



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le **28 MARS 2025**

Nos références : MEFI-D25-02810

Le Ministre de l'économie, des finances et
de la souveraineté industrielle et
numérique

La Ministre déléguée chargée du tourisme

À

Mesdames et Messieurs les Préfets de
région,

Objet : Valorisation touristique du patrimoine français

Référence	NOR : ECOI2508810C
Date de signature	24 Mars 2025
Emetteur	(1) Ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique et (2) Ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée du tourisme
Objet	Valorisation du patrimoine français en vue de sa mise en tourisme
Action(s) à réaliser	<p>Priorité 1 – Préparation des annonces d'investissement pour la mise en tourisme du patrimoine à l'occasion du Sommet Choose France</p> <ul style="list-style-type: none">- Confirmer l'acceptabilité politique, la faisabilité administrative, réglementaire, technique des bâtis sélectionnés et à rénover pour une mise en tourisme ;- Désigner un représentant du corps préfectoral susceptible d'accompagner le projet. <p>Priorité 2 – Poursuivre le recensement des projets à fort potentiel touristique</p> <p>Priorité 3 - Poursuivre le travail de simplification administrative pour développer la mise en tourisme de biens patrimoniaux</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour tous les territoires, préciser les cas de conflits de normes impactant la réalisation de projets touristiques dans des biens patrimoniaux
Echéance	Priorité 1 : 19 avril 2025 Priorités 2 et 3 : 19 mai 2025
Contact utile	Ministère délégué chargé du tourisme territoires@tourisme.finances.gouv.fr / 01.53.18.45.17 Direction générale des entreprises – DGE Isaure COSTET, isaure.costet@finances.gouv.fr
Nombre de pages et annexes	7 pages incluant 4 annexes

1. Éléments de contexte

Avec près de 46 500 monuments historiques protégés sur l'ensemble de son territoire, la France dispose d'un patrimoine exceptionnellement dense, atout majeur de son attractivité. 8 touristes étrangers sur 10 mentionnent le patrimoine comme un critère déterminant dans le choix d'une destination ; 50% visitent au moins un lieu culturel lors de leur séjour en France. Au demeurant, un quart de ces monuments est considéré comme en mauvais état ou en péril.

Dans le cadre du dernier comité de filière « tourisme » (CFT) le Ministère du tourisme a lancé un groupe de travail¹ **sur la rénovation du patrimoine en vue de sa mise en tourisme**, avec trois chantiers : (1) la simplification administrative, (2) l'accès aux financements et **(3) le recensement de biens patrimoniaux sur l'ensemble du territoire avec un potentiel pour une mise en tourisme mais en attente d'investissement.**

Après un travail d'analyse approfondi sur la base notamment d'une fiche d'identification présentée en annexe 3 et grâce à l'expertise des services du ministère de la culture (DRAC, DGPA) et de la Banque des territoires, le comité de sélection du chantier 3 qui s'est réuni le 4 mars dernier a retenu 33 sites présentés en annexe 1 et 2.

Les sites recensés en annexe 1, compte tenu de leur dimensionnement et de leur niveau de maturité, ont vocation à être proposés à des investisseurs internationaux dans le cadre de la tenue du sommet *Choose France* le 19 mai prochain.

Les sites présentés en annexe 2, bien que présentant un potentiel certain de l'avis du comité de sélection, nécessitent un travail d'analyse complémentaire avant d'être proposés à des investisseurs (identité du propriétaire non clarifiée, usage non stabilisé, montant estimé des investissements encore incertain.)

2. Priorité 1 : accélération des projets de l'annexe 1 dans le cadre de la tenue prochaine de Sommet Choose France

Afin d'optimiser l'attractivité de ces sites et de concrétiser dans les meilleurs délais l'engagement des investisseurs dans ces projets, il est indispensable de régler ou évacuer les irritants potentiels, pour ne faire figurer au catalogue que des projets dont les faisabilités technique, réglementaire et politique sont avérées.

Dans ce contexte, il vous est demandé, avec l'appui des préfets de département, pour chacun des sites prioritaires présélectionnés en annexe 1 et implantés sur votre territoire, de :

- Formuler un avis circonstancié sur le potentiel touristique du site et dans son environnement et formuler le cas échéant des propositions pour le renforcer ;
- Recenser les exigences réglementaires déjà remplies par le site le cas échéant (ERP, accessibilité, sécurité incendie, performance énergétique, labellisations, etc) ;
- Identifier les éventuelles nouvelles exigences réglementaires à respecter et les démarches administratives à accomplir et le calendrier correspondant aux vues de la destination envisagée ;
- Confirmer l'acceptabilité politique et sociale d'un tel projet au regard du contexte local et d'apporter tout élément susceptible d'en apprécier la teneur.

¹ Le groupe de travail sous pilotage de la Direction générale des entreprises regroupe Voies Navigables de France, Atout France, Banque des Territoires, l'association « Sites et Cités Remarquables de France ».

Pour ces sites dits prioritaires, vous veillerez également à ce que les préfets de département concernés désignent un référent au sein du corps préfectoral pour accompagner le développement du projet auprès des investisseurs intéressés.

Sur la base de vos expertises et de celles des préfetures de département, dont vous centraliserez les contributions, nous vous remercions de faire parvenir vos retours, sur tous les projets prioritaires prévus pour Choose France, au plus tard le 19 avril 2025 à la DGE, à l'adresse suivante : isaure.costet@finances.gouv.fr

3. Priorité 2 : Poursuivre le recensement et la qualification des projets à fort potentiel touristique présentés en annexe 2

Pour ces projets, il vous est également demandé, avec le concours des préfets de département concernés et en complément des éléments d'appréciation présentés ci-dessus, de :

- Compléter les informations manquantes sur ces projets lorsque vous en avez connaissance ;
- Vous prononcer sur les propositions d'usage et de destination envisagées.

Vos retours sur cette liste complémentaires sont attendus avant le 19 mai 2025, à la DGE (isaure.costet@finances.gouv.fr)

4. Priorité 3 : Poursuivre le travail de simplification administrative pour développer la mise en tourisme de biens patrimoniaux

En parallèle de ce travail de recensement, des mesures de simplification administrative sont également attendues par les acteurs afin de faciliter les investissements dans le tourisme de patrimoine. En effet, de trop nombreux conflits de normes ralentissent encore la réalisation de projets économiques et touristiques dans des biens patrimoniaux.

Afin de proposer une interprétation uniforme des textes et, en tant que de besoin, des mesures de simplification administrative, il vous est demandé de préciser les éventuels cas de conflits dont vos services ont pu avoir connaissance, d'ici le 19 mai 2025, à la DGE (isaure.costet@finances.gouv.fr)

Nous comptons sur votre mobilisation en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti à des fins touristiques qui est un axe fort de la politique d'attractivité de la France.

Ministre de l'économie, des
finances et de la souveraineté
industrielle et numérique



Eric LOMBARD

Ministre déléguée
chargée du tourisme



Nathalie DELATTRE

**ANNEXE 1 : LISTE PRIORITAIRE DES 9 SITES PATRIMONIAUX D'EXCEPTION PRESENTIS POUR ETRE PRESENTES LORS
DE CHOOSE FRANCE**

Numéro	Site	Région	Propriétaire	Exploitant	Usage	Montant	Accord du propriétaire
1	Fort Griffon, Besançon	Bourgogne-Franche-Comté	Département	Non identifié	Loisir/tourisme/bureaux ou hébergement	45 M€	En cours
2	Domaine de Pontigny	Bourgogne-Franche-Comté	Privé	En cours	Hôtellerie-restauration	10 M€	Oui
3	Palais du Commerce, Rennes	Bretagne	La Poste immobilier	Vicartem	Hôtel	65 M€	En cours
4	La Citadelle Vauban, Belle-Ile-en-Mer	Bretagne	Citadelle Vauban SCI	Accor	Hôtel haut de gamme avec spa Musée	80 M€	Oui
5	Château d'Artigny, Monbazon	Centre Val de Loire	Artea	Artea	Hôtel	30 M€	Oui
6	Citadelle d'Ajaccio	Corse	Public	Non identifié	Hôtellerie-restauration	> 10 M€	Oui
7	La Chartreuse de Neuville	Hauts-de-France	Association copro privés	En cours	Hôtellerie culturelle	35 M€	Oui
8	Palais de Via à Cahors	Occitanie	Collectivité	Noemys	Hôtel	12 M€	Oui
9	Resort oenotouristique de Parnay	Pays de la Loire	Groupe RGV	Groupe RGV	Hôtel et parcours à thème vigne	35 M€	Oui

**ANNEXE 2 : LISTE SECONDAIRE DES BIENS PROPOSÉS DANS LE CADRE DE RENCONTRES B2B AU COURS DE L'ANNÉE
2025**

N°	Sites	Région	Propriétaire actuel	Exploitant potentiel	Usage	Montant (estimation)
1	Prieuré d'Alix	Auvergne-Rhône-Alpes	Collectivité/Hôpital	Chateauform	Séminaire	30 M€
2	Ancienne Abbaye de Saint Colomban	Bourgogne-Franche-Comté	Privé		Séminaire, espace culturel	23,2 M€
3	Forges royales de Guérisny	Bourgogne-Franche-Comté	Privé		Non défini	Non précisé
4	Ancien hôpital de Frémeur, Quimperlé	Bretagne	Commune		Non défini	1,5 M€
5	Maison de marchand, Uzel	Bretagne	Privé		Espace culturel, centre économique	2,4 M€
6	Musée amoureux de la Bretagne, Roscoff	Bretagne	Propriétaire exploitant		Lieu culturel	2,3 M€
7	Hôtel Dieu à Orléans	Centre-Val de Loire	EPL	En cours	Hôtel	30 M€
8	Château de Meung sur Loire	Centre-Val de Loire	Privé		Non défini	3M€
9	Pavillon de l'Herminier, Pointe à Pitre	Guadeloupe	Communauté d'Agglomération		Espace culturel et commercial	2 M€
10	Habitation Zevallos, Le Moule	Guadeloupe	Association		Séminaire, restauration, lieu culturel	5,8 M€
11	Château de Villers-Cotterêts	Hauts-de-France	Centre des monuments nationaux	En cours	Hôtel	50 M€
12	Abbaye St Vaast, Arras	Hauts-de-France	Collectivité	En cours	Hôtel	23 M€
13	Hôtel Bouctot-Vagniez, Amiens	Hauts-de-France	Privé		Hôtel	4 M€
14	Château d'Enghien, Chantilly	Hauts-de-France	Institut de France		Non défini	Non précisé

ANNEXE 2 : LISTE SECONDAIRE DES BIENS PROPOSÉS DANS LE CADRE DE RENCONTRES B2B AU COURS DE L'ANNÉE 2025 (suite)

15	Musée Guimard, Paris	IDF	Etat	Fabelsi et Hector Guimard	Musée	4,5 M€
16	Couvent des Cordelières, Provins	IDF	Etat		Non défini	Non précisé
17	Château Méréville	IDF	Privé		Non défini	Non précisé
18	Orangerie du château de Gaillon	Normandie	Etat (Communauté d'agglomération Seine-Eure gestionnaire)		Non défini	Non précisé
19	Abbaye de Gaussan, Bizanet	Occitanie	Agriterra Group	Agriterra Group	Ecole de cuisine / agritourisme	4,5 M€
20	Les deux châteaux de Bruniquel	Occitanie	Commune		Espace culturel	18,2 M€
21	Couvent de St Joseph de la Flèche	Pays de la Loire	Commune		Non défini	8 M€
22	Château d'Apremont	Pays de la Loire	Commune		Ouverture au public	12 M€
23	Château de l'Isle Briand	Pays de la Loire	Public		Site culturel et événementiel	5 M€
24	Château de Saumane	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Public	En cours	Hôtellerie-restauration	10 M€

ANNEXE 3 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CRITERES DE SELECTIONS DES PROJETS

Critères	Nom du site n°1
A) Caractéristiques générales obligatoires sans impact sur l'éligibilité à Choose France	
Commune	
Région	
Classé ou Inscrit	
Type de propriétaire (détailler)	
Typologie de sites (détailler)	
Exploitation touristique envisagée (détailler)	
B) Critères de sélection	
Besoin d'investissement estimé (détailler)	
Coût global du projet, si connu	en M€
Ventilation des coûts : Répartition précise des dépenses par poste budgétaire disponible (réhabilitation, aménagements, études, communication, exploitation etc).	en M€
Qui finance quoi : Identification des sources de financement envisagées et éligibles (État, collectivités, investisseurs privés, subventions, mécénat).	
Attentes principales concernant le site ("Besoins à satisfaire" pour la réhabilitation et la mise en tourisme du site)	
Besoins en financements (<i>financements pour les études préalables, financements pour les travaux de réhabilitation, financements pour la mise en tourisme etc.).</i>	
Besoins en ingénierie et accompagnement (<i>études de faisabilité, assistance à maîtrise d'ouvrage, diagnostic patrimonial et architectural, conseils juridiques et administratifs etc.).</i>	
Besoins en maîtrise d'œuvre et gestion de projet (<i>identification d'un chef de projet, recherche d'une maîtrise d'œuvre qualifiée, coordination des acteurs et suivi des travaux etc.).</i>	
Besoins en opérateurs et gestion du site (<i>identification d'un opérateur pour l'exploitation touristique, définition d'un modèle économique viable, structuration d'une offre touristique adaptée etc.).</i>	
Études déjà réalisées ou en cours (Oui/Non)	
Diagnostic de l'état sanitaire et structurel	
Etat du clos couvert	
Etudes thermiques et énergétiques	
Etudes d'accessibilité	
Etude économique (relative à la réhabilitation et au besoin de financement)	
Etude de programmation	
A compléter	
Aucun des critères ci-dessus n'est rempli	
Accessibilité (Oui/Non)	
Présence d'une gare ferroviaire à moins de 20 minutes à pied	
Présence d'une gare routière à moins de 20 minutes à pied	
Existence d'une desserte routière adaptée au site	
Aucun des critères ci-dessus n'est rempli	
Situation géographique (Oui/Non)	
Le site est situé à moins d'une heure d'une agglomération de plus de 100 000 habitants.	
Le site est situé à moins d'une heure d'un hub touristique.	
Aucun des critères ci-dessus n'est rempli	
Autres propositions suite à nos échanges du 13 février	
Accord du propriétaire (Oui/Non)	
Le propriétaire a donné son accord pour la réalisation des travaux.	
Le propriétaire valide les modalités d'usage du bâti : événements occasionnels ou exploitation continue.	
Le type d'exploitation touristique envisagé est accepté par le propriétaire	
Le propriétaire autorise l'ouverture du site au grand public.	
Aucun des critères ci-dessus n'est rempli.	
Conflits normatifs bloquants identifiés dans le passé (Oui/Non et détailler)	
Taille critique pour le projet (cocher)	
La surface disponible est comprise entre 500 et 2 000 m².	
La surface disponible est comprise entre 2000 et 3 000 m².	
La surface disponible est supérieure à 3 000 m²	
Calendrier du projet (cocher)	
Projet très mature, prêt à démarrer	
Projet pouvant démarrer dans un délai de 6 mois	
Projet pouvant démarrer dans un délai d'1 an	
Projet pouvant démarrer dans un délai de 18 mois ou plus	

ANNEXE 4 : DETAILS DES ACTIONS DU COMITE THEMATIQUE

- (1) **Enrichir l'offre touristique en recensant et valorisant des « pépites » patrimoniales auprès d'investisseurs français et internationaux, en deux temps, via le recensement³ des monuments historiques en attente de réhabilitation et présentant un fort potentiel de reconversion à des fins touristiques par le ministère du tourisme, le ministère de la Culture, la Banque des Territoires et Atout France :**
 - La constitution d'un catalogue de projets à forte valeur patrimoniale et économique, destiné à être présenté lors d'un événement parallèle dédié au tourisme au sommet Choose France qui aura lieu en mai 2025 ;
 - L'organisation, dans un second temps, d'autres rencontres, afin de faciliter la mise en relation entre propriétaires, investisseurs et exploitants, destiné aux sites patrimoniaux recensés.
- (2) **Développer de nouveaux outils de financement et d'accompagnement en ingénierie adaptés aux contraintes spécifiques de la réhabilitation du patrimoine bâti via :**
 - La mise en place de nouveaux outils de financement à long terme pour les porteurs de projets ;
 - La centralisation, en un seul point d'accès, de tous les dispositifs d'accompagnement en ingénierie et de financement dédiés à la restauration du patrimoine et à sa valorisation touristique, en mettant à jour la plateforme « Aides-Territoires » de l'ANCT ;
 - L'évaluation et l'ajustement des dispositifs fiscaux existants (loi Malraux, régime des Monuments Historiques, label Fondation du Patrimoine), en lien avec le ministère de la culture, pour garantir leur adéquation avec les exigences techniques et économiques des opérations de réhabilitation.
- (3) **Remédier aux conflits de normes qui ralentissent et renchérissent les investissements en levant les obstacles réglementaires via :**
 - Le recensement des conflits normatifs récurrents (ERP, accessibilité, sécurité incendie, performance énergétique) afin d'identifier des solutions d'adaptation garantissant la conformité sans dénaturer l'intégrité patrimoniale ;
 - L'élaboration de référentiels techniques pour sécuriser les projets en amont et garantir aux investisseurs et exploitants une mise en exploitation sans aléa juridique ou structurel ;
 - La sécurisation des projets présentés par la DGE lors de Choose France et plus généralement dans le cadre du recensement des sites en attente de réhabilitation, afin d'écarter tout risque lié à des vices cachés ou à des délais d'instruction excessifs.

³ Annexe 2 : Note de cadrage recensement des MH