

ANNEXE 2 AU CCTP

Projet Domaine des Pierres

*Création par la CCI Réunion d'un lieu innovant
permettant aux projets
d'aller plus vite, d'aller plus loin*



Le lieu sera incontournable pour l'innovation et l'entrepreneuriat à La Réunion, offrant une gamme complète de services de formation, d'assistance, de soutien, de tiers-lieu, d'incubation et de ressources pour aider les jeunes, les adultes, les entrepreneurs et leurs salariés à réussir dans un écosystème dynamique propice à l'innovation.

1. Introduction

La Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion porte un projet ambitieux et inspirant pour le développement de l'entrepreneuriat, de la formation et de l'innovation à La Réunion.

Il consiste en la création, sur la commune de Saint-Pierre, d'un lieu de référence pour l'émergence de projets, avec une variété d'activités combinant des écoles de formation et d'enseignement supérieur, des services d'appui et d'accompagnement des entreprises, des services d'appui à l'innovation, des outils dédiés à l'émergence de projets, des services pratiques pour les apprenants, porteurs de projets et entrepreneurs.

Ce projet bénéficie du soutien de la CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) et de la Commune de Saint-Pierre qui y voient un véritable catalyseur de développement pour leur territoire mais aussi pour La Réunion dans son ensemble. Ce soutien se matérialise notamment par la cession d'une parcelle de terrain permettant d'accueillir sa réalisation.



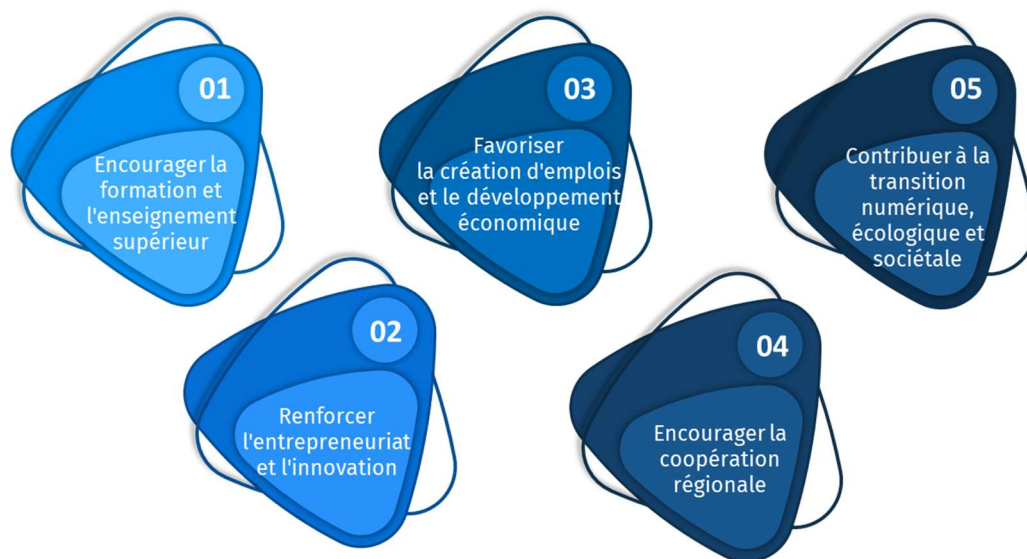
Ce lieu, qui devra être baptisé, permettra de renforcer l'entrepreneuriat, la formation, la création d'emplois, le développement de l'innovation, tout en favorisant l'interaction sociale, la diversité culturelle et le respect de l'environnement.

Cet écosystème innovant aura pour ambition de favoriser des modes de travail, de création et de production basés sur le collaboratif et le partage, respectueux des principes de l'économie circulaire, pour consolider la place des citoyens engagés sur leur territoire de vie et favoriser la transition économique, écologique et sociétale.

2. Objectifs et ambitions

Le lieu proposé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion a pour objectif principal de devenir un écosystème propice à l'innovation, la créativité et l'entrepreneuriat dans la région. Il permettra de réunir différents acteurs, tels que des porteurs de projets, des entreprises, des étudiants, des ingénieurs-chercheurs et des professionnels, pour favoriser les collaborations, les échanges et le partage de connaissances.

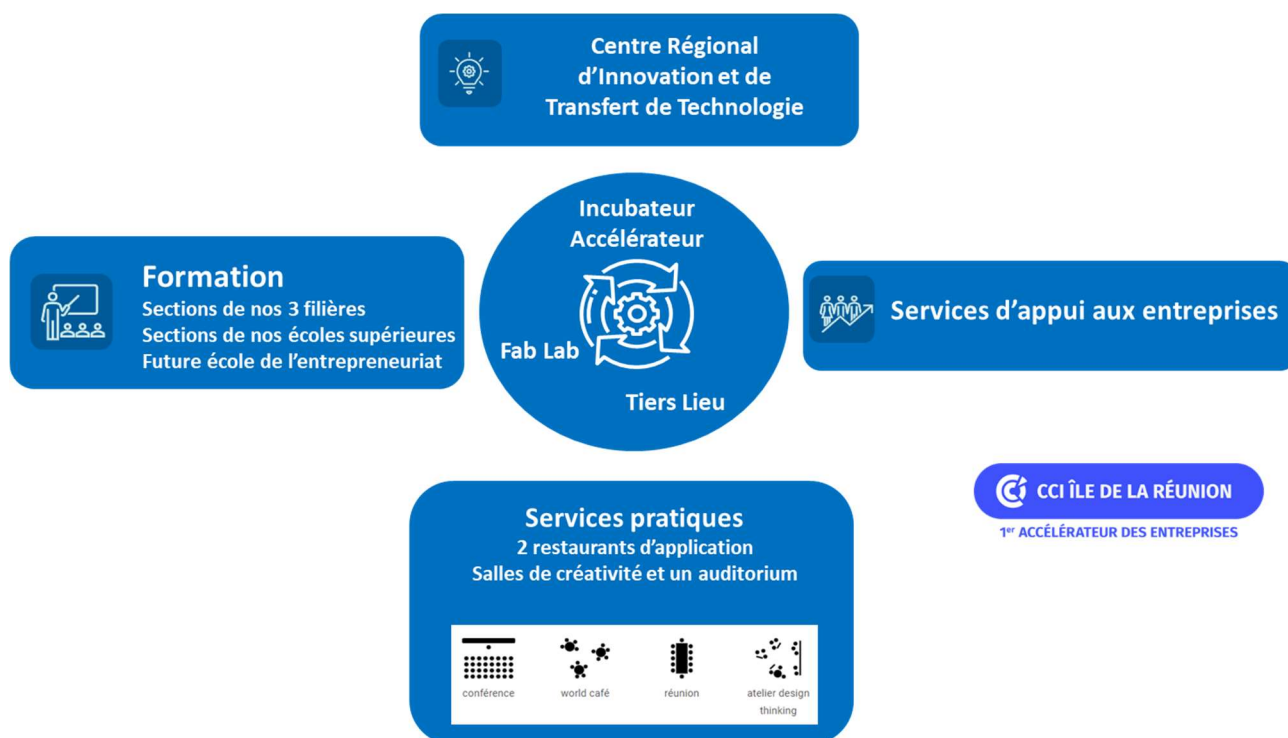
En offrant une variété d'activités, de services et d'espaces, ce lieu permettra de répondre à plusieurs objectifs généraux.



Ce projet se situera également au cœur d'une zone stratégique, attractive et en constant développement. Il répondra aussi à l'ambition portée par la CIVIS en offrant aux entreprises les meilleures conditions d'installation, de développement, de création des emplois et de valeur ajoutée.

3. Une multitude de services et d'outils adaptés aux besoins des entreprises

Le lieu envisagé par la CCI vise à offrir toute une panoplie de services et d'outils adaptés aux besoins des entreprises, afin de les aider à se développer et à innover dans un environnement favorable à l'émergence de projets.



Au cœur du système, des outils dédiés à l'émergence de projets

- **Un incubateur de projet entrepreneuriaux**, placé au cœur du système, accompagnera des porteurs de projets ou des startups en phase de création ou de développement d'activité. Il permettra aux futurs entrepreneurs de développer leur projet, du prototypage jusqu'à la phase de développement commercial. L'objectif principal de l'incubateur sera de favoriser la réussite de projets en offrant un environnement propice à l'innovation, au développement de compétences et à la mise en réseau. Il fournira des services tels que : hébergement, conseils personnalisés, formations, mises en relation avec des investisseurs ou des partenaires (mentors), mais aussi ressources matérielles et immatérielles (outils de travail collaboratifs, équipements spécialisés, etc.). Cet incubateur accompagnera les porteurs de projets innovants, dans leurs phases d'idéation et de lancement. Il sera également ouvert aux élèves de nos cursus de formation (notamment EGC, EM, EDN, Ecole de l'Entrepreneuriat) désireux de se lancer dans un projet de création. Les services d'appui et d'innovation présents sur site contribueront à son opérationnalité.
- **Un Fab Lab de nos écoles supérieures permettant de stimuler la créativité de nos apprenants**
- **Un tiers lieu** qui apportera à des entreprises de nombreux avantages, notamment en termes de réduction des coûts, de flexibilité et de collaboration. Cet espace permettra aux entreprises de partager des infrastructures et des services, de travailler dans un environnement stimulant et

créatif, de favoriser les échanges et les collaborations inter-entreprises, et de s'adapter facilement aux fluctuations de leur activité. De plus, ce lieu permettra de travailler dans un environnement convivial et dynamique, et de bénéficier de conseils et de soutien de la part des collaborateurs des structures d'accompagnement présentes sur site.

Des écoles de formation

- **Issues de nos trois filières de formation : tertiaire, technique (CIRFIM) et Hôtellerie-Restauration-Tourisme (CENTHOR).** Le lieu permettra aussi d'innover en ouvrant notre catalogue à de nouvelles filières notamment autour des services à la personne. Cela permettra ainsi aux jeunes, aux chefs d'entreprises et à leurs salariés de bénéficier d'une offre complète, de disposer d'une variété de contenus pédagogiques en un seul endroit, d'avoir une approche holistique de l'apprentissage en explorant des sujets connexes et complémentaires, de favoriser l'interactivité entre apprenants. Ce lieu, ayant pour vocation de rayonner dans la zone océan Indien mais aussi au-delà, accueillera également les formations de notre Centre d'Etudes et de Langues.
- **Des sections de nos écoles supérieures** (Ecole de Gestion et de Commerce, Ecole du Management, Ecole du Numérique et de l'In&ma, notre Ecole Supérieure de la Performance Industrielle (Performance flux logistique et Qualité), permettant de créer un véritable pôle d'enseignement supérieur dans le Sud, offrant ainsi une grande diversité de formations complémentaires et transversales, répondant ainsi aux besoins émergents et exigences du marché du travail. Ce rapprochement permettra la mise en place de projets inter écoles, favorisant ainsi l'innovation pédagogique et la création de nouvelles formations notamment en apprentissage pour notre EGC. Ce pôle d'enseignement supérieur sera un véritable levier de développement pour le territoire, attirant des étudiants de La Réunion et de la zone Océan Indien.



- **Notre future Ecole de l'Entrepreneuriat** qui aura pour vocation principale de compléter l'offre de formation aux porteurs de projets (repreneurs d'entreprises, salariés en reconversion, étudiants, développeurs de startup, etc.) mais qui permettra aussi aux chefs d'entreprises de se former régulièrement et à leur rythme, sur les savoir-être et savoir-faire entrepreneuriaux. Cette école permettra aussi à l'entrepreneur d'échanger avec ses pairs, de s'enrichir en expériences. L'école sera connectée à l'incubateur de projets qui sera ouvert aux créateurs et porteurs de projets ayant bien avancé dans leur projet, afin de mettre à leur disposition une multitude de services leur permettant ainsi de se lancer dans les meilleures conditions.

Des services d'appui à l'entrepreneuriat

- **Nos services d'appui et d'accompagnement des entreprises** permettant ainsi aussi bien aux entreprises, qu'aux porteurs de projets et aux nombreux apprenants présents sur site, de bénéficier de l'ensemble des produits de conseil et d'accompagnement développés par la CCI.

Des services d'appui à l'innovation

- **Notre Centre Régional d'Innovation et de Transfert de Technologies**, qui permettra de favoriser l'émergence de projets collaboratifs innovants. Le Centre Régional d'Innovation et de Transfert de

Technologies (CRITT) de La Réunion est une structure d'accompagnement des entreprises pour l'innovation et l'amélioration de leurs produits et de leur organisation. Labellisé "Centre de Ressources Technologiques" par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, il intervient dans les domaines de l'agroalimentaire, la Qualité Sécurité Environnement, la Métrologie, la veille stratégique et technologique via l'ARIST. Sept prestations sont proposées aux entreprises, notamment le conseil en développement technologique, l'information stratégique et technologique, l'accompagnement agro-alimentaire, la métrologie et l'accompagnement dans les démarches de qualité, sécurité et environnement. A noter également que le CRITT informe les entreprises et porteurs de projets sur les questions relatives au dépôt des brevets et sur tous les aspects relatifs à la propriété intellectuelle. Le financement du CRITT provient de l'Etat, de l'Europe, de la Région et de la CCI Réunion.

Des services pratiques à l'attention des apprenants, porteurs de projets et entrepreneurs

- **Deux restaurants d'application :** une *unité de restauration collective* et un *restaurant haut de gamme* seront également présents sur site. L'unité de restauration collective permettra d'accueillir les apprenants mais aussi les personnes présentes sur site ou en activité en périphérie de site. Le restaurant d'application haut de gamme, développé en partenariat avec une marque de renom offrira une expérience culinaire innovante et sera lui aussi ouvert au grand public.
- **Des salles modulaires de créativité, un auditorium, un espace traiteur,** qui pourront également être loués par les entreprises et les acteurs du territoire, afin d'organiser des événements professionnels, contribuant ainsi au dynamisme et au rayonnement du territoire. Les salles de créativité pourront être configurées en format conférence, world café, réunion, atelier de design thinking, cocktail, etc. Nous voulons un lieu optimisé pour dynamiser la créativité et la discussion au sein des équipes de nos entreprises (organisation de petits-déjeuners et déjeuners de travail, comités de direction – Réunions – Formations – Brainstorming – Teambuilding – Ateliers de créativité, etc.).



4. Un projet à dimension stratégique forte pour le territoire

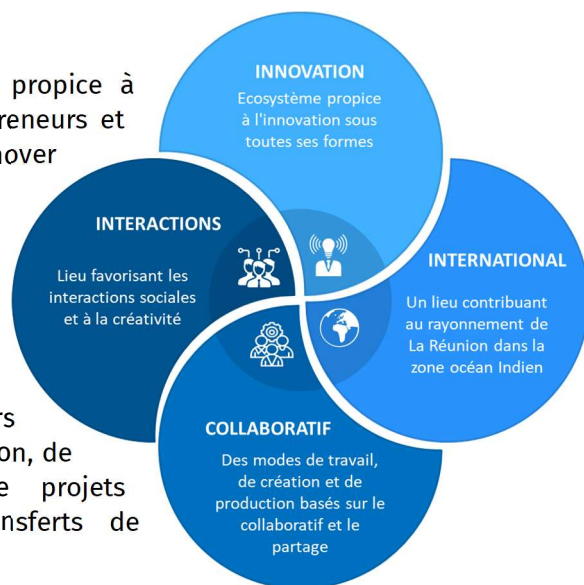
Ce projet revêt une dimension stratégique forte pour le territoire de la Réunion.

Il permettra de renforcer la compétitivité des entreprises locales en leur offrant des ressources et des outils innovants pour se développer. De plus, en rayonnant au-delà des frontières de l'île, ce projet favorisera la coopération régionale en matière de formation et d'innovation, créant ainsi de nouvelles opportunités pour les entreprises locales.

Un écosystème propice à l'innovation

Le lieu proposé par la CCI sera un véritable écosystème propice à l'innovation sous toutes ses formes. Il permettra aux entrepreneurs et porteurs de projets de se rassembler, de collaborer et d'innover ensemble.

Grâce à la présence des activités de formation, il sera possible de développer de nouvelles compétences et connaissances pour se lancer dans des projets innovants. De plus, la présence dans cet espace de notre Centre Régional d'Innovation et de Transfert de Technologies sera un atout majeur pour les entreprises qui pourront y trouver des partenaires pour leurs projets de R&D et bénéficier de conseils en matière d'innovation, de qualité sécurité environnement, de développement de projets agroalimentaires, de services de métrologie et de transferts de technologies.



Un projet à rayonnement international

Le projet a également une portée internationale, en contribuant au rayonnement de La Réunion dans la zone Océan Indien, en accueillant des étudiants et des professionnels de différents pays, en favorisant les échanges et les collaborations avec des partenaires étrangers, et en diffusant les innovations et les bonnes pratiques en matière de formation et d'accompagnement des entreprises.

Des modes de travail innovants

Le lieu proposé par la CCI vise également à créer des modes de travail, de création et de production basés sur le collaboratif et le partage. Ce lieu proposera des espaces de travail modernes, dotés des dernières technologies et des outils les plus performants. En encourageant les interactions sociales et leur diversité, il sera possible de consolider la place des citoyens engagés sur leur territoire de vie et de faire société. Les entreprises pourront également s'inspirer de ces modes de travail innovants pour mettre en place de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement et de l'économie circulaire.

Un lieu propice aux interactions sociales et à la créativité

Le lieu imaginé par la CCI ne se limite pas à être un simple lieu de formation et d'accompagnement pour les entreprises. Il a également pour ambition de favoriser les interactions sociales et la créativité.

En favorisant les rencontres, en stimulant la créativité, en encourageant la collaboration, en proposant un environnement flexible et en favorisant l'ouverture d'esprit, ce lieu deviendra un véritable catalyseur d'innovation et de développement social.

Des personnes de différents horizons pourront échanger leurs idées et leurs connaissances, ce qui encouragera l'innovation et la créativité. La flexibilité de l'espace et des services proposés permettra de travailler dans un environnement confortable et adapté à leurs besoins, favorisant ainsi leur implication sociale et leur créativité.

5. Un objectif de mutualisation et d'optimisation de notre offre et de nos services

Le regroupement de services sur un même site offrira plusieurs avantages significatifs pour la CCI :

- Une amélioration de l'efficacité en rationalisant les processus opérationnels, ce qui peut se traduire par une réduction des coûts, une meilleure gestion des ressources et une amélioration de la qualité des services ;
- Une meilleure coordination et collaboration entre les services ;
- Une meilleure expérience de nos clients : le regroupement de services pourra offrir une expérience client plus cohérente et plus fluide en leur permettant d'accéder à tous les services dont ils ont besoin sur place ;
- Une meilleure visibilité pour notre organisation : en regroupant tous les services sur un même site, cela peut aider à renforcer l'image de marque de notre organisation en offrant une visibilité plus forte et en renforçant notre notoriété. Nos clients et nos partenaires potentiels pourront plus facilement comprendre ce que nous offrons et comment nous pouvons les aider.

Enfin, le projet permettra de générer des recettes nouvelles pour la CCI : location d'espaces au sein du tiers lieux pour les entreprises et porteurs de projets, prestations de restauration, location de salles de créativité, etc.

6. De futurs bâtiments éco-conçus pour minimiser leur impact environnemental

Les bâtiments envisagés dans le projet seront éco-conçus afin de minimiser leur impact environnemental, tout en maximisant leur efficacité énergétique et le confort pour les occupants. Ce projet inclura des choix de matériaux durables, l'utilisation de sources d'énergie renouvelable, une gestion efficace de l'eau, une bonne isolation thermique, l'intégration de la nature environnante dans la conception architecturale et l'utilisation de technologies innovantes pour minimiser les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie. L'objectif étant de créer des bâtiments qui fonctionneront en harmonie avec leur environnement et qui permettront à leurs utilisateurs de vivre et de travailler dans un environnement sain et agréable tout en réduisant l'impact sur l'environnement.

Enfin sera examinée la possibilité de réutiliser les bâtiments existants sur le site tout en répondant aux normes environnementales actuelles et en contribuant à un environnement plus durable.

Conclusion

En conclusion, la création de ce lieu dédié à l'émergence de projets est une initiative importante pour le territoire de La Réunion. En réunissant des activités de formation, des écoles supérieures, des restaurants d'application, des services d'appui et d'accompagnement des entreprises, un centre de recherche et d'innovation, un tiers-lieu pour les entreprises, un incubateur de projets entrepreneuriaux, ainsi que des salles de réunion et un auditorium, ce lieu permettra de créer un écosystème propice à l'innovation sous toutes ses formes.

En mettant l'accent sur le collaboratif et le partage, ce lieu vise à créer des modes de travail, de création et de production respectueux des principes de l'économie circulaire, à faciliter les interactions sociales et leur diversité, à développer nos imaginaires pour créer et consolider les transitions économiques, écologiques et sociétales nécessaires pour un monde meilleur.

Le projet revêt une dimension stratégique forte pour le territoire, en permettant l'émergence de projets innovants dans différentes filières, mais également en renforçant les liens entre les différents acteurs économiques et en favorisant la création de nouveaux emplois.

Enfin, le projet a également une portée internationale, en contribuant au rayonnement de La Réunion dans la zone Océan Indien. En accueillant des étudiants et des professionnels de différents pays, en favorisant les échanges et les collaborations avec des partenaires étrangers, ce lieu contribuera à renforcer les liens de coopération régionale et à diffuser les innovations et les bonnes pratiques en matière de formation et d'accompagnement des entreprises.

1 - Localisation du projet et références cadastrales

La parcelle qui a été rétrocédée par l'EPFR à la CCI Réunion pour y implanter son projet est située à Saint-Pierre, lieu-dit Pierrefonds village.

La surface cadastrale est de 44 650 m² et est classée en zone UG à l'éco PLU de la Commune de Saint-Pierre.

Zonage UG

- 50 % d'emprise foncière
- Hauteur maximale 10 m à l'égout soit R+2+Combles







2 – Besoins estimatifs en foncier avant intervention du programmiste

Incubateur / accélérateur de projets	
Bureaux et espaces communs (en connexion immédiate aux salles de créativité et du tiers lieu dans un souci de mutualisation)	950 m ² de surface de plancher
Stationnement	20 places
BESOIN FONCIER	1800 m²

Tiers Lieux	
Espace partagé, bureaux individuels, salle de réunion et possibilité d'être sur plusieurs niveaux (en connexion immédiate aux salles de créativité et de l'incubateur dans un souci de mutualisation)	1000 m ² de surface de plancher
Stationnement	30 places
BESOIN FONCIER	2 000 m²

Fab Lab des écoles	
Plateau technique, espace de travail	220 m ² de surface de plancher
BESOIN FONCIER	220 m²

Filière Technique : CIRFIM (Si déménagement complet)			
Secteur	Formation	Effectif total / an	Nbr collaborateurs
Logistique	CAP à BAC+5	450 apprenants (flux alternance) 1000 stagiaires de la formation continue (flux sur l'année de FC)	25 personnes permanents + 10 formateurs externes
Industrie			
BTP/Réseaux électriques			
QSE			
Ecole de vente Negoventis			
Administratif			
Transport			
BTP/Industrie			
Bâtiment principal (bureau, salles de cours ateliers) possibilité d'être sur plusieurs niveaux		2 900 m² de surface de plancher	
Plateau Logistique (dont un entrepôt de 300 m²)		1 400 m² de terrain	
Plateau PEMP		1 100 m² de terrain	
Piste PL		1 000 m² de terrain	
Stationnement		200 places	
BESOIN FONCIER		15 000 m²	





Filière HRT (Si déménagement complet du CENTHOR) – Unité de restauration collective + Restaurant d'application gastronomique			
Secteur	Formation	Effectif total / an	Nbr collaborateurs
Hôtellerie Restauration cuisine	CAP à BP	400 apprenants (Flux alternance) 500 stagiaires de la formation continue (flux sur l'année de FC)	40 personnes permanents + 6 formateurs externes
Bâtiment principal (bureau, ateliers, salle de cours) possibilité d'être sur plusieurs niveaux		2900 m² de surface de plancher (+500 m² si hôtel ou chambres d'application)	
Stationnement		200 places	
BESOIN FONCIER		8 000 m²	

Filière Services à la Personne			
Secteur	Formation	Effectif total / an	Nbr collaborateurs
Services à la personne	CAP à BP	120 apprenants (Flux alternance) 500 stagiaires de la formation continue (flux sur l'année de FC)	40 personnes permanents + 6 formateurs externes
Bâtiment principal (bureau, plateaux techniques, salle de cours) possibilité d'être sur plusieurs niveaux		206 m ² de surface de plancher	
Stationnement		60 places	
BESOIN FONCIER		400 m²	

Filière tertiaire + Ecole Entrepreneuriat			
Secteur	Formation	Effectif total / an	Nbr collaborateurs
Administratif	Niv 3 à BAC+5	500 apprenants (flux alternance) 500 stagiaires de la formation continue (flux sur l'année de FC)	40 personnes permanents + 15 formateurs externes
Ressources Humaines			
Comptabilité / Contrôle de Gestion			
Ecole de Vente			
EGC			
Ecole de Management			
Ecole du Numérique			
Bâtiment principal (bureau, salles de cours ateliers) possibilité d'être sur plusieurs niveaux		3300 m² de surface de plancher	
Stationnement		150 places	
BESOIN FONCIER		6 000 m²	

Le Centre Régional d'Innovation et de Transfert de Technologie - CRITT		
Secteur	Public accueilli	Nbr collaborateurs
Prestation intellectuelle	XX personnes	12 personnes
Agro-alimentaire		
Evaluation sensorielle		
Métrologie		
QSE		
Bâtiment principal (bureau, ateliers) possibilité d'être sur plusieurs niveaux (rdc pour métrologie)		950 m² de surface de plancher
Stationnement		40 places
BESOIN FONCIER		2 000 m²

Pôle Economique Sud		
Secteur	Public accueilli	Nbr collaborateurs
CFE	XX personnes	22 personnes
Appui aux entreprises		
Espace entrepreneuriat		
Bâtiment principal (bureau, open space, réunion) possibilité d'être sur plusieurs niveaux		450 m² de surface de plancher
Stationnement		30 places
BESOIN FONCIER		1 500 m²

Salles de créativité + auditorium + espace accueil traiteur	
<p>1 salle de créativité capacité 70 personnes 2 salles de créativité capacité 45 personnes Chaque espace dispose d'un comptoir permettant une micro-restauration sur place et des moments de partage (petit-déjeuner, déjeuner rapide, café, etc.) Ensemble de ces espaces sont modulables selon en fonction des intentions</p> <div>     </div> <p>conférence world café réunion atelier design thinking</p> <p>Chaque espace peut être parfaitement indépendant ou combiné (en connexion immédiate à l'incubateur et au tiers-lieu dans un souci de mutualisation)</p>	
1 auditorium capacité 800 personnes avec scène de 100 m ²	
1 espace réceptif extérieur capacité (500 personnes)	
1 espace d'accueil traiteur 100 m ²	
Stationnement	400 places
BESOIN FONCIER	750 m²

3 – Evaluation du coût du projet

Nature	Montant TTC
Foncier	7,475 M€
Coût des travaux (construction, aléas)	32,525 M€
Prestations intellectuelles	4,87 M€
Taxes et Assurances	1,46 M€
Equipements	Evaluation à venir
Frais financiers et commissions	Evaluation à venir
Total provisoire et partiel	46,3 M€

4 – Phasage prévisionnel

Phases	Durée	Début	Fin
Consultation programmiste	2 mois	5/06/2025	5/08/2025
Cahier des charges programmiste	3 mois	5/08/2025	5/11/2025
Consultation architectes	2 mois hors congés BTP	5/11/2025	20/01/2026
Lancement concours sur esquisses	4 mois	20/01/2026	20/05/2026
Remise du concours et attribution	1 mois	20/05/2026	20/06/2026
Dépôt Permis de construire		20/07/2026	
Etudes APD / PRO	3 mois	20/07/2026	20/10/2026
Préparation dossier DCE	3 mois	20/10/2026	20/01/2027
Obtention permis	6 mois à compter du dépôt	20/01/2027	
Appel d'offres travaux	2 mois	20/01/2027	20/03/2027
OS de démarrage travaux		20/05/2027	
Durée des travaux		24 à 36 mois (selon options)	

PLANCHE A IDEES

Salles de créativité modulaires



Restaurants d'application



Auditorium



Tiers lieu / incubateur - accélérateur



Bâtiments éco-conçus

