

**APPEL À MANIFESTATION D'INTERÊTS N°2026-347**

**Mise à disposition d'espaces au sein de l'Hôtel de Sade (13210) pour l'exercice d'une activité de restauration**

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 l'Hôtel de Sade situé à Saint-Rémy-de-Provence.

En application de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la présente consultation est organisée par le CMN.

Les candidats sont invités à manifester leur intérêt pour l'exploitation des espaces décrits à l'article 2, pour l'exploitation d'une activité de restauration au sein de l'Hôtel de Sade (ci-après le « Monument ») à Saint-Rémy de Provence.

Les espaces sont mis à disposition dans les conditions décrites ci-après, dès le 1<sup>er</sup> juin 2026 (date prévisionnelle).

**1/ Présentation de l'Hôtel de Sade :**

Ce site était occupé à l'origine par un vaste ensemble thermal datant du IV<sup>ème</sup> siècle de notre ère, progressivement révélé grâce aux différentes campagnes de fouilles conduites depuis les années 1940. Un bâtiment de la dîme, des édifices religieux et privés s'agrègent à l'époque médiévale et moderne.

En 1513, Balthazar de Sade fait édifier un hôtel particulier dans un style mariant les répertoires gothique et Renaissance. Le site actuel est le résultat d'une opération de remembrement et de restauration de ces différents édifices, menée au début du XX<sup>e</sup> siècle sous l'action conjointe de l'architecte Jules Formigé et d'Henri Rolland, directeur des Antiquités de Provence afin d'y conserver les collections archéologiques de Glanum et d'y accueillir les chercheurs.

Situé au cœur de la vieille ville de Saint-Rémy-de-Provence, cet hôtel particulier, matérialise la puissance de la famille de Sade, anoblie par le pape au XIV<sup>e</sup> siècle. Le célèbre Marquis de Sade (1740-1814) fait partie des nombreux descendants du bâtisseur de l'hôtel particulier, mais il n'y a jamais résidé.

**2/ Description des espaces mis à disposition :**

Le CMN souhaite mettre à disposition d'un tiers les **espaces extérieurs situés au sein des deux cours de l'Hôtel de Sade et sur une partie des jardins** (espace entre les grilles intérieures et l'église St-Pierre).

**3/ Conditions d'exploitation :**

L'Occupant propose une offre de restauration à consommer sur place.

Il est demandé à l'Occupant de privilégier, autant que possible, des circuits courts et un approvisionnement local.

L'exploitation se fait uniquement en extérieur.

**L'occupation des espaces est permise dès le 1<sup>er</sup> juin 2026 et jusqu'au 31 octobre 2026** pendant les horaires d'ouverture du Monument. En outre, l'Occupant peut être autorisé à exploiter les lieux en dehors des heures d'ouverture du Monument, sous réserve de l'accord écrit de l'Administrateur et de la prise en charge des heures effectuées par les agents de surveillance en dehors de leurs obligations de service (décret du 15 février 2010).

L'accès au restaurant pour le public se fait par le portail de la cour (zone hors douane). Cet accès ne permet pas la visite du Monument et de ses collections qui reste soumise au paiement d'un droit d'entrée auprès de la billetterie de l'Hôtel de Sade.

# CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX

Les espaces mis à disposition devront être libérés par l'Occupant lors des manifestations accueillies ou organisées par le CMN (spectacles, concerts par exemple). L'Occupant ne peut se prévaloir d'aucune baisse de redevance ou d'indemnités à ce titre. L'Occupant adapte son exploitation aux activités du CMN.

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 par son activité et sa clientèle.

Le personnel de l'Occupant est entièrement à sa charge et sous sa responsabilité. Il s'engage à respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de sécurité des conditions de travail.

#### **4/ Aménagements de l'Occupant :**

Les espaces mis à disposition ne sont pas équipés pour accueillir une activité de restauration. Ainsi, pour exercer son activité, il revient à l'Occupant de prévoir à ses frais les installations nécessaires qui doivent être sobres et facilement démontables ou transportables, élégantes et en harmonie avec le Monument. Ainsi, l'achat de l'ensemble du matériel 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.

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.

Sur la base du dossier technique fourni par l'Occupant, son installation 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.

Par ailleurs, au titre des monuments historiques, la mise en place d'installations ou de constructions temporaires pour une durée supérieure à un mois et créant une surface égale ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> de plancher est assujettie à une autorisation de travaux dont la demande doit être déposée aux services instructeurs par le candidat retenu.

Une partie des collections de l'Hôtel de Sade étant accessible depuis les espaces mis à disposition pour l'activité de restaurant, l'Occupant doit, dès le début de la saison d'exploitation, sécuriser les espaces afin de permettre une séparation restaurant / Monument (espaces soumis au droit d'entrée).

#### **5/ 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).

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, par an.

En outre, conformément au décret n°2010-147 du 15 février 2010 fixant les modalités de rétribution des personnels relevant du ministère de la culture et de la communication et de ses établissements publics participant à l'organisation de manifestations au profit de tiers, l'Occupant est tenu de rembourser au Centre des monuments

# CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX

nationaux le montant de la rémunération due aux agents de surveillance pour les heures supplémentaires qu'ils pourraient être amenés à effectuer en dehors de leurs obligations de service.

Le compteur d'eau n'étant actuellement pas indépendant de celui du Monument, l'Occupant verse au CMN une somme forfaitaire annuelle dont le montant est à définir, en sus de la redevance annuelle. En ce qui concerne l'électricité, un sous-compteur est disponible. L'Occupant effectue les démarches correspondantes et s'acquitte des montants directement auprès du fournisseur d'énergie.

Les tarifs pratiqués par l'Occupant devront être affichés de manière visible à proximité des espaces occupés.

## **6/ 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.

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

La convention d'occupation temporaire sera conclue pour une saison d'exploitation de 5 mois, soit du 1<sup>er</sup> juin 2026 (date prévisionnelle) au 31 octobre.

Après bilan qualitatif et quantitatif entre le CMN et l'Occupant, la convention d'occupation du domaine public pourra être renouvelée par reconduction expresse pour une saison d'exploitation, soit du 15 juin 2027 au 31 octobre 2027 (date d'évacuation des lieux). La reconduction donnera lieu à la conclusion d'une nouvelle convention ou d'un avenant entre le CMN et l'Occupant. La décision de non-reconduction du CMN, pour quelque raison que ce soit, ne donne lieu à aucune indemnisation de l'Occupant.

## **7/ Consultation :**

Toute personne intéressée par l'occupation de ces espaces est invitée à manifester son intérêt au Département des Affaires Juridiques et Immobilières du CMN par courriel adressé à [conseiljuridique@monuments-nationaux.fr](mailto:conseiljuridique@monuments-nationaux.fr) avant le **4 mai 2026, 12h00** avec une présentation de son projet comprenant :

- présentation du candidat et lettre d'intention signée
- projet de restauration
- projet d'installation, caractéristiques techniques et délais d'installation et de désinstallation
- business plan et redevance

Les candidats sont libres de joindre à ces éléments toute information complémentaire qu'il leur semble utile de présenter.

Les critères de sélection de l'Occupant sont :

- Qualité de l'offre culinaire (produits proposés, matières premières, provenance, savoir-faire, prix) : 30 points
- Intégration et adéquation des installations avec le site : 30 points
- Gestion sur place, actions en faveur du développement durable : 20 points
- Redevance : 20 points

**Négociations** : lors de l'analyse, le CMN pourra faire parvenir à un ou plusieurs candidats des demandes de précisions ou d'approfondissements. Par ailleurs, le CMN pourra réaliser des négociations avec les candidats de son choix. La négociation peut concerner tous les aspects de l'offre, notamment technique.

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.