

Appel à manifestation d'intérêt



Crédit : Christophe Goussard pour La Fab (2020)

Occupation temporaire d'un ancien garage automobile

Mai 2024

Contexte

Dans le cadre du programme « **50 000 logements - accessibles par nature** » pilotée par La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), Bordeaux Métropole a acquis l'ancien site occupée par le garage Peugeot, situé avenue de la libération au Bouscat, en face de l'arrêt Courbet du tramway D.

En mars 2021, la Ville du Bouscat, Bordeaux Métropole et La Fab ont lancé un concours portant sur la désignation d'un opérateur immobilier associé à une équipe d'architectes-urbanistes, en vue de la réalisation d'un projet comportant des logements et des activités dans le cadre de la reconversion de ce site. Le lauréat de cette consultation est le groupe Lamotte associé à la société Atlantic Aménagement, avec le concours de l'architecte Jacques Boucheton.

Le projet prévoit la réalisation de 90 logements et d'espaces d'activités, avec la création d'un tiers lieu culturel et littéraire qui proposera des activités ouvertes à tous et d'espaces de travail partagés. Ce tiers-lieu fonctionnera en relation étroite avec une librairie indépendante qui sera installée au sein du projet.

Dans l'attente de la cession définitive de l'immeuble au groupe Lamotte et du démarrage des travaux, il est proposé une occupation temporaire du site permettant non seulement de le faire vivre, de l'ouvrir au quartier avant transformation, de prévenir d'éventuelles dégradations des lieux, mais surtout de préfigurer un tiers-lieu autour de la thématique du livre, et plus largement de la culture, sous la forme de manifestations exceptionnelles.

Désignation de l'espace

Ancienne concession et atelier automobile, le site est situé au 84 avenue de la Libération Charles de Gaulle au Bouscat.

L'occupation temporaire prendra place dans un plateau libre d'environ 1 200m² au rez-de-chaussée, situé dans l'ancien local d'exposition du garage automobile, en façade de l'avenue de la Libération. La nature des travaux d'isolation de cet espace avec le reste du site reste à définir.

Le bâtiment est actuellement classé ERP de 5ème catégorie. Une étude de la capacité de l'espace à conserver ce classement ERP 5ème catégorie est en cours. Le classement ERP de l'espace permettra à l'occupant d'organiser ponctuellement des événements au sein de l'espace, tout en respectant une jauge maximum de 199 personnes au titre du public. Le dispositif relatif à la sécurité et à l'accessibilité des personnes sera à affiner selon le type d'activité proposé par l'occupant.

L'espace est accessible par les piétons et les cyclistes par l'avenue de la libération Charles de Gaulle. L'arrêt Courbet de la ligne D du tramway est situé en face du site et permet de se rendre en 10 minutes au centre-ville de Bordeaux.

Pour le fonctionnement et la logistique des événements, l'espace ne dispose pas d'accès voiture direct, mais un accès véhicule secondaire est envisagé par la rue Laharpe.

L'espace est doté d'une vitrine sur l'avenue de la libération Charles de Gaulle.

Actuellement, le site ne dispose pas de sanitaires fonctionnels. Un échange avec le futur occupant permettra d'identifier la solution la plus adaptée pour la tenue des événements et autres activités dans le cadre de l'occupation temporaire des lieux.

De même, l'installation du réseau et des alimentations électriques sera à définir avec l'occupant des lieux, selon son activité.

L'espace ne dispose pas de dispositif de chauffage.

> Les plans et les photos sont à retrouver dans les annexes du présent document.

Plans de repérage



Activités autorisées

L'occupant aura la libre utilisation de l'espace jusqu'à fin mars 2025, avec une possibilité de prolongation éventuelle.

Il pourra y déployer l'activité qu'il souhaite, dans le respect des règles d'urbanisme et de sécurité.

Une programmation d'événements ouverts au public est fortement souhaitée dans l'objectif d'un lieu ouvert et vivant.

Dans l'objectif d'amorcer le futur tiers-lieu culturel, une programmation axée sur la thématique du livre, de l'édition et de la culture sera largement appréciée.

Travaux

Le garage est actuellement classé ERP type M (magasin) de 5ème catégorie. Une demande d'autorisation de travaux sera à déposer en mairie afin de mettre en conformité le site selon les activités déployées.

Les travaux d'adaptation et de mise en conformité de l'espace seront à réaliser par l'occupant, selon le projet et le profil du candidat, avec le soutien du groupe Lamotte, qui participera à hauteur de 30 000 euros HT. Tout autre travaux, propres à l'activité déployée par l'occupant (toilettes sèches, aménagements, etc) sont pris en charge par l'occupant.

Les démarches et autorisations administratives sont à déposer par l'occupant. L'occupant pourra être accompagné pour leur rédaction par le groupe Lamotte et son AMO Plateau Urbain.

Modalités juridiques

Une Convention d'Occupation Temporaire sera signée par l'occupant.e avec La Fab. L'occupant devra contracter les assurances nécessaires à son activité. **La durée de l'occupation sera comprise entre l'automne 2023 et mars 2025.**

Modalités financières

Une redevance mensuelle sera attendue. Elle est estimée à 150 euros par mois, permettant de couvrir les frais des gestion et d'assurance du bâtiment. Le montant pourra être ajusté si ces frais s'avéraient inférieurs.

Les charges d'exploitation (électricité, eau) sont à la charge de l'occupant.

La taxe foncière n'est pas à la charge de l'occupant.

Dépôt du dossier

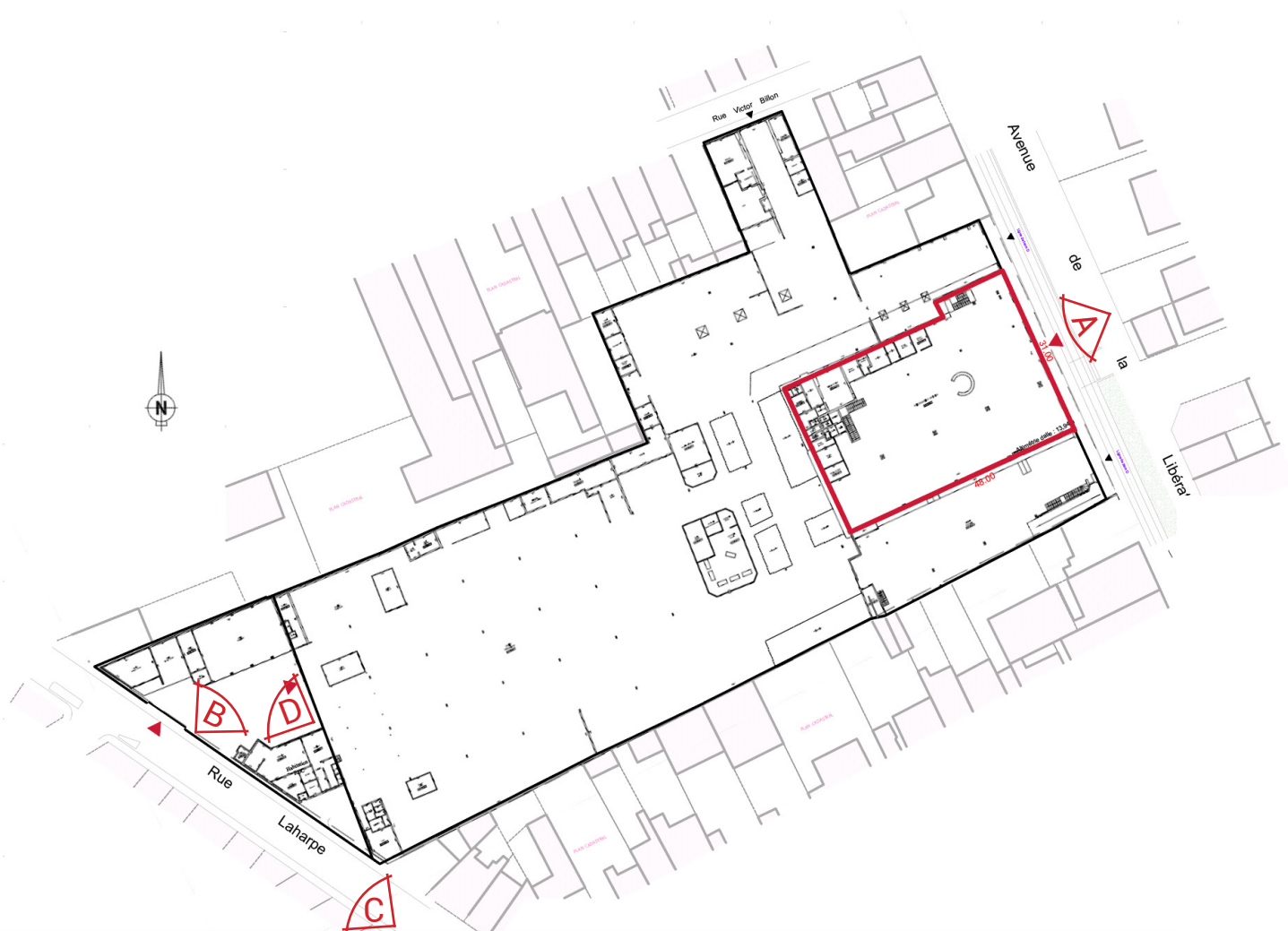
Une visite du site est possible les mardi 23 mai (matin) et jeudi 25 mai (journée). Merci d'adresser un mail pour vous y inscrire à l'adresse suivante : c.gadaud@lamotte.fr. Pour toutes autres questions, vous pouvez écrire à : gaelle.cozic@plateau-urbain.com

Le dépôt de manifestation d'intérêt est attendu avant le 15 juin, 00h, à l'adresse suivante : mrota@lafab-bm.fr

Le dossier de manifestation d'intérêt doit comprendre :

- une courte note de présentation du porteur de projet ;
- une courte note de présentation de l'activité proposée pendant l'occupation (explicitant les besoins techniques spécifiques à l'activité) ;
- un document d'identité du porteur de projet et/ou un document justifiant de l'activité (Kbis, SIRET).

ANNEXES



— périmètre de l'occupation
— limite de propriété de
l'ancien garage

de la Libération

Ligne de tram D

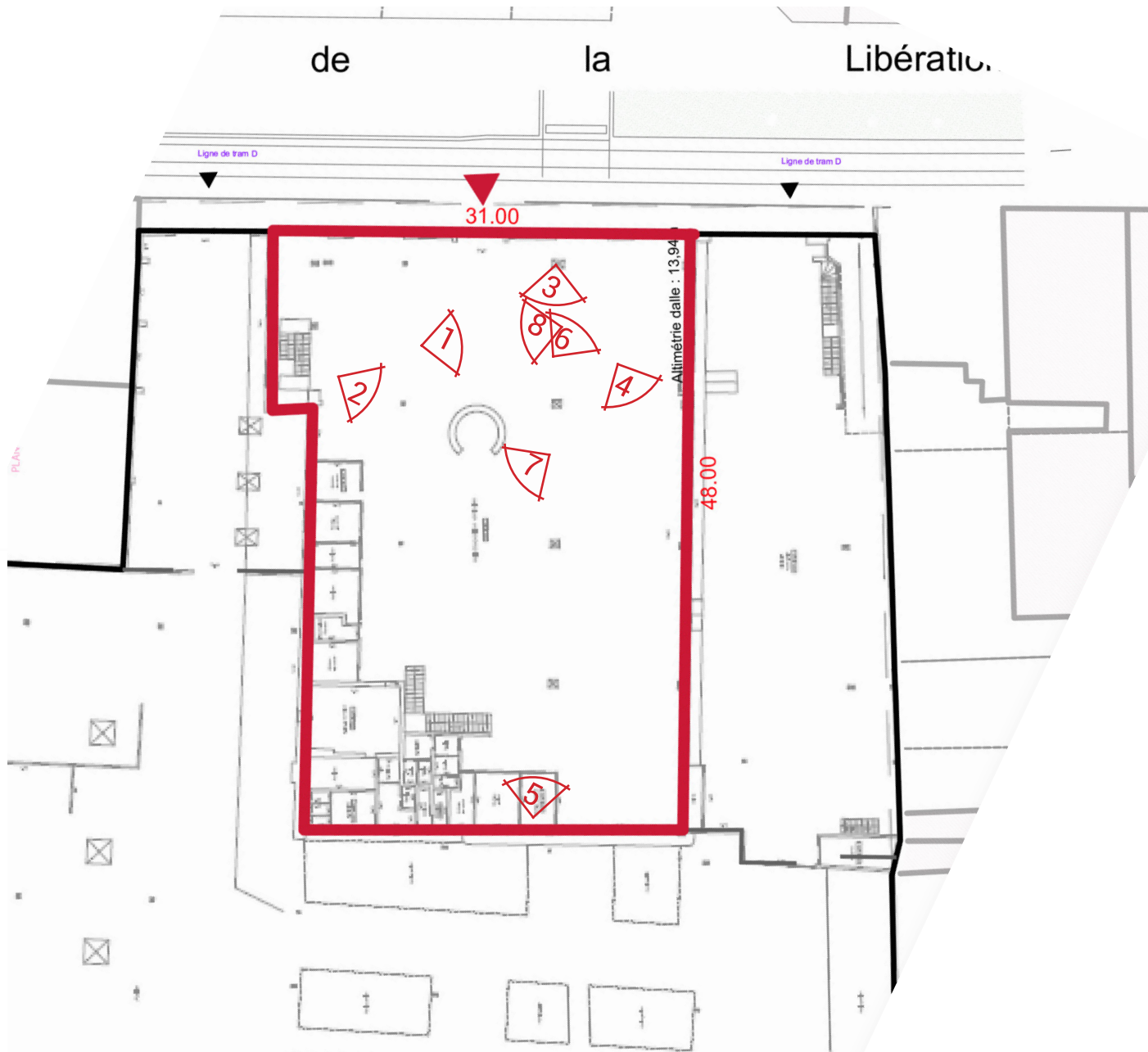
Ligne de tram D

31.00

Altimétrie dalle : 13.94

48.00

PLAN













Façade de l'avenue de la libération Charles de Gaulles (crédit : Plateau urbain)



Accès logistique par l'arrière du site, rue Laharpe (crédit : Plateau urbain)



C

Portail rue Laharpe (crédit : Plateau urbain)



D

Stationnement cour arrière rue Laharpe (crédit : Plateau urbain)