

CENTRE DES MONUMENTS NATIONAUX

Domaine national de Rambouillet

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Démarche d'écoute du marché en vue de la restauration et de la mise en valeur de la
Caserne des Gardes du château de Rambouillet

Date limite de dépôt des contributions	Lundi 4 janvier 2027 à 18h
Lieu de publication	Plateforme PLACE / site internet du CMN / presse spécialisée
Contacts au CMN :	natacha.piquet@monuments-nationaux.fr isabelle.de-gourcuff@monuments-nationaux.fr

Article 1 – Objet et nature de la démarche

Le Centre des monuments nationaux (le « **CMN** »), établissement public d'Etat sous tutelle du ministère de la Culture, a décidé d'engager une démarche d'écoute du marché afin de recueillir l'avis des opérateurs économiques sur les conditions dans lesquelles la Caserne des Gardes du château de Rambouillet (le « **Site** »), monument historique, propriété de l'Etat, pourrait faire l'objet d'un projet de restauration et de mise en valeur porté, en tout ou partie, par un ou plusieurs acteurs privés.

Le présent appel à manifestation d'intérêt (l'« **AMI** ») a pour objet :

- de faire connaître le Site, son histoire, ses atouts et son territoire, ainsi que son cadre patrimonial, technique et réglementaire ;
- d'identifier les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par un projet de valorisation du Site ;
- de recueillir leur appréciation sur les usages économiquement soutenables et compatibles avec le Site, les modèles économiques envisageables et les conditions de leur éventuel engagement.

Le présent AMI ne constitue ni une procédure de publicité et de mise en concurrence, ni une offre de contracter. Il ne crée aucun engagement à la charge du CMN quant au lancement d'une procédure ou à la conclusion d'un contrat. Les contributions remises ne constituent pas des offres et n'engagent pas leurs auteurs sur un plan contractuel ou précontractuel.

La forme juridique du futur contrat n'est pas encore arrêtée. La présente démarche ne préjuge en rien de la nature du contrat qui pourrait être conclu ou de la procédure qui pourrait, le cas échéant, être mise en œuvre.

La participation à l'AMI n'est pas une condition pour se porter candidat à une éventuelle procédure ultérieure et ne procurera aucun avantage à ce titre. En sens inverse, elle ne fait pas obstacle à une telle candidature. Les informations non confidentielles communiquées dans le cadre de l'AMI seront, le cas échéant, mises à la disposition de l'ensemble des candidats à la procédure subséquente.

Les contributions sont remises à titre gracieux. Aucune rémunération ni indemnisation ne sera versée aux participants, quelle que soit l'étendue de leur contribution. Le CMN ne sollicite aucune étude, esquisse ou projet de la part des opérateurs dans le cadre de cet AMI.

Article 2 – Présentation du Site et de son territoire

Rares sont les monuments historiques de cette envergure qui s'ouvrent aujourd'hui à un projet de valorisation privé, à moins d'une heure de Paris. Écrin des écuries du comte de Toulouse puis de Louis XVI, prolongement naturel d'un château qui fut tour à tour demeure royale, impériale et présidentielle, la Caserne des Gardes offre à des opérateurs et à des investisseurs l'occasion de porter un projet singulier, adossé à une histoire, à un paysage et à un territoire d'exception.

2.1 Un monument d'exception au cœur du Domaine national

Le château de Rambouillet, ainsi que ses fabriques (chaumière aux coquillages, laiterie de la reine) et jardins, soit 150 hectares, sont affectés au Centre des monuments nationaux (CMN) depuis 2009. En 2018, le château perd son statut de résidence présidentielle et le CMN en devient l'unique affectataire, faisant de Rambouillet l'un de ses projets prioritaires. Le parcours de visite est ainsi entièrement repensé autour d'un récit renouvelé qui s'inscrit dans l'histoire singulière de ce site, à la fois haut lieu de diplomatie et riche d'un formidable patrimoine bâti et paysager.

La Caserne des gardes, qui se situe à l'entrée du domaine national de Rambouillet (dans le périmètre duquel elle a été en partie inscrite par le décret n°2024-472 du 24 mai 2024), à proximité immédiate du château, est un bâtiment d'environ 220 mètres de long et de 9 000 m². Elle a été construite au début du XVIII^e siècle, lors de l'acquisition du domaine par le comte de Toulouse pour y loger ses écuries. Elle a ensuite été agrandie et embellie par son fils, le duc de Penthièvre, puis modifiée par Louis XVI lorsqu'il achète le domaine en 1783.

Propriété de l'État, le bâtiment a été affecté au ministère des Armées à compter de 1876, d'abord comme école militaire préparatoire d'infanterie avant d'être transformé en logements. Le ministère des Armées a renoncé à son utilisation en 2023 et l'a remis à l'administration chargée des Domaines, représentée par la direction départementale des finances publiques des Yvelines (DDFiP 78).

Par sa position géographique, dans le prolongement du château, au cœur d'un domaine clos de près de 1 200 hectares et d'une forêt domaniale, la Caserne des gardes, qui constitue un ensemble d'un grand intérêt patrimonial, a toujours eu un fonctionnement intrinsèquement lié au château et à son histoire, que ce soit dans son rôle équestre d'origine ou beaucoup plus récemment dans celui de cantonnement lors de l'utilisation du château comme résidence présidentielle. Le bâtiment a été conçu comme le prolongement du château qui, de taille réduite, n'avait pas la capacité d'accueillir des appartements d'invités et un certain nombre de services nécessaires à son fonctionnement. Le bâtiment est entièrement localisé dans le « petit parc », qui est confié en gestion au CMN : le CMN assure l'accès au domaine, notamment automobile, depuis la grille de la Motte et la route de Guéville.

Pour mémoire, deux autres établissements publics nationaux sont présents dans ce vaste domaine, la Bergerie nationale, centre d'enseignement zootechnique et exploitation agricole, et l'établissement public du château de Chambord qui gère le « grand parc », y assumant la responsabilité de la gestion forestière, des activités cynégétiques, de l'entretien des voiries (5,5 km de routes) et de la conservation du patrimoine (une vingtaine de bâtiments).

En ce qui concerne le cadre réglementaire applicable à la caserne des gardes, les façades et toitures ont été classées monuments historiques par arrêté du 30 novembre 2010. Plus récemment, hormis les parties récentes se situant rue de la Motte, la caserne des gardes a été intégrée au domaine national de Rambouillet et donc classée au titre des monuments historiques par décret n° 2024 472 du 24 mai 2024.

Depuis sa remise à la DDFiP des Yvelines par le ministère des Armées, la Caserne des gardes est désaffectée dans son intégralité.

Compte-tenu de l'état dégradé de la Caserne, la DDFiP 78 a commandé une étude de diagnostic patrimonial et sanitaire du bâtiment qui a été remise le 24 juillet 2024 (en annexe du présent règlement). Cette étude évalue la remise en état du clos-couvert et des logements à 16,15 M€ HT et une restauration plus complète à 29,15 M€ HT. Des chiffrages complémentaires sont en cours de réalisation.

2.2 Une destination attractive, au cœur d'un bassin économique de premier plan

Un Domaine national dont l'attractivité se confirme. Avec 2,4 millions de promeneurs accueillis en 2025, le Domaine national de Rambouillet compte parmi les grands sites de patrimoine et de nature d'Île-de-France. La fréquentation du château a progressé de 27 % en 2024, portée par une expérience de visite entièrement renouvelée par le CMN. La Bergerie nationale, la forêt de Rambouillet et les nombreux itinéraires de randonnée et de promenade complètent une offre qui attire, tout au long de l'année, un public familial, culturel et de loisirs.

Une situation idéale, à moins d'une heure de Paris. La Caserne des Gardes se trouve à proximité immédiate de la gare de Rambouillet, desservie par la ligne N du Transilien et par des TER, qui place Paris à moins d'une heure. Pour la clientèle régionale et d'affaires, le site bénéficie de la proximité de la RN10 et des autoroutes A10, A11 et A12. À l'interface du Domaine national, du centre-ville, de la gare, de la forêt et de la Bergerie nationale, il constitue un véritable carrefour.

Un bassin de vie dense à proximité. Rambouillet (27 145 habitants), ville-centre de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (36 communes, 77 546 habitants) et lauréate du programme Action Cœur de Ville, rayonne sur l'ensemble du Sud Yvelines. Le niveau de vie médian de ses habitants (31 530 € en 2023) est supérieur de 22 % à la moyenne nationale ; 19,9 % des actifs sont cadres et 21,4 % des habitants sont diplômés d'un bac+5 ou plus. Ce profil constitue une clientèle locale naturelle pour une offre premium de restauration, de bien-être et d'événementiel.

Un tissu économique dense, adossé à des filières d'excellence. Pôle d'emploi du territoire (indice de concentration de l'emploi de 107,3), Rambouillet a enregistré 451 créations d'entreprises en 2025. À 30 à 45 minutes du Site se concentrent plusieurs centres de décision et d'innovation d'envergure internationale, notamment :

- le Technocentre Renault à Guyancourt, premier centre de recherche et développement automobile d'Europe (plus de 9 000 salariés) ;
- les sites de Thales à Élançourt et Vélizy (5 000 salariés à terme) et d'Airbus Defence and Space à Élançourt (1 800 salariés et 1 700 partenaires) ;
- le Centre technique Stellantis (2 400 salariés) et Dassault Systèmes, à Vélizy ;
- le parc d'activités Inovel Parc à Vélizy, qui réunit plus de 1 000 structures et 50 000 actifs.

Le département des Yvelines s'appuie sur des filières structurantes et compétitives (automobile et mobilités, aéronautique, spatial et défense, numérique, cosmétique) et compte plus de 25 000 emplois dans l'hébergement et la restauration. Ces entreprises constituent une clientèle cible pour des séminaires, des conventions, des événements et des séjours d'affaires dans un cadre patrimonial, discret et différenciant.

Un territoire de nature et de tradition équestre. Au cœur de la Haute Vallée de Chevreuse, Rambouillet s'inscrit dans le premier département équestre de France, qui compte plus de 200 établissements équestres, dont une vingtaine de haras, et 450 km d'itinéraires de randonnée équestre. La ville accueille l'unique CFA équin d'Île-de-France et l'hippodrome de la Villeneuve. Cet ancrage fait écho à la vocation historique de la Caserne des Gardes, conçue pour abriter les écuries du château.

Une offre d'accueil haut de gamme encore à inventer. Rambouillet ne compte aujourd'hui aucun établissement hôtelier de 4 étoiles plus ; l'offre de cœur de ville, d'environ 160 chambres, et la restauration, majoritairement de type brasserie, ne sont pas à la hauteur du potentiel touristique et économique de la destination. Les acteurs institutionnels et économiques rencontrés partagent ce constat : la clientèle d'affaires et de séminaires, la clientèle touristique et les habitants du territoire sont aujourd'hui peu servis. Les premiers échanges conduits avec des opérateurs de l'hôtellerie et de la restauration ont confirmé l'intérêt suscité par le cadre patrimonial du Site, par son lien avec le château et par la promesse, rare, de séjourner dans un lieu chargé d'histoire.

La Caserne des Gardes réunit ainsi les conditions d'un projet de destination singulier, qui pourrait associer hébergement, gastronomie, bien-être, séminaires et événementiel, ou tout autre usage compatible avec le monument que les participants souhaiteraient proposer.

2.3 Cadre patrimonial

La qualité patrimoniale du Site constitue l'un de ses principaux atouts. Tout projet devra s'inscrire dans le respect de l'intégrité du monument, selon les orientations exprimées par la conservation régionale des monuments historiques de la DRAC Ile de France, notamment :

- le respect de la volumétrie générale du bâtiment ;
- la restauration des façades et des couvertures conformément aux dispositions d'origine ;
- la conservation des menuiseries anciennes et des planchers d'origine.

Sous réserve de leur validation par la conservation régionale des monuments historiques et par l'architecte des Bâtiments de France, certaines interventions d'adaptation pourraient être envisagées, telles que

l'intégration d'ascenseurs, la couverture d'une cour intérieure, la restitution du R+1 de l'aile Est ou l'aménagement d'un stationnement sur le parvis ouest.

Ces pistes sont mentionnées à titre purement indicatif. Elles ne constituent pas des prescriptions du CMN et ne préjugent pas des autorisations qui pourraient être délivrées par les autorités compétentes (Direction régionale des affaires culturelles notamment).

Les participants sont invités à faire part de leur appréciation sur ces contraintes et adaptations.

2.4 Orientations générales

L'objectif est de redonner un avenir au Site en favorisant son occupation, sa restauration et sa pérennité.

À ce stade de la réflexion, les orientations générales suivantes sont posées :

- l'État demeurera propriétaire du Site ;
- l'État n'aura pas vocation à porter les investissements de restauration et de mise en valeur ;
- l'exploitation du Site aura vocation à être équilibrée sans subvention d'exploitation ;
- une partie des surfaces du Site, de l'ordre de 600 à 900 m², demeurera réservée à l'usage du CMN pour ses propres besoins, le château de Rambouillet, géré par le CMN se situant à proximité de la Caserne des gardes ;
- les usages devront être compatibles avec l'intégrité patrimoniale du monument, son histoire et plus largement le fonctionnement du Domaine national ;

Article 3 – Participants à l'AMI

L'AMI est ouvert à tout opérateur économique, seul ou en groupement, notamment et sans que cette liste ne soit limitative :

- exploitants (hôtellerie, restauration, bien-être, événementiel, activités culturelles ou de loisirs, commerces divers, tertiaire, etc.) ;
- gestionnaires ;
- investisseurs, foncières et porteurs d'actifs immobiliers ;
- opérateurs « assembleurs » susceptibles de porter l'ensemble d'un projet ;
- entreprises ;

Les participants peuvent répondre sur tout ou partie des thèmes du questionnaire, au regard de leur seul métier et branche d'activité.

Article 4 – Déroulement de la démarche

4.1 Calendrier prévisionnel

Étape	Date
Visites du Site (sur inscription)	Mardi 17 novembre 2026 à 10h ou 13h30
Date limite des questions écrites	Mardi 1 ^{er} décembre 2026 à 18h
Date limite de dépôt des contributions	Lundi 4 janvier 2027
Entretiens individuels	Du mardi 1 ^{er} au mardi 15 décembre

4.2 Visites du Site

Des visites du Site sont organisées selon un protocole identique pour tous les participants (même périmètre de visite et mêmes interlocuteurs).

Les demandes de visite sont adressées à isabelle.de-gourcuff@monuments-nationaux.fr, copie natacha.piquet@monuments-nationaux.fr avant le lundi 16 novembre midi au moyen de la fiche figurant en **annexe 3**.

La participation aux visites est limitée à 3 personnes par participant.

Aucune information autre que celles figurant au sein du présent document et de ses annexes ne sera communiquée à l'occasion des visites.

4.3 Questions

Les questions sont adressées exclusivement par écrit sur la plateforme PLACE.

Les réponses présentant un intérêt commun seront rendues accessibles à l'ensemble des participants, sans mention de l'auteur de la question.

4.4 Entretiens

À l'issue de l'analyse des contributions, le CMN pourra proposer un entretien aux participants afin de mieux comprendre leurs réponses.

Ces entretiens seront d'une durée identique pour chacun des participants. Ils seront conduits en présence d'au moins deux représentants du CMN et de ses conseils, sur la base du questionnaire et d'un support commun. Les entretiens donneront lieu à un compte rendu.

La participation aux entretiens est limitée à **3 personnes** par participant.

Article 5 – Contenu et modalités de dépôt des contributions

Chaque contribution, rédigée en langue française, comprend :

- la fiche d'identification (Annexe 1, partie A) ;
- une présentation du participant, de ses activités et de ses principales références comparables – **qui ne pourra excéder cinq (5) pages** ;
- les réponses – **à tout ou partie du questionnaire** (Annexe 1, partie B), sous la forme de leur choix ;
- l'indication expresse des informations relevant du secret des affaires du participant ;
- un contact (téléphone et courriel) en vue d'un éventuel entretien.

Les contributions sont transmises par voie électronique sur la plateforme PLACE **au plus tard le 4 janvier 2027 à 18h**.

Article 6 – Confidentialité et traitement des informations

Les contributions et les comptes rendus d'entretien sont portés à la seule connaissance des agents du CMN et de ses conseils ayant à en connaître.

Les informations désignées par les participants comme relevant du secret des affaires, au sens de l'article L. 151-1 du code de commerce, ne seront pas communiquées aux autres participants ni aux tiers, sous

réserve des obligations légales du CMN, notamment en matière de communication des documents administratifs.

Le CMN pourra, si les échanges le justifient, proposer aux participants la signature d'un accord de confidentialité.

Les informations générales et non confidentielles issues de la démarche pourront être utilisées par le CMN pour définir les orientations du projet. Les participants acceptent que le CMN fasse un usage anonymisé et agrégé de leurs contributions.

Les données personnelles collectées sont traitées aux seules fins de la présente démarche, conformément au RGPD.

Article 7 – Contacts

Pour toute information relative au présent AMI, le référent désigné par le CMN sera :

Isabelle de Gourcuff, administratrice du Domaine national de Rambouillet, isabelle.de-gourcuff@monuments-nationaux.fr

Natacha Piquet, cheffe du département des affaires juridiques et immobilières, natacha.piquet@monuments-nationaux.fr

Seules les adresses indiquées au présent AMI sont habilitées à recevoir des questions ou contributions. Aucun autre contact ne doit être pris avec les agents du CMN ou ses conseils au titre de la présente démarche.

Annexe 1 – Fiche d'identification et questionnaire

Partie A – Identification du participant

Rubrique	Réponse
Raison sociale, forme juridique, SIREN	
Appartenance à un groupe	
Catégorie (GE, ETI, PME, TPE, ESS)	
Métier(s) : exploitant / gestionnaire / investisseur / assembleur / autre...	
Chiffre d'affaires des 3 derniers exercices	
Effectif	
Interlocuteur (nom, fonction, téléphone, courriel)	
Réponse seul ou en groupement (membres)	

Partie B – Questionnaire

Note à l'attention des participants : Les questions sont ouvertes. Le participant répond au regard de son seul métier/branche d'activité et peut laisser sans réponse les thèmes qui ne le concernent pas.

Thème 1 – Expérience et références

1. Quelles sont vos références sur des sites patrimoniaux, protégés ou appartenant à une personne publique ? Quels enseignements en tirez-vous ?
2. Sous quelles formes contractuelles êtes-vous habituellement intervenu sur ce type de sites ?

Thème 2 – Perception du Site et de son environnement

3. Comment appréciez-vous l'attractivité du Site et de son territoire (Château, Domaine national, bassin de clientèle, accessibilité) ?
4. Quels atouts et quelles faiblesses identifiez-vous ?

Thème 3 – Usages envisageables

5. Quelles activités envisageriez-vous de développer sur le Site ?
6. Quelles hypothèses d'exploitation structurantes pour votre potentielle activité retiendriez-vous (surface, tarifs, nombre de chambres, charges, etc.) ?
7. Quelles activités complémentaires seraient, selon vous, nécessaires ou pertinentes pour votre activité (restauration, bien-être, événementiel, accueil d'entreprises, autres) sans nécessairement que vous les portiez ?
8. Quelles synergies envisagez-vous avec le Château et le Domaine national ?

Thème 4 – Contraintes et conditions de faisabilité

9. Quelles contraintes patrimoniales, techniques ou réglementaires vous paraissent les plus structurantes ?
10. Quelles conditions d'accès et de stationnement vous paraissent indispensables ?
11. Quels prérequis (calendrier d'urbanisme, autorisations, études) conditionneraient votre engagement ?

Thème 5 – Modèle économique et portage

12. Quel rôle seriez-vous prêt à assumer : investissement immobilier, exploitation, apport de marque, gestion pour compte de tiers ?
13. Quelle répartition des risques (immobilier, exploitation, commercial) vous paraît réaliste ?
14. Seriez-vous disposé à constituer un groupement ou une société de projet pour accompagner le projet de réhabilitation du site ?
15. Quel ordre de grandeur d'investissement vous paraît cohérent ?
16. Quelle durée de contrat vous paraîtrait nécessaire à l'amortissement des investissements ?
17. Quelles modalités de redevance ou de partage de la valeur avec le CMN vous paraîtraient soutenables ?

Thème 6 – Cadre juridique

18. Quels éléments d'un futur cadre contractuel seraient déterminants pour votre engagement (durée, droits réels, faculté de céder ou de financer, sort des investissements en fin de contrat) ?
19. Quels éléments seraient rédhibitoires ?

Thème 7 – Responsabilité environnementale et sociale

20. Quelles démarches mettriez-vous en œuvre en matière de sobriété énergétique, de réemploi et d'ancrage local (emploi, filières, insertion) ?

Thème 8 – Calendrier et suites

21. Quel calendrier de réalisation vous paraît réaliste ?
22. Quelles informations complémentaires vous seraient nécessaires pour approfondir votre intérêt ?
23. Souhaitez-vous être reçu en entretien ?

Annexe 2 – Liste des documents mis à disposition

Le dossier des pièces techniques est annexé au présent règlement:

- les plans / coupes / façades du bâtiment GEFA géomètre expert,
- le diagnostic structurel BET AKILA,
- le diagnostic fluides et réseaux B3E – Ingénieurs Conseils,
- le diagnostic patrimonial et sanitaire – ITM associés architectes,
- les études parasitaires.

Annexe 3 – Fiche de demande de visite

Participant	
Nom et fonction des visiteurs (3 maximum)	
Créneaux souhaités parmi ceux proposés	
Coordonnées	

Le participant prend acte que la visite est organisée selon un protocole identique pour tous, qu'aucune information complémentaire n'y sera délivrée et que les questions posées à cette occasion seront traitées selon les modalités de l'article 4.3.