

# APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

## N°2024-393

### CHATEAU DE JOSSIGNY (77) – ADVENTURE GAME

Le Centre des monuments nationaux (CMN), établissement public administratif du ministère de la culture, conserve, restaure, gère, anime, ouvre à la visite plus de 110 monuments nationaux propriété de l'État dont le château de Jossigny.



*Château de Jossigny, façade sur jardin © Benjamin Gavaudo / Centre des monuments nationaux*

Le château de Jossigny, situé à Jossigny, à une heure de route du centre de Paris, est un témoin de l'architecture des « maisons de plaisance », ces lieux de villégiature construite au XVIII<sup>e</sup> siècle, à l'écart de la ville. Edifié au milieu du siècle pour Claude-François Leconte des Gravières, conseiller à la Ve chambre des Enquêtes du Parlement de Paris, par l'architecte Jacques Hardouin-Mansart de Sagonne, dernier de l'illustre dynastie des Mansart, il constitue l'un des plus parfaits exemples d'application du traité de Charles-Étienne Briseux, *L'art de bâtir des maisons de campagne*, publié à Paris, quelques années avant, en 1743. La couverture en pagode du pavillon central de la façade sur jardin, son ornementation rocaille, le jeu subtil des élévations et des décrochements... en font un bâtiment aussi charmant que pittoresque. Le baron Guy-François de Roig, en fit don à l'État en 1949, conservant l'usufruit jusqu'à sa mort en 1975.

Le château de Jossigny est aujourd'hui ouvert à la visite de manière ponctuelle, sur événement. De plus, il accueille jusqu'au 30 juin 2024 une expérience de jeu mêlant escape game et théâtre immersif.

En application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le CMN lance un appel à manifestation d'intérêts concurrents pour l'occupation d'espaces du château de Jossigny en vue d'y exercer une activité de jeux de type « adventure game ».

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la délivrance d'un titre d'occupation temporaire du domaine public permettant une activité économique.

L'attribution du droit d'exploiter les espaces ne confère aucune prérogative de puissance publique ni aucun droit réel à l'occupant et poursuit prioritairement un objectif de valorisation économique des espaces désignés ci-après.

Éléments essentiels :

- Date limite de remise des offres : lundi 15 juillet 2024, à 12h00 ;
- Réponse obligatoire par voie dématérialisée ;
- Visite possible et non obligatoire des lieux, créneau prévu à cet effet le jeudi 4 juillet à 10h30.

## 1) **DESCRIPTION DES ESPACES CONCERNÉS**

Les caractéristiques techniques principales des espaces mis à disposition de l'occupant sont présentées en **annexe 1** du présent appel à manifestation d'intérêt. **Le candidat est donc invité à se référer à l'annexe 1 ci-dessous pour prendre connaissance des informations techniques et organisationnelles de l'activité.**

### 1.1 Description des espaces

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur des espaces au sein du château de Jossigny ainsi que son domaine désignés ci-après (**annexe 1**).

### 1.2. Aménagements de l'Occupant

Le château de Jossigny est classé au titre des monuments historiques.

L'ensemble des aménagements et travaux susceptibles d'être réalisés par l'Occupant dans les espaces désignés devront respecter la réglementation en vigueur, notamment les contraintes de sécurité et patrimoniales. L'Occupant sera en outre, le seul responsable du respect de la législation et de la réglementation relative à la sécurité de son activité. Il produit au CMN tous les justificatifs de conformité de son activité à la réglementation.

L'installation de l'Occupant doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Administrateur du Monument et de l'Architecte Urbaniste de l'État, Conservateur du Monument afin de vérifier la compatibilité du projet, sa bonne intégration au Monument et les contraintes techniques. Le matériel devra être en harmonie avec le Monument.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement, entre l'Administrateur et l'Occupant, lors de l'entrée en jouissance des lieux d'une part, et à l'issue de l'occupation d'autre part.

### 1.3. Travaux du CMN

Le Centre des monuments nationaux est susceptible de réaliser dans les prochaines années des travaux de restauration du château de Jossigny nécessitant une fermeture exceptionnelle. L'Occupant sera prévenu dès que possible des dates exactes de fermeture du Monument. L'Occupant ne peut obtenir aucune indemnité ni dédommagement, quelle qu'en soit la forme, en raison de l'interruption de son activité au sein du Monument.

## 2) DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Le présent « appel à manifestation d'intérêt » concerne l'animation et la production d'un jeu d'aventure (ou « adventure game ») dont la définition possède à la fois des points communs et des points de divergences avec les plus connus jeux d'évasion grandeur nature (ou « escape game »). Cet « adventure game » pourra voir lieu soit dans le château de Jossigny, soit dans ses jardins, soit dans les deux.

Il est aisé de partir de la définition des « escape game ». L'escape game est un jeu d'énigmes qui respecte les principes d'unités de temps, de lieu et d'action : le jeu se déroule le plus souvent en une heure (au-delà du temps imparti, le joueur a perdu), le joueur est confiné dans un espace défini, et l'action peut se résumer en un mot : s'échapper. Résoudre une énigme apporte des indices, qui amènent à trouver la sortie (code pour déverrouiller le cadenas, porte secrète, etc.). Il s'agit de jeux entre chasse au trésor, « Cluedo » et jeu de rôle, dans lesquels la manipulation d'objets et souvent du décor a une grande place. Les escape games se jouent en petite équipe, de deux à dix joueurs en moyenne.

Ces principes de base valent pour un « adventure game », notamment en terme de scénarisation, de force émotive et de variété des énigmes, mais ils sont à nuancer :

- premièrement, l'objectif d'un « adventure game » n'est pas de s'échapper, mais de découvrir un espace, quel qu'il soit. Le ludique demeure mais la dimension pédagogique prend de la force. À chaque histoire, chaque énigme, chaque code à percer doit sous-tendre un objectif de transmission de connaissance, ou à tout le moins un objectif de compréhension du lieu, des collections, de l'esprit du temps... La précision historique est de mise et à défaut de vérité, la crédibilité s'impose ;
- secondement, des adaptations sont nécessaires pour tenir compte des problématiques particulières aux lieux traversés car un « adventure game » se joue dans les espaces tels qu'ils sont présentés en visite libre ou guidée. Des aménagements sont possibles mais doivent rester modestes. On ne touche pas les œuvres ou le mobilier exposés. Les éléments tels que la circulation dans les jardins ou les salles, la gestion de jauges, la découverte des collections, l'utilisation des décors existants, l'éventuelle présence de personnages/acteurs sur le parcours, avec lesquels les visiteurs/joueurs interagissent sont déterminantes.
- Troisièmement, un « adventure game » se termine sur un effet « whaou ». C'est ce qui fait le sel et le moteur de l'aventure, c'est ce qui le rapproche émotionnellement de l'escape game, et l'éloigne définitivement du simple jeu de piste.
- Enfin, il va de soi qu'une suite de QCM est à bannir et ne relèverait jamais du format.

L'Occupant propose ainsi une activité ludique répondant aux points ci-dessus détaillés.

**Le candidat est invité à se référer à l'annexe 1 ci-dessous pour prendre connaissance des informations techniques et organisationnelles de l'activité.**

En outre, l'Occupant est seul en charge de la commercialisation, de la communication et de la vente des billets pour les activités qu'il propose. Chacune de ses activités se fait toutefois en étroite concertation (accord expresse) avec le CMN, représenté par l'Administrateur du château de Jossigny.

Le CMN se réserve la possibilité de refuser une offre qui ne serait pas compatible avec l'affectation du site et/ou avec la préservation du patrimoine. L'offre du candidat sera analysée conformément aux critères définis à l'article 4.

Les périodes d'exploitation des activités sont décrites à l'**annexe 1**. Les candidats proposent dans leur offre un calendrier d'exploitation.

### Visite des lieux

Une visite des espaces objets du présent appel à manifestation d'intérêt est possible et recommandée. Elle se déroulera sur inscription le jeudi 4 juillet à 10h30.

Les candidats souhaitant y participer devront se rapprocher de Madame Catherine Beaujour, 01 60 05 46 32 / courriel : [catherine.beaujour@monuments-nationaux.fr](mailto:catherine.beaujour@monuments-nationaux.fr)

## **3) CADRE CONTRACTUEL ET FINANCIER**

### 3.1. Cadre juridique

À l'issue de la consultation, un titre portant autorisation d'occupation du domaine public, non constitutif de droits réels sera délivré au candidat retenu (sous forme de convention d'occupation du domaine public).

La convention conclue à l'issue de la consultation ne constitue ni une concession au sens de l'article L. 1121-1 du code de la commande publique, ni un marché public au sens de l'article L. 1111-1 du même code. L'Occupant exploitera son activité dans son propre intérêt et ne répondra pas à un besoin du CMN.

La convention sera conclue avec l'Occupant à titre strictement personnel. Sous peine de résiliation, l'Occupant ne pourra procéder à aucun transfert de ses droits à titre gratuit ou onéreux, et notamment à aucune sous-location, sauf accord préalable et écrit du CMN.

L'ensemble des conditions générales d'occupation et des conditions d'exploitation seront fixées dans la convention d'occupation temporaire. Un projet de convention est joint en annexe (**annexe 2**). Il est précisé que certaines de ses clauses pourront être complétées ou modifiées compte tenu des négociations avec les candidats.

### 3.2. Durée du titre d'occupation

L'occupation est permise à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024 (date prévisionnelle) pour une durée ferme de 1 an, renouvelable 2 fois pour une durée d'un (1) an.

L'Occupant ne se verra conférer aucun droit au maintien dans les lieux tel qu'il est prévu par la législation en matière de locaux d'habitation, professionnels, administratifs ou commerciaux, ni aucun droit à la propriété commerciale.

### 3.3. Données financières

L'Occupant sera seul responsable de l'ensemble des activités exercées dans les espaces décrits à l'**annexe 1**.

Il percevra les recettes provenant de l'exploitation de son activité, et assumera les charges inhérentes à l'exercice de ses activités (licences, charges sociales, redevances, taxes et impositions de toute nature

En contrepartie du droit d'occuper le domaine public, l'Occupant versera au CMN une redevance d'occupation, conformément à l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans le cadre de son offre, le candidat propose une redevance annuelle comportant une part variable (pourcentage du chiffre d'affaires) et une redevance minimale garantie. Ces montants sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

**Précision :**

Il est entendu que la redevance minimale garantie (somme forfaitaire) est versée chaque année par l'Occupant, quel que soit le chiffre d'affaires H.T. réalisé au titre des activités qu'il exploite. La part variable est calculée par le CMN à partir du compte d'exploitation simplifié transmis par l'Occupant au plus tard le **XXX** de l'année N+1.

**Exemple :**

- redevance minimale garantie = **100 € HT**

- part variable = **30 %**

- chiffre d'affaires de l'année N = **500 € HT**

La redevance définitive est calculée par le CMN à partir du compte d'exploitation simplifié faisant apparaître le CA HT réalisé par l'Occupant : redevance = **500 € (CA H.T.) x 30 % (part variable) = 150 € H.T.**

L'Occupant s'étant déjà acquitté de la redevance minimale garantie (100 €), il ne verse au CMN que le solde soit 50 €.

#### **4) RÉGLEMENT DE CONSULTATION**

Les personnes souhaitant manifester leur intérêt devront remettre au CMN un dossier de candidature avant le lundi 15 juillet 2024 à 12h00.

##### **4.1. Contenu du dossier de candidature**

Les dossiers de candidature devront être rédigés en langue française et comporter les informations suivantes :

###### **1. Présentation du candidat**

La présentation de la candidature comprendra notamment :

- Le nom du candidat, sa forme juridique, sa raison sociale et ses coordonnées, les noms du ou des représentants légaux ;
- Une présentation générale du candidat et notamment les activités déjà exercées.

Le candidat est libre d'ajouter à ces éléments toute information complémentaire qu'il lui semble utile de présenter.

## 2. Présentation de l'offre

L'offre contiendra :

- Une présentation générale de l'activité ludique projetée. Le candidat doit proposer une note d'intention présentant le format de jeu envisagé, sa mécanique permettant de comprendre le mode d'organisation et d'interaction des joueurs à un instant i, les éventuels aménagements envisagés, ainsi que les éléments d'un projet de scénario. Le jeu proposé doit établir un lien avec le Monument (historique, culturel, architectural et/ou territorial, etc.) ; la façon dont ce lien est exploité dans le scénario et la mécanique de jeu doivent être précisées. Le candidat précisera enfin le public ciblé.
- La description des éventuels aménagements des espaces ;
- Une présentation des moyens humains, techniques et scénaristiques déployés pour assurer la sécurité et la sûreté du bâtiment et de ses collections ;
- Une présentation des moyens humains et techniques déployés pour l'exploitation de l'activité (exemple de campagne de communication, mode de commercialisation, site internet dévolu à l'activité, expérience des créateurs du jeu avec exemples vérifiables, expériences en terme d'animation, etc.).
- Un budget prévisionnel faisant apparaître clairement le chiffre d'affaires annuel prévisionnel.
- Une offre financière décomposée en deux parts :
  - Un minimum garanti ;
  - L'intéressement au chiffre d'affaires pour le CMN sous la forme d'un pourcentage du chiffre d'affaires H.T. annuel réalisé au titre de l'exploitation de l'activité (% du CA HT).

Tous les éléments chiffrés seront en euros (avec une précision entre le HT et le TTC).

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

### 4.2. Critères de jugement des offres

Chaque offre sera analysée selon les deux critères suivants et la pondération qui y est associée :

Critères		Pondération
1	Valeur technique de l'offre	60/ 100
2	Redevance	40/ 100

Le critère « Valeur technique de l'offre » est décomposé selon les sous-critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

<b>Sous-critère « Valeur technique de l'offre »</b>		<b>Pondération</b>
1.1	Qualité du format proposé et de la mécanique de jeu au regard des attentes du monument et des informations techniques remises	/15
1.2	Qualité culturelle de l'offre par rapport au Monument (lien avec l'histoire et/ou l'architecture et/ou le territoire)	/20
1.3	Gestion sur place (moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité/sûreté du monument et des collections, qualité de l'équipe projet et pertinence des moyens alloués à l'activité, périodes d'exploitation...)	/25

Le critère « Redevance » est décomposé selon les sous-critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

<b>Sous-critère « redevance »</b>	<b>Pondération</b>
Redevance minimale garantie	/20
Part variable / Intéressement pour le CMN	/20

#### 4.3. Modalités de transmission du dossier de candidature

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses 2 annexes :

Annexe 1 : cahier des charges techniques ;

Annexe 2 : projet de convention ;

Annexe 3 : calendrier prévisionnel 2024 des manifestations accueillies ou organisées au château de Jossigny.

Les candidatures seront transmises sous format numérique uniquement : à l'adresse suivante « conseiljuridique@monuments-nationaux.fr » en indiquant dans l'objet du courriel : « 2024-393 – Jossigny – Adventure game ».

Les envois reçus après la date et l'horaire fixés seront rejetés.

#### 4.4 Négociations

Lors de l'analyse, le CMN pourra faire parvenir aux candidats des demandes de précisions ou d'approfondissements. Par ailleurs, le CMN pourra réaliser des négociations avec les candidats. La négociation peut concerner tous les aspects de l'offre, notamment techniques et financiers, y compris sur le montant minimum de redevance. Le CMN pourra engager librement toutes les discussions qui lui paraissent utiles avec tout ou partie des candidats, voire avec un seul, en vue d'optimiser la ou les propositions jugées les plus intéressantes.

#### 4.5. Choix du candidat

Le choix définitif du candidat retenu sera arrêté par le Centre des monuments nationaux à l'issue de l'instruction. Il est précisé que le CMN n'est tenu par aucun délai pour la désignation

du candidat retenu et qu'il se réserve, en outre, le droit de ne pas donner suite à la consultation. Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Lorsque le titre d'autorisation d'occupation aura été délivré par le CMN au candidat retenu, il appartiendra à ce dernier de transmettre aux services compétents un dossier technique (relatif aux aménagements souhaités) et de sécurité complet. Il fera son affaire des visites de contrôle technique qui pourraient s'avérer nécessaires.

**Annexe 1**  
**Cahier des charges – jeu d’aventure Jossigny**

Espaces concernés	<p>Le parc, l’ensemble du rez-de-chaussée du château (hors espaces non sécurisés à condamner) et deux caves au sous-sol</p> <p>De plus, l’Occupant se charge de l’entretien courant des toilettes sur ses journées d’exploitation (il s’agira probablement de toilettes sèches, au moins sur la première année).</p>
Ces espaces font-ils partie du circuit de visite ?	Le château est habituellement fermé au public, sauf évènements ponctuels.
Type ERP et activité autorisée (pour l’espace concerné par l’aventure game)	ERP type Y
Jauge	Pour de bonnes conditions de visite et de jeu, un maximum de 30 personnes à l’instant i est préconisé. Il ne s’agit toutefois pas ici d’une jauge de sécurité mais d’une estimation liée à l’utilisation confortable des espaces intérieurs disponibles.
Accès internet (3G, 4G ou WIFI)	Non
Aménagements : possibilité d’installer du mobilier léger, une sonorisation etc.	Le principe de l’aventure game dans des locaux « musée » est d’utiliser les espaces tels quels. Il est toutefois possible d’installer une sonorisation discrète ainsi que quelques éléments de mobilier supplémentaire si cela renforce le scénario. Le mobilier de collection est laissé dans les salons (contrainte de sûreté à prendre en compte). Tout aménagement doit être rapidement et facilement réversible, le CMN se réservant la possibilité d’utiliser le bâtiment à d’autres fins que l’aventure game sur la durée de l’autorisation.
Alimentation des espaces en électricité	Oui
Sécurité/sûreté des espaces	L’Occupant se charge d’assurer la sécurité du bâtiment et des participants, ainsi que la sûreté des collections pendant ses heures d’exploitation de l’aventure game (ceci inclut les éventuelles heures de préparation et de rangement).
Période souhaitée pour les jeux	<p>Vacances scolaires et week-ends prioritairement.</p> <p>Le CMN se réserve le droit de réserver des périodes pour l’usage du bâtiment à d’autres fins que l’aventure game. Un calendrier prévisionnel des manifestations 2024 est présenté en <b>annexe 3</b>.</p>
Horaires souhaités pour les jeux	Les candidats sont libres de les déterminer dans leur offre, dans la limite du bon respect du voisinage, les horaires d’exploitation

### **Annexe 3**

#### **Calendrier prévisionnel des manifestations organisées ou accueillies par le CMN à compter du mois de juillet 2024 au château de Jossigny**

6 et 7 juillet 2024 – Festival Emmenez-moi

14 juillet 2024 : Déjeuner sur l'herbe

20, 21 et 22 septembre 2024 : Journées européennes du patrimoine (le vendredi 20 est dédié aux scolaires)

5 et 6 octobre 2024 – Journées des plantes et arts du jardin (installation sur la semaine qui précède, dans les jardins) et désinstallation sur les 3 jours suivants. La cuisine du château est utilisée par une librairie lors des deux jours de manifestation.

Vacances d'octobre 2024 – Monument Jeux d'enfants (quelques dates)

Décembre 2024 (dates non fixées) – Marché de Noël

Des ateliers « Métiers d'art » peuvent se dérouler dans l'orangerie tous les samedis.