
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

Cahier des charges

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

Sommaire

1. Présentation du Conservatoire du littoral	3
2. Présentation du site.....	3
2.1. Port-Miou – La Fontasse.....	3
2.1.1. Description du site.....	3
2.1.2. Gestion du site et statuts de protection	4
2.1.3. Bâtiments.....	5
2.2. L'auberge de jeunesse de La Fontasse	5
2.2.1. Historique.....	5
2.2.2. Description des bâtiments et équipements.....	6
2.2.3. Accessibilité	8
2.2.4. Pratiques et Esprit des lieux.....	8
2.3. Programme de travaux.....	9
3. Equipements confiés à l'exploitant.....	10
4. Principales missions de l'exploitant.....	10
4.1. Hébergement et vente de produits locaux.....	10
4.2. Promotion du site et de son territoire	11
4.3. Usage et entretien des équipements.....	11
4.4. Réalisation de travaux.....	12
4.5. Gestion du risque incendie.....	12
4.5.1. Règles d'emploi du feu.....	12
4.5.2. Obligation Légale de Débroussaillage.....	12
4.5.3. Accès et fermeture du massif.....	13
4.6. Activités interdites	14
5. Conditions d'exploitation.....	14
5.1. Dates d'ouverture et conditions d'accueil	14
5.2. Redevance	15
5.3. Assurances	15
5.4. Fournitures des fluides, abonnements téléphoniques et autres	15
5.5. Liens avec le Conservatoire du littoral	16
6. Annexes.....	16

Liste des figures

Figure 1 : Carte de situation du site de Port-Miou – La Fontasse	4
Figure 2 : Vue sur Cap Canaille depuis le plateau de la Fontasse.....	4
Figure 3 : Bâtiment principal ancien de l'Auberge de la Fontasse © FUAJ	6
Figure 4 : Vue aérienne du site de l'auberge de la Fontasse	7
Figure 5 : Sentiers d'accès à l'auberge (© PN Calanques)	8
Figure 6 : Plan de situation de l'auberge et ses équipements.....	17
Figure 7 : Localisation du jardin potager	17

1. Présentation du Conservatoire du littoral

Créé en 1975, le Conservatoire du littoral est un établissement public national chargé de mener une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres. Ces sites sont ainsi préservés de toute urbanisation et deviennent un lieu accessible à tous et pour toujours. Lorsqu'il se rend propriétaire de terrains, le Conservatoire est responsable de leur mise en sécurité et leur ouverture au public dès lors qu'elle est rendue compatible avec les enjeux écologiques et paysagers portés par le site.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est une région française très riche au plan biologique. Les paysages présentent des contrastes étonnants, et nombreux sont les sites emblématiques et remarquables, où les cœurs de nature côtoient du patrimoine architectural et culturel d'exception. A ce jour, près de 43 000 ha (hors lacs) sont protégés par le Conservatoire du littoral dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur les rivages de la Camargue à la Riviera.

Le Conservatoire est représenté par sa Directrice Madame Agnès VINCE. Les personnels de la délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur sont désignés comme conducteurs d'opération.

2. Présentation du site

2.1. Port-Miou – La Fontasse

2.1.1. Description du site

Le Conservatoire du littoral est propriétaire sur les communes de Marseille et Cassis, du site de Port-Miou – La Fontasse (423 ha), divisé en plusieurs secteurs (Figure 1).

Sur la commune de Cassis :

- La Plaine du Ris (1), vaste espace naturel ouvert ;
- La Pointe Cacao (2), avec ses abords plus boisés, dont le sentier principal menant aux Calanques de Port-Pin et d'En-Vau accueille, en été, jusqu'à 1 500 personnes par jour ;
- La Presqu'île de Port-Miou (3), à l'interface entre zone urbanisée et espace naturel, constitue la porte d'entrée principale du Parc national des Calanques et donc un espace d'accueil du public particulièrement apprécié et fréquenté toute l'année.

Sur la commune de Marseille :

- Le vallon de Port-Pin, le Portalet, et la forêt de la Fontasse (4) où l'on trouve une végétation essentiellement composée de Pin d'Alep et de garrigues à Chêne kermès.

Bien que la chênaie, forêt méditerranéenne originelle, ait totalement disparu sous l'emprise de plusieurs siècles d'activités humaines et que la pinède climacique, caractéristique de la frange littorale des calanques, ait été réduite par les derniers grands incendies (1990, 2009), le site, aujourd'hui majoritairement couvert de garrigue à Chênes kermès, reste spectaculaire. D'autant plus qu'une régénération naturelle de Pins d'Alep, localement très dense sur le plateau de la Fontasse, est en cours. En l'absence de nouveaux grands feux, le site devrait donc progressivement reprendre son caractère forestier. Depuis le plateau de La Fontasse, le visiteur peut admirer de splendides vues sur le Cap Canaille à l'Est ou encore sur l'Archipel de Riou au large (Figure 2). Et alors que pics et falaises impressionnent, la beauté des calanques, telles qu'En-Vau, Port-Pin ou Port-Miou, subjugue le visiteur.

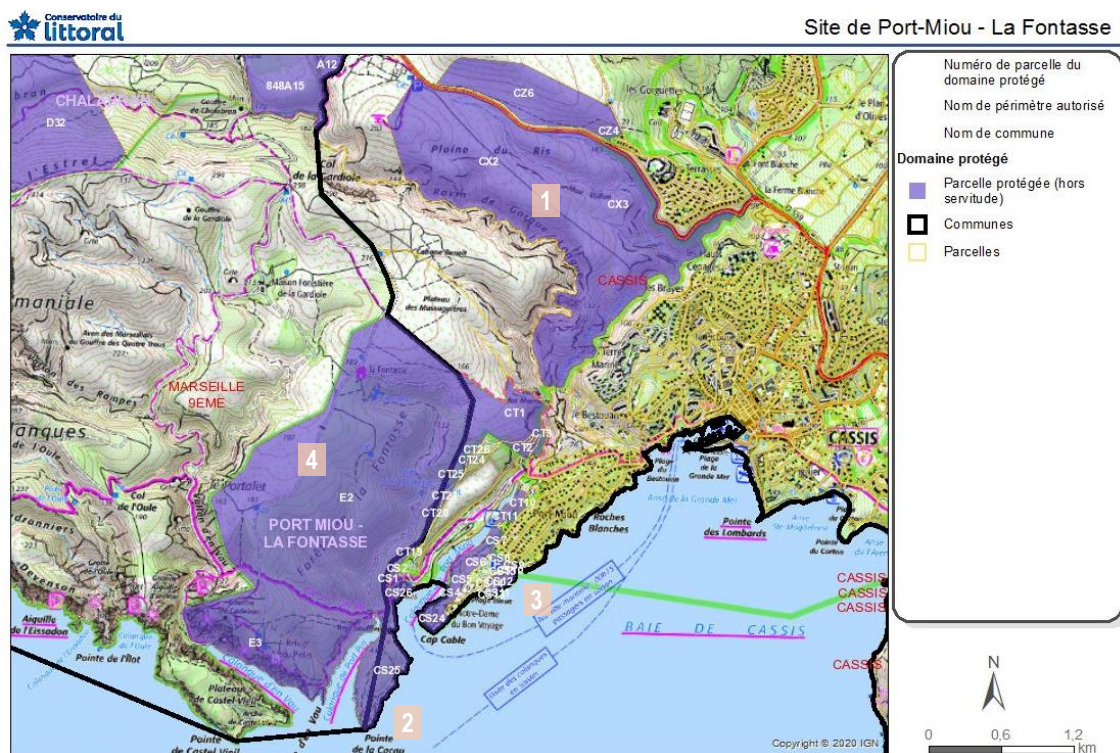


Figure 1 : Carte de situation du site de Port-Miou – La Fontasse



Figure 2 : Vue sur Cap Canaille depuis le plateau de la Fontasse

2.1.2. Gestion du site et statuts de protection

Depuis l'affectation du site de Port-Miou – La Fontasse au Conservatoire en 1979, s'est progressivement mis en place un mode de gestion associant étroitement le Conservatoire, les communes et l'Office national des forêts (ONF). Par décret du 18 avril 2012 modifié, le Parc national des Calanques a été créé. Le site de Port-Miou – La Fontasse a ainsi été inclus en cœur de Parc national (à l'exception de la Presqu'île de Port-Miou, en aire d'adhésion). Aujourd'hui, le site est géré en co-gestion par le Parc national des Calanques et la commune de

Cassis pour la partie du site se trouvant sur la commune de Cassis, et en gestion par le Parc national des Calanques pour la partie du site se trouvant sur la commune de Marseille. L'ensemble des espaces forestiers du Massif des Calanques, et donc du site de Port-Miou – La Fontasse, relève néanmoins du régime forestier depuis 1980, qui est donc mis en œuvre par l'ONF. La convention de gestion du site actuellement en cours (depuis le 07/03/2017) prendra fin le 06/03/2023. L'intégration de l'ONF comme opérateur technique pour la mise en œuvre du régime forestier du site, aux côtés de la commune de Cassis et du Parc national des Calanques, est envisagée pour la future convention de gestion.

Canaliser les flux importants de visiteurs et gérer les conséquences de cette fréquentation massive sur le site constituent l'axe principal de gestion auquel il faut ajouter la prévention et la protection contre le feu et la réhabilitation des terrains incendiés. Cela passe donc par :

- Une lutte continue contre le risque d'incendie : surveillance des départs potentiels d'incendie, dépressages, canalisation de la fréquentation du public dans les endroits les plus sensibles ;
- Une meilleure connaissance des espèces patrimoniales : inventaire de la flore de la forêt domaniale des calanques, suivi de la population de Grands ducs d'Europe, étude sur la Sabline de Provence ;
- L'accueil et l'information du public (histoire, géologie, faune et flore) sur la presqu'île de Port-Miou et les Calanques ;
- La mise en place et l'entretien d'aires de stationnements durables ;
- Une réflexion sur les cheminements piétons.

En plus de sa localisation en zone de cœur du Parc national des Calanques, le site bénéficie d'une protection en tant que site classé (le site dit « Calanques »), au titre de la loi de 1930, depuis le 27 décembre 1976. Le site fait également 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. Enfin, il fait aussi partie de la zone ZNIEFF terrestre de type 2 du Massif des Calanques (n°930012459).

2.1.3. Bâtiments

Sur le secteur de la Fontasse (commune de Marseille), le Conservatoire du littoral est affectataire (par arrêté du 22 février 1979) des parcelles cadastrées E0002 (188,9 ha) et E0003 (25,5 ha). Sur ce secteur, se trouve un ensemble de bâtiments d'une superficie totale d'environ 430 m², implantés sur la parcelle cadastrale E0002, en plein cœur du massif des Calanques.

2.2. L'auberge de jeunesse de La Fontasse

2.2.1. Historique

Ancien pavillon de chasse datant du XVII^e siècle, le bâtiment a fait l'objet d'une autorisation d'occupation au profit de la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ) afin d'y implanter une Auberge de Jeunesse en 1946, donc antérieurement à l'affectation du site au Conservatoire du littoral (1979). A l'issue du bail initial, le Conservatoire a renouvelé cette autorisation par cinq fois, en 1986, 1995, 2004, 2013 et 2018. Celle-ci prendra fin le 31/12/2022.

A ce jour, c'est le seul hébergement permettant d'accueillir les randonneurs en plein cœur du Parc national des Calanques, dans un esprit « au plus proche de la nature » et en parfaite cohérence avec les valeurs du développement durable (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

L'auberge est un ERP (établissement recevant du public) de catégorie 5.



Figure 3 : Bâtiment principal ancien de l'Auberge de la Fontasse © FUAJ

2.2.2. Description des bâtiments et équipements

Le site de l'auberge (bâtiments, parking, parc solaire et abords immédiats – hors jardin potager, impluviums et citerne d'eau) occupe une superficie totale au sol d'environ 6 700 m².

L'auberge comprend plusieurs bâtiments à simple rez-de-chaussée (Figure 4 ; ANNEXE 1 et ANNEXE 2) :

- Un corps de bâtiment principal ancien (A – environ 237 m²) dans lequel se trouve la partie accueil du public, c'est-à-dire :
 - 1 salle de séjour, 1 pièce de stockage de boissons et aliments à la vente pour les usagers (dite « épicerie »), et 1 grande terrasse extérieure (environ 70 m²)
 - 1 cuisine commune avec 3 robinets et 4 gaz
 - 4 dortoirs d'une capacité de 29 lits
 - 2 salles d'eau (avec 2 toilettes à chasse chacune et de grands lavabos en pierre ; pas de douches)
 - 1 buanderie (système de filtration de l'eau et 1 machine à laver) et 1 local technique (batteries, groupe), accessibles par l'arrière du bâtiment (côté parking) ;
- Un corps de bâtiment secondaire accolé au précédent (environ 58 m²), une petite annexe (environ 15 m²) et un jardin (B), qui constituent le logement du directeur (privé) ;
- Un bâtiment séparé des précédents par une cour (C – environ 35 m² en RDC et 8 m² en mezzanine), contenant le matériel technique d'entretien et 1 citerne à gaz ;
- Un dortoir annexe situé au sud du bâtiment principal (D – environ 80 m²), composé de 3 dortoirs, d'une capacité totale de 29 lits.

Les 2 derniers bâtiments ont été construits en 1963.

En contrebas de l'auberge, à une distance d'environ 110 m à vol d'oiseau, se trouve un jardin potager sur une plateforme d'une surface d'environ 200 m² (ANNEXE 1). Il s'y trouve un puits non utilisé depuis plus de 10 ans.

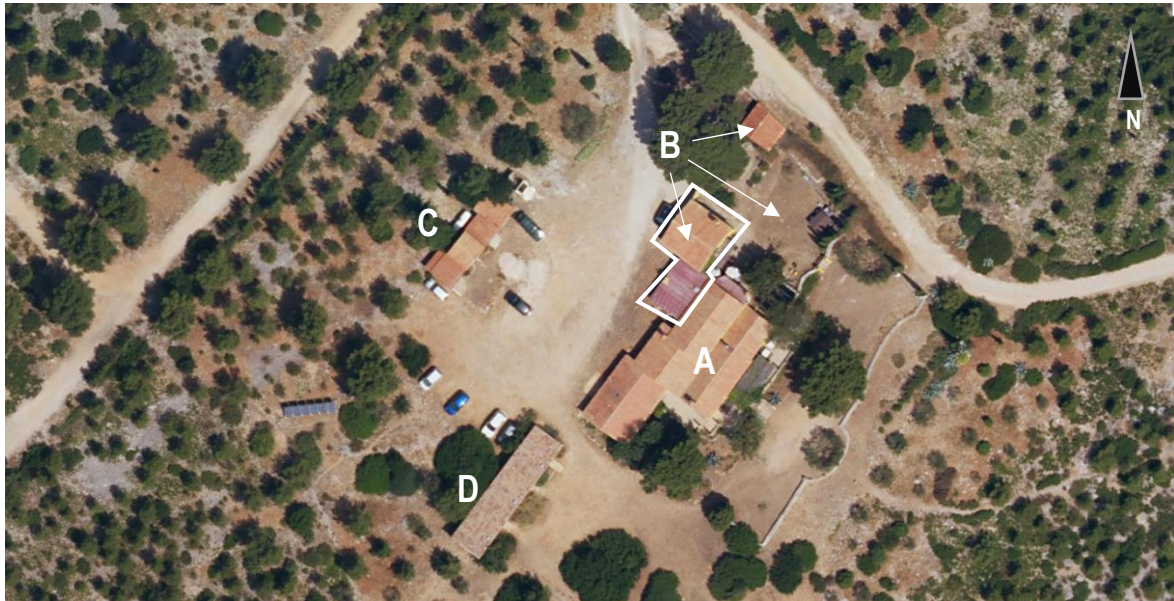


Figure 4 : Vue aérienne du site de l'auberge de la Fontasse

L'auberge dispose des équipements suivants (ANNEXE 2) :

- 10 panneaux solaires, dont 3 qui ont été remplacés en 2019, et 12 batteries pouvant stocker un maximum de 1650 ampères/heure (24 volts), assurant l'alimentation électrique de l'auberge. L'auberge dispose également d'un groupe électrogène (au fioul) utilisé ponctuellement en cas de nécessité.
Remarque : les installations actuelles sont amenées à être remplacées voire améliorées, à court ou moyen terme, suivant l'évolution de leur état de fonctionnement, et de manière à garantir un fonctionnement optimal de l'auberge. Aujourd'hui, elles couvrent de manière satisfaisante et suffisante les besoins en électricité de l'auberge, même lors des plus forts taux de remplissage. Etant par ailleurs en site classé et en cœur de Parc national, le parc de panneaux solaires ne sera donc en aucun cas amené à être agrandi.
- L'auberge n'est pas connectée à un réseau public d'Alimentation en Eau Potable. Elle est alimentée à partir de l'eau de pluie collectée sur des impluviums au sol et stockée dans une grande citerne (500 m³). L'eau est rendue potable par un traitement par cartouches filtrantes et rayonnement UV. L'auberge dispose également d'une petite cuve de récupération de l'eau pluie ruisselant sur la toiture du bâtiment principal, qui permet l'arrosage du jardin et plantations.
Remarque : l'installation actuelle couvre aujourd'hui de manière suffisante les besoins en eau de l'auberge, même lors des plus forts taux de remplissage. Toutefois, on constate une baisse de la disponibilité en eau au fur et à mesure des années (diminution du régime des pluies, allongement des périodes de sécheresse et hausse des températures...), sur le site mais aussi à l'échelle de la région. Dans un souci de cohérence avec les missions du Conservatoire et du Gestionnaire, de préservation des ressources naturelles et des milieux, aucun travaux d'agrandissement des impluviums ou d'ajout de citernes de collecte d'eau de pluie, ne sont envisagés. Il revient à l'auberge de s'adapter aux ressources naturelles environnantes sur lesquelles elle s'appuie pour conduire son activité de manière optimale, et non l'inverse.
- Un système d'assainissement autonome fonctionnel et aux normes, constitué d'une aire d'épandage par tranchées d'épandage, dispositif naturel qui utilise la capacité épuratoire des sols et évite tout rejet superficiel, couplée à deux fosses septiques toutes eaux.
- Un système de sécurité incendie conforme et efficient (alarme incendie, sorties de secours, extincteurs...), qui est inspecté annuellement par une société spécialisée. Les locaux disposent de 9 extincteurs et 1 défibrillateur.
- 59 couchages (27 lits superposés et 2 lits simples).

2.2.3. Accessibilité

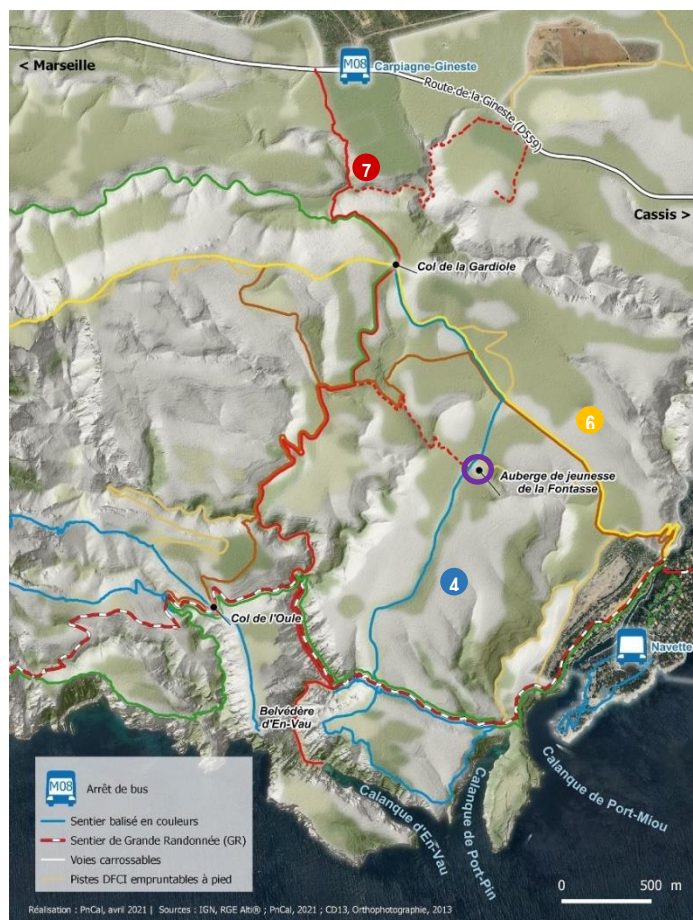


Figure 5 : Sentiers d'accès à l'auberge (© PN Calanques)

L'accès à l'auberge se fait aujourd'hui uniquement à pied par le sentier « 7 – rouge », au départ du Logisson (route de la Gineste ou arrêt de bus Carpiagne-Gineste) en 40 minutes ; par le sentier « 6 – jaune » depuis la calanque de Port-Miou, en 25 minutes ; ou par le sentier « 4 – bleu » depuis Port Pin. Les usagers de l'auberge ont la possibilité de garer un véhicule sur l'aire de stationnement naturelle de Port-Miou, gratuite et sécurisée, sur demande (places limitées à 10). Le code de la barrière de l'aire de stationnement est communiqué uniquement aux usagers de l'auberge et changé toutes les semaines.

L'accès en véhicule depuis le col de la Gineste par la route Gaston Rebuffat, la route forestière de la Gardiole, et la piste DFCI CQ111 est interdit au public. L'accès en voiture et le stationnement sur le site de l'auberge est strictement réservé aux employés (directeur et saisonniers) et aux véhicules de service et de sécurité.

En terme de signalétique, un panneau indique la direction de l'auberge au niveau du col de la Gardiole.

A noter que l'auberge n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. L'auberge est isolée et d'accès difficile car située à la convergence de plusieurs sentiers présentant un dénivelé important.

Ces sentiers, sur sol naturel, peuvent constituer un obstacle à la roue (fauteuils roulants), la canne ou au pied des personnes à mobilité réduite, dans la mesure où les pistes sont glissantes, meubles et caillouteuses. Par ailleurs, les éléments créant une rupture dans la chaîne de déplacement au sein de l'auberge sont nombreux, tels que : nombreuses marches, largeur des circulations horizontales intérieures trop petites, largeur des portes trop petite...

2.2.4. Pratiques et Esprit des lieux

Du fait de son isolement au cœur du massif des Calanques, cette auberge de jeunesse a adopté un fonctionnement éco-responsable et respectueux des valeurs portées par le Conservatoire et le Parc national dès son ouverture. Elle limite ainsi son impact sur le milieu naturel en assurant notamment son autonomie énergétique : utilisation des énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, mesures d'économies d'eau et d'électricité, tri, compost et valorisation des déchets. Le débroussaillage des pourtours de l'auberge a également été assuré jusqu'alors par le gardien, ce qui a notamment permis aux bâtiments d'échapper aux flammes lors de l'incendie de 1990. Des chantiers de jeunes ont aussi été mis en place dans les années 90/93 et encadrés par l'ONF, qui permirent de nettoyer plusieurs hectares de garrigue, de protéger les arbres sains et de replanter des essences adaptées au sol et au climat.

Du fait de toutes ces pratiques, l'auberge a d'ailleurs obtenu la marque Esprit Parc en 2018, une garantie supplémentaire d'authenticité. L'auberge de la Fontasse fait également partie des 33 auberges de jeunesse

françaises labellisées « Clef Verte » : ce label international récompense des hébergements touristiques pour leur dynamisme et leur performance en matière de gestion environnementale.

L'auberge revêt en outre un caractère social en ayant permis depuis plusieurs décennies l'accès à un hébergement dans un espace naturel protégé à un tarif accessible. Elle a toujours été un point d'accueil pour les usagers du site et randonneurs, et un espace d'éducation à la protection des milieux naturels des calanques et de sensibilisation aux risques de feu de forêt. Elle représente également un poste de surveillance privilégié pour signaler tout départ de feu ou tout autre incident aux Gestionnaires et au Conservatoire.

Finalement, ce lieu de caractère, par ses pratiques, ses spécificités et sa rareté, plus proche d'un gîte d'étape de randonnée ou d'un refuge de montagne, est devenu un lieu très emblématique des Calanques.

2.3. Programme de travaux

Différents travaux (hors petits travaux et entretien courant) ont été réalisés ces dernières années dans un souci constant de préservation et d'amélioration de ce lieu d'accueil emblématique, ainsi que de mise en conformité avec les réglementations en vigueur (ERP catégorie V). Des travaux supplémentaires de réhabilitation ou de mise en conformité de l'auberge et de ses abords sont prévus à court terme. Ceux-ci seront à la charge du Conservatoire du littoral.

Le prochain contrôle de la commission de sécurité est prévu en novembre 2023.

Travaux réalisés (5 dernières années) :

- En 2021, suite à une analyse de la qualité de l'eau ayant montré la nécessité de changer le système de filtration pour la rendre potable, un système de traitement de l'eau par cartouches filtrantes et rayonnement UV, ainsi qu'un régulateur de pression pour limiter la consommation d'eau, ont été installés par le Conservatoire du littoral.
- En 2017, des travaux de mise aux normes de l'assainissement autonome de l'Auberge ont été réalisés par le Conservatoire du littoral.
- En 2022, le Conservatoire a procédé au changement de l'ancienne tuyauterie et robinetterie de l'auberge, et à l'installation de deux circuits d'eau différenciés (avec compteurs) : un circuit d'eau filtrée pour la consommation et un circuit d'eau non-filtrée pour les sanitaires.
Un diagnostic amiante et plomb des bâtiments et installations a également été réalisé.

Travaux envisagés :

- Etude de mise en conformité et première opération de débroussaillage des 50 mètres supplémentaires imposés dans le cadre de l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) autour de l'auberge (CDL – 2022/23).
- Etude paysagère et travaux d'embellissement et de renaturation des pourtours et de l'aire de stationnement de l'auberge (CDL – 2022/23).
- Diagnostic et étude des besoins énergétiques réels et des installations existantes en vue du redimensionnement et/ou renouvellement et mise en conformité du parc de panneaux solaires, des batteries, du groupe électrogène et du tableau électrique (CDL – 2022/23).
- Diagnostic des conduites et tuyaux d'acheminement de l'eau de la citerne à l'auberge (CDL – 2023).
- Purge et sécurisation de l'accès à la citerne d'eau, et installation d'une vanne réservée aux pompiers (pompage en cas d'incendie ou remplissage en autonomie) (CDL – 2023).

3. Equipements confiés à l'exploitant

La parcelle cadastrale sur laquelle se situe les emprises confiées à l'exploitant est la parcelle E0002 (1 889 375 m² – commune de Marseille). La surface totale concernée par la convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de l'auberge de jeunesse de La Fontasse est de **6 700 m²**.

L'ensemble des bâtiments, équipements et abords extérieurs de l'auberge décrits au paragraphe 2.2.2 seront confiés à l'exploitant. Un état des lieux sera établi, contradictoirement par les parties, lors de l'entrée en jouissance et de la remise des clés à l'exploitant. L'exploitant prendra les bâtiments et installations dans leur état au jour de son entrée en jouissance, et ne pourra exiger aucune remise en état ou travaux autres que ceux prévus (§ 2.2.5), ni exercer aucun recours contre le Conservatoire du littoral, ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

L'ensemble des bâtiments, des équipements et abords extérieurs de l'auberge seront réservés à l'usage unique d'auberge (usage au titre d'habitation à des fins privées exclu), à l'exception du corps de bâtiment et de l'annexe identifiés « B » au paragraphe 2.2.2 (Figure 4), qui constituent le logement privé de la direction ou son représentant.

Ils ne pourront faire l'objet ni de cession, ni de sous-location ou de prêt sous quelque forme que ce soit, sous peine de retrait d'office de la convention d'occupation temporaire qui aura été établie avec le Conservatoire et le Gestionnaire.

4. Principales missions de l'exploitant

4.1. Hébergement et vente de produits locaux

L'exploitant devra, par des moyens appropriés, offrir un accueil de qualité tout en pensant à **prendre en compte les spécificités du lieu et à s'y adapter** (ressources naturelles, site protégé...), ainsi qu'en entretenant le **caractère humain et authentique** de l'auberge. Par ailleurs, il mettra tout en œuvre pour inclure sa démarche commerciale dans une logique de développement durable, et dans le respect des missions et des règles du Conservatoire du littoral, du Gestionnaire et de l'esprit des lieux. A ce titre, il devra :

- Garantir une exploitation de l'auberge durant au moins 8 mois par an ;
- **Informers les usagers par écrit et s'assurer de la bonne réception et de l'acceptation des informations de leur part avant toute réservation**, de la situation de l'auberge sur une propriété du Conservatoire du littoral, en cœur de Parc national et d'un massif forestier (accessibilité limitée, usage restreint des énergies et limitation des nuisances, risque d'incendie...) et des règles qui en découlent (voir § 4.5 et 4.6) ;
- Assurer l'accueil physique (l'exploitant devra accueillir physiquement les hôtes à leur arrivée), numérique et téléphonique des usagers ;
- Gérer le planning de réservation, établir la facturation et la comptabilité de l'auberge ;
- Proposer une offre de découverte de produits locaux et de saison, autant que possible issus des filières biologiques, sous forme d'une épicerie, réservée exclusivement aux usagers de l'auberge. La vente et la location de produits dérivés (artisanat, ouvrages, cartes postales...) est soumise à accord préalable du Conservatoire du littoral ;
- Assurer une gestion économe des énergies (eau et électricité) ;
- Réduire les nuisances visuelles, sonores et lumineuses afin de limiter les impacts sur le milieu naturel ;
- Assurer le tri et la valorisation des déchets ;
- Utiliser des produits ménagers et des produits d'entretien des espaces verts éco-certifiés ou naturels.

4.2. Promotion du site et de son territoire

L'auberge se situe dans un cadre paysager et environnemental exceptionnel, mais aussi très fragile. L'exploitant porte, à ce titre, des valeurs cohérentes avec celles du Conservatoire du littoral et du Parc national des Calanques (recherche d'une harmonie entre les activités humaines, la qualité de vie et la préservation des richesses des patrimoines naturel et culturel ; privilégier l'économie locale...).

C'est pourquoi l'exploitant aura un rôle important de pédagogie auprès des usagers. Tout d'abord, l'exploitant s'attachera à rappeler les réglementations en vigueur sur le site, et à sensibiliser les usagers aux enjeux de conservation de la biodiversité et aux risques qui pèsent sur celle-ci. Il favorisera notamment le comportement (éco)responsable des usagers et des visiteurs, et s'engage à informer et sensibiliser sur le patrimoine naturel et culturel des Calanques ainsi que sur les actions du Conservatoire du littoral, du Parc national des Calanques et de l'ONF. Les documents et l'information relatifs au site diffusés par l'auberge seront élaborés et fournis par le Conservatoire en ce qui le concerne, par l'établissement public Parc national et par l'ONF également. La création de tout autre support d'information relatif au site devra se faire en concertation avec le Conservatoire et devra faire état de la propriété de ce dernier. Ces supports autorisés par le Conservatoire devront être discrets et intégrés au site. Toute utilisation des noms et emblèmes du Conservatoire du littoral, du Parc national des Calanques ou de l'ONF devront faire l'objet d'un accord préalable.

L'exploitant veillera par ailleurs à assurer la promotion de l'auberge et du territoire en collaboration avec le Conservatoire et ses partenaires. Il devra ainsi :

- Être facilitateur des relations avec les autres acteurs du site ;
- Conseiller les usagers sur les itinéraires de randonnées et les activités sportives existants ;
- Approvisionner et fournir aux usagers des documents sur les activités environnantes ;
- Réserver aux hôtes une expérience authentique en lien avec l'histoire et la culture locale.

Il est important de noter que le Conservatoire du littoral et ses partenaires souhaitent particulièrement préserver la philosophie du lieu telle qu'elle a été développée au fil des dernières décennies (partage et vivre-ensemble, déconnexion, immersion...), loin des évolutions extérieures. Elle constitue en effet un des attraits majeurs de l'auberge, et a toujours contribué au maintien de la qualité paysagère et environnementale des lieux.

Il est donc souhaité que la démarche mise en œuvre par l'exploitant s'inscrive dans ce sens et contribue à limiter l'attraction et le tourisme de masse, et l'ensemble des impacts qui y sont liés.

4.3. Usage et entretien des équipements

L'exploitant assurera l'entretien courant des bâtiments et équipements. Il ne sera cependant pas tenu d'effectuer les travaux de grosses réparations qui incombent au propriétaire. En cela, l'exploitant assurera :

- L'entretien courant du **bâti et équipements intérieurs** décrits ci-dessus (§ 2.2.2) : remplacement du petit matériel et mobilier, électroménager, équipements de cuisine, literie et décoration, maintenance des systèmes de ventilation, de chauffage, de distribution de l'eau potable et d'assainissement autonome. Le mobilier ne devra comporter aucune mention publicitaire. Il formera un ensemble harmonieux et intégré au site, et, d'une manière générale, la sobriété (matériaux naturels, bruts, peu consommateurs d'énergie) sera recherchée ;
- L'entretien courant du **bâti et des équipements extérieurs** : maintien en état de propreté les abords des bâtiments et les accès, entretien et préservation des espaces verts (dont lutte contre les espèces invasives), remplacement du petit matériel et mobilier extérieur, maintenance des systèmes d'alimentation en eau et en électricité ;
- Le suivi de l'entretien des **équipements de sécurité et de premier secours** ;

- L'approvisionnement en denrées alimentaires et produits d'entretien (ménager et pour les espaces verts – voir § 4.1) ;
- L'évacuation des poubelles hors du site vers les lieux prévus à cet effet.

En cas de dégradation, d'atteinte aux biens, de dépôts illicites de matériaux, de toute infraction, l'exploitant devra alerter le Conservatoire du littoral.

4.4. Réalisation de travaux

L'exploitant ne pourra, en aucun cas, modifier l'état de l'immeuble ni réaliser aucun travaux, aménagement ou construction, même légers, hormis ceux prévus au paragraphe 2.2.5.

Toute autre intervention ne pourra se faire qu'avec l'accord exprès du Conservatoire.

L'exploitant prendra à sa charge les travaux autorisés ou ceux résultant d'une dégradation qu'il aurait lui-même, ou sa clientèle, causée, il ne disposera pas de droit réel sur les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier qu'il réalise pour son activité. Les investissements réalisés reviendront au Conservatoire au terme de la convention d'occupation temporaire du domaine public, et ne pourront faire l'objet d'indemnisation.

4.5. Gestion du risque incendie

Avec plus de 300 départs de feu chaque année, le département des Bouches-du-Rhône est l'un des 3 départements soumis au plus fort risque d'incendie de forêts de l'aire méditerranéenne. Ce risque est lié à une conjonction de facteurs défavorables : sécheresse des sols et du climat, vent fort en été (mistral), urbanisation et forte présence humaine. La prévention et la maîtrise des feux, dès leur éclosion, sont donc primordiales.

L'auberge de la Fontasse occupe un site tout à fait particulier du fait de son enclavement en massif forestier exposé aux incendies de forêt, au cœur d'un espace naturel protégé. En été en particulier, le site est soumis à un risque incendie de plus en plus préoccupant au vu de l'intensité des sécheresses et de la fréquentation croissante du massif par le public. Ainsi, du 1^{er} Juin au 30 Septembre de chaque année, l'accès au massif est réglementé par arrêté préfectoral et susceptible d'être interdit.

L'exploitant s'engage ainsi à **se conformer aux différentes réglementations actuellement en vigueur ainsi qu'à leurs possibles évolutions concernant la prévention des incendies** (code forestier, arrêtés préfectoraux, réglementation du Parc national...) et notamment en matière de débroussaillage et d'emploi du feu ¹.

4.5.1. Règles d'emploi du feu

L'exploitant devra **s'interdire et interdire** aux usagers de l'auberge : de fumer, d'utiliser des bougies, d'allumer un feu en dehors des foyers aménagés à cet effet (cheminée intérieure), de brûler les détritiques et déchets verts.

4.5.2. Obligation Légale de Débroussaillage

Le débroussaillage fait partie intégrante de la défense des forêts contre l'incendie (il est obligatoire dans les départements exposés aux risques d'incendie de forêt).

¹ [Réglementation Parc national des Calanques](#) ; [Règlement Accès aux massifs forestiers des Bouches-du-Rhône](#) ; [Réglementation Obligation Légale de Débroussaillage](#)

On entend par débroussaillage « les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal » (art. L131-10 du Code Forestier). La création de ruptures dans la végétation permet, en plus de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies, de sécuriser la pénétration dans les massifs et d'assurer le déploiement des moyens de lutte contre l'incendie dans des conditions de sécurité optimales. C'est le cas des bandes débroussaillées de sécurité le long des pistes DFCI. Elles sont débroussaillées par la collectivité et/ou les équipes de forestiers de l'ONF.

Le débroussaillage est par ailleurs obligatoire dans le rayon de 50 mètres autour des constructions (pouvant être porté localement à 100 mètres sur décision justifiée du maire de la commune). Les opérations à conduire pour répondre à l'obligation de débroussaillage sont spécifiées dans l'[arrêté préfectoral n°2014316-0054](#) du 12 novembre 2014. Ces travaux et le maintien en l'état des parties débroussaillées autour des constructions sont à la charge du propriétaire des biens concernés (ou du locataire si le bail le prévoit expressément).

Dans le cadre de l'exploitation de l'auberge de la Fontasse, **c'est l'Exploitant qui sera responsable et en charge de l'entretien de la zone débroussaillée de 50 mètres autour des bâtiments, dès l'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire au 1^{er} janvier 2023.**

En 2018, la ville de Marseille s'est dotée d'un [plan de prévention des risques d'incendie de forêt](#) (PPRIF) portant le rayon de débroussaillage obligatoire autour des constructions sur la commune à 100 mètres.

L'extension du rayon de débroussaillage à 100 mètres implique aujourd'hui d'effectuer d'importants travaux de débroussaillage sur une bande de 50 mètres supplémentaires autour de l'auberge. **C'est le Conservatoire qui prendra en charge ce premier débroussaillage des 50 mètres supplémentaires autour de l'auberge** (opération prévue en 2023, cf. § 2.3).

Suite à cette opération, **l'entretien de l'ensemble des parties débroussaillées de la zone des 100 mètres autour de l'auberge sera à la charge de l'Exploitant.**

A noter que les travaux de débroussaillage et d'entretien devront se conformer aux réglementations en vigueur (Parc national des Calanques, Code forestier, Site classé, Natura2000, arrêtés préfectoraux) tant en ce qui concerne les prescriptions techniques, qu'en ce qui concerne les démarches administratives préalables (autorisations de travaux et désignation préalable des arbres à abattre par exemple).

4.5.3. Accès et fermeture du massif

Du 1^{er} Juin au 30 Septembre², pour limiter les risques d'incendies, l'accès aux massifs forestiers des Bouches-du-Rhône est réglementé par [arrêté préfectoral n°13-2018-05-28-005](#) du 28 mai 2018. Chaque jour, les services préfectoraux évaluent le niveau de danger « feu de forêt » massif par massif, et le communiquent à 18h pour la journée du lendemain. Lors des journées où le risque est très sévère ou extrême (journées dites « rouges »), la réglementation préfectorale interdit l'accès aux massifs forestiers afin de protéger les personnes et la nature du risque d'incendie.

Pour la sécurité et la responsabilité de tous, les modalités d'accès et d'ouverture de l'auberge, de gestion des réservations et d'accueil des usagers, devront donc être en **pleine conformité avec cette réglementation.**

En concertation avec la DDTM13, le Parc national des Calanques et l'ONF, il a été convenu ce qui suit :

- Fermeture de l'auberge aux mois de juillet et août ;
- En cas de journée rouge (fermeture du massif) :
 - o Annulation des réservations : aucune entrée n'est acceptée durant une journée rouge.

² Le Préfet peut prolonger cette période en fonction du risque qui persiste sur le mois d'octobre.

- Les usagers présents peuvent rester confinés à l'auberge, ou quitter l'auberge et le massif suite à l'annonce de la préfecture, entre 18h et 22h au plus tard, et par le chemin le plus direct. Toute sortie est définitive.

4.6. Activités interdites

L'exploitant devra **s'interdire et interdire** sur la parcelle et les emprises visées à la partie 3 tout aménagement ou activité incompatibles avec la nature des biens objet du présent cahier des charges et des missions du Conservatoire du littoral, notamment :

- Toute activité étrangère à l'activité normale liée à la gestion courante, à l'accueil et l'animation de l'auberge, en particulier à des fins lucratives, telle que la vente de biens et services autrement qu'aux usagers de l'auberge ;
- La circulation et le stationnement de véhicules motorisés, à l'exception des véhicules de service et de sécurité (cf. § 2.2.3) ;
- L'affichage ou la pose d'affiches, pancartes ou panneaux publicitaires ne traitant pas d'information directement liée à la gestion environnementale du site menée par le Conservatoire et le Gestionnaire, sur ou à proximité des bâtiments, et de quelque nature qu'ils soient, sans autorisation écrite du Conservatoire du littoral ;
- La pose de clôtures ;
- L'installation de parabole ou antenne sans l'accord préalable du Conservatoire du littoral ;
- La réalisation de plantations ou semis sans la validation préalable des essences par le Conservatoire du littoral et sous réserve des autorisations.

5. Conditions d'exploitation

5.1. Dates d'ouverture et conditions d'accueil

L'auberge est destinée à accueillir des « amoureux de la nature » (randonneurs, grimpeurs, familles et groupes d'enfants ou d'adolescents venant apprécier les joies du plein air et du vivre-ensemble) pour des séjours dont l'unité de base est la nuit.

- Les réservations pour un même client pourront néanmoins tout à fait courir sur plusieurs jours, mais ne devront pas excéder 15 jours consécutifs, sauf sur dérogation du Conservatoire (notamment dans le cadre de réalisation de missions spécifiques ou d'opérations scientifiques) ;
- La location entière de l'auberge par un privé ou un groupe (clubs, organismes) n'est pas autorisée, sauf à titre exceptionnel et sur accord préalable du Conservatoire ;
- L'auberge devra être ouverte a minima 8 mois par an. L'auberge sera obligatoirement fermée aux mois de juillet et août. La(les) période(s) d'ouverture sont laissées au choix de l'exploitant (elles devront être précisées dans l'offre remise par le candidat). Ce choix pourra être révisé chaque année en fonction de contraintes externes imprévisibles (crise sanitaire, événements climatiques...), et de l'évolution de la fréquentation de l'auberge, afin de permettre un fonctionnement viable et pérenne de l'auberge. Les dates d'exploitation de l'auberge devront être communiquées chaque année au Conservatoire du littoral et au Gestionnaire a minima 3 mois avant l'ouverture. A noter que les conditions d'ouverture de l'auberge, de gestion des réservations et d'accueil des usagers en cas de fermeture du massif doivent impérativement

respecter la réglementation en vigueur et viser à assurer la sécurité des personnes et des milieux (voir § 4.5.3) ;

- Les heures d'ouverture de l'auberge sont laissées au choix de l'exploitant (elles devront être précisées dans l'offre remise par le candidat), et pourront également être révisées, au même titre que les dates. L'exploitant devra cependant veiller à instaurer un système de fonctionnement permettant une maintenance optimale des bâtiments et équipements, ainsi qu'à limiter les nuisances sonores et lumineuses. Les heures d'ouverture seront également conformes et adaptées en cas de fermeture du massif (voir § 4.5.3) ;
- Les réservations devront pouvoir être effectuées en ligne (courriel), par téléphone ou directement sur place aux heures d'ouverture de l'auberge. Dans tous les cas, **l'exploitant doit impérativement informer les usagers par écrit des conditions particulières d'accueil et de vie au sein de l'auberge, et s'assurer de la bonne réception de ces informations par les usagers, qui les acceptent, avant confirmation de toute réservation.**
- L'Exploitant aura l'obligation de détenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de l'auberge pendant toute la durée de l'occupation (licence d'exploitation, débit de boisson...).

5.2. Redevance

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.

5.3. Assurances

L'exploitant devra se garantir contre tout dommage en souscrivant une police d'assurance garantissant sa responsabilité dans tous les cas où elle pourrait être recherchée.

5.4. Fournitures des fluides, abonnements téléphoniques et autres

L'exploitant prendra à sa charge les dépenses liées aux fluides (eau, électricité, gaz, fuel) et des énergies de chauffage du bâtiment (bois), et fera son affaire des contrats liés à ceux-ci, ainsi que le téléphone et, d'une manière générale, de tous les abonnements, taxes et consommations liés à l'occupation des locaux mis à sa disposition.

Il acquittera, en outre, tous les frais, impôts et taxes (telle que la taxe d'habitation) inhérents à l'autorisation d'occupation, l'impôt foncier restant à la charge du Conservatoire.

5.5. Liens avec le Conservatoire du littoral

Une réunion est proposée une fois par an au moins, pour faire le point avec l'exploitant, l'équipe de gestion du Parc national des Calanques et du Conservatoire du littoral.

L'exploitant devra également fournir au 30 novembre de chaque année, un rapport global annuel de l'activité (nombre de nuitées, chiffre d'affaires, consommation en eau, animations et travaux réalisés...) et faire part des améliorations qu'il envisage d'engager pour répondre aux observations émises. Ce bilan comprendra impérativement le chiffre d'affaires et un bilan des investissements réalisés sur le site.

Enfin, l'exploitant pourra être tenu de mettre à disposition du Conservatoire du littoral tout ou partie du site pour l'organisation de réunions de travail ou d'événements, à titre ponctuel et exceptionnel, et qui se tiendront de préférence à une période qui n'impacterait pas ou peu son activité. L'exploitant sera sollicité par le Conservatoire au moins 2 mois à l'avance.

6. Annexes

Annexe 1 : Plan de situation du site de l'auberge de la Fontasse

Annexe 2 : Etat des lieux (19/07/2022)

ANNEXE 1

Plan de situation de l'auberge de la Fontasse





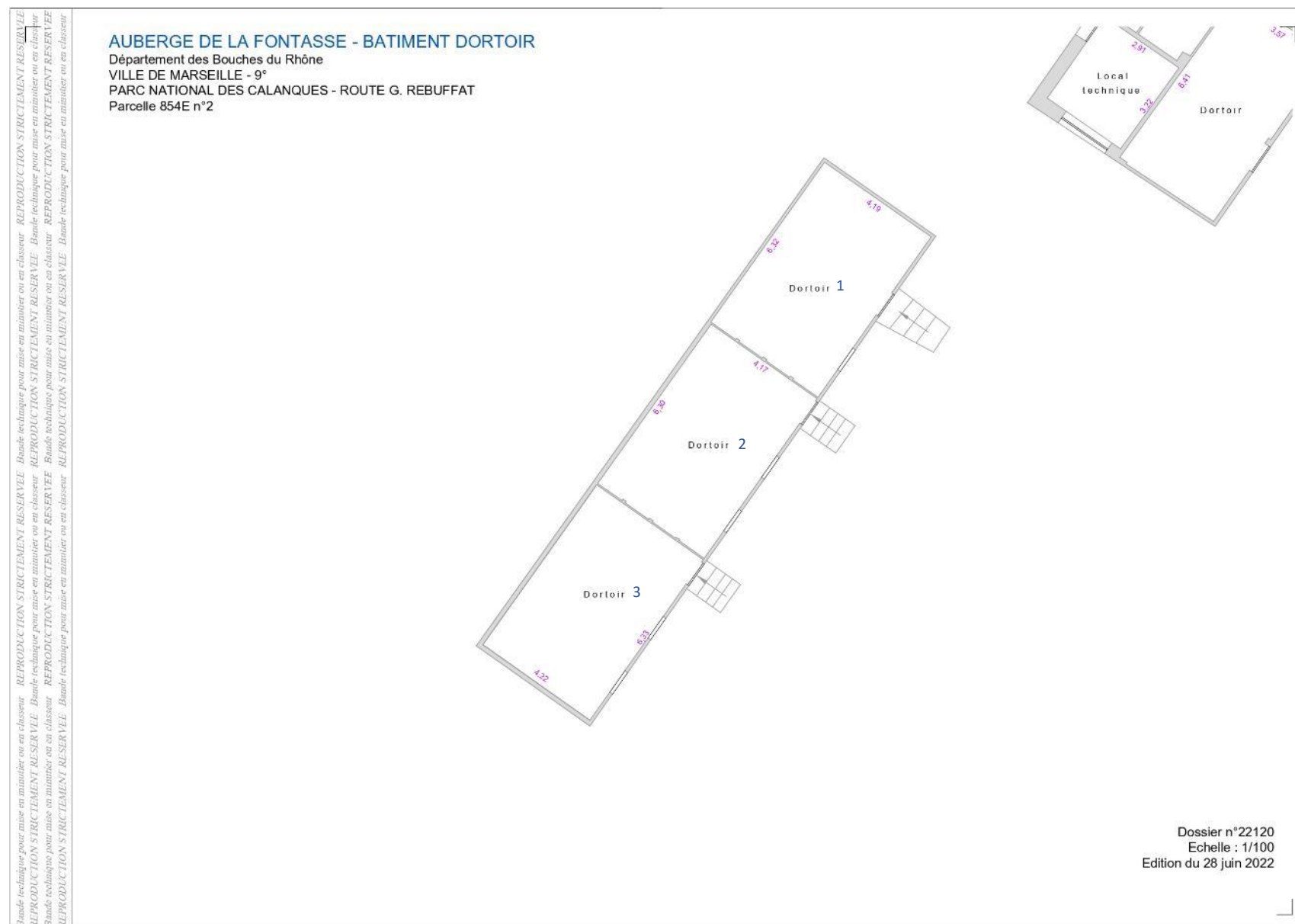
Bandes techniques pour mise en minuteur ou en classeur REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE
REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE Bandes techniques pour mise en minuteur ou en classeur
REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE Bandes techniques pour mise en minuteur ou en classeur
REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE Bandes techniques pour mise en minuteur ou en classeur
REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE Bandes techniques pour mise en minuteur ou en classeur

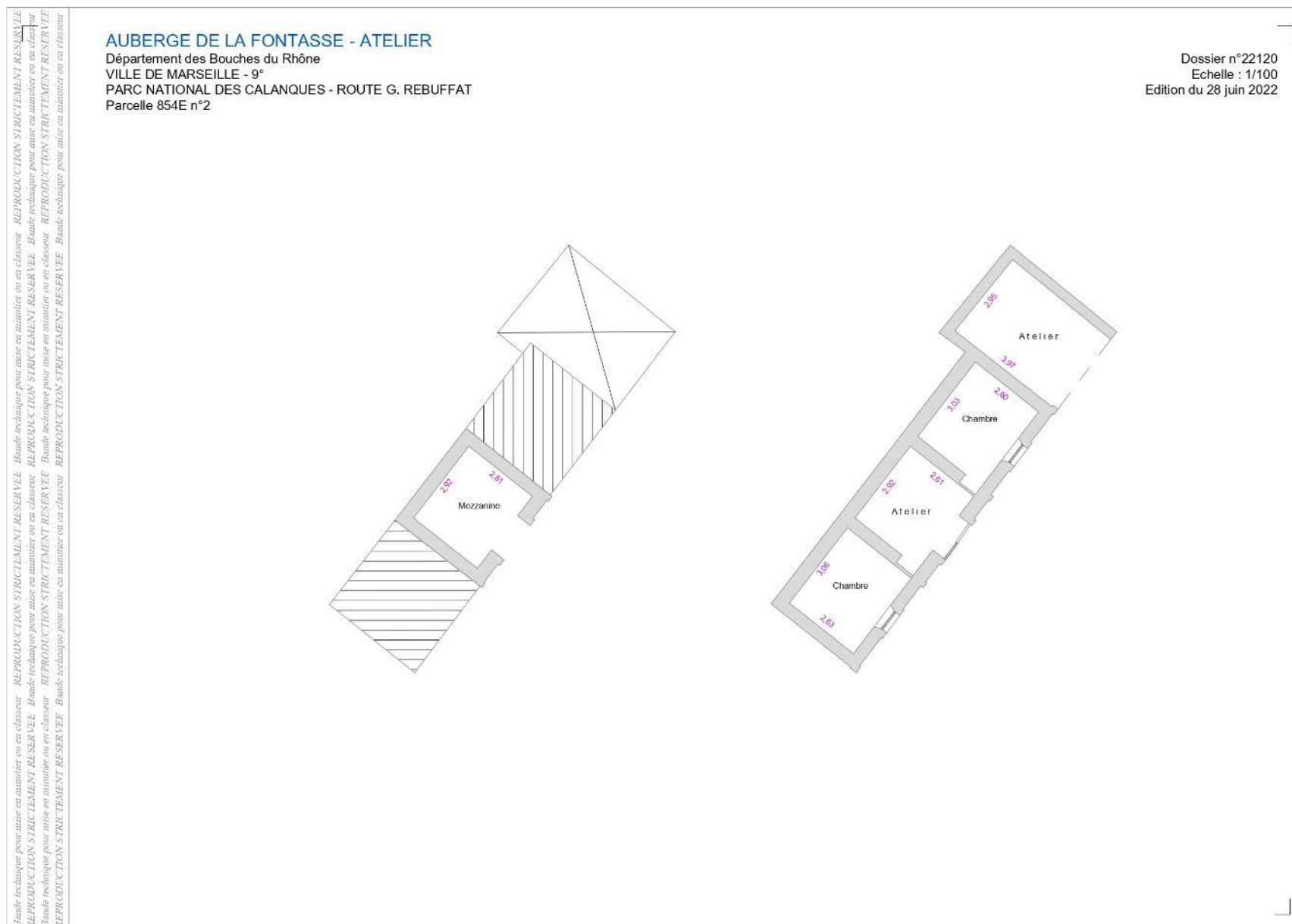
AUBERGE DE LA FONTASSE - BATIMENT PRINCIPAL

Département des Bouches du Rhône
VILLE DE MARSEILLE - 9°
PARC NATIONAL DES CALANQUES - ROUTE G. REBUFFAT
Parcelle 854E n°2

Dossier n°22120
Echelle : 1/125
Edition du 28 juin 2022







ANNEXE 2

Etat des lieux (19/07/2022)

Bâtiment principal - Extérieur





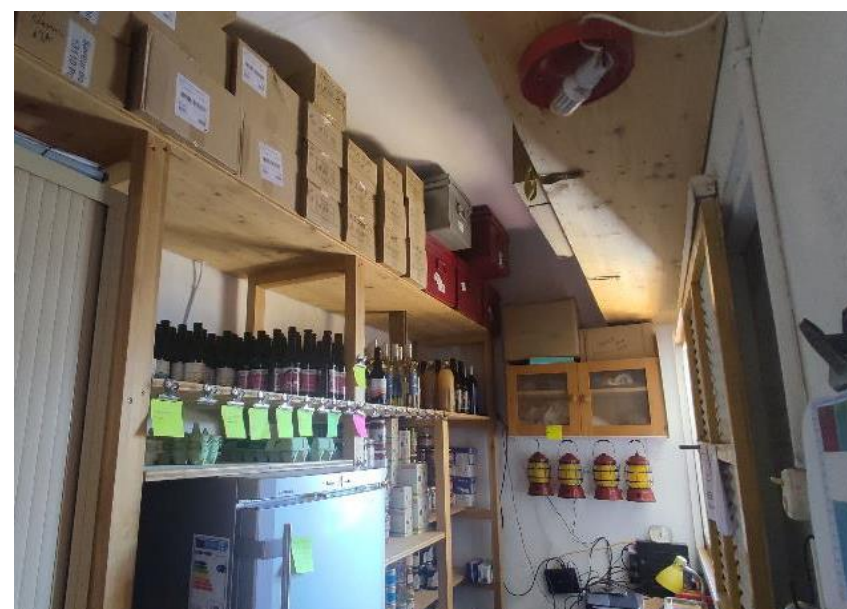
Observations :

Bon état général (toitures, murs, peintures, sol...) à l'exception d'une poutre extérieure, apparente et en mauvais état (au-dessus du dortoir n°4). Pergola en bois partielle.

Photos pages suivantes (de gauche à droite, et de haut en bas) :

Bâtiment principal – Intérieur : porte d'entrée, sas d'entrée, accueil, épicerie

Bâtiment principal – Intérieur : sale commune, couloirs, niche avec meuble de rangement, placard





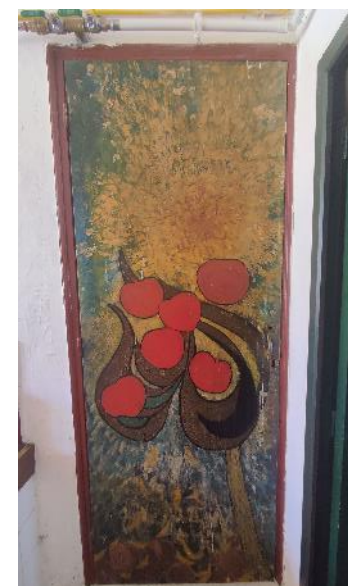
Observations :

Bon état général (murs, peintures, plafonds, carrelage, poutres, fenêtres, portes, cheminée) et en état de fonctionnement.



Bâtiment principal – Intérieur : Cuisine (plan de travail carrelé, gaz x4, évier et robinets x3), placards

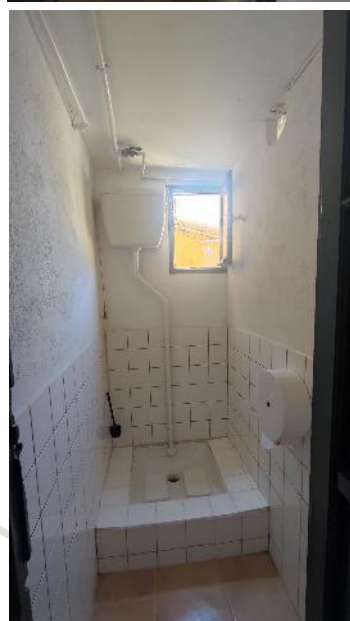
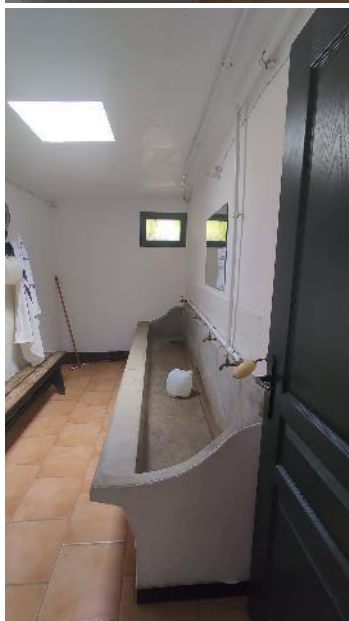
Bâtiment principal – Intérieur : Dégagement (arrière-cuisine), Lavabo et robinet d'eau potable *(page suivante)*





Observations :

Bon état général (murs, plafonds, peintures, carrelage, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement (eau, gaz, électricité).



Photos (haut) :

Bâtiment principal – Intérieur : Salle d'eau Femmes (robinets x4, évier en pierre, toilettes x2, niche avec étagères et plan de travail carrelé)

Photos (bas) :

Bâtiment principal – Intérieur : Salle d'eau Hommes (robinet x5, évier en pierre), toilettes x2

Observations :

Bon état général (murs, plafonds, peintures, carrelage, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

Bâtiment principal – Intérieur : Dortoir 1

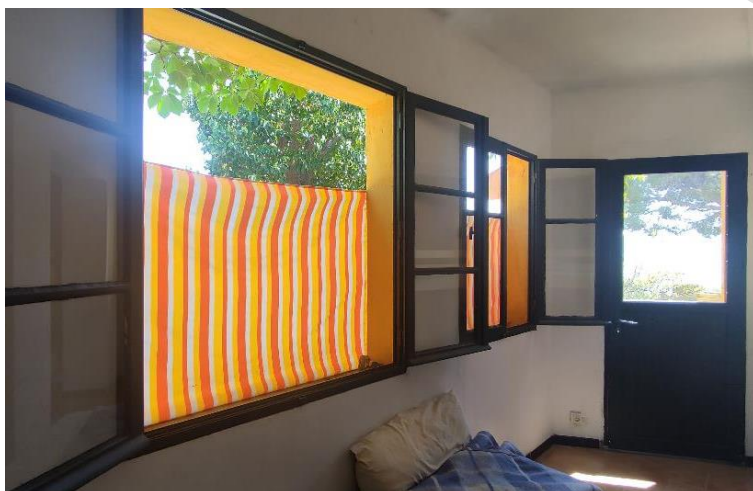


Observations :

Bon état général (murs, plafonds, peintures, carrelage, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

Placard encastré : une porte manquante.

Bâtiment principal – Intérieur : Dortoir 2



Observations :

Bon état général (murs, plafonds, peintures, carrelage, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement. Niche encastrée avec étagères.

Une fenêtre condamnée.

Bâtiment principal – Intérieur : Dortoir 3



Bâtiment principal – Intérieur : Dortoir 4



Observations :

Bon état général (murs, plafonds, peintures, carrelage, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

Bâtiment principal – Extérieur : Buanderie (branchement machine à laver x1, chauffe-eau x1, système de filtration de l'eau



Observations :

Bon état général et en état de fonctionnement. Murs et plafonds non habillés. Trou sur le pan de mur droit en entrant au niveau du passage d'une conduite.

Bâtiment principal – Extérieur : Local technique (générateur, batteries, tableau électrique), et panneaux solaires (x10)



Observations :

Bon état général (murs, plafonds, sol, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

Peinture dégradée, traces de moisissures sur le haut du mur de droit en entrant. Pas de faux plafond. Traverses et poutre de charpente principale en moyen état (externe).

Dortoir Annexe – Extérieur



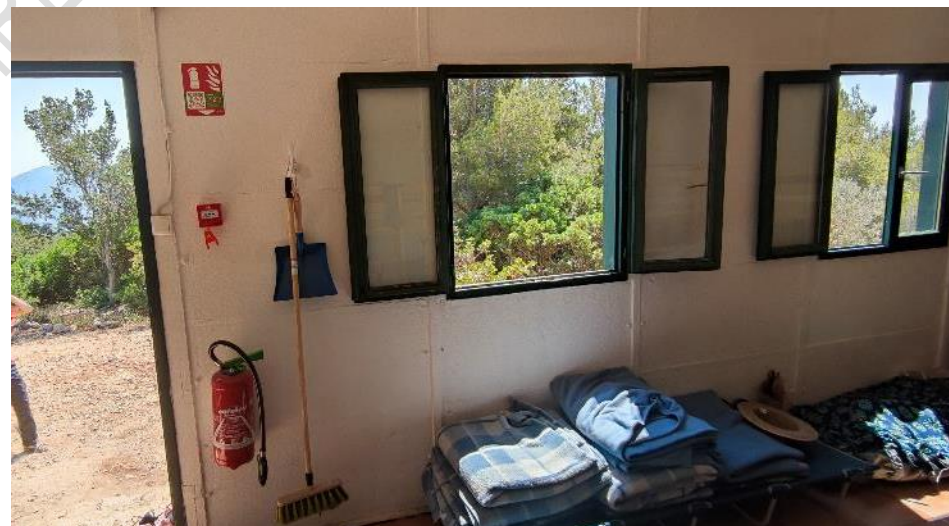
Dortoir Annexe – Intérieur : Chambre 1



Dortoir Annexe – Intérieur : Chambre 2



Dortoir Annexe – Intérieur : Chambre 3



Observations :

Bon état général (murs, plafonds, carrelage, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

Annexe / Atelier – Extérieur : Appentis extérieurs, citerne de gaz x1



Observations :

Bon état général (toitures, murs, peintures, fenêtres, portes...) et en état de fonctionnement.

Grillage cassé autour de la citerne.



Annexe / Atelier – Intérieur : Chambre 1 (RDC, gauche)



Atelier 1 (RDC, droite)



Annexe / Atelier – Intérieur : Chambre 2 (mezzanine)



Annexe / Atelier – Intérieur : Atelier 2 (RDC, milieu)



Observations :

Bon état général (murs, plafonds, sols, peintures, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

Atelier 1 : pas de faux plafond. Poutre central en moyen état.

Atelier 2 : peintures et revêtements murs en moyen état.

Annexe jardin (privé) - Extérieur



Observations :

Bon état général (toitures, murs, peintures, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

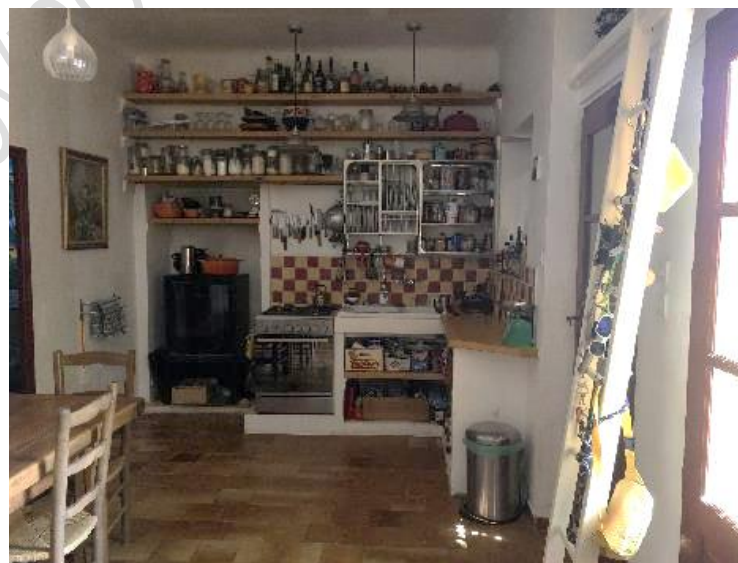
Annexe jardin (privé) - Extérieur



Bâtiment secondaire (privé) - Extérieur



Bâtiment secondaire (privé) – Intérieur : Séjour



Bâtiment secondaire (privé) – Intérieur : Salle de bain (douche, toilettes x1, radiateur x1)



Bâtiment secondaire (privé) – Intérieur : Chambres (2), Bureau, Chaudière x1



Observations :

Bon état général (toitures, murs, peintures, carrelage, fenêtres, portes) et en état de fonctionnement.

