ensemble des espaces du site | /10 |
| 1.3 | Gestion sur place et planning d'ouverture du site | /10 |

Le critère « Qualité environnementale et sociale du projet » est décomposé selon les sous-critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

| Sous-critère « Qualité environnementale et sociale du projet » | | Pondération |
|---|---|--------------------|
| 2.1 | Valeur environnementale Performance énergétique, impact environnemental des produits et articles proposés, valorisation des déchets, matériaux utilisés, mesures de sobriété énergétique | /10 |
| 2.2 | Valeur sociale Recrutement et insertion sociale Politique tarifaire | /10 |

5.3. Modalités de transmission du dossier de candidature

Les candidatures seront transmises sous format numérique à l'adresse suivante :

commandepublique@ville-manosque.fr en indiquant dans l'objet du courriel : « Appel à manifestation d'intérêt – Centre Carzou – 2025-01 ».

Les envois reçus après la date et l'horaire fixés seront rejetés.

5.4. Dossier de consultation

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes :

Annexe 1 : plans des espaces mis à disposition ;

Annexe 2 : attestation de visite obligatoire.

5.5 Négociations :

Lors de l'analyse des candidatures et des offres, la Ville de Manosque pourra faire parvenir aux candidats des demandes de précision et de compléments. Le délai de réponse sera fixé dans la demande de la Ville de Manosque.

Par ailleurs, la Ville de Manosque pourra réaliser des négociations avec tout ou partie des candidats, voire avec un seul. La négociation peut concerner tous les aspects de l'offre, notamment techniques et financiers, y compris sur le montant de redevance. La Ville de Manosque pourra engager librement toutes les discussions qui lui paraissent utiles en vue d'optimiser la ou les propositions jugées les plus intéressantes.

Si la Ville de Manosque décide d'engager des négociations, les modalités et le calendrier seront librement définis par la Ville de Manosque.

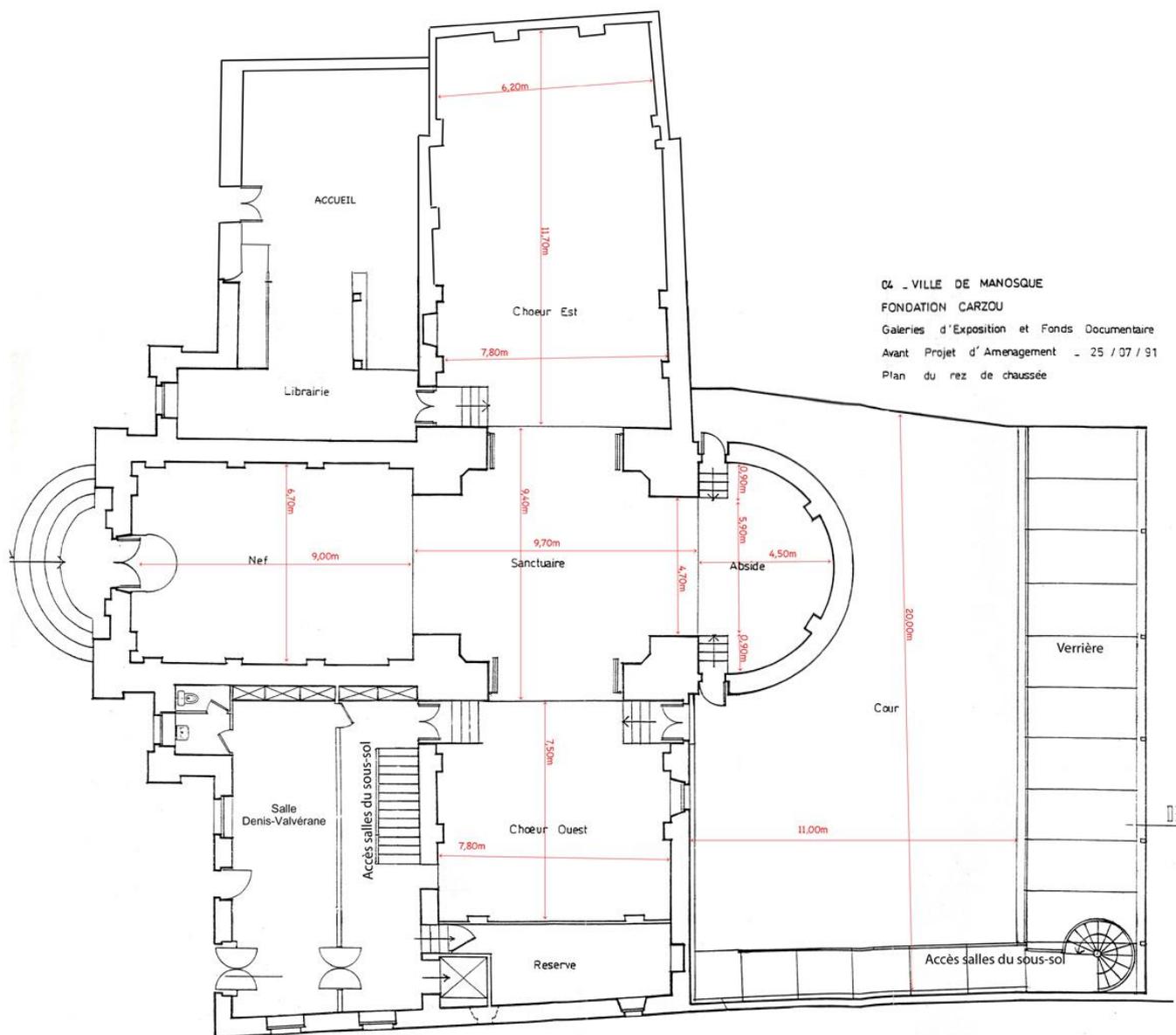
5.6. Choix du candidat :

Le choix définitif du candidat retenu sera arrêté par la Ville de Manosque à l'issue de l'instruction. Il est précisé que la Ville de Manosque n'est tenue par aucun délai pour la désignation du candidat retenu et qu'elle se réserve, en outre, le droit de ne pas donner suite à la consultation. Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Lorsque le titre d'autorisation d'occupation aura été délivré par la Ville de Manosque au candidat retenu, il appartiendra à ce dernier de transmettre aux services compétents un dossier technique (relatif aux aménagements souhaités) et de sécurité complet. Il fera son affaire des visites de contrôle technique qui pourraient s'avérer nécessaires.

Annexe 1 : plans des espaces mis à disposition

Plans susceptibles d'être actualisés selon les travaux réalisés par la Ville de Manosque



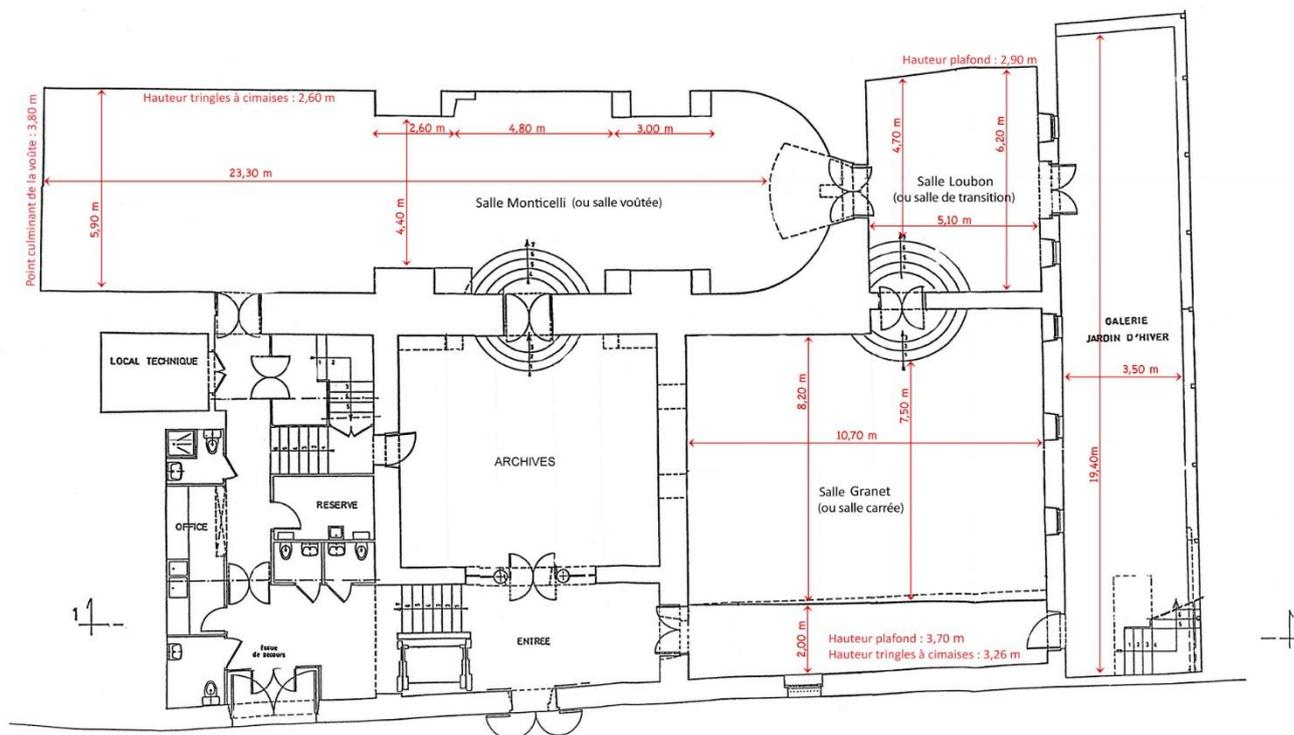
Toute la correspondance est à adresser à Monsieur le Maire de la Ville de Manosque - BP 107 - 04101 Manosque Cedex.

En vertu de la loi du 6 Janvier 1978, les correspondants sont avisés que tous les courriers sont enregistrés sur support informatique.

Le Maire et les agents communaux chargés de l'instruction des dossiers sont destinataires des informations collectées.

Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès de Monsieur le Maire.

04 - MANOSQUE - FONDATION CARZOU
 GALERIES D'EXPOSITION ET FONDS DOCUMENTAIRE
 PLAN D'ENSEMBLE DU NIVEAU BAS
 ECHELLE : 1/100°



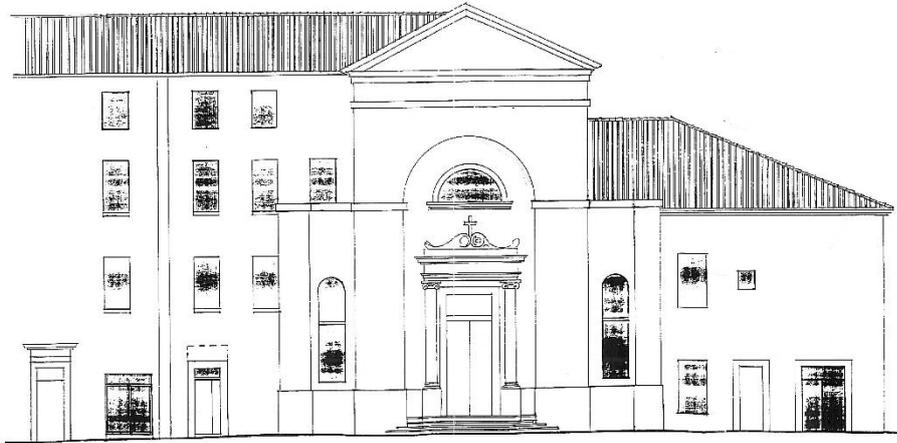
Toute la correspondance est à adresser à Monsieur le Maire de la Ville de Manosque - BP 107 - 04101 Manosque Cedex.

En vertu de la loi du 6 Janvier 1978, les correspondants sont avisés que tous les courriers sont enregistrés sur support informatique.

Le Maire et les agents communaux chargés de l'instruction des dossiers sont destinataires des informations collectées.

Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès de Monsieur le Maire.

04 - VILLE DE MANOSQUE
FONDATION CARZOU
Galeries d'Exposition et Fonds Documentaire
Avant-Projet d'Aménagement - 25 / 07 / 81
Façade nord



5

04 - MANOSQUE - FONDATION CARZOU
GALERIES D'EXPOSITION ET FONDS DOCUMENTAIRE
COUPE LONGITUDINALE 1 - 1
ECHELLE : 1/100^e



7

Toute la correspondance est à adresser à Monsieur le Maire de la Ville de Manosque - BP 107 - 04101 Manosque Cedex.
En vertu de la loi du 6 Janvier 1978, les correspondants sont avisés que tous les courriers sont enregistrés sur support informatique.
Le Maire et les agents communaux chargés de l'instruction des dossiers sont destinataires des informations collectées.
Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès de Monsieur le Maire.

Annexe 2 : attestation de visite obligatoire

A JOINDRE A L'OFFRE

**OBJET : EXPLOITATION D'UN BATIMENT COMMUNAL A VOCATION CULTURELLE
SUR LA COMMUNE DE MANOSQUE (04100)**

Nom du candidat :

Date de la visite :

Le candidat

(Signature et tampon de
l'entreprise)

**Le représentant de la
Ville de Manosque**

(Signature)

Toute la correspondance est à adresser à Monsieur le Maire de la Ville de Manosque - BP 107 - 04101 Manosque Cedex.

En vertu de la loi du 6 Janvier 1978, les correspondants sont avisés que tous les courriers sont enregistrés sur support informatique.

Le Maire et les agents communaux chargés de l'instruction des dossiers sont destinataires des informations collectées.

Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès de Monsieur le Maire.