

APPEL À MANIFESTATION D'INTERÊTS

Mise à disposition d'espaces au sein de l'île d'If pour l'exercice d'une activité de restauration légère

En application de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la présente consultation est organisée par le Centre des monuments nationaux (CMN).

Les candidats sont invités à manifester leur intérêt pour l'exploitation des espaces décrits à l'article 2, pour l'exploitation d'une activité de restauration légère au sein de l'île d'If (ci-après le « Monument » ou le « site ») durant les horaires d'exploitation du site et sous douane.

Les espaces sont mis à disposition dans les conditions décrites ci-après, dès le mois d'avril 2025.

Présentation du Château d'If :

La petite île d'If est connue depuis l'Antiquité mais elle n'est que très rarement évoquée. Elle est attribuée par la Reine Jeanne en fief au XIV^e siècle à Arnaud de Montolieu.

En 1481, faute d'héritiers directs, la maison d'Anjou cède Marseille et la Provence au roi de France. Très rapidement, une politique de défense des côtes est mise en place et François I^{er} décide en 1516 la construction du château d'If.

Le château est bâti grâce aux pierres récupérées dans la démolition d'un couvent suburbain. Carrée de 28 m de côté et organisée autour d'une cour intérieure, la Tour Saint-Christophe (le donjon), se détache des deux autres tours et courtines de même hauteur, commandant ainsi le chenal de navigation entre les îles du Frioul. Entre le XVIII^e et le XIX^e siècle, le château d'If est utilisé en tant que prison et est rendu célèbre par le roman d'Alexandre Dumas. En avant-poste de l'entrée des ports et des accès aux côtes, les différents bâtiments et dispositifs militaires construits et remaniés au cours des temps témoignent de cette importance stratégique mais également de la vie insulaire qui s'y rattache jusqu'à aujourd'hui. Ainsi l'ancienne caserne dite Vauban accueille depuis 2013 un espace de restauration.

Le château et le mur d'escarpe entourant l'îlot ont été classés au titre des monuments historiques par arrêté du 7 juillet 1926. Le reste de l'île, les bâtiments et les sols sont inscrits par arrêté du 6 août 2021.

L'ensemble a été remis en gestion au Centre des monuments nationaux par la convention d'utilisation du 21 mai 2015.

L'île fait intégralement partie du Parc National des Calanques créé en 2012 pour sa partie terrestre et se trouve en zone maritime adjacente (soumis aux dispositions du code du patrimoine, du code l'environnement et du décret n° 2012-507 du 18 avril 2012 créant le Parc national des Calanques).

Description des espaces mis à disposition :

Le CMN souhaite mettre à disposition d'un occupant le rez-de-chaussée Est du bâtiment Vauban comprenant :

- deux salles contigües d'une superficie de 18,7 m² chacune, traversées par un couloir de 6,9 m² ;
- une salle de 17,8 m² affectée à la cuisine ;
- une salle de 12,9 m² affectée aux réserves + un espace de plonge ;
- des toilettes privatives, d'une superficie de 2,1 m² ;
- un local avec douche et vestiaire, pour le personnel, d'une superficie de 4 m².

Par ailleurs, le château d'If met à disposition de l'occupant un espace extérieur à usage de terrasse, devant le bâtiment Vauban, permettant l'accueil de 20 petites tables.

CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX

L'utilisation de gaz par le Contractant est interdite. Seule l'utilisation d'énergie électrique est autorisée.

Conditions d'exploitation :

L'occupant exerce une activité de restauration légère de qualité, à consommer sur place et/ou à emporter.

L'occupant propose une offre de restauration légère de type salon de thé/glacier (glaces, crêpes, pâtisseries, jus de fruits frais *etc*) pouvant associer une offre de produits de type « *street food* », tels que des croque-monsieur, panini, pizzas, *etc*.

L'occupant privilégie un approvisionnement local et la mise en place de circuits courts.

L'activité se fait sous douane : les clients du concessionnaire doivent s'acquitter du droit d'entrée au Monument pour y accéder.

L'ensemble des aménagements et matériels susceptibles d'être réalisés et installés dans les espaces désignés devront respecter la réglementation en vigueur aux titres des différents classements, notamment les contraintes de sécurité, patrimoniales et environnementales (cf décret du Parc des Calanques). L'occupant sera en outre, le seul responsable du respect de la législation et de la réglementation relative à la sécurité de son activité et de la réglementation relative aux établissements recevant du public notamment concernant les obligations en matière de sécurité et d'accessibilité.

L'ensemble des installations et aménagements envisagés par l'occupant est soumis à l'autorisation préalable écrite de l'Administratrice et du Conservateur du Monument. Les aménagements doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement patrimonial et prestigieux du Monument. Ils doivent être entièrement démontables. Aucun logo publicitaire n'est accepté sur le mobilier (table, chaise, parasol...).

L'occupant est seul responsable de l'octroi desdites autorisations. Il respecte par ailleurs les règles d'hygiène inhérentes à son activité.

Hormis les équipements prêtés par le CMN à l'occupant (détaillés en annexe 1 du présent avis), l'achat du matériel nécessaire à l'exercice de l'activité de l'occupant est réalisé intégralement à ses frais.

Les investissements et les aménagements sont pris en charge par l'occupant et réputés amortis au terme de la convention d'occupation du domaine public qui sera conclue avec le candidat retenu.

La date prévisionnelle de mise à disposition des espaces est fixée au 1^{er} avril 2025 (date prévisionnelle).

L'occupation et l'exploitation sont permises dès le 1^{er} avril 2025 pour une (1) saison d'exploitation. Après bilan qualitatif et quantitatif et en fonction de l'avancée des travaux, elle pourra être renouvelée pour la saison d'exploitation 2026.

Le CMN laisse les candidats préciser dans leur offre la date de début d'exploitation et les périodes d'exploitation envisagées étant entendu que le CMN souhaite que l'occupation exerce son activité à *minima* les week-ends et jours fériés. L'exploitation de l'activité se déroule pendant l'ouverture du Monument.

L'occupant dispose d'un bateau afin d'accéder au Monument pour procéder aux livraisons de son restaurant et à l'évacuation de certains types de déchets non pris en charge par la Métropole Aix-Marseille-Provence (qui procède seulement au ramassage des déchets d'ordures ménagères). L'occupant peut accoster sur une partie du quai Nord sans que cela ne gêne les navettes de passagers, reste à sa charge si besoin, l'équipement protection du quai (type boudin ou bois).

CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX

L'occupant adopte une démarche environnementale vertueuse, afin que son activité ait le moins d'impact possible sur l'environnement, notamment par le soin apporté à la gestion des déchets ou encore à la gestion d'énergie. Les candidats proposent dans leur offre des actions en ce sens.

En cas de vente à emporter, celle-ci est limitée aux espaces extérieurs. L'occupant sensibilise ses clients sur ce point et demande à ses clients de repartir avec leurs déchets ou de lui rapporter afin d'en assurer la gestion.

Travaux prévus au sein du Monument :

Plusieurs opérations de travaux sont prévues sur l'île du Château d'If entre 2025 et 2028 :

- Aménagement de la future boutique au rez-de-chaussée du bâtiment Vauban. Travaux prévus entre 2026 et 2028.
- Aménagement du futur restaurant. Prolongement de la porte Florentine contre le rempart. Travaux prévus entre 2025 (fin d'année) et 2026.
- Restauration des bouches à feu sur la façade principale du château

L'occupant doit adapter son exploitation à ces travaux si besoin.

Conditions financières :

L'occupant perçoit les recettes provenant de l'exploitation de son activité, commercialisée et assumée uniquement par ses soins.

Il assume les charges inhérentes à l'exercice de son activité (licences, charges sociales, frais, redevances, taxes et impositions de toute nature).

En contrepartie du droit d'occuper le domaine public, l'occupant versera au CMN une redevance d'occupation du domaine public, conformément à l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du domaine.

Les tarifs devront être affichés de manière visible à proximité des espaces occupés.

Consultation :

Les personnes souhaitant manifester leur intérêt devront remettre au CMN un dossier de candidature avant le **21 février 2025 à 12h00**. Les envois reçus après cette date et l'horaire fixé seront rejetés.

Les candidatures sont transmises sous format numérique (en PDF) à l'adresse suivante : conseiljuridique@monuments-nationaux.fr

Les dossiers de candidatures doivent contenir les informations suivantes :

- Le nom du candidat, sa forme juridique, son numéro SIREN, sa raison sociale et ses coordonnées ;
- Une présentation générale du candidat et notamment des activités déjà exercées ;
- L'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- Une présentation, des produits vendus, leur fabrication et la tarification proposée ;
- Le calendrier d'exploitation proposé et que le candidat retenu s'engage à respecter (une fois que celui-ci aura été validé par le CMN) ;

CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX

- Les modalités techniques de mise en œuvre et d'exploitation ;
- Une proposition d'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs, avec des exemples de visuels ;
- Un business plan présentant les prévisionnels de recettes mensuelles, le détail des charges d'exploitation des espaces, le plan d'amortissement des investissements éventuels ;
- Une offre financière annuelle comportant :
 - * une redevance minimale garantie (somme forfaitaire) correspondant à l'occupation des espaces ;
 - * l'intéressement au chiffre d'affaires pour le CMN sous la forme d'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires H.T. par saison d'exploitation réalisé au titre de l'exploitation de l'activité (% du CA HT).

Les candidats sont libres de joindre à ces éléments toute information complémentaire qu'il leur semble utile de présenter.

Une attention particulière doit être prêtée pour la constitution du dossier, car les dossiers incomplets pourront ne pas être examinés, à la libre discrétion du CMN.

Le CMN analysera les offres sur la base des critères pondérés suivants :

- Qualité de l'offre culinaire (produits proposés, matières premières, provenance, savoir-faire, prix...) : 40 points.
- Qualité des aménagements proposés et intégration au Monument : 20 points.
- Gestion sur place et actions en faveur du développement durable : 20 points.
- La redevance : 20 points.

Négociations : lors de l'analyse, le CMN pourra faire parvenir aux candidats des demandes de précisions ou d'approfondissements. Par ailleurs, le CMN pourra réaliser des négociations avec les candidats. La négociation peut concerner tous les aspects de l'offre, notamment technique.

Le CMN se réserve toutefois la possibilité de déclarer sans suite la présente consultation, sans que les candidats puissent engager un quelconque recours ni réclamer une quelconque indemnité.

CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX

Annexe 1 : Équipement prêtés par le CMN

Equipements	Lieu	Valeur H.T
Evier inox 1 bac + égouttoir + robinet col cygne Delabie avec commande à pédale	Réserve	2 706 €
Evier inox Franke 2 bacs + robinetterie Delabie pose incluse + Table inox Tournus	Cuisine	7 750 €
Lave main automatique	Cuisine	1 980 €
4 appareils radiants électriques Atlantic pose incluse	Ensemble	1 375 €
Chauffe-eau pose incluse	Cuisine	1 600 €
Alarme centrale autonome type IV de marque URA	Cuisine	488,50 €
Escalier de secours mobile intérieur et extérieur (pose comprise)	Extérieur / Intérieur	6 074 €

Sous réserve de disponibilité budgétaire, quelques tables (10) et chaises (pour l'extérieur) pourront éventuellement être mises à disposition de l'occupant ainsi que trois grandes tables plastiques + chaises (pour l'intérieur).