

APPEL A CANDIDATURES

Valorisation et préservation du patrimoine immobilier, culturel et touristique
du Phare de Saint-Mathieu

Table des matières

I Préambule	1
II Objet de la consultation	2
II.1 patrimoine concerné	2
II.2 Durée de la convention et révocation	2
II.3 Objectifs poursuivis	3
III Procédure de sélection	3
III.1 Conditions pour concourir	3
III.2 Constitution du dossier	3
III.3 Date et heure limite de réception des candidatures	4
III.4 Candidatures rejetées	4
III.5 Modalités de sélection	5
III.6 Négociation	5
III.7 Durée de validité de la candidature	5
III.8 Conclusion de la procédure et contractualisation	5
III.9 Prestations similaires	6
IV Enjeux à prendre en compte	6
IV.1 Réglementations	6
IV.2 Signalisation maritime	6
IV.3 Conditions d'organisation des visites	7
IV.4 Travaux engagés par le bénéficiaire	7
IV.5 Communication, marque	7
IV.6 Activités	8
IV.7 Relations avec les tiers	8
IV.8 Clauses sociales	9
IV.9 Environnement	9
IV.10 Rendu compte	9
IV.11 Fin de l'autorisation	9
V Redevance – Part fixe et part variable	9

I Préambule

La Direction interrégionale de la mer Nord Atlantique-Manche Ouest (DIRM NAMO), dont le siège est situé à Nantes, est un service déconcentré de l'État chargé de conduire les politiques de l'État en matière de développement durable de la mer, de gestion des ressources marines et de régulation des activités maritimes et de coordonner, en veillant à leur cohérence, les politiques de régulation des activités exercées en mer et sur le littoral pour la façade maritime de la Bretagne et des Pays de la Loire. Les services des phares et balises de ces deux régions sont des services de la DIRM NAMO.

Dans ce domaine, la DIRM NAMO assure notamment la valorisation d'un important patrimoine immobilier constitutif du domaine public sur lequel il peut être accordé des autorisations d'occupation temporaire en vue d'une exploitation économique.

Le présent appel à candidature a pour objet d'assurer une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester, conformément à l'article L2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

II Objet de la consultation

II.1 patrimoine concerné

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de mise à disposition du phare de Saint-Mathieu sur la commune de Plougonvelin (Finistère) à des fins de valorisation et de préservation de ce patrimoine. Le phare de Saint-Mathieu qui jouxte une abbaye datée du 6^e siècle est situé sur une pointe rocheuse remarquable. Ce phare en activité fait face aux principales îles du parc marin de la mer d'Iroise.



L'activité d'ouverture du phare au public contribue à sa valorisation sur le plan touristique et culturel, et plus largement à l'attrait touristique de l'ensemble du site de la pointe Saint-Mathieu. De ce fait, les recettes générées par la visite, les activités annexes et la vente de produits dérivés ont vocation à participer à la préservation de l'ouvrage. Le nombre de visites de l'actuel exploitant figure en annexe ainsi que le nombre d'heures d'ouverture.

II.2 Durée de la convention et révocation

La durée de l'autorisation qui sera délivrée à l'issue du processus de sélection sera de 10 ans.

Il est rappelé que ce type d'autorisation présente un caractère précaire et révocable, conformément à l'article L2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques. En particulier, l'autorisation pourra être révoquée, notamment pour les motifs suivants :

- Inexécution des obligations associées à la délivrance de l'autorisation
- Motif d'intérêt général
- Demande du bénéficiaire

Dans de tels cas, le bénéficiaire de l'autorisation ne peut prétendre à indemnités du fait d'une telle révocation.

II.3 Objectifs poursuivis

Le présent appel à candidature définit les attentes de la DIRM NAMO en termes :

- d'exploitation économique de l'espace,
- de préservation patrimoniale,
- de promotions des autres valeurs d'intérêt général, parmi lesquelles :
 - valorisation touristique,
 - contribution à la prise de conscience des enjeux de sécurité maritime, qu'ils soient collectifs ou individuels,
 - développement culturel,
 - projet pédagogique,
 - projet scientifique,
 - projet environnemental et social.

Pour ce faire, les aspects suivants seront à intégrer au projet proposé :

- Ouverture au plus grand nombre et modération des tarifs pour l'accès au phare en visites « simples »
- Cohérence de l'expérience proposée avec la vocation de sécurité maritime de l'ouvrage et de signalisation maritime en particulier, et plus généralement avec le monde maritime,
- Articulation entre le phare et le site de la pointe Saint-Mathieu, et avec les autres sites patrimoniaux à proximité,
- Mise en avant du monument et de sa valeur patrimoniale, des femmes et des hommes qui ont contribué et contribuent à le faire fonctionner, ainsi que des sciences et techniques associées.
- Maîtrise des nuisances éventuelles générées par l'accès à l'édifice.

III **Procédure de sélection**

III.1 Conditions pour concourir

Cet appel à candidatures s'adresse à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées dans le phare doivent répondre à ces objectifs.

III.2 Constitution du dossier

Le dossier de candidature devra comprendre les pièces suivantes :

- une fiche de présentation du candidat (nom ou raison sociale du candidat- forme juridique- n° siret- adresse)
- une note détaillée du projet contenant :
 - un volet « performance économique » comprenant notamment
 - jours, nature et horaires d'activité
 - chiffre d'affaires prévisionnels des trois premières années par type d'activité
 - un volet « préservation patrimoniale » comprenant notamment
 - le programme prévisionnel
 - la nature des travaux envisagés
 - un engagement chiffré en termes de montant, exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires sur la durée de l'autorisation, hors subventions éventuelles. Le montant des

- travaux incombant au bénéficiaire ne pourra excéder 7 % du chiffre d'affaires annuel hors taxes.
- un volet de promotions des autres valeurs d'intérêt général, notamment :
 - valorisation touristique,
 - contribution à la prise de conscience des enjeux de sécurité maritime, qu'ils soient collectifs ou individuels,
 - développement culturel,
 - projet pédagogique,
 - projet scientifique,
 - projet environnemental et social
 - Un volet organisationnel détaillant notamment :
 - les principes de fonctionnement,
 - les moyens techniques et humains,
 - le programme prévisionnel de travaux non patrimoniaux,
 - les modalités de partenariat le cas échéant.

Les candidats pourront utilement s'appuyer sur les guidelines de l'association internationale de signalisation maritime à ce sujet et disponibles sur le site Internet (en anglais) de l'association :

- [1074 the branding and marketing of historic lighthouses](#)
- [1075 A business plan for the complementary use of a historic lighthouse](#)

Le dossier de candidature devra être signé par une personne disposant de la capacité à engager la structure qui candidate.

III.3 Date et heure limite de réception des candidatures

La date limite de dépôt des dossiers de candidatures est fixée au **28 février à 12h00**.

Les plis devront être remis à l'adresse suivante
Subdivision des phares et balises de Brest
8 quai commandant Malbert
29 200 BREST

Ils seront adressés, par voie postale, sous pli recommandé avec avis de réception, ou remis sur place contre récépissé.

L'enveloppe contenant l'ensemble des documents demandés devra comporter les mentions suivantes: « Appel à la concurrence pour une occupation temporaire du domaine public du phare de Saint Mathieu- Commune de Plougonvelin- ouverture du phare au public »- **Ne doit pas être ouvert par le service de courrier-**

III.4 Candidatures rejetées

La DIRM NAMO pourra rejeter les candidatures considérées comme irrégulières, inappropriées ou dont l'engagement en termes de contribution aux travaux est jugé insuffisant.

La solidité financière du candidat sera également appréciée pour l'acceptation des candidatures.

La DIRM NAMO pourra prononcer l'infructuosité de la procédure faute de candidatures acceptées ou pour des motifs d'intérêt général.

III.5 Modalités de sélection

L'analyse des propositions et le choix du candidat seront effectués selon les critères non hiérarchisés suivants :

- performance économique (jours et horaires d'activité/chiffre d'affaires prévisionnels des trois premières années, tout élément permettant d'apprécier le critère)
- préservation patrimoniale (programme prévisionnel, nature de travaux envisagés montant investi sur la durée de l'autorisation)
- promotions des valeurs d'intérêt général (nature et nombre des animations tout élément permettant d'apprécier le critère)

III.6 Négociation

La DIRM NAMO pourra engager une négociation avec les trois candidats ayant remis les offres jugées les plus intéressantes (sous réserve d'un nombre suffisant d'offres reçues suite au premier classement établi par application des critères énoncés ci-dessus). La négociation est engagée librement avec les candidats sélectionnés.

La négociation est conduite dans le respect du principe de l'égalité de traitement de tous les candidats. Elle portera sur tous les éléments de la candidature.

Tout échange ayant permis de préciser le besoin de la DIRM NAMO sera diffusé à l'ensemble des candidats retenus pour négocier.

L'offre finale sera jugée selon les mêmes critères, reportés ci-dessus. Le classement final sera établi sur cette base.

Les candidats seront invités à négocier par courriel. À cette occasion, les modalités pratiques de la négociation leur seront précisées.

Il est d'ores et déjà indiqué que la négociation sera effectuée par échange écrit (courriel) ou oral consistant en des questions précises relatives à la candidature.

En cas d'échange écrit, les candidats devront impérativement répondre dans les conditions de forme et de délai indiqués.

En cas de rencontre, les demandes de précision seront transmises au candidat en amont de l'entretien de négociation. Les candidats seront conviés à cet entretien au minimum 3 jours avant la date fixée pour la réunion.

La DIRM NAMO informera les candidats de la clôture des négociations. À l'issue des négociations, les candidats remettront leur offre finale dans un délai maximal de 4 jours suivant la fin des négociations. Cette date de remise des offres finales sera identique pour tous les candidats.

III.7 Durée de validité de la candidature

Les candidatures sont valables pour une période de 6 mois à compter de la date limite de remise des dossiers et engagent les candidats pendant cette durée.

III.8 Conclusion de la procédure et contractualisation

La DIRM NAMO retiendra la meilleure candidature au vu des critères listés au paragraphe III.5.

La DIRM NAMO reste affectataire du phare qui est partie intégrante du domaine public maritime de l'État. Une **autorisation d'occupation temporaire** (AOT) sera accordée au porteur de projet

retenu. Elle permet de définir les droits et obligations du bénéficiaire. Elle comprendra notamment les conditions fixées dans le présent document et les engagements pris par le bénéficiaire dans son dossier de candidature ainsi que l'échéancier correspondant.

Une **convention de gestion** sera également conclue entre le titulaire et l'État dans ses différentes composantes. Cette convention permettra de rendre compte annuellement de la gestion de tous les produits et redevances d'occupation provenant du domaine remis en gestion tels que les droits d'entrée et les ventes diverses réalisées sur le site.

L'entrée dans les lieux est prévue pour octobre 2020.

III.9 Prestations similaires

La DIRM NAMO se réserve la possibilité de confier au candidat retenu des autorisations similaires à celles du présent appel à candidatures après négociation avec celui-ci et dans des conditions d'engagement équivalentes.

IV **Enjeux à prendre en compte**

IV.1 Réglementations

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant au site concerné notamment en matière d'urbanisme. Le phare de Saint-Mathieu est classé Monument historique depuis le 23 mai 2011.

Le projet devra également respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférentes à l'usage projeté (établissement recevant du public, incendie, sanitaires...).

IV.2 Signalisation maritime

Le phare de Saint Mathieu est une aide à la navigation.

- Il fait l'objet, à ce titre, d'interventions du personnel des phares et balises de la Dirm Nammo pour des opérations d'entretien ou de réparation. L'accès au bâtiment pour ces personnels doit toujours être libre.
- Il contient des installations électriques et émet des signaux radio-électriques. Les installations du bénéficiaire ne doivent pas perturber le fonctionnement de ces installations (perturbations de l'alimentation, des émissions/ réception, protection anti-foudre...)
- Il fournit une aide visuelle, de jour (amer) comme de nuit (faisceaux du phare). Ces signaux ne doivent pas être gênés par un masquage, la propagation de fumée ou l'émission de lumière susceptible de nuire à la perception du signal.

Les installations sont susceptibles d'évoluer au cours de la durée de l'occupation, tout en restant dans les emprises listées en annexe 1 ; les mêmes règles restent applicables aux installations modifiées.

En sa qualité d'affectataire du site, la DIRM NAMO pourra par ailleurs réaliser tous travaux sur l'ouvrage ou les appareillages en lien direct avec sa mission de sécurité maritime – lorsque ces chantiers sont programmables, cette planification se fera en concertation avec le bénéficiaire de

l'autorisation pour en limiter autant que faire se peut l'impact sur l'exploitation économique du phare.

IV.3 Conditions d'organisation des visites

Figurent en annexe les contraintes issues de la visite de sécurité (nombre maximum de visiteurs dans la tour, nombre minimum de personnels accompagnants, avertissements du public et équipement de sécurité, ...).

La responsabilité de l'encadrement des visites et de la sécurité des visiteurs et de l'encadrement revient in fine au bénéficiaire de l'autorisation. Il lui revient d'engager toute action destinée à garantir cette sécurité.

La bénéficiaire devra prévoir l'ouverture lors de manifestations particulières au cours de l'année (journées européennes du patrimoine, par exemple).

IV.4 Travaux engagés par le bénéficiaire

Le programme de travaux à réaliser sur la durée de validité de l'autorisation d'occupation temporaire distinguera :

- ceux réalisés pour les besoins propres à son activité d'exploitation,
- ceux réalisés dans le cadre de la valorisation, la préservation et la restauration du bâti ainsi que de ses équipements indissociables dès lors que ces travaux ne concourent pas exclusivement à la mission de signalisation maritime.

Les projets de travaux devront être validés, avant engagement, par la DIRM NAMO et, suivant leur nature, par l'architecte des bâtiments de France ou le conservateur régional de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Les travaux devront respecter la réglementation en vigueur, en particulier :

- celle applicable aux monuments historiques et à la maîtrise d'œuvre des travaux sur ceux-ci,
- celle applicable à l'hygiène et sécurité pour les intervenants du chantier et les tiers (et prendre en compte la présence potentielle de matériaux nocifs pour la santé, dont mercure et amiante)

Un lissage d'une opération de travaux sur plusieurs années sera possible après accord des parties.

IV.5 Communication, marque

Les éléments identitaires du phare de Saint-Mathieu sont la propriété exclusive de la DIRM NAMO qui est seule habilitée à procéder, tant avant que pendant la durée de l'AOT et après sa cessation, à tout dépôt de marque, de dessin et modèle et/ou réservation de noms de domaine portant sur le phare de Saint-Mathieu.

La DIRM NAMO s'engage à concéder au bénéficiaire de l'AOT une licence d'exploitation sur les éléments identitaires (marque, nom de domaine) du phare de Saint-Mathieu pour conduire l'ensemble de ses activités liées à l'AOT, en ce compris la fabrication et la commercialisation, directement ou indirectement, de produits dérivés sur le site physique du phare de Saint-Mathieu et en ligne. Cette licence d'exploitation donnera lieu à redevance (voir article V).

La défense des éléments identitaires du phare de Saint-Mathieu est assurée par la DIRM NAMO dans les conditions fixées par la licence.

Seule la DIRM NAMO est, le cas échéant, habilitée à accorder des autorisations d'occupation du domaine public ou au titre de services rendus (ex. autorisation de tournage) pouvant être notamment rendues nécessaires pour l'exploitation par des tiers de l'image du site, dans le cadre prévu par la loi et la jurisprudence.

Le bénéficiaire de l'AOT ne pourra pas accorder de telles autorisations ni percevoir des redevances à ce titre.

Le bénéficiaire de l'AOT pourra exploiter l'image du phare dans le cadre de sa promotion et des produits dérivés. Il fera son affaire des autorisations le cas échéant nécessaires pour exploiter l'image d'œuvres de l'esprit, de personnes ou de biens appartenant à des tiers.

En tout état de cause, la DIRM NAMO et plus généralement l'État, les collectivités locales, leurs groupements et établissements publics conservent la possibilité d'utiliser l'image du phare et de l'ensemble du site dans le cadre de leur mission de service public et en particulier pour la promotion du site.

IV.6 Activités

Les activités proposées devront respecter l'image du phare et ne pas nuire à l'image de l'État.

Elles devront être cohérentes avec le projet de site de la pointe Saint Mathieu ou promouvoir des valeurs identiques à celles mentionnées à l'article II.3.

Sont exclues notamment :

- les activités à caractère sportif dans la tour du phare.
- La vente de produits sans lien direct avec l'édifice ou son environnement ou dont la mauvaise qualité dégrade l'image du phare et de son environnement.

Les demandes d'occupations secondaires pourront être étudiées en lien avec la Direction de l'Immobilier de l'État.

IV.7 Relations avec les tiers

Le bénéficiaire est le point de contact des tiers pour toute demande concernant le phare (à l'exception des questions liées uniquement à la signalisation maritime).

Il traite les demandes dans le cadre des conditions prévues à l'AOT et peut solliciter la DIRM NAMO pour toute demande non prévue dans les conditions de l'AOT.

Le bénéficiaire est considéré comme le porteur de projet pour les procédures réglementaires liées aux travaux (hors signalisation maritime) ; à ce titre, il lui revient de demander les autorisations et de mettre au point les dossiers correspondant.

S'il est sollicité pour le faire, le bénéficiaire participe au comité de pilotage du site de la pointe Saint-Mathieu.

IV.8 Clauses sociales

Dans la mesure du possible, le bénéficiaire contribue à l'embauche de personnes en situation de handicap et/ou éloignées de l'emploi dans le cadre de ses activités.

Il promeut également la diversité, dans le respect de la réglementation en vigueur.

IV.9 Environnement

Le bénéficiaire s'engage pour le respect de l'environnement dans le cadre de son activité et établi un plan de respect de l'environnement.

IV.10 Rendu compte

Le bénéficiaire devra rendre compte de son activité et justifier du chiffre d'affaires des activités sur le site. Les modalités de ce rendu compte seront précisées dans l'Autorisation d'Occupation Temporaire et la convention mentionnées plus haut.

IV.11 Fin de l'autorisation

En fin d'occupation, les locaux mis à disposition devront être remis en état en conformité avec l'état des lieux d'entrée.

Si ces locaux ont été modifiés suite à des travaux, la DIRM NAMO peut autoriser le bénéficiaire à les remettre dans un état différent de l'état initial, selon des modalités à définir.

V Redevance – Part fixe et part variable

Le bénéficiaire de l'AOT est responsable envers l'État de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance annuelle. Le montant de cette redevance à verser directement à L'État est fixé par la direction de l'immobilier de l'État selon un barème. Il comprend une part fixe calculée en fonction de la surface occupée et une part variable déterminée à partir du montant du chiffre d'affaires réalisé par le bénéficiaire (chiffre d'affaires comprenant l'ensemble des recettes générées par l'exploitation y compris les droits d'entrée).

Conditions financières propres à l'AOT (Redevance arrêtée par la DDFIP 29 – valeur au 1er janvier 2019) :

- part fixe, correspondant à la surface occupée, 10,30 euros/m², avec un minimum de perception de 1280 euros ;
- part variable, correspondant à 3 % du chiffre d'affaires total annuel hors taxes :
 - Réalisé sur le site objet de l'AOT avec obligation de produire chaque année ce chiffre d'affaires.
 - Sur revenus tirés de la vente des produits dérivés (cette part n'est pas cumulative avec la précédente pour les produits dérivés vendus sur le site du phare)

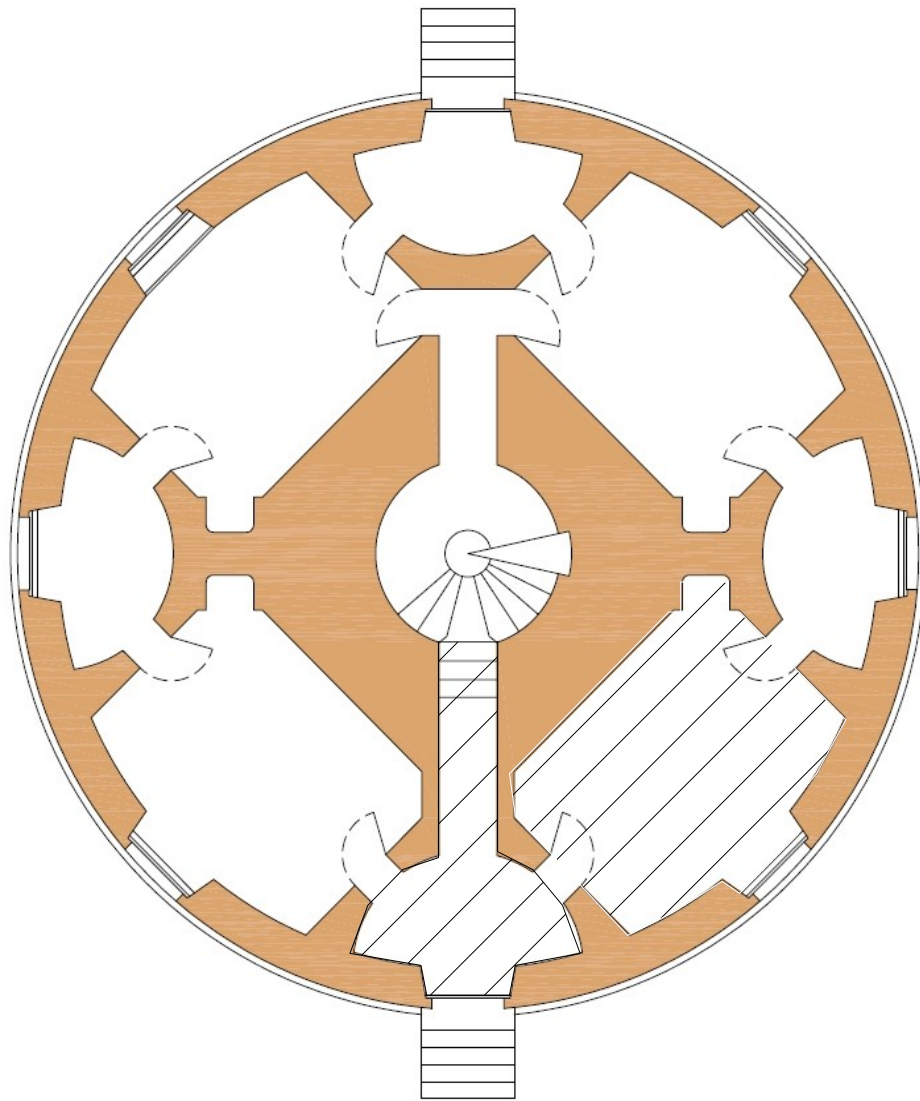
Pour information, la surface des locaux mis à disposition est d'environ 112 m² (100 m² dans le phare et 12 m² pour le « local compteurs »).

Le chiffre d'affaires pris en compte pour le calcul de la redevance est celui généré par l'ensemble des activités générées, qu'elles soient le fait du bénéficiaire directement ou de tiers mandatés par lui.

APPEL A CANDIDATURES

Valorisation et préservation du patrimoine immobilier, culturel et touristique
du Phare de Saint-Mathieu

Plan de l'espace mis à disposition
Rez-de-chaussée du phare de Saint-Mathieu

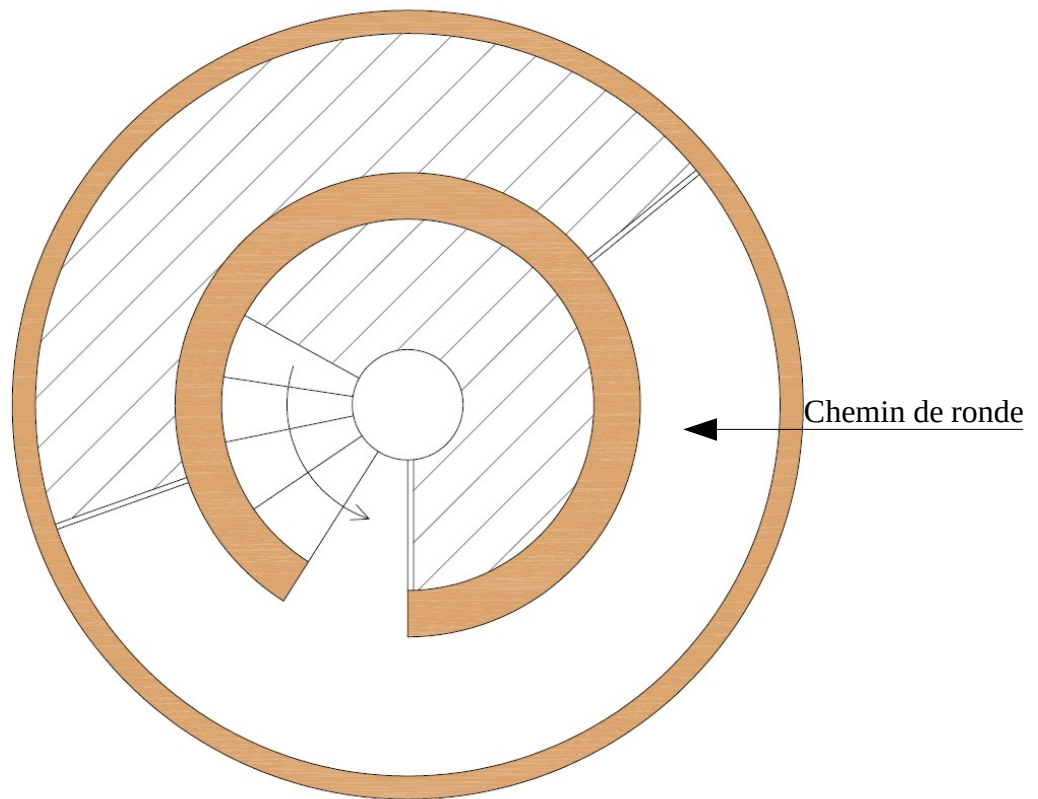


Espace exclu de la mise à disposition

APPEL A CANDIDATURES

Valorisation et préservation du patrimoine immobilier, culturel et touristique
du Phare de Saint-Mathieu

Plan de l'espace mis à disposition
Niveau du chemin de ronde



Espace exclu de la mise à disposition

APPEL A CANDIDATURES

Valorisation et préservation du patrimoine immobilier, culturel et touristique
du Phare de Saint-Mathieu

Espace mis à disposition
Appentis appelé « local compteurs »



ANNEXE 1

à l'appel à candidatures pour la valorisation et la préservation du patrimoine immobilier, culturel et touristique du Phare de Saint-Mathieu

Consignes pendant les visites :

En application des recommandations de la Commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité, les consignes suivantes sont à appliquer pendant les visites du public :

- Bien mettre en évidence une signalétique à l'attention des visiteurs précisant la contre-indication de l'ascension aux personnes âgées, malades, femmes enceintes ou aux personnes souffrant de maladies respiratoires ou de vertiges. Ces consignes seront écrites en français et en anglais [*a minima*].
- Respecter l'effectif du public admis à monter dans le phare en formant deux groupes de vingt personnes, accompagnés par un guide. Le principe d'accueil est le suivant: un groupe de vingt personnes visite le chemin de ronde, le deuxième groupe monte ou reste en attente dans la salle de veille de façon à éviter les croisements dans l'escalier. Une personne est en permanence à l'accueil. Cette disposition concerne uniquement les visites de jour.
- Limiter le nombre de visiteurs à 20, animateur inclus, lors des visites nocturnes.
- Interdire l'ascension aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.
- Interdire l'accès à la galerie extérieure en fonction des conditions météorologiques. En particulier en cas de vent supérieur à force 6 Beaufort (vent frais, vitesse du vent entre 39 km/h et 49 km/h), l'accès à la galerie extérieure ne sera pas autorisé. La personne chargée des visites veillera à ce que cet accès soit fermé.
- Interdire l'accès aux zones dotées d'équipements techniques.

Quelques chiffres :

- En 2018, le phare de Saint-Mathieu a été ouvert 1 103 heures sur périodes de vacances scolaires essentiellement
- Le nombre de visiteurs a été de:
 - en 2016 – 28 288 entrées
 - en 2017 – 21 063 entrées (moindre ouverture)
 - en 2018 – 32 600 entrées

Liste indicative et non limitative des travaux potentiel à réaliser sur l'ouvrage :

- Restauration mobilier
- Création d'une main courante rigide
- Restauration du lambris sous lanterne
- Réfection des menuiseries extérieures
- Piquage des enduits intérieurs et enduit à la chaux
- Ravalement extérieur (réalisé en 2018)
- Travaux d'étanchéité sur chemin de ronde ou lanterne