VILLE DE FLOIRAC

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

CHÂTEAU DU CASTEL

Procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, préalable à la mise à disposition d'un bâtiment patrimoine inscrit de la ville de Floirac (33270), sis 11 avenue du président François Mitterrand, pour un projet mêlant restauration et culture.

INTRODUCTION

La consultation ne concerne :

- ni un marché public ;
- ni une concession d'aménagement ;
- ni une concession de travaux ;
- ni une concession de service.

Il s'agit d'une **procédure de mise en concurrence** organisée par la Ville de Floirac, selon la délibération N° 220926-29du Conseil Municipal en date du 26 septembre (à laquelle les plans et le présent cahier des charges sont annexés). Cette mise en concurrence est **préalable à la mise à disposition du château** du Castel via une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) ou d'un bail emphytéotique, **afin de restaurer le château** du Castel dans les règles de l'art, et **lui redonner de nouveaux usages** : **un lieu de restauration** central dans le bas Floirac,et **un lieu culturel.**

Le parc du Castel est composé d'un parc d'environ 2,3 hectares, propriété de la Ville de Floirac, s'inscrivant dans l'ensemble plus vaste du parc des Coteaux, ainsi que d'un château situé au cœur du parc du Castel, adressé au 11 avenue du Président François Mitterrand - 33270 Floirac.

Ce dernier, d'une superficie d'environ 680 m² répartis sur 5 niveaux (rez-de-jardin de 195 m², rez-de-chaussée de 183 m², R+1 de 178 m², R+2 de 81 m², R+3 de 44 m²), représente une identité forte de l'histoire de la ville et un élément fort de son patrimoine. Il est aujourd'hui inscrit au titre des Monuments Historiques par le Ministère de la Culture (séance de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture du 2 mars 2021).

La ville de Floirac va réaliser une première tranche de travaux destinée à préserver le bâti (restauration des façades et partielle des toitures), à renforcer les planchers (permettre des portances en accord avec des usages actualisés) et à rendre ERP les 4 premiers niveaux (ajustement des niveaux et mise en place d'un ascenseur), mais ne souhaite pas intervenir dans son aménagement intérieur.

L'objectif de cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est donc de choisir un acteur ou un groupe d'acteurs souhaitant développer de nouveaux usages dans le château, en lien avec le parc public, à travers un projet de restauration intérieure de ce patrimoine, propriété de la Ville de Floirac, dans le cadre d'un projet global de développement économique et touristique conventionné, sur une durée de bail nécessaire à l'amortissement des investissements privés.

Les groupements attendus devront comporter :

- un maître d'ouvrage, ou investisseur
- un exploitant du lieu spécialisé dans la restauration,
- une équipe de maîtrise d'œuvre, avec un architecte spécialisé dans la restauration du patrimoine et une équipe de bureaux d'études.

SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 2

I] CONTEXTE..... 4

II] LE SITE..... 7

III] OBJET DE L'AMI..... 9

IV] ORGANISATION DE LA CONSULTATION..... 10

V] PROTOCOLE D'ETUDE..... 13

VI] INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES..... 13

VII] ANNEXES..... 13

I] CONTEXTE

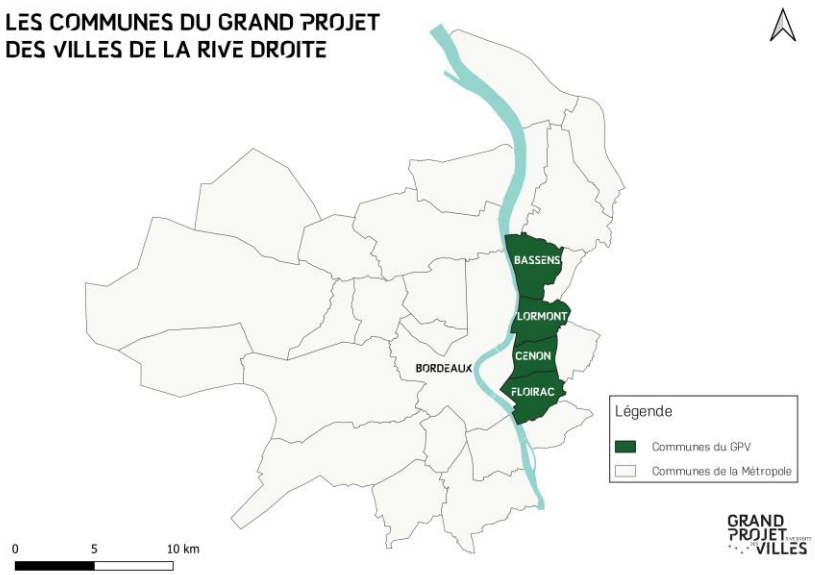
1.1 – La Rive Droite

L'urbanisation de la rive droite de la Garonne s'inscrit dans la longue histoire du développement économique de Bordeaux. Site privilégié du développement industriel des 19e et 20e siècles, cette rive va continuer à jouer un rôle stratégique avec le bouclage de la rocade, par l'accueil d'un ensemble de parcs d'activité économique connectés à cette infrastructure majeure pour l'économie métropolitaine.

La seconde partie du 20e siècle voit aussi l'accélération de la résidentialisation de la rive droite avec la création de grands ensembles dont une part importante de logements sociaux qui marquent encore le profil sociologique de ce territoire (1).

En 2001, les communes de Bassens, Lormont, Cenon et Floirac et la Communauté urbaine de Bordeaux, appuyées par l'État, font le choix d'un projet de développement commun. L'arrivée du tramway, le développement de la gare de Cenon et le nouveau pont Chaban-Delmas vont construire une nouvelle relation à la métropole et soutenir la dynamique de projet. Le groupement d'intérêt public constitué par les 4 villes et la CUB dit « Grand Projet des Villes Rive Droite » va permettre de coordonner les projets de renouvellement urbain des quartiers politique de la ville, la transformation profonde de la morphologie urbaine générale du territoire et de promouvoir ainsi une nouvelle image de la Rive Droite.

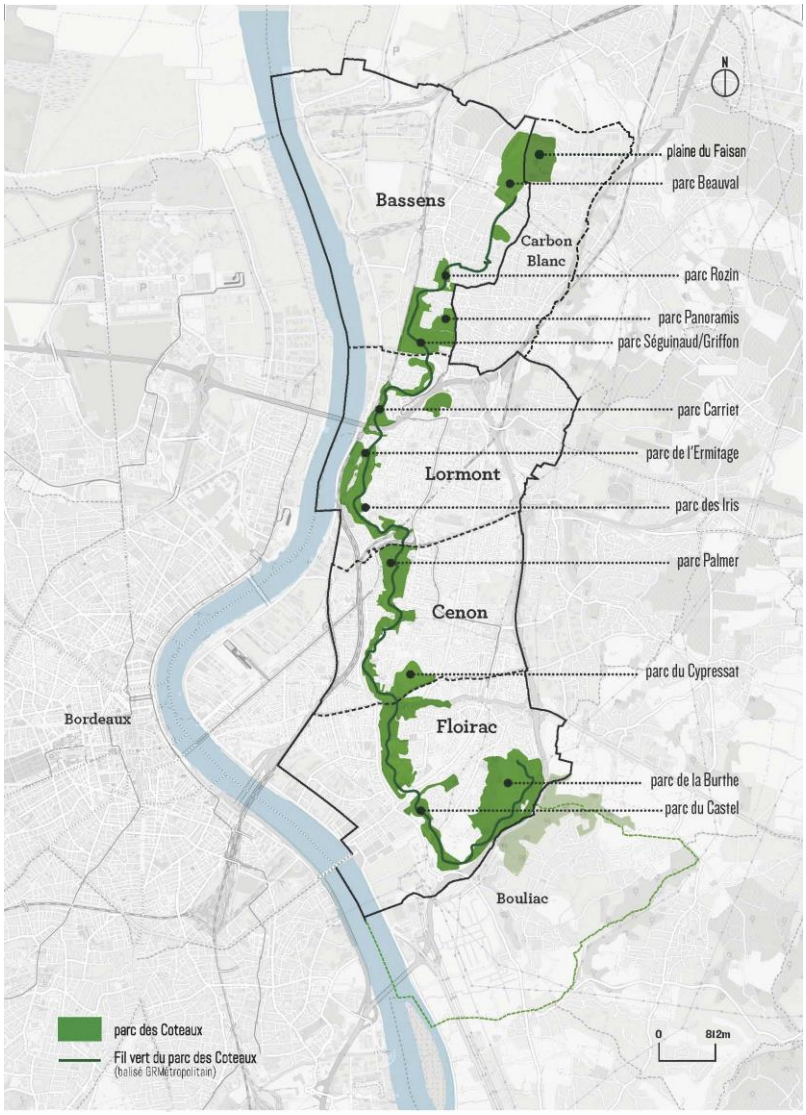
Aujourd'hui, la métropole bordelaise et la ville de Bordeaux se recentrent autour du fleuve Garonne avec des opérations d'aménagement majeures telles que l'OIN Bordeaux-Euratlantique, les ZAC Bastide-Niel et des Quais (quartier Rives de Floirac), mais aussi la création de nouvelles infrastructures comme l'Arkéa Aréna (la salle de spectacle de Bordeaux Métropole) ou le pont Simone Veil (livraison horizon 2024). Cette dynamique de création de nouveaux quartiers et d'équipements métropolitains, en particulier dans le bas-Floirac, va faire naître de nouveaux besoins et de nouveaux usages de proximité, de vie nocturne et de tourisme sur la Rive Droite qu'il faut pouvoir accompagner.



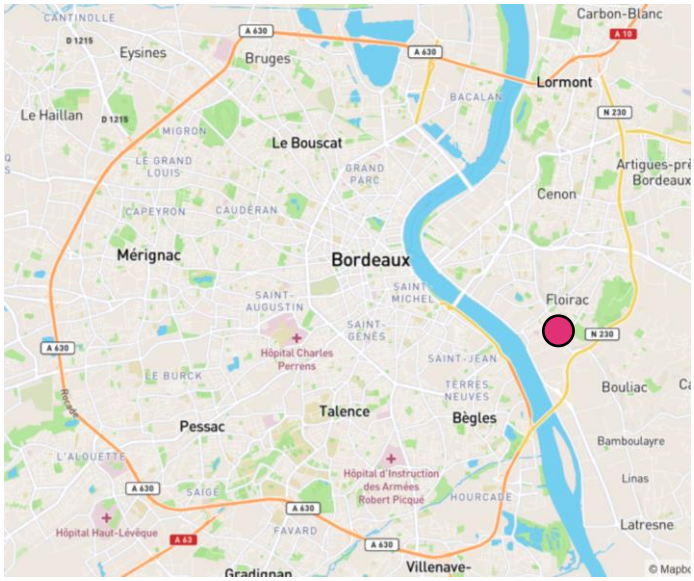
[1] La Rive Droite (Bassens, Lormont, Cenon et Floirac) représente 9% de la population métropolitaine et porte 25% des logements sociaux.

1.2 – Le parc des Coteaux

Fort de 500 hectares dont 250 d'espaces publics et 120 ha classés en Espace Naturel Sensible, le parc des Coteaux rassemble 12 parcs publics situés sur la Rive Droite de la Garonne. Ce grand paysage structurant de la métropole bordelaise, fait l'objet d'un programme ambitieux de développement de la biodiversité, mis en œuvre par les villes de Floirac, Cenon, Lormont, Bassens et Carbon-Blanc, avec l'appui de Bordeaux Métropole et du Département de la Gironde. Animé par le GPV Rive Droite, le parcLAB est un espace de partage, d'échange et de coopération. Il permet aux cinq communes d'agir ensemble sur le parc des Coteaux pour la mise en œuvre d'un plan de gestion écologique intercommunal, d'expérimentations et d'actions de formation et de sensibilisation. Parcouru par le GR Métropolitain, le parc des Coteaux offre aux promeneurs des paysages de prairies calcaires, des sous-bois humides et des belvédères uniques sur la métropole bordelaise. https://www.surlarivedroite.fr



1.3 – La ville de Floirac



A l'est de Bordeaux, qu'elle jouxte côté rive droite de la Garonne, Floirac s'étend de part et d'autre d'un coteau qui culmine à 70 mètres d'altitude.

Les Rives de Floirac vues du coteau (fil vert du Castel)

La ville, en pleine mutation, compte de nombreux projets urbains en cours : ZAC des Quais (quartier des Rives de Floirac où l'on trouve l'Arkea Arena et la Nouvelle Polyclinique du Tondu et son service d'urgences), ZAC Garonne-Eiffel (faisant partie de l'OIN Bordeaux Euratlantique), Opération de Rénovation Urbaine de Dravemont (quartier du Haut-Floirac, au terminus du tram A) et d'équipements majeurs et de proximité (éducatif, sportif, culturel et social) afin de répondre aux besoins de sa population de près de 18 200 habitants (Insee 2019). L'ouverture du pont Simone Veil en 2024 ainsi que l'aménagement de la voie Eymet avec la mise en place d'un transport en commun en site Propre vont également rapprocher Floirac de la Ville-Centre, de la métropole et faciliter les mobilités au niveau de l'entrée Sud de l'agglomération. Le projet DULONG enfin (244 logements) à proximité de la mairie), la création de nouveaux commerces et de nouveaux parcs et services publics (parc Eiffel, école Richelieu, collège du Bas Floirac) complèteront la mutation en cours de la commune.

Arkea Arena

II] LE SITE

2.1 – Historique du Castel

Le château du Castel a été bâti dans la 1ère moitié du 19e siècle dans un style architectural néo-gothique, par M. Blondel de Joigny (maire de Floirac de 1822 à 1829), propriétaire du domaine.

Des rumeurs racontent que quelques éléments du château proviendraient des ruines de l'abbaye de la commune de La Sauve-Majeur (commune rurale du canton de Créon).

Au début du 20e siècle, le domaine subit de nombreuses modifications : la vigne est arrachée (à cause du phylloxera) et le parc est aménagé en un grand jardin. Seuls les chais, encore présents aujourd'hui, rappellent le passé viticole de la propriété.

Dans les années 1930, la famille Ledoux décide de faire démolir le pigeonnier du château afin de réaliser un salon d'apparat, une cheminée moderne, un escalier extérieur et des baies vitrées. Cette modification du bâti est réalisée par M. Jourde, architecte du stade de Bordeaux.

Pendant la 2ème Guerre Mondiale, le marchand d'art Paul Rosenberg a séjourné au château et a entreposé des toiles de valeur. Le château fut ensuite occupé par les Allemands. Ils firent construire une passerelle sur la façade Est du château permettant l'accès au premier niveau du bâtiment depuis la colline se situant à l'arrière de celui-ci.

En 1959, le domaine est racheté par la Mairie de Floirac qui va transformer et rénover le domaine pour y installer plusieurs services publics. En 2003, les 2ème et 3ème étage ont été rénovés, mais l'ensemble des services municipaux ont été relocalisés depuis longtemps laissant le château sans usage.

Les travaux décrits en introduction sont programmés en 2023, en liaison avec les Monuments Historiques..

2.2 – Etat des lieux partiels

Le château du Castel a fait l'objet de diagnostics techniques :

Relevé géomètre du terrain et du bâtiment	19/05/2015
Constat de repérage amiante	18/08/2006 et 02/11/2016
Etat relatif à la présence de termites	02/11/2016
Diagnostic électrique	22/08/2017
Diagnostic plomb	02/11/2016
Diagnostic structure	18/10/2017 et 20/05/2019

Ces diagnostics ont été réalisés afin de permettre un état des lieux des bâtiments et l'avancement de la dégradation qu'induit le prolongement de la période de vacance.

III] OBJET DE L'AMI

3.1 – Philosophie

La Ville de Floirac entend faire du château du Castel un site emblématique des transformations à l'œuvre sur la Rive Droite, tant en matière d'expérience culinaire dans un parc remarquable, que de lieu culturel.

La capacité du projet à s'ouvrir sur la ville et à construire les conditions de sa fréquentation par la population, les acteurs du territoire et les personnes de passage, sont au centre des attentes de la collectivité dans un contexte de forte mutation et de carence d'offre de restauration le midi, mais aussi et surtout le soir, alors même que l'Arkea Arena draine un public nombreux lors des soirs de concerts.

Des fonctions permettant les échanges entre différents publics (acteurs économiques, associatifs, privés et publics, habitants, touristes...) semblent nécessaires pour en refaire un véritable lieu de vie du centre bourg de Floirac.

Plus largement, la configuration particulière du bâti, sa puissance d'évocation et les enjeux historiques autour de ce projet invitent à imaginer un programme mixte, associant différentes fonctions et multipliant les publics intéressés à la nouvelle vie du site.

3.2 – Programme objectif

>> Restauration

Les locaux existants en rez-de-jardin et en rez-de-chaussée du château peuvent aisément être réadaptés pour accueillir les fonctions d'une offre de restauration : salle de restauration (polyvalente), cuisine, réserve… D'autre fonctions complémentaires peuvent être imaginées pour en faire un démonstrateur culinaire et optimiser les équipements : pôle traiteur, boutique de produits locaux et vente de produits transformés et paniers repas, animations d'ateliers cuisine, buvette extérieure …

>> Culture

Les locaux des 1er et 2ème étages peuvent être quant à eux réadaptés pour accueillir des fonctions d'exposition culturelle (en rappel du passé historique marqué par la présence du galeriste Paul Rosenberg dans ces lieux), de séminaires, de réunions. La terrasse accessible PMR du 2ème, qui jouit d'une vue remarquable sur Floirac et sur Bordeaux, peut permettre un usage mixte pour la fonction restauration et la fonction séminaire/culturelle.

Le présent AMI laisse l'initiative aux groupements candidats en matière de propositions programmatiques complémentaires. Le projet proposé pourra ainsi articuler différentes natures de programmes avec une attention particulière aux risques de conflits d'usages et aux conditions techniques d'accueil (ERP) et d'exploitation du projet.

La collectivité est ouverte à toute piste programmatique cohérente avec les objectifs énoncés précédemment (ouverture sur la ville, mixité programmatique, rayonnement / valorisation du patrimoine, insertion dans la stratégie économique de territoire) : espace d'exposition, de formation, tiers-lieu, tourisme, hébergement atypique… peuvent être étudiées sous réserve d'insertion dans un programme d'ensemble et de cohérence de programme de travaux réalisé par le porteur de projet.

3.3 – Ambitions patrimoniales et environnementales

L'inscription de ce patrimoine bâti dans l'écrin de verdure que représente le parc du Castel et plus largement le parc des Coteaux, invite à construire un projet ambitieux. La Ville de

Floirac souhaite aboutir à la mise en œuvre d'un projet susceptible de révéler ce patrimoine par l'introduction d'un nouvel usage, adapté au site et à ses caractéristiques. Il s'agit donc d'une restructuration respectueuse du site et des éléments qui font sa qualité et son histoire.

Synthèse sur les enjeux de réhabilitation

Le réalisme du projet sera la clé de sa réussite et invite à penser en termes d'adéquation programme/projet. Si la programmation désirée par la Ville en rez-de-jardin et en rez-de-chaussée avec le développement d'une offre de restauration en insertion est affirmée, des fonctions et usages complémentaires sont recherchés pour développer un écosystème aux contours à définir (transition alimentaire, économie, tourisme, Culture…). La capacité à trouver le programme de nature à minimiser les interventions sur l'aménagement intérieur sont au centre de la consultation pour trouver un équilibre économique avec un retour sur investissement dont la durée sera déterminée par le projet.

IV] ORGANISATION DE LA CONSULTATION

4.1 – Procédure de consultation

La présente consultation est passée selon une procédure ouverte, librement définie par la collectivité et dont les modalités sont énoncées dans la suite du présent cahier des charges. Elle vise la mise à disposition sous condition d'un patrimoine historique de la ville de Floirac.

4.2 – Composition des équipes

La consultation s'adresse à des groupements intégrés : investisseur /maître d'ouvrage, maître d'œuvre, exploitant, et vise la désignation d'un groupement lauréat susceptible de s'engager sur la réalisation et la mise en exploitation ultérieure de l'opération.

La collectivité est consciente de la difficulté à construire des démarches de projet impliquant un trop grand nombre d'intervenants. Le caractère pluridisciplinaire des équipes, induit par la nature de la commande, ne doit pas se construire au détriment de la capacité à articuler les différentes compétences et à construire une réponse cohérente.

Les groupements pourront ainsi être modifiés en cours de procédure, sous réserve de justification par le mandataire et de sa validation par le maître d'ouvrage. Il est possible de présenter une équipe resserrée et des intentions sur les acteurs qui pourront être intégrés au fil de l'avancement du projet.

Le mandataire est nécessairement l'investisseur / maître d'ouvrage. Il est solidaire des autres membres du groupement.

L'exploitant (a minima sur les fonctions de restauration) devra être identifié (et faire l'objet d'une validation par le maître d'ouvrage de l'AMI) avant la remise de l'offre initiale.

4.3 – Planning de l'AMI et détail des livrables par étape

- **Lancement de l'AMI** : **27 septembre 2022**
- **Visite de site** : **19 octobre 2022 à 14h30**
  Les équipes sont libres de se rendre à la visite de site dans la configuration qui leur convient. A minima, un représentant de chaque groupement devra être présent lors de la visite. RDV au château du Castel, 11 avenue François Mitterrand 33270 Floirac.
- **Remise candidature : 16 novembre 2022**– *contenu dossier voir page suivante*
  Les dossiers sont à remettre au format numérique (pdf) sur la plateforme sécurisée de marchés avant le 16 novembre 2022 - 17h.

Contenu du dossier de candidature

Chaque groupement candidat est invité à remettre :

>> Une présentation du groupement candidat (format pdf)

- Présentation des membres (références des principaux membres en rapport avec la mission et capacités financières à porter le projet) - *2 pages maximum format A4 par membre*
- Présentation de l'organisation du groupement (en phase AMI + montage pressenti) - *2 pages maximum format A4*

Il est possible d'annexer les books complets des différents membres du groupement.

>> Une note d'intention (format pdf) - *10 pages format A4 maximum*

- Compréhension des objectifs et enjeux
- Proposition de mise à disposition du bien (conditions, durée…)
- Axes programmatiques
- Principes fondateurs du projet de réhabilitation

➔ **Choix des candidats admis à déposer une offre : fin novembre 2022**

A l'issue de la phase de candidatures, les élus de la ville se prononceront sur les candidats admis pour la phase suivante de l'AMI. **Les critères d'analyse** des candidatures sont les suivants, dans l'ordre de leur énoncé :

- Compréhension des enjeux et pertinence des intentions de projet et de programme ;
- Composition de l'équipe et méthodologie proposée ;
- Capacités financières et techniques du groupement ;
- Proposition de mise à disposition du bien (conditions, durée…).
- Principes fondateurs du projet de réhabilitation

➔ **Workshop : 15 décembre 2022**

Chaque équipe admise pour la seconde phase sera invitée à une séance de workshop le 15 décembre avec les équipes techniques en charge du pilotage du dossier (Ville et AMO GPV Rive Droite).

Le workshop sera **d'une durée de 1H30 par groupement** et a vocation à répondre aux questions soulevées par l'avancement des études. Les groupements sont libres des éléments présentés. **Le workshop ne constitue pas un rendu intermédiaire et ne fait l'objet d'aucune transmission de livrable préalable.** Les équipes conservent les documents présentés à l'issue du workshop.

Un compte-rendu est établi par le maître d'ouvrage de l'AMI et sera transmis au groupement.

➔ **Remise des offres initiales : 25 janvier 2023** **(contenu de l'offre voir page suivante)**

➔ **Auditions : 1er février 2023**

Une audition de chaque groupement est prévue le 1er février 2023

L'audition se déroule en deux temps :

- 1 présentation : 45 minutes ;
- 1 séance de questions/réponses : 1 heure.

➔ **Offre définitive : 15 février 2023 à 12h00**

L'offre définitive suit le même sommaire que l'offre initiale (voir page suivante).

Le protocole doit être transmis le 15 février dans la version définitive signée par le mandataire du groupement.

➔ **Choix du lauréat : Mars 2023**

Le choix du lauréat sera réalisé lors du Conseil Municipal de mars 2023 qui validera le projet répondant le mieux aux objectifs de la ville selon les critères énoncés dans ce document. Le conseil autorisera Monsieur le Maire à signer les documents

contractuels engageant la ville et le lauréat.

Contenu de l'offre (initiale puis définitive)

Chaque groupement est invité à remettre une offre comprenant **(dossier format pdf)** :

>> Une note de synthèse présentant les éléments essentiels de l'offre *- 4 pages A4 max*

>> Un mémoire architectural *- 20 pages maxi*

- le parti architectural et paysager ;
- l'approche patrimoniale ;
- l'approche environnementale et durable ;
- les grands équilibres de l'économie de construction.

>> Un mémoire programmatique et fonctionnel décrivant à minima *- 10 pages A4 max*

- le programme et sa capacité à répondre aux objectifs et enjeux du projet ;
- les grands principes fonctionnels (ERP, sécurité incendie…) ;
- le mode d'exploitation / animation prévu.

>> Un carnet de projet *- 20 pages A3 max*

De format A3, il synthétise les éléments graphiques et présentera à minima :

- un plan de situation repérant les principaux éléments de contexte pris en compte par le groupement ;
- un plan masse, repérant les accès et cheminements ;
- les plans de chaque niveau ;
- les schémas fonctionnels repérés (plan, axonométrie…) permettant d'accéder à une compréhension rapide du fonctionnement global du projet ;
- les principales élévations et coupes ;

La production de perspectives est laissée libre.

>> Un mémoire juridique et financier décrivant :

- les modalités retenues pour la réalisation de l'opération (rôle des membres, types de contrat envisagés) ;
- l'organisation juridique du futur ensemble immobilier et les modalités d'exploitation ;
- les grandes données du bilan d'opération (valeurs proposées, coût travaux prévu, location…).

>> Le projet de mise à disposition du bien

Les modalités proposées par le groupement à la Ville dans la rédaction d'une AOT ou bail sont transmises au stade de l'offre.

NOTA BENE

La ville de Floirac se réserve la possibilité de modifier le calendrier proposé, en fonction de ses obligations, notamment en matière de coordination avec les instances de la collectivité. Un délai minimum de 15 jours sera respecté pour toute évolution du calendrier initialement proposé.

V] PROTOCOLE D'ETUDE

Le lauréat de l'AMI est invité à signer un protocole d'études en exclusivité visant la poursuite des études du projet en lien avec la collectivité en vue de la signature d'une mise à disposition du bien.

Le protocole s'arrête à la validation des autorisations administratives pour une signature du lien contractuel entre le lauréat de l'AMI et la collectivité permettant le lancement des travaux.

VI] INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Envoi des offres dématérialisées par voie électronique
Bernard ANTON, Directeur de Services techniques et de l'Urbanisme : b.anton@ville-floirac33.fr
Et
Fanny MIGOUT-MALCURT, Directrice du Patrimoine : fa.malcurt@ville-floirac33.fr

Contact téléphonique
GPV RIVE DROITE
Maxime Derrien
06 83 31 18 42

La ville de Floirac se réserve la possibilité d'utiliser tout ou partie des résultats d'études remis par les groupements au cours des différentes phases de la consultation (réunion avec partenaires…).

En cas d'utilisation à des fins de communication, un échange préalable avec les groupements sera effectué.

VII] ANNEXES

7.1 – Plans de niveau