

LES CHAIS DU CANAL PÔLE CULTUREL FRONTIGNAN, QUAI VOLTAIRE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

● LOT 03 | ESPACE LOISIRS



Frontignan la Peyrade





LES CHAIS DU CANAL - PÔLE CULTUREL

CONTEXTE

Le projet de Pôle culturel s'inscrit dans ce **projet global de requalification du cœur de ville** de Frontignan.

Le centre-ville de **Frontignan** fait l'objet d'un **projet de renouvellement urbain et de redynamisation**, avec des actions transversales ciblant les **espaces publics, l'habitat, le commerce, les équipements, les mobilités**. Le quai Voltaire a été réaménagé, avec une réduction du nombre de voie sur un tronçon permettant la piétonnisation du quai devant le chai Botta.

Une **passerelle piétonne** permet de relier le Chai Botta (côté rue Joseph Perrier) au quai Jean-Jacques Rousseau et son **nouveau parking**.

The image shows a conceptual architectural rendering of a cultural hub. In the top left, there is a small line-art icon of a building with a gabled roof. Below it, the text 'AMI LOT 03 - ESPACE LOISIRS' is written in a light blue font. The background of the entire left page is a faded, artistic illustration of a street scene. It features a classic black street lamp with two lanterns, a building with a prominent arched doorway, and a person riding a bicycle in the distance. The overall tone is light and airy, with a focus on urban design and community space.

AMI LOT 03 – ESPACE LOISIRS

PÔLE CULTUREL
EQUIPEMENT
STRUCTURANT
PROXIMITÉ
INNOVANT
SYMBOLIQUE
LIEU DE VIE
BÂTI D'EXCEPTION
RENCONTRE
DÉCOUVERTE
PARTAGE
TRANSMISSION

LES CHAIS DU CANAL - PÔLE CULTUREL

PRÉSENTATION DU PROJET

Le futur **pôle culturel**, d'une superficie totale de 3 781 m² ouvrira ses portes en **septembre 2025**, il est situé aux anciens **chais Botta**, quai Voltaire à Frontignan (34110), en frange sud du centre-ville.

Le projet est localisé à **proximité immédiate du centre-ville** de Frontignan, en bordure du canal. Il bénéficie d'une localisation très intéressante dans un **bâti exceptionnel, symbole de l'histoire de la ville**.

Ce nouvel équipement, d'anciens chais viticoles réhabilités en friche culturelle, se veut avant tout un lieu de vie et de culture pour tous, en cœur de ville, un espace de rencontres, de découvertes, de partage et de transmission.

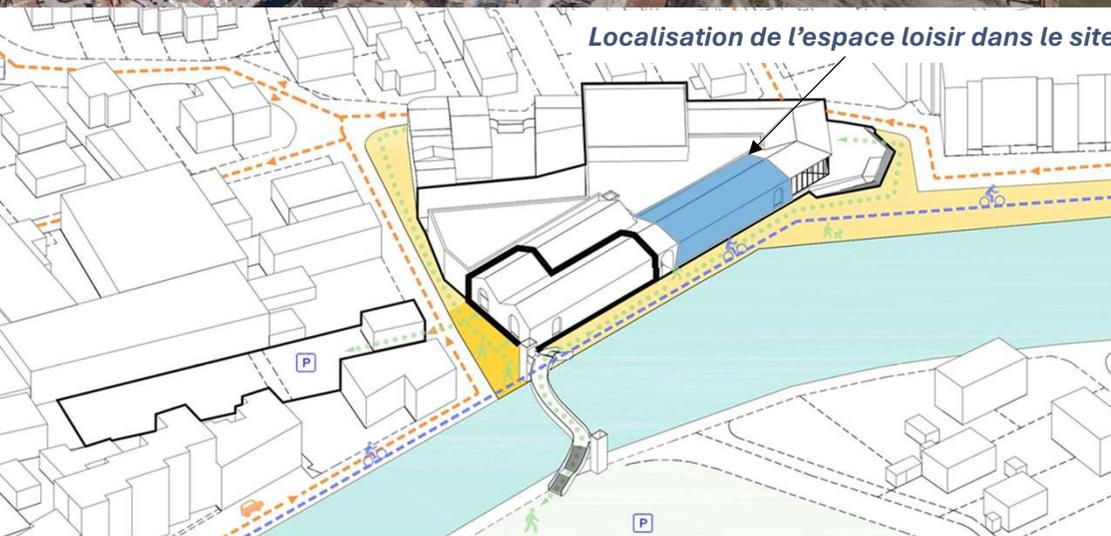
Imprégné de l'histoire forte d'une ville au passé industriel, aujourd'hui tourné vers la culture partout et pour tout, tout comme l'apprentissage et l'expérimentation, le **pôle culturel** sera un nouvel **équipement structurant et innovant** dans la ville et sur le territoire.



PLAN DE SITUATION



Plan de situation



Localisation de l'espace loisir dans le site

BONNE ACCESSIBILITÉ

- 1 min à pied du centre ancien et ses commerces,
- 4 min de la gare ferroviaire
- 15min en train pour rejoindre Montpellier.

Le site s'inscrit dans un paysage marqué par la présence de l'eau le long du canal du Rhône à Sète et un patrimoine industrialo-portuaire.

UNE POSITION STRATÉGIQUE POUR LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET CULTUREL DE LA VILLE

STATIONNEMENT

Création de la passerelle piétonne qui permet de relier le Chai Botta au quai Jean-Jacques Rousseau et sa nouvelle aire de stationnement de 150 places (mise en service été 2025).



AMI LOT 03 – ESPACE LOISIRS

LES CHAIS DU CANAL - PÔLE CULTUREL



OBJECTIFS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT



OFFRE COMPLÉMENTAIRE

Cet appel à manifestation d'intérêt est ouvert à **toutes les activités permettant de développer une offre complémentaire à l'existant** et de participer à la dynamique commerciale du cœur de Ville



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement économique local et d'accompagnement des porteurs de projet.

Image du bâtiment avant réhabilitation





AMI LOT 03 – ESPACE LOISIRS

LES CHAIS DU CANAL - PÔLE CULTUREL

PROGRAMME DU PÔLE CULTUREL

UN PROJET DE MISE EN VALEUR PATRIMONIALE ●

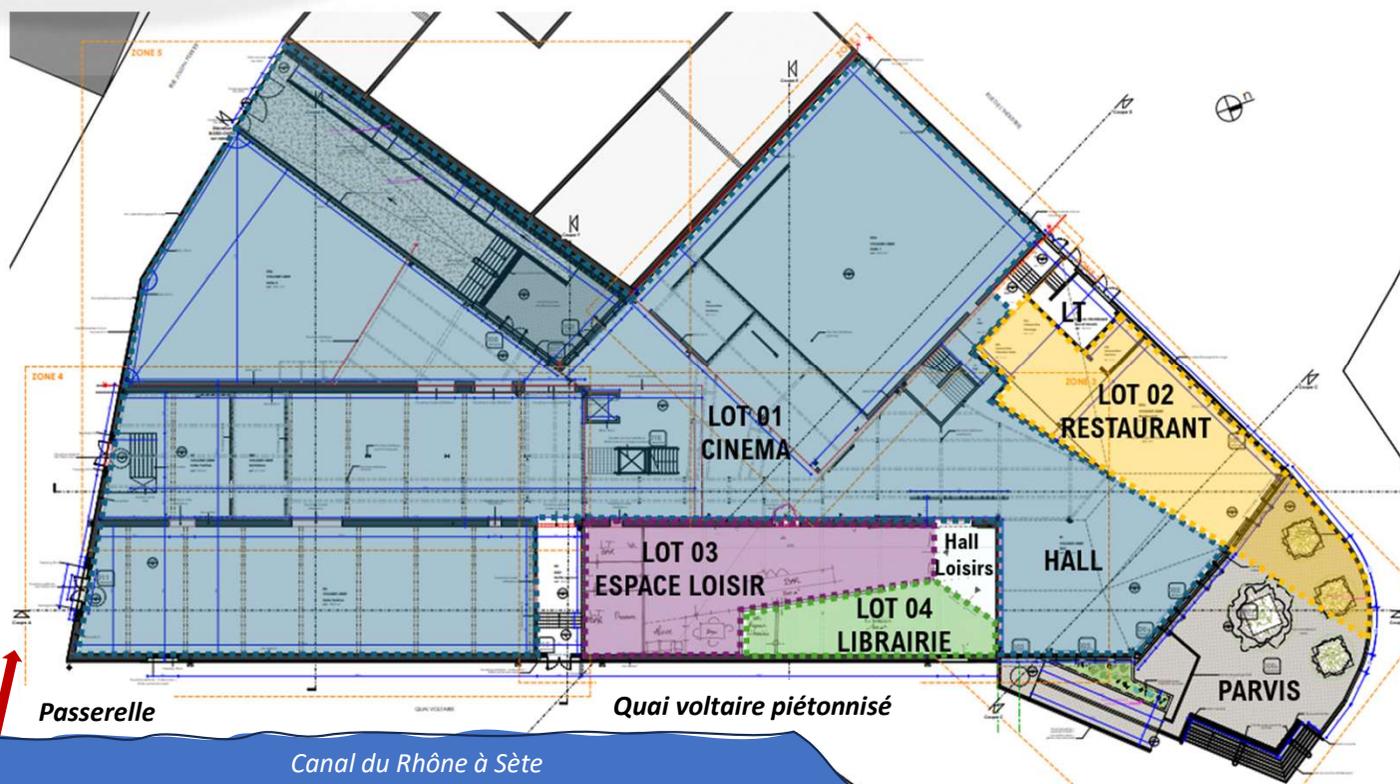
UN LIEU DE VIE ET DE CULTURE POUR TOUS ●

UN ÉQUIPEMENT STRUCTURANT ET INNOVANT ●

Le **programme** du pôle culturel se compose à ce jour :

- D'un **cinéma** de 4 salles d'une capacité d'environ 600 fauteuils (LOT 01),
- D'un **restaurant** (LOT 02)
- D'un **espace loisirs** (LOT 03)
- D'une **librairie** (LOT 04)

LE PRÉSENT APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT CONCERNE LE **LOT 03** DÉDIÉ AU FUTUR **ESPACE LOISIRS** SITUÉ ENTRE LE HALL DU CINÉMA, UNE LIBRAIRIE ET UN RESTAURANT.

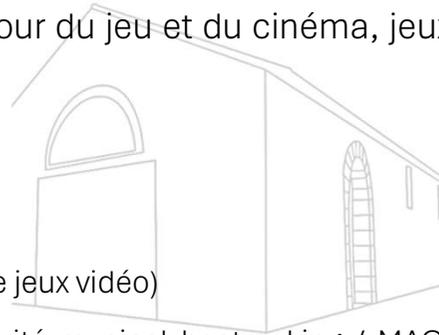




TOUTES LES ACTIVITÉS PERMETTANT DE DÉVELOPPER
UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE À L'EXISTANT

PISTES DE VOCATIONS PRIVILÉGIÉES

- **Un espace jeux de société** : Volet animation autour du jeu et du cinéma, jeux de rôle
- **Un espace loisirs tourné vers l'image** :
 - Mise à disposition équipement numérique
 - Événementiel type Game Jam (co-construction de jeux vidéo)
 - Atelier / Stage type stage BD numérique, créativité musical beatmaking / MAO, création de jeux vidéos, etc.
- **Un espace jeux vidéo, gaming** : Bornes à Arcade, consols, PC, PS, Simulateurs, Jeux vidéo, E-sport
- **Réalité virtuelle interactive** : Escape Game, Laser Game...où le participant devient acteur de son immersion
- **Scène ouverte (Karaoke - Stand-up-Quiz).**
- **Offre complémentaire de type bar / snacking** : Cette offre ne devra pas être concurrentielle à l'activité du restaurant et l'espace confiseries du cinéma présents dans le pôle culturel : l'activité de Bar/snacking sera limitée puisque le local ne pourra pas accueillir de cuisine ni de point chaud (pas de préparations culinaires)



JEU
JEU
JEU
IMAGÉES
LOISIRS
LOISIRS
LOISIRS

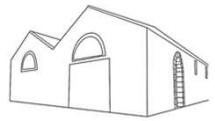


PUBLIC CIBLE

- L'espace loisirs doit développer un panel suffisamment large pour **attirer le plus grand nombre**.
- Une **offre intergénérationnelle** est recherchée pour toucher un **public familial**.
- Cette offre s'adresse en premier lieu au Frontignanais, mais doit pouvoir rayonner à l'échelle de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour une pause entre **amis** ou en **famille**, avant ou après la séance de cinéma en accès libre ou en espace privatisable (anniversaire, EVG, Team Bulding...)

AMICAL
FAMILIAL
INTERGÉNÉRATIONNEL



ANIMATION DU SITE

■ AMPLITUDE HORAIRE

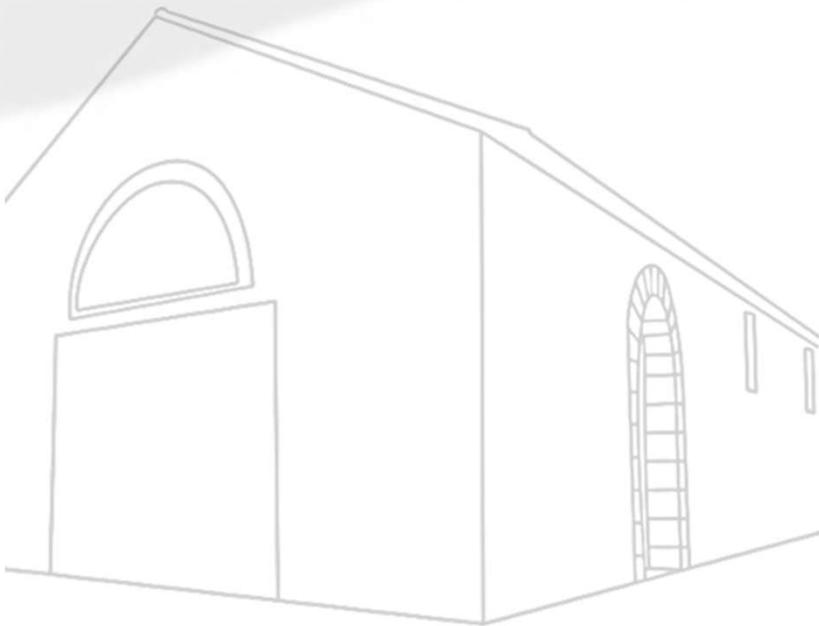
Les horaires d'ouverture de l'espace loisirs doivent proposer une amplitude horaire **la plus large possible** : en journée, en soirée, en semaine et le week-end.

■ ANIMATION RÉGULIÈRE

L'espace loisirs devra faire l'objet d'une **animation régulière** pour permettre son appropriation par le public, au travers par exemple d'un animateur (accueil et conseil pour les jeux/activités, etc.).

Il peut être également proposé la mise en place d'une **dynamique événementielle**, avec une offre programmatique autour de « temps forts ».

Cette programmation pourra relever d'**activités culturelles ou récréatives** en lien avec la programmation du lieu (stages, ateliers, événements) sur des temporalités variées (sur certains week-ends ou jours de la semaine, à la journée ou à la demi-journée, etc.).





AMI LOT 03 – ESPACE LOISIRS

LES CHAIS DU CANAL - PÔLE CULTUREL

DESCRIPTION DU LOCAL À LOUER

Local	Etage	Accès	Surface du Local	Niveau de finition	Loyer Annuel HT/HC*
LOT 03 Espace Loisir	RDC	Depuis le hall du cinéma (LOT01)	Environ 200m ²	local isolé à aménager	15 000€

* Quote Part de locaux techniques et parties communes comprises



Photo du local avant travaux

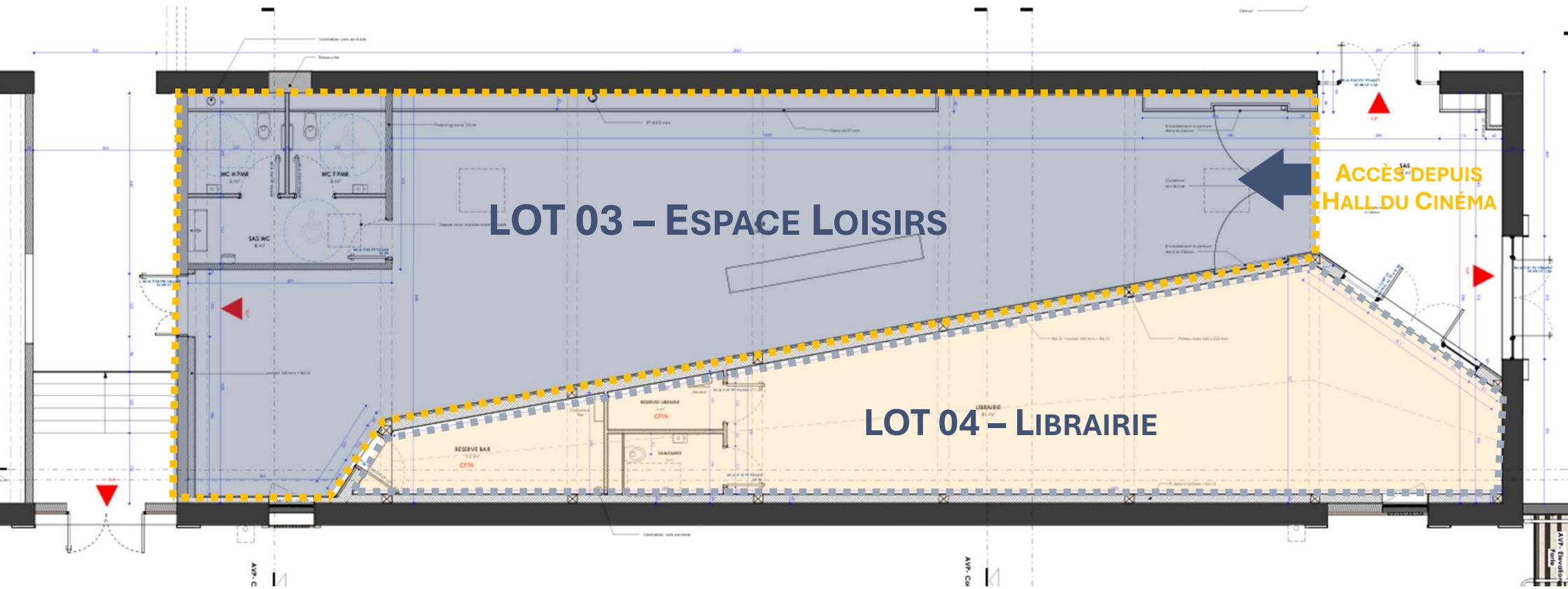


Image du projet après travaux (donnée à titre indicatif – Non contractuelle)

**LOT 03
ESPACE
LOISIRS**



DESCRIPTION DU LOCAL À LOUER



Plan du Local – Aménagements intérieurs donnés à titre indicatif



LIMITES DE PRESTATIONS

Aménagements prévus au titre des travaux réalisés par Territoire 34

- Réalisation des accès et du hall commun avec la librairie
- Isolation de la façade extérieure réalisée
- Isolation de la toiture réalisée
- Coque de la librairie réalisée
- Menuiseries posées
- Sol brut
- Compteurs électrique tarif bleu 36 KVA installé
- Arrivées et évacuation pour les réseaux humides en attente

L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ET LES ÉQUIPEMENTS PROPRES À L'ACTIVITÉ DU PRENEUR RESTENT À SA CHARGE





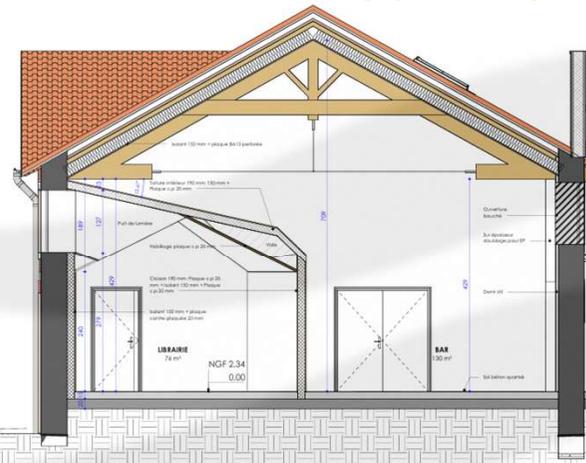
AMI LOT 03 – ESPACE LOISIRS



Vue de l'Accès à l'Espace Loisirs depuis le Hall du cinéma

LES CHAIS DU CANAL - PÔLE CULTUREL

DESCRIPTION DU LOCAL À LOUER



*Illustrations non contractuelles
Etudes en cours*



LOT 04 - LIBRAIRIE

LOT 03 – ESPACE LOISIRS

Vue depuis le Lot 03 – Espace Loisirs vers le lot 04 - Librairie



Vue depuis le Hall de l'Espace Loisirs



CALENDRIER DU PROJET

- 1** Mai 2025 – Publication de l'Appel à candidatures
- 2** 13 et 20 Juin 2025 – Visites du site
- 3** 31 Juillet 2025 – Date Limite d'Envoi des candidatures
- 4** Septembre 2025 – Analyse des dossiers de candidature et sélection du lauréat de l'AMI
- 5** Fin 2025 – Signature du bail avec le lauréat de l'AMI et mise à disposition du LOT 03 – Espace Loisirs
- 6** Début 2026 – Travaux d'aménagement l'Espace Loisirs

Pour information

Dates d'ouverture prévisionnelles :

- Restaurant (LOT 02) : Avril 2025
- Cinéma (LOT 01) : Septembre 2025
- Librairie (LOT 04) : T4 2025



CANDIDATS ÉLIGIBLES

● SOCIÉTÉS COMMERCIALES

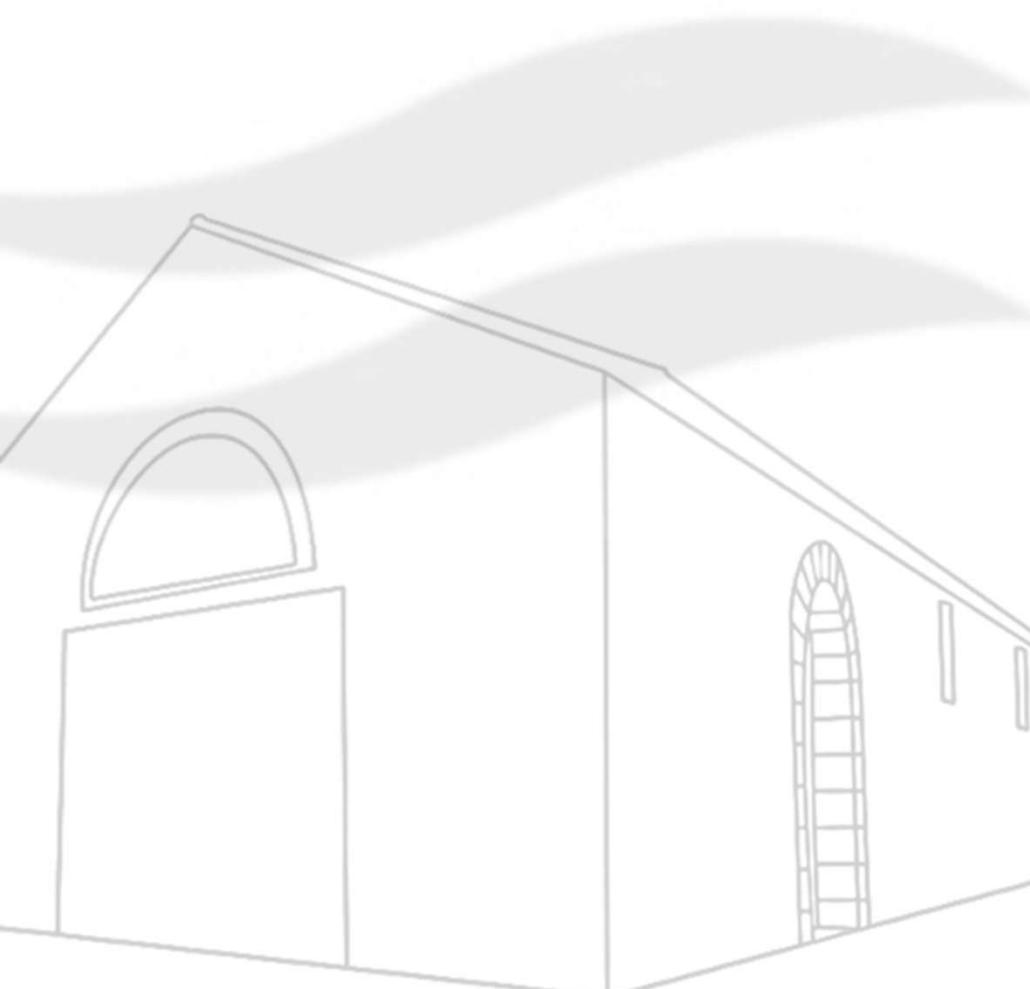
Sociétés commerciales immatriculées au R.C.S ou en cours d'immatriculation

● STRUCTURES DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Structures disposant d'un statut juridique relevant de l'économie sociale : associations, coopératives, mutuelles et fondations

CONDITIONS DE PARTICIPATION

- Disposer d'un établissement en France ;
- Relever des secteurs visés (loisirs, audiovisuel, jeu vidéo, ICC) ;
- Ne pas être contrôlés, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs personnes physiques ou morales ressortissantes d'États autres que de l'Union européenne.
- Ne pas être porté par une « entreprise en difficulté » selon le droit européen





AVANTAGES POUR LE LAURÉAT



- Prendre part à une **aventure collective** aux côtés d'acteurs du territoire visant la construction d'un projet innovant



- Bénéficier d'un **emplacement commercial stratégique**



- Tirer parti d'une **dynamique de projet** co-construite avec de multiples acteurs économiques



- Bénéficier de la stratégie de communication d'un **Projet démonstrateur** (presse, réseaux sociaux, partenaires institutionnels etc.)



- Bénéficier du **Réseau local** des acteurs du projet : coordonnées des architectes / décorateurs d'intérieur / entreprises de travaux pour l'aménagement intérieur de votre cellule commerciale



- Echanger avec un **bailleur facilitateur** bénéficiant d'un lien privilégié avec la commune





POUR PARTICIPER À L'AMI

- 1 Rendez-vous sur la page Internet dédiée aux adresses suivantes :
www.territoire34.fr et aws.fr
www.frontignan.fr
- 2 Téléchargez le **dossier complet** avec les fonds de plans détaillés
- 3 Réservez une date de **visite du site** avec les équipes de Territoire 34 (facultatif) via l'adresse mail suivante : contact@territoire34.fr
- 4 Envoyez votre dossier de candidature avant le **jeudi 31 juillet 2025** à midi à l'adresse mail suivante : contact@territoire34.fr





1

DOCUMENTS À FOURNIR POUR CANDIDATER

PRÉSENTATION DU PROJET

A - Description du Projet

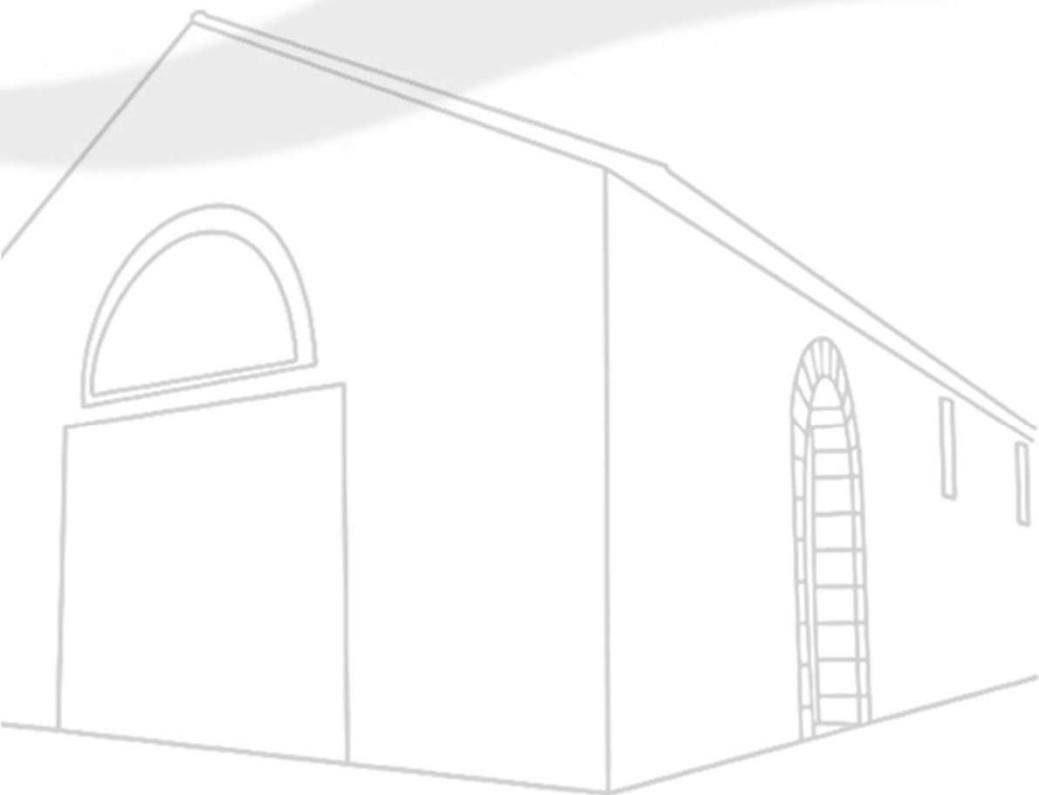
- Programmation
- Positionnement sur le marché : concurrence, réseau, partenariat, territoire
- Projet d'aménagement et de décoration de l'espace
- Calendrier de réalisation

B - Organisation

- Horaires et jours d'ouverture,
- Synergie envisagée avec les autres preneurs (cinéma / restaurant / librairie),

C - Projet de plan prévisionnel d'exploitation

- Plan de financement prévisionnel (part fonds propres / part d'emprunt) ;
- Budget prévisionnel d'investissement ;
- Montant du loyer proposé (Annuel HT)
- Le gestionnaire doit porter une réflexion sur le modèle économique de l'offre pour garantir une durée d'ouverture au public optimale ainsi que l'équilibre financier de la structure





DOCUMENTS À FOURNIR POUR CANDIDATER

2

PRÉSENTATION DE LA STRUCTURE

Cas particulier

Structures en cours de création

Pour les structures en cours de création, un bail contenant une clause de substitution prévoyant le transfert du bail au profit de la société sera signé entre une personne physique agissant tant à titre personnel qu'au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution et le propriétaire des lieux, ou son mandataire. La signature de ce bail sera conditionnée à l'accomplissement des démarches pour la création effective de la structure. Les justificatifs correspondants, la copie de la pièce d'identité du porteur, le RIB et la déclaration d'assurance devront dans ce cas être fournis au moment de la signature du bail.

- **Présentation de l'activité** (statut actuel ou envisagé de la structure en cas de création)
- **Identité du porteur de projet**, personne morale ou personne physique, et le cas échéant, identité des associés ou futurs associés
- **Présentation des moyens humains** existants et/ou projetés
- **Chiffre d'affaires et bilan financier** sur trois ans (si disponible)
- Le cas échéant : **Historique** : Année de création, principales étapes de développement, implantation de l'entreprise ou association (sites d'implantation)



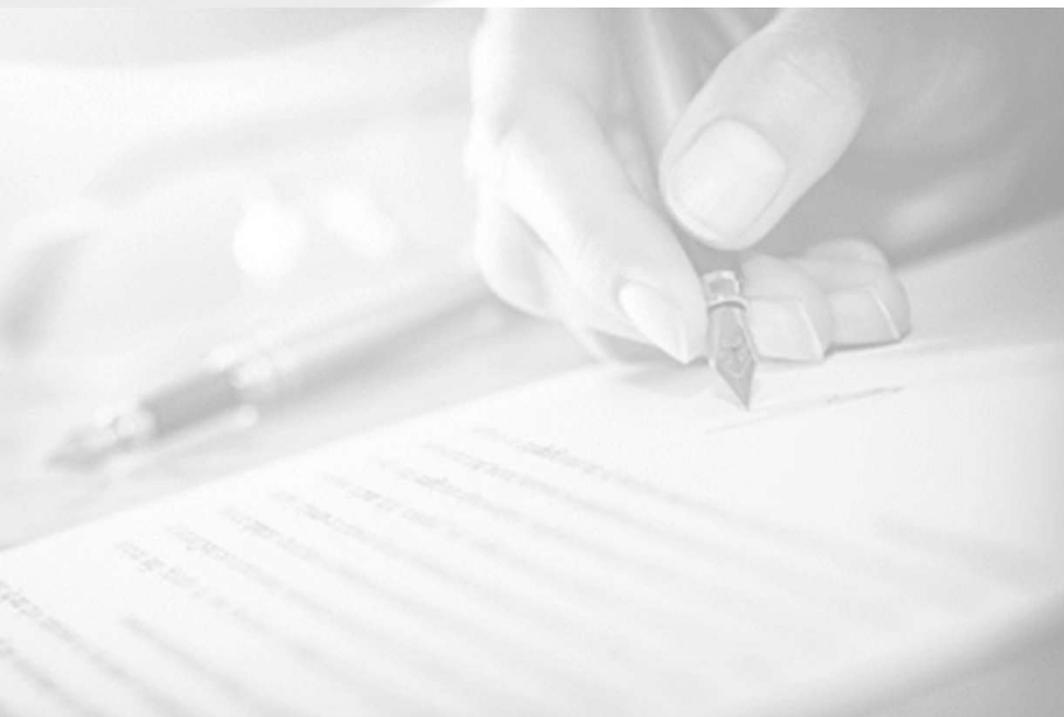
DOCUMENTS À FOURNIR POUR CANDIDATER

3

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES À JOINDRE

Pièces administratives

- Une déclaration sur l'honneur selon laquelle le candidat n'a pas fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou d'une procédure équivalente, ou le cas échéant, une copie du jugement correspondant ;
- Le cas échéant :
- Un extrait K.bis du registre de commerce ou du répertoire des métiers de sa société ;
- Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle valable en cours de validité.





CRITÈRES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

1 Qualité du projet proposé

- **Projet envisagé** : Programmation / Positionnement sur le marché / Projet d'aménagement / Calendrier de réalisation
- **Organisation** : Horaires et jours d'ouverture, Synergie envisagée avec les autres preneurs

2 Expérience du porteur de projet

- Présentation de la **structure** (Identité / statut / moyens humains / CA)

3 Maturité du projet

- **Solidité du business plan** : Plan de financement prévisionnel (part de fonds propres / part d'emprunt)
- Niveau d'**investissement** envisagé par le candidat
- Montant du **loyer** proposé

