

**Cahier des charges – Appel à candidature pour Convention  
d’occupation temporaire et précaire du domaine public en vue de  
l’exploitation du Fort Sainte-Agathe (île de Porquerolles)**

**Dossier de consultation**

**I. Objet et mode de la consultation**

En vue d’une mise à disposition partielle d’un de ses biens immobiliers dans le cadre d’une convention d’occupation temporaire du Domaine Public telle que définie par les dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, le Parc National de Port-Cros lance une procédure de mise en concurrence.

Sur les hauteurs de l’île, géré en régie par le Parc national de Port-Cros, le fort Ste Agathe accueille des visiteurs au titre des missions de médiation et de sensibilisation. Le fort abrite une exposition permanente sur le patrimoine naturel, culturel et historique de l’île.

L’objectif poursuivi est la mise à disposition de deux salles du fort Sainte-Agathe, site emblématique de l’île de Porquerolles.

En échange de la mise à disposition des deux salles le titulaire s’engage à programmer une exposition artistique et culturelle en phase avec les valeurs et les objectifs poursuivis par le Parc national de Port-Cros, à savoir la protection, la conservation, la connaissance et la valorisation des patrimoines naturels, culturels de l’île de Porquerolles. Cette exposition temporaire d’œuvres artistiques destinée à un large public s’étend durant toute la période estivale. Le titulaire accueillera le public au même titre que le Parc national de Port-Cros, dans les salles d’exposition qu’il gère. Le titulaire assure également des missions de médiation culturelle grâce à la mise à disposition d’un médiateur.

Eu égard à la potentielle exploitation d’une activité économique dans le cadre de la convention dont la délivrance est envisagée, la présente procédure de consultation est initiée conformément aux dispositions de l’article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le présent document constitue le cahier des charges de mise en concurrence contenant les conditions d’occupation du Domaine Public et l’ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l’immeuble.

Le titulaire et le Parc national de Port-Cros concluront une convention d’occupation temporaire et précaire du domaine public.

La consultation est organisée par :

Le Parc National de Port-Cros  
181 Allée du Castel Sainte Claire  
BP 70220  
83406 HYERES CEDEX  
Téléphone : 04 94 12 82 35  
Courriel : [pnpc-pole\\_foncier@portcros-parcnational.fr](mailto:pnpc-pole_foncier@portcros-parcnational.fr)

En cas d'acceptation de l'offre du candidat, il sera délivré une convention d'occupation temporaire et précaire par le Parc National de Port-Cros.

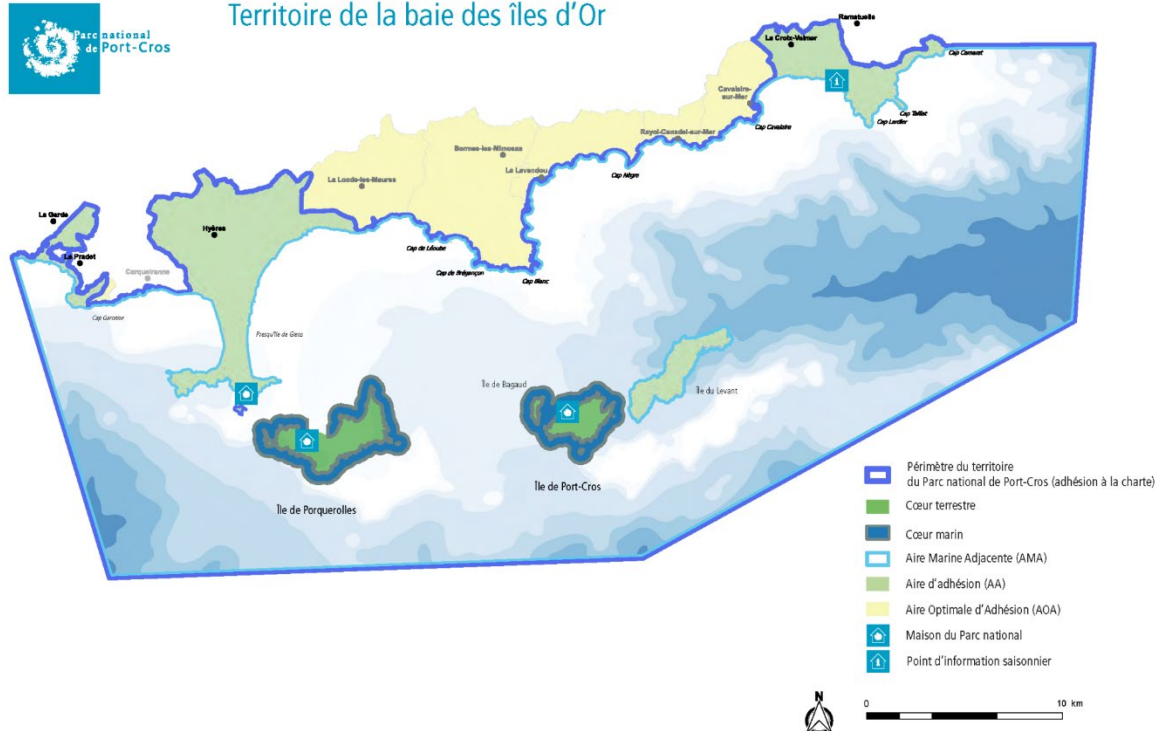
Le présent cahier des charges est rédigé au vu des réglementations applicables à la date de sa rédaction.

## **II. Désignation du bien et conditions d'exploitation**

### **2.1 Présentation du territoire**

Le Parc national de Port-Cros, créé en 1963, constitue l'un des plus anciens parcs nationaux français et le premier parc marin d'Europe. Situé dans le département du Var, il œuvre à la protection d'un patrimoine naturel exceptionnel et au maintien d'une harmonie entre biodiversité, paysages, activités humaines et découverte du public. Il s'étend de la commune de La Garde au Cap Camarat (aire d'adhésion) et comprend l'île de Porquerolles et l'île de Port-Cros. L'île de Porquerolles, intégrée au cœur du Parc depuis 2012, bénéficie d'un cadre de gestion exigeant visant à concilier préservation, accueil et valorisation culturelle.

## Territoire de la baie des îles d'Or



Le Fort Sainte Agathe dit « le Château », dont les parties les plus anciennes datent du XVI<sup>ème</sup> siècle, est propriété de l'Etat, affecté au Parc national de Port-Cros. Il est inscrit Monument Historique depuis 1927<sup>1</sup>. Il est édifié sur la parcelle section J n° 246 sur l'île de Porquerolles.

Les surfaces bâties représentent 1 560 m<sup>2</sup> pour une emprise au sol d'environ 3 000m<sup>2</sup>.

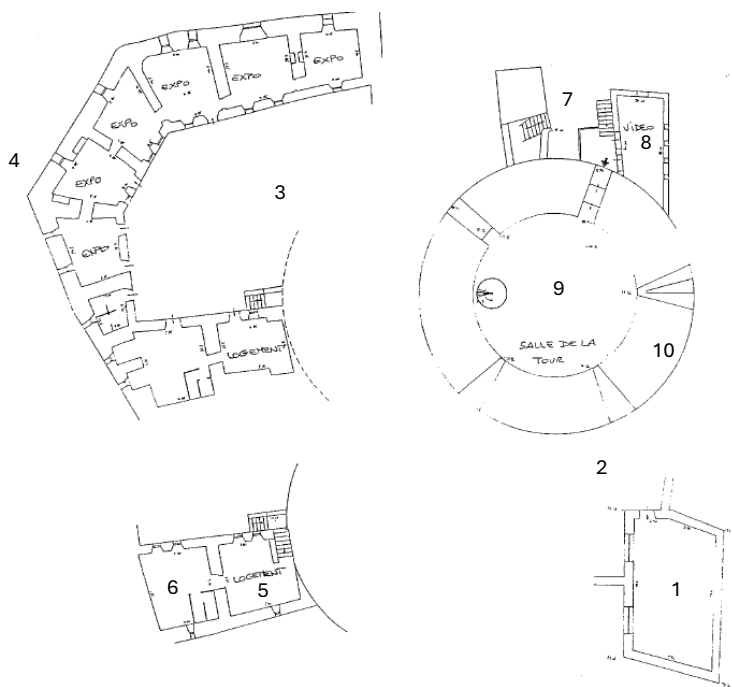
Il est classé Etablissement Recevant du Public (ERP) de type T catégorie 5. La capacité maximale d'accueil à l'intérieur du bâtiment est de 100 personnes (personnels inclus).

L'accès au Fort se fait par la cour extérieure, dite cour Napoléon, ouverte par deux entrées : la poterne Nord et l'accès sud.

Trois portes permettent d'entrer dans les bâtiments : la poudrière (abritant actuellement la billetterie), le tunnel et le pont-levis. Chaque accès dispose d'une clé spécifique.

L'intérieur du bâtiment est réparti en différents espaces :

<sup>1</sup> Inscription Monuments Historiques par arrêté du 14 décembre 1927



- La billetterie<sup>1</sup>, située dans l'ancien magasin à poudre de 35 m<sup>2</sup>.

- Le tunnel<sup>2</sup> reliant la billetterie à la cour intérieure dispose d'une porte fermant à clé.

- La cour intérieure<sup>3</sup>, dite cours François 1<sup>er</sup>.

- Les casernements<sup>4</sup>, partagés en 6 salles en enfilades d'environ 20 m<sup>2</sup> chacune. Cinq salles accueillent l'exposition *Porquerolles, une île à vivre* installée en 2009. La sixième salle accueille des expositions temporaires dans le cadre de résidences

d'artistes ou de projets partenariaux. Deux portes, équipées de serrures, permettent l'accès à cet espace.

- Le logement « Ste Agathe haut »<sup>5</sup>. Situé à l'étage, ce T2 d'environ 50m<sup>2</sup> est classé en logement de passage pouvant accueillir jusqu'à 4 personnes.
- Le logement « Ste Agathe bas »<sup>6</sup> est un logement insalubre d'une superficie d'environ 42m<sup>2</sup> qui n'est aujourd'hui pas utilisé et nécessite des travaux d'ampleur.
- La terrasse intermédiaire<sup>7</sup> donnant accès à la bretèche et à un espace de stockage.
- La terrasse sommitale<sup>10</sup> n'est accessible qu'en passant par la Tour. En amont des escaliers menant à la tour, une porte ferme à clé.
- Une petite salle d'exposition<sup>8</sup> en amont de la tour, nommée salle de la Bretèche. Cet espace est ouvert sur l'extérieur d'une superficie d'environ 24 m<sup>2</sup>.
- La salle de la Tour<sup>9</sup>, nommée la Coupole. Cet espace, d'une superficie de 110 m<sup>2</sup> environ, est une salle circulaire voûtée en coupole sphérique de 12 m de diamètre et de 6,20 de hauteur sous clef. Elle est vide et ne dispose que d'une seule entrée. Elle dispose d'un tableau électrique répartissant les éclairages et commande générale du Fort.

## 2.3 Organisation de l'accès aux deux salles

Le titulaire de la convention accède aux salles de la Coupole et de la Bretèche, pour installer ou démonter ses expositions et assurer la maintenance des œuvres. Les clés correspondantes seront mises à disposition temporairement auprès de la Maison du Parc. En dehors des périodes

d'installation et de démontage, les clés ne seront pas conservées par le bénéficiaire, afin de garantir la cohérence des accès, la sécurité du public et la fluidité des visites.

Les visites guidées, animations pédagogiques, interventions des équipes du Festival Jazz à Porquerolles, ainsi que l'accès des prestataires labellisés Esprit Parc national devront être intégralement maintenus. L'opérateur devra adapter son installation pour permettre le fonctionnement continu du Fort en respectant les jours d'ouverture, les périodes de visites guidées et les nécessités de service du Parc national.

Si l'on considère la législation sur les ERP simplifiés, la capacité d'accueil maximale de ces espaces est de 19 personnes pour la Coupole et inférieure à 10 personnes pour la Bretèche.

Il est à noter que le Fort ne dispose que d'un seul compteur électrique d'une puissance de 18 kVA.

Le Fort dispose d'un bloc de 2 sanitaires situé au niveau de la cour intérieure.

## 2.4 Ouverture, Billetterie et parcours des visiteurs

- Ouverture pendant la saison par le Parc national

Le Fort Sainte-Agathe est ouvert au public cinq jours par semaine.

Pour exemple pour l'année 2026 :

- du mardi au samedi, de 10h à 13h durant la saison d'ouverture (du 28/04/2026 au 31/10/2026)
- jours fériés de la période : 1<sup>er</sup>, 8 et 14 mai ; 14 juillet et 15 août.

Ces modalités d'ouverture sont fixées pour l'année 2026 et pourront évoluer pour les années ultérieures.

Toutes les salles sont ouvertes simultanément dont les salles mises à disposition.

L'accueil et la billetterie sont assurés par les équipes du Parc national, qui disposent à ce titre d'un accès intégral au Fort. L'entrée et la visite du Fort sont payantes.

| Tarif saison   | Visite Libre | Visite Guidée |
|--|--------------|---------------|
| Tarif Plein*   | 6,00 €       | 12,00 €       |
| Tarif Réduit ( <i>enfants de 6 à 18 ans, étudiants, visiteurs issus de sites partenaires</i> ) | 3,00 €       | 6,00 €        |

Ce tarif inclut l'accès aux salles mises à disposition dans le cadre de la convention d'occupation du domaine public. L'accès du public à la Coupole est intégré au parcours de visite du Fort.

Le titulaire est susceptible de proposer des suggestions d'évolution durant la période d'occupation.

- Ouverture hors saison par le Parc national

De plus, le fort est également animé en dehors des périodes d'ouverture au public (novembre à avril). En effet, des visites guidées à destination de groupes sont proposées par les médiateurs du

Parc national toute l'année sur réservation. Le public de ces visites est majoritairement constitué de scolaires (de la maternelle à l'université). Il peut également s'agir de partenaires et de mécènes.

- Ouverture du fort par le titulaire

Après autorisation du Parc national, le titulaire peut organiser des événements (vernissage, visites privées de l'exposition, réceptions de partenaires, ...) en dehors des horaires d'ouverture du public.

- Parcours des visiteurs : médiation culturelle

L'intégration de l'exposition des œuvres artistiques du titulaire dans la visite générale implique que la médiation assurée par les équipes du Parc national puisse être effectuée. Le titulaire devra transmettre les éléments nécessaires à la médiation et afficher clairement les informations indispensables à la compréhension du public (cartels, présentation, guide de visite, ...).

Le titulaire met à disposition un médiateur chargé d'assurer la visite générale du site de concert avec le Parc national de Port-Cros.

## **2.5 Charges, entretien et assurances**

Les consommations d'eau et d'électricité du Fort ne peuvent pas être individualisées par espace. Une refacturation forfaitaire des fluides sera appliquée au bénéficiaire, calculée annuellement sur la base des consommations moyennes constatées.

Le nettoyage quotidien des parties communes (sanitaires, couloirs, accès) reste assuré par les équipes du Parc national. En revanche, le bénéficiaire devra prendre en charge l'entretien, le ménage et le nettoyage spécifique de la Coupole et, le cas échéant, de la Bretèche ainsi que de tout élément lié à ses expositions (sol, mobilier, vitrines, socles, supports d'œuvres). Le respect des lieux, la propreté et le maintien en état des surfaces mises à disposition feront l'objet d'obligations contractuelles strictes.

L'opérateur devra souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant notamment les risques locatifs, les dommages causés au monument et la couverture des œuvres exposées, y compris en transit, ainsi que de son personnel salarié.

## **2.6 Contraintes environnementales, patrimoniales et logistiques**

L'opérateur devra respecter les règles applicables au cœur du Parc national : limitation des véhicules autorisés, gestion responsable des déchets, discrétion paysagère, absence d'impact sur la faune et la flore. Toute manutention, livraison ou installation devra faire l'objet d'un protocole validé par le gestionnaire du Fort, précisant les modalités d'accès, les horaires et les véhicules utilisés.

Le Fort étant inscrit Monuments Historiques, des travaux d'aménagement ou d'installation pourront être réalisés par le titulaire pour favoriser la présentation des œuvres à la triple réserve qu'ils seront réversibles, qu'ils n'altèrent pas le monument historique et que le titulaire y ait été autorisé par le Parc national. Ces aménagements sont à la seule charge du titulaire.

De même, les perturbations, pollutions sonores et lumineuses sont respectueuses des prescriptions cœur de parc et site classé.

## **2.7 Programmation culturelle et attentes artistiques**

Le Parc national souhaite que l'exploitant contribue à enrichir la programmation culturelle du Fort par la proposition d'expositions ou d'œuvres exigeantes et par la valorisation du lien entre art, nature et territoire. Le projet proposé devra être cohérent avec l'identité du Parc national et respectueux de la vocation du site. La programmation devra être conçue dans un esprit de sobriété énergétique et de respect des équilibres écologiques. Les événements ponctuels (vernissages, nocturnes, manifestations) pourront être autorisés, sous réserve de l'autorisation du Parc national.

## **2.8 Conditions de l'occupation consentie**

Conformément aux dispositions de l'article L2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques, l'autorisation d'occupation consentie sera précaire et révocable à tout moment par le Parc National de Port-Cros.

Le Parc National de Port-Cros a un objectif de valorisation du bien équivalent à une redevance d'occupation, estimée à 25 000 € /an.

Durée de la Convention : quatre ans.

### **III. Dossier de candidature**

#### **3.1 Dossier de candidature**

- La copie des statuts, un extrait de moins d'un mois du justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Attestation fiscale et sociale que le candidat a satisfait à ses obligations lors du dernier exercice clos,
- Surface financière ; chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années.
- Une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de la convention d'occupation,
- Le présent cahier des charges, daté et signé,
- Le justificatif de l'apport personnel et des garanties financières,

#### **3.2 Documents de l'offre**

Le dossier doit comporter :

- Un projet culturel détaillé, dont une note expliquant la logistique, le dispositif de médiation et la sobriété énergétique ainsi qu'une note financière incluant le modèle économique et la capacité à payer la redevance, en mentionnant le montant de la redevance.

Les candidats doivent faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens de leur capacité financière à réaliser l'opération envisagée.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre de location.

#### **3.3 Conditions d'envoi et de remise des candidatures et des offres**

Les dossiers de candidature et d'offre seront remises par voie dématérialisée sur la plate-forme et ce au plus tard le **27 février 2026 à 18h**.



## **IV. Modalités d'évaluation et de négociation des offres**

### **4.1. Critères de sélection**

Les candidatures seront évaluées selon les critères suivants :

#### **1. Qualité du projet culturel : 40 points**

Pertinence artistique, cohérence avec les valeurs du Parc, capacité à enrichir la programmation du Fort.

#### **2. Conditions financières : 40 points**

Montant de la proposition de la redevance fixe annuelle

Solidité financière, cohérence du budget, capacité à assumer la redevance et les charges.

#### **3. Faisabilité technique : 20 points**

Capacité à respecter les contraintes patrimoniales, environnementales et logistiques.

Une note sera attribuée, sur 100 points.

### **4.2. Négociation**

Le Parc national de Port-Cros se réserve la possibilité d'engager une négociation avec les trois propositions recevables les mieux classées à l'issue du premier examen à l'appui des critères précités.

La proposition initiale du candidat pourra être modifiée ou complétée à la suite de la phase de négociations.

Les négociations auront lieu au Parc national de Port-Cros (ou en visio).

### **4.3. Analyse et classement**

Les dossiers seront analysés par un comité interne du Parc national de Port-Cros.

### **4.4. Désignation du candidat retenu**

À l'issue de l'analyse, le Parc notifiera :

- l'attributaire pressenti,
- les candidats non retenus.

La signature de la convention constitue l'étape finale d'attribution.

# **Règlement de consultation – Appel à candidatures pour l’AOT du Fort Sainte-Agathe (Porquerolles)**

## **1. Objet de la consultation**

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités de participation à la procédure de mise en concurrence visant à attribuer une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public pour l'exploitation culturelle des espaces dits la Coupole et la Bretèche du Fort Sainte-Agathe situé à Porquerolles.

## **2. Coordonnées de la personne publique**

Parc national de Port-Cros  
181 Allée du Castel Sainte-Claire  
BP70220  
83406 Hyères Cedex  
[pnpc-pole\\_foncier@portcros-parcnational.fr](mailto:pnpc-pole_foncier@portcros-parcnational.fr)

## **3. Nature juridique de l’occupation**

L'autorisation est :

- temporaire, précaire et révocable
- non constitutive de droits réels,
- assortie du paiement d'une redevance d'occupation valorisant le site.

## **4. Visite**

Durant la période de consultation, les candidats sont susceptibles de solliciter le correspondant du Parc national pour visiter les lieux, objet de la convention :

Contact : [pnpc-pole\\_foncier@portcros-parcnational.fr](mailto:pnpc-pole_foncier@portcros-parcnational.fr)

## **5. Mode de consultation**

La présente consultation est ouverte à toute personne physique ou morale candidate à l'exploitation culturelle des espaces désignés.

Elle est menée dans le respect de l'article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) imposant la transparence et l'égalité de traitement.

## **6. Contenu des candidatures**

Les candidats doivent remettre un dossier complet, conforme à la section III du cahier des charges. Le dossier doit comporter :

- un projet culturel détaillé, dont une note expliquant la logistique, le dispositif de médiation, la sobriété énergétique et une note financière incluant le modèle économique et la capacité à payer la redevance,
- les pièces administratives et juridiques listées dans le cahier des charges.

Les dossiers incomplets pourront être déclarés irrecevables.

## **7. Modalités de remise des candidatures**

Les candidatures doivent être transmises par voie électronique à l'adresse suivante : **pnp-c-pole\_foncier@portcros-parcnational.fr**

Ou, le cas échéant, par courrier postal à l'adresse du siège du Parc, sous pli portant la mention : « **AOT Fort Sainte-Agathe – Ne pas ouvrir** ».

## **8. Date limite de réception**

La date limite est fixée **au 27 février 2026 à 18h**.

Tout dossier arrivé hors délai ne sera pas examiné.

## **9. Critères de sélection**

Les candidatures seront évaluées selon les critères suivants :

1. **Qualité du projet culturel**  
Pertinence artistique, cohérence avec les valeurs du Parc, capacité à enrichir la programmation du Fort.
2. **Conditions financières**  
Solidité financière, cohérence du budget, capacité à assumer la redevance et les charges.
3. **Faisabilité technique**  
Capacité à respecter les contraintes patrimoniales, environnementales et logistiques.

## **10. Analyse et classement**

Les dossiers seront analysés par un comité interne du Parc national de Port-Cros. Des auditions peuvent être organisées avec les candidats présélectionnés.

## **11. Désignation du candidat retenu**

À l'issue de l'analyse, le Parc notifiera :

- l'attributaire pressenti,
- les candidats non retenus.

La signature de la convention constitue l'étape finale d'attribution.

## **12. Modification, annulation ou non-attribution**

Le Parc se réserve le droit :

- de ne pas donner suite à la procédure,
- d'annuler ou reporter la consultation,
- de ne pas attribuer la convention si aucune offre n'est jugée satisfaisante. Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats.