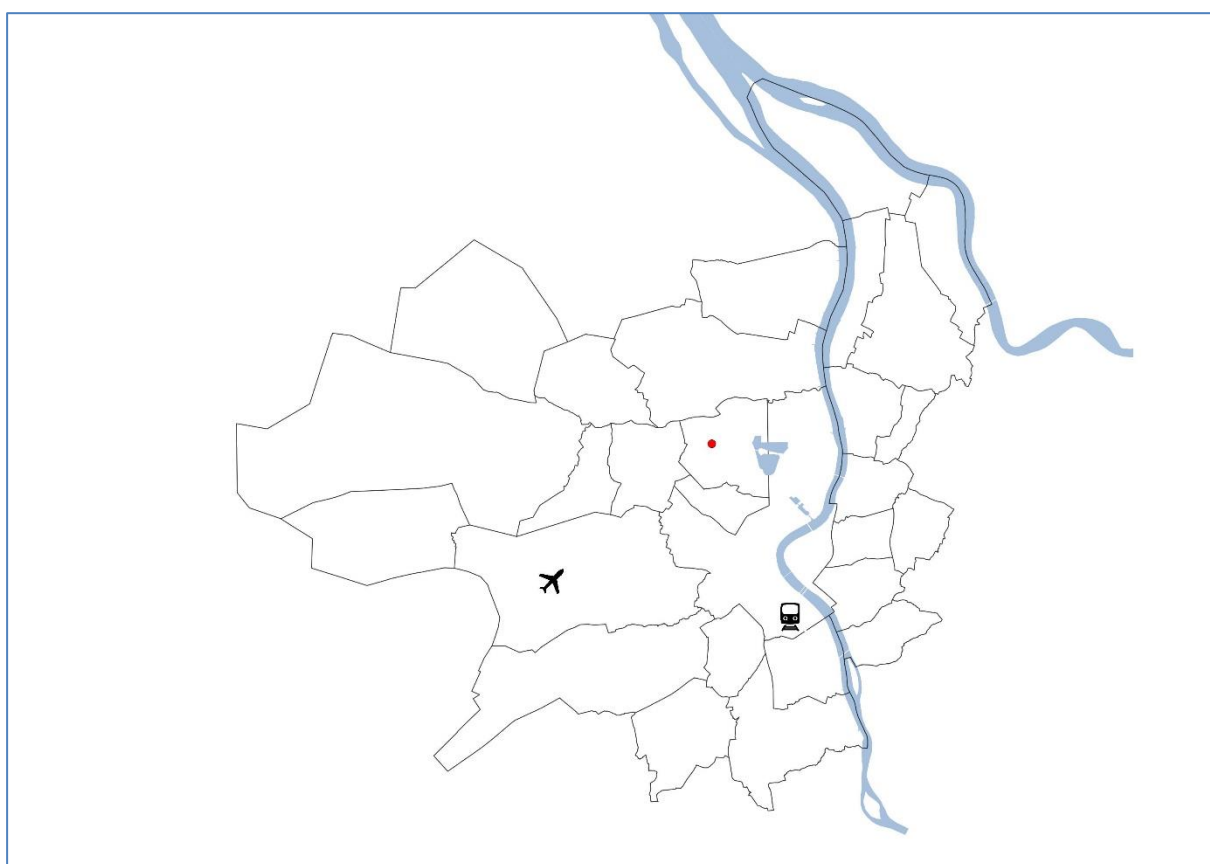


## APPEL A CANDIDATURES POUR OCCUPATION TRANSITOIRE

### ILOT N°1 - TERREFORT, BRUGES



## 1. PREAMBULE

Situé au sein de l'opération d'aménagement « Bruges Terrefort », l'îlot n°1 accueillera à terme un programme immobilier économique développé par Bordeaux Métropole au sein d'une opération plus large, en collaboration avec la Ville de Bruges. La Fab, Société Publique Locale, a été missionnée par Bordeaux Métropole pour définir et préparer les conditions d'une opération d'aménagement dont elle sera aménageur.

Compte tenu de la temporalité longue des études urbaines et des démarches administratives, Bordeaux Métropole souhaite mettre à disposition temporairement ce lieu à des associations, des acteurs culturels et artistiques, des structures de l'économie sociale et solidaire, des jeunes entreprises et des artisans à des loyers réduits.

En effet, Bordeaux Métropole s'inscrit dans une démarche volontaire d'urbanisme transitoire, vecteur d'économie sociale et solidaire, de mixité sociale, de préfiguration de nouveaux usages dans la ville, pour mieux construire la Ville de demain, et mettre à profit des locaux vacants pour servir la création en soutenant des porteurs de projets qui peinent à trouver des lieux adaptés à leurs besoins.

La Fab assiste Bordeaux Métropole dans la mise à disposition de ces biens : Bordeaux Métropole assurera la contractualisation de la mise à disposition en sa qualité de propriétaire.

## 2. PRESENTATION DU QUARTIER ET DES BIENS MIS A DISPOSITION DE TERREFORT

### CONTEXTE URBAIN

Le secteur de Bruges Terrefort est marqué par une multiplicité d'usages :

- Au Nord-Est du site, on note la présence d'activités économiques, dans le prolongement de la zone d'activités Campilleau ;
- Au Sud de l'Avenue de Terrefort, un tissu résidentiel, majoritairement individuel mais aussi collectif, se déploie jusqu'au centre-ville ;
- De part et d'autre du site, on retrouve un pôle santé d'envergure réunissant plusieurs cliniques spécialisées. Parmi elles, on peut citer la Clinique Jean Vilar, à l'Ouest, et le récent centre d'imagerie médicale, à l'Est.
- Au croisement entre l'Avenue Maryse Bastié et l'Avenue de Terrefort, un pôle de formation centré autour de l'UIMM (Union des Industries et Métiers de la Métallurgie) et La Maison de l'Industrie vient compléter les activités en place sur le secteur.

Idéalement situé, le site bénéficie d'une desserte optimale, à proximité immédiate du centre-ville de Bruges (700 mètres), de la rocade (échangeur n°6), de la ligne C du tramway (arrêt « Gare de Bruges »), de la halte ferroviaire TER « Bruges » et de nombreuses lignes de bus (lignes n°72, 29 et 35).



*Localisation du site Terrefort à l'échelle élargie*

## OPERATION D'AMENAGEMENT BRUGES TERREFORT



**Bruges**  
Terrefort (6,5 ha)



Cet îlot se situe au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble, pilotée par La Fab, dont l'objectif premier est la réorganisation fonctionnelle de cette entrée de ville.

Au vu des usages existants et projetés, il est prévu la création et la requalification des espaces publics aux abords du tramway et le long de l'avenue de Terrefort jusqu'au carrefour avec l'avenue Maryse Bastié ainsi qu'un travail paysager, générateur de nouveaux usages dans ce quartier en cours de mutation.

Cette rénovation des espaces publics s'accompagne de la construction :

- D'environ 400 logements
- De commerces en rez-de-chaussée
- De locaux artisanaux et pour des TPE/TPI
- De bureaux

## BIENS MIS A DISPOSITION



Situé à Bruges, le long de l'Avenue de Terrefort, **la parcelle, découpée en lots, mise à disposition est décrite en bleu ci-dessus**. D'une superficie d'environ 3500 m<sup>2</sup>, elle appartient à Bordeaux Métropole.

Le terrain comprend 2 bâtiments de bureaux ainsi que des espaces extérieurs. Les bâtiments sont décrits en annexe. Seul le bâtiment n°3 sera partiellement mis à disposition : le bâtiment n°2 sera interdit d'accès.

Le bâtiment n°3 est raccordé à l'eau courante, à l'électricité et équipé d'une chaufferie et WC/lavabos.

**Le reste du terrain n'est pas concerné par la présente mise à disposition.** Cette partie du site est actuellement utilisée par Bordeaux Métropole comme espace de stockage du matériel réformé (véhicules lourds et légers notamment) en vue de leur revente. L'accès à ce site sera interdit aux occupants. Une clôture sera construite pour empêcher toute intrusion dans cet espace.

### 3. OCCUPATION TRANSITOIRE

#### OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent appel à candidatures a pour objet d'organiser les conditions et modalités d'attribution des conventions d'occupation précaire de biens immobiliers mis à disposition dans le cadre d'un projet d'occupation transitoire..

#### PROGRAMMATION ET INTENTION GENERALE

Le projet d'occupation précaire est mené en partenariat entre la ville de Bruges, La FAB et Bordeaux Métropole. Ces acteurs soutiennent le tissu économique et associatif, productif, culturel et artistique, en permettant aux structures de s'implanter temporairement à Bruges, dans des lots aux redevances minimisées.

L'intention est de rassembler dans un même lieu diverses pratiques — projets associatifs, culturels, économiques - afin de leur permettre de se développer, de s'enrichir mutuellement **et de contribuer à la vie du quartier** et activer la future opération d'aménagement de Bruges Terrefort.

#### LA DUREE D'OCCUPATION :

Ce lieu est ouvert à l'occupation temporaire depuis la signature d'une convention d'occupation précaire et jusqu'au second semestre 2022. Le maintien dans les lieux ne sera pas possible passée cette date.

#### LES CONDITIONS D'OCCUPATION

##### Mise à disposition des locaux bruts en l'état

Les biens sont mis à disposition en l'état. L'occupant devra aménager son espace en fonction de l'usage envisagé dans le respect des normes en vigueur. L'occupant devra réaliser à sa charge les travaux éventuels de mise en sécurité du local pour son activité. Dans ce cas, l'occupant devra transmettre dans son offre une liste des travaux envisagés pour accord préalable ainsi que la liste des autorisations nécessaires s'il y a lieu.. Toute coupe d'arbre devra ainsi faire l'objet d'une autorisation expresse.

Le fonctionnement du site mis à disposition devra être totalement indépendant de la partie encore occupée par Bordeaux Métropole. Un accès aux toilettes du bâtiment n°3 devra être laissé aux salariés de Bordeaux Métropole.

Une visite du site est prévue le jeudi 7 janvier 2021 matin sur inscription préalable à l'adresse [sberthou@lafab-bm.fr](mailto:sberthou@lafab-bm.fr) en précisant le nombre de personnes souhaitant visiter et leur qualité.

##### Le fonctionnement du site

Pour assurer le bon fonctionnement de l'occupation au quotidien, l'occupant du bâtiment n°3 sera chargé des tâches courantes de gestion des espaces communs de la parcelle mise à disposition :

- Ouverture et fermeture du site,
- Ménage et entretien des espaces communs extérieurs,

Des modalités de gestion différentes pourront être définies après désignation des occupants.

Des réunions bimensuelles sont prévues avec le propriétaire ou son représentant pour vérifier la bonne application de ces dispositions. Les futurs occupants s'engagent à y participer.

Le propriétaire se chargera par ailleurs de souscrire les abonnements fluides (eau, électricité) à l'exception du chauffage. Ces dépenses seront refacturées aux occupants dans le cadre de la provision sur charges définie à l'article 5.

Il appartient aux occupants de faire appliquer le protocole sanitaire lié au Covid19.

Les occupants devront être vigilants aux modalités de gestion du stationnement : aucun stationnement anarchique ne devra être toléré. La communication incitera les visiteurs à privilégier les transports en commun et les modes actifs (marche, vélo).

### Les restrictions

Les activités présentant des nuisances qui pourraient gêner les riverains et les autres structures (poussière, bruit, odeur) ne pouvant être atténuées par la mise en place de mesures particulières (isolation, locaux séparés) ne seront pas retenues.

Nous attirons votre attention sur la présence d'établissements protégés (centres de formations, ...) à proximité des biens mis à disposition : la création d'un débit de boisson devra être vérifiée au regard de l'article L. 3335-1 du code de la santé publique et de l'arrêté préfectoral le complétant sur les distances à respecter avec des établissements protégés.

### Les modalités administratives

Chaque occupant ou ensemble d'occupants, devra signer une Convention d'Occupation Précaire avec le propriétaire. Celle-ci pourra être transmise aux candidats s'ils en émettent la demande.

Une autorisation de sous-occupation pourra être mise en place sous réserve de l'accord du propriétaire.

## MONTANT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION :

La redevance d'occupation minimale des locaux est fixée à

- Partie du Bâtiment 3 (100m<sup>2</sup> environ): 500 € HT HC/mois maximum

Afin d'assurer l'objectif **d'animer le quartier**, le montant de la redevance est nettement inférieur au prix du marché, qui est de l'ordre de 150 €/m<sup>2</sup> annuel Hors Charges et Hors Taxes, pour les locaux commerciaux aux alentours. A cette redevance s'ajoute une provision pour charges de 0,3€ HT/m<sup>2</sup> par mois. Une régularisation annuelle sera effectuée.

- Espaces extérieurs : 10 € HT/mois par lot, et une provision de charges de 10 €/mois.

Ces redevances pourront être modulées si la qualité des projets le justifie. En contrepartie, les occupants s'engagent à :

- Faciliter les actions de médiation de la Fab : pose de panneaux de communication créés par la Fab au sein de leurs espaces, ... Dans ce cas, La Fab formalisera avec l'occupant par courrier les conditions d'occupation.
- Apporter à La Fab une connaissance des usagers du secteur Terrefort, selon des modalités qui restent à définir (rencontres, enquêtes, registre, ...)

La maquette de convention d'occupation précaire sera adressée aux lauréats.

## SELECTION DES PORTEURS DE PROJETS

Le ou les futurs occupants seront retenus selon les critères de sélection suivants :

- 1/ La capacité du projet à animer le quartier et à créer un lieu de vie, y compris le soir et le week-end et pour toutes les générations ;
- 2/ La responsabilisation et l'engagement de la structure : capacité de la structure à adapter les biens mis à disposition selon l'usage envisagé (gestion du stationnement, ...), et à s'investir dans le projet commun
- 3/ La conscience du temporaire : capacité de la structure à libérer les locaux et/ou les lots à échéance

Les occupants seront choisis par une commission composée de la direction de l'Immobilier de Bordeaux métropole en tant que représentant du propriétaire, de la direction du développement économique de Bordeaux métropole, de la Fab et de la Ville de Bruges.

## PLANNING DE L'APPEL A CANDIDATURES :

- Envoi du règlement de consultation : 18 décembre au plus tard. Publicité sur les divers canaux de la Fab, de la Commune de Bruges et de Bordeaux Métropole
- Date limite de remise d'un dossier d'offre par porteur de projet (contenu détaillé à l'article 7 ci-après) à l'appel à candidatures à l'adresse [contact@lafab-bm.fr](mailto:contact@lafab-bm.fr) : 18 Janvier 2021 à 12h.

### **Le libellé du mail s'intitulera « AC-Terrefort-Candidature-OT-[Nom du candidat] »**

Le planning prévisionnel d'attribution est le suivant :

- Jusqu'à début-février 2021 : Analyse des dossiers par La Fab pour le compte de Bordeaux Métropole
- Fin février 2021 : Sélection des occupants sur proposition de la Fab, si besoin après audition des candidats présélectionnés par la Fab

Les résultats seront communiqués par mail au plus tard fin février 2021.

- Printemps 2021 : Entrée dans les lieux des nouveaux occupants : Les lauréats ne pourront entrer dans les lieux qu'après avoir signé le contrat d'occupation (sous forme de convention précaire) et transmis les annexes nécessaires (assurance, projet travaux,...

Ce calendrier pourra faire l'objet d'évolutions sans que les candidats puissent se prévaloir d'un quelconque préjudice. La commission se réserve également le droit de ne sélectionner aucun projet sans indemnité à destination des candidats.

## CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

Les candidats devront faire part de leur intérêt en envoyant les pièces suivantes :

- Présentation de la structure, du projet et description des activités (5 pages environ) comprenant a minima :
  - O Les espaces que le candidat souhaite occuper et le projet prévu (avec mention des superficies demandées ainsi que les fluides nécessaires)



- Les travaux qu'il prévoit de réaliser
- Une analyse juridique de l'exploitation des biens au regard de la sécurité des personnes (défense incendie notamment) et de la proximité d'établissements sensibles
- Un planning de réalisation
- Les modalités d'exploitation :
  - Le business plan avec mention des recettes (tarifs pratiqués, ..) et des dépenses
  - Les horaires et jours d'ouverture, etc...

Le dossier administratif suivant sera demandé aux lauréats :

- Justificatif d'activité de la structure (extrait Kbis, numéro d'entrepreneur ou d'affiliation à la maison des artistes, ...)
- Attestation d'assurance RC 2019 (et autres assurances selon l'activité)
- Attestation fiscale
- Attestation de Vigilance du paiement des cotisations URSSAF le cas échéant
- Attestation de paiement des cotisations à la Caisse des Retraites le cas échéant
- Attestation de paiement des cotisations Congés Payés et Chômage intempéries le cas échéant
- Attestation de paiement des cotisations RSI le cas échéant
- Attestation sur l'honneur datée et signée déclarant que le représentant n'a pas fait appel au cours des 5 dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin rf2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L324-9, L341-6, 1.125-3 du code du travail.
- Attestation contre de travail illégal + titre de séjour en cours de validité des salariés étrangers le cas échéant

#### ANNEXES :

A1 : Description des espaces disponibles

A2 : Diagnostic des bâtiments- CETAB (Fichier « A2-Diag\_Bat\_Terrefort.pdf »)