



## **APPEL À PROJETS**

**Espaces « Boutique & Café »  
du Centre multiculturel  
départemental de Saint-Pierre  
« LE SUD, Réunion de culture(s) »**

## **CAHIER DES CHARGES**



2024

## Sommaire

Article 1 : Contexte de l'appel à projets.....	3
Article 2 : Un site d'exception .....	3
Article 3 : Objectifs et Critères.....	7
Article 4 : Conditions contractuelles et financières.....	7
Article 5 : Dossiers de candidatures et remise des propositions.....	8

## Article 1 : Contexte de l'appel à projets

---

« LE SUD, Réunion de cultures » est un centre culturel multidisciplinaire porté par le Département de La Réunion. À travers ce projet réalisé en partenariat avec la Commune de Saint-Pierre, propriétaire des locaux et d'une partie des collections, le Département porte plusieurs ambitions.

- Une ambition d'équité territoriale : en installant un tout nouvel équipement culturel en cœur de ville de Saint-Pierre, le Département rééquilibre l'offre culturelle sur le territoire. « Le Sud, Réunion de cultures » hébergera de façon permanente les collections d'art contemporain de l'Artothèque et ainsi que les collections de la Ville de Saint-Pierre. Il accueillera également toutes les expositions proposées dans les autres équipements culturels du Département, instaurant ainsi un prolongement naturel de l'offre culturelle du Département.
- Une volonté de reconnaissance de l'identité culturelle du Sud de l'île : à travers ses collections, ses événements et son activité, « Le Sud, Réunion de cultures » a pour vocation de mettre en lumière la créativité artistique historique et actuelle de la région dont il porte le nom.
- Un engagement d'ouverture large à tous les publics : les équipements, la programmation et les partenariats du nouvel établissement sont résolument orientés vers l'accès à la culture et à la création artistique du plus grand nombre et en particulier des publics qui en sont le plus éloignés.

Le centre dispose de salles d'exposition et de salles de pratiques dans le domaine des arts plastiques, numériques et musicaux qui en font naturellement un lieu dynamique de partage, ouvert à différents types de public avec des attentes variées.

Il est également doté d'un espace boutique et petite restauration. L'appel à projets vise à identifier, pour ce dernier espace, une activité commerciale s'inscrivant en complémentarité avec l'offre culturelle du centre.

## Article 2 : Un site d'intérêt historique et artistique

---

### Présentation du site

L'ancien tribunal de première instance de Saint-Pierre, en activité de 1862 à 1973, inscrit à l'Inventaire des Monuments historiques depuis le 12 janvier 2006, a été rénové et meublé par la Ville et mis à disposition du Département de la Réunion.

*Construction de style néoclassique, le bâtiment principal, de forme rectangulaire, formait une vaste salle d'audience sur deux niveaux, couvert d'une toiture à deux pans. En 1973, le tribunal est transféré Rue Archambaud dans des locaux neufs. Eu égard à ses spécificités patrimoniales et architecturales, l'ancien tribunal a bénéficié en 2024 d'une remise en état qui s'est appuyée sur les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Le site s'étend sur un terrain de 2 232 m<sup>2</sup> pour une surface utile totale de plus de 1 800 m<sup>2</sup>.

Les locaux spécifiquement concernés par le présent appel à projet sont intégrés dans le site situé au 60 Rue Victor Le Vigoureux à Saint-Pierre, centre-ville (97410).

Il s'agit de deux pièces communicantes :

- De 37 m<sup>2</sup> environ pour un espace « Boutique »
- De 31 m<sup>2</sup> pour un espace envisagé comme un « café », auquel il faut ajouter un local de 13 m<sup>2</sup> avec accès indépendant pour du stockage et/ou des préparations, et équipé d'arrivée d'eau (froide et chaude avec un ballon électrique).

Il sera possible d'aménager une terrasse devant les locaux dans des conditions à définir et permettant notamment de garantir la circulation dans l'allée.



L'accès pour le public se fait par un portail ouvert sur la rue et commun aux espaces du centre culturel.

Un règlement intérieur est annexé au présent appel à projets.

## Détail des espaces

### Espace « Boutique »

Une salle rectangulaire de 37,06 m<sup>2</sup> avec une belle charpente bois apparente.

Dotée d'un accès indépendant par une porte donnant sur le patio, la salle est lumineuse grâce à ses 3 fenêtres donnant sur rue.



*Communicante avec l'autre salle « café » par un passage non fermé.*



### Espace « Café »

Une salle rectangulaire lumineuse de 31,17 m<sup>2</sup>,

- Équipée de 2 vitrages clairs sur la façade avant et 2 autres avec entrebâilleurs du côté de la façade arrière.
- Dotée de 3 brasseurs d'air installés dans le faux-plafond en dalles.



L'accès se fait par une porte indépendante.

Un passage (non fermé) permet de communiquer avec l'espace « boutique ».

Une porte permet d'accéder à un espace technique adjacent.

À l'avant, une terrasse aménageable avec éclairage par plafonniers extérieurs.

*L'apport de mobiliers et/ou la mise à disposition de mobiliers existants sera à discuter.*



### Local technique

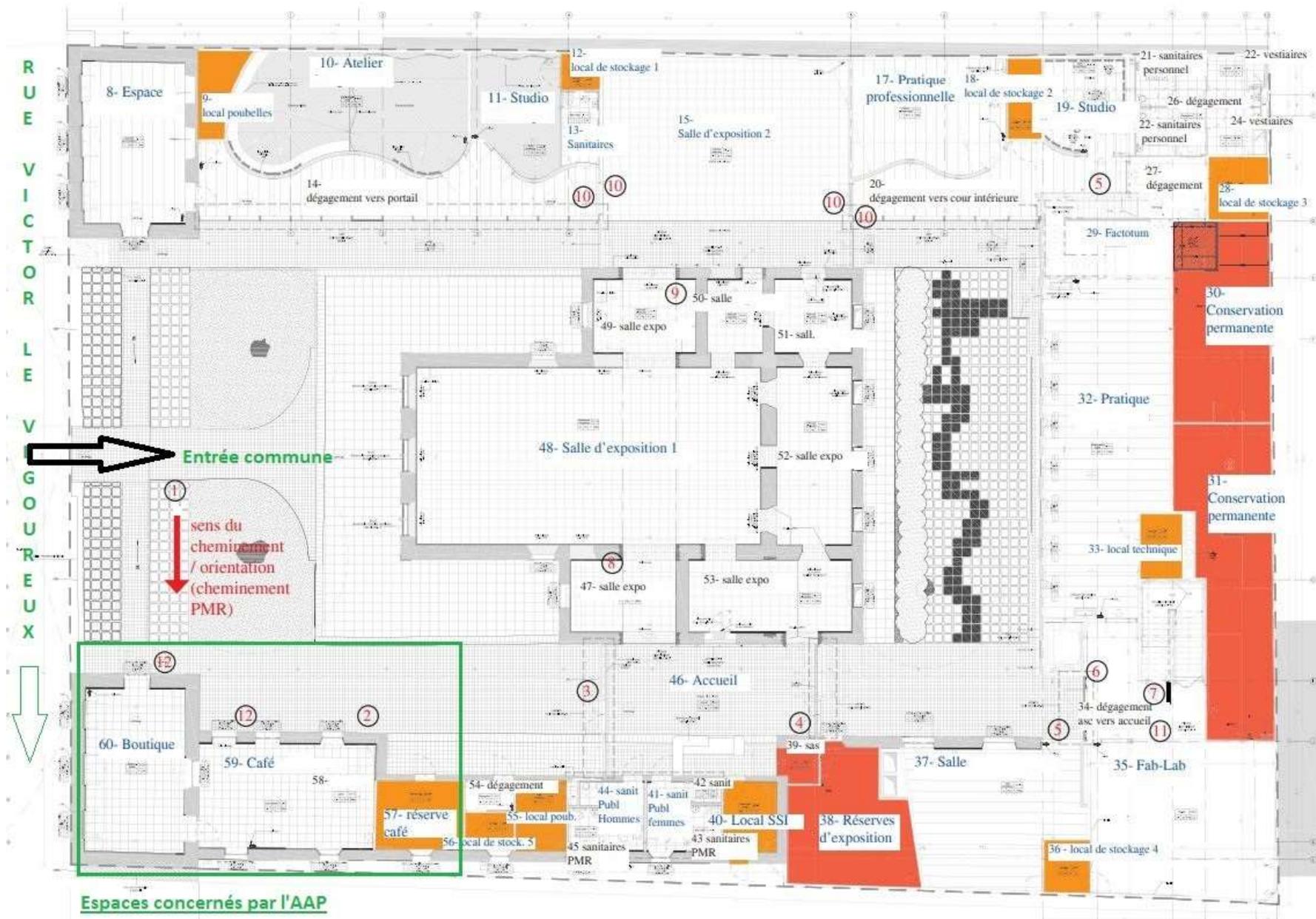
Un espace complémentaire de 13,29 m<sup>2</sup> communicant avec la salle « café » par une porte sécurisée et disposant d'un accès extérieur indépendant.

La pièce est dotée :

- d'une fenêtre ouvrant sur la façade arrière.
- d'un coffret électrique, d'un chauffe-eau électrique et des arrivées d'eaux froide & chaude.



# Plan des espaces



## Article 3 : Objectifs et Critères

---

### A. Rappel de l'objectif de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet de permettre l'émergence d'un projet qualitatif s'inscrivant en cohérence avec la vocation et les valeurs du centre culturel « LE SUD, Réunion de culture(s) ». L'offre sera construite en lien étroit avec le centre au regard de la programmation et des publics attendus.

### B. Critères de sélection

Le choix du candidat se fera au regard des critères suivants :

#### Critère pertinence du projet

Les éléments pris en compte pour l'analyse de la pertinence sont les suivants :

- Cohérence générale du projet, notamment au regard des potentialités du site et de la compatibilité avec la vocation et les thématiques développées par « Le Sud, Réunion des culture(s) » ;
- Qualité générale de l'offre, notamment en termes de qualité nutritionnelle, de valorisation des produits locaux, d'originalité ;
- Impacts positifs sur la dynamique du centre.

#### Critère technique du projet

Les éléments pris en compte sur le plan technique sont les suivants :

- Respect du caractère exceptionnel et historique du site et cohérence avec son environnement. Il s'agira notamment de ne pas se placer en concurrence directe avec les commerces de proximité ;
- Compétences et références du porteur de projet, de ses équipes et de ses partenaires ;
- Qualité de la proposition marketing et des moyens de communication mobilisés ;
- Réalisme de la proposition en termes d'organisation matérielle.

#### Critère financier du projet

Les éléments pris en compte sur le plan financier sont les suivants :

- Solidité économique et financière du projet ;
- Analyse de la demande et du consentement à payer des prospects ;
- Montage juridique et financier du projet.

## Article 4 : Conditions contractuelles et financières

---

Le Département s'entendra avec le porteur de projet sélectionné sur les termes d'une convention de mise à disposition et dans le respect du règlement intérieur annexé au présent appel à projets. Les modalités envisagées sont les suivantes :

- Durée : 2 ans renouvelables sous conditions.
- Redevance annuelle : une base fixe de 7 000 €  
+ 5 % du Chiffre d'Affaires pour une tranche > 90 K€

## Article 5 : Dossiers de candidatures et remise des propositions

---

### A. Dossiers de candidature

Le dossier de candidature qui vous est remis comprend :

- Le présent cahier descriptif
- Incluant un plan des espaces concernés

### B. Visites du site

Des visites du site seront possibles sur rendez-vous.

Le candidat intéressé est invité à prendre rendez-vous :

- Par téléphone au 06 92 974 331 aux heures d'ouverture de bureau

Ou

- à l'adresse e-mail suivante : [mission.developpement@cg974.fr](mailto:mission.developpement@cg974.fr)

### C. Remise des propositions

Modalités de remise des propositions

Le candidat devra remettre sa proposition au plus tard le 16 décembre 2024 à 15h.

La proposition sera remise sous forme dématérialisée à l'adresse e-mail suivante :

[mission.developpement@cg974.fr](mailto:mission.developpement@cg974.fr)

Documents à remettre

La proposition comprendra une présentation du candidat et fera apparaître les éléments nécessaires à l'évaluation des critères listés dans l'article 3. Elle permettra également d'apprécier le projet tout au long de ses différentes phases de mise en œuvre.

Elle comprendra à minima :

- Une note descriptive présentant le projet développé :
  1. Description du concept et du mode de fonctionnement du projet en précisant ce qui relève de « l'Espace Café » et de « l'Espace Boutique ».
  2. Positionnement et stratégie marketing, public visé.
  3. Organisation matérielle et éventuel réseau de partenaires – préciser les produits référencés, les modes d'approvisionnement.
  4. Modèle économique choisi.
- Une note de présentation du candidat :
  5. Présentation de la ou des structure(s) soumissionnaire(s) et présentation des pilotes du projet.
  6. Présentation des partenaires éventuels engagés dans le projet.
  7. Compétences, expériences et références.
- Une note financière et juridique :
  8. Montage financier mis en œuvre (fonds propre, emprunt, subventions mobilisées ...).
  9. Tableau prévisionnel d'exploitation.
  10. Organisation juridique envisagée pour le montage du projet, précisez notamment si création d'entreprise et les modes de contractualisation.
  11. Nombre d'ETP pour les deux espaces.

# Projet

## RÈGLEMENT INTÉRIEUR

*Il appartient à l'occupant de veiller à la compatibilité de son activité avec les espaces et le fonctionnement du centre.*

- **ACCÈS**

L'accès public se fait par un portail 2 pans ouvert sur la rue et commun aux espaces du centre culturel aux heures d'ouverture du centre.

Les livraisons sont à organiser en dehors des horaires d'ouverture au public. Il est interdit de rouler sur les pavés. En cas de dégradation par l'exploitant, ses fournisseurs ou ses clients, la responsabilité de l'exploitant sera engagée et les dépenses de réparation lui seront facturées.

- **JOURS D'OUVERTURE & HORAIRES**

L'occupant s'engage à exercer son activité aux horaires d'ouverture du centre culturel, et s'engage expressément à ne créer aucune nuisance tant au public accueilli sur l'équipement départemental, qu'au voisinage. L'activité faisant partie de l'offre globale du centre, **le non-respect de ces engagements pourra entraîner la résiliation de la convention de mise à disposition par le Département.**

- Ouverture au public du mardi au samedi : 9H – 17H  
+ Périodes complémentaires d'ouvertures spécifiques lors d'événements exceptionnels (Vernissages, soirées thématiques, Journées du Patrimoine...).
- Fermeture au public : dimanche & lundi (centre culturel fermé)

- **RESTRICTIONS**

**Licences, autorisations diverses, observation des lois, réglementations, et mesures de Police :**

Il n'est pas autorisé la vente et service d'alcool dans les espaces intérieur / extérieur.

Il incombe à l'occupant de produire les documents attestant qu'il satisfait à toutes les autorisations administratives et sanitaires nécessaires à l'exploitation concédée. L'occupant est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité, ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment, et qu'à toutes consignes, générales ou particulières, permanentes ou temporaires, qui seraient mises en vigueur par le Département.

**Aménagements :**

- L'occupant ne pourra réaliser de travaux d'aménagement ou susceptibles de modifier la structure du bâtiment y compris la terrasse, sans accord préalable du Département. Si, selon l'occupant, des aménagements spécifiques s'avèrent nécessaires, ils devront être expressément autorisés par le Département et resteront à la seule charge de l'occupant.
- L'occupant pourra meubler et organiser les espaces et la terrasse, dans le respect du standing des lieux.
- Le choix du mobilier sera soumis à l'accord préalable du Département étant précisé que l'utilisation de tout mobilier publicitaire est strictement interdite.
- L'installation éventuelle d'alarmes avec ou sans télésurveillance sera à la charge de l'exploitant.

- **USAGES, SÉCURITÉ ET ENTRETIEN DES LOCAUX**

L'occupant est responsable de l'ouverture et de la fermeture des locaux mis à sa disposition.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, les équipes du Département doivent pouvoir y accéder en permanence. Le Département disposera toujours d'un double des dispositifs d'accès au bien.

**Nuisances :**

L'occupant s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le silence ne soient pas troublés. Il ne pourra, entre autres, utiliser aucun matériel de sonorisation. De même, toute activité de cuisine générant des odeurs trop importantes ou de la fumée sont interdites.

**Sécurité :**

L'utilisation du gaz est formellement interdite.

D'une manière générale, en aucun cas la responsabilité du Département ne pourra être recherchée en cas de dommages aux biens ou aux personnes liés à l'activité de l'occupant.

**Hygiène :**

L'occupant s'engage à se conformer strictement aux règles d'hygiène en vigueur, et ce, en toute matière.

**Nettoyage :**

Le nettoyage intérieur des locaux est à la charge du porteur de projets, de même que l'entretien des extérieurs devant les espaces loués.

**Stockage des ordures ménagères :**

L'occupant devra se charger du stockage des ordures ménagères produites par son activité. Il ne pourra en aucun cas utiliser les poubelles implantées sur le site du centre culturel pour y déposer ses ordures.