

A LA
RECHERCHE
DU PROJET
IDÉAL

APPEL À
MANIFESTATION
D'INTÉRÊT

10 rue de la Sau
28 rue Saint-James
Bordeaux

inCité

BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES



"SI LA VIE
N'EST QU'UN
PASSAGE,
SUR CE
PASSAGE
AU MOINS
SEMONS
DES FLEURS"

Michel de Montaigne

#semonsdesfleurs



SOMMAIRE



04 LE CONTEXTE

Aménager, habiter, impulser

06 UN EMPLACEMENT SYMBOLIQUE

Histoire et usages

10 LE LOCAL

Présentation et plan

12 A VOS CANDIDATURES

Préparer votre dossier

15 LE CALENDRIER

Commercialisation du local

Le contexte de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par inCité pour la commercialisation du local **10 rue de la Sau // 28 rue Saint-James**



Point de rencontre entre la commande publique, les aspirations des habitants et des porteurs de projets, **inCité accompagne les collectivités et les porteurs de projets pour irriguer le cœur des villes.**

Elle intervient à Bordeaux centre dans le cadre de la requalification du centre historique mais aussi auprès des communes de la métropole au service de l'économie de proximité.

Forte de ses savoir-faire et de son ADN, **inCité est une société d'économie mixte qui s'engage à faire converger l'intérêt général et les initiatives privées au service du développement des territoires.**

— **inCité construit des solutions au développement durable d'activités économiques de proximité pour des quartiers diversifiés, vivants et ouverts.**

Raison d'être d'inCité pour le développement de l'économie de proximité

AMÉNAGER

Ses objectifs en matière de développement économique sont multiples.

→ **Conforter et structurer** le développement des commerces, de l'artisanat et des services de proximité

→ **Valoriser et développer** les polarités commerciales et pieds d'immeubles par une requalification et organisation foncière

→ **Accompagner** les projets d'aménagement structurants à toutes les échelles

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT – inCité

HABITER



IMPULSER



Pourquoi lancer un appel
à manifestation d'intérêt ?

**inCité lance la commercialisation
du 10 rue de la Sau /
28 rue Saint-James
via un appel à manifestation
d'intérêt pour s'ouvrir
le champ des possibles.**

Ce local d'activités, en cours de travaux, est très symbolique ; il est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble dont la dimension patrimoniale est remarquable.



10 rue de la Sau / 28 rue Saint-James : un emplacement symbolique et stratégique

L'immeuble fait actuellement l'objet d'une **réhabilitation globale** menée par **inCité** pour produire deux logements sociaux publics et rénover le local en rez-de-chaussée.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de **la requalification du centre historique de Bordeaux** pour laquelle inCité a été missionnée par Bordeaux Métropole et par la Ville de Bordeaux. **Elle marque la fin de la requalification de la rue Saint-James tant en faveur de l'habitat que de la revitalisation des commerces.**

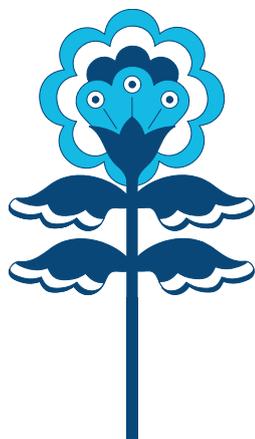


Construit en 1592, l'immeuble est célèbre car **c'est ici que travaillait et vivait l'imprimeur des Essais de Michel de Montaigne, Simon Millanges**. De cet atelier, il ne reste que peu d'éléments d'origine : vraisemblablement la partie basse de la façade rue de la Sau en moellons et quelques baies chanfreinées de cette façade et, avec certitude, la tour d'escalier dans la cour, à l'arrière du local d'activités.

Le chantier conduit par l'architecte Mathilde Thinat sera livré en septembre 2022.

LE LOCAL EST
SITUÉ AU CŒUR DU
QUARTIER SAINT-ELOI
DANS LE SECTEUR DU
SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE.

LE QUARTIER SAINT-ELOI – SAINT-PAUL À BORDEAUX



Le quartier Saint-Eloi - Saint-Paul, délimité par le cours d'Alsace et Lorraine et le cours Victor-Hugo marquait les frontières sud de la ville. En effet, Saint-Eloi faisait partie du quartier médiéval de la Rousselle et lorsqu'on venait à Bordeaux, on y entrait par la porte dite de l'actuelle Grosse Cloche, « *encadrée* » à droite par l'Eglise Saint-Eloi et à gauche par l'Hôtel de Ville. L'actuel cours Victor-Hugo est tracé sur l'emplacement des anciens fossés des remparts. Devenus inutiles à la défense, ils furent aménagés en promenade publique en 1708.

C'est dans la seconde moitié du XII^e siècle que le quartier connut un véritable développement. Avec l'essor du négoce et des échanges méditerranéens, mais aussi l'affirmation d'une bourgeoisie commerçante et les migrations des campagnes qui s'installent aux portes de la ville, le faubourg Saint-Eloi se développe pour devenir le véritable centre médiéval de la vie urbaine. On notera que la place Fernand-Lafargue était au cœur du quartier, lieu de vie et de commerce incontournable, elle était alors dénommée place du Grand Marché.

Aujourd'hui, Saint-Eloi - Saint-Paul est connu pour ses nombreux commerces de proximité qui lui donnent un air de petit village, et bien sûr, pour la Grosse Cloche, magnifique édifice du XV^e siècle, devenu symbole du quartier et qui figure sur les armoiries de la ville.

HISTOIRE — DE LA RUE



SAINT-JAMES

Autrefois, la rue Saint-James était un axe qui dirigeait vers la « mer » (la Garonne) pour se rendre dans les Landes, par la route d'Espagne ou dans les ports des Pyrénées occidentales. Cette rue est également celle des pèlerins qui se rendent à Saint-Jacques de Compostelle. Elle tire son nom de saint Jacques, James étant la traduction gasconne du nom de l'apôtre.

1. La rue Saint-James **valorise les commerces indépendants** (et l'artisanat) qu'on ne trouve pas partout.

Les 6 valeurs d'usages de la rue Saint-James¹

2. La rue Saint-James **met en valeur le typique de la vie bordelaise** : architecture, personnages historiques, culture et art de vivre...

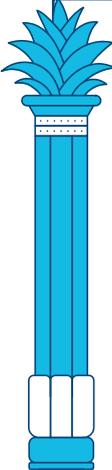
3. La rue Saint-James **facilite l'utilisation de modes de déplacement alternatifs**.

4. La rue Saint-James **est appréciée pour sa beauté**.

5. La rue Saint-James **permet de se rendre partout facilement**.

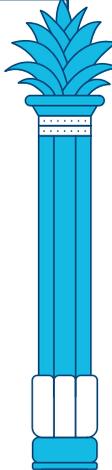
6. La rue Saint-James, **une rue pour déambuler et rêvasser**.

Une rue à forte fréquentation²



1. Les 6 valeurs d'usages de la rue Saint-James ont été définies avec la collaboration du Cliic, laboratoire innovant au service du commerce, début 2022, à l'occasion d'un séminaire pédagogique organisé sur le devenir de ce local d'activités. Pendant 5 jours, 17 étudiants encadrés par 2 professeurs de l'école Junia Ingénieurs ont collecté plus de 300 données de terrain sur l'urbanisme, les us et coutumes, l'histoire du quartier et sa dynamique commerciale. Ils sont allés à la rencontre de plus de 100 personnes : passants, habitants, commerçants de la rue Saint-James et ses alentours... Ils ont identifié 6 façons d'utiliser la rue.

2. Fréquentation estimée d'après les données de My Traffic (janvier 2022)
- 50 % environ des passants proviennent de Bordeaux, puis des communes de Bordeaux Métropole et au-delà.
- 306 000 passages de piétons en moyenne par mois !



Présentation du local 10 rue de la Sau / 28 rue Saint-James

→ La surface

54 m² en rez-de-chaussée

→ Les travaux réalisés par inCité

- Mise aux normes électriques
- Sous-compteur eau dans local
- Gaine climatisation réversible
- Gaine vmc
- 2 rails en plafond support de futurs points lumineux
- Isolation aux tiers par un plafond coupe-feu 1h
- Wc pmr
- Création d'une devanture intégrant entrée et vitrines
- Sol ragréage fibré

→ Les conditions financières / loyer

Le loyer annuel sera de 14 000 euros.



→ Les activités visées

Toute activité sauf les activités et concepts suivants :

- Restauration, discothèque et débit de boisson
- Franchise
- Tertiaire

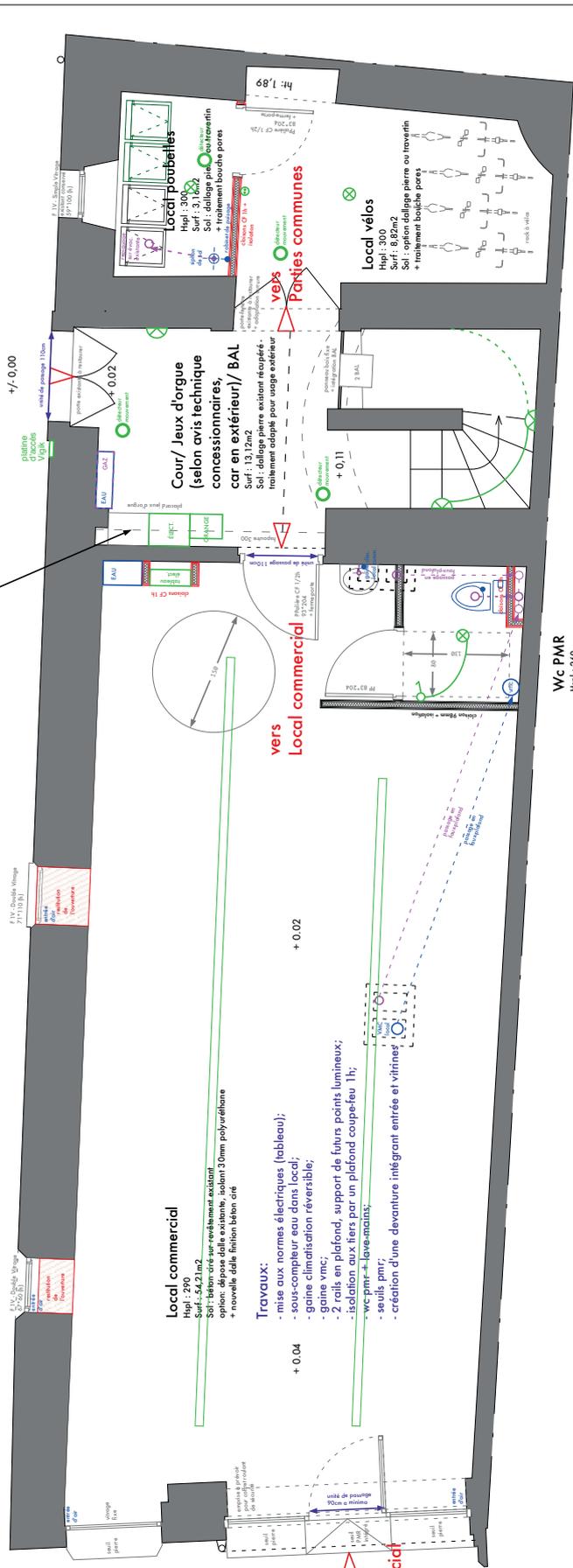
→ Les critères de sélection

Le projet devra être :

- d'intérêt local,
- susceptible de dynamiser le quartier/centre-ville/secteur, en cohérence avec les différentes fonctions de la rue Saint-James (cf page 9).
- au service de la cohésion sociale et territoriale



RUE DE LA SAU



Wc PMR
Hpl: 260
Surf: 2.29m2
Sol: béton armé sur revêtement existant

PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE - Projet

Les présents plans seront soumis à interprétation des services instructeurs compétents.
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Opération :

RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE - 10 rue de la Sau/ 28 rue St James - 33000 BORDEAUX

Maître d'Ouvrage :

INCTÉ

Architecte :

MAMA Architecture

Phase :

PRO

Titre :

PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE - Projet

Echelle :

1/50ème

Date :

16 NOVEMBRE 2020

Planche :

4/15

A vos candidatures !

L'appel à manifestation d'intérêt est ouvert à tous les porteurs de projet désirant contribuer à la vie du quartier Saint-Eloi avec une activité qui complètera l'offre existante, en cohérence avec les différentes fonctions de la rue Saint-James.

(cf page 9)



Le dossier de candidature du porteur de projet devra comprendre les éléments suivants :

1.

Un dossier de présentation du candidat et/ou de l'entreprise avec :

→ **La carte d'identité** ou carte de séjour en vigueur,

→ **Une lettre de motivation et CV,**

→ **Un justificatif d'immatriculation au Registre du commerce ou au Répertoire des métiers**, ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent conférant ou reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ou les projets de statuts dans l'hypothèse où la société serait en cours de création.

2.

Un dossier de présentation du projet avec : business model et business plan

Le business model est le cœur de votre business plan, il est plus proche du concept que de la prévision. Le business plan est quant à lui une déclinaison opérationnelle et chiffrée de votre business model.

Ce qu'il nous faut pour étudier votre candidature :

→ **Le business plan de l'activité future** qui devra inclure la description du projet/concept (un visuel des aménagements extérieurs, enseigne, devanture et intérieurs envisagés sera apprécié / exemples illustrés des sources d'inspiration du projet), la gamme de produits/nature des prestations proposés, les travaux préalables à réaliser, un compte de résultat prévisionnel et un plan de trésorerie prévisionnel sur 3 ans.

→ **Le business model** : votre atout, les besoins auxquels vous répondez, votre réseau, la concurrence, les travaux d'aménagement prévus, votre respect des règles/normes liées à votre activité, la méthode utilisée pour établir votre chiffre d'affaires...

3. Des garanties financières

Tout document visant à attester de votre capacité à financer votre projet (lettre d'intention bancaire, précision sur l'apport personnel, fonds de dotation, subventions...)

Si des pièces listées ci-dessus sont absentes du dossier de candidature d'un candidat, il pourra lui être demandé de compléter son dossier dans un délai imparti. Des pièces complémentaires pourront être demandées aux candidats. A défaut de fournir ces documents dans le délai imparti, la candidature sera rejetée.



Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt pour la commercialisation du 10 rue de la Sau 28 rue Saint-James à Bordeaux



7 juillet 2022

**Lancement de l'appel à
manifestation d'intérêt (AMI)**



11, 18, et 25 juillet 2022

entre 10h et 12h

Visites du local sur rdv



15 septembre 2022

Clôture des candidatures :

par mail via le formulaire en
ligne sur le site internet d'inCité



Du 15 au 30 septembre 2022

Analyse des offres par un comité
de sélection pluriel.



Début octobre 2022

Annnonce du lauréat de l'AMI



Octobre 2022

Livraison du local



Novembre 2022

Prise à bail





incité

BORDEAUX • MÉTROPOLÉ • TERRITOIRES

05 56 50 20 10

incite-bordeaux.fr

**101 Cours Victor Hugo
33000 Bordeaux**

PoaPlume & Palmita



#semonsdesfleurs