

Appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Exploitation d'une cellule commerciale – Village du Réemploi ikos



ikos

Sommaire

Appel à manifestation d'intérêt (AMI)	1
Sommaire	2
1. Contexte	2
2. Ambition de la cellule	2
3. Description du local	2
3.1 Caractéristiques du local	3
3.2 Conditions d'occupation (indicatif)	3
3.3 Conditions économiques (indicatif)	3
3.3.1 Acteurs ESS	3
3.3.2 Acteurs Hors ESS	3
3.4 Contraintes d'exploitation	3
3.5 Investissements	4
4. Typologies de projets attendues	4
4.1 Acteurs de l'ESS	4
4.2 Projets hybrides	4
4.3 Acteurs privés compatibles	4
5. Attendus du projet	4
5.1 Offre	4
5.2 Intégration dans le village	5
5.3 Contribution à l'attractivité	5
6. Modèle économique	5
7. Contenu du dossier de candidature	5
8. Critères de sélection	7
9. Calendrier et candidatures	7
10. Annexes	7
10.1 Gouvernance İKOS	8
10.2 Fiche technique	8
10.3 Plan de la cellule	9



ikos

1. Contexte

La SCIC ikos développe à Bordeaux un Village du réemploi solidaire, lieu dédié à l'économie circulaire et solidaire, à la réduction des déchets, à la création d'emplois locaux et d'insertion, et à la coopération entre acteurs du territoire, avec une ouverture prévue en mai 2027.

Ce site de 12 000 m² regroupera des activités de collecte, tri, valorisation, vente et sensibilisation autour du réemploi, ainsi qu'une galerie marchande dédiée.

Dans le cadre du développement du Village du Réemploi, ikos souhaite compléter son offre commerciale par l'accueil d'un nouveau porteur de projet.

L'exploitant rejoindra les huit acteurs du territoire métropolitain à l'initiative du projet qui seront présents sur le nouveau site, à savoir : Atelier D'éco Solidaire, Échange Nord Sud, Envie Gironde, Le Livre Vert, Le Relais Gironde, R3 Réseau de réemploi des deux rives, Recyclerie Sportive de Bordeaux, et Replay.

L'objectif est de renforcer la diversité, la complémentarité et l'attractivité de la galerie.

2. Ambition de la cellule

La cellule commerciale doit :

- Enrichir l'offre existante,
- Proposer une activité différenciante,
- Attirer de nouveaux publics,
- S'inscrire dans l'identité globale du village.

Le projet devra contribuer à faire du site un lieu de destination.

3. Description du local

Le local est situé au sein de la galerie du Village du Réemploi.

Le village se situera Rue Professeur Dangeard 33300 Bordeaux, sur l'Avenue des Trois Cardinaux à proximité de l'échangeur.

3.1 Caractéristiques du local

- ERP type M
- Surface : 159 m² de surface de plancher (espace vente et réserve)
- Localisation : au sein de la galerie marchande du Village du Réemploi visible dès l'entrée,
- Visibilité : flux visiteurs réguliers
- État : local livré en deux volumes avec finition sol et plafond



ikos

- Technique : Branchements électriques et luminaires

3.2 Conditions d'occupation (indicatif)

- Type de convention : bail commercial de sous location en l'état futur d'achèvement. Locataire principal SCIC İkos et bailleur SAS Immobilière d'İkos (qui autorise la sous-location avec agrément).
- Durée envisagée : 3/6/9 ans
- Mise à disposition anticipée : à partir du 16 mars 2027 – ouverture mai 2027

3.3 Conditions économiques (indicatif)

3.3.1 Acteurs ESS

- Loyer : 130 € / m² / an HT HC
- Charges locatives prévisionnelles : 50 euros / m² / an / HT
- Dépôt de garantie : 3 mois
- Modulation du loyer possible, avec commission sur chiffre d'affaires (part variable)

3.3.2 Acteurs Hors ESS

- Loyer : 150 € / m² / an HT HC
- Charges locatives prévisionnelles : 50 euros / m² / an / HT
- Dépôt de garantie : 3 mois
- Modulation du loyer possible, avec commission sur chiffre d'affaires (part variable)

3.4 Contraintes d'exploitation

- Ouverture obligatoire sur les horaires prévisionnels d'ouverture du village : 10h-19h du lundi au samedi.
- Capacité à absorber des pics de fréquentation (événements, week-ends)
- Capacité à suivre la programmation événementielle du village et ouvrir occasionnellement en soirée ou le dimanche.
- L'exploitant devra mettre en œuvre sa propre communication externe en complément de celle du village.
- Respect du règlement intérieur du site
- Contribution à la vie du lieu (animations, événements...)
- Proposer une activité non concurrentielle de l'offre des autres structures

3.5 Investissements

- Aménagements intérieurs à la charge du preneur
- Possibilité d'accompagnement (selon projet)



ikos

4. Typologies de projets attendues

Les candidatures peuvent relever de différents modèles :

4.1 Acteurs de l'ESS

- Structures de réemploi
- Activités artisanales
- Projets solidaires

4.2 Projets hybrides

- Activités commerciales intégrant des dimensions écologiques et sociales
- Concepts innovants liés à l'économie circulaire

4.3 Acteurs privés compatibles

- Activités complémentaires (produits locaux, services, culture, bien-être...)
- Projets respectant les valeurs du lieu

5. Attendus du projet

5.1 Offre

- Offre différenciante par rapport à l'existant,
- Cohérence avec les valeurs du village,
- Qualité et attractivité commerciale.

Le porteur devra présenter une offre différenciante des structures qui sont déjà parties prenantes du projet (textiles, articles de sports et de loisirs, électroménager, mobilier et décoration, livres et articles culturels, jeux et jouets).

5.2 Intégration dans le village

Le porteur devra :

- Démontrer la complémentarité avec les autres activités,
- Participer à la dynamique collective,
- Contribuer à l'animation du site.

5.3 Contribution à l'attractivité

Le projet devra :



ikos

- Générer du flux,
- Renforcer l'image du lieu,
- Proposer une expérience qualitative.

6. Modèle économique

Le candidat devra présenter :

- Un modèle économique viable,
- Une capacité à assurer le paiement d'un loyer,
- Une projection financière (minimum 3 ans),
- Une capacité à financer les investissements nécessaires,
- Une capacité à absorber les variations de fréquentation.

7. Contenu du dossier de candidature

Les candidats sont invités à produire un dossier synthétique et illustré, permettant d'apprécier la qualité, la faisabilité et la viabilité du projet proposé. Ce dossier ne devra pas excéder 20 pages (hors annexes administratives).

Présentation du porteur et de l'équipe

(4 pages maximum)

- Présentation de la structure porteuse
- Composition de l'équipe et rôles de chacun
- Expériences et références dans les domaines du commerce, de l'accueil du public ou de la gestion de projet
- Moyens humains mobilisés

Présentation détaillée du projet

(5 pages maximum)

- Concept et identité du lieu
- Offre de produit proposée
- Positionnement tarifaire
- Publics visés
- Horaires et périodes d'ouverture envisagés
- Modalités de fonctionnement et d'exploitation
- Valeur ajoutée du projet pour le site et ses usagers

Intégration au projet ikos et aux enjeux du site

(2 pages maximum)

- Compréhension des objectifs du projet ikos



ikos

- Contribution à la dynamique du lieu
- Ancrage territorial et partenariats envisagés
- Démarche environnementale et/ou sociale
- Actions ou animations proposées le cas échéant

Modèle économique et viabilité du projet

(5 pages maximum)

- Hypothèses d'activité
- Compte d'exploitation prévisionnel sur 3 ans
- Besoins d'investissement
- Plan de financement
- Stratégie de développement et pérennité économique

Eléments visuels et illustratifs

(4 pages maximum)

- Visuels d'ambiance et d'identité
- Références de réalisations antérieures
- Photos, moodboards ou inspirations
- Intentions d'aménagement

Pièces administratives

- Statuts de la structure
- Extrait KBIS de moins de 3 mois ou fiche SIRENE pour les associations
- Dernier bilan comptable disponible
- Le cas échéant : licences, agréments ou certifications utiles

8. Critères de sélection

1. Solidité économique du projet – 30%
2. Qualité et pertinence de l'offre proposée – 20%
3. Impact social et environnemental – 20%
4. Adéquation au projet ikos – 10%
5. Capacité opérationnelle du porteur - 10%
6. Contribution à l'attractivité et à la vie du lieu – 10%

9. Calendrier et candidatures

- Lancement : 19 mai 2026
- Clôture : 30 juin 2026
- Analyse des dossiers : 1^{er} juillet – 15 août 2026
- Convocation des finalistes : 18 août 2026
- Auditions : 2 septembre 2026
- **Décision lors du CA de la SCIC İkos : 16 septembre 2026**



ikos

- Annonce du projet retenu : 22 septembre 2026

Les candidatures sont à nous faire parvenir jusqu'au **30 juin 2026** aux adresses électroniques suivantes :

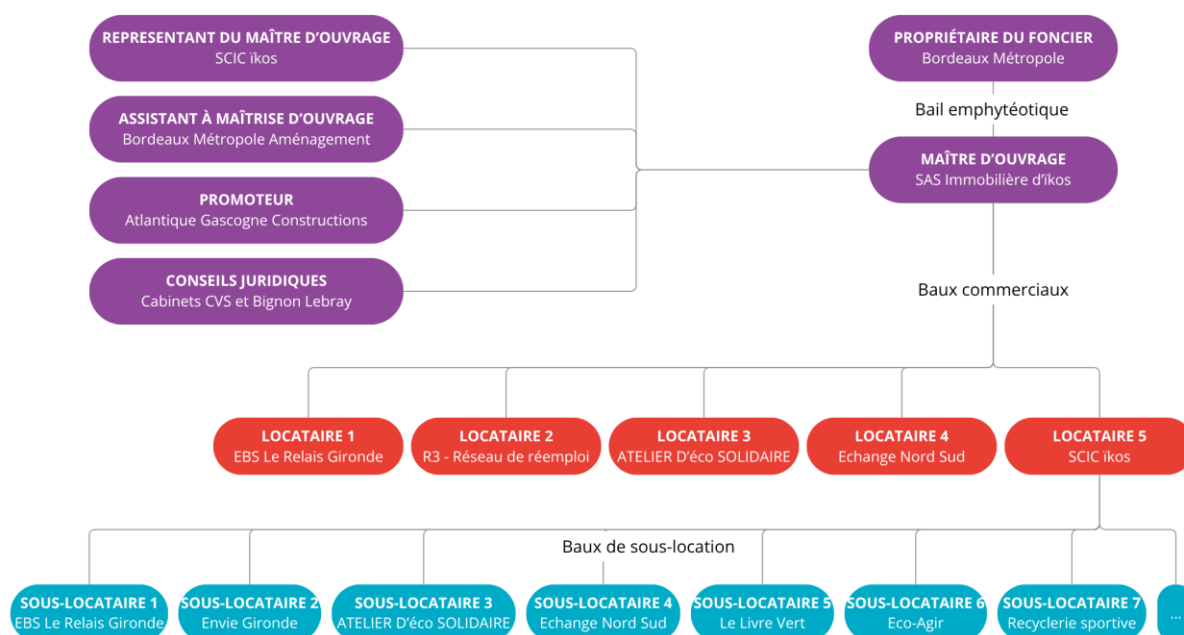
Marion Besse, Présidente-Directrice Générale - m.besse@ikos-bordeaux.fr

Christopher ROJAT, Chargé de développement - c.rojat@ikos-bordeaux.fr

10. Annexes

10.1 Gouvernance IKOS

Organisation opérationnelle du Village du réemploi



10.2 Fiche technique

Superficie

- Espace vente = 109,91 m²



ikos

SCIC SA à capital variable de minimum 18 500 € – 16 place des Quinconces 33000 Bordeaux - contact@ikos-bordeaux.fr

SIREN : 928 585 355 – APE : 47.79Z

- Espace réserve = 49,52 m²

Electricité

Espace Vente

- 6 prises de courant 2x16A+T
- 1 prise RJ45

Espace réserve

- 8 prises de courant 2x16A+T
- 2 prises RJ45

Puissance totale = 11KVA

Autres

- Extraction : oui
- Eau : à confirmer



ikos

10.3 Plan de la cellule



ikos

