

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS
N°2024-599
CHÂTEAU DE VINCENNES (94) – JEUX EXPÉRIENTIELS

Le Centre des monuments nationaux (CMN), établissement public administratif du ministère de la Culture, conserve, restaure, gère, anime, ouvre à la visite près de 100 monuments nationaux propriété de l'État.



*Donjon du château de Vincennes vu depuis la tour des Salves
© Jean-Pierre Delagarde / Centre des monuments nationaux*

Résidence royale du XIIe au XVIIIe siècle, le château de Vincennes a conservé son enceinte, ses tours médiévales, sa Sainte-Chapelle et son donjon du XIVe siècle, le plus haut d'Europe. Charles V, roi de France, fait transformer le manoir familial de Vincennes en 1365 pour y habiter plus commodément et fait édifier l'actuel donjon pour abriter ses collections d'objets d'art et de manuscrits. La présentation du château de Vincennes figure en **annexe 1** du présent document.

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 de certains espaces du château de Vincennes afin d'y exercer une activité de jeux de type « jeux expérientiels ».

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 des espaces désignés ci-après.

Éléments essentiels :

- **Date limite de remise des offres : lundi 17 février 2025 à 12h ;**
- **Réponse par voie dématérialisée ;**
- **Visite possible et fortement recommandée des lieux.**

1) DESCRIPTION DES ESPACES CONCERNÉS

Les caractéristiques techniques principales des espaces mis à disposition de l'Occupant sont présentées en **annexe 2** du présent appel à manifestation d'intérêts. **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'intérêts porte sur des espaces au sein du château de Vincennes. Les espaces mis à disposition intègrent toute l'activité de l'Occupant (espace pour le jeu, stockage du matériel, etc.).

1.2. Aménagements de l'Occupant

Le château de Vincennes est classé au titre des monuments historiques et au titre des domaines nationaux au sens de l'article L. 621-34 et suivants du code du patrimoine.

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.

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.

2) DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Les candidats sont invités à manifester leur intérêt pour la production et l'exploitation **d'une ou plusieurs activité(s) ludique(s)** (escape game, murder party, jeu de piste, enquête, chasse aux trésors, serious game, adventure game etc.), en lien avec l'histoire du château.

À la dimension purement ludique du jeu expérientiel, dimension qui lui est consubstantielle, un monument tel que le château de Vincennes ajoute une dimension pédagogique. À chaque histoire, chaque énigme, chaque code à percer doit sous-tendre un objectif de transmission de connaissances, ou à tout le moins un objectif de découverte et 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.

Des adaptations sont nécessaires pour tenir compte des problématiques particulières aux lieux traversés, que ce soit la gestion des jauges, l'utilisation des décors existants, l'éventuelle présence de personnages/acteurs sur le parcours, avec lesquels les visiteurs/joueurs interagissent.

Le public ciblé est un public adulte et adolescent à partir de 13 ans, et ce afin de ne pas interagir avec d'autres activités réalisées au château à destination d'un public familial plus jeune.

Différents types de jeux peuvent être proposées selon les cibles (team building d'entreprise, enterrement de vie de jeune garçon/fille, anniversaires...).

Les salles du château appartenant au parcours de visite libre ne pourront être exclusivement dédiées à l'activité de l'Occupant (c'est-à-dire que les visiteurs du Monument pourront le visiter dans les conditions habituelles aux horaires d'ouverture du Monument), seules les salles à partir du 3^{ème} étage pourront être privatisées (jauge maximum 18 personnes).

Un espace pourra être mis à disposition pour permettre à l'Occupant de stocker du petit matériel et à des fins de vestiaire pour son personnel.

Une évaluation de l'activité sera faite à l'issue des premières séances pour éventuellement apporter les aménagements ou modifications utiles au vu de l'analyse de l'Occupant, de la réaction du public et enfin des retours des équipes permanentes sur site, sans remettre en cause l'équilibre financier du projet.

Les périodes et horaires d'exploitation de l'activité sont décrits à **l'annexe 2**.

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.

L'Occupant est tenu de rembourser au CMN le montant de la rétribution due aux agents de surveillance pour les heures qu'ils pourraient être amenés à effectuer en dehors de leurs obligations de service, conformément aux termes du décret n°2010-147 du 15 février 2010.

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.

Le candidat est invité à se référer à l'annexe 2 ci-dessous pour prendre connaissance des informations techniques et organisationnelles de l'activité.

Visite des lieux

Une visite des espaces objets du présent appel à manifestation d'intérêt est conseillée, mais non obligatoire.

Elle se déroulera sur inscription le lundi 20 janvier à 14h.

Les candidats souhaitant visiter ces espaces devront se rapprocher des personnes suivantes :

Madame Alison De Almeida, chargée de la communication, du culturel et du domanial.

Tél : 06 07 31 07 45

Courriel : alison.de-almeida@monuments-nationaux.fr

Madame Maia Jardy, chargée des publics, responsable de l'action éducative

Tél : 01 41 74 19 14

Courriel : maia.jardy@monuments-nationaux.fr

ou

Madame Amy Engelen, chargée de développement économique et touristique

Tél : 06 33 19 23 89

Courriel : amy.engelen@monuments-nationaux.fr

3) CADRE CONTRACTUEL ET FINANCIER

3.1. Cadre juridique

À l'issue de la consultation, une convention d'occupation du domaine public, non constitutive de droits réels, sera conclue avec le candidat retenu.

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.

3.2. Durée du titre d'occupation

Le titre d'occupation délivré prendra effet à compter du 14 avril 2025 (date prévisionnelle) et prendra fin le 13 avril 2028. Les périodes d'exploitation sont définies à l'**annexe 2** du présent document.

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.

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.

3.3. Données financières

L'Occupant sera seul responsable de l'ensemble des activités exercées dans les espaces décrits à l'**annexe 2**.

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 aux articles L. 2125-1 et suivants 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 17 février 2025 à 12h.**

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 des activités ludiques projetées. Le candidat doit proposer une note d'intention présentant les scénarii de jeux envisagés et leurs parcours. Les jeux proposés doivent établir un lien avec le Monument (historique, culturel, architectural et/ou territorial, etc.). Le candidat précisera le public ciblé et les tarifs.
- La description des éventuels aménagements des espaces, notamment dans les parties hautes ;
- Une présentation des moyens humains, techniques et scénaristiques déployés pour assurer la sécurité et la sûreté du bâtiment et de ses collections ainsi que du public ;

- 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, animation, costumes utilisés etc.).
- Un budget prévisionnel faisant apparaître clairement le chiffre d'affaires annuel prévisionnel.
- Une offre financière annuelle décomposée en deux parts :
 - Une redevance minimale garantie
 - L'intéressement au chiffre d'affaires pour le CMN sous la forme d'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires H.T. annuel réalisé au titre de l'exploitation de l'activité (% du CA HT).

Le candidat est informé que les investissements réalisés pour présenter son 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
1	Valeur technique de l'offre	60/ 100
2	Redevance	40/ 100

Le critère « Valeur technique de l'offre » (/60) est décomposé selon les sous-critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

Sous-critère « Valeur technique de l'offre »		Pondération
1.1	Qualité culturelle de l'offre par rapport au Monument (lien avec l'histoire et/ou l'architecture et/ou le territoire)	/25
1.2	Qualité du format proposé et de la mécanique de jeu au regard des attentes du Monument et des informations techniques remises	/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...)	/15

Le critère « Redevance » (/40) est décomposé selon les sous-critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

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

4.3. Modalités de transmission du dossier de candidature

L'offre doit être envoyée sur le site de la plateforme des achats de l'État (PLACE) via le lien suivant :

<https://www.marches-publics.gouv.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=2685784&orgAcronyme=f5j>

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 2 annexes :

Annexe 1 : présentation du château de Vincennes ;

Annexe 2 : cahier des charges techniques ;

Annexe 3 : projet de convention.

Le dossier est mis à disposition gratuitement sur la **plateforme des achats de l'État (PLACE)** – <https://www.marches-publics.gouv.fr>

Par l'intermédiaire de cette plate-forme, les personnes intéressées ont la possibilité de retirer le présent document, de poser des questions relatives à son contenu, de télécharger les demandes de précisions, les réponses aux questions posées et les modifications apportées au dossier de consultation et de déposer leurs offres.

Un guide d'utilisation est également disponible sur le site <https://www.marches-publics.gouv.fr> afin de faciliter le maniement de la plate-forme. Le candidat devra se référer aux prérequis techniques et aux conditions générales d'utilisation, disponibles sur le site.

L'assistance téléphonique peut être jointe du lundi au vendredi au 01.76.64.74.07 de 9h00 à 19h00.

Les candidats pourront s'authentifier sur le site de la PLACE et notamment indiquer une adresse courriel électronique permettant de façon certaine une correspondance électronique notamment pour l'envoi d'éventuels compléments, précisions ou rectifications, questions/réponses.

Le Centre des monuments nationaux se réserve le droit d'apporter, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard **cinq (5) jours** avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier ainsi modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

Les candidats peuvent adresser toute question concernant la présente consultation sur le site de la PLACE. Les questions pourront être adressées jusqu'à huit (8) jours avant la date limite

de remise des offres. En cas de report de cette date, la nouvelle date limite de remise des offres sera prise en compte.

4.5 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.

4.6. 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 : Présentation du château de Vincennes



Le château de Vincennes, aujourd'hui le plus vaste château et la seule résidence d'un souverain du Moyen Âge subsistant en France, date pour l'essentiel du XIV^e siècle, avec des adjonctions jusqu'au XIX^e siècle. Il est entouré d'une enceinte fortifiée longue de plus de 1 000 mètres, flanquée de six tours et percée de trois portes. L'ensemble demeure un témoignage exceptionnel de l'architecture et de la sculpture des années 1360-1410.

Le donjon bâti entre 1361 et 1367, haut de 50 mètres, reste l'édifice de ce genre le plus élevé en Europe avec ses six étages surmontés d'une terrasse. Le châtelet constitue l'entrée principale du donjon. Sa terrasse est desservie par un escalier à vis. L'enceinte du donjon forme un carré de 50 mètres de côté et comporte un chemin de ronde couvert. Logis royal au XIV^e siècle, le donjon devint une prison à partir du XVI^e siècle jusqu'en 1784 puis de nouveau sous le Premier empire et en 1848. Y furent enfermés prisonniers politiques, de guerre et de droit commun de Fouquet à Diderot, en passant par les accusés de l'affaire des Poisons au marquis de Sade.

La Sainte-Chapelle, dont la construction débuta vers 1390, fut inaugurée en 1552. Elle était destinée à abriter une partie des reliques du Christ. Témoignant de la transition entre le gothique rayonnant et le gothique flamboyant, elle se compose d'un vaisseau unique, d'un chœur et d'une abside. Ses vitraux ont été conçus par Nicolas Beaurain.

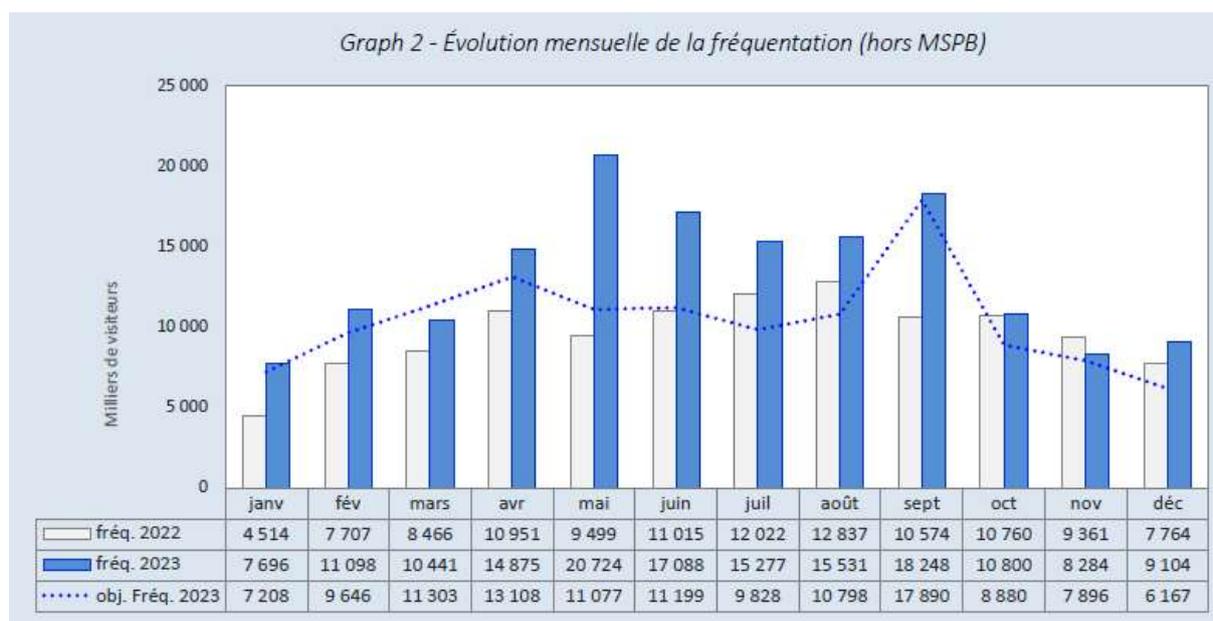
Le pavillon du Roi et le pavillon de la Reine furent édifiés par l'architecte Louis Le Vau sur ordre de Louis XIV entre 1656 et 1658, dans la perspective de faire du château de Vincennes sa principale résidence, avant qu'il ne décide de s'installer à Versailles. Le style classique s'y affirme tout particulièrement. Un long portique percé d'arcades, dont il ne subsiste aujourd'hui qu'une copie, fut élevé au nord des pavillons.

Le château devenant peu à peu le centre de la politique de défense de la capitale, le XIX^e siècle vit l'édification de bâtiments à usage militaire portant aujourd'hui encore le nom de leur affectation d'origine : pavillons des Armes, du Harnachement, du Génie, des Officiers, ainsi que les casemates nord-est et nord-ouest. Le château de Vincennes est ouvert au public par le Centre des monuments nationaux et a accueilli 139 658 visiteurs en 2018.

Fréquentation annuelle du château de Vincennes :

- 2023 : 160 000 visiteurs

Répartition des flux sur l'année en 2022 et 2023 :



Site Internet du château : <https://www.chateau-de-vincennes.fr>

Annexe 2 : Cahier des charges – jeux expérientiels château de Vincennes

Personne référente pour ce projet : Pascal Monnet (administrateur du Château de Vincennes)

Contacts pour les visites : Alison De Almeida et Maia Jardy

Contraintes techniques	
Espaces concernés	<p>Deux possibilités :</p> <p><u>Le parcours de visite classique</u> du Donjon (incluant le RDC, les 1^{er} et 2^e étages) – à l'exception de la Sainte-Chapelle.</p> <p>ET/OU</p> <p><u>Les parties hautes du Donjon</u> (3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages) – Habituellement, ces espaces ne sont ouverts au public qu'en visite privée.</p> <p>Certaines zones du château non éclairées ne pourront pas être accessibles de nuit pour des raisons de sécurité, sauf installation d'un éclairage temporaire à la charge de l'Occupant.</p>
Les espaces font-ils partie du circuit de visite ?	<p><u>Le parcours de visite classique du Donjon</u> : Oui</p> <p><u>Les parties hautes du Donjon</u> : Non (espaces fermés au public, sauf en cas de visites privées)</p>
Espaces mis à disposition pour stockage et changement des costumes	Oui
Type ERP et activité autorisée (pour l'espace concerné par l'escape game)	<p>A ce jour : 5^{ème} catégorie / Type Y et L</p> <p>Dans le cadre de l'activité de jeu, l'Occupant se rapproche de l'administrateur du Monument sur ce point et engage si besoin les démarches correspondantes.</p>
Jauge dans le cadre d'une exploitation normale du Monument	<p><u>Le parcours de visite classique du Donjon</u> : jusqu'à 100 personnes</p> <p><u>Les parties hautes</u> : 18 personnes (dont un agent du Monument obligatoirement présent)</p>
Accès internet (3G, 4G ou WIFI)	Pas d'accès internet (ni 3G ni WIFI)
Aménagements : possibilité d'installer du mobilier léger, une sonorisation, etc. ?	Oui
Alimentation des espaces en électricité	Oui

Sécurité des espaces	Les agents du Monument sont chargés de la sécurité des espaces, toutefois une connaissance par les intervenants des procédures d'évacuation du château est nécessaire (logigrammes d'évacuation à connaître). Un agent du Monument sera systématiquement présent dans les parties hautes.
----------------------	---

Contraintes organisationnelles	
Période souhaitée pour les jeux	Toute l'année. Pour la bonne information des candidats, le Monument n'est pas chauffé.
Horaires souhaités pour les jeux	<p>Du lundi au dimanche.</p> <p><u>Le parcours de visite classique du Donjon</u> : Après fermeture du Monument au public, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De 17h à 21h du 23 septembre au 20 mai - De 18h à 21h du 21 mai au 22 septembre - De 18h à 21h les week-ends et jours fériés du 1^{er} avril au 20 mai. <p>Les jeux se déroulant dans le parcours de visite du Donjon (RDC, 1^{er} et 2^e étage) doivent avoir lieu en dehors des horaires d'ouverture du Monument. Dans ce cas, l'Occupant rembourse au CMN le montant correspondant aux heures supplémentaires effectuées par les agents de surveillance du Monument (décret du 15 février 2010).</p> <p>NB : certaines zones du château non éclairées ne pourront pas être accessibles de nuit pour des raisons de sécurité, sauf installation d'un éclairage temporaire à la charge de l'Occupant.</p> <p><u>Les parties hautes du Donjon</u> : Déroulé possible lors des horaires d'ouverture du monument et/ou jusqu'à 21h.</p> <p>Pour la bonne information des candidats, les horaires d'ouverture du Monument sont les suivants :</p> <p>Du 23 septembre au 20 mai : ouvert tous les jours de 10h à 17h Du 21 mai au 22 septembre : ouvert tous les jours de 10h à 18h Fermeture 1^{er} janvier, 1^{er} mai et 25 décembre.</p> <p><u>Procédure de validation des créneaux une fois l'activité mise en place</u> : Pour les activités dédiées au grand public, il est demandé au candidat de proposer un calendrier trimestriel comportant les créneaux fixes pour la bonne organisation du Monument. Pour les activités dédiées aux demandes privées (entreprises, événementiel...), des créneaux seront fixés au fur et à mesure des demandes en collaboration étroite avec les équipes du Monument.</p>

Plans du Donjon du Château de Vincennes

