

route *de*
TOULOUSE

VACLAV HAVEL < > ARISTIDE BRIAND

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**POUR UNE OCCUPATION TEMPORAIRE
D'ANCIENS LOCAUX COMMERCIAUX**

ZAC Route de Toulouse
509, Route de Toulouse, Villenave d'Ornon

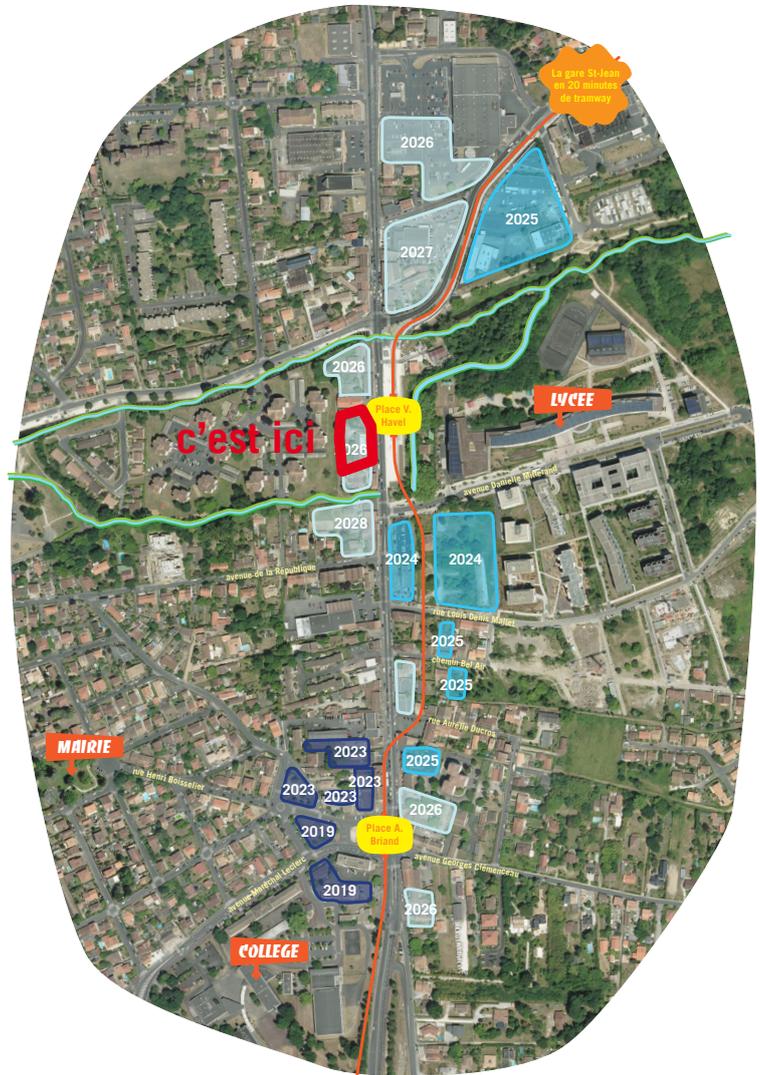
UN SITE CENTRAL ET VIVANT

La Fab, aménageur de Bordeaux Métropole, lance un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire de locaux sur la Route de Toulouse.

Les locaux sont situés au cœur de l'opération d'aménagement urbain « ZAC Route de Toulouse », sur la ligne C du tramway, face à l'arrêt Vaclav Havel. Il se trouve à proximité immédiate du Parc Mussonville, de l'écoquartier Terre-Sud et du lycée Vaclav Havel de Bègles.

Aujourd'hui la Route de Toulouse est un quartier habité et vivant à toute heure de la journée ; fréquenté par les habitants à la fois de Villenave-d'Ornon et de Bègles. Le tissu commercial est varié : commerces alimentaires de proximité (bar, boucherie, restauration, caviste, etc.) et services (coiffeur, poste, banques, etc.).

Le projet urbain prévoit à terme la réalisation de 1300 logements, l'implantation d'environ 8000m² de locaux commerciaux et d'activités. Les travaux des espaces publics ont démarré en 2019 et ont vocation à se poursuivre jusqu'en 2024. Les premiers habitants sont arrivés en 2019 et 2020 sur la place Aristide Briand à Villenave d'Ornon.



- : projet réalisé ou au stade de permis de construire
- : projet architectural en cours de définition
- : projet à terme non défini

LA RECHERCHE DU PROJET IDEAL

Le site se trouve à l'emplacement du futur îlot Méliès de la ZAC, sur lequel les travaux ne débuteront pas avant fin 2024. Afin d'utiliser l'opportunité qu'un site vacant constitue dans cette période transitoire, La Fab, en lien avec la commune de Villenave-d'Ornon souhaite une occupation temporaire des locaux.

L'AMI s'adresse à **des porteurs de projets dans les domaines du commerce et de l'artisanat traditionnel ou de l'ESS** (économie sociale et solidaire). La future activité devra contribuer à la vie du quartier (jours et horaires d'ouvertures larges et réguliers).

Le projet doit s'inscrire en complément avec l'offre commerciale existante sur la Route de Toulouse afin d'éviter les doublons en termes de commerces ou services. Les locaux seront ouverts à l'occupation temporaire depuis la signature d'une convention d'occupation précaire et jusqu'en septembre 2024 (a minima).



LES LOCAUX QUI CHERCHENT DES OCCUPANTS

Le lieu est adressé au 509 Route de Toulouse, 33 140 Villenave d'Ornon. Une construction à usage commercial est élevée sur sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage. Le lot se compose de trois sous espaces : deux locaux commerciaux et un parking asphalté privatif. L'eau, le gaz et le tout-à-l'égout sont raccordés.

À noter : Les photos ci-dessous ont été prises avant que La Fab ne devienne propriétaire et ne puisse accéder à l'intérieur des locaux. L'état général et le contenu des locaux a évolué depuis. Une visite des locaux est prévue en mars 2022 pour les porteurs de projet intéressés.



Rez-de-chaussée local n°1



Premier étage local n°1

LOCAL N°1

Le local était auparavant occupé par un caviste, laissé dans un état général d'usage. Il comporte 2 caves, un espace de vente avec sanitaires en rez-de-chaussée, un espace de bureau au 1er étage, une réserve et des combles.

La superficie utile des locaux est répartie comme suit :

- Sous-sol : 31 m²
- Rez-de-chaussée : 72m²
- 1er étage : 34m² et 35m² en combles mansardés

LOCAL N°2

Le local était auparavant occupé par un fleuriste, laissé dans un état satisfaisant au rez-de-chaussée et passable à l'étage. Il comporte une cave, un espace de vente, un atelier avec évier, une réserve avec chambre froide et deux débarras en rez-de-chaussée.



Au 1er étage, se trouve une ancienne habitation avec un couloir de distribution, des sanitaires (salle d'eau et WC), un espace bureau et deux pièces supplémentaires.



La superficie utile des locaux est répartie comme suit :

- Sous-sol : non renseigné
- Rez-de-chaussée : 180m²
- 1er étage : 63m²

PARKING ASPHALTÉ

L'espace parking de 400m² est réservé à l'usage des deux locaux commerciaux et peut accueillir jusqu'à huit véhicules. Il est actuellement fermé par deux barrières mécaniques non-fonctionnelles qui seront réparées ou déposées prochainement.



Un rapport d'expertise immobilière et foncière datant de novembre 2017 est disponible en annexe (l'état général des locaux est susceptible de s'être dégradé depuis).

LES CONDITIONS D'OCCUPATION EN SOUPLESSE

LA SURFACE OCCUPEE

Dans son offre, le candidat peut proposer une occupation complète du local 1 ou une occupation complète du local 2. Le candidat peut également proposer une occupation partielle du local 2 (ancien fleuriste) pour un minimum de 60m² et un maximum de 120m² de la surface utile. Les porteurs de projet ont la possibilité de candidater individuellement ou sous forme de collectif pour occuper une grande surface, qu'ils pourront subdiviser par eux-même.

LE LOYER VERSE

Considérant l'aspect temporaire et le fait que les occupants soutiendront directement les charges (eau, électricité, etc.), le montant du loyer est adapté, en deça d'un loyer de marché sur ce secteur. Deux niveaux de loyer seront proposés en fonction du profil du porteur de projet et de la nature de l'activité projetée.

Pour les acteurs commerciaux :

6 à 8 €/TTC/m²/mois

Pour les acteurs associatifs et de l'ESS :

3 à 4 €/TTC/m²/mois

Ces fourchettes de niveau de loyer pourront faire l'objet d'une adaptation au regard des travaux nécessaires en vue de l'occupation temporaire décrits par les preneurs potentiels.

LES TRAVAUX REALISES

Les biens sont mis à disposition par La Fab en l'état. L'occupant pourra aménager son espace en fonction de ses activités et de ses besoins, toujours dans le respect des normes en vigueur bien sûr.

S'il estime que des travaux d'amélioration sont nécessaires dans les locaux pour mener à bien son activité ou pour des questions de sécurité, il les réalisera à sa charge, après accord préalable de La Fab.

l'info en +

Deux lieux d'occupation transitoire sont déjà en place sur la ZAC, ils sont voisins des locaux concernés.

Le Café de la Route situé au 501 Route de Toulouse. Géré par les centres sociaux de Bègles et Villenave-d'Ornon, c'est à la fois un lieu de médiation pour parler du projet et un lieu de vie animé avec la partie café associatif.

Situé au 507 de la route, les architectes du collectif CANCAN ont eux aussi installé leur atelier-jardin. Ils stockent leur matériel, construisent du mobilier en matériau réemploi et parfois accueillent des événements de quartier.

A VOS CANDIDATURES !

Le dossier de candidature du porteur de projet devra comprendre :

- présentation du candidat et de sa motivation,
- présentation du projet d'activités : les besoins détaillés d'occupation des lieux, la nature des activités, les conditions d'ouverture, les travaux préalables à réaliser, la participation d'une dynamique existante sur le secteur.
- les pièces administratives suivantes : document d'identité, document justifiant d'une activité en cours (extrait Kbis ou autre)

Les candidatures devront être transmises par mail à l'adresse contact@lafab-bm.fr avant le **05 avril 2022 à 12h**. L'objet du mail de candidature sera la suivant :
« AMI Rte de Toulouse ».

Les offres seront analysées par un comité de sélection composé de La Fab et de la Ville de Villenave d'Ornon, à partir des 3 critères suivants :

1. La nature des prestations proposées et l'apport au territoire ;
2. La capacité à s'insérer et animer le quartier, un projet à destination des habitants et salarié.e.s du quartier, dont l'offre est complémentaire à l'existant ;
3. La responsabilisation et l'engagement de la structure : capacité de la structure à définir les conditions de son implantation future au sein des biens mis à disposition (gestion du stationnement par exemple ou encore travaux réalisés par l'occupant).

Une visite du site et des locaux sera organisée le 16 mars 2022 de 10h30 à 12h pour les porteurs de projets intéressés. La Fab, aménageur et propriétaire des locaux, la ville de Villenave d'Ornon, Deux degrés (prestataire de La Fab, en charge du suivi de cet AMI), seront présents pour répondre à vos questions. Pour s'inscrire à cette visite ou toute autre question sur l'AMI, ces derniers sont invités à se manifester auprès de :

Estelle CECOT, Agence deux degrés

e.cecot@deuxdegres.net
06.21.37.14.73

LE CALENDRIER

1. Lancement de l'AMI le **28 février 2022**.
1. Visite du site et des locaux le **16 mars sur inscription de 10h30 à 12h**.
2. Clôture de l'AMI le **05 avril 2022 à 12h** (date limite d'envoi des candidatures par les porteurs de projet).
3. Analyse des candidatures par la commission de sélection (2 semaines).
4. Réunion du comité de sélection le **14 avril 2022**.
5. Annonce des porteurs de projet sélectionnés dans un délai maximum d'une semaine suivant le comité de sélection.
6. Entrée dans les locaux prévisionnelle en **mai 2022**.

L'entrée dans les locaux pourra se faire dès la passation d'une convention d'occupation temporaire avec La Fab.

ANNEXE :
RAPPORT EXPERTISE IMMOBILIERE ET
FONCIERE (NOVEMBRE 2017)

SITUATION ET DÉSIGNATION GÉNÉRALE

(Plan de situation joint en annexe 1)



- Bien immobilier situé à VILLENAVE D'ORNON (Gironde), commune de l'agglomération Bordelaise, à huit kilomètres au Sud du centre de BORDEAUX, 509. Route de Toulouse.
- Il comprend un terrain rectangulaire sur lequel est édifée une construction à usage commercial élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.
- Terrain en nature de parking asphalté réservé à la clientèle par barrières automatiques.



CADASTRE

=====

(Plan cadastral joint en annexe 2)

- Ce bien immobilier est cadastré :

Section A M N° 31 pour 647 m².

DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

=====



- Construction édifiée en maçonnerie de béton et parpaings avec enduit extérieur peint et bardage métallique décoratif.

Couverture de type terrasse ou bac acier avec revêtement d'étanchéité.

L'eau, l'électricité, le gaz et le tout à l'égout sont raccordés.

Fermetures extérieures par volets roulants ou pliants.

Menuiseries en aluminium ou en P.V.C.

Présence d'un chauffage central et de convecteurs électriques dans le local loué au Fleuriste.

Rez-de-chaussée :

Local Commercial : Éclairé par porte vitrée et vitrage, une fenêtre sur jardin et par pavés de verre de hauteur. Sol dalles de plastique, murs peints, plafond plaques isolantes avec éclairage. Avec descente de cave.

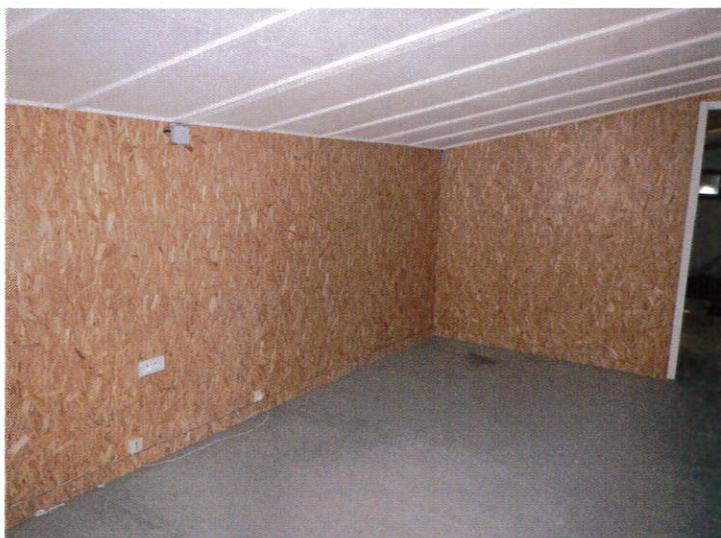


Sanitaires : attenants, avec vasque et W.C. De même nature.

Dégagement : avec escalier en bois d'accès à l'étage.

1^{er} Étage : Mansardé, en nature de :

Bureau : Pièce noire. Sol revêtement type moquette, murs plaques de bois, plafond isorel.



Réserve : Éclairée par une lucarne de hauteur. Sol béton, murs parpaings, plafond lambris.

Combles : Bas de cerveau. Sol béton.



- Locaux dans un état général d'usage.

- Local loué au Fleuriste :

Sous-sol :

Cave : Basse de cerveau, sous toute la superficie, non visitée.

Rez-de-chaussée :

Surface de Vente : Éclairée par deux portes vitrées à deux vantaux, trois vitrines sur parking. Sol carrelé, murs peints, plafond décoratif.



Dégagement : avec W.C. et escalier d'accès à l'étage.

Atelier : à la suite, avec évier. Sol carrelé, murs peints, plafond plaques isolantes.

Réserve : avec chambre froide. Pièce noire. Sol béton.

Sur l'arrière :

Débarras : Pièce noire. Sol béton, murs peints, plafond peint.

Débarras : Éclairée par verrière en toiture. De même nature. Chaufferie attendant avec combles.

1^{er} Étage : Ancienne habitation utilisée comme bureaux, comprenant :

Couloir de Distribution : Sol revêtement type moquette, murs moquette, plafond plaques isolantes.

Bureau : Éclairé par deux fenêtres en façade. Sol parquet, murs lambris, plafond lambris.



Salle d'Eau : Éclairée par skydome en toiture. Sol carrelé, murs tapisserie en mauvais état, plafond plâtre. Lavabo, douche.

W. C. : Pièce noire.

Débarras : Pièce noire.

Pièce : Éclairée par une fenêtre sur le parking. Sol dalles plastique, murs lambris, plafond lambris.

Pièce : à la suite, éclairée par une fenêtre sur le parking. De même nature.

- Locaux dans un état général satisfaisant au rez-de-chaussée et passable à l'étage.