



**France Tourisme Ingénierie  
« REINVENTER LE PATRIMOINE »**

**DISPOSITIF D'APPUI INGENIERIE PORTANT SUR  
LA VALORISATION TOURISTIQUE DE SITES PATRIMONIAUX EN FRANCE**

**APPEL A PROJETS**

## 1. CONTEXTE

---

Le tourisme est un secteur économique majeur en France, comptant pour 7,4% du PIB (dont 4,9 % attribuable aux visiteurs français et 2,5 % aux visiteurs internationaux). Si la France, en 2018, demeure la première destination mondiale avec 89,4 millions d'arrivées internationales en métropole, elle reste troisième en termes de recettes touristiques et doit faire face à une concurrence de plus en plus forte de pays matures et émergents.

Dans ce contexte, les enjeux d'attractivité et de compétitivité de l'offre française sont devenus majeurs pour le secteur. L'importance de disposer d'une offre diversifiée et de qualité, suscitant l'envie et l'intérêt auprès des visiteurs locaux et internationaux de découvrir ou redécouvrir la France passe notamment par la valorisation de ses richesses patrimoniales existantes à réhabiliter, à rénover ou à réorienter vers de nouveaux usages.

Le patrimoine culturel représente en effet l'un des principaux atouts touristiques de la France. Avec plus de 44 000 Monuments historiques classés ou inscrits, près de 100 000 emplois et des retombées économiques estimées en moyenne à 15 milliards d'euros, cette filière a un impact direct très important sur le développement économique de nos territoires.

Cependant, les propriétaires de Monuments historiques classés et/ou inscrits doivent faire face régulièrement à des campagnes de travaux très coûteuses pour les préserver. Dans le contexte de raréfaction des fonds publics, s'engager dans des projets de valorisation des sites par la gestion commerciale de services touristiques marchands (hébergement, restauration, activités de loisirs et événementielles, animation culturelle, ...), constitue un moyen privilégié de dégager les ressources nécessaires à la conservation, la restauration et plus largement le rayonnement et la pérennité de notre patrimoine.

Dans le même temps, il existe un fort attrait des clientèles, notamment internationales, pour le patrimoine français, permettant de développer des expériences clients uniques et innovantes.

Fort de ces constats, il apparaît nécessaire de renforcer l'accompagnement de ces projets, à travers la définition d'un cadre national permettant de susciter localement l'émergence de projets marchands viables, participant à la sauvegarde des bâtiments patrimoniaux concernés et contribuant à l'attractivité touristique de leur territoire d'implantation.

Dans cette perspective, le Comité Interministériel du Tourisme (CIT) du 17 mai 2019 a décidé la création d'un fonds d'ingénierie, première étape dans la chaîne de valeur visant à favoriser l'émergence de projets d'investissement touristique au sein de sites patrimoniaux.

Le fonds d'ingénierie s'inscrit dans le cadre d'un projet plus global baptisé « Réinventer le Patrimoine », qui visera au développement d'une filière d'acteurs intéressés par la valorisation touristique du patrimoine historique.

La Direction de l'Investissement de la Banque des Territoires et Atout France participent au déploiement de ce dispositif d'assistance en ingénierie, dédié à l'accompagnement de porteurs de projets publics. L'Etat contribue pleinement à cette démarche en mobilisant les ministères de la Culture et de la Cohésion des Territoires et relations avec les Collectivités territoriales.

« Réinventer le Patrimoine » est placé sous le haut parrainage de Philippe Augier, Maire de Deauville.

En année 1, le dispositif sera en phase d'expérimentation dans le cadre d'un appel à projets, dont les modalités font l'objet de la présente consultation.

## **2. OBJECTIFS DU DISPOSITIF**

---

« Réinventer le Patrimoine » a pour objectif de développer l'offre touristique et événementielle au sein de bâtiments patrimoniaux, dans les perspectives de sauvegarde du patrimoine, d'attractivité des territoires et de développement économique.

Il accompagne les porteurs de projets dans la définition et la faisabilité de projets d'investissement, visant des modèles économiques équilibrés et pérennes, avec gestion confiée à des exploitants privés.

Les projets pourront concerner l'ensemble des activités économiques à dominante touristique pouvant être déployées dans une perspective d'attractivité des territoires : hôtellerie et restauration, mais également activités culturelles, événementielles et animations, tiers-lieux. Le dispositif ne concerne pas les projets ayant pour vocation à être totalement subventionnés ni exploités par la puissance publique.

Le présent dispositif ne vise pas à participer au financement du projet mais intervient en amont de celui-ci, afin d'accompagner son porteur dans la validation de l'ensemble des prérequis constitutifs du projet, tant sur le volet de la préservation du patrimoine, de la conception de l'offre touristique, que ceux de la faisabilité architecturale et technique, de la définition du modèle économique et du montage juridique, en vue de faciliter sa mise en œuvre.

« Réinventer le Patrimoine » vise enfin au développement d'une filière d'acteurs intéressés par la valorisation touristique du patrimoine historique, en favorisant la rencontre entre propriétaires publics et opérateurs privés, investisseurs et exploitants, sur la base d'un travail préalable de vérification de l'opportunité et de faisabilité technique et économique.

L'expérimentation concerne 10 projets qui seront sélectionnés dans le cadre de cet appel à projets et bénéficieront, chacun, d'un accompagnement en ingénierie afin de faciliter leur montage.

## **3. CRITERES D'ELIGIBILITE**

---

Pour pouvoir bénéficier d'un accompagnement en ingénierie de « Réinventer le Patrimoine », les projets candidats devront respecter les points suivants :

### **I. Bénéficiaires**

Cet appel à projets s'adresse aux propriétaires de sites personnes morales implantées en France métropolitaine et outre-mer :

- les collectivités locales et EPCI,
- les établissements publics, les syndicats mixtes,
- les associations de loi 1901 d'intérêt général, les fondations.

Le porteur du projet et son (ou ses) partenaire(s) seront clairement identifiés et signataires du formulaire de candidature.

## **II. Typologie des sites**

Le projet pourra concerner :

- un site disposant d'une qualité architecturale ou patrimoniale remarquable reconnue localement ;
- un site inscrit sur une liste de protection de l'Etat (ex : Monument historique, bâtiment ou ensemble compris dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, ou UNESCO).

## **III. Typologie des projets**

Le projet devra viser une future mise à disposition du site à un (ou des) gestionnaire(s) privé(s) selon des modalités juridiques adaptées : baux emphytéotiques pour concessions long terme ou affermage, et redevances compatibles avec l'économie des projets.

Il concernera un projet touristique:

- mixant plusieurs usages (culturel, évènementiel, hébergement, tiers lieux, animation locale...),
- ou à vocation unique, notamment hôtelière ou évènementielle.

Le projet devra présager de la possibilité d'un modèle d'exploitation équilibré.

Il valorisera le caractère du bâti tout en étant innovant.

Il devra enfin permettre le maintien d'une accessibilité, pérenne ou ponctuelle, au public (visite, et/ou accès aux jardins, à l'offre de restauration, animations évènementielles ponctuelles ou régulières, ...).

## **IV. Etat du bâti et accessibilité**

Le site ne devra pas nécessiter de trop lourds travaux de réhabilitation structurels (ex : gros travaux toitures, façades, gros œuvre... etc.), susceptibles de générer un coût d'investissement considérable au regard de l'économie touristique du projet.

Les conditions d'accès et de connexion internet seront prises en compte.

Il devra exister des possibilités de parking.

L'accessibilité du site (desserte routière, ferroviaire et aéroportuaire) sera bien entendu examinée.

## **V. Dynamique de portage :**

Le projet touristique envisagé devra faire l'objet d'une validation de principe des acteurs institutionnels locaux concernés (Etat/DRAC, collectivités).

Il devra être porté par un chef de projet référent, désigné et en charge du pilotage.

## **4. CONTENU DE L'ACCOMPAGNEMENT**

---

Les 10 projets sélectionnés bénéficieront d'un accompagnement en ingénierie piloté par Atout France et la Banque des Territoires.

L'accompagnement en ingénierie se déroulera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et se traduira pour chaque projet sélectionné par :

- une mobilisation d'un maximum de 20 jours d'expertise Atout France,
- une capacité de cofinancement d'études complémentaires en respectant un taux de cofinancement maximal de 50%,
- un appui technique de tous les partenaires institutionnels concourant à l'organisation de cet appel à projets.

L'accompagnement portera sur l'appui à la définition et consolidation du projet : analyse du marché, définition de la programmation envisageable suivant le positionnement souhaitable et la configuration du site d'implantation, diagnostics de faisabilité technique, facilitation des interfaces avec des opérateurs exploitants et des investisseurs, appui au montage juridique et financier....

Il est à noter qu'une démarche de sollicitation d'opérateurs exploitants et d'investisseurs français et internationaux est également conduite par la Banque des Territoires et Atout France dans le cadre de « Réinventer le Patrimoine » afin de faciliter les montages futurs des projets d'investissement retenus dans le cadre de l'appel à projets.

Il est prévu, pour les projets lauréats concernant un bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques, la prise en charge par l'Etat (DRAC) d'une partie des coûts de la réalisation des diagnostics architecturaux (études patrimoniales). Atout France, en qualité d'animateur du Fonds « Tourisme et Patrimoine », assurera directement la transmission du projet retenu à la DRAC concernée, pour faciliter son traitement.

## **5. MODALITES DE CANDIDATURE ET SELECTION DES PROJETS**

---

### **5.1. Contenu du dossier de candidature**

Le dossier de candidature ne devra pas dépasser 10 pages + annexes éventuelles.

Le dossier de candidature devra respecter le format de présentation précisé ci-dessous, afin de permettre une évaluation équitable de tous les projets par le jury.

Il sera structuré comme suit :

- I. La présentation du porteur de la candidature et de l'équipe projet mobilisée qui sera l'interlocuteur d'Atout France si le projet est retenu.
- II. La présentation du site d'implantation : propriété, localisation, niveau de protection, état du bâti, principales caractéristiques physiques et architecturales, emprise foncière, activités culturelles et touristiques déjà existantes le cas échéant (avec chiffres clés si possible), histoire et notoriété du site justifiant de son attractivité culturelle et patrimoniale remarquable.
- III. La présentation du contexte de la candidature : Pourquoi envisager un projet de développement touristique aujourd'hui ? Est-ce la première fois ou y-a-t-il déjà eu des démarches précédentes n'ayant pas abouti ? Lesquelles et pour quelles raisons ?
- IV. La présentation du projet touristique envisagé : niveau d'ambition stratégique, premier contenu programmatique envisagé, cohérence du contenu avec la stratégie et les objectifs de développement touristique de la destination, type de partenaires exploitants

et investisseurs recherchés, actions envisagées dans le cadre du maintien de l'accessibilité au public.

V. Le descriptif des besoins en ingénierie permettant d'accélérer la concrétisation du projet.

VI. La présentation du calendrier de réalisation.

Les annexes peuvent inclure tout document utile à l'analyse de la candidature : plans, photos, études architecturales, études de marché et business-plans déjà réalisés, liste de contacts déjà établis avec des exploitants ou investisseurs potentiels ayant déjà marqué de l'intérêt pour le projet...

## 5.2. Critères de sélection :

Chaque projet fera l'objet d'une notation sur 100 par le jury, la notation s'appuiera sur 3 critères principaux avec la pondération précisée ci-dessous.

La sélection des projets sera effectuée en fonction des critères ci-dessous :

- **La capacité du projet à structurer une offre touristique susceptible de répondre aux critères d'intérêt d'exploitants privés et investisseurs.** Le projet envisagé devra permettre de construire une économie d'exploitation touristique équilibrée apte à porter la majorité des coûts d'investissement initiaux et les futurs coûts de réinvestissement. Ce critère sera pris en compte pour **40%** de la note attribuée à chaque projet par le jury.
- **La capacité du projet à offrir une expérience touristique remarquable** apte à générer des flux internationaux, à accroître significativement l'attractivité touristique et le rayonnement du territoire d'implantation, et à générer des retombées économiques substantielles. Ce critère sera pris en compte pour **30%** de la note attribuée à chaque projet par le jury.
- **Le degré de mobilisation et de l'intégration dans le territoire.** Une attention particulière sera portée à la nature de l'équipe projet (compétences/ressources humaines mobilisées au sein de la collectivité pour le pilotage du projet) et au contexte de la candidature. Seront retenus les projets faisant consensus localement afin de favoriser la mobilisation de tous les acteurs locaux utiles: habitants, collectivités, entreprises, banques, mécènes, ..., et permettre une concrétisation dans les meilleurs délais. Ce critère sera pris en compte pour **20%** de la note attribuée à chaque projet par le jury.
- **Une attention sera également donnée au caractère innovant** de celui-ci et à son **ambition en matière de développement durable.** Ce critère sera pris en compte pour **10%** de la note attribuée à chaque projet par le jury.

## 5.3. Modalités de sélection :

Les candidatures présentées dans le cadre de « Réinventer le Patrimoine » seront soumises à l'évaluation d'un jury présidé par Philippe AUGIER, Maire de Deauville et Président de France Congrès. Le jury sera constitué de personnes qualifiées, issues des champs culturel et touristique, ayant une expertise en matière de développement économique et de rayonnement international.

Le jury se réunira première quinzaine de décembre 2019.

#### **5.4. Modalités de dépôt des candidatures**

Les dossiers de candidature doivent être transmis en format papier et en format numérique à Atout France **avant le 15 novembre 2019, 12H00 heure locale.**

Format Papier:

Atout France - Direction de l'ingénierie et du développement des territoires

Immeuble le Jour

210-216 rue Raymond Losserand - 75014 PARIS

Format numérique:

[Ingenierie@atout-france.fr](mailto:Ingenierie@atout-france.fr)

Atout France informera, avant le 31 décembre 2019, chaque porteur du projet des suites réservées à sa candidature.