

Bègles/Villenave d'Ornon
ZAC Route de Toulouse

Appel à Manifestation d'Intérêt



**Projet d'occupation temporaire de locaux
ZAC Route de Toulouse**

9 juin 2025

Villenave d'Ornon (33)

Sommaire

1	Le Contexte	2
2	Présentation du quartier	4
3	Intentions de projet	5
4	Le projet en actions	5
5	Présentation des locaux.....	7
6	Le montant de la redevance d'occupation	8
7	Sélection des occupant.e.s	8
8	Le calendrier d'appel à manifestation d'intérêt (AMI)	8
9	Eléments à joindre au dossier de candidature	9
10	FAQ.....	10
11	Le catalogue des locaux	12

1 - Le Contexte



La Fabrique de Bordeaux Métropole propose la mise à disposition de locaux d'activité en occupation temporaire à prix réduit, au sein d'un ancien linéaire commercial sur la route de Toulouse à Villenave d'Ornon, pour une durée de deux ans, avec possibilité de prolongation d'une année supplémentaire.

Aménageur, acteur essentiel de la transformation de la métropole bordelaise, La Fab souhaite promouvoir dans son patrimoine des usages à impact social. L'objectif est d'occuper ses locaux pour animer le quartier au cours de sa transformation mais aussi impliquer les habitant.e.s du quartier, tout en y diversifiant les activités. Pour ce faire, La Fab mobilise un ensemble de locaux avec pignon sur rue, à destination de porteurs de projets pouvant être de diverses natures : **jeunes entreprises, acteurs de l'économie sociale et solidaire, ou encore artisans ou artistes**. Plateau Urbain, coopérative d'urbanisme temporaire, Deux degrés, coopérative d'urbanisme et de design, et la Ville de Villenave d'Ornon accompagnent l'aménageur dans cette démarche.

L'occupation temporaire des locaux répondra à trois objectifs principaux :

- Éviter l'abandon et la dégradation de locaux situés sur une centralité de quartier ;
- Animer le quartier par l'arrivée de nouveaux services et de nouvelles activités socio-économiques, dans un contexte de changement important pour les habitants ;
- Contribuer à la transformation de l'image du quartier et inclure des habitants dans sa transformation par la communication, la promotion d'une forme de communauté autour d'évènements et d'ateliers participatifs (mobilier urbain, paysage, etc ...).

Une démarche temporaire pour...

1/ Occuper les locaux

→ éviter une dégradation accélérée des bâtiments par la vacance

→ prévenir l'apparition de mésusages des locaux



Une démarche temporaire pour...

2/ Animer le quartier

→ maintenir l'activité et donc l'attractivité d'une centralité locale

→ créer des services à destination du public

→ diversifier les publics et créer du lien : relai d'animation du Café de la Route



Une démarche temporaire pour...

3/ Impliquer les habitants

→ communiquer sur le futur du quartier pour inclure les habitants

→ rafraîchir l'image d'un projet de quartier vieillissant

→ rassembler par la création d'un projet de quartier et d'une communauté

→ impliquer les riverains/lycéens dans la préfiguration d'aménagements



Les candidatures sont à déposer avant le **dimanche 6 juillet 2025 à minuit** en postulant à l'adresse suivante : <https://plateforme.plateau-urbain.com/espaces/fiche/503>

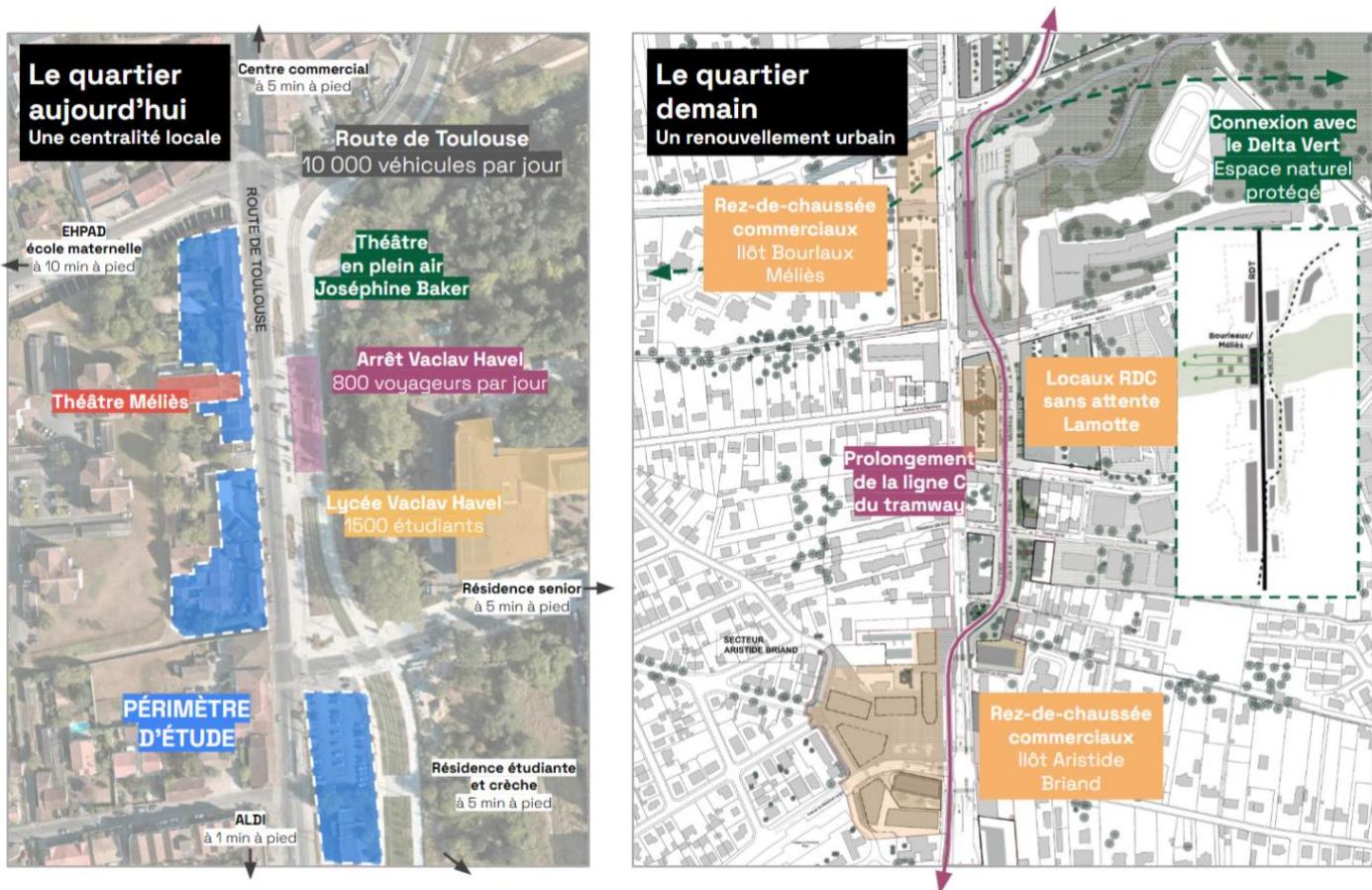
2 - Présentation du quartier

Les Locaux sont situés sur la Route de Toulouse, axe d'entrée dans la métropole et limite communale entre Villenave d'Ornon et Bègles qui fait l'objet d'importants travaux de renouvellement urbain visant à redonner de la valeur au quartier et transformer son image. Ce renouvellement cherche ainsi à la fois à rendre une place plus conséquente au paysage et à la végétation dans le quartier, requalifier et diversifier l'offre de logement en intégrant de meilleures performances écologiques, mais aussi offrir un cadre de vie renouvelé aux habitants à travers de nouveaux espaces publics et une offre renforcée de rez-de-chaussée actifs.

L'enjeu principal de l'occupation temporaire et de l'animation de la Route de Toulouse est ainsi l'accompagnement du temps long du renouvellement urbain.

Les locaux sont situés en bord de route, au niveau de l'arrêt de tramway Vaclav Havel : l'espace public s'y élargit et constitue la principale centralité du quartier, à proximité d'équipements tels que le lycée Vaclav Havel et le théâtre Méliès. La placette se trouve également à proximité d'une école, d'une résidence senior et de crèches à moins de 10 minutes à pied, mais aussi de commerces et services (supermarché, centre commercial...). Elle offre également un point d'entrée vers le Delta Vert, espace naturel protégé qui constitue une ressource paysagère et environnementale non négligeable.

Les locaux bénéficient d'une excellente accessibilité par la route (axe majeur d'entrée/sortie de Bordeaux) mais aussi par le tramway C (Arrêt Vaclav Havel) et les bus 5 et 85.



3 - Intentions de projet

Animer les rez-de chaussée de l'îlot par une occupation temporaire

En s'inscrivant dans les perspectives de transformations urbaines en cours sur la Route de Toulouse (prolongement du tram, construction de logements, espaces publics et commerciaux, végétalisation), La Fab souhaite développer un projet d'occupation des locaux en rez-de chaussée pour les îlots Bourlaux et Méliès de la ZAC. En effet, ces îlots constituent à terme l'une des deux polarités (avec la place Aristide Briand) d'usages piétons et commerciaux. Ainsi la fenêtre temporelle durant laquelle est monté le projet de ZAC apparaît comme une opportunité pour expérimenter et proposer des activités en investissant les anciens locaux commerciaux existants. En favorisant une démarche d'urbanisme temporaire, La Fab souhaite éviter leur désaffection, créer du lien et mobiliser les acteurs locaux et habitants du quartier dans le projet de transformation de celui-ci.

Cet AMI vise à accueillir des occupants relevant de **l'économie sociale et solidaire**, en proposant des locaux à loyers accessibles, pour favoriser leur ancrage et leur développement sur le territoire.

4 - Le projet en actions

Ce projet s'intègre dans le cadre du renouvellement urbain du quartier, sur lequel une démarche d'urbanisme temporaire a été imaginée. Le linéaire racheté par La Fab est destiné à être démolи afin de permettre la construction d'un nouvel ensemble bâti de logements, mais il représente une opportunité d'expérimentation programmatique et de soutien des activités locales permettant de nourrir les réflexions autour de la transformation de la route.

Une mise à disposition en deux phases

Le patrimoine possédé par La Fab sur le linéaire Bourlaux-Méliès représente un ensemble de huit locaux d'activités de tailles variables. Cependant, le présent AMI porte sur la mise à disposition d'une série de trois locaux. En effet le 509-A, le 509-B et le 515, sont déjà libérés et disponibles.

Quatre locaux supplémentaires, le 495, le 497, le 509-C et le 517, une fois libérés, seront mis à disposition pour une occupation.

Le Café de la Route comme lieu du projet



Le café associatif situé au n° 501 restera le lieu phare de l'animation du linéaire ainsi que la maison du projet (d'occupation temporaire et du projet de ZAC). Pour le projet urbain, il constitue le lieu ressource pour s'informer sur les transformations en cours grâce aux panneaux d'informations, à la maquette du projet et aux permanences qui s'y déroulent. Pour le quartier il est principalement un espace de vie sociale, un lieu de rencontres, tisseur de liens, pour tous les publics. Il est animé au quotidien par les centres sociaux de Bègles et de Villenave d'Ornon, et des bénévoles, qui y programment des repair cafés, des ateliers couture, des expositions, des concerts, etc...

Signalétique et aménagements extérieurs

En complément, un travail sera engagé à partir de l'été pour investir davantage les espaces publics de la route de Toulouse (signalétique, peinture des façades, végétalisation et mobilier urbain, etc) pour mettre en évidence les transformations en cours et “raconter” le projet urbain. Cet embellissement sera travaillé par l'équipe-projet avec les habitants et acteurs de quartier et les porteurs de projet retenus dans le cadre de ce présent AMI seront invités à participer. En particulier la placette faisant la rotule entre les locaux du 509 pourra être aménagée de manière participative avec du mobilier ou de la signalétique temporaire. Un événement d'inauguration de l'opération temporaire aura lieu en septembre, lors duquel pourront prendre place des ateliers participatifs d'aménagement des espaces extérieurs.

Des maisons valorisables en second rang

Si dès aujourd’hui l’une des maisons est mise à disposition comme hébergement d’urgence, La Fab a pour ambition d’étendre cette action à l’ensemble des maisons situées en second rang par rapport à la route, et ainsi augmenter la portée de l’occupation temporaire par le montage d’un projet multiprogrammé.

Un projet collectif

La démarche du projet se veut collective, concertée et joyeuse. Les journées d’aménagements mais aussi l’inauguration du projet pourront ainsi constituer de premiers temps forts pour la communauté occupante et les habitants.

5 - Présentation des locaux

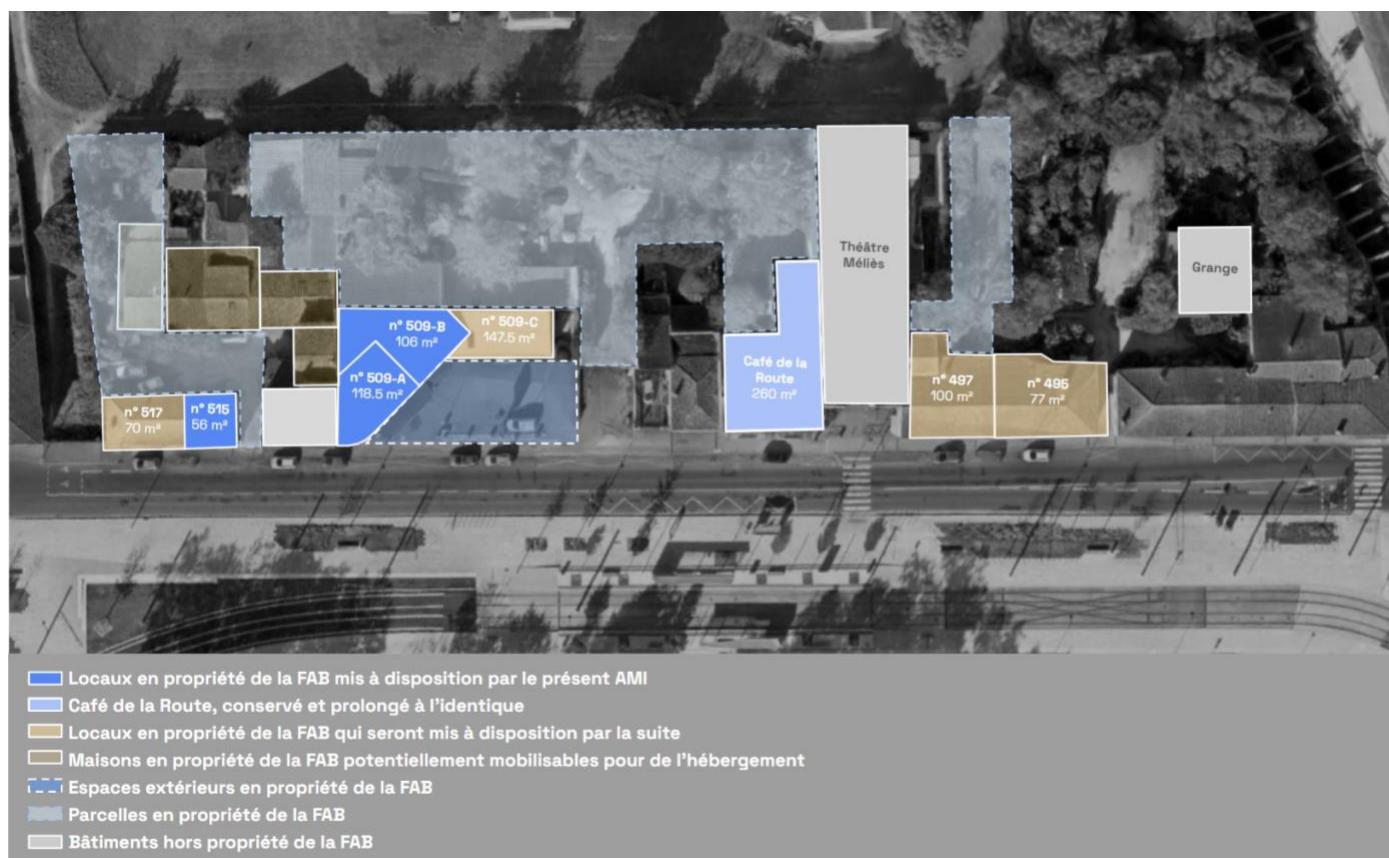
L'appel à candidatures porte sur trois locaux, situés le long de la route de Toulouse sur la commune de Villenave d'Ornon. Le souhait de La Fab est de permettre un usage temporaire des lieux à moindre coût pour les usagers. Les locaux disposent d'un aménagement minimum en vue de l'occupation (sanitaires, électricité) et peuvent accueillir une large gamme d'activités, sous réserve qu'elles soient compatibles en termes d'accueil du public et de nuisances.

Le local 509-A, bénéficie d'un agrément ERP et sera mis à disposition d'un ou de plusieurs acteurs ayant plutôt vocation à recevoir du public (service, association...). Les locaux 509-B et 515 correspondent plutôt à des locaux de travail (statut ERT ou ERP non commerciaux), et seront mis à disposition d'acteurs n'ayant pas ou que peu la nécessité d'accueillir du public (hors travailleurs réguliers, pour de la formation par ex.). Ces locaux seront disponibles mi-juillet 2025. Les cellules proposées ont des surfaces allant de 11 à 118 m². Les plans des locaux et leurs surfaces sont répertoriés dans le catalogue des espaces en annexe de ce document.

A noter que pour les locaux ERP, seront privilégiées les candidatures de porteur.euse.s de projet nécessitant des ERP non commerciaux (accueil de public pour du service, de la formation, etc...).

Rappel

Cet appel à candidatures correspond à la première phase du projet d'occupation temporaire, avec trois locaux disponibles pour une installation à la mi-juillet 2025. Quatre locaux supplémentaires, une fois libérés, seront par la suite mis à disposition.



6 - Le montant de la redevance d'occupation

La redevance d'occupation (TTC et taxe foncière comprises) est définie par m² à 5€ mensuels pour les locaux en ERP/ERT (bureaux) et 3€ mensuels pour les locaux de stockage.

Pour chacun des locaux 509-A et 509-B, un forfait de charges pour l'électricité de 110€ par mois sera appliqué en supplément avec régularisation annuelle si nécessaire.

L'occupant.e du local 515 prendra en charge son propre abonnement à l'électricité.

Les abonnements à l'eau, au chauffage, à internet ainsi qu'aux assurances nécessaires reviennent aux occupant.e.s des locaux.

Il est possible de prendre plusieurs locaux en fonction de vos besoins. Les locaux ne sont pas divisibles. Cependant, plusieurs structures peuvent se regrouper en collectif pour proposer la prise à bail d'un même local.

NB : les lieux sont mis à disposition vides, et chaque occupant.e aura la possibilité d'aménager son local et d'installer son/ses plans de travail selon ses pratiques.

Il est indispensable que les occupant.e.s soient correctement assuré.e.s pour leur occupation (voir FAQ).

7 - Sélection des occupant.e.s

La sélection des occupant.e.s aura pour objectif de garantir une mixité d'acteurs et d'activités. Les projets seront retenus prioritairement en fonction :

- De la viabilité et de la pérennité des activités qui seront déployées sur le quartier ;
- De leur besoin avéré en locaux ;
- De leur volonté de contribuer à une démarche collective : partage de connaissance, mutualisation de matériel, dons d'heures d'entraide, envie de projets communs... ;
- De leur apport à la complémentarité entre les activités proposées au sein du projet ;
- De leur apport potentiel au quartier : intégration dans des réseaux locaux, apport d'une aménité nouvelle aux habitant.e.s, rétroaction urbaine, sociale, économique, culturelle sur les alentours... ;
- De l'adéquation des activités proposées avec la capacité/fonctionnalité des locaux.

8 - Le calendrier d'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Les candidatures sont à déposer au plus tard le **dimanche 6 juillet 2025 à minuit** (heure de clôture de l'AMI) en répondant au formulaire "Je candidate" à l'adresse suivante :

<https://plateforme.plateau-urbain.com/espaces/fiche/503>

La visite des locaux aura lieu le lundi 23 juin, sur inscription, par mail à l'adresse etudes@plateau-urbain.com (indiquer le nom de la structure ainsi que le nombre de personnes présentes).

La confirmation d'intérêt et de choix des locaux aura lieu entre le lundi 23 juin et le dimanche 6 juillet par mail à l'adresse etudes@plateau-urbain.com.

Des auditions pourront avoir lieu pour les candidats présélectionnés du 7 au 10 juillet.

Les résultats seront communiqués par mail à l'issue du jury de choix des candidats, le vendredi 11 juillet. La date d'entrée dans les lieux sera possible à partir du lundi 21 juillet, sous certaines conditions (voir FAQ).

Merci de noter qu'une fois les résultats annoncés, faute de nouvelle des projets sélectionnés sous 8 jours après l'annonce des résultats, nous nous réservons la possibilité de réattribuer le ou les lots qui vous ont été proposés initialement.

9 - Eléments à joindre au dossier de candidature

Attention, les candidatures se font en deux étapes :

Etape n°1 : envoi d'un mail de confirmation de la candidature après visite.

Etape n°2 : jusqu'au 6 juillet, inscription via la plateforme de Plateau Urbain.

Les pièces nécessaires pour candidater à joindre via la plateforme sont :

- Un document d'identité ;
- Un justificatif d'activité de la structure (statut de l'association, ou extrait K-bis, ou numéro d'auto-entrepreneur ou d'affiliation à la maison des artistes...), ou une lettre explicitant la situation si votre structure est en cours de création.
- A ces pièces s'ajoute un texte présentant votre activité ou le projet que vous souhaitez développer dans ces locaux et votre intérêt à rejoindre cette occupation temporaire spécifique. Y spécifier votre intérêt à rejoindre un projet collectif et communautaire, ainsi que ce que vous pourriez y apporter, ainsi qu'au quartier et aux habitants. Enfin, expliciter les aménagements initiaux qui seront nécessaires à votre installation.

10 - FAQ

Q : Je n'arrive pas à accéder au lien du formulaire d'inscription ?

R : Vous pouvez transmettre votre candidature par mail à l'adresse mail suivante :
etudes@plateau-urbain.com

Q : Quels sont les critères de sélection ?

R : Les partenaires du projet sont ouverts à toute proposition d'occupation, un intérêt particulier sera porté à des structures dont l'action peut bénéficier aux habitant.e.s. La diversité des profils et les synergies possibles entre les occupant.e.s et avec le quartier seront également prises en compte.

Q : Comment le projet d'occupation fonctionne-t-il ?

R : La Fab assure le suivi technique et administratif de l'occupation. La communauté occupante et le Café de la Route accompagnent la Fab et les occupant.e.s au travers d'une animation globale de la démarche, notamment la mise en œuvre d'actions collectives (ex : séminaires d'échange et de conception collective des règles de vie commune). L'intention est d'encourager la création d'un collectif à partir des lauréat.e.s de l'appel à candidature.

Q : Comment mon local est-il sécurisé ?

R : La sécurisation de votre local se fait par clé, dont vous devrez fournir le double à la Fab.

En aucun cas nous n'accèderons à votre local sans que vous en soyez prévenu et dans tous les cas uniquement pour des raisons techniques.

Q : Puis-je recevoir du public ?

R : Pour les locaux étant classés ERP (Etablissement Recevant du Public) aujourd'hui, l'accueil de public y sera possible dans la limite des jauge autorisées par le classement (max 19 pers.).

Q : Sera-t-il possible d'y domicilier ma société ou mon association ?

R : Non, il n'est pas possible de domicilier votre société ou association à cette adresse, car nous ne signerons pas ensemble de bail commercial.

Q : Combien de temps vais-je rester ?

R : L'occupation temporaire du site est prévue pour deux ans, avec possibilité de prolongation d'une année supplémentaire. Les conventions d'occupation proposées seront initialement de 2 ans.

Q : Quelles sont les pièces à fournir obligatoirement avant mon entrée dans les locaux ?

R : L'entrée dans les locaux devra être précédée de la signature avec La Fab d'une convention d'occupation, et du règlement de votre dépôt de garantie.

Il vous revient de souscrire par ailleurs :

- aux abonnements (électricité, eau, internet...) auprès des concessionnaires,
- à une assurance Multirisques,

- à une assurance Responsabilité Civile Exploitation (attention : différente de votre assurance Responsabilité Civile Vie Privée !).

Ces deux assurances sont obligatoires pour rentrer dans vos locaux.

Q : Combien vais-je payer et à partir de quand ?

R : Le montant que vous paieriez constitue le nombre de m² occupés, multiplié par 3 ou 5 euros en fonction du local. Nous attirons votre attention sur le fait que l'occupation est prévue pour une durée de 2 ans. Le bon fonctionnement de l'occupation temporaire requiert que les candidats participent financièrement au projet dès son démarrage, soit le **21 juillet 2025**, et ce, quelle que soit la date effective d'entrée dans les locaux. La convention d'occupation précaire aura pour date d'effet le **1^{er} septembre 2025**. Une caution pourra vous être demandée dès fin juillet pour garantir votre engagement.

Q : Et la TVA dans tout ça ?

R : La TVA ainsi que la taxe foncière sont comprises dans le montant de la redevance TTC.

Q : Quels frais seront à ma charge ?

R : Les factures d'assurance, électricité, chauffage, eau et internet, et les travaux d'aménagement et les frais d'entretien et de réparation du local seront à votre charge. Les travaux relatifs au clos et au couvert restent à la charge et à la décision du propriétaire, la Fab. Votre redevance est votre contribution au projet, et est proportionnelle à la taille du local occupé.

Q : Qu'est-il prévu pour le ménage ?

R : Le ménage de vos locaux reste à votre charge. Idem pour les ordures ménagères sauf contrat spécifique.

Q : Est-ce que je peux partager mon espace ?

R : Dans le cas d'un groupement de structures créé pour l'occasion, souhaitant prendre à bail un local, des modalités contractuelles pourront être envisagées avec le propriétaire.

Pour toutes questions et demandes d'informations complémentaires :

Sur les locaux et la mise en location :

La Fabrique de Bordeaux Métropole - Charlotte Routier – Responsable Ingénierie Foncière
Mail : croutier@lafab-bm.fr - Tél. 05 47 50 12 61 / 06 87 42 45 79

Sur le quartier :

Equipe projet ZAC - Charlérie Olié – Responsable de Projet
Mail : colie@lafab-bm.fr - 05 47 50 12 66 / 06 60 69 39 68

11 - Le catalogue des locaux

Le 509 - A



Typologies spatiales et usages actuels



Usagers/usage précédent :

509-A - café associatif

Etat global des locaux :

Bon état, quelques pathologies localisées

Candidature ciblée :

Ouverte, ERT ou ERP

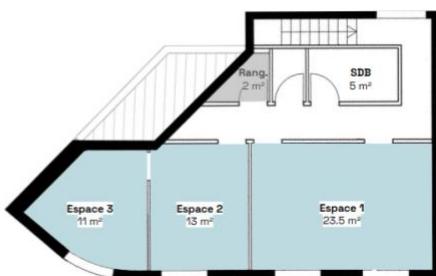
Le 509 - A



Typologies spatiales et usages actuels

R+1

1 DGT > 1 UP



Rez-de-chaussée

1 DGT > 3 UP



- 27 m² circulation / sanitaires / vestiaires
- 101.5 m² espaces tertiaires
- 10 m² espaces équipés (cuisine)
- 0 m² bureaux
- 5 m² stockage
- 2 m² espaces condamnés

116,5 m² de surface disponible

- Un local très ouvert donnant sur la placette
- Une ouverture au public du rez-de-chaussée possible (19 pers. max.)
- Des espaces de stockage à l'étage convertibles en bureaux

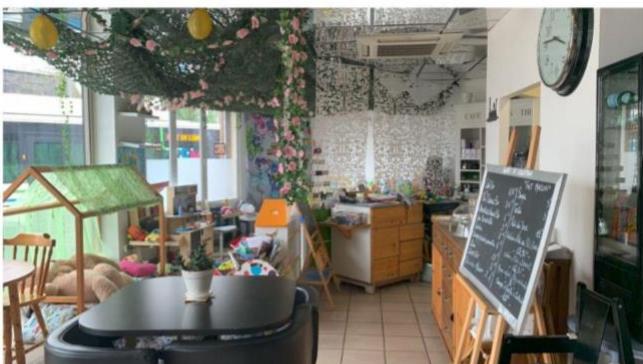
Scénario d'occupation

- Un seul preneur ou une colocation
- Possibilité d'en faire un local de services, des bureaux et/ou des ateliers
- Candidature ouverte, possibilité d'ERT et/ou d'ERP

Le 509 - A



Photographies



Prix de redevance estimé

Local 509-A : 477,50 €/mois TTC (+ forfait élec. = 587,50 €/mois)

Le 509 - B



Typologies spatiales et usages actuels



Usagers/usage précédent :

509-B - épicerie

Etat global des locaux :

Bon état, quelques pathologies localisées

Candidature ciblée :

Ouverte, ERT ou ERP

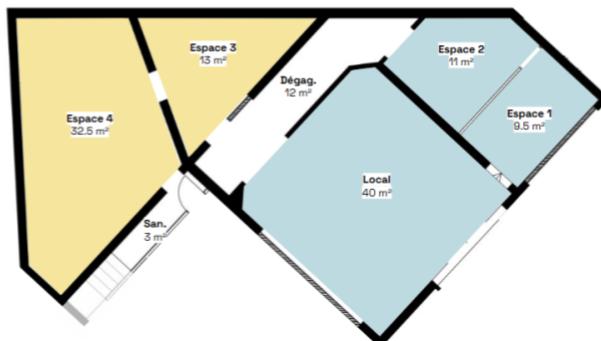
Le 509 - B



Typologies spatiales et usages actuels

Rez-de-chaussée

1 DGT > 3 UP



106 m² à mettre à disposition

- Un local donnant sur la placette
- Une ouverture au public du rez-de-chaussée possible (19 pers. max.)
- De grands espaces
- Des bureaux aveugles
- Deux grands espaces de stockage utilisables comme ateliers ou magasins

- 15 m² circulation / sanitaires / vestiaires
- 60.5 m² espaces tertiaires
- 0 m² espaces équipés (cuisine)
- 0 m² bureaux
- 45.5 m² stockage

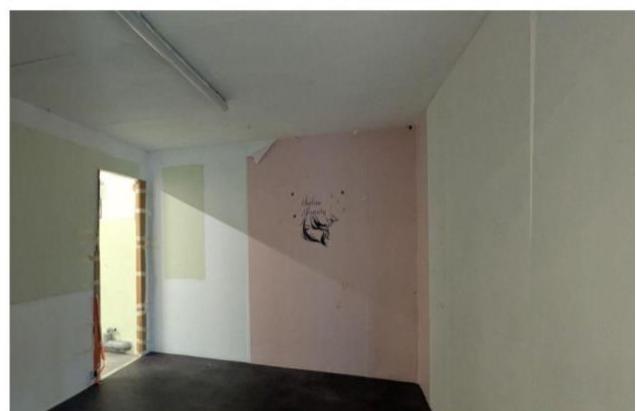
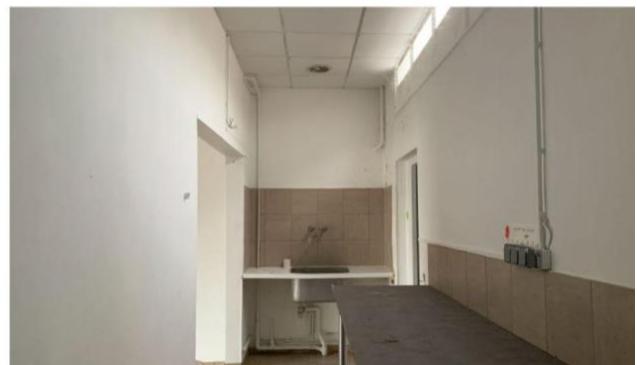
Scénario d'occupation

- Un seul preneur ou une colocation
- Possibilité d'en faire un local de services, des bureaux et/ou des ateliers
- Candidature ouverte, possibilité d'ERT ou d'ERP

Le 509 - B



Photographies



Prix de redevance estimé

Local 509-B : 439 €/mois TTC (+ forfait élec. = 549 €/mois)

Le 515

Typologies spatiales et usages actuels



Usagers/usage précédent :

Traiteur asiatique, restauration à emporter

Etat global des locaux :

Bon état, quelques pathologies localisées

Candidature ciblée :

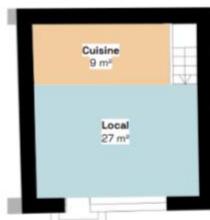
Ouverte, ERT ou ERP

Le 515

Typologies spatiales et usages actuels

Rez-de-chaussée

X DGT > X UP

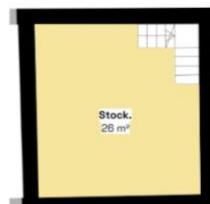


62 m² de surface disponible

- Un local donnant sur la route de Toulouse
- Une ouverture au public du rez-de-chaussée possible (19 pers. max.)
- Une cave de stockage et préparation non accessible au public

Sous-sol

X DGT > X UP



- 6 m² circulation / sanitaires / vestiaires
- 19 m² espaces tertiaires
- 9 m² espaces équipés (cuisine)
- 0 m² bureaux
- 28 m² stockage

Scénario d'occupation

- Un seul preneur
- Possibilité d'en faire un local de services, des bureaux et/ou un atelier
- Candidature ouverte, possibilité d'ERT ou d'ERP

Le 515

Photographies



Prix de redevance estimé

Local 515 : 322 €/mois TTC