



Avis de sourcing Exploitation du château de Sade – Saumane de Vaucluse

Suite à l'étude proposée dans le cadre du dispositif d'Atout France « Réinventer son patrimoine », la CCPSMV souhaite poursuivre la réflexion afin de préciser la définition d'un projet de valorisation du Château de Saumane pouvant correspondre à des formes d'intervention d'opérateurs culturels ou événementiels.

Le présent avis a donc pour objet d'engager un dialogue avec les opérateurs potentiels, de présenter les grandes lignes du projet, d'échanger sur sa faisabilité, son opportunité, son attractivité, pour mieux définir le besoin et l'ajuster aux réalités du marché.

Les opérateurs intéressés (entreprises, associations) sont invités à prendre contact avec la CCPSMV afin d'organiser une réunion au cours de laquelle seront exposés les points de vue respectifs.

1. Présentation du contexte et de l'attente de la CCPSMV

1.1. Le site d'implantation et son environnement territorial

Le château de Saumane s'élève sur les bases d'un édifice du 13ème siècle. Il a connu plusieurs campagnes de construction, à l'initiative de la famille de Sade, qui en fut propriétaire de 1451 à 1898. Le parti architectural du palais forteresse bastionné, dans le contexte de l'architecture privée de la période de la Renaissance française, constitue un spécimen inédit. La composition, la qualité de la construction, les ouvrages de stéréotomie permettent d'attribuer l'extension du château entre 1578 à 1595 à un maître d'œuvre particulièrement savant et novateur pour son temps.

Saumane de Vaucluse est à mi-chemin sur la route qui relie Fontaine-De Vaucluse et L'Isle-Sur-La-Sorgue, deux sites qui accueillent en moyenne 1,2 millions de visiteurs par an. Le château est niché sur le promontoire qui surplombe le village. Porte d'entrée Sud-Ouest des Monts de Vaucluse depuis la départementale 57, la commune de Saumane est traversée par la route touristique du Mont Ventoux depuis l'Isle-sur-la-Sorgue via les gorges de la Nesque et Sault.

Le Château, classé Monument Historique, et le village, sont inclus dans le périmètre du Projet Grand Site La Fontaine-de-Vaucluse. Il est également point de départ prisé des randonneurs qui empruntent notamment les GR 91 ou 6.

1.2. Le projet de valorisation du château de Saumane

Depuis son origine jusqu'à son acquisition par le Conseil Départemental de Vaucluse, le château n'a connu que des propriétaires privés. Les personnages les plus illustres ayant occupé le lieu sont le marquis de Sade et son oncle, Jacques de Sade.

Le bail emphytéotique signé en 2004 pour une durée de 40 ans entre le Département et la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse (CCPSMV) marque la volonté des collectivités d'ouvrir durablement au public ce monument. Un projet d'ouverture à long terme a alors débuté en 2008 avec plusieurs étapes :

- Accès routier, parking, défense incendie
- Travaux de conservation, mise aux normes de sécurité ERP
- Confortement des murs d'enceintes

Il est ainsi prévu que les travaux nécessaires à sécuriser les éléments structurels du site (remparts, murs et toitures) soient terminés en 2028.

L'office de tourisme intercommunal, en charge de l'animation du site, a également expérimenté plusieurs usages touristiques et culturels sous forme d'activations temporaires :

- Résidences de création en partenariat avec la scène nationale de Cavaillon,
- Résidences et chantier école avec la Fédération française des professionnels de la pierre sèche,
- Représentations en plein air et intérieur : cinéma, concert, théâtre (dont Festival In Avignon, Festival AJMI).
- Conférences, congrès et privatisations.
- Expositions permanentes et temporaires, visites patrimoniales (3 mois / de 2017 à 2019 soit 3 à 4000 personnes accueillies par an).

Ces expériences ont convaincu les collectivités d'étudier une exploitation pérenne et à l'année. Cette réflexion constituait le fondement d'une première consultation pour la réalisation d'une l'étude d'opportunité commanditée en 2022, qui avait étudié la possibilité d'administrer le site sous le format d'un Centre Culturel de Rencontre.

Les collectivités souhaitent désormais définir un projet durable d'exploitation qui permette de donner toute sa place à ce lieu d'exception.

C'est avec cette ambition que la CCPSMV, titulaire du BEA, et l'office de tourisme intercommunal, ont été retenus au programme Réinventer le patrimoine.

Les principaux invariants alors précisés sont les suivants :

- Le projet présentera une dimension patrimoniale, artistique et culturelle.
- Le projet permettra une ouverture du site complète ou ponctuelle à l'occasion de visites ou d'animations, donnant aux habitants ou aux visiteurs de passage des occasions de découvrir ce patrimoine.
- Les collectivités n'entendent pas exploiter le site en direct, il s'agira donc à terme d'identifier un opérateur ou un groupement d'opérateurs en capacité de gérer le site.
- Les collectivités, impliquées dans le projet d'investissement pour la restauration et la mise en sécurité / accessibilité du lieu, ne souhaitent pas créer de charge financière supplémentaire pour les budgets publics de fonctionnement.
- Le département souhaite rester propriétaire du site, il s'agira donc de contractualiser avec l'opérateur sous une forme qui reste à définir et en évaluant les conséquences sur l'actuel bail de longue durée dont la CCPSMV est titulaire.

1.3. Présentation et plans du site

Le Château de Sade Saumane est situé : Montée du château – 84 800 Saumane de Vaucluse.

L'emprise foncière est de : 16 995 m² contenant le Château (environ 2 400 m² de plancher sur 5 niveaux) et l'Annexe (environ 650 m² de plancher sur 2 niveaux) et les jardins.

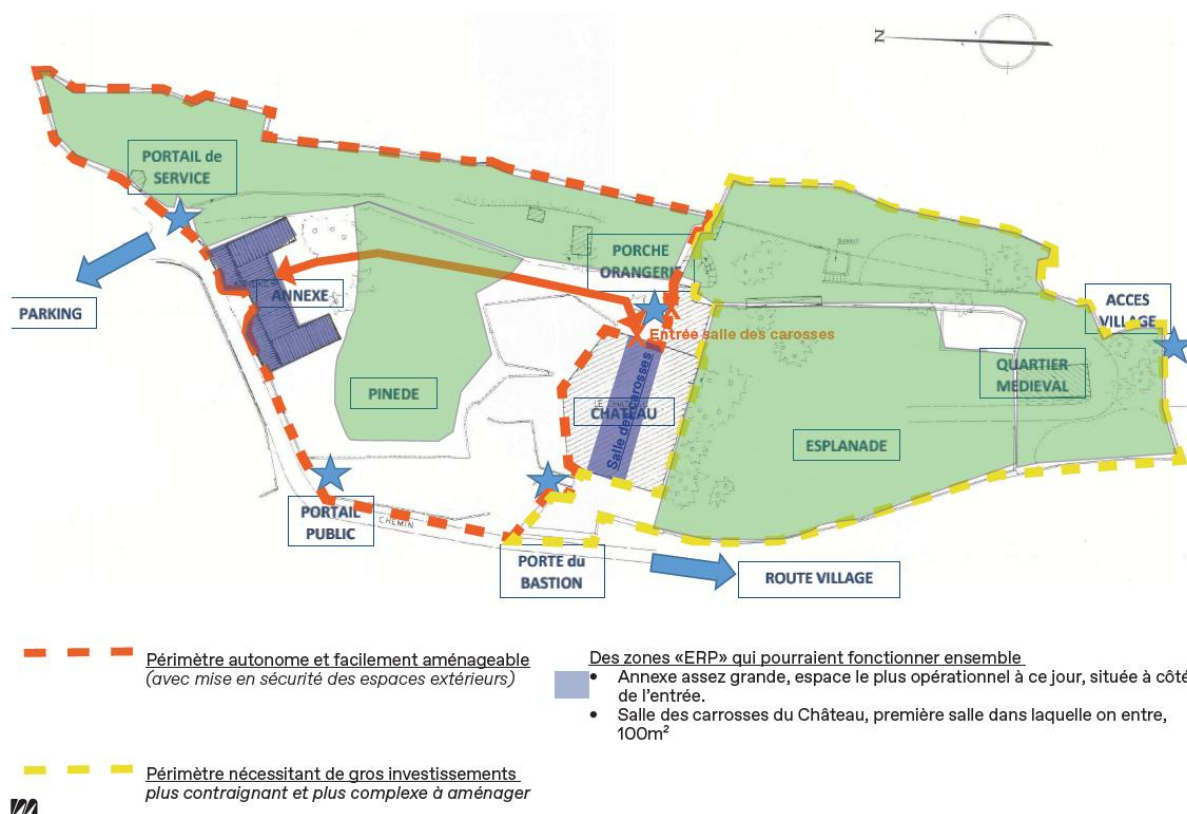
L'enceinte du domaine comprend, le château ancestral de la famille de Sade, un bâtiment annexe du début du XXème, un parc et des jardins en terrasses (environ 1,5 hectare). L'esplanade du château, qui domine la plaine de la Durance, offre un panorama sur l'Ouest Luberon, le versant nord des Alpilles jusqu'au Pic Saint Loup (Hérault). Le château est composé au R-1 d'une salle pouvant accueillir 100 personnes assises, de 2 niveaux réhabilités pour accueillir du public et d'un étage à réhabiliter.

Une orangerie attenante permet d'accueillir 80 personnes.

Le rez-de-chaussée de l'annexe est composé de 3 volumes attenants avec accès direct sur la route et la pinède du parc, ainsi que d'une cuisine et de sanitaires. L'étage comprend 9 chambres et un appartement T3 le tout à réhabiliter.

Le parking attenant contient 250 places de stationnement. Il est accessible depuis la D52 ou le centre du village.

Contraintes réglementaires : bâtiment classé au MH, PLU, accessibilité PMR, ERP...



2. Attente de la CCPSMV au titre du dialogue technique

La CCPSMV souhaite engager un dialogue technique avec des opérateurs économiques de la filière en envisageant les différentes utilisations possibles du site, autour de deux zones à fort potentiel :

- Une zone A de restauration plutôt orientée haut de gamme, valorisant les produits du terroir et s'inscrivant dans une démarche durable.
- Une zone B culture/événementiel, destinée à accueillir des expositions, des visites, des événements et manifestations privées ou publiques...

L'objectif est de confier l'exploitation de ces deux pôles à un ou plusieurs opérateurs qualifiés.

Chaque opérateur intéressé sera conduit à préciser la teneur de son activité et de ses possibilités, au regard des interrogations et éléments suivants :

- sous quelle forme ce projet est-il susceptible de vous intéresser ?
- quel type d'activité pourrait être envisagé ?
- sur quelle zone A ou/et B ?
- à quelle condition le projet peut-il être soutenable (notamment exploitation et/ou investissement) ?

Le ou les exploitants devront :

- Assurer une **offre gastronomique de qualité**, en cohérence avec l'image patrimoniale du château.
- Garantir une **activité événementielle encadrée**, respectant les normes de sécurité et les nuisances sonores.
- Proposer un **plan marketing** et un **calendrier d'ouverture / saisonnalité**.
- Respecter les normes ERP, PMR, HACCP.
- Intégrer une **démarche environnementale** (réduction des déchets, circuits courts...).

3. Planning

Lancement de l'appel à candidatures	07/10/2025
Date limite de dépôt des dossiers	18/11/2025

4. Visite sur site

Afin de prendre connaissance du site, les candidats peuvent procéder à une visite sur site.

Cette visite se déroulera sur RDV sur site : *Date à fixer*

Les candidats confirmeront leur présence par mail au moins 48h avant la date de visite à l'adresse suivante : calex@ccpsmv.fr

5. Réunion d'échanges

Des réunions d'échanges pourront être envisagées.

6. Candidature attendue

Les opérateurs intéressés devront remettre un dossier comprenant :

- Une **note de présentation** de l'entreprise et des références similaires
- Un **projet d'exploitation succinct** (concept, positionnement, cible, expérience client)
- Une première **estimation des coûts d'exploitation et d'investissement**
- Le **type de de contrat** proposé pour l'occupation des lieux

Ce dossier n'a pas vocation à constituer un mémoire technique ou trame de réponse, mais doit permettre de mieux connaître l'entreprise et d'apprécier le projet imaginé. Il sera donc limité en nombre de pages.

7. Critères d'évaluation des projets envisagés par les collectivités

- Qualité du projet
- Viabilité économique du modèle proposé
- Compatibilité avec le site (respect patrimonial, architecture, etc.)
- Expérience dans des lieux de prestige ou similaires
- Capacité d'investissement
- Engagement environnemental et sociétal

8. Type de contrat envisagé

Les candidats proposeront :

- Quel type de contrat leur semble le plus approprié.
- Une durée de contrat