

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS N°2026-265

MISE À DISPOSITION D'ESPACES POUR L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITÉ DE RESTAURATION LÉGÈRE OU ARTISANALE

À PRUDHOMAT (46), MAISON DES MOINES, EXTERIEURS DU CHATEAU DE CASTELNAU-BRETENOUX

<https://www.castelnau-bretenoux.fr/>



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

Le Centre des monuments nationaux souhaite permettre l'occupation de la maison dite des moines, au pied du château de Castelnau-Bretenoux à Prudhomat, pour une activité commerciale saisonnière de type espace de restauration légère, salon de thé ou boutique d'artisanat local.

Le château de Castelnau-Bretenoux, site touristique majeur, enregistre une fréquentation moyenne estimée à 34 000 visiteurs par saison (50 000 visiteurs /an), s'étendant de mai à septembre, sur les trois dernières années.

Le présent appel à manifestation d'intérêts est publié en application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Les espaces sont mis à disposition dans les conditions décrites ci-après pour l'organisation des activités susmentionnées à compter de juin 2026 (date à définir avec le CMN).

1- Présentation de la maison des moines

La maison des moines bénéficie d'un emplacement privilégié dans le bourg au pied du château de Castelnau-Bretenoux et proche de l'église collégiale. Comme l'église, elle date de la fin du Moyen Age et possède un caractère patrimonial affirmé.

Elle était exploitée comme gîte jusqu'en décembre 2025.

Il s'agit d'une maison en pierre, répartie sur deux niveaux, qui sera mise à disposition sans travaux d'adaptation à l'activité de la part du Centre des monuments nationaux. Les lieux sont donc pris en l'état par l'Occupant.

- **Agencement** : Le niveau principal, en rez-de-chaussée comprend une salle de 40 m², une petite cuisine et des toilettes. Un niveau de soubassement de même surface peut être occupé à des fins de stockage.
- **Équipement** : Le local est actuellement non meublé, ayant servi d'ancien gîte.
- **Espaces extérieurs** : Le bien dispose de deux terrasses calmes : l'une bénéficiant d'une excellente exposition au soleil, l'autre offrant un espace ombragé.

Un dossier photographique incluant quelques photos de la maison des moines est présenté en **annexe 1** du présent appel à manifestation d'intérêts.

2- Conditions d'exploitation

La clientèle cible principale est constituée des visiteurs du château de Castelnau, soit environ 34 000 visiteurs par saison, s'étendant de mai à septembre.

Les candidats sont invités à soumettre au CMN toute proposition d'activité jugée pertinente pour une clientèle touristique. Bien que la maison des moines soit particulièrement adaptée pour l'établissement d'un salon de thé ou d'une boutique, toutes les propositions innovantes et cohérentes avec l'environnement historique seront étudiées.

Les horaires d'exploitation devront coïncider le plus possible avec les horaires d'ouverture du château (mai, juin, septembre et octobre : 10h - 12h30 et 14h - 18h30 ; juillet et août : 10h - 18h30) ; l'exploitation en journée continue ou sur des plages partielles des horaires d'ouverture est possible, en revanche l'exploitation avant 9h et après 20h est exclue.

Il est important de noter que le lieu n'est pas situé sur le circuit piétonnier touristique principal. Par conséquent, la mise en place d'une signalétique adéquate est considérée comme indispensable pour capter efficacement la clientèle et assurer le succès de l'activité, dans le respect de la réglementation applicable. Une signalétique sera également mise en place au château.

En outre, un petit escalier en pierre est le seul accès aux espaces extérieurs de la maison et à celle-ci.

Les activités sont commercialisées et assumées par l'Occupant.

L'Occupant est entièrement et exclusivement responsable de tout accident, dégât ou dommage de toute nature pouvant résulter de son activité et/ou de son personnel qui serait causé aux espaces mis à disposition, aux biens et aux personnes. Il est entendu que l'Occupant est le seul responsable de la bonne exécution de la présente convention et de tout dommage susceptible d'être causé au Centre des monuments nationaux.

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

L'Occupant sera en outre, le seul responsable du respect de la législation et de la réglementation relative à la sécurité de son activité et de la réglementation relative aux établissements recevant du public notamment concernant les obligations en matière de sécurité et d'accessibilité.

Les aménagements doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement patrimonial et prestigieux du Monument. Les investissements et les aménagements sont pris en charge par l'Occupant et réputés amortis au terme de la convention d'occupation du domaine public qui sera conclue avec le candidat retenu. L'ensemble des aménagements envisagés est soumis à l'autorisation préalable écrite de l'Administrateur du Monument. L'Occupant est seul responsable de l'octroi desdites autorisations.

Un dossier technique devra être remis par l'Occupant au CMN (Administrateur et Architecte Urbaniste de l'État, Conservateur du Monument), pour accord, avant toute installation sur site.

L'Occupant prend à sa charge et apporte l'ensemble du matériel nécessaire au bon déroulement de ses activités.

L'Occupant adopte une démarche environnementale vertueuse, afin que son activité ait le moins d'impact possible sur l'environnement, notamment par le soin apporté à la gestion des déchets ou encore à la gestion d'énergie. La convention conclue avec le candidat retenu indiquera les actions mises en œuvre.

Pendant la durée de l'occupation, l'Occupant est tenu de respecter les lieux en les laissant propres et en procédant au retrait des déchets générés de son activité.

3- Conditions financières

L'Occupant perçoit les recettes provenant de l'exploitation de son activité, commercialisée et assumée uniquement par ses soins. Il assume les charges inhérentes à l'exercice de son activité (licences, charges sociales, frais, redevances, taxes et impositions de toute nature).

Les abonnements liés aux fluides sont assurés par le Centre des monuments nationaux, qui refacturera à l'Occupant la consommation sur sa durée d'occupation.

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. Cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du domaine. 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 quel que soit le chiffre d'affaires réalisé. Ainsi, la redevance d'occupation sera composée d'une part variable (pourcentage du chiffre d'affaires) et d'un minimum garanti.

4- Cadre juridique

Le titre 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.

Le titre d'occupation sera accordé à l'Occupant à titre strictement personnel.

La convention d'occupation temporaire sera conclue pour la saison 2026 soit pour 5 mois de juin (période prévisionnelle) à octobre.

5- Consultation

Une visite des espaces objets de la présente consultation est obligatoire. La demande de visite devra être faite au moins 48h à l'avance et se déroulera sur rendez-vous. Pour cela, il convient de se rapprocher de l'administratrice du château de Castelnau-Bretenoux, Diane Joy : diane.joy@monuments-nationaux.fr.

Toute personne intéressée par l'occupation de ces espaces est invitée à manifester son intérêt au Département des Affaires Juridiques et Immobilières du CMN (conseiljuridique@monuments-nationaux.fr) avec une présentation de son projet avant le 27 avril 2026, 12h00.

Le candidat présentera son offre de la façon la plus détaillée possible et composée a minima des parties suivantes :

- Le nom du candidat, sa forme juridique, sa raison sociale et ses coordonnées, les noms du ou des représentants légaux.
- Une présentation générale du projet, décrivant notamment l'activité exploitée, les produits proposés, les périodes et horaires d'exploitation envisagés, les différents tarifs, les moyens de paiements acceptés, la politique d'approvisionnement.
- La description des aménagements et du mobilier, choisis pour s'intégrer au mieux dans un contexte patrimonial.
- La date d'ouverture.
- La description de l'organisation et du fonctionnement, les moyens humains, les actions en faveur du développement durable et la gestion des déchets.

- Un business-plan présentant les investissements, les prévisionnels de recettes annuelles et le détail des charges d'exploitation des espaces.
- Une offre financière comportant : un montant minimum garanti (somme forfaitaire) correspondant à l'occupation des espaces ; 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 H.T.). Le chiffre d'affaires pris en compte est celui afférent à toute activité exercée dans le cadre de l'exploitation.

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 €.

Le candidat pourra joindre tout autre document permettant d'expliciter son offre.

L'agence économique de la Communauté de communes Cauvaldor se tient à disposition des candidats pour les aider à monter leur dossier de présentation, contacter Anne-Charlotte Coe : accocoe@cauvaldex.fr.

Les critères pondérés permettant de retenir un Occupant sont :

- 1- La qualité du projet dans sa globalité (activité proposée, aménagements, organisation) /60
- 2- La gestion sur place et actions en faveur du développement durable /20
- 3- La redevance /20

Le CMN se réserve 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.

Annexe 1 : dossier photographique



La maison des moines vue depuis le château



La terrasse de la maison des moines en contrebas du château



La cuisine (louée sans l'équipement électroménager)



La grande salle du rez-de-chaussée