

Appel à manifestation d'intérêt
Espaces de bureaux et petits ateliers



BDR
BASE DU
RÉEMPLOI



Date limite du dépôt :
Lundi 17/03/25 à 16h00

Contexte et démarche

- p.03** ▶ Contexte
 - La démarche REFAIR de La Fab
 - Les grands principes de REFAIR
 - Mise à disposition d'outils de territoire

- p.04** ▶ La Base du réemploi
 - Un lieu au profit d'une filière en devenir
 - Chronologie et perspectives

Le lieu et ses occupants

- p.05** ▶ Les occupants présents
 - La Fab
 - Soli'bat
 - Flip

- p.05** ▶ Partage et complémentarité

Le lieu et ses espaces

- p.06** ▶ Vue d'ensemble du lieu

Règlement de l'AMI

- p.07** ▶ Intégrer un écosystème
 - ▶ Implication dans le lieu et la dynamique territoriale
- p.07+08** ▶ Les espaces proposés
 - Espace Mezzanine - 100 m²
 - Grand Bureau - 38 m²
 - Petit Bureau - 11 m²
 - Atelier - 64 m²
- P.09** ▶ Les espaces partagés
 - ▶ Redevance
 - ▶ Conventionnement

Modalités de l'AMI

- P.10** ▶ Conditions pour candidater
 - Secteur d'intervention
 - Espaces
- P.10** ▶ Instructions des dossiers
 - Visite obligatoire
 - Note d'intention et fiche de candidatures
 - Comité de sélection
 - Analyse

Annexes

- P.11** ▶ Plans - exemples de scénarios d'aménagement
- P.14** ▶ Fiche de candidature

La Fabrique de Bordeaux Métropole lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour investir des espaces de bureaux au sein de la Base du Réemploi (BDR), à Mérignac. Plateforme physique de matériaux de construction de réemploi à vocation pérenne, elle a ouvert ses portes en 2024 et accueille d'ores et déjà des occupants, FLIP et Soli'bât.

CONTEXTE

La démarche REFAIR de La Fab

Face à la raréfaction des ressources et à l'accumulation des déchets, la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), SPL d'aménagement développe depuis 2017 une démarche opérationnelle de réemploi et de réutilisation des matériaux de construction sur ses périmètres d'intervention, intitulée REFAIR, avec l'appui de son AMO réemploi, le collectif CANSAN, visant à réduire l'impact environnemental de la construction.

Les grands principes de REFAIR

SYSTÉMATISER une réflexion poussée sur les projets «émetteurs», en réalisant des inventaires ressources, puis des déconstructions soignées

RÉINTRODUIRE les matériaux de réemploi dans les projets «récepteurs» (projets immobiliers neufs ou réhabilités intégrant des matériaux de réemploi)

PARTICIPER à la diffusion, à la structuration et à l'évolution du réemploi à l'échelle de Bordeaux Métropole



©Sabine Delcour

Vue de la façade depuis l'avenue de la Somme

Mise à disposition d'outils de territoire

Pour ce faire, La Fab met en place un ensemble d'outils à dispositions des acteurs du territoires afin de contribuer à la filière naissante du Réemploi des matériaux de construction. Par exemple :

- Une plateforme numérique*, vitrine des matériaux de réemploi présents sur la métropole de Bordeaux et de mise en lien de « détenteurs » et de « repreneurs » de ces derniers.

- Une plateforme physique de matériaux de construction de réemploi, **La Base Du Réemploi (BDR)** installée dans un ancien local commercial de 1500 m², propriété de Bordeaux Métropole et réhabilité par La Fab au sein de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Le présent AMI propose d'investir des espaces de bureaux ou de petit stockage au sein de la Base du Réemploi.

*www.refair-bm.fr

LA BASE DU RÉEMPLOI, UN LIEU AU PROFIT D'UNE FILIÈRE EN DEVENIR

La **BDR** réunit des occupants, acteurs ESS de l'économie circulaire BTP, autour d'activités de stockage, vente et reconditionnement de matériaux, mais aussi de sensibilisation et de formation des professionnels, participant de la structuration d'une filière territoriale au sein d'un même lieu afin de favoriser un partage de moyens, de connaissances, de réseau.

L'objectif principal et la raison d'être du lieu est de participer à la structuration de la filière à travers deux fonctions.

-D'une part, en dédiant un important lieu de stockage aux matériaux de réemploi.

-D'autre part, en accueillant un atelier de traitement et modification des matériaux en vue de leur réemploi.

Ces deux axes complémentaires permettent de développer la dépose des matériaux de construction, leur reconditionnement et leur réintroduction dans de futurs projets.

Annexés aux fonctions de stockage et d'atelier, des espaces supplémentaires viennent participer au bon fonctionnement de l'ensemble : un espace d'exposition et de vente de matériaux, un espace de bureaux et de services, un espace libre pouvant facilement être utilisé comme un lieu de pédagogie ou de formation.

À travers ce regroupement de programmes sont réunis les ingrédients nécessaires à la mise en place d'un écosystème autour du sujet,

propice au transfert de compétences, d'apprentissage et de formation afin que le lieu soit lui-même vecteur de projets et d'opportunités.

CHRONOLOGIE ET PERSPECTIVES

À terme, la Base Du Réemploi a pour objectif de **s'insérer dans une filière locale plus structurée de l'Économie Circulaire dans le bâtiment** en prenant part à un réseau d'espaces de stockage plus vaste, ou encore en s'ouvrant à d'autres acteurs et entreprises du bâtiment qui participent à la démarche de Réemploi de matériaux de construction.



©Sabine Delcour

Espace stockage de la BDR

► LES OCCUPANTS PRÉSENTS

La Fab



Maître d'ouvrage et à l'initiative de la Base du Réemploi, la Fab est également occupant de la BDR :

- Des espaces de stockage dédiés aux opérateurs afin de leur permettre de favoriser le réemploi sur leurs projets,
- Des espaces de formation et sensibilisation qui sont utilisés par des experts du réemploi, acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, pour favoriser la filière,
- La maison du projet urbain Mérignac Marne-Soleil, pour la durée de l'opération d'aménagement.



Soli'bât

Représente le volet « Réemploi des matériaux du bâtiment »

des Compagnons Bâtisseurs.

Les activités déployées se déclinent en :

- la captation de matériaux, matériels et équipements du bâtiment à travers :
des chantiers de dépose soignée
des dons de fabricants ou distributeurs.
- la gestion d'une matériauthèque avec la vente à prix modéré des matériaux issus des dons en direction de ménages en incapacité de financer des matériaux dans les conditions ordinaires du marché, et la vente à un public plus large des matériaux de réemploi.
- le réemploi effectif d'une partie des matériaux captés à travers des chantiers

de rénovation ou de construction, des actions de formation, des projets solidaires et participatifs d'amélioration de l'habitat portés par l'association.

Flip



L'association Flip réunit à la Base Du Réemploi deux structures représentant chacune un maillon de la chaîne de l'économie circulaire.

Son ambition est d'expérimenter et développer des solutions d'éco-construction pour le bâtiment.

- R-USE / Bureau d'Etudes d'ingénierie en économie circulaire, accompagne les maîtres d'ouvrages pour baisser l'empreinte carbone de leurs projets grâce au réemploi et au design circulaire.
- OFFICINE DU RÉEMPLOI / atelier de design et de fabrication. Fort d'expériences dans le réemploi des matériaux du BTP, sur le terrain et inspiré par les matériaux, l'atelier travaille sur des solutions adaptées à une esquisse, un marché, un usage et les fabrique.

► PARTAGE ET COMPLÉMENTARITÉ

La Base du Réemploi réunit des acteurs qui ne sont pas à ce jour constitués en une entité unique. Les Occupants de la BDR, travaillent sur des sujets communs mais par des axes différents, avec des temporalités et des processus bien distincts. Ce lieu a pour ambition de réunir ces acteurs au sein d'un même lieu afin de favoriser un partage de moyens, de connaissances, de réseau.

NOM	LA BASE DU RÉEMPLOI
ADRESSE	26 AVENUE DE LA SOMME, MÉRIGNAC
TYPLOGIE	ANCIEN HANGAR COMMERCIAL RÉHABILITÉ EN TIERS-LIEU DU RÉEMPLOI ERP DE 5 ^E CATÉGORIE + ESPACES CODE DU TRAVAIL
SURFACE	1 440 m ²
PROPRIÉTAIRE FONCIER	BORDEAUX MÉTROPOLE
GESTIONNAIRE	LA FAB

IDENTITÉ

▶ **LES DIFFÉRENTS ESPACES DE LA BDR**



Espace showroom - exposition



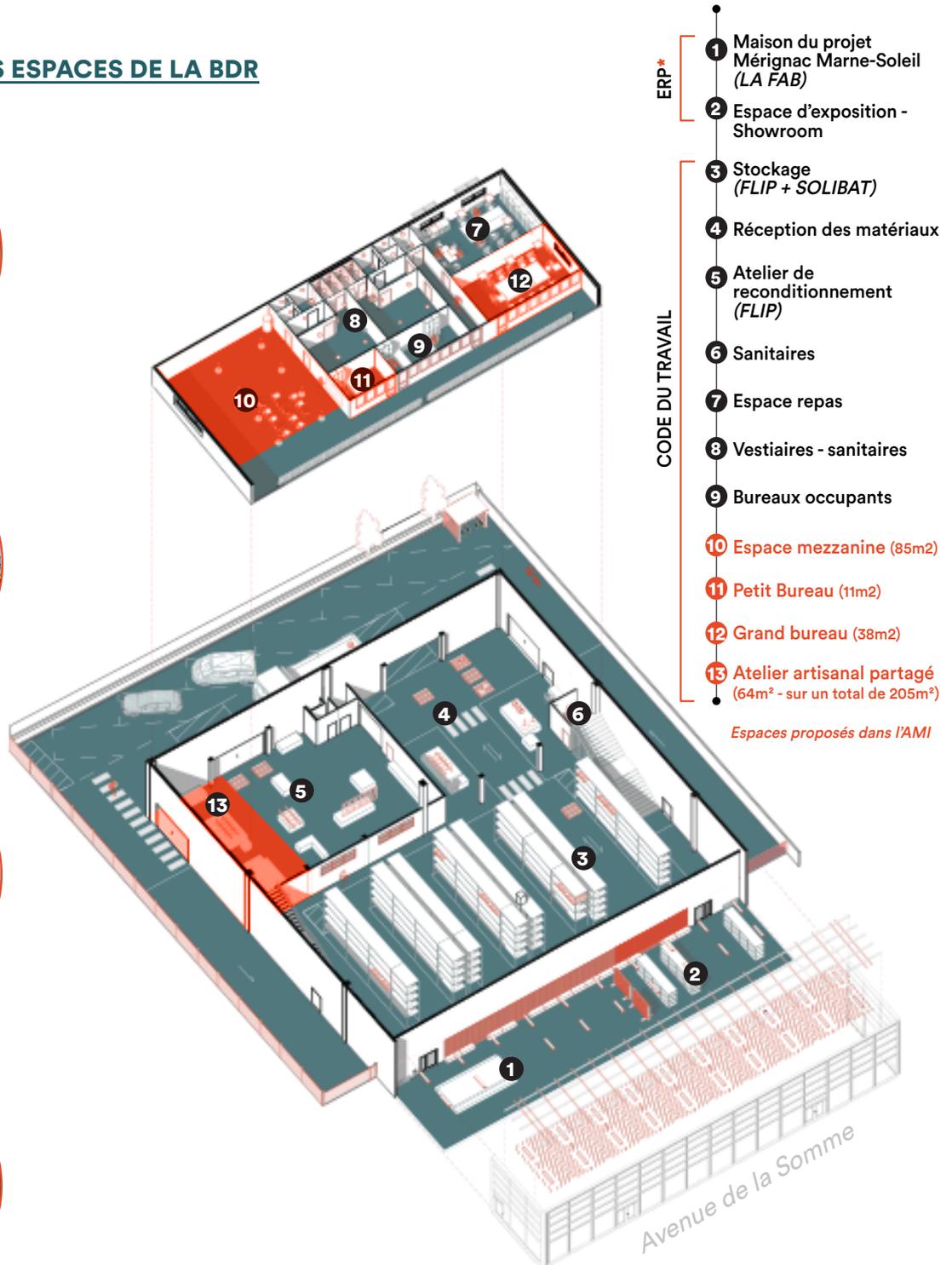
Espace Atelier



Espace stockage



Espace bureaux



- ERP***
 - 1 Maison du projet Mérignac Marne-Soleil (LA FAB)
 - 2 Espace d'exposition - Showroom
 - CODE DU TRAVAIL**
 - 3 Stockage (FLIP + SOLIBAT)
 - 4 Réception des matériaux
 - 5 Atelier de reconditionnement (FLIP)
 - 6 Sanitaires
 - 7 Espace repas
 - 8 Vestiaires - sanitaires
 - 9 Bureaux occupants
 - 10 Espace mezzanine (85m²)
 - 11 Petit Bureau (11m²)
 - 12 Grand bureau (38m²)
 - 13 Atelier artisanal partagé (64m² - sur un total de 205m²)
- Espaces proposés dans l'AMI*

Le présent Appel à Manifestation d'intérêt propose d'ouvrir différents espaces à la location pour des structures œuvrant dans les mêmes champs d'actions de la BDR (économie circulaire et réemploi de matériaux)

► INTÉGRER UN ECOSYSTÈME

Les structures qui rejoindront la Base du Réemploi évolueront ainsi dans un écosystème avec un accès privilégié à l'ensemble des acteurs locaux de l'économie circulaire.

L'ambition est de créer une dynamique collective en s'inscrivant le champ de l'économie circulaire dans le bâtiment ou de la fabrique de la ville et du paysage, ou cherchant à développer cette partie de leur activité

► IMPLICATION DANS LE LIEU ET LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

Il est attendu **de la part des Occupants une implication pour faire vivre et s'approprier le lieu, de bonne volonté**, afin d'installer un cadre de vie commune respectueux, des rapports cordiaux et de bonne entente et d'un maximum de savoir vivre au quotidien sur le site, sans lequel le lieu ne pourra certainement pas s'épanouir de manière optimale.

► LES ESPACES PROPOSÉS

Voir en annexe des simulations d'aménagement de ces espaces (p.11 à p.14)

Trois espaces situés au R+1 et aux spécificités différentes sont proposés :



Vue actuelle de l'espace Mezzanine

Espace Mezzanine - 85 m²

Caractéristiques :

Cet espace se présente comme un grand plateau libre, ouvert et éclairé naturellement. À ce jour, il est exposé aux bruits des activités liées au stockage et à l'atelier situé en dessous au rez-de-chaussée. Il est accessible depuis un escalier à usage collectif.

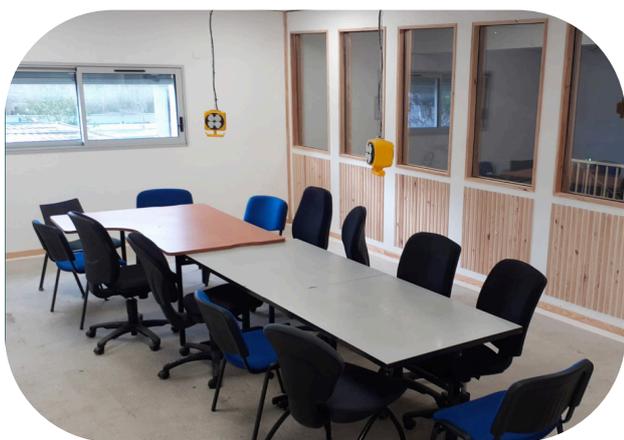
Travaux possibles :

La Fab réalisera des travaux de cloisonnement, isolation thermique et phonique et de chauffage. L'espace cloisonné disponible représentera alors 85 m².

Tous autres travaux de sous-partionnement seront à la charge des futurs occupants.

Types d'usages :

Il peut accueillir des activités de bureau (jusqu'à 13 personnes), de petit artisanat avec éventuellement un petit stockage d'éléments légers et peu volumineux liés à l'activité.



Vue actuelle du Grand Bureau

Grand Bureau - 38 m²

Caractéristiques :

Cet espace se présente comme une grande pièce cloisonnée et éclairée naturellement ainsi qu'en *second* jour. Il possède un radiateur et peut être chauffé. Il est isolé phoniquement et en bon état. Il est accessible par un escalier à usage collectif.

Travaux possibles :

Cet espace ne nécessite pas de travaux et ne pourra pas être redécoupé en sous-espace par des cloisons.

Types d'usages :

Il peut accueillir des activités de bureau (jusqu'à 8 personnes) et/ou de petit artisanat.

Petit bureau - 11 m²

Caractéristiques :

Cet espace se présente comme une petite pièce cloisonnée, éclairée en *second* jour uniquement. Il possède un radiateur et peut être chauffé. Il est isolé phoniquement et en bon état. Il est accessible par un escalier à

usage collectif.

Travaux possibles :

Cet espace ne nécessite pas de travaux et ne pourra pas être redécoupé en sous-espace par des cloisons.

Types d'usages :

Il peut accueillir des activités de bureau (jusqu'à 2 personnes) et/ou de petit artisanat.

Atelier d'artisan partagé - 64 m² (sur 205 m²)

Caractéristiques :

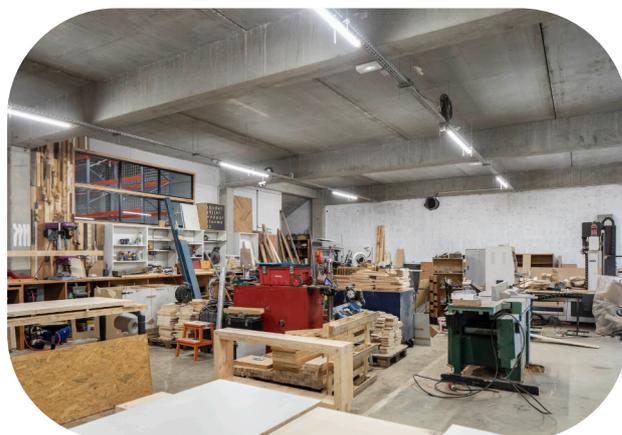
Cet espace est déjà occupé en parti par l'association Flip Réemploi (usinage de bois, menuiserie). Il possède deux accès par rideau métallique sur l'extérieur. Il n'est pas chauffé.

Travaux possibles :

Cet espace d'atelier doit être aménagé en fonction de l'activité artisanale du futur occupant. **Il ne pourra pas être redécoupé en sous-espace par des cloisons.**

Types d'usages :

Il peut accueillir des activités artisanales, en cohabitation avec l'occupant déjà en présence.



Vue actuelle de l'Atelier

©Sabine Delcour



Vue de l'espace Maison du projet Marne-Soleil et du Showroom, en « mode Conférence »

► LES ESPACES PARTAGÉS

Outre l'accès à leur local, les structures sélectionnées bénéficieront de :

Espaces communs :

Des espaces communs tels qu'une cuisine commune tenant lieu de salle de pause, ou des sanitaires avec vestiaires et douches.

Showroom et ERP :

L'espace Showroom et ERP pourra être utilisé ponctuellement par les nouveaux occupants dans le cadre d'événements spécifiques, et d'organisation conjointe avec les autres occupants, etc.)

Extérieurs :

Des espaces de stationnement sont dédiés à la mobilité douce.

Il est également possible de stationner des véhicules motorisés mais leur nombre reste limité. Le parking relais « Quatre chemins », à proximité est à privilégier.

► REDEVANCE

Les conditions financières comprennent une redevance d'occupation ainsi qu'une provision pour charges.

- Le montant de la redevance d'occupation est fixé à :

9,0€/m²/mois pour les espaces bureaux de l'étage

ou

4,5€/m²/mois pour l'atelier du rez-de-chaussée

- Le montant de la provision pour charges est estimé à 1,3 €/m²/mois, correspondant aux divers abonnements (Eau, Electricité, Alarme, Ménage, Toilettes sèches, Enlèvement des déchets, Internet).

► CONVENTIONNEMENT

L'immeuble appartient à Bordeaux Métropole et a été mis à disposition de La Fab, au moyen d'une convention d'occupation, qui en assure la gestion. Cette plateforme physique étant à vocation pérenne, la gestion définitive sera confiée à une foncière par Bordeaux Métropole, laquelle sera en mesure, à partir de l'année 2026, de conclure des contrats de location (bail commercial ou civil) avec l'ensemble des occupants.

Dans l'attente, La Fab conclura, pour l'année 2025, une convention d'occupation précaire et temporaire de mise à disposition d'un ou plusieurs espaces avec le ou les candidats.

► CONDITIONS POUR CANDIDATER

Secteurs d'interventions :

- Être une structure possédant une immatriculation officielle (Association ou entreprise)
- Œuvrer dans le champ de l'économie circulaire dans le bâtiment ou de la fabrique de la ville, ou cherchant à développer cette partie de leur activité

Espaces :

- Les locaux peuvent être partagés entre plusieurs structures.
- Il est possible de candidater au nom d'un collectif ou à plusieurs, ou d'être mis en relation avec d'autres candidat-es afin de partager un espace.

► INSTRUCTIONS DES DOSSIERS

Visite obligatoire :

- Les structures souhaitant répondre à l'AMI devront obligatoirement réaliser une visite de site le **mercredi 12/02/25 à 10h00** ou le **mercredi 19/02/25 à 14h00**

Note d'intention et fiche de candidature :

- Une note d'intention au format libre (maximum un A4 recto verso),
- La fiche de candidature (modèle en annexe) remplie
- Un justificatif d'activité de la structure (statuts d'association, extrait K-bis, numéro d'auto-entrepreneur.euse ou d'affiliation à la maison des artistes, ou tout autre document justifiant d'une demande en cours, etc.

Le dossier de candidature devra être transmis à l'adresse suivante : contact@lafab-bm.fr avant le **lundi 17/03/25 à 16h00**

Comité de sélection :

Les dossiers de candidatures seront étudiés et sélectionnés à l'issue d'une audition qui se tiendra le **jeudi 27/03/25 ou vendredi 28/03/25 à partir de 14h00.**

Le comité sera composé de :

- Un représentant de Bordeaux métropole, en tant que propriétaire du site
- Un représentant de La Fab, en tant qu'occupante et actuelle gestionnaire
- Un représentant de chacune des structures actuellement occupante
- Un représentant du collectif CANSAN, en tant qu'AMO Réemploi de La Fab

Analyse :

Les candidatures seront évaluées sur la base des éléments suivants :

- De la diversité et complémentarité des candidatures retenues avec les activités d'ores et déjà présentes sur site,
- De l'activité, en fonction des capacités d'accueil et d'usage des espaces,
- De la volonté de contribuer à une démarche collective entre occupant-es (*partage de connaissances, de réseau professionnel, mutualisation de matériel, volonté de projets communs*)
- Du souhait de contribuer à à l'écosystème des acteurs de l'économie circulaire en cours de consolidation sur ce site
- Des besoins en locaux des candidats

► EXEMPLES D'AMÉNAGEMENT POSSIBLES

*SCENARIO A



Espace mezzanine 85 m² au total

- Jusqu'à 13 Postes
- Jusqu'à 13 personnes

Scénario «Bureaux - atelier artisanat»

- Grand espace libre
- Cloisonné sur sa périphérie
- 8 postes + grands établis

Petit Bureau :11m² au total

- Jusqu'à 2 personnes

Scénario « Bureaux »

- 2 postes
- Bibliothèque / casiers

Grand Bureau 39m² au total

- Jusqu'à 8 personnes

Scénario « Bureaux openspace »

- 4 postes
- Bibliothèque / casiers
- Petite table d'appoint

*Ces scénarios sont donnés à titre informatif et ne constituent qu'une base de projection pour les structures intéressées par l'AMI

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENT POSSIBLES

*SCENARIO B



Espace mezzanine 85 m² au total

- Jusqu'à 13 Postes
- Jusqu'à 13 personnes

Scénario « 2 Bureaux séparés »

- 1 bureau avec fenêtre, 51m²*
- 8 postes
- Petits rangements

**1 bureau second jour, 25m²*

- 3 postes
- Petits rangements
- Fenêtre second-jour donnant sur l'espace atelier
- *Recloisonnement à charge des futurs occupants

Petit Bureau :11m² au total

- Jusqu'à 2 personnes

Scénario « Bureaux »

- 2 postes
- Bibliothèque / casiers

Grand Bureau 39m² au total

- Jusqu'à 8 personnes

Scénario «Bureaux - atelier artisanat»

- 2 postes
- Grand établi
- Petite table d'appoint

*Ces scénarios sont donnés à titre informatif et ne constituent qu'une base de projection pour les structures intéressées par l'AMI

► EXEMPLES D'AMÉNAGEMENT POSSIBLES

*SCENARIO C



Espace mezzanine 85 m² au total

- Jusqu'à 13 Postes
- Jusqu'à 13 personnes

Scénario « Coworking »

- 12 postes
- Espace bibliothèque rangement

Petit Bureau :11m² au total

- Jusqu'à 2 personnes

Scénario « Bureaux »

- 2 postes
- Bibliothèque / casiers

Grand Bureau 39m² au total

- Jusqu'à 8 personnes

Scénario « Bureaux openspace »

- 4 postes
- Bibliothèque / casiers
- Petite table d'appoint

*Ces scénarios sont donnés à titre informatif et ne constituent qu'une base de projection pour les structures intéressées par l'AMI

Récapitulatif Liste des pièces à fournir

- L'attestation de visite de la Base du Réemploi
-Merci d'envoyer un mail à contact@refair-bm.fr pour annoncer votre présence
- La fiche de candidature (2 pages) signée par le représentant légal de la structure
- Une note d'intention au format libre (maximum un A4 recto verso) *-À annexer à la réponse-*
- Un justificatif d'activité de la structure (statuts d'association, extrait K-bis, numéro d'auto-entrepreneur.euse ou d'affiliation à la maison des artistes, ou tout autre document justifiant d'une demande en cours, etc.
- Une fois la candidature retenue, Il appartiendra à chaque occupant de souscrire une assurance multirisques et une assurance en Responsabilité Civile d'exploitation au titre des locaux loués

Récapitulatif des échéances

Publicité AMI :	sem.04 – lundi 20/01/25
Visite :	sem.07 – mercredi 12/02/25 à 10h00 + sem.08 – mercredi 19/02/25 à 14h00
Dépôt de la candidature :	sem 12– jusqu'au lundi 17/03/25 à 16h00
Envoi invitation à auditionner :	sem.13 – lundi 24/03/24
Audition :	sem.13 – jeudi 27 ou vendredi 28/03/24 après-midi
Installation :	Bureaux : à partir de mi avril 2025 Mezzanine : à partir demi septembre 2025

► **FICHE DE CANDIDATURE** 1/2

Identification de la structure :

- NOM DE LA STRUCTURE : _____
- DATE DE CRÉATION : _____
- OBJET : _____
- STATUT JURIDIQUE : _____
- MOYENS HUMAINS : _____
- NUMERO SIRET : _____
- SIEGE SOCIAL : _____
- ADRESSE : _____
- CODE POSTAL-COMMUNE : _____
- TELEPHONE : _____
- MAIL : _____
- SITE INTERNET : _____

Représentant légal de la structure :

- NOM PRÉNOM : _____
- FONCTION : _____
- TÉLÉPHONE : _____
- MAIL : _____

Personne chargée du dossier de candidature:

- NOM PRÉNOM : _____
- FONCTION : _____
- TÉLÉPHONE : _____
- MAIL : _____

FICHE DE CANDIDATURE 2/2

Projection au sein de la Base du Réemploi

La structure est intéressée par l'espace :

- Espace Mezzanine :
- Dans sa globalité
 - En partie*
- Espace Bureau :
- Dans sa globalité
 - En partie*

*Si « en partie », alors la structure recherche :

- Un.e colocataire pour partager l'espace dans un esprit « co-atelier »
 - ... Poste(s) de bureau en espace ouvert dans un esprit « co-working »
(Préciser le nombre de postes)
- Espace Atelier (à partager avec l'occupant actuel)

La structure a besoin d'une place de parking dans le cadre de ses activités :

- Jamais Ponctuellement Quotidiennement

La structure se projette pour :

- 1 an > à 1 an, préciser : _____

La structure peut prendre possession des lieux :

- A la signature de la convention Autre : _____

(objectif Avril 2025)

NOTE D'INTENTION

-À annexer à la réponse-

Au format libre (maximum un A4 recto verso), la note d'intention doit permettre de présenter plus largement les activités poursuivies de la structure et celles qu'elles ambitionnent de mettre en place le cas échéant.

Elle devra mettre en valeur en quoi la Base du Réemploi répond au besoin de la structure, tant en termes de locaux qu'en termes de dynamiques territoriales.

Toutes initiatives pouvant contribuer à l'aspect « animation du lieu » peuvent-être présentées dans ce cadre.

Si la structure projette son aménagement et son appropriation du lieu par « phases » temporelles, un planning de principe est le bienvenu.

Si la structure sait dès à présent qu'elle ne pourra occuper seule un des espaces et devra le partager avec une structure tierce, elle peut également préciser les limites qu'elles peut percevoir dans ce cadre.

Quelque soit le format choisi, la note d'intention doit mettre en valeur le lien qu'elle tisse avec le sujet de l'économie circulaire, le bâtiment, la ville, le paysage etc.