

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

N°2025-134

CHATEAU DE MAISONS (78) À MAISONS-LAFFITTE
JEUX EXPERIENTIELS

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 Maisons.



© Benjamin Gavaudo / Centre des monuments nationaux

Résidence aristocratique édifée au XVII^e siècle, le château de Maisons situé à Maisons-Laffitte, à 17 km de Paris, est souvent considéré comme le chef d'œuvre de l'architecte François Mansart, illustration parfaite de l'architecture classique française.

Le château de Maisons que l'on peut admirer aujourd'hui, a traversé les siècles sans dommage, malgré l'amputation de son parc par le lotissement et la perte de ses écuries monumentales au XIX^e siècle.

Ce château, dont Charles Perrault a vanté les attributs, a connu tour à tour - de son bâtisseur René de Longueil, président au parlement de Paris, au Comte d'Artois futur roi de France, en passant par le Maréchal Lannes sous l'Empire, jusqu'à Jacques Laffitte, banquier de l'Empereur et du roi Louis Philippe - une série de grands propriétaires ayant marqué l'histoire du château et laissé des empreintes fortes dans les décors, le mobilier et la disposition actuelle du parcours de visite.

Une monographie (éditions du Patrimoine, mars 2020) intitulée « Le château de Maisons, de la résidence aristocratique au monument historique », retrace l'histoire du château et de ses différents propriétaires, abondamment illustrée par des photos des décors, collections et vues du château.

La présentation du château de Maisons figure en **annexe 1**.

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 Maisons en vue d'y exercer une activité de jeu 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 économique des espaces désignés ci-après.

Éléments essentiels :

- **Date limite de remise des offres : lundi 24 mars 2025 à 12h ;**
- **Réponse obligatoire par voie dématérialisée ;**
- **Visite obligatoire des lieux, créneaux prévus à cet effet les : 3 mars à 11h30, 4 mars entre 12h et 14h, les 5 et 6 mars 2025 à partir de 17h.**

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'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.**

1.1 Description des espaces

Le présent appel à manifestation d'intérêts porte sur des espaces au sein du château de Maisons. Les espaces pouvant être mis à disposition intègrent toute l'activité de l'Occupant (espace pour le jeu, stockage du matériel, etc.).

1.2. Aménagements

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

L'ensemble des aménagements et travaux susceptibles d'être réalisés dans les espaces désignés devront respecter la réglementation en vigueur, notamment les contraintes de sécurité et patrimoniale. 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.

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 Maisons 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 regroupe le grand public et les publics professionnels.

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

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. Des plans sont également fournis.

Visite des lieux

Une visite des espaces objets du présent appel à manifestation d'intérêts est obligatoire. Elle se déroulera sur inscription aux créneaux indiqués en page 2, soit les 3 mars à 11h30, 4 mars entre 12h et 14h, les 5 et 6 mars 2025 à partir de 17h.

Les candidats souhaitant y participer devront se rapprocher de :

Madame Amandine Leclair, administratrice adjointe du château de Maisons et de la Villa Savoie : amandine.leclair@monuments-nationaux.fr / 01 39 62 01 49.

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 1^{er} mai 2025 (date prévisionnelle) et prendra fin le 30 septembre 2025. Les périodes d'exploitation sont définies à l'**annexe 2** du présent document (entre juin et septembre 2025).

Après bilan qualitatif et quantitatif entre l'Administrateur du Monument et l'Occupant, la convention d'occupation du domaine public pourra être renouvelée par reconduction expresse du CMN pour la saison d'exploitation 2026 (juin à septembre), soit un renouvellement maximum. La reconduction sera formalisée soit par voie d'avenant soit par décision du CMN.

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 24 mars 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. Un calendrier prévisionnel d'exploitation ;

- La description des éventuels aménagements des espaces et délais nécessaires à l'installation et désinstallation du matériel ;
- 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 prévisionnel pour une saison d'exploitation.
- Une offre financière par saison d'exploitation, 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. réalisé au titre de l'exploitation de l'activité (% du CA HT).
- **Le projet de convention joint (annexe 3).** Le candidat fait part de ses propositions motivées de modifications ou de points devant faire l'objet de négociations. Il est rappelé que le projet de contrat joint au dossier de consultation est indicatif et est amené à évoluer dans le cadre des négociations prévues par le présent règlement.

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 » 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 » 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=2710528&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 3 annexes :

- Annexe 1 : présentation du château de Maisons ;
- Annexe 2 : cahier des charges techniques et plans ;
- 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 2

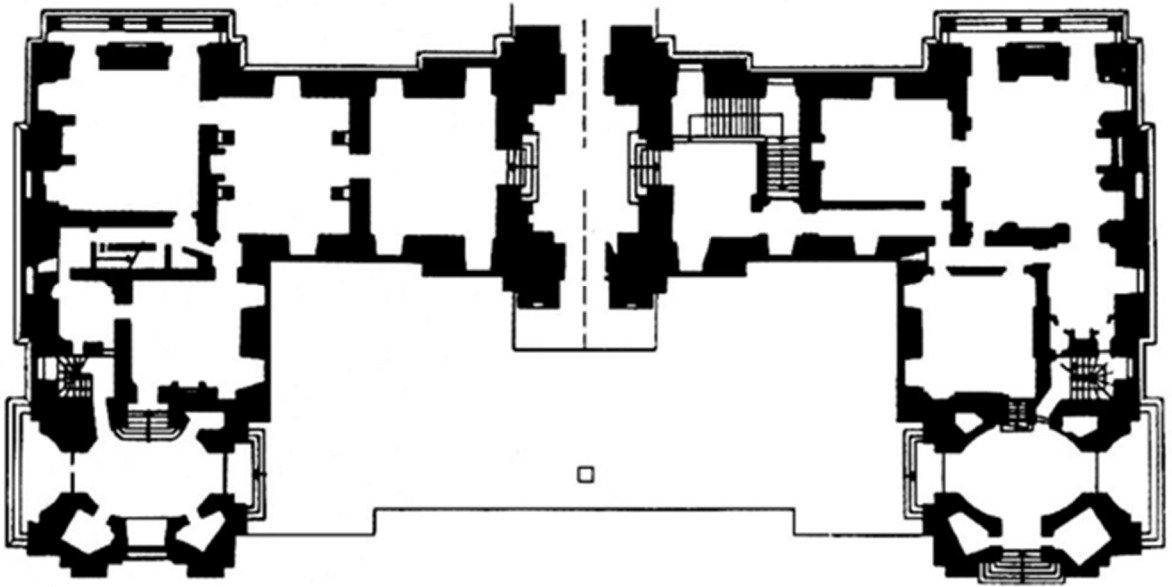
Cahier des charges / Plans – Jeux expérientiels Maisons

Contraintes techniques	
Espaces concernés	<p>Une partie dans le parcours de visite, le parc, une partie dans les espaces fermés au public.</p> <p>Les espaces retenus pour la mise en place de cette activité doivent être définis entre le CMN et l'Occupant (visite obligatoire pour prendre connaissance de ces espaces).</p> <p>Les candidats proposent dans leur offre le parcours envisagé pour l'activité.</p>
Ces espaces font-ils partie du circuit de visite ?	Certains oui, d'autres non
Type ERP et activité autorisée (pour l'espace concerné par l'escape game)	4ème catégorie / Type Y et aménagement L et N.
Jauge	15 max par groupe (en fonction du format)
Accès internet (3G, 4G ou WIFI)	4G - pas de WIFI
Aménagements : possibilité d'installer du mobilier léger, une sonorisation etc	Oui, sous réserve de l'accord du CMN (Administrateur et Conservateur du Monument)
Alimentation des espaces en électricité	Oui
Sécurité/sûreté des espaces	Les agents du Monument sont chargés de la sécurité des espaces, toutefois une connaissance par l'Occupant des procédures d'évacuation du château est nécessaire (logigrammes d'évacuation à connaître)

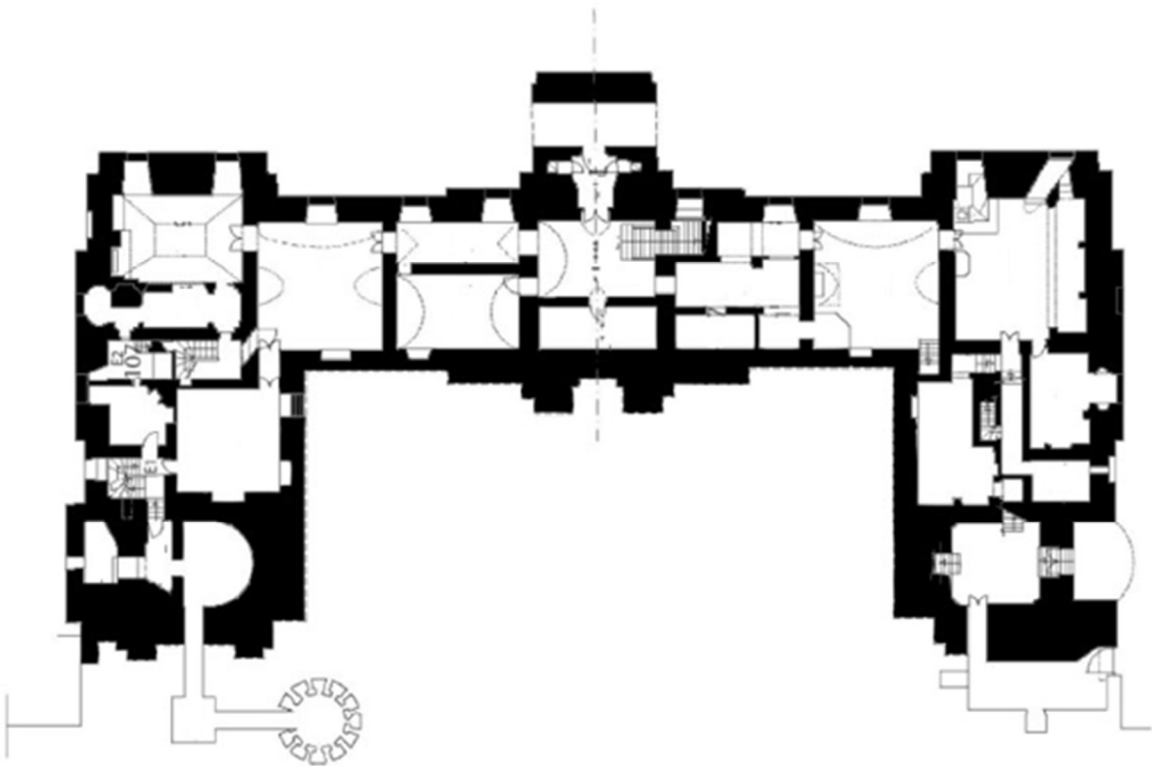
Contraintes organisationnelles	
Période souhaitée pour les jeux	<p>Tous les jours de la semaine à l'exception du mardi (monument fermé), de juin à septembre 2025, pendant les horaires d'ouverture du Monument fixés comme suit :</p> <p>Du 16 mai au 15 septembre : 10h - 18h Du 16 septembre au 30 septembre : 10h - 12h30 et 14h - 17h</p> <p>Puisque le Monument restera accessible aux visiteurs pendant l'exploitation de l'Occupant, le candidat devra ainsi justifier de</p>

	<p>sa capacité à intervenir pendant l'ouverture du Monument avec la présence de public.</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 à l'Occupant de proposer un calendrier mensuel 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>
Horaires souhaités pour les jeux	<p>Les candidats sont libres de les déterminer dans leur offre, dans la limite du bon respect du voisinage, les horaires d'exploitation.</p> <p>Des sessions nocturnes, après la fermeture au public, peuvent être proposées à raison de deux par mois, sous réserve de l'accord de l'Administrateur du Monument et de la prise en charge des heures des agents de surveillance du CMN (décret du 15 février 2010).</p>

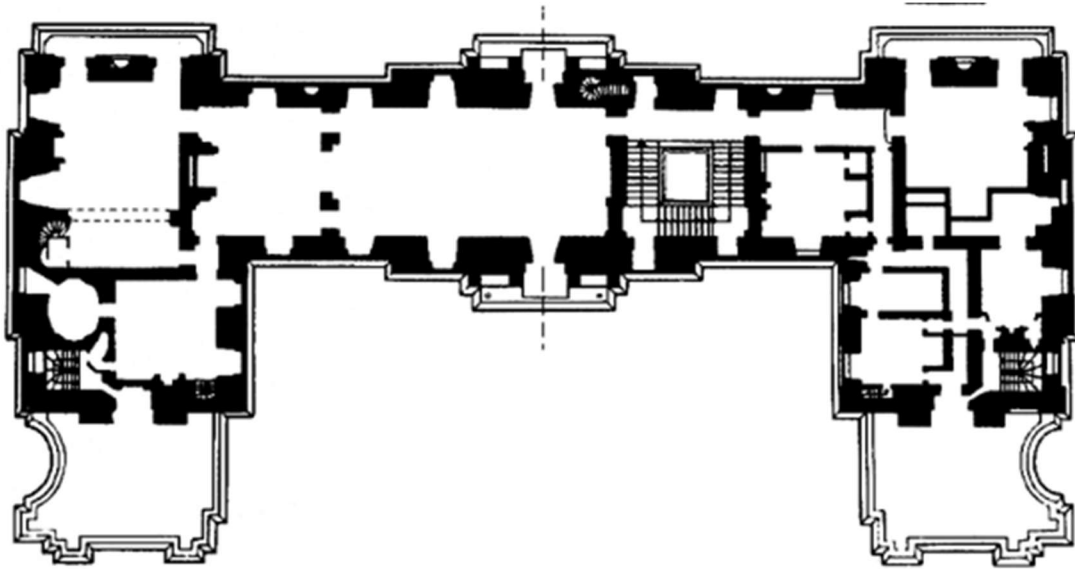
R/C



Sous-sol



1^{er} étage



1er sous-comble coupole

