



## **Etude sur les conditions de création de structures d'hébergements dans les monuments nationaux**

**Maître d'ouvrage :** ATOUT France

**Partenaire :** Centre des monuments nationaux

### **CONTEXTE**

Une Convention cadre Culture – Tourisme a été signée le 6 novembre 2009 entre le ministère de la Culture et de la Communication et le secrétariat d'état chargé du Commerce, de l'Artisanat, des Petites et moyennes entreprises, du Tourisme, des Services et de la Consommation.

Dans cette convention, « les deux ministères affirment que la sauvegarde et la préservation du patrimoine monumental historique peuvent se concilier avec une exploitation économique raisonnable et respectueuse des lieux, c'est à dire sous les réserves expresses du respect des contraintes liées à la préservation du patrimoine et du contrôle par l'État du respect effectif de ces contraintes». Dans ce cadre, sont encouragées des opérations de valorisation du patrimoine par la création d'activités touristiques d'affaires, d'hébergement ou de création d'événements et Atout France, l'agence de développement touristique de la France, apporte son savoir faire en matière de développement touristique.

Le Centre des monuments nationaux est un établissement public du ministère de la culture et de la communication. Il a pour mission d'entretenir, de restaurer, de mettre en valeur et d'ouvrir au public les monuments historiques qui lui sont remis en dotation par l'Etat. Le Centre des monuments nationaux a ainsi accueilli, en 2008, 8 500 000 visiteurs dans les monuments dont il a la charge, ce qui fait de lui l'un des principaux opérateurs du tourisme culturel en France.

En cohérence avec les missions qui lui sont confiées et dans le cadre de son projet d'établissement, le Centre des monuments nationaux souhaite proposer une offre globale permettant de répondre à l'ensemble des besoins de ses visiteurs, tout en développant ses ressources propres.

Parallèlement à une démarche déjà engagée visant la réalisation d'espaces de restauration, le Centre des monuments nationaux souhaite mettre en place un programme d'investissements destiné à développer des structures d'hébergements. Ce programme ne peut être arrêté sans tenir compte de la viabilité économique des équipements à réaliser.

C'est pourquoi le Centre des monuments nationaux souhaite, préalablement à l'établissement de son programme, faire réaliser une étude de faisabilité pour les monuments qui, en première analyse, lui paraissent susceptibles d'intégrer une offre d'hébergements.

Le présent document constitue le cahier des charges de la consultation destinée à choisir le prestataire qui aura la responsabilité de réaliser cette étude.

## **OBJET DE L'ETUDE**

Le Centre des monuments nationaux souhaite créer des structures d'hébergements dans certains monuments historiques dont il a la charge. La présente étude a pour objet d'évaluer la pertinence et la viabilité économique de l'équipement envisagé en cohérence avec les missions du CMN d'ouverture à la visite et de conservation des sites dont il a en charge la gestion.

## **PERIMETRE DE L'ETUDE**

L'étude portera sur les 20 monuments suivants :

- le château d'Assier dans le Lot ;
- le château de Bussy-Rabutin en Côte-d'Or ;
- le château de Cadillac en Gironde ;
- le château de Carrouges, dans l'Orne ;
- la Cité de Carcassonne, dans l'Aude ;
- le château de Champs-sur-Marne, en Seine-et-Marne ;
- le château de Chareil-Cintrat, dans l'Allier ;
- le château de Gramont, dans le Tarn-et-Garonne ;
- le château de Jossigny, en Seine-et-Marne ;
- le château de la Motte-Tilly, dans l'Aube ;
- l'Hôtel de Lunas, dans l'Hérault ;
- l'Hôtel de Sade, dans les Bouches-du-Rhône ;
- la place forte de Mont-Dauphin, dans les Hautes-Alpes ;
- l'abbaye de Montmajour, dans les Bouches du Rhône ;
- le château d'Oiron, dans les Deux-Sèvres ;
- le domaine national de Saint-Cloud, dans les Hauts-de-Seine ;
- l'abbaye de la Sauve-Majeure, en Gironde ;
- le monastère de Saorge, dans les Alpes Maritimes ;
- la forteresse de Salses, dans les Pyrénées Orientales ;
- le fort Saint-André, dans le Gard à proximité d'Avignon

## **CHAMP GENERAL DE L'ETUDE**

### **Première phase : Diagnostic d'opportunité**

Pour chacun des 20 monuments, le prestataire étudie l'opportunité de développer une offre d'hébergements et propose différents scénarii envisageables tout en décrivant les pré-requis nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement de cette activité d'hébergement.

Le prestataire procède à l'analyse de chacun des 20 monuments au regard :

- des espaces disponibles susceptibles de permettre l'implantation des hébergements et des services et prestations associés indispensables (restaurants par exemple) : voir les observations particulières pour chaque monument notées ci-dessous ;
- de la fréquentation du monument (document remis par le CMN) et de la cohabitation entre visite des lieux et exploitation hôtelière ;
- du potentiel touristique de la destination ;
- de l'offre d'hébergement concurrentielle environnante ;
- des flux touristiques (hors excursionnistes) ;
- de la clientèle cible (typologie, groupes séminaires, groupes touristes étrangers, individuels, niveau de gamme, ...) ;
- des contraintes réglementaires liées à l'implantation d'hébergement notamment dans des sites classés au titre de la législation « monument historique », y compris les problèmes d'accessibilité ;
- du développement d'autres activités marchandes (séminaires, incentives, soirées privées...) en complément ou indépendamment.

Au terme de cette première phase le prestataire indiquera quels types d'offre d'hébergements (niveau de gamme, dimensionnement,...) peuvent être envisagés ou pas pour chacun des monuments analysés et explicitera ses conclusions favorables ou non à l'implantation d'un tel équipement.

## **Seconde phase : Etude de faisabilité technique et de viabilité économique**

Pour chacun des monuments sélectionnés à l'issue de la première phase, le prestataire déterminera les conditions nécessaires à la création de la structure d'hébergements préconisée et présentera des bilans prévisionnels d'exploitation et d'investissement, ainsi que toute simulation financière complémentaire utile. Il précisera notamment :

- les surfaces indispensables à l'exploitation de la structure ;
- la nature des aménagements à effectuer : chambres, espaces communs, installations techniques et réseaux, équipements pour la restauration éventuelle, sanitaires, etc. ;
- la saisonnalité ou non de l'ouverture ;
- le niveau de prix recommandé et les recommandations en terme de marque;
- le type de concession envisageable, comprenant notamment la participation éventuelle du cocontractant à l'investissement et le montant de la redevance exigible ;
- une hypothèse budgétaire du coût d'investissement et d'exploitation ;
- une simulation de fréquentation ;
- une hypothèse de chiffres d'affaires.

A l'issue de cette seconde phase, pour chacun des monuments analysés et sous forme de cahier des charges, le prestataire indiquera les modalités économiques, juridiques et financières adaptées à l'exploitation du service d'hébergement.

## **INFORMATIONS PARTICULIERES**

Tous les monuments entrant dans le périmètre de l'étude ne présentent pas les mêmes caractéristiques. Pour chacun de ces monuments, le Centre des monuments nationaux appelle l'attention du prestataire sur les éléments constituant des données particulières à prendre en compte.

Les informations relatives aux implantations ne sont cependant données qu'à titre indicatif et n'excluent pas la possibilité de propositions alternatives de la part du prestataire.

### ***Le château de Champs sur Marne***

Une implantation d'équipements hôteliers est envisagée dans les communs du château et dans les locaux occupés par le laboratoire de recherche des monuments historiques, situés au 29, rue de Paris à Champs-sur-Marne. Il est à noter que l'implantation d'un espace de restauration est actuellement à l'étude, notamment dans l'un des bâtiments de la cour de la ferme.

### ***Le château de Bussy-Rabutin***

Une implantation d'équipements d'hébergements est envisagée dans les communs et dans la ferme du château.

### ***Le château d'Assier***

L'emplacement d'un tel équipement est envisagé dans le château lui-même.

### ***Le château de Cadillac***

L'implantation d'un tel équipement est envisagée dans le château lui-même (bâtiment principal et retour des deux ailes en équerre). Le château qui a été pendant 130 ans une prison pour femmes fait l'objet depuis plusieurs années d'une importante campagne de restauration.

### ***Le château de Carrouges***

L'implantation d'un équipement d'hébergements est envisagée dans les communs du château et dans la ferme dite de la Bouvardière.

### ***La Cité de Carcassonne***

L'emplacement envisagé est situé dans les tours des remparts.

### ***Le château de Chareil Contrat***

L'implantation d'un tel équipement est prévue dans le château lui-même.

### ***Le château de Gramont***

L'implantation d'un tel équipement est prévue dans le château lui-même. Le prestataire étudiera également la possibilité de développer l'accueil de petits séminaires d'entreprises.

### ***Le château de Jossigny***

Ce château n'est pas encore ouvert au public.

L'étude doit donc permettre de compléter le programme d'aménagement préalable à l'ouverture.

Une implantation possible serait les communs du château.

L'implantation d'un espace à usage de restauration est également à l'étude dans le bâtiment dit « la Roberde », situé à l'extérieur du parc proprement dit, dans le village.

### ***Le château de la Motte-Tilly***

Une implantation serait possible dans les communs du château mais également dans les bâtiments administratifs.

### ***L'hôtel de Lunas***

L'hôtel de Lunas, propriété du Centre des monuments nationaux, est actuellement fermé en raison des importants travaux de restauration nécessaires à son ouverture.

Par ailleurs, plusieurs baux (d'habitation, professionnel et mixte) grèvent actuellement l'utilisation de cet immeuble.

### ***L'hôtel de Sade***

Ce monument n'est actuellement pas ouvert au public. Il abrite les objets mis à jour lors des fouilles réalisées sur le site de Glanum.

### ***La Citadelle de Montdauphin***

L'implantation d'un tel équipement est envisagée dans les cinq corps de bâtiment de la caserne de Rochambeau.

### ***L'abbaye de Montmajour***

L'implantation d'équipement d'hébergements est envisagée dans le bâtiment des Mauristes.

### ***Le château d'Oiron***

Les communs et la ferme du château sont des espaces susceptibles d'accueillir cet équipement. Une étude sur l'implantation d'un espace de restauration dans le monument est en cours.

### ***Le domaine national de Saint-Cloud***

Les espaces pressentis sont ceux du pavillon dit « de Valois », situé près de l'entrée principale du domaine. Cet ensemble immobilier accueillait l'Ecole Normale Supérieure, avant que sa gestion ne soit transférée au Centre des monuments nationaux.

### ***L'abbaye de la Sauve-Majeure***

L'implantation d'équipement d'hébergements est envisagée dans le bâtiment des Mauristes.

### ***Le monastère de Saorge***

Le monastère de Saorge accueille des écrivains en résidence dans les onze cellules du monastère aménagées à cet effet.

### ***La forteresse de Salses***

Une étude sur les parties basses de la forteresse est envisagée pour l'implantation de telles prestations.

### ***Le fort Saint-André***

Le prestataire étudiera les possibilités d'aménagement des bâtiments de casernement et de la maison Chamson.

## **Documents constitutifs du dossier documentaire remis par le maître d'ouvrage au démarrage de l'étude :**

Le maître d'ouvrage mettra à disposition du prestataire les documents suivants :

- plans et documents techniques lorsqu'ils existent ;
- schéma directeur d'aménagement lorsqu'il existe ;
- coordonnées des représentants du CMN à rencontrer ;
- courbe de fréquentation par mois des monuments ;
- étude des publics par site (selon disponibilité) ;
- Données sur l'offre concurrentielle lorsqu'elles sont en possession des services du CMN.

## **MODALITES D'EXECUTION**

Le maître d'ouvrage de la mission est ATOUT France.

Pour assurer le bon déroulement et le suivi de cette opération, l'étude sera suivie par un comité de pilotage, comprenant ATOUT France et le Centre des monuments nationaux, qui se réunira au minimum trois fois, pour une réunion de lancement, à l'issue de la première phase et pour une réunion de restitution. Ce comité se réunira néanmoins autant que de besoins.

## **FORME DU RENDU**

Un dossier de synthèse, pour chaque site, accompagné le cas échéant d'un projet de cahier des charges pour l'exploitation du lieu d'hébergement, sera rendu en 2 exemplaires papier (dont 1 non relié) et sous forme électronique au format Word sous Windows 98 (ou compatible).

## **CALENDRIER**

L'étude devra s'organiser sur un délai de 4 mois maximum. Le comité de pilotage attache une importance spécifique à la question du délai de réalisation.

## **MONTANT MAXIMUM DE LA MISSION**

Le montant de la mission, donné à titre indicatif, ne pourra dépasser 120 000 € HT.

## **ELEMENTS D'APPRECIATION DES CANDIDATURES :**

Le candidat, dans le champ de la présente commande, devra faire preuve de :

- une expérience et expertise de conseil dans les domaines de l'hôtellerie-restauration et activités affaires ;
- une compétence dans l'analyse économique de l'activité hôtellerie-restauration ;
- une compétence dans l'aménagement technique de structures d'hébergement et de restauration, notamment au sein de monuments historiques ;

## **CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES :**

Le candidat sera jugé par ordre d'importance sur :

- sa connaissance des problématiques liées au champ culturel et à l'activité hôtellerie-restauration également dans sa partie accueil des activités séminaires/incentives;
- ses références dans la création, la réhabilitation ou le repositionnement de structures d'hébergements et restauration ;
- la méthodologie proposée et son coût
- les délais de réalisation proposés

## **PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DEVIS :**

Les consultants établiront leurs propositions à partir des éléments décrits dans le présent cahier des charges ainsi qu'à partir de leur propre savoir-faire. La proposition sera détaillée et devra comporter :

- une note présentant la compréhension du sujet et proposant une approche méthodologique (pour la phase 1 et la phase 2) ;
- une liste de références ;
- la présentation du ou des intervenants pressentis pour conduire la mission ;
- une proposition de prix (nombre de jours, coût /journée selon la catégorie de l'intervenant) qui devra être exprimée en nombre de journées consultants.

## **REMISE DES OFFRES**

La date limite de remise des offres à ATOUT France est fixée au **18 janvier 2010 à 12 heures à l'adresse suivante :**

ATOUT France -- A l'attention de Mme Claire MERCIER - 23, place de Catalogne 75685 Paris Cedex 14.

La proposition pourra aussi être communiquée par mail aux adresses suivantes :

[.mercier@franceguide.com](mailto:.mercier@franceguide.com)

Une audition éventuelle des propositions retenues à l'écrit pourra avoir lieu d'ici **fin janvier**.

## **RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Tout renseignement complémentaire relatif au contenu de l'appel d'offres concernant cette consultation peut être obtenu auprès de :

Claire Mercier, Chargée de mission ATOUT France, 01 42 96 74 69

[.mercier@franceguide.com](mailto:.mercier@franceguide.com)

Christophe de Chassey, Chargé de mission ATOUT France, 01 42 96 74 41

[.dechassey@franceguide.com](mailto:.dechassey@franceguide.com)