

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) pour l'occupation temporaire du domaine public en vue d'une exploitation économique.

Cahier des charges

Île de Cézembre – Saint-Malo (35)

Procédure :

Le présent cahier des charges diffusé par le Conservatoire du littoral - Délégation de Bretagne s'inscrit dans le respect de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques

1. Contexte général

Le **Conservatoire du littoral**, établissement public chargé de la protection des espaces naturels du littoral, est affectataire de l'**île de Cézembre**, située dans la commune de **Saint-Malo (Ille-et-Vilaine)**. La gestion en est confiée au Département d'Ille-et-Vilaine par convention.

Les bâtiments sont actuellement occupés par un **restaurant, et des logements pour le personnel et une remise pour stocker du matériel pour le gestionnaire du site naturel (CD35)**, dont l'autorisation d'exploiter s'achève le **30 novembre 2026**. Cette île présente un fort potentiel pour devenir un lieu emblématique de sensibilisation à l'environnement littoral et à l'histoire notamment de la 2nde guerre mondiale, tout en accueillant une **activité économique compatible** avec les enjeux de préservation du site.

Le Conservatoire souhaite identifier un porteur de projet capable de **concilier accueil du public, information/sensibilisation à l'environnement littoral et à l'histoire de l'île, et développement d'une activité économique durable**, dans le respect de l'esprit des lieux et des objectifs de préservation.

2. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent AMI a pour objet de **recueillir des propositions de porteurs de projets** en vue de la création d'une **Maison du Littoral** sur l'île de Cézembre, qui :

- Permette **d'accueillir le public** de manière qualitative ;
- Propose des **actions de sensibilisation et d'information** sur le patrimoine naturel, historique, culturel et paysager du littoral malouin ;
- Intègre une **activité économique (restauration, tisanerie, gîte insolite ou autre activité commerciale compatible)** assurant l'autonomie économique partielle ou totale du projet ;
- Développe un fonctionnement autonome du bâti et de ses usages (production d'eau, d'énergie et assainissement zéro rejet, gestion des déchets issus de son activité) ;
- Soit **respectueuse de l'environnement**, du site et des usages existants ;
- Garantisson l'accessibilité aux plaisanciers et compagnies maritimes par l'entretien de la cale ;
- Contribue à la **valorisation du site** dans le cadre des missions du Conservatoire du littoral.

3. Caractéristiques du site

- **Localisation** : Île de Cézembre, commune de Saint-Malo (35)
 - **Statut foncier** : Domaine public du Conservatoire du littoral par affectation
 - **Équipements existants** :
 - bâtiment anciennement à usage de restaurant (ST5 – Diagnostic pathologique et structurel- Bureau d'études « Structures Bâtiment » - Année 2022,
 - accès restreint par une cale dépendant des marées (Diagnostic solidité de la cale – Bureau d'études « Apave » - Année 2013, rappor de visite de la cale CD 35 – Année 2017)
 - chemin de découverte de 800 m, ouvert des vacances de Printemps à celles d'Automne,
 - **Contexte réglementaire** : site sensible à forte valeur patrimoniale et paysagère. A développer :
 - Site classé au titre des paysages (arrêté préfectoral du 18 juin 1976),
 - Espace remarquable – bande des 100 m,
 - Site Natura 2000 « Baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard » (FR5300012),
 - Le document d'urbanisme PLU de la commune de St Malo classe l'île en zone N.
- Périmètre du PNR
- ZNIEFF terrestre de type1 530020004
 - ZNIEFF marine de type2 53M000028
 -

4. Attentes du Conservatoire du littoral

Le projet devra intégrer les travaux de restauration des bâtiments existants sur le site (projet architectural validé par l'ensemble des partenaires, obtention des autorisations administratives, plan de financement complet, etc.), en compatibilité avec le contexte réglementaire.

Le financement du projet et la restauration des bâties sera supporté par le candidat, il devra monter son plan de financement.

Le projet devra répondre aux attentes suivantes :

- Créer une **Maison du Littoral** : espace d'accueil, d'information, d'exposition, ateliers pédagogiques, médiation;
- Proposer une **activité économique durable et adaptée au site** ; restauration, tisanerie, gîte insolite ou autre activité commerciale qui ne nécessite pas la modification de destination du bâti ;
- Respecter les **normes environnementales**, architecturales et patrimoniales ;
- Présenter une **viabilité économique** sur la durée de l'occupation envisagée;
- Intégrer une **démarche participative** ou partenariale (associations locales, acteurs du tourisme, éducation à l'environnement, compagnies maritimes, etc.) serait un plus,
- Gardiennet le site et occuper les maisons d'habitation au moins de manière saisonnière soit pour les besoins de l'activité de la maison du littoral, soit pour d'autres besoins

5. Conditions de mise à disposition

Le Conservatoire envisage de conclure avec le porteur de projet retenu une **convention d'occupation temporaire (COT)** du domaine public ;

La durée envisagée de l'occupation sera déterminée en fonction de l'ampleur des investissements et de la solidité du modèle économique proposé.

La convention d'occupation donnera lieu au paiement par le bénéficiaire d'une redevance annuelle d'occupation du domaine public aujourd'hui du gestionnaire, le Département d'Ille-et-Vilaine.

6. Dossier de candidature

Les candidats devront remettre un dossier comprenant :

- Une **note de présentation du porteur de projet** (structure, expérience, références, statut de la société/association..) ;

- Un **projet détaillé** : description des activités, modalités d'accueil du public, actions de sensibilisation envisagées en lien avec les missions du Conservatoire ;
 - Un **plan d'aménagement** du site ou des bâtiments (esquisses, plans sommaires, scénographie, etc.) avec intégration de la biodiversité au sein du bâti;
 - Une **analyse financière** : modèle économique, investissements, besoins en subventions ou partenariats, plan de financement ;
 - Un **calendrier prévisionnel** de mise en œuvre ;
 - Une **note sur l'impact environnemental et les mesures prévues** pour limiter les effets sur le site.
-

7. Modalités de réponse et calendrier

- **Date limite de réception des dossiers** : Vendredi 30-27 février janvier 2026 à 12h00 (heure de Paris)
 - **Adresse de dépôt** : Sous pli cacheté portant la mention « AMI Cézembre. – A préciser : NE PAS OUVRIR » à l'adresse suivante : Conservatoire du littoral – délégation Bretagne 8 quai Gabriel Péri, 22190 PLERIN
 - Ou bien par mail sur l'adresse bretagne@conservatoire-du-littoral.fr /
 - Les candidats peuvent demander au Conservatoire tous renseignements administratifs et techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires pour élaborer leur candidature.
 - Toute demande se fera par mail (adresses précitées)
 - Les réponses seront données à l'ensemble des candidats déclarés par le même moyen sous réserve que les demandes aient été effectuées au moins 35 jours calendaires avant la date limite de réception des dossier.
- **Visite du site possible sur rendez-vous** et selon les conditions de navigation et de débarquement.
-

8. Critères de sélection

Le jury de sélection des dossiers sera composé du Conservatoire du littoral et de ses partenaires du site :

- Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine,
- Bretagne Vivante,
- Ville de Saint-Malo

Les propositions seront analysées selon les critères pondérés suivants :

Qualité et pertinence du projet global (sensibilisation, accueil du public, compatibilité avec les objectifs du Conservatoire) : 50%

Qualité architecturale et paysagère du projet : 25%

Faisabilité technique, administrative, financière et environnementale du projet : 25%

9. Suite donnée à l'AMI

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

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

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

Le Conservatoire pourra également décider de ne pas donner suite à l'AMI.