

Appel à Manifestation d'Intérêt

Vous rêvez d'être à la tête d'un Tiers Lieu dédié aux métiers du livre?

Programme d'incubation, porteur/porteuse de projet
Tiers Lieu au Bouscat (Bordeaux)

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

Du 21 Septembre au 6 novembre 2022

Les tiers lieux sont des espaces
où le travail se mélange à d'autres aspects de la vie en collectif.



Contextualisation

En Mars 2021, la ville du Bouscat, Bordeaux Métropole et la FAB (fabrique de Bordeaux Métropole) lancent une consultation afin de désigner le groupement d'opérateurs associé à une équipe de concepteurs, en vue de la réalisation d'une opération mixte de logements et d'activités, dans le cadre d'une cession foncière d'une emprise propriété de Bordeaux Métropole ; l'ancienne concession automobile Peugeot, située au 84 avenue de la Libération, 33110 Le Bouscat.

Le Groupe Lamotte a constitué une équipe pluridisciplinaire solide et inspirée, dont Volumes est partenaire. Elle a présenté une réponse ambitieuse, originale et pertinente dont les espaces d'activités sont principalement axés sur les métiers du livre et de l'artisanat d'art. Ils comprennent l'implantation d'une librairie et d'un Tiers Lieu associé. La proposition a retenu l'attention du jury qui l'a nommé lauréat.

Les attentes autour de ce projet étant grandes et les objectifs ambitieux, il est primordial de mettre en place un contexte qui soit le plus favorable à sa réalisation et sa pérennité.

Pour répondre à cette problématique, Volumes, avec le concours du Groupe Lamotte, lance son programme d'incubation de projets de Tiers Lieux en co-portage dont l'objectif est d'offrir toutes les garanties possibles pour assurer le succès de cette aventure en sécurisant les aspects les plus sensibles du projets : le foncier d'une part, et l'ingénierie de projet de tiers lieu d'autre part. .

Le programme d'incubation prévoit d'identifier dans un premier temps le ou la futur.e porteur.euse de projet. Puis de l'accompagner pour lui permettre une appropriation et une prise en main totale du projet.

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objectif de créer la rencontre entre ce projet de Tiers Lieu littéraire et son ou sa future porteuse de projet, **incarné.e par vous !**

L'équipe :

VOLUMES - Accompagnement Tiers Lieu

Volumes est un laboratoire d'innovation social favorisant, à travers l'expérimentation, la recherche, le conseil et la formation, l'émergence d'écosystèmes locaux à impact positif.

Tout a commencé en 2015 lorsque Volumes lançait son premier espace prototype ; un hub créatif, productif et collaboratif ayant compté parmi sa communauté certains des acteurs parisiens les plus significatifs en matière d'innovation sociale et ayant impulsé bon nombre d'initiatives devenues aujourd'hui des projets indépendants et reconnus tel le premier foodlab européen, un makerspace, l'association Fab City Grand Paris ainsi que le réseau coopératif de Tiers lieux Oasis 21.

Les nombreuses sollicitations pour accompagner l'émergence de Tiers Lieux et autres espaces d'innovation nous ont incités à concevoir un dispositif d'incubation global en partenariat avec l'ensemble des acteurs intervenant dans le processus de création de ce

type de projet. C'est dans ce cadre-là que nous proposons cet appel à manifestation d'intérêt, pour faire se rencontrer des porteurs de projets avec des opportunités réelles de projets de Tiers Lieux.

Le Groupe Lamotte - Promotion immobilière

Lamotte est une entreprise familiale spécialisée dans l'immobilier depuis plus de 65 ans. Un groupe 100% indépendant qui maîtrise l'ensemble des métiers : la construction, la gestion, l'exploitation et l'investissement locatif. Fort de ses expertises, Lamotte accompagne les collectivités, les grands groupes, les commerces de proximité, et les particuliers dans la réussite de leurs projets immobiliers.

Présent sur tous les segments de l'immobilier, avec son savoir-faire technique et l'expertise de ses équipes intégrées, Lamotte est ainsi capable de travailler sur des projets aussi complexes que variés : locaux d'activités, clés en mains, immeubles tertiaires, logements, terrains à bâtir, résidences services seniors, résidences pour étudiants et jeunes actifs, projets mixtes...

Lamotte s'attache à prendre en compte les spécificités et les besoins de chaque territoire pour intégrer ses projets immobiliers au cœur des villes et quartiers, afin de permettre le bien-être des habitants et favoriser le lien transgénérationnel.

Par son engagement pour les territoires, le soutien à la vie culturelle, sportive et solidaire, Lamotte développe une politique de partenariat et de mécénat qui fait sens : le voilier Class40 de Luke Berry, le navire hydrogène Energy Observer, le Marathon Vert, Opération "Plantons 1 million d'arbres" à Bordeaux, l'association Le Rire Médecin...

En tant qu'acteur de référence, Lamotte apporte des réponses concrètes, durables et responsables, tournées vers l'avenir et l'humain.

Courtoisie Urbaine - Implication habitante

Dans une démarche d'innovation sociale autour des enjeux d'appropriation et de mise en place d'usages dans l'espace habité, l'équipe en charge de la conception du projet immobilier s'appuiera sur Courtoisie Urbaine, acteur référent dans le champ de l'accompagnement à maîtrise d'usages. Activer et ancrer le futur tiers-lieu, solliciter les Bouscatais pour contribuer à imaginer sa programmation, impliquer les futurs habitants et les accompagner jusqu'à l'appropriation de leur logement, sont autant d'étapes qui contribuent à inventer de nouveaux espaces de solidarité et d'entraide, à créer du lien social, et à favoriser les parcours résidentiels.

Les équipes de Courtoisie Urbaine seront donc à l'initiative d'un certain nombre de rendez-vous avec les Bouscatais actuels et futurs tout au long de la conception, de la réalisation et de la mise en fonctionnement du projet. Ils se feront le relais des besoins et attentes du territoire auprès des différents acteurs du projet.

Plateau Urbain - Occupation temporaire

Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire, fondée il y a dix ans sur le principe d'une vacance structurelle à résorber en métropole. La coopérative mène des activités de gestion d'espaces d'activités temporaires à prix maîtrisé à destination de porteurs de projets n'ayant pas accès au marché dit classique, en

Île-de-France et à Lyon, Bordeaux et Marseille. Forte de son expérience de plus de 45 projets en gestion directe, indirecte ou multipartenariale, la coopérative mène également des activités de conseil et d'accompagnement de maîtrise d'ouvrage, privées ou publiques. En s'appuyant sur les retours d'expérience de montage et de développement de projet dans des cadres et des contextes très variés et sur une équipe de 50 personnes avec des compétences diverses, Plateau Urbain a mené plus d'une centaine d'études et accompagne une diversité de propriétaires et collectivités à définir les impondérables juridiques et économiques de projets hybrides et de tiers-lieux, élaborer des cadres de gouvernance partagée, vérifier la faisabilité technique et parfois mettre en oeuvre les étapes opérationnelles de lancement de projet.

Plateau Urbain a été missionné par le groupe Lamotte afin d'étudier les conditions d'activation du groupe Peugeot avant le démarrage des travaux. Les scénarios d'occupation qui résulteront de cette étude en cours auront vocation à ouvrir le site au public et à créer les conditions d'une préfiguration du tiers lieu.

La librairie

Une librairie indépendante solidement implantée à Mérignac, et partenaire de Lamotte en vue de la création d'une librairie au sein de l'Îlot de la Barrière du Médoc, en relation directe avec le tiers lieu. Mme Sigouneau incarne d'ores et déjà les connexions ambitionnées sur ce site, puisqu'elle collabore régulièrement avec de nombreux artisans du territoire dans le cadre de son activité. C'est à ce titre qu'elle a pu faire remonter les besoins autour du secteur de l'artisanat et de l'artisanat d'art, alimentant ainsi la réflexion sur la création d'un lieu regroupant des activités de conception, de production, d'animation, etc... ouvert et attractif pour le quartier et plus largement sur la métropole.

Présentation du projet

La reconversion de l'Îlot Barrière du Médoc s'inscrit dans le sillage des grands projets de la métropole Bordelaise qui contribuent à la singulariser, à lui donner une identité particulière, originale, attrayante. Ici, la Ville du Bouscat projette, sur le site emblématique de l'ancienne concession Peugeot, la construction d'un projet mixte qui offre l'occasion d'imaginer et de réaliser des innovations préfigurant la ville de demain.

La proposition portée par le groupement emmené par le Groupe Lamotte s'appuie sur quatre principes fondateurs :

- S'inspirer de l'histoire,
- Réaliser responsable,
- Imaginer avec tous et pour tous,
- Habiter et s'épanouir.

Le projet prend ses quartiers sur une parcelle en cœur d'îlot d'environ un hectare, dans la trame urbaine de la ville du Bouscat, entre l'Avenue de la Libération et la rue Laharpe.

La programmation est mixte avec sur la grande majorité du site, une diversité de logements (Individuels, individuels superposés, collectifs, sociaux, locatifs aidés, logements ateliers...) et sur la partie donnant sur l'avenue de la Libération, des espaces d'activités comprenant

une librairie et un tiers lieu associé. Les surfaces allouées aux espaces d'activités représentent environ 800 m² dont 550 destinés au tiers lieu et 250 à la librairie.

La librairie sera portée par Julie Sigouneau, gérante de la librairie le Pavé dans la Marge à Mérignac.

Le positionnement du tiers lieu a été pensé pour créer des synergies avec la librairie et répondre aux enjeux du territoire de posséder un lieu culturel dynamique et ouvert à tous. Des réflexions ont été menées par l'équipe en phase concours avec des propositions d'aménagements et d'actions orientés vers les métiers du livre et de l'édition au sens large. **La programmation définitive sera à construire avec le ou la future porteur.euse de projet, en collaboration étroite avec la libraire et les acteurs et habitants du territoire).**

À ce jour, le tiers lieu a été pensé pour s'articuler autour de trois pôles :

- Un café restaurant : espace de convivialité et d'animation
- Un espace polyvalent dédié à l'événementiel et l'accueil de groupe (formation, séminaire...)
- Un espace artisanal facilitant l'implantation d'activités artisanales et créatives en lien avec le livre (typographie, illustration, sérigraphie, fabrication de papier...)

Le programme d'incubation

Pourquoi un programme d'incubation?

Régulièrement sollicité par différents porteurs de projet ou par des promoteurs désireux de proposer des programmes immobiliers inscrits dans l'air du temps, Volumes réfléchit depuis plusieurs années à la manière dont elle peut accompagner cette demande en offrant un maximum de garanties de succès à l'ensemble des parties prenantes.

Volumes propose donc de transmettre son expérience avec une approche à l'image de ce que sont les Tiers Lieux : collaborative et humaine.

La démarche d'accompagnement proposée a été pensée comme une collaboration étroite de l'ensemble des parties prenantes; chacun mettant son expertise, son expérience et son énergie au service du projet.

Sur le projet de tiers lieu du Bouscat :

- Le Groupe Lamotte apporte son expertise pour offrir tous les gages permettant de sécuriser la partie foncière et immobilière du projet.
- Volumes apporte l'expertise sur l'ingénierie de projet de Tiers lieu, notamment sur les aspects de définition des usages, de construction du modèle économique ainsi que sur la mise en place de la gouvernance.
- Courtoisie Urbaine intervient au démarrage pour faciliter le dialogue avec le territoire et ses habitants.
- Plateau urbain étudie et encadre l'éventuelle occupation temporaire du site.

Volumes et le Groupe Lamotte ont vocation à s'inscrire dans le temps long et à travailler main dans la main avec le ou la future porteuse de projet pour permettre au projet de voir le jour sous les meilleures hospices.

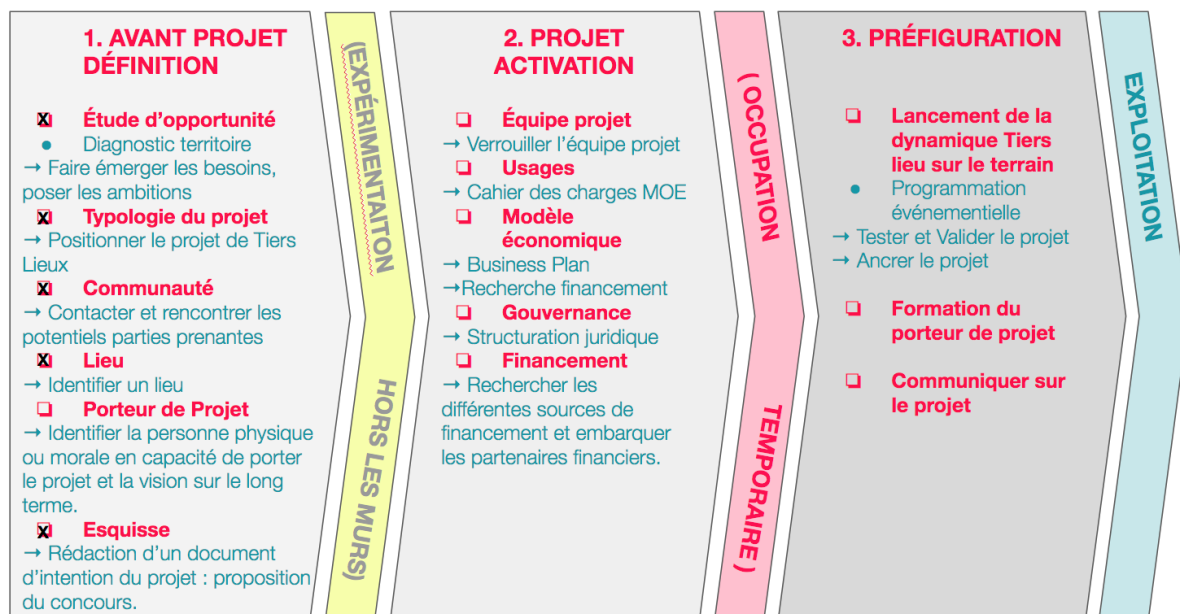
Le projet est incubé, dans un premier temps, au sein d'une association de préfiguration portée par Volumes, le promoteur et la libraire.

Le ou la porteur.euse de projet est intégré au dispositif le plus en amont possible afin qu'il puisse s'approprier doucement le projet, monter en compétence sur les différents aspects du sujet, prendre part et contribuer au montage du projet et qu'il prenne doucement son autonomie pour prendre les rênes du projet

En résumé : la proposition d'incubation consiste en une collaboration fine entre le ou la porteur.euse de projet, Volumes et le Groupe Lamotte afin de consolider le projet sur l'ensemble de ses aspects pendant toute la durée de sa mise en place : de sa conception à sa mise en exploitation.

Déroulé du montage d'un projet de Tiers Lieu

Volumes travaille depuis quelques années à l'élaboration d'un processus méthodologique de création de tiers lieux dont voici le schéma récapitulatif :



Concernant le projet du Tiers Lieu littéraire, une grande partie des éléments de l'avant projet a été produite lors du rendu du concours. À ce stade, et afin de valider cette première phase d'avant projet il nous est indispensable d'identifier le ou la porteuse de projet pour pouvoir co-construire les étapes suivantes. C'est dans cette perspective que l'appel à manifestation d'intérêt est proposé.

Co-portage, au cœur de la proposition d'incubation

Introduction

Pour aller plus loin qu'un simple accompagnement, Volumes, associé au Groupe Lamotte, a élaboré un dispositif d'incubation devant permettre d'offrir les meilleures chances de succès du projet. Ce dispositif se traduit par un engagement partenarial fort entre le maître d'ouvrage (Groupe Lamotte), son assistance à maîtrise d'ouvrage (Volumes) et le ou la porteur.euse de projet. Volumes et le Groupe Lamotte se sont engagés à assurer le portage du projet pendant sa phase de conception en collaboration avec le ou la porteur.euse de projet, avant de lui laisser entièrement la main lors du lancement de son exploitation

Volumes, associé au Groupe Lamotte, constituera une association de préfiguration dont l'objectif est d'incarner et de lancer très concrètement le projet de Tiers Lieu. Le ou la futur.e porteur.euse du projet fera partie intégrante de la gouvernance de cette association et ses responsabilités et ses engagements vont croître au fur et à mesure que le projet se déploie. L'objectif étant d'accompagner le ou la porteur.euse de projet pour lui transférer la responsabilité afin qu'il puisse être parfaitement autonome pour gérer son Tiers lieu au moment de son entrée en exploitation.

Phase de Conception

Lancement de la dynamique du Tiers Lieu.

Les enjeux de cette phase sont multiples :

- Constituer une entité juridique (association) qui incarne et qui donne les moyens au projet d'exister et de se mettre en place.
- Rassembler au sein de cette association l'ensemble des parties prenantes pour permettre la mise en place d'un processus de co-construction transparent et efficace.
- Constituer une personne morale vitrine du projet, identifiable par tous et capable de dialoguer avec l'ensemble des acteurs du projet et du territoire.
- Commencer à positionner le projet sur des appels à projet pour faciliter son financement.
- Accompagner et faire monter en compétence le ou la porteur.euse du projet pour qu'il acquiert toutes les aptitudes nécessaires à la prise en main du projet.
- Commencer à faire exister le projet à travers une série d'actions et une campagne de communication
- Créer les premiers partenariats stratégiques

Étapes :

- Création de l'association de préfiguration (*Volumes*)
- Identification du ou de la porteur.euse de projet (*Volumes, Groupe Lamotte, la ville du Bouscat, la FAB*)
- Définition des usages du tiers lieu (*Porteur.euse du projet*) en collaboration avec les différentes parties prenantes
- Construction du modèle économique du projet (*Porteur.euse du projet avec le soutien de Volumes*)

- Élaboration du modèle de gouvernance et rédaction des statuts de la SCIC (*Porteur.euse du projet avec le soutien de Volumes*) en collaboration avec les différentes parties prenantes
- Recherche de financements (*Porteur.euse du projet avec le soutien de Volumes*)
- Préfiguration du Tiers Lieu - programmation événementielle et animations du territoire (*Porteur.euse du projet*)

Phase d'exploitation

Ouverture et exploitation du Tiers lieu

Enjeux :

- Mettre en place la gouvernance définitive du projet
- Transférer entièrement la responsabilité et la direction du projet au porteur.euse du projet et son équipe.
- Mettre en place les modalités d'une coopération fine avec la librairie
- Développer de nouveaux partenariats avec les acteurs locaux
- Inclure les nouveaux habitants et commerçants dans la dynamique du Tiers Lieu
- Construire un réseau de confiance avec les différents partenaires
- Consolider les actions pour et sur le territoire
- Intégrer les nouvelles demandes dans le fonctionnement du projet
- Prendre part aux dynamiques locales de réseau

Étapes :

- Constitution de la SCIC et mise en place des instances de gouvernance (*Porteur.euse du projet avec le soutien de Volumes*) en collaboration avec les différentes parties prenantes
- Constitution de l'équipe (*Porteur.euse du projet*)
- Inauguration du lieu (*Porteur.euse du projet*)
- Accueil des premiers usagers (*Porteur.euse du projet*)
- Mise en place de la programmation ...(*Porteur.euse du projet*)



Les éléments de la candidature

Les éléments de la réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt attendus couvrent la description du profil du ou de la candidat.e, sa motivation, son projet et sa capacité à appréhender les enjeux économiques du projet.

Les candidatures éligibles sont celles qui auront répondu à l'ensemble des éléments du formulaire dédié et qui auront remis leur plan d'affaire (investissement et prévisionnel).

Les éléments de la réponse détaillés sont :

- Présentation du candidat
 - nom - prénom - e-mail
 - lieu de vie actuel
 - présentation courte (2000 signes)
 - expériences significatives (1000 signes)
- Ses motivations (2000 signes)
- Sa projection personnelle à 5 ans dans le projet (1000 signes)
- Sa vision du projet (4000 signes)
 - ses usages (2000 signes)
 - son animation en lien avec la thématique (2000 signes)
- L'appréhension de son rôle au sein du projet (1000 signes)
- Sa projection économique (2000 signes)
- Le plan d'affaire - fichier [Excel à télécharger](#) (plan de financement + prévisionnel)