

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS MISE À DISPOSITION D'ESPACES

DOMAINE NATIONAL DE SAINT-CLOUD (92210 SAINT-CLOUD)

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 domaine national de Saint-Cloud (ci-après le « domaine » ou le « Monument »).

Situé à l'Ouest de Paris en bordure de Seine et à flanc de coteau, le domaine qui s'étend sur 460 hectares, bénéficie d'un cadre exceptionnel aux portes de la capitale. Villégiature de prédilection des familles princières, royales et impériales régnantes au fil des siècles, le domaine national de Saint-Cloud reste encore aujourd'hui marqué par les grands faits historiques qui s'y sont déroulés. Depuis quatre siècles, les visiteurs s'accordent à louer le charme et l'agrément de ses jardins. Par ailleurs, le domaine national de Saint-Cloud accueille tout au long de l'année diverses manifestations et organise différentes animations afin de renforcer son attractivité.

Le site est classé parmi les sites naturels protégés en 1923 puis parmi les monuments historiques le 9 novembre 1944. Considéré comme l'un des plus beaux jardins d'Europe, le domaine a obtenu, en 2005, le label jardin remarquable.



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 de Saint-Cloud afin de permettre l'organisation et l'exploitation d'un parcours ludique et artistique pour la période des vacances de la Toussaint (ci-après « l'animation ») autour de la thématique « Halloween ».

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 : 24 juin 2024 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 d'une zone en plein air, située entre la partie Bas Parc du domaine national de Saint-Cloud côté Manufacture de Sèvres et la croix de Saint-André.

La superficie de cette zone d'occupation est estimée à environ 10 000 m².

Aucun parking n'est mis à disposition de l'occupant. Dans le cadre de l'animation, l'accès au domaine se fait uniquement à pied. L'occupant devra en informer son public.

Les espaces mis à disposition de l'occupant ne disposent pas d'équipements électriques à proximité de la zone occupée. Il en est de même pour l'eau et l'assainissement. 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.

Un plan général du domaine national de Saint-Cloud localisant les espaces mis à disposition est présenté en **annexe 1** du présent appel à manifestation d'intérêt.

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

Le site est classé parmi les sites naturels protégés en 1923 puis parmi les monuments historiques le 9 novembre 1944. À ce titre, l'ensemble des aménagements et travaux susceptibles d'être réalisés dans les espaces désignés à l'article 4 doivent respecter les autorisations prévues par le code du patrimoine, le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. En outre, le Domaine national de Saint-Cloud est classé en tant que « domaine national » au sens de l'article L. 621-34 du code du patrimoine par décret n° 2022-916 du 17 juin 2022.

Au titre des Monuments Historiques, la création d'installations temporaires de plus d'un mois et créant une surface égale ou supérieure à 20 m² de plancher est assujettie à une demande d'autorisation de travaux dont la durée d'instruction est de 6 mois maximum.

Au titre des sites, les constructions et installations temporaires liées à une manifestation culturelle ou touristique de plus de 3 mois sont assujetties à une autorisation administrative. Les délais d'instruction sont de 2 mois maximum. Des installations spécifiques peuvent donner lieu à la nécessité d'une autorisation ministérielle d'un délai d'instruction de 8 mois.

L'ensemble des aménagements envisagés est soumis à l'autorisation préalable écrite du CMN.

En fonction du projet retenu, des autorisations supplémentaires peuvent être nécessaires (DRAC notamment). L'occupant est seul responsable de l'octroi desdites autorisations. **Un dossier technique devra être remis par le candidat au CMN (Administrateur et Architecte Urbaniste de l'État, Conservateur du Monument), pour accord.**

Des aménagements légers, réversibles, anticipant de fortes dispositions de protections des existants et prévoyant une remise en état du site sont donc à privilégier. Aucun terrassement, creusement ne pourra être réalisé.

Les investissements réalisés par l'occupant dans le cadre de son aménagement seront réputés amortis au terme de la convention qui sera conclue avec ce dernier.

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

L'occupant sera en outre, le seul responsable du respect de la réglementation relative aux installations ouvertes au public. Un dossier technique sera à formaliser et présenter par l'occupant aux services chargés de la sécurité dans un délai de 2 mois minimum avant le début de l'occupation. L'occupant devra respecter les consignes qui seront données par les services en charge de la sécurité.

Travaux au sein du domaine :

Plusieurs opérations de travaux dans le domaine national de Saint-Cloud, pouvant avoir un impact sur l'activité de l'occupant, se déroulent ou vont se dérouler ces prochaines années :

- Travaux de restauration de la Grande Cascade et ses abords immédiats. Ces travaux se poursuivront sur plusieurs années jusqu'au moins fin 2026.
- Création du musée du Grand Siècle situé à proximité de la grille d'Honneur du domaine. Les travaux sont programmés au moins jusqu'en septembre 2026.
- Place Clémenceau. Travaux de reprise de la place Clémenceau située à proximité de la grille d'Honneur du domaine dont les travaux sont prévus entre 2024 et 2026, en lien avec le projet de musée du Grand siècle. Ces travaux vont avoir un fort impact sur les zones du Bas Parc courant le long des murs de soutènement de la caserne Sully et sur les entrées dans le Domaine depuis le Nord Est.
- Le Bas Parc dans le cadre du projet « Grand Paris » dont la future ligne 15 du métro doit transiter sous le domaine. Une circulation régulière d'engins par la porte de Sèvres est à prévoir. Par ailleurs, la « Société du Grand Paris » pourra être amenée à mener des opérations (sondages, préparation) liées à cette construction.
- Reprise des voiries et des maçonneries du domaine. Le planning prévisionnel sera étudié pour éviter des co-activités. Toutefois, il pourra se trouver des zones de chantier durant les périodes d'exploitation dont la fermeture et l'implantation devront être respectées.

Le Contractant doit adapter son exploitation à ces travaux.

L'exploitation de l'activité de l'occupant ne pourra conduire à une interruption des travaux menés par le CMN. L'occupant déclare connaître ces circonstances et les accepter. Dans le cas où les travaux empêcheraient l'organisation de l'exploitation, le CMN prévient l'occupant par écrit, au moins quatre mois à l'avance. À aucun moment, le Contractant ne peut réclamer au Centre des monuments nationaux une indemnité pour les dommages, quelle qu'en soit la nature, qui pourraient résulter des travaux au sein du domaine national de Saint-Cloud, ni aucune baisse de redevance.

Non-exclusivité

Le CMN est libre d'exercer toute activité dans les autres espaces du Monument et d'autoriser tout tiers à exercer toute activité, y compris dans le même domaine d'activité que celui de l'occupant. L'occupant ne peut faire aucune réclamation à ce titre.

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 la réalisation et l'exploitation d'une animation ludique, artistique de qualité, (ci-après « l'animation ») autour de la thématique « Halloween » à destination d'un public familial. Cette animation prendra la forme d'un parcours agrémenté de décors par exemple participant ainsi à la valorisation du domaine et à sa découverte.

Le candidat peut s'il le souhaite proposer des activités annexes (événementiel, stands de restauration, vente de produits dérivés...) à l'activité principale d'animation sous réserve de la validation du Centre des monuments nationaux et de la prise en compte par le candidat des recettes générées dans la redevance proposée au CMN.

L'animation se déroule au moment de la période des vacances de la Toussaint. La date prévisionnelle de mise à disposition des espaces est fixée au **18 octobre 2024**.

L'occupation des espaces décrits à l'article 4.1 dans le cadre de l'animation est autorisée au mois d'octobre et limitée à 30 jours maximum (montage et démontage compris). L'exploitation de l'animation est autorisée 17 jours maximum.

Le candidat propose un calendrier précis d'occupation présentant ses besoins pour le montage, l'exploitation de l'animation et le démontage.

L'occupation d'espaces en dehors de l'ouverture du domaine doit faire l'objet d'un accord de l'Administrateur du Monument. En cas d'avis favorable, les heures supplémentaires des agents du CMN seront mises à la charge de l'occupant conformément au décret du 15 février 2010.

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

- mars, avril, septembre, octobre : de 7h30 à 20h50 ;
- mai à août : de 7h30 à 21h50 ;
- novembre à février : de 7h30 à 19h50.

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

Le CMN informe les candidats que le domaine accueille plusieurs restaurants dont un situé à proximité de l'animation (restaurant du Fer à Cheval). La proposition d'une offre de restauration par l'occupant devra se faire en tenant compte de ce paramètre.

L'offre du candidat sera analysée conformément aux critères définis à l'article 4.

Un bilan sera réalisé entre l'Administrateur du Monument et l'occupant, après chaque période d'animation annuelle. Ce bilan sera notamment l'occasion de faire un point sur la qualité de l'animation et son contenu afin de l'adapter le cas échéant.

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 contrat

La convention d'occupation temporaire est conclue pour trois saisons d'exploitation, à compter du **18 octobre 2024** (date prévisionnelle) **et jusqu'au 4 novembre 2026**.

L'occupation ne sera autorisée qu'à compter de la date de réception par le CMN des copies de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et sous réserve de la signature de la convention.

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 trois saisons d'exploitation à compter de l'année 2027, soit un terme à l'issue des vacances de Toussaint de l'année 2029.

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 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. Sous réserve de le justifier, la redevance pourra être progressive pour tenir compte des investissements réalisés.

La proposition financière des candidats doit tenir compte des éventuelles activités annexes et des recettes attendues.

Visite des lieux

Une visite des espaces objets du présent appel à projet 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 David Demangeot
Chef du service culturel, pédagogique et domanial du domaine national de Saint-Cloud
07 86 86 03 85 / david.demangeot@monuments-nationaux.fr

Les candidats peuvent adresser toute question concernant le présent appel à projets à l'adresse suivante : conseiljuridique@monuments-nationaux.fr en indiquant dans l'objet du courriel: « Appel à manifestation d'intérêt – Saint-Cloud –2024/332 ».

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 24 juin 2024, à 12h00**.

4.1. Contenu du dossier de candidature :

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

1. Présentation du candidat

La présentation de la candidature comprendra notamment :

- Le nom du candidat, sa forme juridique, sa raison sociale et ses coordonnées, les noms du ou des représentants légaux.
- 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.
- Une description de la capacité financière : indication du chiffre d'affaires global et du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur en question, sur les trois dernières années, bilans ou extraits de bilans concernant les trois dernières années ; modalités et sources du financement des investissements proposés.

Le candidat est libre d'adjoindre 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 et l'intitulé grand public donné à cette animation ludique et artistique, en prenant soin de souligner les points de convergence entre l'Histoire du lieu et le projet. Il précisera le public ciblé, les tarifs et les moyens de commercialisation de l'activité. En cas de tarifs préférentiels pour les personnels du CMN, le candidat précisera le taux de remise.

Il présente également son calendrier d'exploitation, incluant le montage, l'exploitation (dates, horaires de l'animation) et le démontage.

En cas d'activités annexes, le candidat présente les activités envisagées et leur calendrier d'exploitation.

- 2- La description détaillée des installations envisagées (animation et activités annexes) et mesures de protection du patrimoine architectural et paysager ainsi qu'un descriptif des dispositifs de sécurité (et le cas échéant, sûreté), avec une attention particulière sur le niveau de qualité des installations afin de valoriser l'environnement et le Domaine national de Saint-Cloud ;
- 3- La gestion et l'organisation sur place (billetterie, moyens humains...) ;
- 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 comportant une redevance annuelle 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. annuel réalisé au titre de l'activité exercée (% du CA HT), y compris les éventuelles activités annexes ;
 - Une redevance minimale garantie (somme forfaitaire) par saison d'exploitation.

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 : Valorisation du Monument à travers la qualité de l'activité proposée et de la cohérence d'ensemble en adéquation avec le site	60%
Valeur financière : Redevance Cohérence du business plan	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 de l'animation proposée	/25
1.2	Aménagements proposés et intégration dans un environnement patrimonial	/20
1.3	Méthodologie, organisation et gestion sur place Actions en faveur de l'environnement et du développement durable	/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 plis doivent être transmis exclusivement par voie électronique à l'adresse conseiljuridique@monuments-nationaux.fr en précisant la référence « Saint-Cloud / 2024-332 ».

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

Les candidats peuvent adresser toute question concernant le présent appel à manifestation d'intérêt à l'adresse suivante : conseiljuridique@monuments-nationaux.fr en indiquant dans l'objet du courriel : « Saint-Cloud / 2024-332 ».

Lors de l'analyse des candidatures et des offres, le CMN pourra faire parvenir aux soumissionnaires des demandes de précision, les courriers correspondants fixant le délai de réponse.

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.

4.4. Dossier de consultation

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

- Annexe 1 : plan de la zone occupée ;
- Annexe 2 : cahier des charges techniques ;
- Annexe 3 : projet de convention.

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.

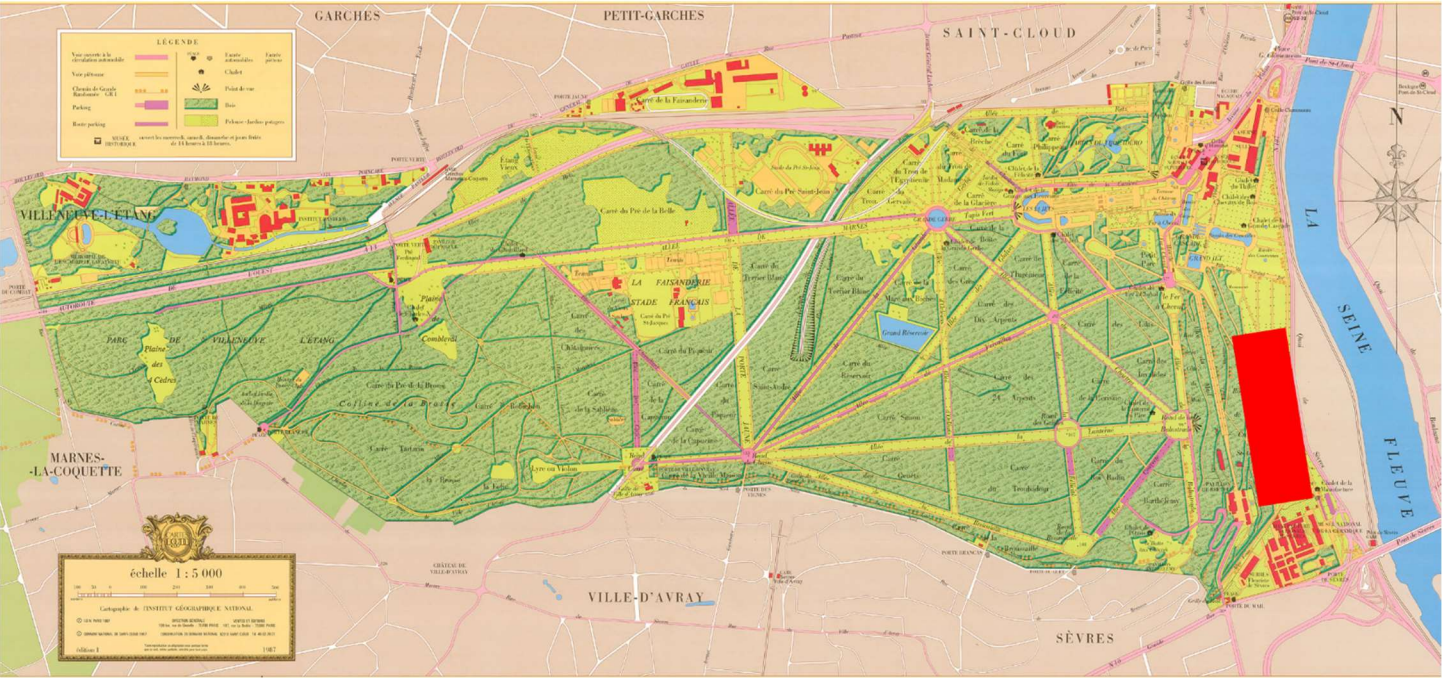
Si le CMN décide d'engager des négociations, les modalités et le calendrier seront librement définis par le CMN.

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 : Plan général du domaine national de Saint-Cloud localisant les espaces mis à disposition (zone du bas parc, en rouge)



Annexe 2 : Cahier des charges techniques

Période d'exploitation	Vacances de toussaint Jours d'exploitation précis à définir par le candidat dans son offre (y compris périodes de montage et démontage) Durée totale d'occupation du site limitée à 30 jours maximum
Espaces occupés	Zone de 10 000 m ² au sein du Bas Parc du domaine national de Saint-Cloud côté Manufacture de Sèvres et la croix de Saint-André
Modalités d'accès au domaine pendant ses heures d'ouverture	L'accès est gratuit pour les piétons. L'accès est soumis au paiement d'un droit de passage pour les automobiles, motos et cars
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 2024	18 octobre 2024 sous réserve de l'obtention des autorisation nécessaires et de la signature de la convention d'occupation
Autres	Une attention particulière sera portée aux nuisances sonores et à la démarche environnementale engagée par le candidat L'eau n'est pas potable et ne doit donc pas être consommée. L'occupant en informera directement ses équipes et prestataires intervenant sur place ainsi que son public.