

Appel à candidatures

Commercialisation de 4 locaux commerciaux

Dans les nouvelles halles commerciales de Dravemont – Avenue Salvador

Allende,

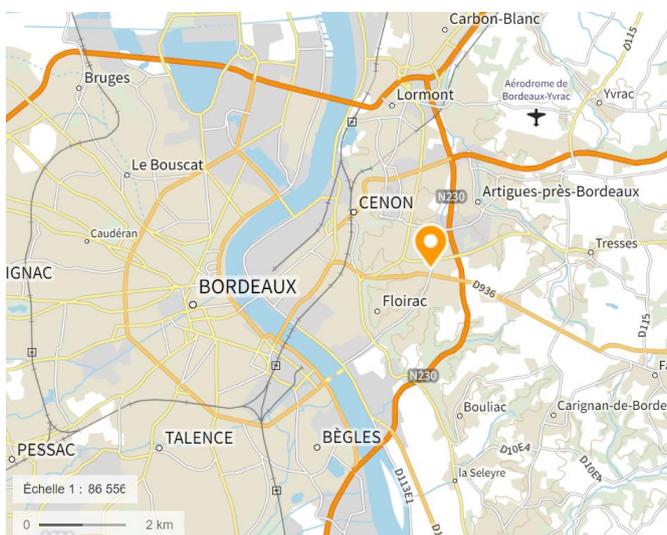
33270 FLOIRAC

Date butoir des candidatures : le 20 Juin 2025



Réservé aux activités suivantes :

- Brasserie / Restauration à table
- Point chaud boulangerie-pâtisserie
- Salon de coiffure mixte
- Activité artisanale / Association /



I) Présentation du territoire d'implantation des Halles commerciales de Dravemont à Floirac

La ville de Floirac en Gironde est située au cœur de la métropole bordelaise. Avec plus de 17 000 habitants, Floirac est dotée d'un patrimoine environnemental et naturel très riche et s'étend sur un territoire en pleine mutation.



Le quartier Dravemont, situé sur les hauteurs de Floirac, à proximité de l'avenue de Branne et de la Rocade bordelaise, est un secteur stratégique à l'échelle de la commune et de l'agglomération bordelaise. A ce titre, il fait l'objet d'un ambitieux projet de renouvellement urbain, piloté par Bordeaux Métropole, visant à améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers. Pour cela, le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier. Les objectifs sont les suivants :

- Réhabiliter et diversifier le parc de logements : réhabilitation de la résidence Blaise Pascal Corneille (réalisé en 2018-2019), de ses espaces extérieurs (2024-2025) ; réhabilitation de la résidence Jules Verne et de ses espaces extérieurs (2025-2028) ;
- Créer un pôle d'équipements publics de qualité et attractif à l'échelle du territoire : un nouveau groupe scolaire (ouvert en 2023), un nouveau pôle municipal socio-culturel (prévu pour 2028) ;
- Permettre le développement d'une offre commerciale dynamique et de qualité : création des Halles commerciales de Dravemont (2025) démolition de la galerie commerciale actuelle (2025-2026) ;

- Offrir des espaces publics et des voiries de qualité : livraison du square Joséphine Baker (2020), reprise de l'ensemble des voiries du quartier (2024-2026).

Dans ce cadre, le futur équipement commercial fonctionnera en synergie avec le pôle d'activités attractif que représente le LIDL mais aussi le futur pôle socio-culturel qui viendra en lieu et place de la galerie commerciale actuelle. Ce pôle accueillera notamment la Fabrique Citoyenne, mairie annexe labellisée France Services (France Services est un dispositif piloté entre autres par l'ANCT).

II) Le futur centre commercial DRAVEMONT

Sous maîtrise d'ouvrage directe de l'ANCT, le nouvel équipement commercial de 860 m² sera livré en avril 2025 et il sera composé de 9 cellules commerciales dont les activités seront les suivantes :

- Brasserie (Licence Restauration)
- Restauration rapide (porteur de projet sélectionné)
- Point chaud boulangerie/pâtisserie
- Salon de coiffure mixte / esthétique
- Epicerie Alimentaire locale/bio (porteur de projet sélectionné)
- Tabac-Presses + Western Union (porteur de projet sélectionné)
- Boucherie (porteur de projet sélectionné)
- Auto-école (porteur de projet sélectionné)
- Local réservé pour une activité artisanale, association ou pour de l'ESS

La nouvelle polarité commerciale sera ouverte sur le quartier et une vitrine marchande sera visible depuis l'avenue Salvador Allende et depuis la station de Tramway. Une signalétique adaptée sera installée sur le réseau viaire environnant.

Les Halles sont desservies par le Tram A DRAVEMONT - Le Haillan et l'avenue de Branne (axe reliant l'Entre-Deux-Mers et le centre de Bordeaux), axes majeurs drainant de nombreux flux de potentiels clients. Le futur bus express Bordeaux centre-Artigues s'arrêtera également dans le quartier. De plus, les Halles bénéficient de la présence du Lidl, locomotive commerciale importante sur le quartier. Enfin, un parking de proximité avec arrêts-minute est situé juste devant le bâtiment, en complément des places de stationnement existantes sur le quartier.

La composition commerciale se veut actuellement complète. Les candidatures ne correspondant pas aux typologies d'activités présentées plus haut, ne seront pas traitées.

III) Les modalités techniques et financières

Caractéristiques communes :

- Propriétaire : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires – ANCT
- Type de bail : bail commercial 3/6/9
- Les 9 locaux seront livrés fin avril 2025. A noter que les travaux des espaces publics extérieurs s'étendent jusqu'en septembre 2025 : mise à disposition des cellules en octobre 2025 au plus tard.
- Les locaux sont livrés semi-finis (Faux plafonds, carrelage, 10 prises électriques, porte vitrine, rideau métallique et 1^{ère} couche de peinture. A noter que les fluides sont en attente (Eau/Electricité/Internet) à souscrire par le locataire. Un local poubelle est à prévoir dans chaque commerce.) Des franchises de loyer pourront être accordées pour faciliter le démarrage des activités)
- Loyer : les loyers sont indiqués hors taxes et hors charges
 - o Salon de coiffure mixte/ esthétique : 130 €/m²/an (LOT 08)
 - o Activité Artisanale/ Associative / ESS : 110 €/m²/an (LOT 10)
 - o Boulangerie/ Point chaud : 115 €/m²/an (LOT 03)
 - o Brasserie : 110 €/m²/an (LOT 01)
- Charges : environ 10€/m²/an

Les surfaces sont décrites ci-dessous local par local. Ces surfaces pourront évoluer à la marge lors de la prise de mesure à la livraison des locaux.



Figure 1 : Plan général du centre



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

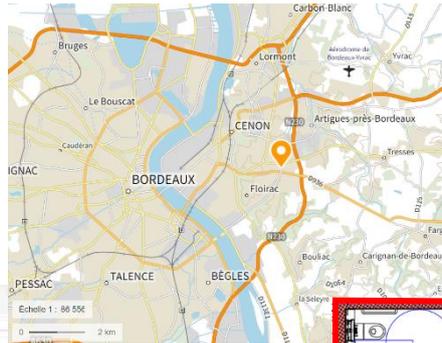


agence nationale
de la cohésion
des territoires

FICHE DE COMMERCIALISATION

Centre commercial de Dravemont (9 futurs commerces) – Av. Salvador Allende - FLOIRAC

A LOUER – BRASSERIE - RESTAURANT



Situé dans une polarité commerciale neuve, profitant du rayonnement de l'enseigne Lidl et de la pharmacie existante.
Forte dynamique locale & flux piétons renforcés par le tramway et les lignes de bus
Synergie avec équipements publics & lieux culturels à proximité

Disponibilité : Septembre 2025

Surface totale : 99.5 m²

Loyer : 110 €/m²/an

Charges estimatives: 10 €/m²/an

Franchise de loyer envisageable en fonction du délai des travaux d'aménagement

Caractéristiques techniques :

Local livré semi fini :

- carrelage
- 10 prises électriques
- Porte vitrine et rideau métallique
- 1ere couche de peinture

Raccordements fluides en attente
(Eau, Électricité, Internet – à souscrire par le locataire)

Local poubelle à prévoir



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

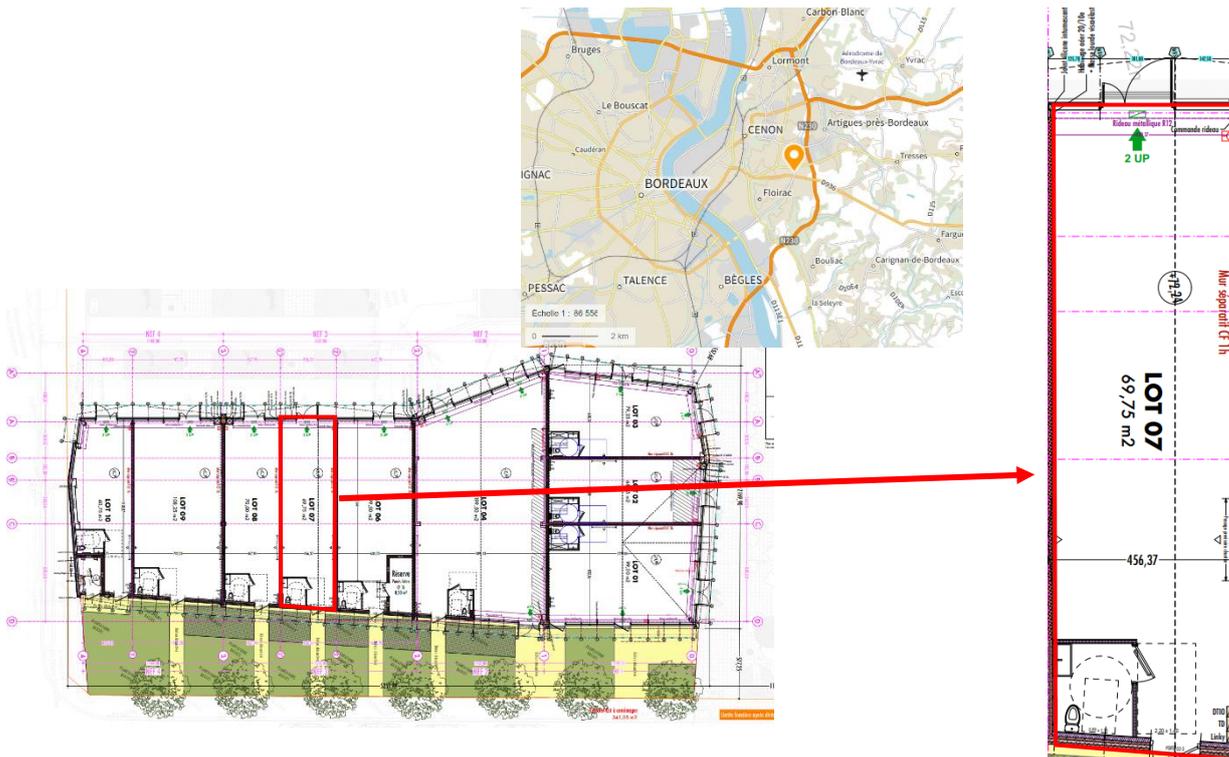


agence nationale
de la cohésion
des territoires

FICHE DE COMMERCIALISATION

Centre commercial de Dravemont (9 futurs commerces) – Av. Salvador Allende - FLOIRAC

A LOUER – SALON DE COIFFURE MIXTE / ESTHETIQUE



Situé dans une polarité commerciale neuve, profitant du rayonnement de l'enseigne Lidl et de la pharmacie existante.
Forte dynamique locale & flux piétons renforcés par le tramway et les lignes de Bus
Synergie avec équipements publics & lieux culturels à proximité

Disponibilité : Septembre 2025

Surface totale : 69,75 m²

Loyer : 130 €/m²/an

Charges estimatives: 10 €/m²/an

Franchise de loyer envisageable en fonction du délai des travaux d'aménagement

Caractéristiques techniques :

Local livré semi fini :

- ✓ Carrelage
- ✓ 10 prises électriques
- ✓ Porte vitrine et rideau métallique
- ✓ 1ere couche de peinture

Raccordements fluides en attente
(Eau, Électricité, Internet – à souscrire par le locataire)

- ♻️ Local poubelle à prévoir



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



agence nationale
de la cohésion
des territoires

FICHE DE COMMERCIALISATION

Centre commercial de DRAVEMONT (9 futurs commerces) – Av. Salvador Allende - FLOIRAC

A LOUER – ARTISANAT /ASSOCIATION/ESS



Situé dans une polarité commerciale neuve, profitant du rayonnement de l'enseigne Lidl et de la pharmacie existante.
Forte dynamique locale & flux piétons renforcés par le tramway et les lignes de Bus
Synergie avec équipements publics & lieux culturels à proximité

Disponibilité : Septembre 2025

Surface totale : 70 m²

Loyer : 110 €/m²/an

Charges estimatives: 10 €/m²/an

Franchise de loyer envisageable en fonction du délai des travaux d'aménagement

Caractéristiques techniques :

Local livré semi fini :

- Carrelage
- 10 prises électriques
- Porte vitrine et rideau métallique
- 1ere couche de peinture

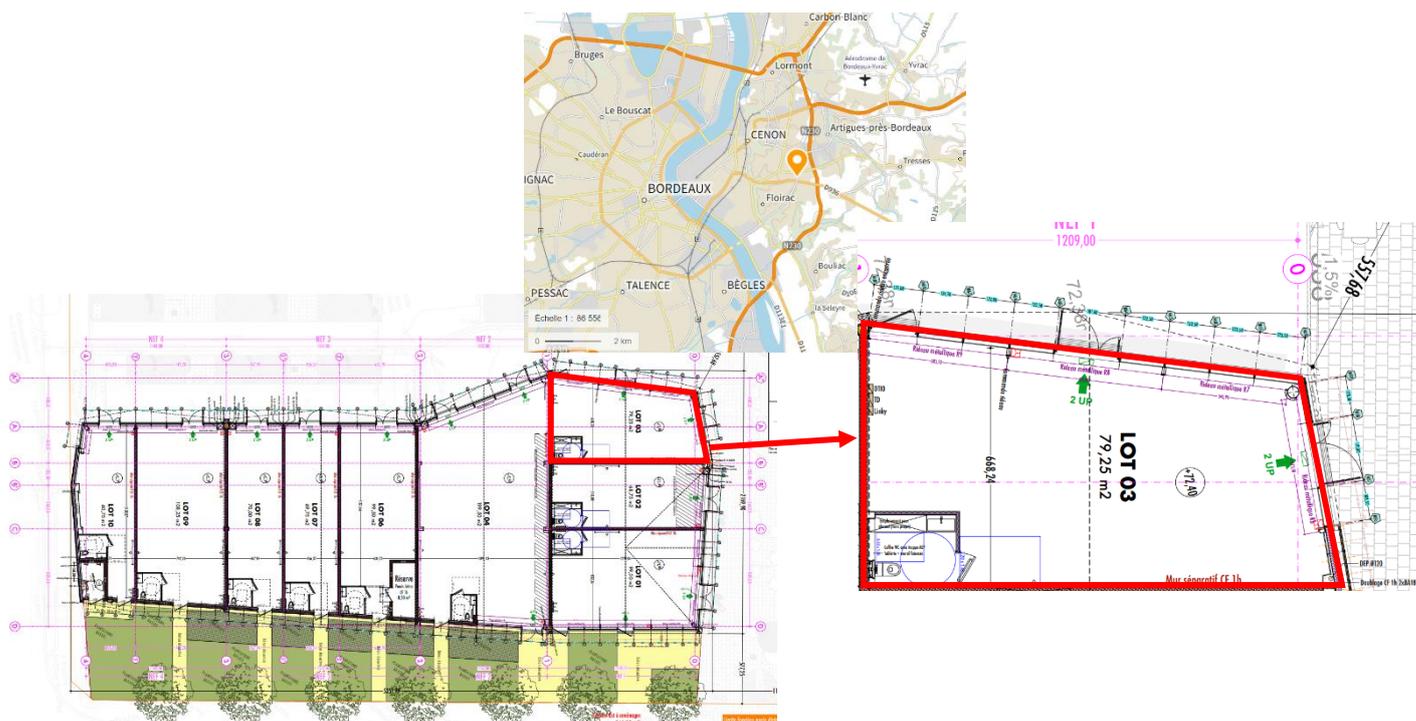
Raccordements fluides en attente
(Eau, Électricité, Internet – à souscrire par le locataire)

- Local poubelle à prévoir

FICHE DE COMMERCIALISATION

Centre commercial de Dravemont (9 futurs commerces) – Av. Salvador Allende - FLOIRAC

A LOUER – POINT CHAUD – BOULANGERIE



Situé dans une polarité commerciale neuve, profitant du rayonnement de l'enseigne Lidl et de la pharmacie existante.
Forte dynamique locale & flux piétons renforcés par le tramway et les lignes de Bus
Synergie avec équipements publics & lieux culturels à proximité

Disponibilité : Septembre 2025

Surface totale : 99.5 m²

Loyer : 110 €/m²/an

Charges estimatives: 10 €/m²/an

Franchise de loyer envisageable en fonction du délai des travaux d'aménagement

Caractéristiques techniques :

Local livré semi fini :

- carrelage
- 10 prises électriques
- Porte vitrine et rideau métallique
- 1ere couche de peinture

Raccordements fluides en attente
(Eau, Électricité, Internet – à souscrire par le locataire)

-  Local poubelle à prévoir

IV) Liste des pièces à fournir pour constitution du dossier de candidature

Le dossier de candidature ANCT dûment complété comprend notamment :

- Une lettre de motivation du candidat et l'intégration de cette activité dans un projet professionnel,
- Le curriculum vitae du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercée antérieurement par le candidat ainsi qu'un descriptif de l'expérience acquise en matière de gestion de commerce et/ou de rayon alimentaire de magasin,
- Une présentation du concept marchand et son éventuelle intégration à un réseau de commerçants ou un adossement à une grande enseigne nationale,
- Un plan merchandising de l'organisation de la surface de vente permettant de comprendre le parcours marchand (positionnement de la caisse et des gondoles) avec la mise en évidence des différents univers de vente.
- Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture (amplitude horaire et jours d'ouverture).
- Un business plan détaillé (bilan prévisionnel et compte de résultat prévisionnel sur 3 ans).
- Des garanties financières et les engagements des partenaires bancaires.
- Toutes informations montrant des contacts ou des partenariats déjà engagés avec des réseaux de distribution ou des producteurs dans le cadre du futur approvisionnement du magasin.
- Un regard particulier sera porté sur l'investissement de départ pour l'aménagement du magasin
- Tout élément démontrant la qualité des produits et /ou du service rendu au client : labels, Partenaires, fournisseurs. Ce point sera particulièrement évalué durant la sélection.

V) Mode de sélection des candidats

Le comité de sélection se réunira pour l'examen des dossiers complétés en Juin 2025. Les candidats présélectionnés seront reçus de manière individuelle par le jury pour une présentation de leur dossier.

Une grille de sélection permettra de comparer les candidats de manière objective selon les critères suivants :

- Motivations du candidat
- Profil du candidat (expériences, compétences, connaissances...)

- Qualité du projet présenté décrit dans le dossier de candidature
- Garanties financières et les engagements des partenaires bancaires

Documentation mis à disposition des candidats :

- **Dossier de candidature ANCT**
- **Fiches techniques des locaux - sur demande**
- **Plan du centre commercial**

Date limite des candidatures le 20 JUIN 2025

CONTACT INFORMATIONS :

Direction de l'Exploitation de l'ANCT – exploitation@anct.gouv.fr