

15 avril 2025

Appel à candidatures

Occupation temporaire
41-46 place d'Armagnac, Bordeaux

Juin - Mi-septembre 2025 prolongeable

Attendus du projet

Juin - Mi-septembre 2025 prolongeable



De larges espaces à exploiter :

- Un rez-de-chaussée ouvert sur rue à activer
- Et si besoin/envie, un rooftop au R+9

Plusieurs activités possibles à date :

- Locaux de travail et d'activités
- Exploitation des extérieurs attenants pour de l'accueil de public notamment
- Évènementiel ponctuel, vente, restauration

(sous réserve de validation administrative de classement ERP)



Sommaire

01 Le projet

- 05 Contexte de l'occupation temporaire
- 06 Contexte urbain
- 07 Modalités d'exploitation
- 08 Modalités économiques

02 Les espaces

- 10 Rez-de-chaussée
- 12 Rooftop
- 14 Aménagements et équipements

03 Modalités de l'appel à candidatures

- 16 Calendrier prévisionnel
- 17 Pièces à fournir par les candidats
- 18 Modalités de sélection des projets



01

Le projet

Contexte de l'occupation temporaire



Une première activation du site

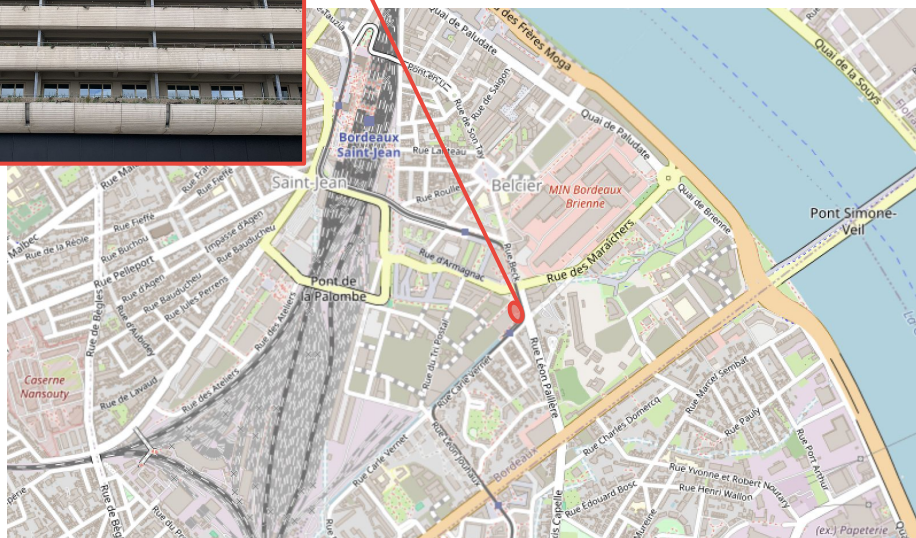
La SNC Bordeaux Tribeca est propriétaire à proximité immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean d'un hôtel neuf qui n'a jamais été exploité. Dans l'attente d'une transaction financière, la SNC Bordeaux Tribeca souhaite mettre le rez-de-chaussée et/ou le toit terrasse en dernier étage à disposition d'un ou plusieurs porteurs de projet.

La mise à disposition du site dans le cadre de l'occupation temporaire de **3,5 mois prolongeables à compter de juin 2025** doit permettre de faire vivre le site et d'amorcer une première dynamique.

Les locaux mis à disposition sont **neufs et exploitables dès début juin**. L'enjeu pour la SNC Bordeaux Tribeca est d'apporter de la vie au secteur Armagnac et de faire rayonner l'hôtel au sein de la ZAC.

L'hôtel de la place d'Armagnac est une centralité du pôle urbain dynamique "Bordeaux Euratlantique".

Contexte urbain



Quartier Belcier, entre la gare et Bègles

L'ancien Tripostal de Bordeaux, se situe dans l'environnement immédiat de la gare Saint-Jean, au sud-est du centre-ville historique. Il est inscrit dans la vaste opération d'aménagement Bordeaux-Euratlantique, qui vise à **transformer et dynamiser plusieurs secteurs autour de la gare conjuguant activités tertiaires, résidentielles et culturelles.**

La zone est en fin de transformation pour devenir un nouveau **pôle métropolitain d'envergure** avec notamment la création d'équipements publics, l'aménagement d'espaces verts et la modernisation des infrastructures ferroviaires et de transports en commun. Véritable pôle de la mobilité, le secteur bénéficie d'une **connexion facilitée** aux lignes de tramway et de bus de la métropole.

Au fur et à mesure de sa montée en puissance, le quartier Belcier a vocation à devenir un quartier mixte, mêlant habitat, activité, tourisme d'affaires et vie culturelle. **La place d'Armagnac est une centralité du quartier Belcier.**

Modalités d'exploitation possibles

Sans accueil de public

- Le site peut recevoir des travailleurs (ERT).
- Le site peut servir de local de travail et déployer une terrasse sur les extérieurs pour accueillir du public.

Accueil de public

- Possibilité d'exploitation d'une bande de 1m le long de la façade.
- Exploitation des extérieurs du RDC au travers d'une permission de voirie :
 - délai d'instruction de deux mois
- Exploitation événementielle exceptionnelle au travers de demandes GN6 :
 - jusqu'à 6 manifestations
 - délai d'instruction de 2 mois
- Accueil du public au RDC (*classement ERP 5ème catégorie en cours par le propriétaire*) :
 - Types L, N, M et W - limitation à 100 à 200 personnes selon le type.

Modalités économiques



La mise à disposition du rez-de-chaussée et/ou du R+9 se fait à titre gracieux au travers d'une convention d'occupation précaire d'une durée de 3,5 mois prolongeables.



Les charges dont les fluides (eau et électricité) sont à la charge du ou des preneurs qui souscriront au contrat de leur choix.



Les charges liées à l'exploitation du bâtiment sont également à la charge du preneur : assurance, sécurisation, exploitation des ascenseurs ...



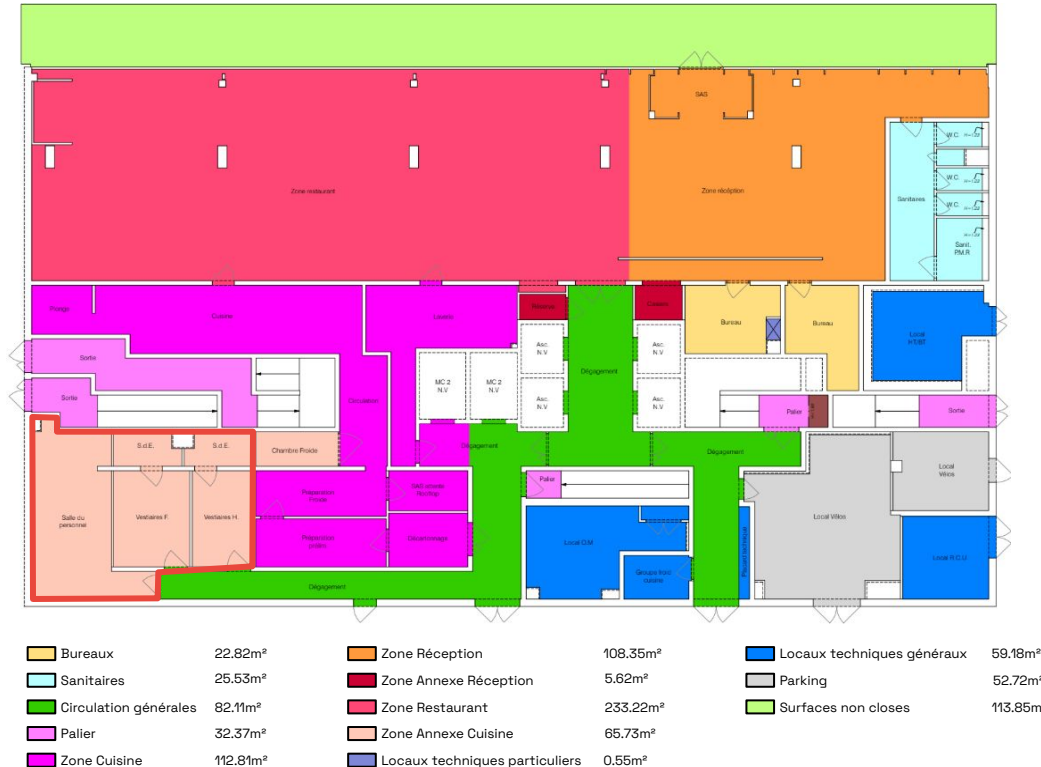
Les taxes sont à la charge du propriétaire.



02

Les espaces

Rez-de-chaussée



La mise à disposition concerne le rez-de-chaussée de l'ancien Tripostal de Bordeaux, d'une surface de plancher totale de 767 m².

Les atouts du R.D.C :

- Des locaux lumineux et neuf
- Une grande zone de restaurant et de réception
- Une zone technique à aménager (vocation de cuisine professionnelle)
- Des locaux techniques généraux

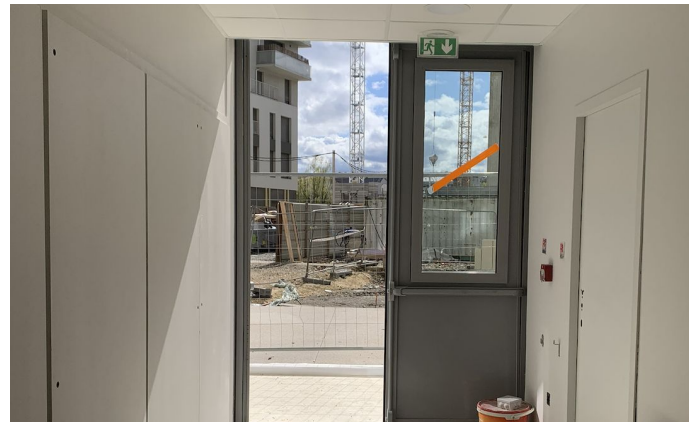
Le rez-de-chaussée dispose d'une entrée/salle de réception de 108 m² desservant la salle de restaurant de 233 m², ainsi que les sanitaires qui **s'ouvre totalement sur la place extérieure**.

Les parties cuisine, qui ne sont pas aménagées et devront l'être à la charge du porteur de projet si nécessaire, mesurent 112 m².

Des espaces de stockage, deux vestiaires et un local à poubelles complètent ce rez-de-chaussée.

Les 2 vestiaires et la salle du personnel sont conservés pour le personnel chantier dans le cadre de la levée des réserves.

Espaces RDC



Rooftop, R+9



Chambres	122.15m²	Local lingerie	6.97m²	Locaux techniques généraux	49.25m²
Salle séminaires	37.20m²	Zone bar	174.80m²	Surfaces non closes	238.32m²
Circulation générales	74.78m²	Zone annexes bar	51.17m²		
Sanitaires	17.70m²				
Pallier	14.35m²				

Le rooftop situé au 9ème étage mesure 530m² de surface de plancher.

Les atouts du Rooftop :

- Des locaux lumineux et neuf
- Des points de vues attractifs
- Une variété de surfaces
- Une très grande terrasse

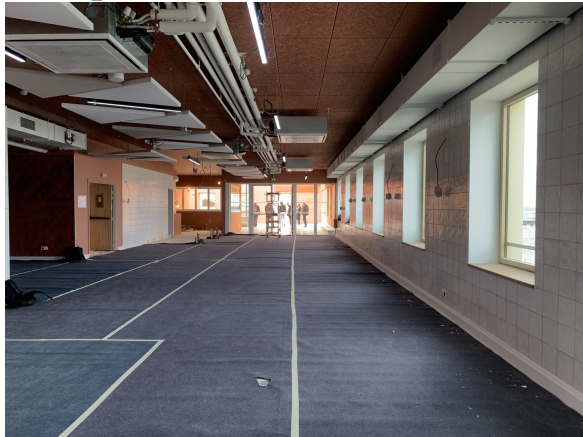
Le 9ème étage comporte un espace bar de 174m², une terrasse de 238m², ainsi qu'une salle de séminaire de 37m²

8 chambres, pour une superficie totale de 122m² sont disponibles, avec un local lingerie de 7m².

L'exploitation du R+9 est conditionnée à la prise en charge par le candidat des coûts liés à l'ascenseur.

Les coûts moyens estimés pour la maintenance, les réparations et l'assurance s'élèvent à 1000 €HT / mois.

Espaces R+9



Aménagement et équipements



Les locaux mis à disposition sont nus. Des prises de courant, arrivées et sorties d'eau, luminaires et peintures sont en place sauf dans les zones accueil, cuisine RDC et cuisine/bar R+9 où seules des attentes sont présentes (pas de prises). **L'aménagement est à la charge du candidat.**

Le bâtiment est équipé d'un transformateurs et de nombreuses prises RJ45. **Le Système Sécurité Incendie (SSI) l'immeuble a été testé, il est fonctionnel.**

Un état des lieux d'entrée et de sortie seront réalisés. Le bien occupé devra être restitué dans le **même état que celui dans lequel il a été mis à disposition** du ou des preneurs.

Le préavis pourra prendre effet à compter du 15 septembre. Le preneur devra restituer les espaces occupés dans un délai d'un mois une fois le préavis notifié.

Une visite de site obligatoire sur inscription aura lieu le lundi 28 avril à 14 heures. Le rendez-vous aura lieu sur site, au 41-46 place d'Armagnac, Bordeaux.

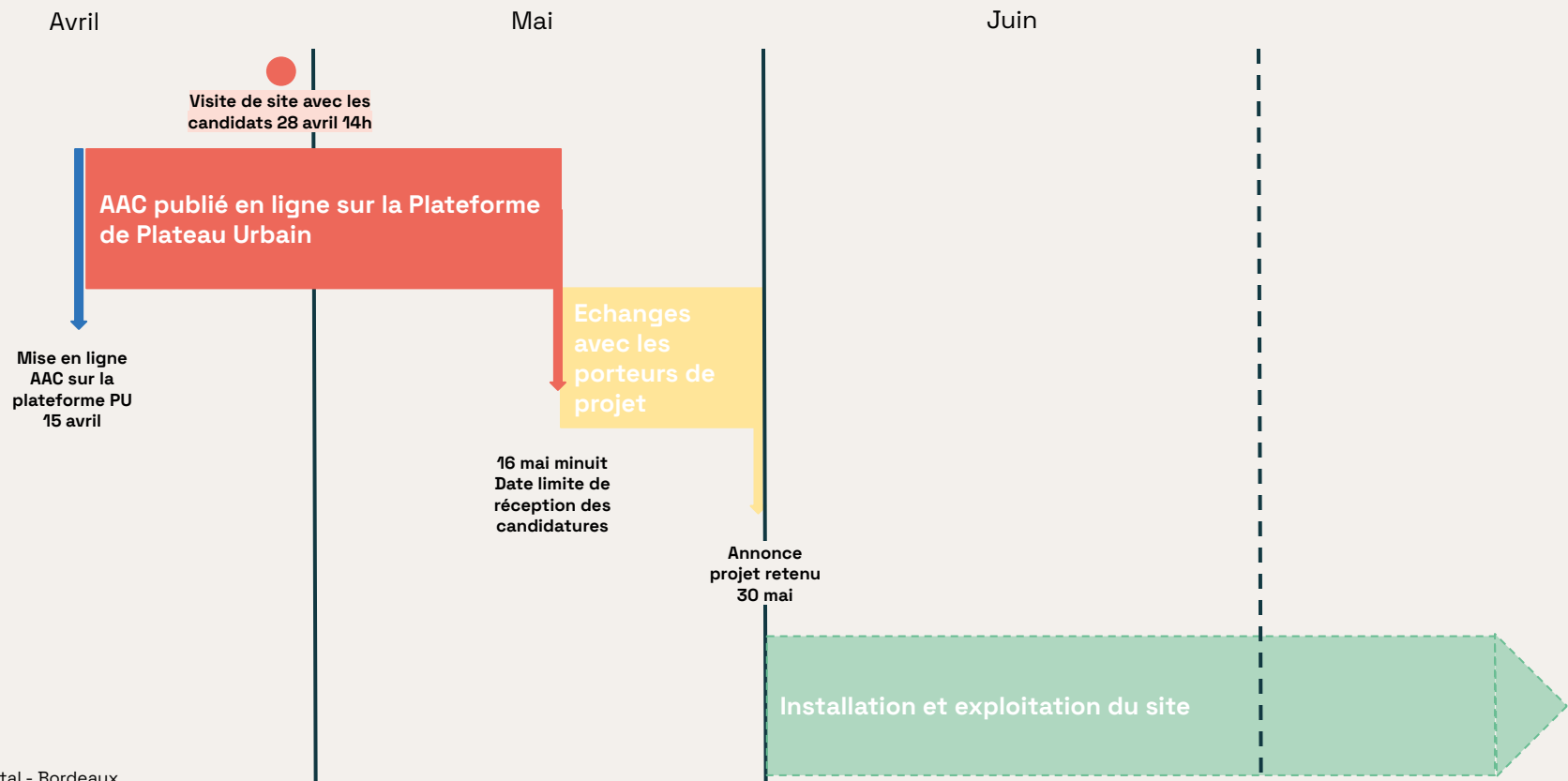
Merci de vous inscrire à l'adresse mail suivante pour la visite : louise.desaintexupery@plateau-urbain.com



03

Modalités de l'appel à
candidatures

Calendrier prévisionnel



Pièces à fournir par les candidats



Liste des éléments à fournir par les candidats avant le 16 mai à minuit :

- présentation de la structure
- éléments financiers (rapport financier, résultat, bilan ...)
- justificatif d'activité de la structure (statuts, extrait K-bis, numéro auto-entrepreneur ...)
- note d'intention sur le projet proposé, en quoi cela correspond aux objectifs du propriétaire et répond aux besoins du territoire
- note d'intention indiquant comment le candidat souhaite mettre en oeuvre le projet et assurer son fonctionnement (horaires d'ouverture, nombre d'ETP ...)
- modèle économique faisant apparaître les investissements initiaux, les frais de fonctionnement et les sources de financement
- le calendrier projet et phasage opérationnel pour l'occupation du site
- les références du candidat attestant de la solidité de la structure

Modalités de sélection des projets

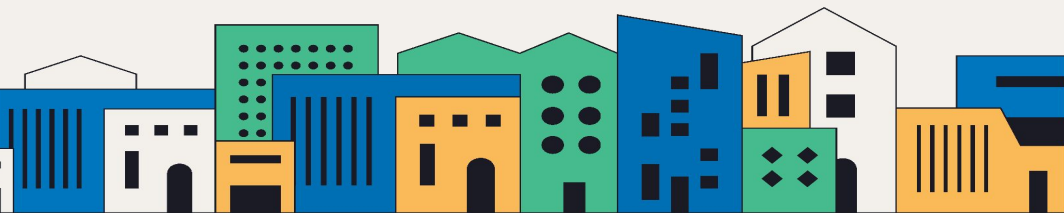


La SNC Bordeaux Tribequa, l'aménageur et les équipes de Plateau Urbain échangeront avec les candidats les mieux notés et, le cas échéant, les mettront en dialogue en vue de la mise au point du projet d'occupation temporaire du site.

Une commission sélectionnera le candidat le mieux noté.

Note sur 20 points :

- Proposition d'une activité ouverte au territoire : **3 points**
- Accessibilité des tarifs proposés : **2 points**
- Moyens en ressources humaines et modalités de gestion du site : **5 points**
- Solidité du modèle économique : **5 points**
- Modalités de l'occupation en correspondance avec le cahier des charges : **5 points**

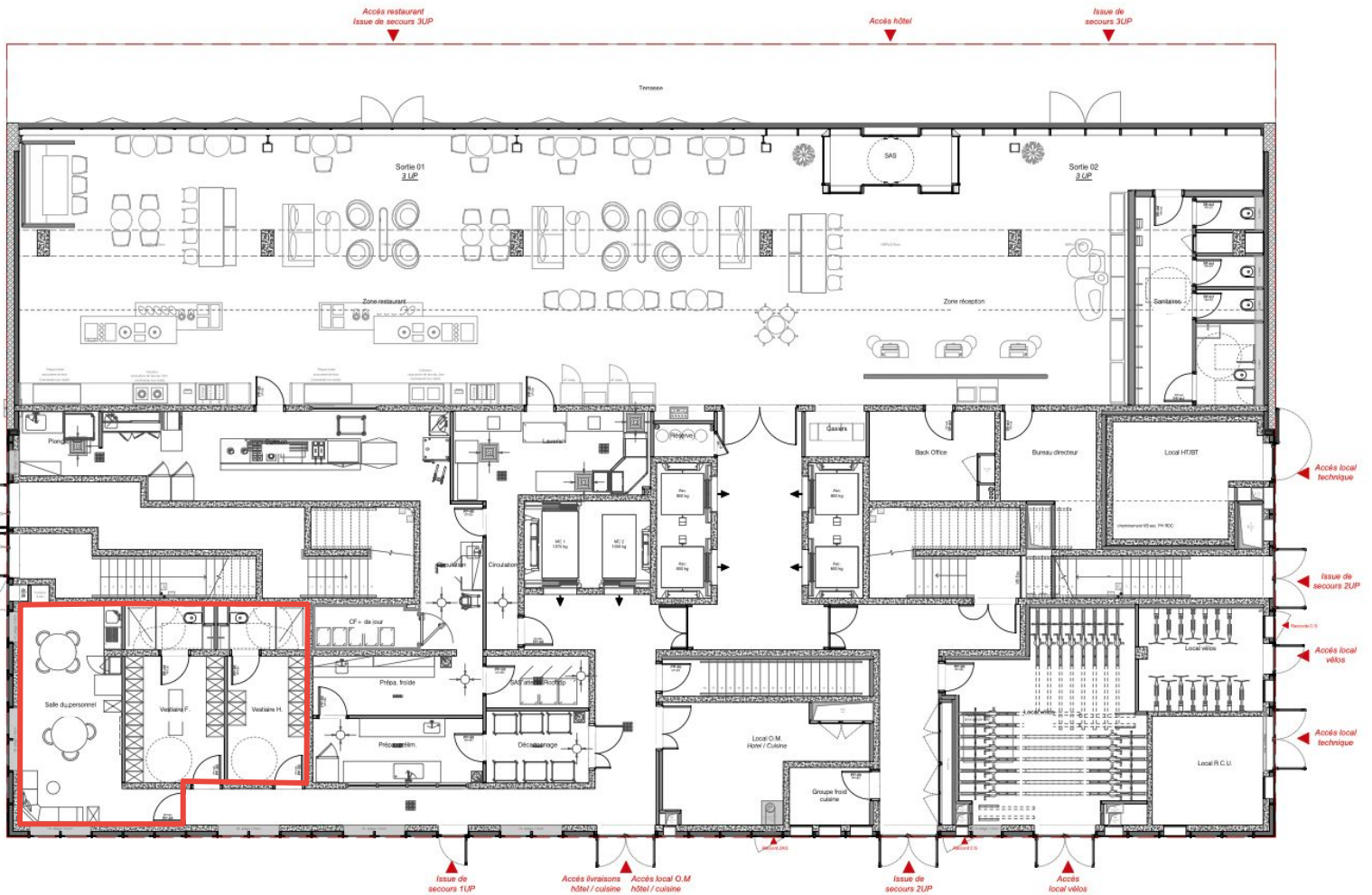


Pour toute question :

louise.desaintexupery@plateau-urbain.com



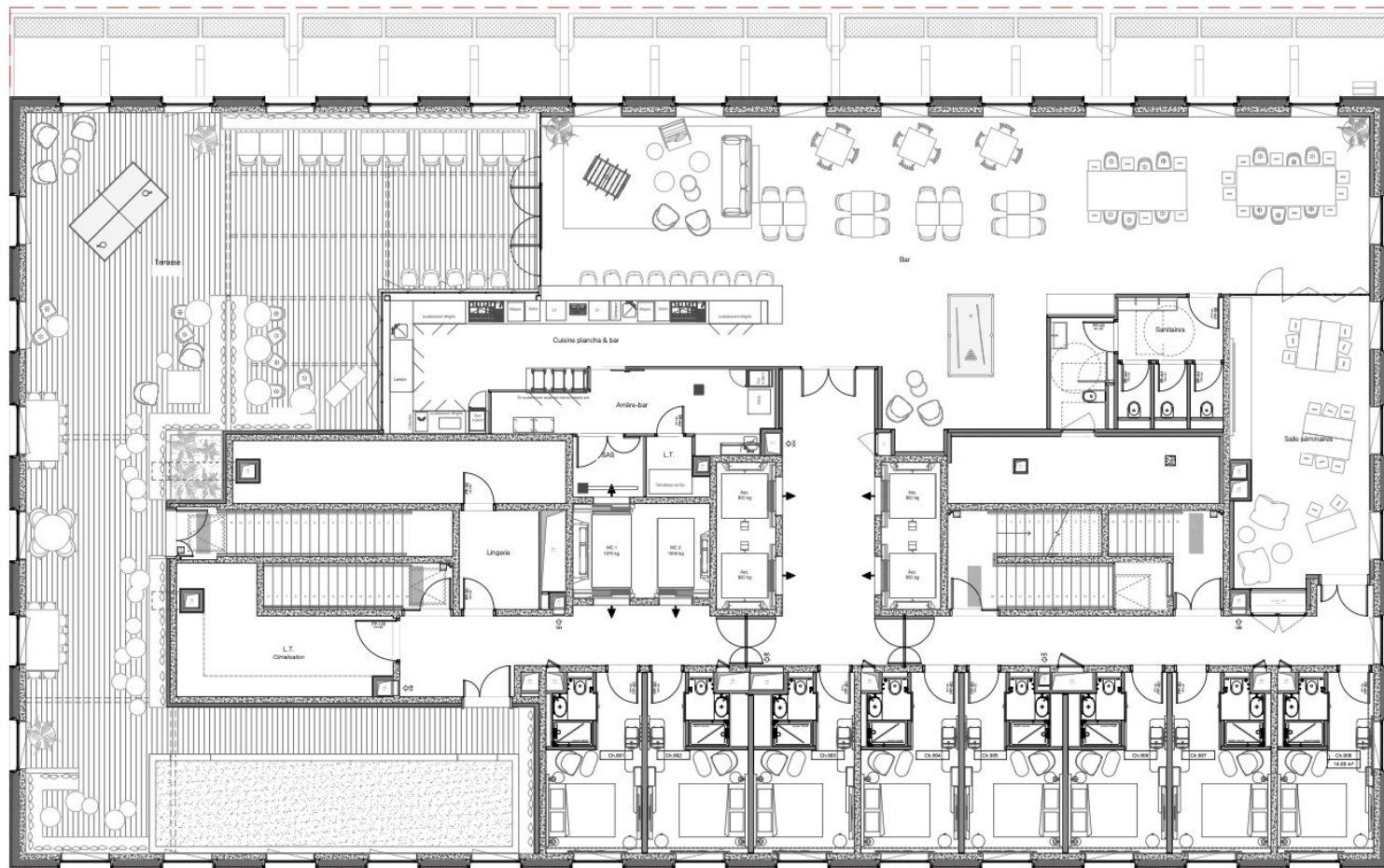
RDC



— hors
occupation

NB : Les locaux ne sont pas aménagés, l'aménagement est à la charge du preneur.

R+9



— hors occupation

NB : Les locaux ne sont pas aménagés, l'aménagement est à la charge du preneur.