

APPEL A CANDIDATURES

PORTEURS DE PROJETS

Phase Juillet 2019

Mérignac Avenue de la Marne – Ancienne concession Citroen,
d'environ 2 000 m² de bâti et 10 200 m² de foncier

24 mois – 1 à 3 € HC / m² mensuels

Préambule :

Fayat Immobilier est propriétaire d'une ancienne concession automobile qui se situe sur une parcelle de 10 241 m² à Mérignac.

Situé au sein de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne », le site accueillera à terme un programme immobilier résidentiel d'environ 115 logements développé par FAYAT Immobilier en collaboration avec la Ville de Mérignac et la FAB missionnée en qualité d'aménageur par Bordeaux Métropole.

Compte tenu de la temporalité longue des études urbaines et des démarches administratives, FAYAT Immobilier 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, FAYAT Immobilier 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.

Ainsi, FAYAT Immobilier – en association avec la Ville de Mérignac et la FAB, lance un appel à candidatures pour des porteurs de projets responsables et de tout horizon recherchant des locaux à prix réduits pour s'installer temporairement et contribuer au développement d'un nouveau lieu de vie dans la Ville, et pouvant être acteurs de dynamique collective.

Les candidatures sont à envoyer pour cette première phase avant **le Jeudi 18 Juillet 2019 14h** par courriel à temporaire-merignac@fayatimmobilier.com.

Une deuxième phase de l'Appel à Candidatures sera lancée en septembre 2019 avec une remise des offres fin septembre.

1. LE PROJET : Programmation et intention générale

Le projet est mené en partenariat entre la ville de Mérignac, La FAB et Fayat Immobilier. Ces acteurs soutiennent le tissu associatif, culturel et artistique, en permettant aux structures de s’implanter temporairement à Mérignac, 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.

L’occupation temporaire du site est orientée autour des activités solidaires de réparation et recyclage, adaptées au site (ancien garage automobile) : garage, stockage, atelier d’artiste ou d’artisan, ...

Une partie du site sera occupée dès septembre 2019 par La FAB, la ville de Mérignac et l’association Léon à vélo, pour y implanter une maison du vélo et des projets urbains Marne et Soleil.

Pour le reste du site, les occupants seront sélectionnés autour de trois critères :

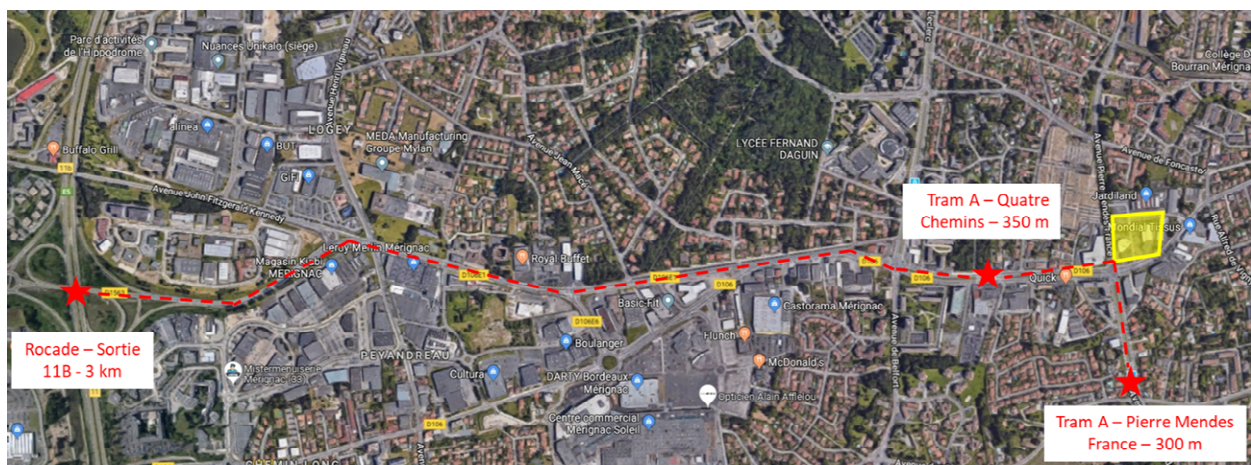
- Le **projet**
- La **responsabilisation et l’engagement de la structure** : capacité de la structure à adapter le local à l’usage qu’elle envisage (afin de répondre aux normes de sécurité), et capacité à s’investir dans le projet commun.
- La **conscience du temporaire** : Capacité de la structure à libérer les locaux en septembre 2021.

Les espaces, intérieurs comme extérieurs, peuvent également être privatisés et mis à disposition pour des événements ponctuels (fête des voisins, utilisation du parking lors d’un événement, réunion de riverains, ...).

2. LE LIEU :

Fayat Immobilier est propriétaire d’une ancienne concession automobile qui se situe sur une parcelle de 10 241m².

Le bâtiment est situé au croisement de l’avenue de la Marne et l’avenue Pierre Mendès France, à proximité des stations « Pierre Mendès France » et « Quatre chemins » du Tram A et à 3 km de la sortie 11B de la rocade.



Les lots disponibles (showroom, ateliers, locaux) sont répartis dans deux bâtiments, pour un total d'environ 2 000 m². Ceux-ci sont décrits dans le catalogue des espaces diffusé en annexe.

A ces espaces s'ajoutent de nombreux espaces communs mis à disposition des occupants.

Les espaces extérieurs peuvent également être utilisés par des foodtrucks, ou pour des animations artistiques et culturelles (Street Art, ...), afin de répondre aux besoins des personnes travaillant dans le quartier et de participer à l'animation du secteur.

3. LA DUREE D'OCCUPATION :

Ce lieu est ouvert à l'occupation temporaire dès septembre 2019 et jusqu'en **septembre 2021**.

4. LES CONDITIONS D'OCCUPATION

4.1. Mise à disposition des locaux bruts en l'état

Les locaux sont loués bruts, l'occupant devra aménager son espace en fonction de l'usage envisagé dans le respect des normes en vigueur. L'occupant devra donc réaliser à sa charge les travaux éventuels de mise en sécurité du local pour son activité. Dans ce cas, l'occupant devra transmettre au propriétaire une liste des travaux envisagés pour accord préalable.

4.2. Le fonctionnement du site

Pour assurer le bon fonctionnement de l'occupation au quotidien, les locataires devront se répartir les tâches courantes de gestion des espaces communs du site :

- Ouverture et fermeture du site avec extinction des lumières
- Ménage des espaces communs intérieurs
- Organisation d'événements récurrents ayant vocation à créer des synergies entre les occupants : petit déjeuner, déjeuner, événement festif, activités diverses, réunions de discussion sur l'organisation du site et la répartition des tâches communes
- Relation de coordination avec le propriétaire : un principe de réunions bimensuelles avec le propriétaire est prévu.

Le propriétaire se chargera quant à lui :

- De souscrire les abonnements fluides (eau, électricité, gaz, internet)
- D'assurer l'entretien/réparation et la maintenance des installations du site
- D'assurer l'entretien des espaces communs extérieurs (espaces verts)

Ces dépenses seront refacturées aux occupants dans le cadre de la provision sur charges définie à l'article 5.

4.3. Les restrictions

Les activités présentant des nuisances qui pourraient gêner les autres structures (poussière, bruit, odeur), ne seront pas retenues.

4.4. Les modalités administratives

Chaque occupant ou ensemble d'occupants, devra signer une Convention d'Occupation Précaire avec le propriétaire ci-annexée.

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

5. LE MONTANT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION :

La redevance d'occupation varie de **1 à 3 €/m2 mensuel Hors Charges**, en fonction de la typologie des locaux occupés (showroom, ateliers, locaux). Les différents lots disponibles ainsi que leurs redevances respectives sont visibles sur le catalogue des espaces annexé.

Le montant de la redevance est nettement inférieur au prix du marché, qui est de l'ordre de 10 €/m2 mensuel Hors Charges, pour les locaux commerciaux aux alentours. De plus, la redevance est ici calculée sur la surface de locaux occupée, et ne comprend pas les espaces communs (sanitaires, couloirs, salle commune, ...). Dans une location traditionnelle, ces espaces sont également pris en compte dans le calcul du loyer.

A cette redevance s'ajoute une provision pour charges de **4€/m2 par mois**. Une régularisation annuelle sera effectuée. La répartition des charges refacturées est détaillée dans le tableau de charge annexé.

6. LE PROCESSUS DE SELECTION DES PORTEURS DE PROJETS

Les futurs occupants seront retenus selon le processus de sélection suivant :

- Remise à l'adresse temporaire-merignac@fayatimmobilier.com d'un dossier de candidature par porteur de projet (contenu détaillé à l'article 7 ci-après).
- Analyse des dossiers par une commission constituée de la ville de Mérignac, la FAB et Fayat Immobilier
- Audition des candidats présélectionnés par la commission.
- Délibération et sélection des candidats par la commission, autour de trois critères :

1/ Le projet

2/ La responsabilisation et l'engagement de la structure : capacité de la structure à adapter le local loué selon l'usage envisagé, et à s'investir dans le projet commun

3/ La conscience du temporaire : capacité de la structure à libérer les locaux en septembre 2021.

7. LE PLANNING DE L'APPEL A CANDIDATURES :

Les étapes:	juin-19					juil-19											août-19							sept-19																										
	L	M	M	J	V	L	M	M	J	V	L	M	M	J	V	L	M	M	J	V							L	M	M	J	V																			
	24	25	26	27	28	1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	15	16	17	18	19	22	23	24	25	26							2	3	4	5	6														
Appel à Candidatures Fin le 18 Juillet à 14h																																																		
Audition des candidats																																																		
Annonce des lauréats																																																		
Edition et signature des contrats																																																		
Entrée dans les lieux																																																		

A retenir :

- Des visites de site pourront être réalisées, à la demande des candidats.
- Le jury de l'audition des candidats sera composé de la ville de Mérignac, La FAB et Fayat Immobilier. Les auditions auront lieu dans les locaux de Fayat Immobilier, situés au 91 Rue Nuyens à Bordeaux (33100). Il s'agit d'un entretien synthétique (d'une heure maximum) afin de présenter le projet et la motivation du candidat.
- Les résultats seront communiqués par mail dans les jours qui suivent.
- 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, ...)

8. LE CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

Les candidats devront faire part de leur intérêt en envoyant les pièces suivantes à l'adresse mail temporaire-merignac@fayatimmobilier.com :

- Présentation de la structure et du projet
- Sélection de trois choix par ordre de préférence entre les locaux proposés dans le catalogue des espaces, avec la surface envisagée.
- Transmission des documents administratifs :
 - o Justificatif d'activité de la structure (extrait Kbis, numéro d'entrepreneur ou d'affiliation à la maison des artistes, ...)
 - o Attestation d'assurance RC 2019 (et autres assurances selon l'activité)
 - o Attestation fiscale
 - o Attestation de Vigilance du paiement des cotisations URSSAF le cas échéant
 - o Attestation de paiement des cotisations à la Caisse des Retraites le cas échéant
 - o Attestation de paiement des cotisations Congés Payés et Chômage intempéries le cas échéant
 - o Attestation de paiement des cotisations RSI le cas échéant
 - o 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 n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L324-9, L341-6, L125-3 du code du travail.
 - o Attestation contre de travail illégal + titre de séjour en cours de validité des salariés étrangers le cas échéant

ANNEXES :

- Catalogue des espaces disponibles
- Modèle de COP type
- Liste des charges

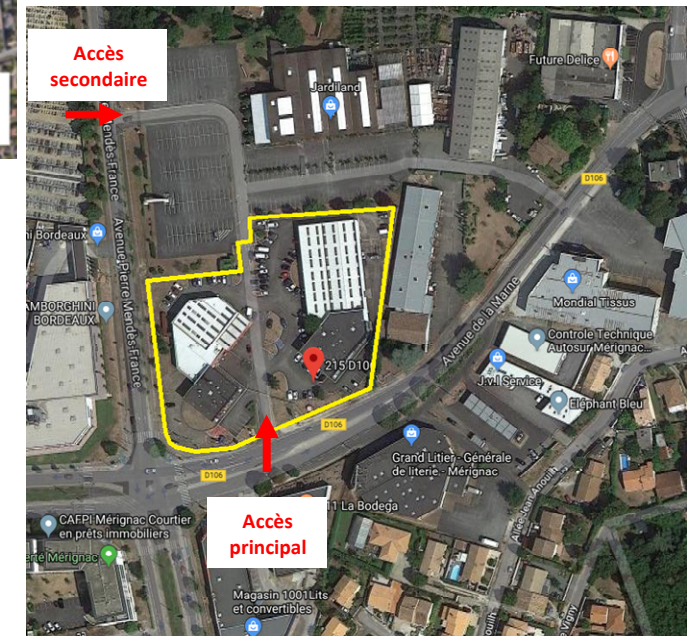
ANNEXE 1 : CATALOGUE DES ESPACES

OCCUPATION TEMPORAIRE MERIGNAC

-

CATALOGUE DES ESPACES

Localisation et vue générale du site



Adresse:
215-219 avenue de la Marne
33700 MERIGNAC

A proximité:
Tram A – stations « Pierre Mendès France » ou « Quatre chemins »
Bordeaux à 6 km
A630 - Roclade sortie 11b à 3 km










Les différents lots disponibles:

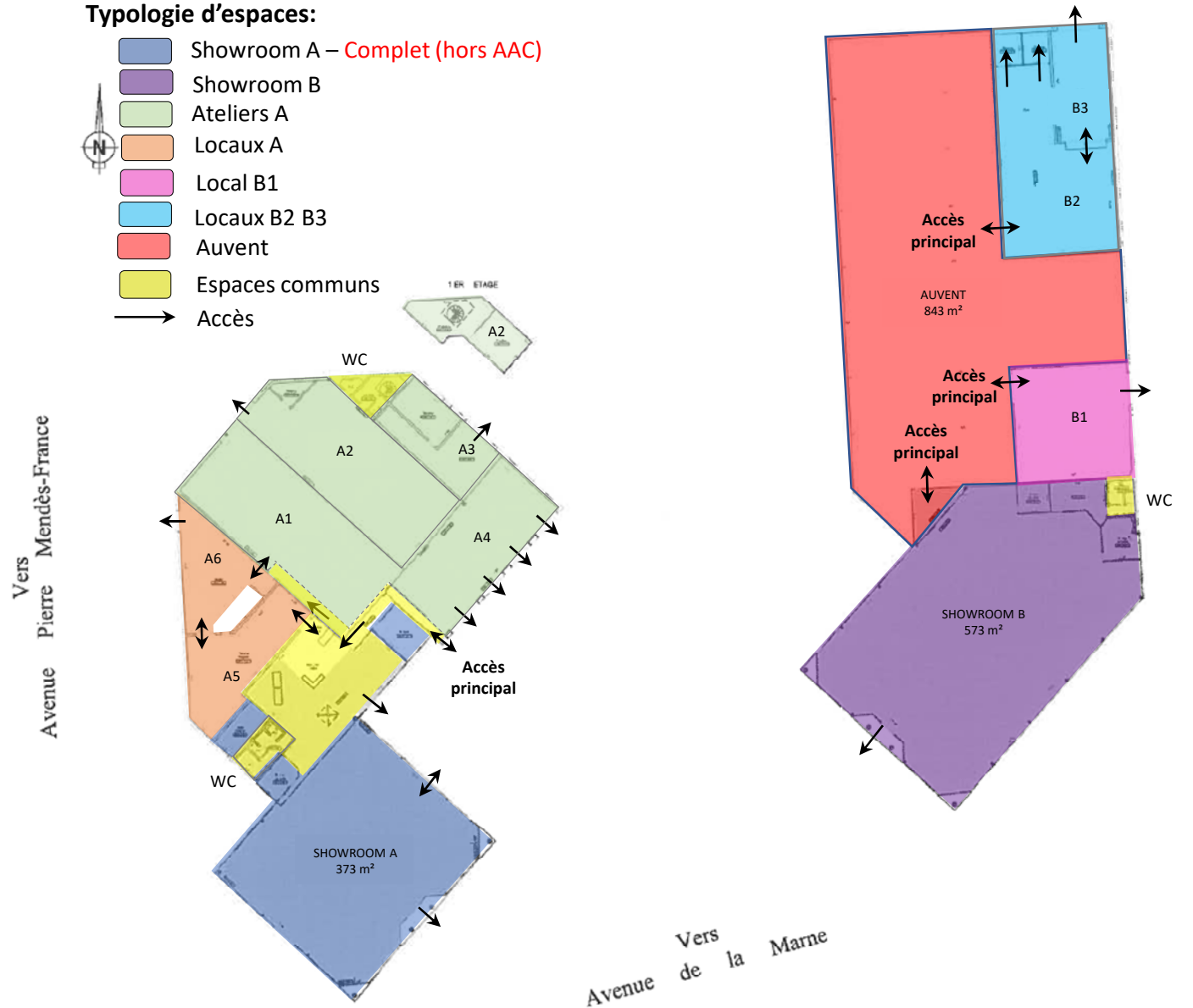
	Typologie	Sous-espaces	Surface (hors espaces communs)
Showroom B	Espace d'accueil/de présentation très lumineux	Divisible en 3 lots	597 m ²
Ateliers A: A1 à A4	Espace atelier plus sombre mais avec de nombreuses portes de garage	Divisible en 4 lots	632 m ²
Locaux A5 et A6	Locaux aveugles	Divisible en 2 lots	153 m ²
Local B1	Local non chauffé	1 lot	121 m ²
Locaux B2 et B3	Locaux non chauffés, aveugles	Divisible en deux lots	241 m ²

Espaces communs:

- **Bâtiment A** - 155 m²:
 - o Espace central de 125 m² entre le showroom et les ateliers du bâtiment A, accessible à tous les occupants
 - o Sanitaires dans l'espace commun,
 - o Sanitaires dans l'atelier A
- **Bâtiment B** - 9 m²:
 - o Sanitaires

Typologie d'espaces:

-  Showroom A – Complet (hors AAC)
-  Showroom B
-  Ateliers A
-  Locaux A
-  Local B1
-  Locaux B2 B3
-  Auvent
-  Espaces communs
-  Accès



Showroom B



DESCRIPTIF DU LOT

Surface : 597 m²

Typologie: Espace très lumineux – visible depuis la rue

Composition:

- Un grand espace ouvert de 573 m²
- Deux bureaux vitrés de 9 et 15 m²
- Des sanitaires partagés de 9 m² (2 WC et lavabo)

Equipement:

- Nombreuses prises électriques dans tous les espaces

Il peut être loué à une structure ou à plusieurs, en co-occupation ou sous occupation

CONDITIONS FINANCIERES

Redevance : 3€/m²/mois HC

Provision sur charges: 4 €/m²/mois avec régularisation annuelle



Ateliers A (A1 à A4):



DESCRIPTIF DU LOT

Surface : 632 m²

Typologie: Grand atelier aux nombreuses portes de garage

Composition:

- Un grand espace atelier de 560 m²
- Une mezzanine avec deux salles de 25 et 18 m²
- Deux réserves de 6 et 23 m² dans l'espace atelier
- Un sanitaire, un lavabo et une douche partagés

Equipements:

- Multiples portes de garage
- De nombreux boîtiers électriques
- Un point d'eau dans l'atelier en plus des sanitaires

Il peut être loué à une structure ou à plusieurs, en co-occupation ou sous occupation



CONDITIONS FINANCIERES

Redevance : 2 €/m²/mois HC

Provision sur charges: 4 €/m²/mois avec régularisation annuelle

Locaux A5 et A6:



DESCRIPTIF DU LOT

Surface : 153 m²

Typologie: Locaux sans fenêtres

Composition:

- Un local de 68 m², accessible depuis les ateliers A, avec double porte ouvrant sur l'extérieur.
- Un local de 85 m², accessible depuis l'espace commun
- Les deux locaux sont communicants

Equipements:

- De nombreux boîtiers électriques

Les deux locaux peuvent être loués:

- En un lot de 153 m²
- En deux lots de 68 et 85 m²

CONDITIONS FINANCIERES

Redevance : 1 €/m²/mois HC

Provision sur charges: 4 €/m²/mois avec régularisation annuelle

Local B1



DESCRIPTIF DU LOT

Surface : 121 m²

Typologie: Local vitré sous auvent, accès par porte coulissante, mitoyen avec le showroom B

Equipements:

- Une porte de garage
- Electricité
- Pas de chauffage

CONDITIONS FINANCIERES

Redevance : 1 €/m²/mois HC

Provision sur charges: 4 €/m²/mois avec régularisation annuelle



Locaux B2-B3



DESCRIPTIF DU LOT

Surface : 241 m²

Typologie: Locaux peu éclairés sous auvent

Composition:

- Local B2 de 162 m², avec deux box de 8 m² chacun
- Local B3 de 63 m²

Equipements:

- Accès commun par porte coulissante sous le auvent,
- Le local B3 donne sur l'extérieur par une porte de garage
- Les locaux sont communicants
- Electricité
- Un point d'eau dans le local B3
- Locaux non chauffés et peu abrités (toiture du auvent)

Les deux locaux peuvent être loués:

- En un lot de 241 m²
- En deux lots de 178 m² (B2) et 63m² (B3)

CONDITIONS FINANCIERES

Redevance : 1 €/m²/mois HC

Provision sur charges: 4 €/m²/mois avec régularisation annuelle

ANNEXE 2 : MODELE DE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

A demander par courriel à : temporaire-merignac@fayatimmobilier.com

ANNEXE 3 : LISTE DES CHARGES

A demander par courriel à : temporaire-merignac@fayatimmobilier.com