

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS
N°2025-125
ESPACE COLLABORATIF ET PARTICIPATIF
CHÂTEAU DE BUSSY-RABUTIN (21150)

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 dont le château de Bussy-Rabutin.



Dossier suivi par	Mélanie Moser Lebovitch, cheffe de projets tiers-lieux
Service	Mission de la Stratégie, de la Prospective et du Numérique
Adresse	Centre des monuments nationaux Hôtel de Sully 62, rue Saint-Antoine 75186 Paris Cedex 04

LE PROJET : LA DÉMARCHE EXPERIMENTALE DU CMN

Le Centre des monuments nationaux cherche à inventer de nouveaux usages et pratiques au sein de ses monuments.

Cette démarche expérimentale vise à développer des tiers-lieux au sein d'un panel de monuments, à réenchanter les fonctions de ces sites en diversifiant les acteurs et programmes prenant place dans ces lieux, afin de les adresser à de nouveaux publics et d'engager leur réappropriation collective. Ces tiers-lieux expérimentaux doivent permettre de fédérer de nouvelles communautés d'acteurs au sein des sites, d'enrichir les programmes, usages et services dans les monuments nationaux et de repenser la gestion d'un tel patrimoine.

1. DESCRIPTION DU PROJET

Le château de Bussy-Rabutin, château du XVIIe siècle au sein d'un parc de 35ha, est ouvert au public depuis plus d'un siècle. Il accueille 30 000 personnes pour les activités de visites et plusieurs milliers dans le cadre d'événements spécifiques comme les marchés des artisans d'art, les journées des producteurs locaux et les festivals de musique.

Le Centre des monuments nationaux souhaite élargir son activité en développant ce site comme terrain d'expérimentation en raison de sa capacité à accueillir de nouveaux usages à court terme.

Différents espaces, faisant partie des communs du château, sont ainsi mis à disposition de porteurs de projet souhaitant s'installer pour une durée allant de 3 à 6 mois (renouvelable en 2026 et 2027). Ces espaces leur permettront d'y développer leur activité, de collaborer avec des acteurs d'horizons différents, de réinvestir ce site chargé d'histoire et de proposer des initiatives permettant d'ouvrir ce patrimoine sur le territoire.

En parallèle de ces espaces intérieurs, des espaces extérieurs sont également disponibles pour des porteurs de projet, soit pour y développer des projets indépendants, soit comme complément aux espaces d'activité intérieurs.

L'ambition portée par le Centre des monuments nationaux est de permettre à des porteurs de projet d'investir des espaces du site en vue **de développer la réappropriation du site par la société civile**. L'objectif de la mise en place d'espaces collaboratifs et participatifs est donc de permettre de **diversifier les usages du site et d'accueillir de nouveaux publics**.

Les associations, artistes, entreprises de l'économie sociale et solidaire, ainsi que les acteurs culturels et de l'artisanat, sont invités à candidater pour occuper des espaces de travail et s'impliquer dans la gestion et l'animation de ce site patrimonial. Toute **initiative innovante** permettant de valoriser ce patrimoine exceptionnel, notamment à travers des **activités artistiques** ou la **transmission de savoir-faire**, est encouragée. Ces projets devront viser à rendre ce lieu accessible à un public large et diversifié.

UN PROJET D'ENSEMBLE À L'ÉCHELLE DU DOMAINE



Le projet d'espace collaboratif et participatif au sein du domaine prévoit de donner de nouvelles fonctions à différents lieux :

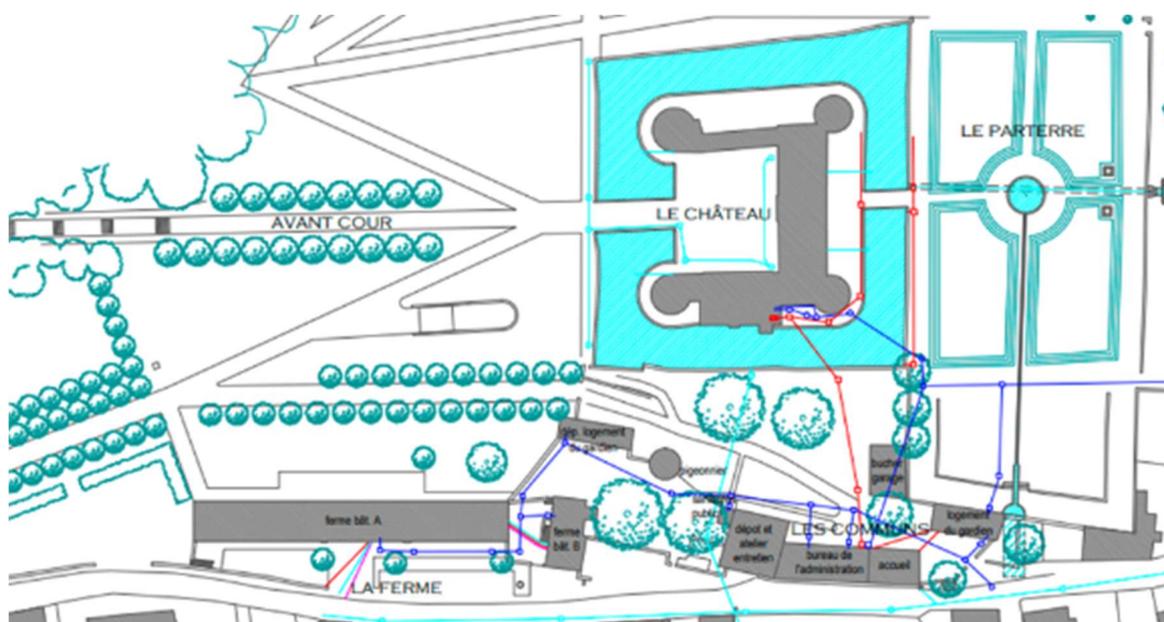
- **La Ferme** : dite la salle d'évènement du grand commun, bâtiment autonome et ouvert sur le parc, permet l'accueil de public. Aussi, sa gestion et sa programmation seront partagées entre le Centre des monuments nationaux et les porteurs de projet.
- **Le Jardin** : une parcelle du parc pourra également être mise à disposition des porteurs de projet.

L'objectif de la mise en place d'un projet collaboratif et participatif sur ce site est de soutenir l'activité de l'ensemble du château et l'ouvrir sur le territoire.

Il s'agit de proposer à une communauté de porteurs de projets l'occupation partagée des espaces décrits ci-dessus, afin de créer une dynamique collective favorisant l'émulation.

Les porteurs de projet pourront candidater pour une occupation de la Ferme seule, du Jardin seul ou des deux espaces Ferme et Jardin combinés. Les deux salles de la Ferme pourront être occupées par un seul ou plusieurs porteur(s) de projet.

2. DESCRIPTION DES ESPACES CONCERNÉS



LOT 1 : La Ferme

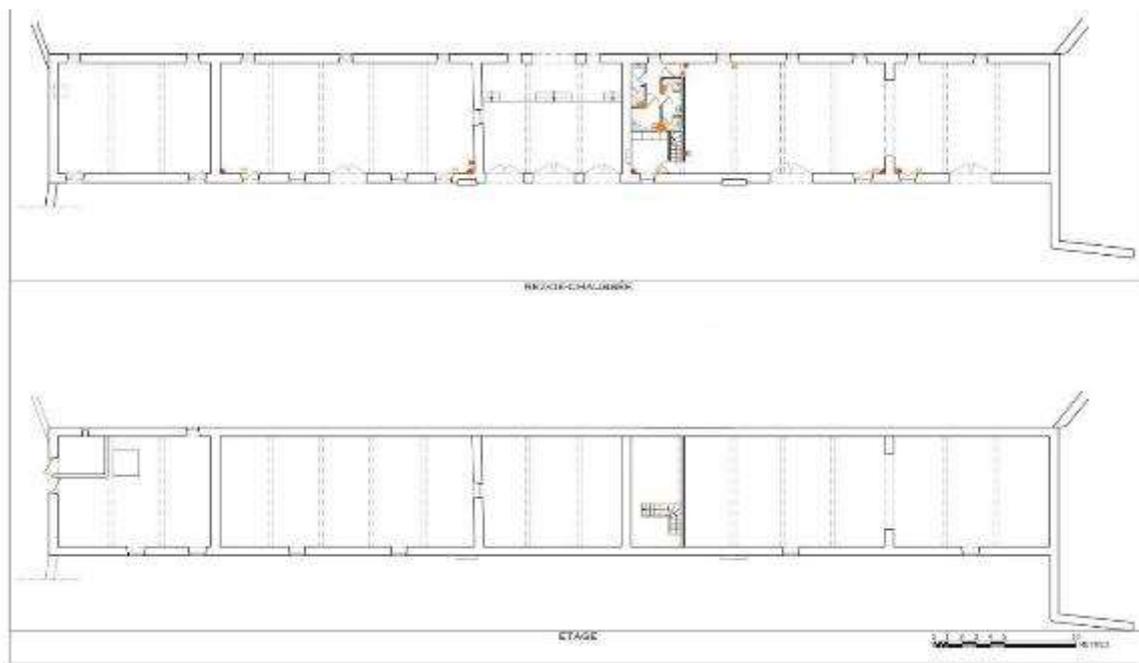
La Ferme comporte deux espaces qui pourront être mis à disposition des porteurs de projet dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêts.

Ces deux salles de 200m² chacune, situées au rez-de-chaussée, sont dédiées à des activités de type ERP de type L et peuvent accueillir du public extérieur. L'accès des clients et/ou visiteurs est possible de manière encadrée. Les espaces n'étant pas équipés en chauffage, le CMN en propose une occupation saisonnière.

Le Centre des monuments nationaux pourra ponctuellement faire usage de ces salles. De plus, ces salles ne seront pas dédiées à un unique porteur de projet. L'objectif est de les mettre à disposition de la communauté des porteurs de projet pour y organiser des temps forts collectifs ouverts au public.

Les candidats sont invités à préciser les projets qu'ils pourraient développer au sein de ces salles de 200 m² donnant sur les jardins et l'extérieur. Événements festifs et conviviaux, expositions, ateliers, ventes éphémères ou toute autre manifestation s'inscrivant dans la dynamique de projet initiée par le Centre des monuments nationaux pourront être imaginés.

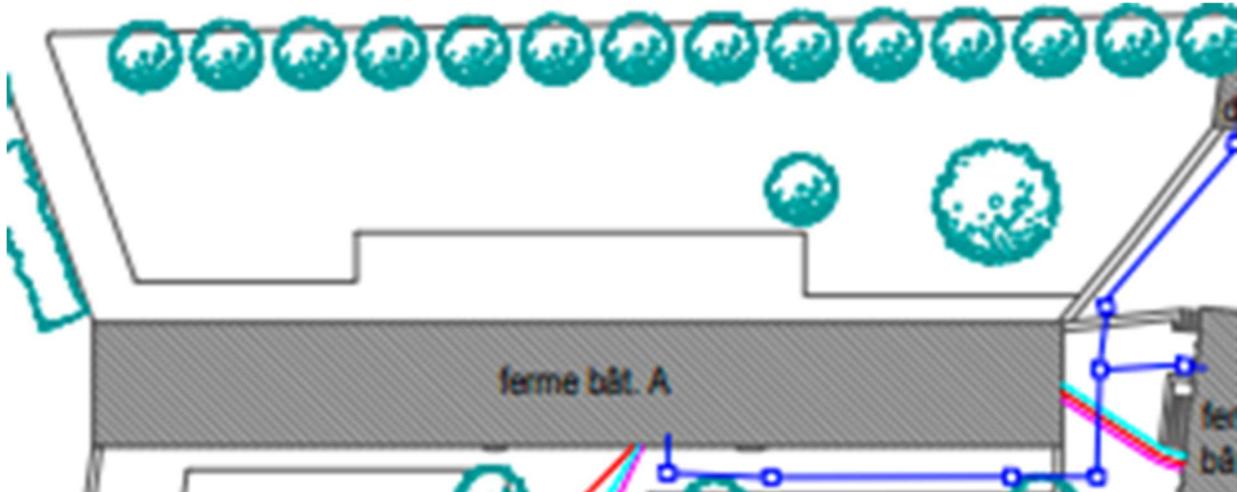
Les porteurs de projet occupant ces espaces auront également accès à une kitchenette, aux toilettes et à une loge située en entresol (espaces communs non privatifs partagés avec l'ensemble des porteurs de projet).



LOT 2 : Le Jardin

Une parcelle du parc d'environ 2500 m² (cadastrée AK 164) fait l'objet d'une mise à disposition à un ou plusieurs porteurs de projet afin que ces derniers l'exploitent et proposent un projet spécifique. Toute initiative en lien avec les objectifs de l'expérimentation est la bienvenue (dimension environnementale, pédagogique, lien social, etc.). La parcelle bénéficie d'une clôture.

Détails techniques : la parcelle ne pourra pas recevoir de construction. Tout projet d'aménagement sera soumis à l'accord du Conservateur du Monument sur la base d'un dossier descriptif avec pièces graphiques.



Aménagements

L'ensemble des aménagements et des travaux susceptibles d'être réalisés dans les espaces mis à disposition 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.

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.

Les installations de l'Occupant doivent être sobres et en harmonie avec le Monument. Les couleurs sont à définir avec l'Administrateur du Monument.

Toute modification d'aspect des matériaux (perçements des murs compris) sera interdite, de même qu'une modification de la façade ou toiture ou que des travaux nécessitant le dépôt d'une autorisation de travaux. Le classement de l'ERP ne pourra aucunement être modifié.

Un état des lieux sera dressé, 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. Les lieux devront impérativement être remis en état conformément au constat d'entrée dans les lieux.

Le CMN ne participera à aucun financement des éventuels aménagements par l'Occupant.

3. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Associations, artistes, entreprises de l'économie sociale et solidaire, structures de formation, acteurs culturels et de l'artisanat sont invités à manifester leur intérêt pour l'exploitation d'un ou plusieurs espaces présentés ci-dessus.

Attention : certaines activités ne peuvent être accueillies au sein des espaces du château mis à disposition par exemple celles nécessitant une grosse puissance électrique, ou des flammes nues.

Les périodes et horaires d'exploitation de l'activité sont décrits dans la fiche technique (**annexe 1 du présent appel à manifestation d'intérêts**). Le début d'exploitation interviendra à compter de la date de mise en place des aménagements de l'Occupant étant entendu que le CMN souhaiterait que l'exploitation soit opérationnelle idéalement à compter du **1^{er} mai 2025**. Cependant, le CMN laisse les candidats préciser dans leur offre la date de début d'exploitation et les périodes d'exploitation envisagées.

Le Centre des monuments nationaux sera attentif à la manière dont les projets sélectionnés s'inscrivent dans une vision et un fonctionnement collaboratif et participatif prôné par le château de Bussy-Rabutin. Aussi, des critères de sélection ont été établis de manière à transcrire cette ligne directrice.

L'offre du candidat sera analysée conformément aux critères définis à l'article 4. Le CMN pourra décider de retenir un ou plusieurs porteur(s) de projet.

Le candidat est invité à se référer à l'annexe 1 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 **obligatoire**.

Elle se déroulera sur inscription aux dates suivantes : 17, 18, 24 ou 25 mars 2025.

Les candidats souhaitant y participer devront se rapprocher de :

Monsieur François-Xavier Verger, Administrateur du château de Voltaire
Mail : francois-xavier.verger@monuments-nationaux.fr

Ou

Monsieur Yannick Bacquet, adjoint à l'Administrateur
Tél : 06 84 57 79 25
Mail : yannick.bacquet@monuments-nationaux.fr

4. CADRE CONTRACTUEL ET FINANCIER

4.1. Cadre juridique

À l'issue de la consultation, une convention portant autorisation d'occupation du domaine public, non constitutive de droits réels, sera conclue avec le candidat retenu ou chaque 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 chaque porteur de projet retenu à titre strictement personnel. Sous peine de résiliation, il 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.

4.2. Durée du titre d'occupation

Dans une perspective d'expérimentation, le Centre des monuments nationaux souhaite mettre à disposition les espaces du château de Bussy-Rabutin pour une durée allant de trois à six mois à compter du 1^{er} mai 2025, dans l'idéal.

Sur la base du bilan de l'expérimentation de l'année précédente et après d'éventuels ajustement sur les conditions de mise à disposition des espaces, la convention d'occupation pourra être renouvelée deux fois pour une durée de six mois (soit en 2026 et 2027).

Il est convenu que l'Occupant puisse solliciter des occupations d'espaces supplémentaires selon les besoins de ses activités et la disponibilité des espaces. Ces occupations pourront être autorisées ponctuellement par l'Administrateur dans les conditions fixées dans la convention qui sera conclue.

3.3. Données financières

L'Occupant sera seul responsable de l'ensemble des activités exercées dans les espaces mis à sa disposition.

Il percevra les recettes provenant de l'exploitation de son activité, et assume les charges inhérentes à l'exercice de son activité (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.

Cette redevance sera composée :

1/ Dans le cas où l'Occupant serait un acteur ou une actrice économique, développant des activités commerciales sur site (ventes alimentaires et/ou de boissons, programmation culturelle payante, etc.) :

- D'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le porteur de projet dans les espaces mis à disposition par le CMN, par saison d'exploitation, intégrant un minimum garanti pour chaque espace occupé dont le montant est fixé comme suit :
- 10 euros T.T.C / m² (hors fluides) pour les salles de 200 m² de la Ferme. Le prix total sera calculé en fonction de la surface attribuée et de la durée d'occupation.
- 3 euros T.T.C / m² pour la parcelle extérieure dans le Jardin. Le prix total sera calculé en fonction de la surface attribuée et de la durée d'occupation.

Il est attendu du porteur de projet qu'il propose au CMN le pourcentage du chiffre d'affaires HT qui donnera lieu le cas échéant à versement de la redevance.

2/ Dans le cas où l'Occupant n'exercerait pas d'activités commerciales sur site, il s'acquittera uniquement d'une redevance composée d'une redevance fixe pour chaque espace occupé selon les montants susmentionnés :

- 10 euros T.T.C / m² (hors fluides) pour les salles de 200 m² de la Ferme. Le prix total sera calculé en fonction de la surface attribuée et de la durée d'occupation.
- 3 euros / m² pour la parcelle extérieure dans le Jardin. Le prix total sera calculé en fonction de la surface attribuée et de la durée d'occupation.

Par ailleurs, en l'absence de compteur électrique indépendant, l'Occupant s'acquittera d'un forfait correspondant à sa participation à ces frais. Le montant du forfait (maximum 100 euros) sera déterminé ultérieurement en fonction du nombre de candidat retenu.

5. REGLEMENT DE CONSULTATION

Les personnes souhaitant manifester leur intérêt devront remettre au CMN un dossier de candidature **au plus tard le 31 mars 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 :

1. Le nom du candidat, sa forme juridique, sa raison sociale et ses coordonnées, les noms du ou des représentants légaux.
2. Une présentation générale du candidat et notamment les activités déjà exercées.
3. La surface recherchée et si le candidat est ouvert à l'idée de partager son espace avec une (ou plusieurs) autres structures.
4. L'attestation de visite obligatoire (**annexe 3**).

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, le lien envisagé avec le territoire, le public ciblé, les tarifs potentiels, un calendrier d'exploitation et la durée souhaitée d'occupation.
2. La description des espaces visés : Ferme, Jardin, les deux. Le candidat précise la superficie souhaitée.
3. La description du projet d'aménagement : caractéristiques techniques de l'installation de l'activité dans les locaux et précisant les besoins nécessaires à la bonne exploitation du matériel, les mesures de protection prises pour le sol. Le cas échéant, mobilier envisagé.

4. L'organisation sur place. Gestion et évacuation des déchets.
5. Un budget prévisionnel faisant apparaître clairement le montant des investissements et le chiffre d'affaires prévisionnel pour la saison d'exploitation.
6. En cas d'activité commerciale sur site, le pourcentage du chiffre d'affaires H.T de l'activité réalisée qui sera reversé au CMN.

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 H.T et le T.T.C).

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 cinq critères suivants et la pondération qui y est associée :

	Critères	Pondération
1	La capacité à diversifier les usages du château de Bussy-Rabutin, à travers des activités en lien avec le secteur culturel, l'économie sociale et solidaire, l'artisanat, l'environnement, <i>etc.</i>	20/100
2	La volonté de contribuer à une démarche collective : partage de connaissance, mutualisation de matériel et de ressources, propositions de projets communs, durée d'occupation, <i>etc.</i>	20/100
3	La capacité à attirer de nouveaux publics, éloignés des visites culturelles.	20/100
4	L'ancrage au sein du territoire : intégration à des réseaux locaux, activité et services proposés aux habitant.es du territoire, perspective d'une implantation à plus long terme dans le secteur, <i>etc.</i>	20/100
5	La fiabilité technique (projet d'aménagement) et financière (pertinence du business plan et pourcentage du chiffre d'affaires H.T proposé si activité commerciale sur site) des activités menées.	20/100

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=2720933&orgAcronyme=f5j>

Les candidatures reçues après la date et l'horaire fixés seront rejetées.

4.4. Dossier de consultation

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses 3 annexes :

Annexe 1 : cahier des charges techniques.

Annexe 2 : projet de convention

Annexe 3 : attestation de visite obligatoire

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 plateforme, 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.

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 candidatures 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 : Fiche technique

Date souhaitée début d'activité 2025	Idéalement à compter du 1 ^{er} mai 2025
Durée d'exploitation	Durée comprise entre trois et six mois. Le CMN laisse les candidats préciser dans leur offre la date de début d'exploitation et les périodes d'exploitation envisagées
Espaces mis à disposition	<ul style="list-style-type: none">• La Ferme• Le Jardin (parcelle AK 164)
Aménagements	L'Occupant prend en charge l'ensemble des aménagements nécessaires à la réalisation de son activité. Le projet d'aménagement doit être soumis à la validation du CMN.
Espace de stockage possible	Non
Ces espaces sont-ils en zone sous douane ?	Le(s) porteur(s) de projet retenu(s) pourront bénéficier d'un accès dédié situé près de la Ferme. Pour l'accueil du public, l'Occupant devra prendre contact avec les équipes du Monument en amont de l'événement afin de coordonner l'accueil des visiteurs. L'accès aux espaces concernés par l'événement se fera exclusivement par l'accueil du Monument, selon les modalités définies conjointement avec les équipes du Monument.
Branchement électrique possible	Oui, cependant toute intervention sur le réseau électrique existant devra faire l'objet d'une validation par un bureau de contrôle
Branchement eau possible	Oui, sous réserve d'une validation par l'Architecte Urbaniste de l'État, Conservateur du Monument.
Contraintes d'exploitation	Interdiction de : <ul style="list-style-type: none">• Percer les murs• Modifier les aspects des matériaux• Réaliser des travaux nécessitant le dépôt d'une autorisation de travaux ou visant la modification du classement ERP du lieu• Modifier la façade ou la toiture• Construire sur la parcelle extérieur AK 164 (LOT 2)• Accueillir une activité nécessitant une grosse puissance électrique ou des flammes nues

Annexe 3 : attestation de visite obligatoire

A JOINDRE A L'OFFRE

OBJET : CHATEAU DE BUSSY-RABUTIN / MISE A DISPOSITION D'ESPACES DANS LE CADRE D'UN PROJET COLLABORATIF ET PARTICIPATIF / AMI N°2025-125

Nom du candidat :

Date de la visite :

Le candidat

**Le représentant du
Centre des monuments nationaux**

(Signature et tampon de l'entreprise) (Signature)