

## APPEL A CANDIDATURES

### « Le Tiers-Lieu de l'Atelier »

#### PORTEURS DE PROJETS

#### Phase 3 – 1T 2020

Mérignac Avenue de la Marne – Ancienne concession Citroën,  
d'environ 2 000 m<sup>2</sup> de bâti et 10 200 m<sup>2</sup> de foncier

22 mois – 1 à 3 € HC / m<sup>2</sup> mensuels

#### **Préambule :**

FAYAT Immobilier est propriétaire d'une ancienne concession automobile qui se situe sur une parcelle de 10 241 m<sup>2</sup> 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 met à disposition ce lieu, temporairement durant deux ans (de septembre 2019 à septembre 2021) à des associations et structures tournées autour de l'économie sociale et solidaire, de la mobilité, du développement durable, 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, a lancé en juillet puis en septembre 2019 deux appels 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.

Ces appels à candidatures ont permis d'initier l'occupation temporaire du site avec l'arrivée de plusieurs occupants. FAYAT Immobilier, la ville de Mérignac et la FAB lancent à présent une troisième et dernière phase pour les locaux restants disponibles.

Les candidatures sont à envoyer pour cette deuxième phase avant le vendredi 21 février 2020 à 12h par courriel à [temporaire-merignac@fayatimmobilier.com](mailto:temporaire-merignac@fayatimmobilier.com).

## 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, 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 de la **mobilité**, du **développement durable**, de **l'économie circulaire** et des **start-ups sociales**.

Ce projet d'urbanisme transitoire s'articule autour de deux lieux :

- Le premier, dénommé « **l'Atelier** », accueille la maison du vélo et du projet Marne Soleil depuis septembre 2019, dans l'un des showrooms de l'ancienne concession.
- Le second, dénommé « **le Tiers-Lieu de l'Atelier** », accueille des start-ups et associations orientées en particulier autour de la mobilité et de l'économie sociale et solidaire, au sein des autres locaux de l'ancienne concession automobile.

Pour les locaux restants disponibles du Tiers-Lieu de l'Atelier, les prospects 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 capacité de la structure à **s'implanter rapidement**
- 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 241m<sup>2</sup>. 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 1 000 m<sup>2</sup>. 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 depuis juillet 2019 et jusqu'en **septembre 2021**, prolongeable jusqu'à **décembre 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 occupants devront se répartissent les tâches courantes de gestion des espaces communs du site :

- Ouverture et fermeture du site avec extinction des lumières,
- Nettoyage des espaces communs intérieurs et extérieurs,

- Organisation d'évènements récurrents ayant vocation à créer des synergies entre les occupants : petit déjeuner, déjeuner, évènement festif, activités diverses, réunions de discussion sur l'organisation du site et la répartition des tâches communes.

La coordination de ces tâches courantes entre les occupants est réalisée par un occupant référent, l'association Léon à vélo. De plus, des réunions mensuelles sont réalisées avec tous les occupants et le propriétaire.

Le propriétaire se charge par ailleurs :

- De souscrire les abonnements fluides (eau, électricité, gaz)
- D'assurer l'entretien/réparation des installations communes 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 pouvant être atténuées par la mise en place de mesures particulières (isolation, locaux séparés, ...), ne seront pas retenues.

### **4.4. Les modalités administratives**

Chaque occupant 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.

## **5. LE MONTANT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION :**

La redevance d'occupation varie de **1 à 3 €/m<sup>2</sup> par mois HT**, 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 €/m<sup>2</sup> mensuel Hors Charges et Hors Taxes, 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€/m<sup>2</sup> par mois TTC**. Une régularisation annuelle sera effectuée.

## **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](mailto: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 à l'usage qu'elle envisage (afin de répondre aux normes de sécurité), et capacité à s'investir dans le projet commun.
  3. La capacité de la structure à **s'implanter rapidement**
  4. La **conscience du temporaire** : Capacité de la structure à libérer les locaux en septembre 2021.

## 7. LE PLANNING DE L'APPEL A CANDIDATURES :

- 24 février 2020 : remise des dossiers de réponse à l'appel à candidature
- Semaine du 02 mars 2020 : audition des candidats (date à venir)
- Début mars 2020 : signature des conventions d'occupations précaires pour les candidats sélectionnés
- Mars 2019 : Entrée dans les lieux des nouveaux occupants.

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](mailto: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

- 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.
- Attestation contre de travail illégal + titre de séjour en cours de validité des salariés étrangers le cas échéant

**ANNEXE :**

- Catalogue des espaces disponibles

# OCCUPATION TEMPORAIRE MERIGNAC

-

## CATALOGUE DES ESPACES

-

Phase 3 – 1T 2020

# 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 - Rocade sortie 11b à 3 km

# Les différents lots (occupés et disponibles) :



	Espace	Surface	Occupants
■	<b>Showroom A</b>	414 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
			La FAB Léon à vélo
■	<b>Ateliers A</b>	632 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
	Lot A1	150 m <sup>2</sup>	Appia Log
	Lot A2	30 m <sup>2</sup>	BoxEaty
	Lot A3	452 m <sup>2</sup>	Disponible
■	<b>Locaux A5 A6</b>	153 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
	Lot A5	63 m <sup>2</sup>	Disponible
	Lot A6	90 m <sup>2</sup>	MD 85
■	<b>Showroom B</b>	588 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
	Lot B4	15 m <sup>2</sup>	VUF
	Lot B5	15 m <sup>2</sup>	RECUP
	Lot B6	250 m <sup>2</sup>	Recyclerie Sportive
	Lot B7	308 m <sup>2</sup>	Disponible
■	<b>Lot B1</b>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
			Acro Swing Duo
■	<b>Locaux B2 B3</b>	241 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
	Lot B3.1	30 m <sup>2</sup>	RECUP
	Lot B3.2	30 m <sup>2</sup>	La Vie Du Bois
	Lot B2.1	30 m <sup>2</sup>	PIC VERRE
	Lot B2.2	151 m <sup>2</sup>	Disponible
	<b>Total surfaces</b>	<b>2 158 m<sup>2</sup></b>	<b>1 184 m<sup>2</sup></b>

# Showroom B



## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface totale** : 588 m<sup>2</sup>

**Typologie**: Espace très lumineux – visible depuis la rue

### **Composition:**

- Un grand espace ouvert de 588 m<sup>2</sup> divisé en trois lots (qui pourront évoluer selon les besoins des candidats) :
  - B4 de 15 m<sup>2</sup> - COMPLET
  - B5 de 15 m<sup>2</sup> - COMPLET
  - B6 de 250 m<sup>2</sup> - RESERVE
  - B7 de 308 m<sup>2</sup> - DISPONIBLE - découpage en plusieurs lots possible
- Des sanitaires partagés de 9 m<sup>2</sup> (2 WC et lavabo)

### **Equipement:**

- Nombreuses prises électriques dans tous les espaces



## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance** : 3€/m<sup>2</sup>/mois HT

**Provision sur charges**: 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle

# Ateliers A (A1 à A4):

## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface :** 632 m<sup>2</sup>

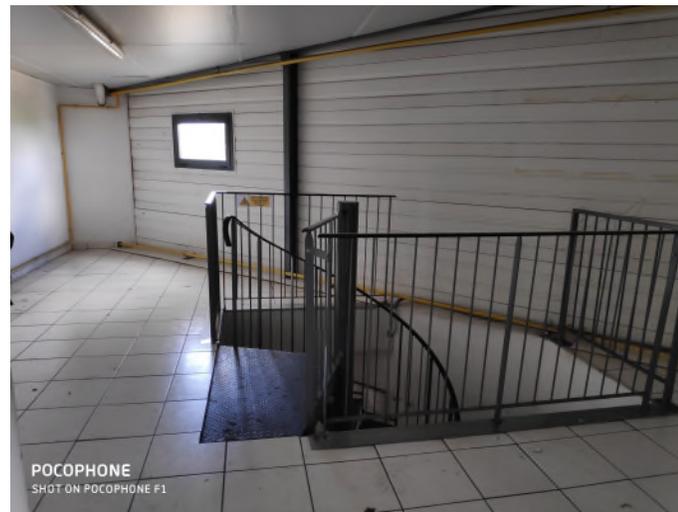
**Typologie:** Grand atelier aux nombreuses portes de garage

### **Composition:**

- Lot A1 de 150 m<sup>2</sup> - COMPLET
  - Lot A2 de 30 m<sup>2</sup> - RESERVE
  - Lot A3 de 409 m<sup>2</sup> dans l'atelier à RDC et 43 m<sup>2</sup> en étage (deux salles de 25 et 18 m<sup>2</sup>) – DISPONIBLE - découpage en plusieurs lots possible
- 16 m<sup>2</sup> de sanitaires communs comprenant WC, douche et lavabos  
La répartition des lots pourra évoluer selon les besoins exprimés par les candidats.

### **Equipements:**

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



## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance : 2 €/m<sup>2</sup>/mois HT**

**Provision sur charges: 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle**

# Locaux A5 et A6:



## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface :** 153 m<sup>2</sup>

**Typologie:** Locaux sans fenêtres

### **Composition:**

- Lot A5 de 90 m<sup>2</sup>, - COMPLET
- Lot A6 de 63 m<sup>2</sup>, avec puit de lumière - DISPONIBLE

### **Equipements:**

- De nombreux boitiers électriques



## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance : 1 €/m<sup>2</sup>/mois HT**

**Provision sur charges: 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle**

# Locaux B2-B3



## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface :** 241 m<sup>2</sup>

**Typologie:** Locaux non isolés sous auvent

### **Composition:**

- Lot B3.1 de 30 m<sup>2</sup> - OCCUPE
- Lot B3.2 de 30 m<sup>2</sup> - OCCUPE
- Lot B2.1 de 30 m<sup>2</sup> - OCCUPE
- Lot B2.2 de 151 m<sup>2</sup> - DISPONIBLE, découpage possible

### **Equipements:**

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

## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance :** 1 €/m<sup>2</sup>/mois HT

**Provision sur charges:** 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle

# OCCUPATION TEMPORAIRE MERIGNAC

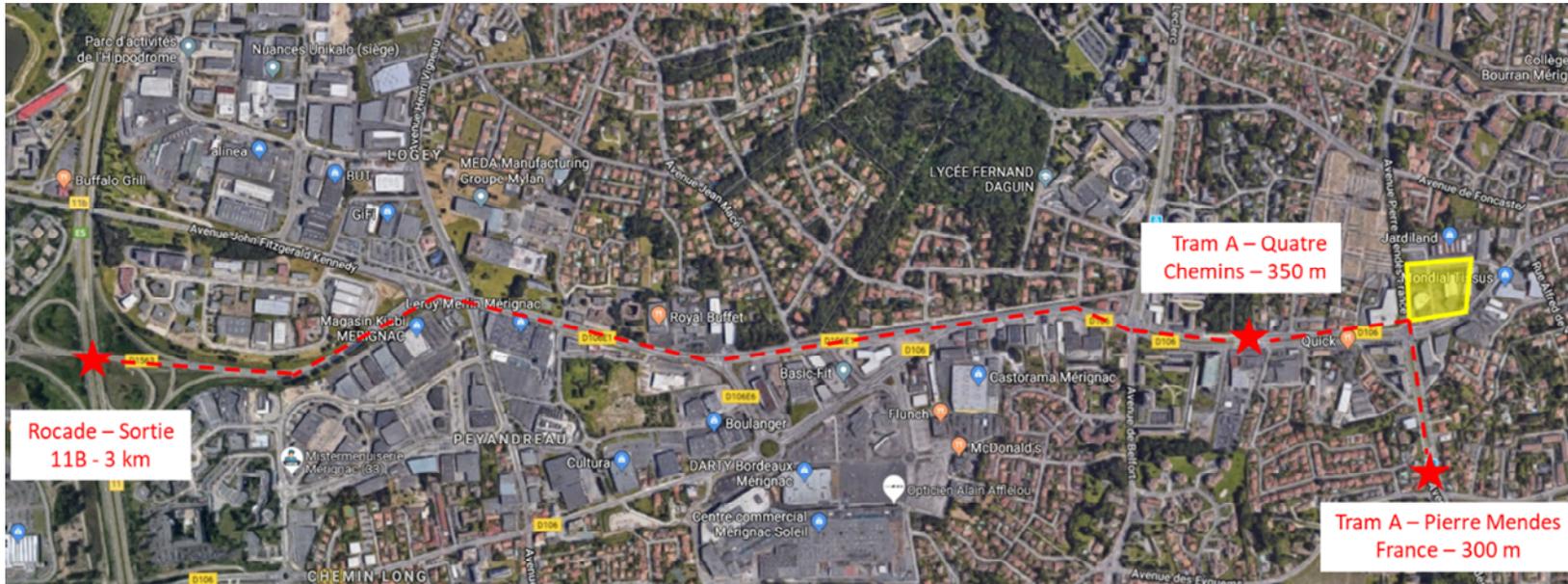
-

## CATALOGUE DES ESPACES

-

Phase 3 – 1T 2020

# Localisation et vue générale du site



**Adresse:**  
215-219 avenue de la Marne  
33700 MERIGNAC

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

# Les différents lots (occupés et disponibles) :



	Espace	Surface	Occupants
■	<b>Showroom A</b>	414 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
			La FAB Léon à vélo
■	<b>Ateliers A</b>	632 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
	Lot A1	150 m <sup>2</sup>	Appia Log
	Lot A2	30 m <sup>2</sup>	BoxEaty
	Lot A3	452 m <sup>2</sup>	Disponible
■	<b>Locaux A5 A6</b>	153 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
	Lot A5	63 m <sup>2</sup>	Disponible
	Lot A6	90 m <sup>2</sup>	MD 85
■	<b>Showroom B</b>	588 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
	Lot B4	15 m <sup>2</sup>	VUF
	Lot B5	15 m <sup>2</sup>	RECUP
	Lot B6	250 m <sup>2</sup>	Recyclerie Sportive
	Lot B7	308 m <sup>2</sup>	Disponible
	Lot B1	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
			Acro Swing Duo
■	<b>Locaux B2 B3</b>	241 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
	Lot B3.1	30 m <sup>2</sup>	RECUP
	Lot B3.2	30 m <sup>2</sup>	La Vie Du Bois
	Lot B2.1	30 m <sup>2</sup>	PIC VERRE
	Lot B2.2	151 m <sup>2</sup>	Disponible
	<b>Total surfaces</b>	<b>2 158 m<sup>2</sup></b>	<b>1 184 m<sup>2</sup></b>

# Showroom B



## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface totale :** 588 m<sup>2</sup>

**Typologie:** Espace très lumineux – visible depuis la rue

### **Composition:**

- Un grand espace ouvert de 588 m<sup>2</sup> divisé en trois lots (qui pourront évoluer selon les besoins des candidats) :
  - B4 de 15 m<sup>2</sup> - COMPLET
  - B5 de 15 m<sup>2</sup> - COMPLET
  - B6 de 250 m<sup>2</sup> - RESERVE
  - B7 de 308 m<sup>2</sup> - DISPONIBLE - découpage en plusieurs lots possible
- Des sanitaires partagés de 9 m<sup>2</sup> (2 WC et lavabo)

### **Equipement:**

- Nombreuses prises électriques dans tous les espaces



## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance : 3€/m<sup>2</sup>/mois HT**

**Provision sur charges: 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle**

# Ateliers A (A1 à A4):

## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface :** 632 m<sup>2</sup>

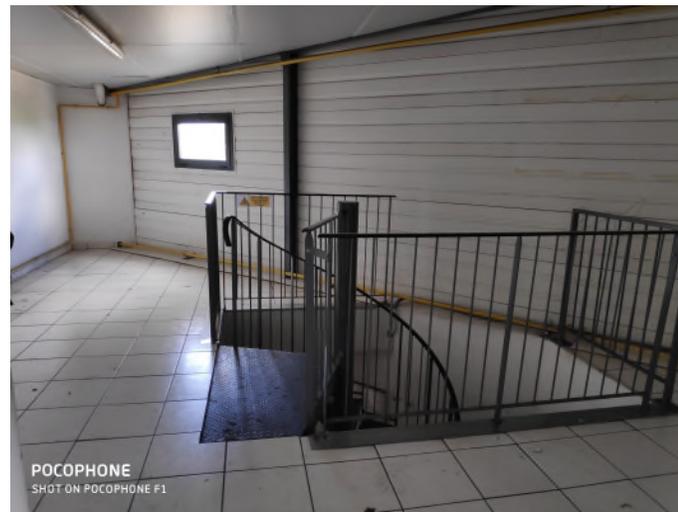
**Typologie:** Grand atelier aux nombreuses portes de garage

### **Composition:**

- Lot A1 de 150 m<sup>2</sup> - COMPLET
  - Lot A2 de 30 m<sup>2</sup> - RESERVE
  - Lot A3 de 409 m<sup>2</sup> dans l'atelier à RDC et 43 m<sup>2</sup> en étage (deux salles de 25 et 18 m<sup>2</sup>) – DISPONIBLE - découpage en plusieurs lots possible
- 16 m<sup>2</sup> de sanitaires communs comprenant WC, douche et lavabos  
La répartition des lots pourra évoluer selon les besoins exprimés par les candidats.

### **Equipements:**

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



## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance : 2 €/m<sup>2</sup>/mois HT**

**Provision sur charges: 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle**

# Locaux A5 et A6:



## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface :** 153 m<sup>2</sup>

**Typologie:** Locaux sans fenêtres

### **Composition:**

- Lot A5 de 90 m<sup>2</sup>, - COMPLET
- Lot A6 de 63 m<sup>2</sup>, avec puit de lumière - DISPONIBLE

### **Equipements:**

- De nombreux boitiers électriques



## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance : 1 €/m<sup>2</sup>/mois HT**

**Provision sur charges: 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle**

# Locaux B2-B3



## DESCRIPTIF DU LOT

**Surface :** 241 m<sup>2</sup>

**Typologie:** Locaux non isolés sous auvent

### **Composition:**

- Lot B3.1 de 30 m<sup>2</sup> - OCCUPE
- Lot B3.2 de 30 m<sup>2</sup> - OCCUPE
- Lot B2.1 de 30 m<sup>2</sup> - OCCUPE
- Lot B2.2 de 151 m<sup>2</sup> - DISPONIBLE, découpage possible

### **Equipements:**

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

## CONDITIONS FINANCIERES

**Redevance :** 1 €/m<sup>2</sup>/mois HT

**Provision sur charges:** 4 €/m<sup>2</sup>/mois TTC avec régularisation annuelle