

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

N°2024-074

MISE À DISPOSITION D'ESPACES

**DOMAINE NATIONAL DU CHÂTEAU DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(78100)**

Le Centre des monuments nationaux (CMN) est un établissement public du ministère de la Culture. Il conserve, restaure, gère, anime, ouvre à la visite près de 100 monuments nationaux propriété de l'État. Dans ce cadre, le CMN gère par convention de gestion renouvelée le 18 octobre 2019 l'ensemble immobilier domanial dénommé « Domaine national de Saint-Germain-en-Laye » (parc et jardins), ci-après désigné « le Monument » ou « le Domaine ».

Par arrêté du 29 décembre 2009 a été créé le service à compétence nationale du musée d'archéologie nationale et domaine national de Saint-Germain-en-Laye (ci-après le « SCN »), notamment chargé de conserver et entretenir ses parcs et jardins, à l'exception de la gestion domaniale, assurée par le Centre des monuments nationaux, conformément à son statut et à la convention précitée.

Le château de Saint-Germain-en-Laye, résidence royale pendant plusieurs siècles, lieu de naissance de plusieurs souverains, a été restauré par Eugène Millet à partir de 1862. Depuis cette date, à l'initiative de Napoléon III, il abrite le Musée des antiquités nationales, devenu Musée d'archéologie nationale en 2005.

Le domaine national de Saint-Germain-en-Laye offre à 20 minutes de Paris 70 hectares d'espaces préservés qui bordent une gigantesque forêt de 3 500 hectares. Le domaine national du château de Saint-Germain-en-Laye (y compris son parc) est classé au titre des monuments historiques depuis 1862. Attenants au Château royal, aujourd'hui musée d'Archéologie nationale, ils sont indissociables de son histoire. Le public y est accueilli toute l'année et les nombreuses manifestations qui s'y déroulent tendent à le sensibiliser à cet héritage patrimonial et naturel.

Grâce à la Grande Terrasse, conçue par André Le Nôtre, on peut y embrasser l'extraordinaire panorama occidental de Paris, de Meudon à la Butte de Corneilles en passant par le Mont Valérien, la Défense et Montmartre.

Le Domaine bénéficie d'un double classement (monument historique et sites) et du label « jardin remarquable », ainsi que de la reconnaissance de son lien exceptionnel avec la Nation par son classement au titre des « domaines nationaux ».



En application de l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, le CMN lance un appel à manifestation d'intérêts pour l'occupation d'espaces au sein du domaine national du château de Saint-Germain-en-Laye afin de permettre une activité ludique de loisirs.

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la conclusion d'une convention 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 : 7 avril 2025 à 12h ;**
- **réponse par voie électronique exclusivement ;**
- **visite obligatoire des lieux.**

1) DESCRIPTION DES ESPACES CONCERNÉS

Description des espaces

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur l'occupation du petit bassin et du périmètre environnant, sans aucune espèce d'installation à caractère pérenne.

Les espaces mis à disposition de l'occupant ne disposent pas d'équipements électriques à proximité de la zone occupée. Le Contractant est donc informé qu'il doit être autonome en fluides. L'occupant doit donc tenir compte de ces sujétions pour la mise en place de ses installations.

L'Occupant doit être attentif à ce que la qualité de l'eau soit compatible avec la mise à disposition de bateaux auprès du public, pour l'exercice de son activité. Le SCN et le CMN sont déchargés de toute responsabilité à ce titre.

Une photographie du petit bassin est présentée en **annexe 1**.

Les caractéristiques techniques principales dudit espace sont présentées en **annexe 2** du présent appel à manifestation d'intérêt. **Le candidat est donc invité à se référer à l'annexe 2 ci-dessous pour prendre connaissance des informations techniques et organisationnelles de l'activité.**

Aménagements

L'ensemble des aménagements susceptibles d'être réalisés 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.

L'installation de l'Occupant doit faire l'objet d'un accord préalable du SCN et de l'Architecte des Bâtiments de France, Conservateur du Monument afin de vérifier la compatibilité du projet, sa bonne intégration au Monument et les contraintes techniques.

L'installation de l'Occupant doit être peu invasive et s'intégrer parfaitement à son environnement patrimonial et prestigieux afin de participer à sa mise à valeur. Elle devra perturber le moins possible l'exploitation normale du Domaine et son ouverture au public.

Les investissements réalisés par l'Occupant dans le cadre de son aménagement sont à sa charge et seront réputés amortis au terme de la convention qui sera conclue avec ce dernier.

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

2) DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Les candidats sont invités à manifester leur intérêt pour l'exploitation des espaces décrits à l'article 1^{er}, pour l'exploitation d'une animation ludique à destination d'un public familial, de type petits bateaux à voile proposés à la location.

La date prévisionnelle de mise à disposition des espaces est fixée au **1^{er} juin 2025**.

Le CMN laisse les candidats préciser dans leur offre la date de début d'exploitation et les périodes d'exploitation envisagées. L'exploitation de l'activité se déroule pendant l'ouverture du Domaine.

À titre d'information, les horaires d'ouverture et de fermeture du domaine sont fixés comme suit :

- janvier, février : 8h00 – 17h00 ;
- mars, avril : 8h00 – 19h30 ;
- mai, juin, juillet, août : 8h00 – 20h30 ;
- septembre : 8h00 – 19h30 ;
- octobre, novembre, décembre : 8h00 – 17h00.

Ces horaires sont susceptibles d'être modifiés par le CMN.

L'Occupant a en charge de louer et d'entretenir ses matériels de loisirs qui doivent être adaptés et homologués pour cette utilisation.

L'Occupant est seul en charge de la commercialisation, de la communication et de la vente des billets pour les activités qu'il propose.

Démarche environnementale : l'Occupant s'attache à mettre en place des actions de préservation du site en faveur de l'environnement et du développement durable notamment en s'engageant dans un commerce vertueux. Les modalités de mise en œuvre du tri sélectif, de la limitation de la production de déchets et de ramassage des ordures devront être précisément détaillées dans l'offre du candidat.

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.

3) CADRE CONTRACTUEL ET FINANCIER

Cadre juridique

La convention portant autorisation d'occupation du domaine public, non constitutive de droits réels, conclue à l'issue de la consultation ne constitue pas 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. Il ne s'agit en aucun cas de répondre à un besoin 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 3**). Il est précisé que certaines de ses clauses pourront être complétées ou modifiées

compte tenu des négociations avec les candidats.

La convention d'occupation sera accordée à 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'Occupant exerce son activité à ses frais et à ses risques.

Durée du titre d'occupation

La convention d'occupation temporaire est conclue pour 1 saison d'exploitation, à compter du **1^{er} juin 2025** (date prévisionnelle) **et jusqu'au 31 octobre 2025**.

Après bilan qualitatif et quantitatif entre l'Administrateur du Monument et l'Occupant, ladite convention d'occupation du domaine public pourra être renouvelée une fois, pour la saison d'exploitation de l'année 2026 (les périodes d'exploitation de l'année 2026 pourront être étendues pour prévoir un démarrage de l'activité dès le mois d'avril ou le mois de mai). La reconduction sera formalisée soit par voie d'avenant soit par décision du CMN.

La convention d'occupation ne pourra en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction.

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.

Données financières

L'Occupant sera seul responsable de l'ensemble des activités exercées dans les espaces mis à sa disposition, qu'il exploite à ses risques et périls.

L'Occupant percevra intégralement les recettes provenant de l'exploitation de son activité, et assumera les charges inhérentes (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 du domaine public, conformément à l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques. De plus, en vertu de l'article L. 2125-3 du même code, cette redevance devra tenir compte des avantages de toute nature procurés à l'Occupant.

Une redevance variable assise sur l'activité sera attendue. Cette redevance, fondée sur le chiffre d'affaires et fixée par le candidat, ne pourra être inférieure à un montant minimal, appelé la redevance minimale garantie (RMG) quel que soit le chiffre d'affaires réalisé.

Ainsi, dans le cadre de son offre, le candidat propose un montant de redevance par saison d'exploitation comportant une part variable (pourcentage du chiffre d'affaires H.T) et une redevance minimale garantie. Ces montants sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur. Sous réserve de le justifier, la redevance pourra être progressive pour tenir compte des investissements réalisés.

Visite des lieux

Une visite des espaces objets du présent appel à manifestation d'intérêts est obligatoire. La demande de visite devra être faite dans un délai raisonnable.

Les candidats souhaitant visiter ces espaces devront se rapprocher de la personne suivante :

Monsieur Olivier Hauchecorne
Secrétaire général du Domaine
Mail : olivier.hauchecorne@culture.gouv.fr

et / ou

Monsieur Fabien Durand
Responsable de la mission du développement culturel, de la communication et du numérique
Tél 07-81-08-14-58
Mail : fabien.durand@culture.gouv.fr

4) RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Les personnes souhaitant manifester leur intérêt pour occuper les espaces décrits à l'article 1^{er} devront remettre au CMN un dossier de candidature **avant le 7 avril 2025, 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.
- Le KBIS de la société.
- Une présentation générale du candidat et notamment les activités déjà exercées. Le candidat fournira des références professionnelles sur les trois dernières années. Si le candidat fait appel à un prestataire technique, il informe le CMN de la société retenue et présente brièvement ses expériences professionnelles.
- Attestation de visite obligatoire des lieux (**annexe 4**).

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 :

1- Une présentation générale de l'activité projetée indiquant notamment :

- La liste et la typologie du matériel utilisé, leur nombre et caractéristiques techniques (avec visuels si possible) ;
- Les précautions prises quant à la sécurité des clients ;
- Périodes et horaires d'exploitation proposés pour 2025 et 2026 (si renouvellement). Calendrier de mise en œuvre.

- Politique tarifaire et commerciale.
- 2- La description détaillée du matériel utilisé, des installations envisagées et plan d'implantation autour du petit bassin. Moyens mis en œuvre pour assurer l'installation et désinstallation du matériel sur site et délais nécessaires sachant qu'aucun stationnement n'est autorisé au sein du parc.
- 3- La gestion et l'organisation sur place (moyens humains, interlocuteur privilégié du CMN et du SCN...);
- 4- Les actions mises en place en faveur de l'environnement et du développement durable (réduction d'énergie, réduction des déchets...);
- 5- Un budget prévisionnel faisant apparaître clairement le montant des investissements et le chiffre d'affaires prévisionnel sur la durée de la convention;
- 6- Une offre financière par saison d'exploitation comportant une redevance soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur et définie comme suit :
 - Un taux de la redevance (part variable), correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires H.T. réalisé au titre de l'activité exercée (% du CA HT);
 - Une redevance minimale garantie (somme forfaitaire).

Il est entendu que la part variable et la redevance minimale garantie pourront être modulés par paliers en fonction du chiffre d'affaires réalisé, des éventuels investissements et de leur durée d'amortissement.

Il est entendu que la redevance minimale garantie (somme forfaitaire) est versée chaque année par l'Occupant, quel que soit le chiffre d'affaires HT 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 minimum garantie = **100 € HT**
- part variable = **30 %**
- chiffre d'affaire 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 : $\text{Redevance} = 500 \text{ € (CA HT)} \times 30 \% \text{ (part variable)} = 150 \text{ € HT}$
L'Occupant s'étant déjà acquitté de la redevance minimale garantie (100 €), il ne verse au CMN que le solde soit 50 €.

Les candidats sont informés que les investissements réalisés pour présenter leur offre ne seront en aucun cas indemnisés par le Centre des monuments nationaux.

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
Valeur technique de l'offre	60%
Valeur financière	40%

Critère « Valeur technique de l'offre » (note sur 60 points)

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

Sous-critère « Valeur technique de l'offre »		Pondération
1.1	Qualité du projet d'exploitation en fonction notamment de sa capacité à contribuer à la valorisation du Domaine tout en respectant le caractère patrimonial des lieux	/25
1.2	Intégration des contraintes patrimoniales (aménagement de qualité en harmonie avec le Domaine, articulation avec le Domaine...)	/20
1.3	Gestion et organisation de l'activité (moyens humains, pratiques écoresponsables, etc.)	/15

Critère « Redevance » (note sur 40 points)

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

Sous-critère « redevance »		Pondération
	Redevance minimale garantie	/15
	Part variable / intéressement pour le CMN	/25

4.3. Modalités de transmission du dossier de candidature et d'offre

Les candidatures seront transmises sous format numérique uniquement : à l'adresse suivante « conseiljuridique@monuments-nationaux.fr » en indiquant dans l'objet du courriel : « 2025-074 / Saint-Germain-en-Laye ».

Délai de validité des offres : le délai de validité des offres est de 180 jours à compter de la date limite fixée pour la réception des offres. Le CMN demeure libre de prolonger cette durée avec l'accord des candidats concernés.

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

4.4. Dossier de consultation

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

- Annexe 1 : photographie du petit bassin ;
- Annexe 2 : cahier des charges techniques ;

Annexe 3 : projet de convention ;
Annexe 4 : attestation de visite obligatoire des lieux.

4.5. Négociations

Lors de l'analyse, le CMN pourra faire parvenir à un seul, plusieurs ou tous les candidats des demandes de précisions.

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

Si le CMN décide d'engager des négociations, les modalités et le calendrier seront librement définis par le CMN.

4.6. 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 : Photographie du petit bassin



© OPPIC-Hélène PETER

Annexe 2 : Cahier des charges techniques

Période d'exploitation	Jours et horaires d'exploitation à définir par le candidat dans son offre compte-tenu de la date prévisionnelle de mise à disposition au 1 ^{er} juin 2025. Pour 2026 (en cas de renouvellement), le candidat est invité à faire une proposition de calendrier d'exploitation
Espaces occupés	Petit bassin et périmètre autour (implantation à proposer par le candidat)
Modalités d'accès au domaine pendant ses heures d'ouverture	Le parc est en accès est gratuit pour ses visiteurs
Branchement électrique possible	<input type="checkbox"/> Oui / Non <input checked="" type="checkbox"/>
Branchement eau possible	<input type="checkbox"/> Oui / Non <input checked="" type="checkbox"/>
Date prévisionnelle début d'activité 2025	1 ^{er} juin 2025
Autres	Les horaires d'ouverture du parc sont affichés aux grilles du Domaine L'Occupant fait son affaire du stockage du mobilier qui doit être évacué et stocké à ses frais, après chaque jour d'exploitation.

Annexe 4 : Attestation de visite obligatoire

A JOINDRE A L'OFFRE

Objet : AMI 2025-074 / mise à disposition d'espaces / Domaine national du château de Saint-Germain-en-Laye

Nom du candidat :

Date de la visite :

Le candidat

**Le représentant du
SCN (domaine national du château de
Saint-Germain-en-Laye)**

(Signature et tampon de l'entreprise)

(Signature)

CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX