CAHIER DES CHARGES POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES, SOCIALES ET TOURISTIQUES AU SEIN DE L'ANCIENNE GARE DE LA SOUYS

FLOIRAC

Procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, préalable à la mise à disposition sous condition d'un bâtiment inscrit au patrimoine historique de la Ville de Floirac, propriété de Bordeaux Métropole, situé 21 rue Jules Guesde à Floirac (parcelle AY567), pour un projet participant au développement d'activités sur ce site. Elle vise à définir les futurs usages pour ce bâtiment d'une surface de 80 m².



Vue de la gare après réhabilitation



Vue de la gare avant travaux

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
Site concerné : Ancienne Gare de la Souys- Floirac

1- CONTEXTE ET AMBITION

- ### Le contexte communal et territorial

Située au cœur de la métropole bordelaise, la ville de Floirac compte 18 068 habitants et s'étend sur un territoire en pleine mutation (opération d'intérêt national Garonne Eiffel, pont Simone Veil, salle Arkéa Arena...). Dotée d'un patrimoine environnemental très riche (domaine de la Burthe, Parc des Coteaux, Fil Vert…), Floirac poursuit une stratégie territoriale durable orientée vers une croissance harmonieuse de son territoire.

Issue d'un passé industriel, la Ville de Floirac porte l'ambition de redynamiser son territoire en développant des projets économiques ou relevant de l'économie sociale et solidaire sur le site de l'ancienne gare de la Souys afin de permettre la revalorisation de ce site, idéalement situé le long de la voie Bordeaux-Eymet en hyper centre bourg.

- ### La Gare de la Souys

Datant du XIXème siècle, cette ancienne gare aujourd'hui désaffectée, constituait un point d'arrêt sur la ligne Bordeaux-Eymet dont elle reste le témoin dans le centre-bourg. Le trafic voyageur prend fin en 1951. A partir de 1953, la ligne sera peu à peu démantelée jusqu'en 1988 pour laisser place à une piste cyclable en 1994.

La Gare est un bâtiment étroit longeant la voie ferrée, perpendiculaire à la rue Jules Guesde. Elle représente une sorte de trait d'union entre l' « ancien visage » historique de Floirac et le nouveau centre ville de Floirac. Il s'agit d'un bâtiment en RDC et 1 niveau, sans sous-sols ou vides sanitaires, d'une superficie totale de 80m².

✨ **Notre ambition** : Faire de ce lieu emblématique un espace de convivialité et d'innovation sociale, un point d'ancrage des mobilités douces et du tourisme de proximité, au service du lien social et du dynamisme du centre bourg.

2- L'OBJET DE L'AMI

Bordeaux Métropole, en lien avec la Ville de Floirac, envisage la mise à disposition de ce site permettant le développement d'activités commerciales, artisanales, et/ou relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS) afin de redynamiser le centre bourg.

2-1 Les espaces proposés :

La réhabilitation portée par Bordeaux Métropole prévoit la mise à disposition de trois types d'espaces susceptibles d'accueillir différents usages potentiels :

- Rez-de-chaussée (35 m² + office + sanitaire PMR) : potentiellement espace d'accueil du public, modulable (usages possibles, à titre indicatif : café associatif, petite restauration, animations, ateliers…).
- Étage (39 m²) : deux bureaux pouvant accueillir des structures (par exemple : ESS, associations, acteurs de la mobilité, du tourisme de proximité etc.).
- Extérieur : terrasse couverte (20m²), ainsi qu'un local de stockage et arceaux vélos.

Ces espaces sont complémentaires et peuvent être investis par un ou plusieurs acteurs, selon les projets.

2-2 Les activités attendues :

La Ville de Floirac souhaite soutenir le développement d'activités participant à la redynamisation du centre bourg et à l'attractivité de son territoire.
La capacité du projet à s'ouvrir sur la ville et à construire les conditions de sa fréquentation par la population sont ainsi au centre des attentes de la Collectivité. Par ailleurs, il est attendu des liens avec les structures existantes de la commune.

La configuration du bâti, permet d'imaginer le développement d'activités favorisant les échanges entre les différents publics, de développer le lien social, des lieux attractifs pour les habitants, en favorisant le « faire ensemble ». Des fonctions permettant les échanges entre les habitants, les acteurs du territoire autour des projets d'innovation sociale sont également attendus.

Ainsi la configuration du bâti, son ancienne fonction, et son emplacement actuel, invitent à imaginer une nouvelle vie sur ce site et des échanges entre les différents publics.

✨Ainsi, les candidats sont invités à imaginer des projets qui fassent de ce lieu un espace pouvant présenter des vocations différentes :

- Un lieu de vie et de convivialité (exemples : café solidaire, petite restauration, expositions, animations, ateliers participatifs, réparation vélo…)

- Un pôle de mobilités douces : développer, densifier le centre bourg en valorisant le développement des modes doux de circulation.

- Un espace de valorisation locale (exemples : alimentation durable, circuits courts, tourisme de proximité...)

Les projets porteurs d'une dimension sociale et solidaire, aptes à fédérer les différents publics et acteurs et à animer le site seront valorisés.

3- CONDITIONS ET ACCOMPAGNEMENT

Le présent AMI laisse l'initiative aux candidats, ou groupement de candidats, en matière de proposition programmatique. Le projet pourra ainsi accueillir plusieurs activités, et articuler plusieurs programmes d'animation.

En raison de la structure du bâtiment, seul le rez de chaussée pourra recevoir du public, l'étage étant réservé à des bureaux. Le bâtiment, objet de l'appel à projet, sera réhabilité et mis aux normes par les services métropolitains, et sera livré « brut ».

Les aménagements intérieurs et extérieurs seront à la charge du preneur, ainsi que les travaux d'aménagements de matériels et agencements. Celui-ci ne pourra modifier les lieux sans autorisation de Bordeaux Métropole. Les travaux d'aménagement et de décoration seront à la charge de l'exploitant et devront faire l'objet d'une autorisation métropolitaine préalable.

Toutes les améliorations apportées au bâtiment ou au mobilier resteront la propriété de Bordeaux Métropole.

Par ailleurs, la voie Eymet a vocation à accueillir le bus express circulaire (BEX). Le lancement des travaux d'aménagement de ce tronçon est envisagé au dernier trimestre 2027. Ces travaux se tiendront dans l'environnement immédiat de la Gare. Ainsi, des conditions financières spécifiques pourront être proposées pendant la durée des travaux.

• Les modes de contractualisation

Les modalités juridiques de la mise à disposition éventuelle seront définies en tenant compte de la nature et des équilibres économiques du ou des projets retenus et les propositions des candidats devront apporter des éléments susceptibles d'éclairer ce choix.

Des modalités de contractualisation souples permettront d'expérimenter et de faire évoluer le projet.

● Les conditions financières

Les conditions financières de la mise à disposition seront définies, de manière concertée, en considération des prix de marché et des équilibres économiques du ou des projets retenus.

Obligations des parties en matière d'entretien des locaux et du matériel :

Obligations de Bordeaux Métropole :

Bordeaux Métropole aura en charge les grosses réparations relatives au clos et au couvert, à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement du preneur à ses obligations d'entretien.

Obligations du preneur :

Le preneur aura la charge de l'entretien et des réparations dites locatives lui incombant. Il sera tenu de rembourser à ses frais les dégradations subies. Le preneur est tenu de maintenir en parfait état d'entretien et de propreté les locaux confiés. Il aura à sa charge le nettoyage et l'entretien de l'intérieur du bâtiment et des extérieurs à disposition (terrasse, box, espaces verts)

4- ORGANISATION DE LA CONSULTATION

4-1 Modalités de candidature

Cet AMI est ouvert à tous. Les projets faisant part d'une dimension relevant de l'économie sociale et solidaire seront valorisés.

Le dossier doit être composé des éléments suivants :

- Une note d'intention (5 à 10 pages max.) présentant votre projet, son intégration dans le territoire et son écosystème,
- Un budget prévisionnel sommaire faisant apparaitre les équilibres économiques du projet, ainsi que le montant de loyer envisagé par le candidat qui sera discuté lors des sélections.
- Une présentation du porteur de projet (ou du collectif)

Le candidat retenu pourra être amené à fournir des documents complémentaires dans un délai limité pour valider sa candidature.

Critères d'évaluation des projets :

Les projets seront évalués au regard des éléments suivants :

- la pertinence et l'originalité du projet,

- sa capacité à animer le site et à renforcer le lien social,

- sa capacité à proposer des animations et une gestion du lieu en lien avec les thématiques attendues (développement des mobilités douces, lieu de convivialité, lien social et tourisme de proximité)

- la viabilité économique et organisationnelle de la proposition.

Les candidatures non conformes aux exigences du dossier de consultation seront éliminées.

Composition des équipes

Les offres seront analysées par un comité de sélection composé et déterminé par Bordeaux Métropole au regard des compétences nécessaires à l'appréciation des candidatures et des enjeux spécifiques du projet.

Une audition sera proposée aux candidats présélectionnés ; elle pourra permettre d'engager des négociations avec les postulants.

La composition du comité de sélection sera communiquée aux candidats présélectionnés préalablement à leur audition.

4-2 Calendrier

- Dépôt des candidatures : jusqu'au 19 mars 2027
- Réunion de présélection et organisation d'une visite de site : avril 2027
- Sélection et audition par le comité de sélection : avril 2027
- Finalisation des modalités contractuelles et préparation de l'installation : mai 2027
- Livraison des locaux prévue au printemps 2027

4-3 Contact et dépôt des candidatures

Les candidats souhaitant se positionner sur cet appel à projets remettront leur offre à Bordeaux Métropole au plus tard le 19 mars 2027.

Les dossiers seront adressés sous enveloppe cachetée comportant l'ensemble des pièces demandées et portant la mention suivante : « Candidature pour l'appel à projet- ancienne gare de la Souys »

Les plis devront être adressés par voie postale ou remis à l'adresse suivante :

- Par voie postale :

OIM Arc Rive Droite

Pôle Territorial de la Rive Droite

6 rue Louis Beydts

33310 Lormont

- Soit par courriel :

h.dubois@bordeaux-metropole.fr

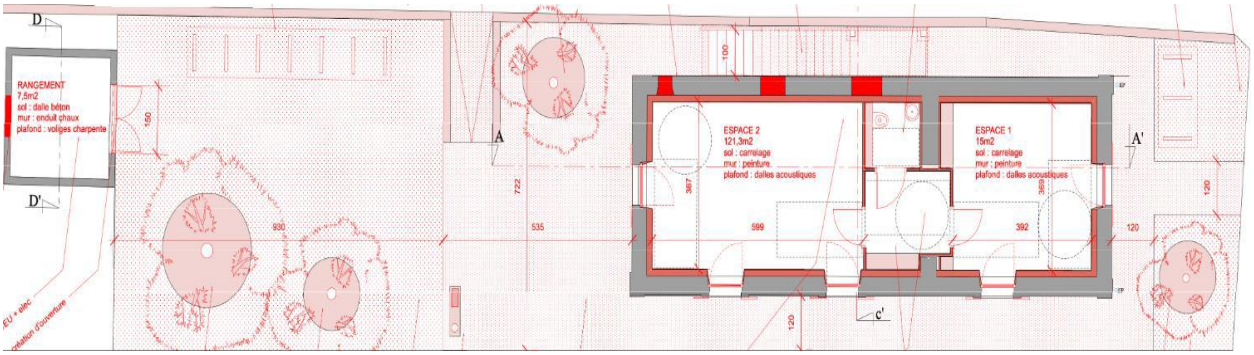
Pour tous renseignements supplémentaires, s'adresser à :

Hélène DUBOIS, OIM Arc Rive Droite du Pôle Territorial de la Rive Droite

✨ Rejoignez l'aventure et inventez avec nous la nouvelle vie de la Gare de la Souys !

Plans après réhabilitation

RDC + extérieurs



1er étage

