

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS
N°2026-080**

**RESTAURATION LÉGÈRE
CHÂTEAU ET REMPARTS DE CARCASSONNE**

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 et remparts de Carcassonne (ci-après le « Monument »).



L'histoire de la cité nous apprend que ce site – tout d'abord oppidum puis ville fortifiée, ruine romantique et enfin monument historique- a vécu de nombreuses évolutions.

En 1997, cet ensemble est reconnu pour sa « valeur universelle exceptionnelle » en étant inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

En achevant en 2025 la restauration du rempart Est de la cité, le Centre des monuments nationaux ouvre en effet une nouvelle ère pour ce site. Pour la première fois depuis le XIII^e et XIV^e siècle (renforcement des fortifications et du château) ainsi que la restauration des enceintes par Eugène Viollet-le-Duc, ce site va connaître une nouvelle histoire qui va permettre aux visiteurs de découvrir l'impressionnante richesse de cet ensemble grâce à plus 1,3 km de parcours autour de la cité pour découvrir la monumentale richesse environnementale du lieu mais aussi la beauté d'un patrimoine urbain.

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 au sein de la cour d'honneur du château et remparts de Carcassonne afin de permettre l'exploitation d'une activité de restauration légère et de boissons.

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.

1) DESCRIPTION DES ESPACES CONCERNÉS

1.1. Description des espaces

Le présent appel à manifestation d'intérêts porte sur l'occupation d'une emprise de 19 m² maximum au pied du logis au sein de la cour d'honneur du château et remparts de Carcassonne.

L'emplacement dudit espace est présenté en **annexe 1 (orange)** du présent appel à manifestation d'intérêts.

Ses caractéristiques techniques principales sont présentées en **annexe 2** du présent appel à manifestation d'intérêts.

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.

1.2. Aménagements

Cadre réglementaire :

Le château et remparts de Carcassonne est classé au titre des monuments historiques. À ce titre, l'ensemble des aménagements et travaux susceptibles d'être réalisés dans les espaces mis à disposition doivent respecter les autorisations prévues par le code du patrimoine et le code de l'urbanisme. En outre, la cité de Carcassonne est inscrite sur la liste de 1997 du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco.

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.

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 premières prescriptions du Conservateur du Monument figurent dans le projet de convention (**annexe 3**).

Aménagements de l'Occupant :

Pour exercer son activité de restauration légère, il revient à l'Occupant de prévoir une installation de type chalet en bois dont les dimensions ne devront pas excéder 12 m².

Pour permettre aux clients de prendre place, l'Occupant devra aussi installer du petit mobilier sur une emprise de 7 m², la consommation n'étant pas autorisée en dehors de cette zone.

L'ensemble de l'installation n'excédera donc pas 19 m².

Les installations de l'Occupant doivent être sobres et facilement démontables ou transportables, élégantes et en harmonie avec le Monument.

L'achat de l'ensemble du matériel (notamment chalet, tables et chaises) nécessaire à l'activité de l'Occupant est réalisé intégralement aux frais de l'Occupant. Il en est de même pour la maintenance et les réparations éventuelles.

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 l'exploitation d'une activité de restauration légère (de type : boissons, viennoiseries, petite restauration de qualité, glaces, confiseries, pâtisseries...).

L'offre de restauration légère doit répondre au prestige du lieu et s'y intégrer parfaitement. Les candidats sont invités à privilégier les produits locaux et les circuits courts.

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

Les périodes et horaires d'exploitation de l'activité sont décrits dans la fiche technique (**annexe 3 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 pour à compter du 1^{er} avril 2026. Cependant, le CMN laisse les candidats préciser dans leur offre la date de début d'exploitation et les périodes d'exploitation envisagées.

Démarche environnementale :

La gestion des déchets provenant d'activités exercées par des tiers est un point majeur dans la gestion du château et remparts de Carcassonne. Etant entendu que la gestion des déchets de l'activité de l'Occupant incombe à ce dernier.

L'Occupant s'attache à mettre en place des actions de préservation du site en faveur de l'environnement et du développement durable notamment en s'engageant dans un commerce vertueux. Ainsi, le choix du candidat quant à la commercialisation de ses produits est un critère qui sera analysé avec attention par le CMN. Le candidat propose dans son offre des actions ayant du sens.

Visite des lieux :

Une visite des espaces objets du présent appel à manifestation d'intérêts est obligatoire.

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

Monsieur Franck Doucet
Administrateur du château et des remparts de Carcassonne
Mail : franck.doucet@monuments-nationaux.fr

Ou

Madame Charlène Lapeyre
Administratrice- adjointe du château et des remparts de Carcassonne
Mail : charlene.lapeyre@monuments-nationaux.fr

3) CADRE CONTRACTUEL ET FINANCIER

3.1. 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.

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.

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.

3.2. Durée du titre d'occupation

L'occupation est permise à compter du 1^{er} avril 2026 (date prévisionnelle) et jusqu'au 31 janvier 2029.

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.

3.3. Données financières

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

Il perçoit 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 y compris celles relevant habituellement du propriétaire comme la taxe foncière).

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.

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 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 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 HT) x **30 %** (part variable) = **150 € HT**. L'Occupant s'étant déjà acquitté de la redevance minimale garantie (100 €), il ne verse au CMN que le solde soit 50 €.

4) RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Les personnes souhaitant manifester leur intérêt devront remettre au CMN un dossier de candidature **avant le 17 mars 2026 à 12h00**.

4.1. Contenu du dossier de candidature :

Les dossiers de candidature devront être rédigées 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 ;
- L'attestation sur l'honneur signée (**annexe 4**).
- L'attestation de visite obligatoire (**annexe 5**)

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** de l'activité projetée et des produits proposés, les procédés d'assemblage, la politique d'approvisionnement et la conservation des denrées alimentaires, le public ciblé, les tarifs, le calendrier d'exploitation et la date de début d'exploitation, le taux de remise pour les agents du CMN et porteurs de la carte « passions monuments » cf projet de convention.
- **la description du matériel utilisé** : caractéristiques techniques du chalet et du mobilier envisagé (avec visuels), les fiches techniques commentées précisant les besoins nécessaires à la bonne exploitation du matériel, les mesures de protection prises pour le Monument.

- **Les actions environnementales** mises en œuvre pour l'exploitation du point de vente de restauration légère (gaspillage alimentaire, plan « fortes chaleurs » etc...) et les bonnes pratiques en termes de consommation énergétique et de gestion des déchets.
- **Un budget prévisionnel** faisant apparaître clairement le montant des investissements et le chiffre d'affaires prévisionnel annuel.
- **Une offre financière** décomposée en deux parts :
 - Un redevance minimale garantie (somme forfaitaire) annuelle correspondant à l'occupation des espaces ;
 - L'intéressement au chiffre d'affaires pour le CMN sous la forme d'une part variable annuelle correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires H.T réalisé au titre de l'exploitation de l'activité (% du CA HT).
- **Projet de convention joint (annexe 3)**. S'il le souhaite, 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 présent appel à manifestation d'intérêts est indicatif et est amené à évoluer dans le cadre des négociations prévues par le présent règlement et en fonction de l'offre retenue.

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
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 globale de l'offre : offre culinaire (produits proposés, matières premières, provenance, savoir-faire, tarification), qualité du concept, gestion sur place, etc.	/25
1.2	Intégration et adéquation des aménagements	/20
1.3	Actions mises en place en faveur du développement durable et de gestion des déchets	/15

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

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

4.3. Modalités de transmission du dossier de candidature

Le présent appel à manifestation d'intérêts est composé du présent document et de ses 6 annexes :

Annexe 1 : plan matérialisant l'emplacement mis à disposition ;

Annexe 2 : cahier des charges techniques ;

Annexe 3 : projet de convention ;

Annexe 4 : attestation sur l'honneur

Annexe 5 : attestation de visite obligatoire.

Les candidatures seront transmises sous format numérique uniquement : à l'adresse suivante « conseiljuridique@monuments-nationaux.fr » en indiquant dans l'objet du courriel : « 2026-080 / Carcassonne ».

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

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. Négociations

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

Par ailleurs, le CMN pourra réaliser des négociations avec tout ou partie des candidats, voire avec un seul. La négociation peut concerter 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.

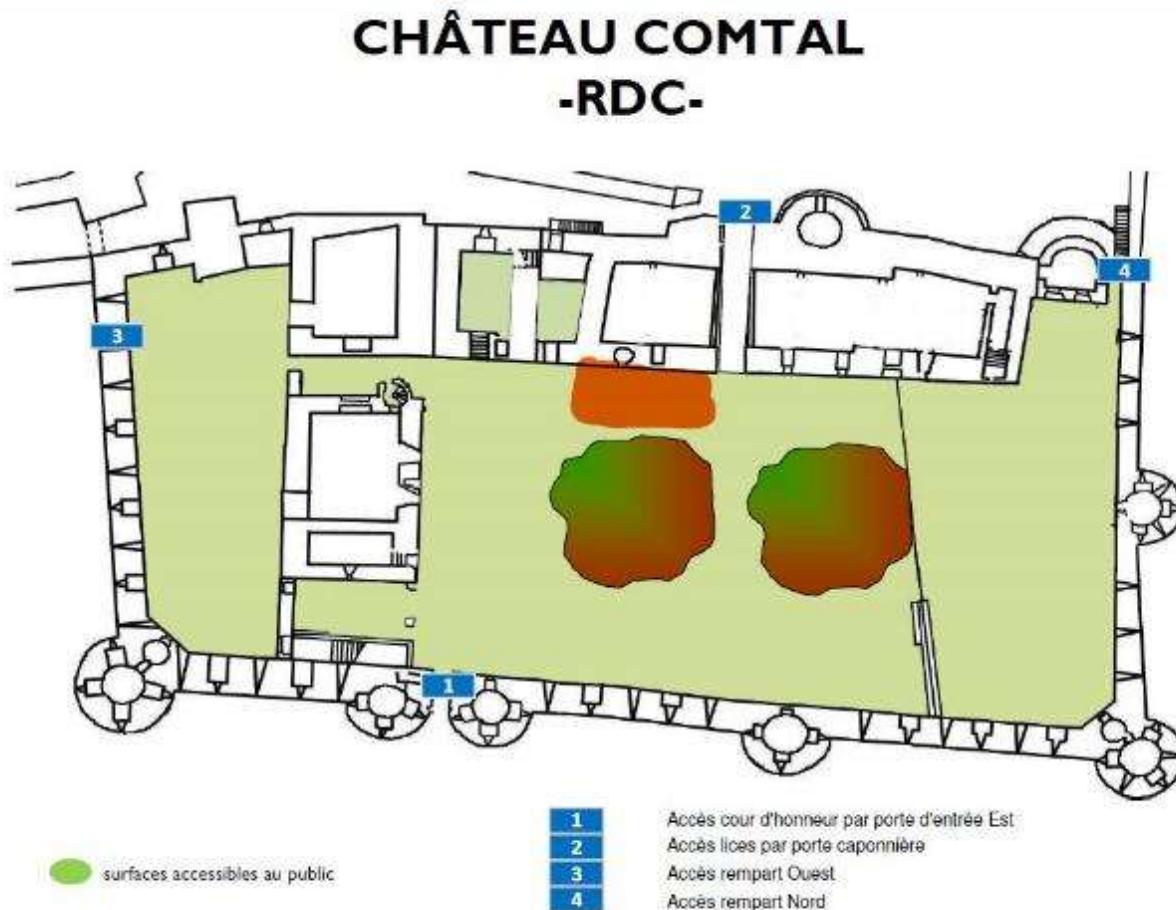
Si le CMN décide d'engager des négociations, les modalités et le calendrier seront librement définis par le CMN.

4.5. 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 à la sécurité. Il fera son affaire des visites de contrôle technique qui pourraient s'avérer nécessaires.

Annexe 1 : Plan des espaces matérialisant l'emplacement mis à disposition de l'Occupant (en orange)



Annexe 2 : Cahier des charges techniques

Type d'installation	Chalet en bois de 12 m ² maximum + installation de mobilier léger (emprise de 7m ²)
Espaces occupés	Emprise de 19 m ² maximum dans la cour d'honneur du château
Périodes d'exploitation	À compter du 1 ^{er} avril 2026 (date prévisionnelle) et jusqu'au 31 janvier 2029 Les candidats proposent des périodes et horaires d'exploitation dans leur offre
Espace de stockage possible	<input checked="" type="checkbox"/> OUI (« salle rouge » du Monument)
Ces espaces sont-ils en zone sous douane ?	<input checked="" type="checkbox"/> OUI Le visiteur ne peut accéder librement à la cour du château, il doit s'acquitter du droit d'entrée correspondant.
Branchemennt électrique possible	Le branchement de l'Occupant au réseau électrique du Monument est possible. Une facture complémentaire sera établie annuellement par le CMN
Branchemennt eau possible	<input checked="" type="checkbox"/> OUI Le branchement de l'Occupant au réseau d'eau du Monument est possible. Une facture complémentaire sera établie annuellement par le CMN
Possibilité d'installation de mobilier léger (quelques tables et chaises) à proximité de l'exploitation	<input checked="" type="checkbox"/> OUI, sur l'espace délimité à proximité du point de vente de restauration légère
Autres	Le candidat apporte une vigilance particulière à la gestion des déchets et s'engage dans une démarche éco responsable

Annexe 4 : attestation sur l'honneur

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

JE, SOUSSIGNÉ _____

AGISSANT EN QUALITÉ DE _____

DEMEURANT À _____

DECLARE

- ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-34 à 222-40, 313-1, 313-3, 314-1, 324-1, 324-5, 324-6, 421-1 à 421-2-4, 421-5, 432-10, 432-11, 432-12 à 432-16, 433-1, 433-2, 434-9, 434-9-1, 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 à 445-2-1 ou 450-1 du code pénal, aux articles 1741 à 1743, 1746 ou 1747 du code général des impôts, , ou pour recel de telles infractions, ainsi que pour les infractions équivalentes prévues par la législation d'un autre Etat membre de l'Union européenne.
- ne pas avoir fait l'objet depuis moins de trois ans, d'une condamnation pour les infractions visées aux articles L. 8221-1, L. 8221-3, L. 8221-5, L. 8231-1, L. 8241-1, L. 8251-1 et L. 8251-2 du code du travail, à l'article L. 1146-1 du même code ou à l'article 225-1 du code pénal ;
- ne pas faire l'objet d'une peine prononcée au titre de l'article 131-39 du code pénal ;
- ne pas être en état de liquidation judiciaire au sens de l'article L.640-1 et s. du code de commerce ou d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ;
- ne pas être déclaré en état de faillite personnelle, au sens de l'article L.653-1 et s. du code de commerce, ou d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ;
- ne pas être admis au redressement judiciaire, au sens de l'article L.631-1 du code de commerce, ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, sans justifier d'une habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution de la concession ;
- avoir souscrit les déclarations lui incombant en matière fiscale et sociale et acquitté les impôts et cotisations exigibles à cette date, ou s'être acquitté spontanément de ces impôts et cotisations avant la date du lancement de la présente consultation ou avoir constitué spontanément avant cette date des garanties jugées suffisantes par le comptable ou l'organisme chargé du recouvrement ;
- ne pas faire l'objet d'une mesure d'exclusion des contrats administratifs en vertu d'une décision administrative prise en application de l'article L. 8272-4 du code du travail ;

Fait à _____, le _____

MENTION MANUSCRITE
“*Lu et Approuvé*”

Signature :

Annexe 5 : attestation de visite obligatoire

A JOINDRE A L'OFFRE

Objet : mise à disposition d'espaces pour une activité de petite restauration (2026-080)
– Château et remparts de Carcassonne

Nom du candidat :

Date de la visite :

Le candidat

(Signature et tampon de l'entreprise)

**Le représentant du
Centre des monuments nationaux**

(Signature)

