



REGLEMENT DE CONSULTATION

Appel à Projets

Mise en location d'un espace à vocation
culturelle au 10 Rue du Commerce
Pointe Simon - Fort-de-France

ORGANISATEUR DE L'APPEL A PROJETS: SOAME – Société d'Aménagement et d'Équipement

RÈGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS

OBJET DE L'APPEL A PROJETS : Mise en location d'un espace à vocation culturelle au 10 Rue du Commerce - Pointe Simon - Fort-de-France.

Organisateur de l'appel à projets : SOAME – Société d'Aménagement et d'équipement.

Adresse : 63 rue Victor Sévère – 97200 FORT DE France.

Coordonnées : 0596 63.90.91

Date limite de réception des candidatures : **14 /08/2026 Heure : 17h00.**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE L'APPEL A PROJETS	4
1.1 - Nature et étendue des prestations.....	4
1.2 - Durée de la convention – Reconduction.....	4
ARTICLE 2 – ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS	4
2.1 Procédure mise en œuvre	4
2.2 Contenu du dossier de consultation	4
2.3 Variantes	4
2.4 Délai de validité des offres	5
2.5 Mode de dévolution	5
2.6 Modifications de détail au dossier d'appel à projets.....	5
2.7 Visite des lieux d'exécution du marché.....	5
ARTICLE 3 – RETRAIT DU DOSSIER	5
ARTICLE 4 – CONTENU DES CANDIDATURES ET DES OFFRES	6
4.1 Rappel des éléments nécessaires à la sélection des candidatures.....	6
ARTICLE 5 – JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES ET VERIFICATION DE LA SITUATION DE L'ATTRIBUTAIRE	7
5.1 Critères.....	7
a. Vérification de la situation de l'attributaire.....	7
ARTICLE 6 – CONDITIONS D'ENVOI ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES	8
6.1 Conditions de la dématérialisation	8
6.2 Modalités d'envoi des propositions dématérialisées.....	8
6.3 Modalités de signature des candidatures et des offres.....	9
ARTICLE 7 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	9

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE L'APPEL A PROJETS

1.1 - Nature et étendue des prestations

Le présent appel à projets a pour objet la sélection d'un exploitant en vue de l'occupation et de l'exploitation d'un espace à vocation culturelle situé au R+1 de l'immeuble appartenant à la SOAME, au 10 rue du commerce, secteur Pointe Simon à Fort-de-France.

Le local, d'une superficie d'environ 478 m², est destiné à accueillir une activité culturelle, artistique, événementielle ou de loisirs contribuant à l'animation du secteur et à l'attractivité touristique et culturelle du territoire.

1.2 - Durée de la convention – Reconduction

L'occupation sera consentie par convention d'occupation précaire.

La durée initiale est fixée à deux (2) ans à compter de sa signature.

Compte tenu du caractère temporaire de l'occupation et de la destination future de l'immeuble, la convention pourra être prolongée par avenant sans que cette prolongation constitue un droit acquis pour l'occupant.

ARTICLE 2 – ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

2.1 Procédure mise en œuvre

La présente consultation est organisée sous la forme d'un appel à projets lancé par la SOAME, concessionnaire de la ZAC Pointe Simon et propriétaire du bâtiment concerné.

Cette procédure ne constitue pas un marché public soumis au Code de la commande publique.

La SOAME se réserve la faculté :

- * de solliciter des précisions ou compléments auprès des candidats ;
- * d'engager une phase de négociation avec les candidats les mieux classés ;
- * de déclarer la procédure sans suite.

2.2 Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation remis aux candidats comprend les éléments suivants :

- Le dossier d'appel à projets ;
- Le présent règlement ;
- Les plans des locaux ;
- Le projet de convention d'occupation précaire.

2.3 Variantes

Les variantes sont autorisées dès lors qu'elles respectent l'objet principal de l'appel à projets et les orientations culturelles définies par la SOAME.

Les candidats présenteront un dossier spécifique variantes comportant un sous-dossier particulier pour chaque variante qu'ils proposent.

Ils indiqueront, outre les répercussions de chaque variante sur le montant de leur offre de base les rectifications à apporter, éventuellement, au projet de convention d'occupation précaire,

2.4 Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours à compter de la date de remise de l'offre.

2.5 Mode de dévolution

La consultation donnera lieu à la conclusion d'une convention unique avec un exploitant unique ou un groupement représenté par un mandataire.

2.6 Modifications de détail au dossier d'appel à projets

La SOAME se réserve la possibilité d'apporter des modifications de détail au dossier jusqu'à huit jours avant la date limite de remise des candidatures.

2.7 Visite des lieux d'exécution du marché

La visite des lieux est fortement recommandée.

Les visites seront organisées **exclusivement entre le 22 juin 2026 et le 31 juillet 2026**. Chaque visite sera limitée à une durée maximale de 30 minutes.

Chaque candidat ne pourra bénéficier que d'une seule visite. Il est donc recommandé de se faire accompagner, lors de cette visite, des personnes nécessaires à la bonne compréhension du projet et des locaux.

Le créneau horaire réservé devra être impérativement respecté afin de garantir les conditions de visite prévues. Tout retard est susceptible de réduire la durée effective de la visite.

Les demandes de visite devront être adressées exclusivement par courriel à l'adresse suivante : soame@groupeoame.com.

Afin de faciliter l'organisation des visites, les candidats sont invités à préciser leurs disponibilités dans leur demande. Un créneau leur sera proposé en conséquence, dans la mesure des disponibilités restantes.

La visite ne sera considérée comme définitivement programmée qu'après confirmation expresse du rendez-vous par la SOAME et le candidat.

ARTICLE 3 – RETRAIT DU DOSSIER

L'organisateur de l'appel à projets informe les candidats que le dossier de l'appel à projets est dématérialisé. Il ne pourra en aucun cas être remis sur support papier ou sur support physique électronique.

Les candidats téléchargeront les documents dématérialisés du dossier de l'appel à projets, documents et renseignements complémentaires via le site internet de la SOAME <https://groupeoame.com/appel-a-projet/>.

Le dossier pourra également être transmis par mail sur simple demande à l'adresse suivante : soame@groupeoame.com.

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition par le pouvoir adjudicateur, les soumissionnaires devront disposer des logiciels permettant de lire les formats suivants :

- Fichiers compressés au standard .zip (lisibles par les logiciels Winzip, Quickzip ou winrar par exemple)
- Adobe® Acrobat® .pdf (lisibles par le logiciel Acrobat Reader)

- Rich Text Format .rtf (lisibles par l'ensemble des traitements de texte : word de Microsoft, Wordperfect, Openoffice, ou encore la visionneuse de Microsoft....)
- .docx ou .xlsx ou .pptx (lisibles par l'ensemble Microsoft Office, Open office, ou encore la visionneuse de Microsoft....)
- Le cas échéant le format DWF (lisibles par les logiciels Autocad, ou des visionneuses telles que Autodesk DWF viewer, Free DWG Viewer d'Informative Graphics, ...)

En cas de difficulté quant au téléchargement du dossier d'appel à projet, le candidat est invité à se rapprocher de la SOAME : soame@groupesoame.com.

ARTICLE 4 – CONTENU DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Les candidats doivent fournir des documents rédigés en langue française ou être accompagnés d'une traduction en français.

4.1 Rappel des éléments nécessaires à la sélection des candidatures

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate devra produire dans un dossier les pièces suivantes :

- **Lettre de candidature** qui formalise les motivations du candidat;
- **Présentation du candidat** (parcours, références, expériences, immatriculations professionnelles, extrait Kbis ou équivalent, attestation URSSAF, bilans des trois derniers exercices, etc.) ;
- **Note de présentation du projet** détaillant la nature de l'activité, l'offre culturelle proposée, la proposition de programmation, le plan d'occupation et d'aménagement des espaces, les visuels, esquisses ou supports de présentation du projet, le public visé, la complémentarité avec les autres activités présentes dans l'environnement proche, les mesures envisagées pour la gestion des déchets et la maîtrise de la consommation d'énergie notamment, les moyens humains, techniques et organisationnels mis en œuvre pour assurer la sécurité des personnes et des biens dans le cadre de l'exploitation...);
- **Plan d'exploitation** : planning de mise en œuvre, emplois créés, intégration locale, actions de promotion/communication, partenariats éventuels ;
- **Compte d'exploitation prévisionnel** (Business plan sur 3 ans, investissements, charges, rentabilité prévisionnelle...).
- **Convention d'occupation précaire** complétée.

ARTICLE 5 – JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES ET VERIFICATION DE LA SITUATION DE L'ATTRIBUTAIRE

La sélection des candidats admis à négocier sera réalisée par un jury comprenant des représentants de la SOAME, de la ville de Fort-de-France, de la Direction des affaires culturelles de la Martinique, et des représentants des acteurs économiques du centre-ville

5.1 Critères

Critères de sélection des candidatures

Le jury sélectionnera les candidats sur la base des critères suivants :

Critère de jugement	Pondération	Documents à fournir par le candidat
<p>1. Qualité et pertinence du projet d'exploitation</p> <p><u>Sous-critères</u></p> <p>a) Qualité du concept et de la programmation culturelle (40 %)</p> <p>b) Solidité économique et faisabilité du projet (20 %)</p> <p>c) Ancrage local et valorisation des savoir-faire locaux (10 %)</p> <p>d) Engagements en matière de développement durable et gestion responsable (10%)</p>	80 %	<p>Note de présentation du projet détaillant la nature de l'activité, l'offre culturelle proposée, la proposition de programmation, le plan d'occupation et d'aménagement des espaces, les visuels, esquisses ou supports de présentation du projet, le public visé, la complémentarité avec les autres activités présentes dans l'environnement proche, les mesures envisagées pour la gestion des déchets et la maîtrise de la consommation d'énergie notamment, les moyens humains, techniques et organisationnels mis en œuvre pour assurer la sécurité des personnes et des biens dans le cadre de l'exploitation...)</p> <p>Plan d'exploitation : planning de mise en œuvre, emplois créés, intégration locale, actions de promotion/communication, partenariats éventuels ;</p> <p>Compte d'exploitation prévisionnel (investissements, charges, rentabilité prévisionnelle...).</p>
<p>2. Proposition financière</p> <p>Part variable assise sur le chiffre d'affaires ou autres contreparties économiques proposées.</p>	20 %	<p>Convention d'occupation précaire complétée, précisant le calcul de la redevance variable exprimée en % du chiffre d'affaires</p>
TOTAL	100 %	

À l'issue de l'analyse, le jury pourra retenir jusqu'à trois candidats admis à participer à une phase de négociation qui permettra aux candidats retenus, après échanges, de finaliser la mise au point d'une offre définitive.

a. Vérification de la situation de l'attributaire

Le candidat pressenti devra produire l'ensemble des pièces justificatives listées ci-après attestant de sa capacité juridique, fiscale et sociale dans un délai 7 jours avant la signature de la convention :

- Les certificats délivrés par les administrations et organismes compétents
- Le numéro unique d'identification INSEE du candidat permettant à l'acheteur d'accéder aux informations pertinentes par le biais d'un système électronique mentionné au 1° de l'article R. 2143-13
- Le jugement de redressement judiciaire le cas échéant.
- Si le candidat a présenté des sous-traitants dans son offre, il devra, dans le même délai, produire ces mêmes pièces relatives à chacun de ses partenaires.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'ENVOI ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Les dossiers devront être transmis exclusivement par voie électronique avant le **14 août 2026 à 17h00** à l'adresse : soame@groupesoame.com

Objet du courriel : « Appel à projets – Mise en location d'un espace à vocation culturelle au 10 Rue du Commerce - Pointe Simon ».

6.1 Conditions de la dématérialisation

Les candidatures devront être transmises avant le jour et l'heure inscrits sur la première page du présent règlement de la consultation. L'heure limite retenue pour la réception de la candidature correspondra au dernier octet reçu.

Les candidatures parvenues après cette date et heure limites seront éliminées sans avoir été lues et le candidat en sera informé.

Les candidats sont informés qu'il est nécessaire d'anticiper le dépôt de leur réponse à l'appel à projets afin d'éviter tout aléa lié à l'envoi des pièces . Il est en conséquence recommandé de procéder au dépôt des pièces visées au présent règlement de consultation au plus tard 24 heures avant la date limite de réceptions des offres.

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition, l'organisateur de l'appel à projets invite les soumissionnaires à disposer des formats ci-dessous. Cette liste vise à faciliter le téléchargement et la lecture des documents. Pour tout autre format qui serait utilisé par le candidat, celui-ci devra transmettre l'adresse d'un site sur lequel le pouvoir adjudicateur pourra télécharger gratuitement un outil en permettant la lecture. A défaut, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de rejeter la candidature ou l'offre du candidat.

- standard .zip
 - Adobe® Acrobat®.pdf
 - Rich Text Format.rtf
 - .docx ou .xlsx ou .pptx
 - .odt, .ods, .odp, .odg
 - le cas échéant, le format DWF
- ou encore pour les images bitmaps .bmp, .jpg, .gif, png

Le soumissionnaire est invité à :

- ne pas utiliser certains formats, notamment les ".exe".
- ne pas utiliser certains outils, notamment les "macros".
- traiter les fichiers constitutifs de sa candidature et/ou de son offre préalablement par un anti-virus.

6.2 Modalités d'envoi des propositions dématérialisées

Le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance des prérequis techniques. En cas de difficulté lors de la remise des candidatures et offres, le candidat est invité à se rapprocher le l'organisateur de l'appel à projets à l'adresse mail : soame@groupesoame.com.

Il est rappelé que la durée du téléchargement est fonction du débit ascendant de l'accès Internet du soumissionnaire et de la taille des documents à transmettre.

En cas de programme informatique malveillant ou « virus » :

Tout document électronique envoyé par un candidat dans lequel un programme virus informatique malveillant est détecté par l'organisateur de l'appel à projets peut faire l'objet par ce dernier d'un archivage de sécurité sans lecture dudit document. Ce document est dès lors réputé n'avoir jamais été reçu et le candidat en est informé.

L'organisateur de l'appel à projets reste libre de réparer ou non le document contaminé. Lorsque la réparation aura été opérée sans succès, il sera rejeté.

6.3 Modalités de signature des candidatures et des offres

Les candidatures et offres n'ont pas à être remises signées.

La convention transmise par voie électronique sera signée par le seul candidat attributaire.

ARTICLE 7 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Toute demande de renseignement devra être adressée à :

SOAME

Courriel : soame@groupe-soame.com

Téléphone : 05 96 63 90 91

Les réponses présentant un intérêt général pourront être communiquées à l'ensemble des candidats.