
Appel à candidature pour l'exploitation de **L'Auberge de la Fontasse**

Port Miou – La Fontasse (13.30) | Unité littorale « Calanques et les îles de Marseille »
Bâtis SICLAD : 87
Parcelles cadastrales : E 0002 | Commune de Marseille | Bouches-du-Rhône

Règlement de l'appel à candidatures

Conservatoire du littoral - Délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur
Bastide Beaumanoir
3, rue Marcel Arnaud
13 100 AIX-EN-PROVENCE

Sommaire

1. Objet de l'appel à candidature	3
2. Conditions de mise en œuvre de la convention	3
2.1. Durée de la convention	3
2.2. Modalités de rémunération.....	3
3. Présentation des candidatures.....	3
3.1. Forme juridique du candidat.....	4
3.2. Modalités de remise des candidatures	4
3.2.1. <i>Pièces administratives</i>	4
3.2.2. <i>Dossier de présentation</i>	4
3.2.3. <i>Transmission des dossiers de candidature</i>	5
3.2.4. <i>Date limite de remise des candidatures</i>	5
3.3. Examens des candidatures.....	6
3.3.1. <i>Examen des projets et sélection du candidat retenu</i>	6
3.3.2. <i>Critères de sélection des candidatures</i>	6
3.3.3. <i>Calendrier prévisionnel</i>	6

1. Objet de l'appel à candidature

Afin de valoriser le site du Conservatoire du littoral de Port-Miou – La Fontasse, son patrimoine naturel, paysager et architectural, et compte tenu de l'intérêt pour le Conservatoire du littoral de voir assurer un gardiennage des lieux et de maintenir un usage au bâtiment acquis qui permette d'offrir, à la fois, un lieu d'hébergement éco-responsable permettant la découverte des Calanques et un lieu de diffusion de l'information et de sensibilisation du public sur la protection des Calanques ; le Conservatoire du littoral et ses partenaires souhaitent confier à un prestataire, sous forme d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, l'exploitation de l'auberge de jeunesse de La Fontasse à Marseille (Bouches-du-Rhône).

La présente mise en concurrence est ainsi effectuée en application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Elle ne procède ni d'un marché public ni d'une concession de service public.

NB : de nombreux statuts de protection s'appliquent sur le site de Port-Miou – La Fontasse. Il se situe en zone de cœur du Parc national des Calanques (création en 2012), en périphérie de la ville de Cassis. Le site bénéficie également d'une protection en tant que site classé depuis le 27 décembre 1976, et en tant que partie intégrante de la Zone Spéciale de Conservation « Calanques et îles marseillaises - Cap Canaille et massif du Grand Caunet » (zone Natura2000 FR9301602) créée le 19 juillet 2006 au titre de la Directive Habitats. Le site fait aussi partie de la zone ZNIEFF terrestre de type 2 du Massif des Calanques (n°930012459). Par ailleurs, sur le site, les forêts relèvent du régime forestier, qui est mis en œuvre par l'ONF.

Les équipements mis à disposition, activités autorisées, les obligations de l'exploitant et les conditions d'exploitation sont décrites dans le cahier des charges joint au présent règlement.

Le candidat s'engage à respecter l'ensemble des dispositions figurant dans ces documents.

2. Conditions de mise en œuvre de la convention

2.1. Durée de la convention

La convention sera conclue pour une durée de 9 années après accord des parties.

Date prévue pour le début de l'exploitation : 1^{er} janvier 2023.

Le déclenchement de la première année de redevance se fera à partir de la remise des clés.

2.2. Modalités de rémunération

L'occupation est consentie et acceptée moyennant le paiement par le bénéficiaire d'une redevance annuelle constituée de deux parts :

- Une part fixe réduite à 600 € par an tenant compte de l'entretien de l'ensemble du site et notamment des parties débroussaillées de la zone des 100 mètres autour de l'auberge à la charge de l'Exploitant conformément aux Obligations Légales de Débroussaillage ;

- Une part variable s'élève à hauteur de 2% du chiffre d'affaire de l'année n-1

Pour la première année d'exploitation (2023), la redevance sera uniquement constituée de la part fixe de 600 €.

L'ajout de la part variable dans le calcul de la redevance annuelle débutera la deuxième année d'exploitation (2024).

La redevance sera versée avant le 31 août de chaque année, auprès du Gestionnaire.

3. Présentation des candidatures

3.1. Forme juridique du candidat

Les candidats peuvent se présenter seuls ou en groupement. Ils devront remettre en langue française un dossier descriptif de leur projet.

3.2. Modalités de remise des candidatures

3.2.1. Pièces administratives

Les candidats doivent fournir tous les documents suivants :

- Lettre de motivation dûment datée et signée présentant notamment le candidat
- Une déclaration sur l'honneur que le candidat n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité
- Une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée ou justificatif par le candidat, en vue de justifier qu'il a satisfait aux obligations sociales et fiscales à la date du 31 décembre 2021
- Pour les entreprises existantes, le chiffre d'affaires des 3 derniers exercices disponibles (2019, 2020, 2021)
- Inscription au registre du commerce ou Kbis ou document équivalent (en cas d'association joindre les statuts)
- Pour les sociétés de création récente, un dossier exposant leur potentiel, au regard notamment de considérations techniques et financières

3.2.2. Dossier de présentation

Le Conservatoire recherche des candidats expérimentés dans le domaine du tourisme (hébergement, restauration, animation). Les qualités requises seront notamment la sensibilité à la démarche portée par le Conservatoire du littoral et ses partenaires (mise en valeur de la protection des paysages, de la nature et du petit patrimoine bâti ancien), la connaissance des acteurs locaux, la disponibilité, le sens du contact et de l'accueil, la rigueur et l'autonomie.

À cette fin, les candidats devront fournir au minimum un mémoire présentant les éléments suivants :

- **Présentation générale du projet** : présentation du candidat (qualifications, expériences), de son savoir-faire en matière de gestion d'établissement d'hébergement, sa capacité à développer et pérenniser l'exploitation de l'équipement, de sa philosophie, son approche vis-à-vis de la gestion de l'auberge, de son appréciation du projet porté par le Conservatoire du littoral et ses partenaires (mise en valeur du patrimoine bâti historique, démarche environnementale, sensibilisation à la biodiversité ou aux paysages...), respect de l'âme et de l'authenticité du lieu.
- **Présentation de l'activité commerciale** : conditions d'exploitation (horaires, périodes et jours d'ouvertures), modalités de réservation et d'échanges préalables avec les clients, supports de communication, valorisation des produits locaux et partenariats envisagés, présentation du mobilier envisagé (classe énergétique de l'électroménager, type de matériaux, décoration souhaitée etc.), projet de labellisation envisagée, tarifs envisagés, % du chiffre d'affaire proposé comme part variable de la redevance...
- **Présentation des pratiques éco-responsables** : recherche de l'autonomie des bâtiments (énergies renouvelables), mesures proposées pour réduire la consommation d'eau, minimiser la production de déchets ou leur valorisation (compost, matériaux recyclables, tri sélectif, etc.), et minimiser les nuisances sonores et lumineuses, utilisation de produits biodégradables ou non jetables, utilisation de produits d'entretien éco-certifiés ou naturels, information générale et sensibilisation des visiteurs sur les enjeux portés par le site au titre des paysages, de l'histoire ou du patrimoine naturel...
- Toutes informations utiles pour apprécier la qualité du projet et son intérêt pour la gestion du site ainsi que pour juger de la satisfaction des usagers quant au service proposé.

Le Conservatoire se réserve la possibilité de solliciter des candidats toute pièce manquante ou incomplète évoquée ci-dessus.

3.2.3. Transmission des dossiers de candidature

Les dossiers seront transmis de préférence en version dématérialisée par mail à l'adresse suivante avec demande d'accusé de réception : uaf.paca@conservatoire-du-littoral.fr.

A défaut, sous pli cacheté contre récépissé ou en recommandé avec accusé de réception portant la mention « Appel à candidatures pour l'exploitation de l'Auberge de la Fontasse- NE PAS OUVRIR » à l'adresse suivante :

Conservatoire du littoral
Délégation PACA
Bastide Beaumanoir, 3 rue Marcel Arnaud
13100 AIX-EN-PROVENCE

Toute candidature remise après la date limite indiquée ci-après sera éliminée.

3.2.4. Date limite de remise des candidatures

Le 18/10/2022 à 12h locales (heure de Paris).

3.3. Examens des candidatures

3.3.1. Examen des projets et sélection du candidat retenu

Le Conservatoire examinera les candidatures reçues sur la base des critères énoncés ci-dessous. Il se réserve la possibilité de solliciter l'avis consultatif d'un ou plusieurs partenaires sur l'appréciation de la qualité des différentes candidatures.

Le Conservatoire du littoral se réserve la possibilité d'engager une phase de négociations des propositions avec 2 à 3 candidats qui auront déposé les meilleures propositions initiales. Ces échanges auront principalement pour objet de permettre aux candidats d'améliorer et d'optimiser leurs propositions. Ils prendront la forme de séances physiques ou en visio-conférence ou seront faits par écrit avec envoi par mail. A l'issue de cette phase d'échanges, les candidats qui auront maintenu leur candidature seront invités à présenter leur proposition finale dans un délai précisé par écrit. Les propositions finales seront analysées et classées sur la base des critères initiaux de sélection des candidatures.

Les candidats peuvent être amenés à faire une présentation orale de leur projet.

La directrice du Conservatoire arrêtera le choix du candidat retenu en vue de la signature de la convention d'occupation temporaire (COT). Les candidats non retenus seront avisés par courrier.

3.3.2. Critères de sélection des candidatures

Les candidatures seront appréciées sur la base de :

- La qualité technique, commerciale et environnementale du dossier présenté ainsi que des motivations
- L'expérience du candidat en matière d'hébergement en site isolé

3.3.3. Calendrier prévisionnel

- Le 20/09/2022 : envoi à la Publication de l'appel à candidatures dans la presse locale et sur le site internet du Conservatoire du littoral.
- Le présent appel à candidatures peut être obtenu gratuitement, entre la date d'envoi à la publication et la date limite de remise des candidatures, sur demande écrite, par mail auprès de l'antenne du Conservatoire du littoral à Aix-en-Provence, par téléphone au 04 42 91 64 10 ou par courriel à l'adresse suivante : uaf.paca@conservatoire-du-littoral.fr

Les candidats peuvent demander au Conservatoire tous renseignements administratifs et techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires pour élaborer leur candidature.

Toute demande se fera par mail sur uaf.paca@conservatoire-du-littoral.fr.

Les réponses seront données à l'ensemble des candidats déclarés par le même moyen sous réserve que les demandes aient été effectuées au moins 7 jours avant la date limite de réception des candidatures.

En complément, une visite de site (facultative) peut être organisée à la demande des candidats. Une date sera alors proposée à l'ensemble des candidats entre le 29/09/2022 et le 07/10/2022.