

WOODRISE VALLEE

Cité du Bois 5.0

Un projet unique, innovant conçu avec les entreprises, pour les entreprises

APPEL À CANDIDATURES POUR LA PHASE 1 :
LOCATION D'ESPACES TERTIAIRES EXISTANTS



SOMMAIRE

1. UN PROJET UNIQUE ET INNOVANT	3
1.1 - La dynamique Woodrise recoupe plusieurs politiques métropolitaines et régionales	3
1.2 - Un foncier rare et idéalement situé	3
1.3 - L'équipe	3
1.4 - Le phasage	4
1.5 - Calendrier de l'AAC	4
2. DESCRIPTION DES LOCAUX DISPONIBLES POUR LA PHASE 1 DE WOODRISE VALLEE.....	4
2.1 - Plan de situation de WoodRise vallée	4
2.2 - Plan masse du bâtiment existant	6
2.3 - Plan du bâtiment	6
2.4 - Services disponibles pour les futurs locataires de la phase 1	6
2.5 - Convention d'occupation	7
2.6 - Montant de la redevance	7
3. MODALITÉS DE LA CONSULTATION	7
3.1 - Les invariants de la consultation	7
3.2 - Le contenu du dossier de candidature	7
3.3 - Pour les candidats sélectionnés	7
4. REGLEMENT DE L'APPEL A CANDIDATURE	8
5. ANNEXES	8
5.1 - À propos de la Ville d'Artigues-près-Bordeaux	8
5.2 - À propos de Bordeaux Métropole	8
5.3 - À propos de l'OIM Arc Rive Droite	9 - 10

WOODRISE VALLÉE : L'ECOSYSTEME DE LA CONSTRUCTION - BOIS - BIO&GÉO-SOURCÉS SE DEVELOPPE A ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

1. UN PROJET UNIQUE ET INNOVANT

Issu d'une dynamique soutenue par Bordeaux Métropole et Euratlantique depuis 2014 en faveur de la décarbonation du BTP, le projet WoodRise vallée vise à répondre au besoin des entreprises, à poursuivre la structuration des acteurs de la construction bois, à permettre à l'écosystème de se regrouper, de s'animer, d'accélérer son développement et les innovations.

1.1. La dynamique Woodrise recoupe plusieurs politiques métropolitaines et régionales

- Filière Forêt-bois fortement implantée sur le territoire néo-aquitain, avec le soutien du Conseil régional ;
- Écosystème de la construction bois en développement et en besoin de structuration ;
- PCAET de Bordeaux Métropole : neutralité carbone du territoire à horizon 2050 ;
- Schéma de développement économique métropolitain : accompagner les transitions et favoriser l'économie de la transition ;
- Opération d'Intérêt Métropolitain Arc Rive Droite : une opération de développement territorial pour soutenir l'innovation et accélérer l'économie de la transition, développer l'activité économique et rééquilibrer l'emploi et la démographie au bénéfice de la rive droite de l'agglomération bordelaise ;
- Ville d'Artigues-près-Bordeaux : accompagnement de l'opération de réaménagement des secteurs économiques Blancherie/Feydeau ;
- Feuille de route NEOTERRA de la Région Nouvelle Aquitaine.

1.2. Un foncier rare et idéalement situé

Le projet WoodRise vallée s'implante à Artigues-près-Bordeaux sur le secteur de la Blancherie. Situé au cœur d'un Parc d'Activités dynamique d'environ 60 ha regroupant plus de 3 000 emplois, le projet bénéficie d'un accès direct à la rocade de Bordeaux via 2 échangeurs, de la proximité du tramway, de la desserte de 3 bus dont le futur bus express (20 mn pour rejoindre la gare Saint Jean), et d'un parc relais.

Le projet WoodRise vallée s'étend sur 9 hectares dont 6ha de terrain à bâtir, 4500 m² bâtis, et 2,5 ha d'espace boisé classé. L'ensemble du foncier et des bâtiments est propriété de Bordeaux Métropole.

Le projet comporte trois axes principaux, la production, la formation et la recherche-développement, avec l'ambition de maintenir ou créer 700 emplois environ.

Il s'articule autour de trois espaces :

- **Espace Artisanat & Industrie** : "pôle activité"
Accueil d'entreprises ayant un projet de création d'unité de production à bâtir.
- **Espace Technologie Construction 4.0**
 - Plateau de formation en réalité virtuelle ;
 - Plateau de démonstration des technologies innovantes de la construction 4.0 ;
 - Plateau d'outils de production mutualisés.
- **Espace Tertiaire**
Accueil de structures et d'entreprises ayant un besoin de bureaux avec services associés.

1.3. L'équipe

L'ingénierie de projet est portée par une équipe regroupant Bordeaux Métropole et les partenaires membres fondateurs de l'association Woodrise Vallée : l'Institut technologique FCBA, l'Etablissement public d'aménagement Euratlantique, le cluster régional de la construction durable « Odeys », et la Ville d'Artigues-près-Bordeaux.

1.4. Le phasage

Portant une ambition de démonstrateur d'innovation, le projet WoodRise vallée prévoit de se déployer en 3 phases :

- **Phase 1** : dès juillet 2025, accueil d'acteurs économiques dans les 1500 m² de **bureaux du bâtiment A** existant et opérationnel, en location, pour des activités tertiaires.
Préfiguration de la plateforme technologique digitale Construction 4.0, tests et installation.
- **Phase 2** : 2028, appel à candidature pour l'accueil d'entreprises dans les 3200 m² de bureaux des **bâtiments B et C** (après rénovation et montée en gamme) en location, pour des activités tertiaires.
Finalisation de la plateforme technologique digitale Construction 4.0. Les entreprises implantées sur WoodRise vallée seront prioritaires pour bénéficier des prestations de cette plateforme.
- **Phase 3** : Début 2026, appel à candidature pour l'accueil d'entreprises sur les 6ha de foncier actuellement nu en cours d'aménagement, pour des activités productives artisanales et/ou industrielles (livraison début 2029).

Le présent Appel à candidature (AAC) s'inscrit dans la phase 1 du projet WoodRise vallée. Il consiste à sélectionner les acteurs économiques qui pourront s'implanter, en pionnier, dans la WoodRise vallée.

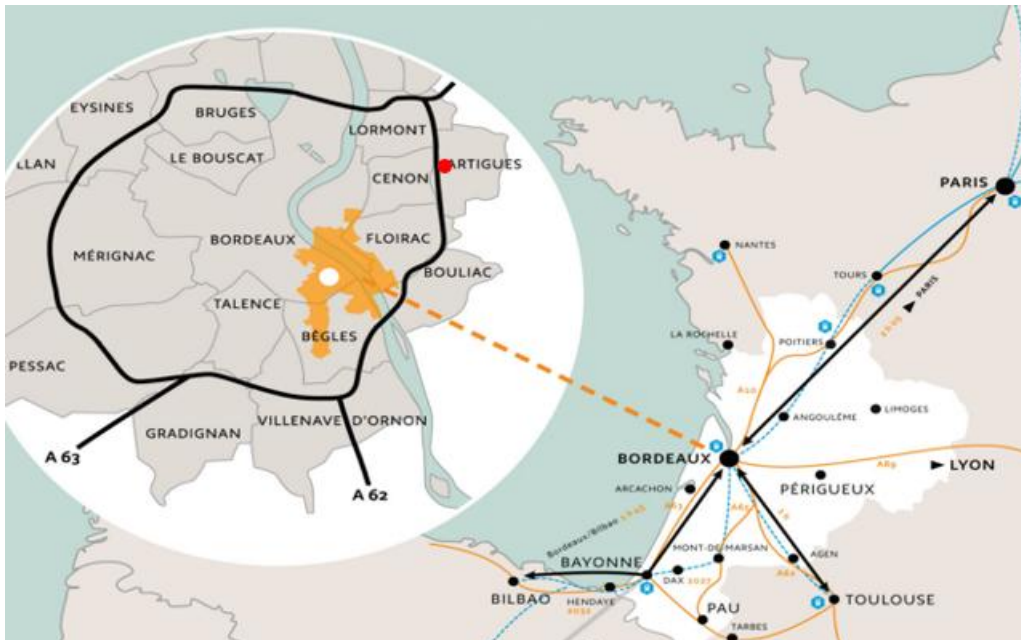
1.5. Calendrier de l'AAC :

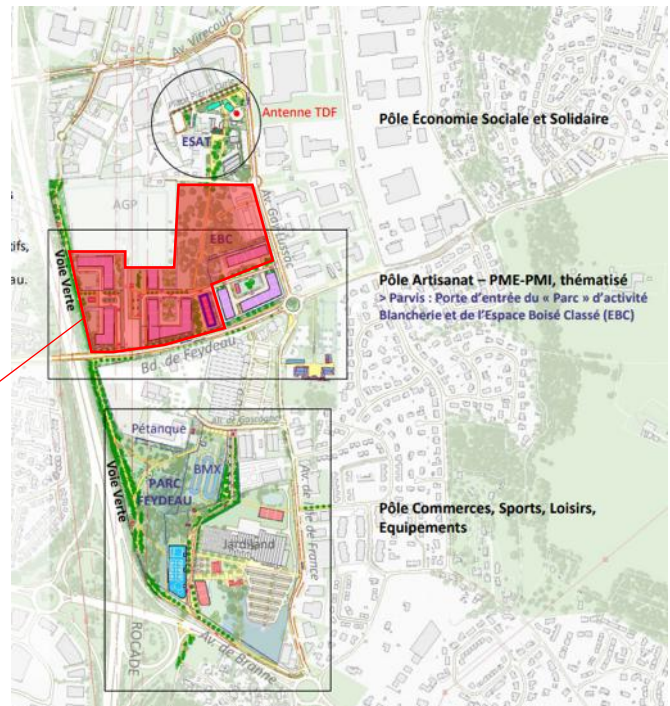
- 02/04/2025 : Lancement de l'AAC phase 1.
- 31/12/2026 : Quatrième relève des candidatures de l'AAC.

A l'issue de la réception des candidatures, l'association WoodRise Vallée procèdera à une pré-sélection, puis un jury présidé par Bordeaux Métropole finalisera la sélection.

2. DESCRIPTION DES LOCAUX DISPONIBLES POUR LA PHASE 1 DE WOODRISE VALLEE

2.1. Plan de situation de WoodRise vallée





-  Station tramway A Floirac Dravemont
Et arrêt des bus régionaux 471 et 472
-  A 15 min de marche
-  Bus Ligne 65
Arrêt Blancherie
22 min de Stalingrad
-  Bus Ligne 27
Arrêt Gay Lussac
20 min de Cenon
gare et de Lormont
Buttinière
-  Station VCUB
Feydeau
-  Piste cyclable
-  Voie du bus express
Ouverture 2026
20 min de la gare
Bordeaux Saint-Jean

Pour plus d'information sur les accès :

Tram A <https://www.infotbm.com/fr/horaires/recherche?line=line%3ABMA%3A59>

Bus 65 <https://www.infotbm.com/fr/lignes/line:BMA:65> et bus 27 <https://www.infotbm.com/fr/lignes/27>

Bus régionaux 471 <https://www.infotbm.com/fr/plans/plan-dynamique/lines/471> et 472 <https://www.infotbm.com/fr/plans/plan-dynamique/lines/472>

La future ligne du bus express <https://www.bordeaux-metropole.fr/metropole/projets-en-cours/deplacements-infrastructures/bus-express/ligne-artigues-gare-saint-jean>

2.2. Plan masse du bâtiment existant



2.3. Plan du bâtiment

Surfaces de Plancher (Bâtiment C) :

Planchers avant déductions	498 m ²
Vides	0 m ²
Surfaces H<1.80m	7 m ²
Stationnement	0 m ²
Locaux techniques	12 m ²

TOTAL SDP : 479 m²

Surfaces de Plancher (Bâtiment A) :

Planchers avant déductions	752 m ²
Vides	0 m ²
Surfaces H<1.80m	7 m ²
Stationnement	0 m ²
Locaux techniques	35 m ²

TOTAL SDP : 710 m²

Surfaces de Plancher (Bâtiment B) :

Planchers avant déductions	779 m ²
Vides	6 m ²
Surfaces H<1.80m	4 m ²
Stationnement	0 m ²
Locaux techniques	15 m ²

TOTAL SDP : 754 m²



2.4. Services disponibles pour les futurs locataires de la phase 1

- Sécurité
- Parking
- Accès en transport en commun
- Salles de réunion
- Restauration de proximité

2.5. Convention d'occupation

Compte tenu du phasage des travaux de rénovation des bâtiments, il est proposé une installation temporaire dans le bâtiment A, pendant les travaux dans les bâtiments B et C, puis une installation définitive dans l'un des bâtiments rénovés, à la fin des travaux.

Le présent Appel à candidature propose une convention d'occupation précaire et révocable pour une durée maximale de trois ans, le temps des travaux. Par la suite, il sera proposé aux locataires de renouveler cette convention pour une durée plus longue, pour des locaux définitifs rénovés, à un tarif qui reste à déterminer.

2.6. Montant de la redevance

La redevance pour la convention d'occupation précaire et révocable est fixée à **80 € HT/ m² / an**.

Hors charges locatives (énergies, eau, taxes, assurances...) dont le montant sera précisé ultérieurement.

Ce tarif inclut une place de parking par convention. Des places supplémentaires peuvent être louées en sus (tarif à préciser).

Les salles de réunion sont disponibles, sous réserve de location spécifique en sus (tarif à préciser).

3. MODALITÉS DE LA CONSULTATION

Cet appel à candidature s'adresse à des entreprises, des associations, des organismes liés à la thématique de la construction durable bois – bio&géo-sourcés, et aux technologies de la construction 4.0.

3.1. Les invariants de la consultation

- Présenter un lien entre l'activité du candidat et les solutions d'industrialisation de la filière construction bois et biosourcés, les solutions innovantes en matière de construction bois, y compris le réemploi ;
- Proposer des synergies à mettre en place entre l'activité du candidat et les autres activités industrielles, artisanales, numériques, formation, recherche, envisagées sur la WoodRise vallée ;
- Envisager une utilisation de la future plateforme technologique construction 4.0 qui sera mutualisée sur le site.

3.2. Le contenu du dossier de candidature

Les candidats formuleront leur intérêt en adressant un dossier de candidature composé des éléments suivants :

- Lettre d'engagement ;
- Présentation de l'entreprise ou du groupement : nom de l'entreprise, dirigeant, adresse, activité, forme juridique, date de création, chiffre d'affaires, nombre d'emploi(s) actuel(s), surface foncière actuellement occupée... ;
- Présentation du projet d'activité du candidat sur le site, en soulignant sa contribution à la transition bas carbone de la filière construction ;
- Présentation de la façon dont le candidat s'approprie les invariants de la consultation (Cf. 3.1)
- Présentation de l'implantation souhaitée (dont : programmation et surfaces associées, organisation générale des bureaux principaux, présence de quais de chargement, trafics prévus, nombre de places de stationnement nécessaires) ;
- Date d'entrée effective dans les lieux souhaitée ;
- Prévisions de recrutement sur 3 ans ;
- Éléments attestant de la capacité du candidat à mobiliser le financement nécessaire.

Le dossier de candidature ne devra pas dépasser 10 pages. Il devra être envoyé à Bordeaux Métropole - Pôle territorial Rive Droite – Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Arc Rive Droite Marie-Laure MORENO, Chargée de mission, ml.moreno@bordeaux-metropole.fr

L'évaluation des candidatures prendra particulièrement en compte :

- la contribution du candidat à la décarbonation de la filière construction ;
- le nombre d'emplois créés et/ou implantés ;
- la capacité du candidat à accélérer le développement économique et les innovations au sein de l'écosystème WoodRise vallée.

3.3. Pour les candidats sélectionnés

Bordeaux Métropole signera au fur et à mesure de la maturation du projet d'implantation :

- Un protocole d'exclusivité d'une durée de 6 mois avec les candidats retenus.
- Une convention d'occupation.

4. REGLEMENT DE L'APPEL A CANDIDATURE

Le présent Appel à Candidature n'obéit à aucun autre règlement que celui que fixe librement Bordeaux Métropole et qui se trouve exposé dans les paragraphes ci-dessus. Bordeaux Métropole se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'il jugera nécessaire et d'en informer au moment opportun les candidats. Bordeaux Métropole se réserve par ailleurs le droit de ne pas donner suite à l'Appel à Candidatures à tout moment, sans qu'il y ait lieu au versement d'indemnités de quelque nature que ce soit.

5. ANNEXES

5.1.À propos de la Ville d'Artigues-près-Bordeaux

Artigues-près-Bordeaux est une commune française située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine, Située sur la rive droite de la Garonne à environ 8 kilomètres à l'est de Bordeaux. Avec une population d'environ 8 000 habitants, Artigues-près-Bordeaux fait partie de la métropole bordelaise et bénéficie d'une proximité immédiate avec la capitale régionale, tout en offrant un cadre de vie se distingue par son dynamisme local et son cadre naturel préservé.

Cadre de vie : Artigues-près-Bordeaux est appréciée pour son environnement naturel, avec de nombreux espaces verts et parcs, tels que le Parc de la Mairie, un lieu de détente apprécié des habitants. La ville s'efforce de préserver un équilibre entre urbanisation et espaces naturels, avec des aménagements favorisant la qualité de vie. Les sentiers pédestres, les pistes cyclables, et la proximité avec les vignobles de l'Entre-Deux-Mers en font un lieu attractif pour ceux qui recherchent la tranquillité tout en restant connectés à Bordeaux.

Dynamisme et activités : Artigues-près-Bordeaux possède un tissu associatif riche et dynamique, avec de nombreuses associations sportives, culturelles et sociales. La ville organise régulièrement des événements culturels et festifs, comme des concerts et des expositions, notamment au centre culturel et à la salle des fêtes communale. Elle dispose également de plusieurs équipements sportifs, tels que des terrains de football, de tennis, et une piscine municipale.

Économie et développement : Bien que principalement résidentielle, Artigues-près-Bordeaux abrite aussi quelques zones d'activités économiques, notamment dans les secteurs du commerce et des services. La proximité avec Bordeaux facilite l'accès à un large bassin d'emplois, tout en permettant à de nombreux habitants de profiter des avantages d'une vie en périphérie urbaine.

Accès et Transports : La commune est bien desservie par les transports en commun, notamment avec des lignes de bus reliant rapidement Bordeaux. L'accès à l'autoroute A630 (rocade bordelaise) est un atout important pour les déplacements vers le centre-ville bordelais et les autres communes de la métropole.

5.2.À propos de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Il regroupe 28 communes soit 801 000 habitants en 2018 sur 57 828 hectares.

Bordeaux Métropole intervient dans le quotidien des habitants : transports, logement, aménagement des villes, développement économique et emploi, préservation de la nature, eau, assainissement, déchets, accès au numérique, soutien aux animations culturelles et sportives, aux équipements métropolitains et municipaux (écoles, stades...). Autant d'actions qui placent la qualité et l'accès des services publics métropolitains en tête des priorités pour le territoire.

Pour mettre en cohérence toutes ces compétences autour d'un projet structuré et au service de tous, Bordeaux Métropole impulse des orientations stratégiques et transversales à toutes les politiques publiques mises en place. Son ambition : être une Métropole de proximité, solidaire et écologique.

5.3. À propos de l'OIM Arc Rive Droite

L'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Arc rive droite est un projet de développement territorial partenarial, qui vise à accompagner le territoire de la rive droite de Bordeaux Métropole dans ses transitions qu'elles soient d'ordre économique et social, écologique et sociétal.

La rive droite se caractérise par une forte activité industrielle et une dynamique importante de l'activité artisanale, notamment dans le secteur du bâtiment. L'un comme l'autre, ces deux secteurs d'activités sont confrontés à des défis majeurs en lien avec les enjeux énergie/climat que l'OIM Arc rive droite entend accompagner dans le chemin de la transition en :

- Soutenant les projets d'entreprises qui s'engagent dans une démarche de transition écologique et notamment dans la décarbonation des activités industrielles, productives et portuaires (ex : innovations technologiques, innovations organisationnelles, nouvelles énergies, nouveaux process de production, ...) ainsi que l'économie circulaire.
- Confortant la dynamique et l'essor de l'artisanat, en particulier dans le secteur de l'écoconstruction et de la rénovation énergétique (ex : écoconception, matériaux biosourcés, économies d'énergie...), le recyclage et le réemploi des matériaux déposés.
