



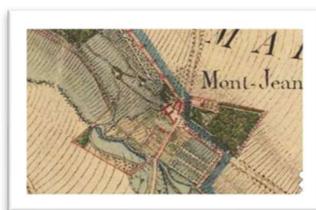
Château de Montjean (91)

Appel à Manifestation d'Intérêt (A.M.I.)

Avis de Publicité & Règlement

TABLE DES MATIERES

Contexte.....	3
Objet de l'AMI.....	4
Objectifs de l'AMI	4
Contenu du dossier	5
Nature des soumissionnaires.....	6
Description de la procédure d'AMI.....	7
Phase 1 : dépôt et présélection des intentions de projet (du 10 juin au 17 septembre 2025).....	7
Analyse et sélection des candidatures	10
Phase 2 : consolidation des projets et sélection finale (Nov.2025-Juillet 2026)	11
Candidature : esquisse et maquette financière (5,5 mois) :	Erreur ! Signet non défini.
Analyse et sélection des candidatures	12
Calendrier AMI – Château de Montjean	13
Suite de la procédure de l'AMI	14
Clauses légales et confidentialité.....	14
Communication des résultats.....	14
Confidentialité et usage des documents	14
Décision finale et absence d'obligation de sélection	14



AVIS DE PUBLICITE SUITE A MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DE MONTEJAN (91) EN VUE DE L'EXPLOITATION D'UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ECO-RESPONSABLE

Article L2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques

Propriétaire du foncier : Commune de WISSOUS (91)

Appel public à Manifestation d'Intérêt pour la restauration et la valorisation du Château de Montjean à Wissous (91)



CONTEXTE

Idéalement située à 8 km au sud de Paris dans le Département de l'Essonne (limitrophe avec le 92 et 94), Wissous est une ville de 7000 habitants dynamique, attractive et aux multiples facettes. Membre de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, Wissous est au cœur d'un territoire en fort développement, le Grand-Orly, avec la présence du MIN de Rungis, de l'aéroport de Paris-Orly et d'importantes infrastructures de transports (Orlyval, A6, A10). Wissous participe à ce dynamisme avec d'importantes zones d'activité économique et environ 10 000 personnes venant travailler chaque jour sur son territoire.

Wissous a su, pour autant, maintenir son allure de petit village, grâce à la richesse de son patrimoine historique et environnemental avec notamment son église classée, ses anciennes fermes agricoles et la présence d'importants espaces naturels et agricoles.

L'un des plus remarquables est le Domaine de Montjean, composé d'un espace naturel d'environ 20 hectares et d'un Château du XIXème siècle et ses annexes, acquis par la commune à la fin des années 2000 avec un objectif de préservation.

A noter que ce parc fait partie intégrante d'un ensemble naturel plus vaste de 155 hectares, la Plaine de Montjean, l'un des derniers espaces ouverts de la grande couronne parisienne et reconnu comme espace naturel à protéger dans le schéma directeur de la Région Ile-de-France environnemental (**SDRIF-E**) qui détermine l'aménagement de la Région Ile-de-France d'ici 2040.

De nombreux partenaires sont mobilisés autour du projet de valorisation de ce poumon vert, qui est la Plaine de Montjean, témoignant de son potentiel culturel, touristique et social pour le territoire. Dans cet espace en pleine transformation, de nombreux projets sont en gestation et certains ont déjà vu le jour : installation d'une exploitation maraîchère, d'un apiculteur, activités d'attelages, aménagement de sentiers de promenade, etc.

Dans ce contexte, les parties prenantes s'accordent à reconnaître le rôle central du **Château de Montjean** — patrimoine local emblématique — dans le rayonnement de cette plaine. Or ce château est inoccupé depuis de nombreuses années et se trouve actuellement dans un état de dégradation avancée.

C'est donc dans une démarche globale de préservation patrimoniale, de développement durable et de rayonnement territorial que la commune de Wissous, avec l'appui de l'agglomération Paris-Saclay, a décidé de lancer cet Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour le Château et ses annexes.

En effet l'AMI est une procédure libre, souple et non engageante, par laquelle une personne publique peut définir un cadre général, des objectifs et une thématique dans le but de faire émerger des initiatives publiques et ou privées qui apportent des réponses pertinentes à des enjeux d'intérêt général.

OBJET DE L'AMI

Le présent AMI concerne uniquement le Château de Montjean et ses annexes. Le Parc de Montjean, quant à lui, restera ouvert au public avec un projet de valorisation en cours de mise en œuvre. Le dossier de site, en annexe du présent règlement, présente dans le détail cet ensemble patrimonial et le périmètre précis de l'AMI, ainsi que les orientations programmatiques à prendre en compte. Celles-ci sont le fruit d'une analyse approfondie du site et d'un travail de concertation mené avec les acteurs du territoire. Il reflète les ambitions portées par l'exécutif et les attentes exprimées par les parties prenantes, dans une logique de valorisation du patrimoine et de développement cohérent du territoire.

OBJECTIFS DE L'AMI

L'objectif du présent AMI est d'identifier un ou plusieurs porteurs de projet susceptibles de proposer un projet de réhabilitation et de valorisation du Château de Montjean et ses annexes, patrimoine historique local.

L'AMI est un espace d'expression libre des candidats, les projets attendus peuvent donc relever de diverses thématiques comme par exemple le tourisme, la culture, l'éducation ou toute autre fonction innovante et pertinente, du moment qu'elles respectent les orientations programmatiques et le périmètre du dossier de site présenté dans le dossier en annexe. L'AMI a pour vocation d'explorer des pistes de reconversion ou de développement à travers des activités respectueuses de l'histoire, de l'esprit des lieux et du patrimoine bâti, mais aussi de son environnement et sa biodiversité.

À travers cet AMI, la commune entend :

- Redonner vie à un ensemble bâti emblématique du territoire ;
- Favoriser l'émergence d'un projet durable et porteur de retombées positives pour le territoire ;
- Garantir le respect du patrimoine bâti et paysager, tout en laissant place à l'innovation et à la créativité ;

- S'inscrire dans une logique de partenariat avec des opérateurs publics ou privés partageant une ambition de développement local.

La commune souhaite rester propriétaire du Château de Montjean et ses annexes, le projet proposé doit être compatible avec cet objectif.

CONTENU DU DOSSIER

Sont mises à la disposition des candidats soumissionnaires les pièces suivantes :

- **Le présent règlement de l'AMI**

Il présente l'objet de l'AMI, les modalités de participation et des rendus, ainsi que les critères de sélection des candidats puis des projets et les clauses légales et de confidentialité. Il constitue également le support de publicité de cet AMI.

- **Le dossier de site**

Annexé au règlement de l'AMI, le dossier de site présente :

- Le site et ses composantes,
- Les acteurs parties prenantes,
- Les grands enjeux,
- Les orientations programmatiques,
- Les périmètres opérationnels possibles dédiés à l'AMI,
- Les capacités bâties, existantes et projetées, conformément au règlement d'urbanisme en vigueur,
- Les projets satellites portés par les Collectivités parties prenantes du développement de la Plaine de Montjean.

- **Autres documents sur demande :**

- Plans topographiques du château– au format DWG
- Plan écuries - PDF
- Diagnostic structure Château et annexe (2022)
- Analyse des potentiels de valorisation touristique du site – Atout France
- Etude historique Domaine de Montjean
- Note « Architecture et des éléments décoratifs du Château de Montjean »
- D'autres documents pourront être transmis sur demande, la base documentaire étant très importante.

NATURE DES SOUMISSIONNAIRES

Les candidats seront des opérateurs et investisseurs publics et / ou privés, agissant seul ou en associations, ou groupements de leur choix (solidaires ou conjoints).

Il pourra s'agir des acteurs suivants, sans que la liste soit exhaustive :

Acteurs immobiliers & investisseurs écoresponsables :

- **Promoteurs immobiliers et contractants généraux** : acteurs spécialisés dans le développement immobilier (réhabilitation, construction neuve, valorisation).
- **Foncières privées ou publiques** : sociétés spécialisées dans l'investissement et la gestion d'actifs immobiliers.
- **Entreprises et établissements publics locaux** : sociétés publiques locales, acteurs de l'économie mixte, aménageurs publics et / ou privés, syndicats mixtes.
- **Entreprises publiques ou privées nationales** : établissements publics de l'Etat ou des Collectivités (type EPA ou EPIC), ministères de l'Etat intéressés pour développer un projet, etc.
- **Investisseurs institutionnels et/ou privés** : fonds d'investissement, assurances, caisses de retraite cherchant des projets rentables.

Exploitants spécialisés :

- **Groupes hôteliers et restaurateurs** : intéressés par l'exploitation d'un hôtel, restaurant ou d'un complexe touristique.
- **Opérateurs sportifs, culturels et/ou événementiels** : gestionnaires de sites pour des usages culturels, muséaux ou événementiels.

Groupeement composé d'acteurs pluridisciplinaires :

- **Associations entre promoteurs, architectes et exploitants** : consortiums capables de proposer un projet intégré (conception, développement, exploitation).
- **Coopératives & ESS (Économie Sociale et Solidaire)** : collectifs souhaitant valoriser un bien sous une approche durable et inclusive.

Dans tous les cas et compte tenu des attendus du présent AMI, les candidats pourront utilement s'adjoindre, dès l'étape 1, les compétences d'architectes, de bureaux d'études techniques et environnementaux, de cabinets juridiques et d'économistes de la construction.



DESCRIPTION DE LA PROCEDURE D'AMI

Afin de garantir une sélection rigoureuse, progressive et équitable des projets, **la présente procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est organisée en deux phases successives.**

Cette structuration en deux temps permet d'ouvrir largement la consultation à des porteurs de projets variés et de faire émerger des intentions innovantes ou encore peu formalisées (phase 1), tout en offrant aux candidats présélectionnés la possibilité de consolider, approfondir et affiner leur proposition dans un second temps (phase 2).

Cette démarche vise à favoriser la montée en maturité des projets, à renforcer leur faisabilité technique, juridique et financière, et à permettre à la collectivité d'opérer une sélection finale sur la base d'éléments complets, argumentés et comparables.

PHASE 1 : DEPOT DES INTENTIONS DE PROJET (DU 10 JUIN AU 17 SEPTEMBRE 2025)

La première phase a pour objet de **recueillir des manifestations d'intérêt** sous forme de projets à un stade préliminaire (intention et concept).

Tout au long de cette période, les candidats pourront communiquer avec les référents pour :

- Visiter le site et ses abords, seuls ou accompagnés. En effet une grande partie du site (autour du Château et annexes, Parc de Montjean, Plaine et environnement du site) est accessible au public et peut être visitée librement par les candidats. Pour le Château et ses annexes une demande devra être formulée par écrit, au minimum une semaine à l'avance.
- Demander des précisions, éléments ou informations complémentaires.

Ces demandes sont à formuler par mail auprès de :

- Eléonore Di Mario / Chargée de mission / Mail : edimario@wissous.fr / Tel : 06 60 04 06 86
- Bertrand Lavanchy (Granyto) / Mail : b.lavanchy@granyto.fr / Tel : 06 45 77 81 80

Les candidats devront élaborer un dossier structuré démontrant la crédibilité et leurs capacités. Ce dossier, à déposer avant le 17 septembre 2025, comportera deux éléments :

1. **Un dossier de candidature**
2. **Un rapport illustré**

1. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature sera composé des éléments suivants :

1. **Lettre d'intention du candidat ou du groupement**
 - Présentation générale du candidat ou du groupement (nature, activités, etc.)
 - Motivations, vision globale et grands objectifs pour le présent AMI
2. **Présentation du candidat ou du groupement (pour chacun des membres)**
 - Identité et statut juridique
 - Dossier ou plaquette de présentation, site Internet, etc.
 - Références et expériences similaires
 - 3 références illustrées maximum (présentation libre)
 - Capacités financières, techniques et organisationnelles
 - Moyens humains et matériels, chiffres d'affaires connus des 3 dernières années
 - Qualification, certifications, etc.
3. **Documents administratifs et financiers**
 - Kbis ou équivalent (pour chaque membre)
 - Attestations de régularité fiscales et sociales
 - Attestations d'assurances (RC, Décennale, etc.)
 - Comptes financiers des cinq dernières années

2. RAPPORT D'INTENTION ILLUSTRE

Ce rapport ou mémoire sera joint au dossier de candidature et devra s'inscrire dans les objectifs et les orientations exposés dans le présent règlement et le dossier de site en annexe.

Il sera de forme et d'expression libre, mais il comportera au minimum les éléments suivants :

1. **Note d'intention et de compréhension du projet**

- Compréhension générale du site, de ses enjeux et des grands objectifs de l'AMI
- Proposition générale conceptuelle (valorisation du bien, usages envisagés)
- Compatibilité avec les objectifs de la Commune de Wissous
- Principaux axes du modèle économique et des sources de financement envisagées

2. Eléments programmatiques

- Description générale du projet, des choix architecturaux et de son insertion dans le site
- Description des principales entités fonctionnelles
- Description des modalités d'accessibilité, de circulations et d'interactions avec le site, en particulier le parc public de Montjean
- Description des choix environnementaux et techniques en matière de réhabilitation, de valorisation des existants, de démolitions, d'extensions neuves, etc.
- Bilan projeté des surfaces

3. Eléments graphiques

- Plans de masse thématiques en couleur du périmètre dédié au projet avec :
 - Les limites du périmètre retenu
 - Les accès et circulations in situ et ses relations avec l'environnement direct (voiries, parc public de Montjean, etc.)
 - Les éléments bâtis conservés, démolis, construits, etc.
 - Les principales entités fonctionnelles du projet
- Projections en volumes en première approche
 - Coupes, axonométries de principe, croquis, etc.

NB : les rendus sont libres, pouvant aller du croquis aux logiciels 3D ou infographies.

Les droits du ou des visuel(s) seront cédés gratuitement à la Mairie de Wissous et pourront être utilisés de la communication avec la population et les parties prenantes du projet.

4. Plan de développement et d'exploitation, en première approche

- Montant des investissements prévus
- Plan de financement prévisionnel
- Échéancier prévisionnel du projet
- Mode de gestion et d'exploitation
- Partenariats, le cas échéant

Ce rapport d'intention (ou mémoire) ci-avant décrit sera accompagné d'une synthèse illustrée qualitative au format numérique pouvant être utilisée comme suit par la Commune :

- Exposition de panneaux A0 imprimables en couleur (2 panneaux maximum par candidat)
- Insertion dans un journal local ou via le site Internet de la collectivité

La candidature sera obligatoirement remise par voie dématérialisée avant le 17 septembre 2025. Elle doit être mise à disposition de la commune sur un espace de stockage en ligne. Le lien d'accès à l'espace de stockage sera transmis par mail aux adresses mails suivantes : edimario@wissous.fr et b.lavanchy@granyto.fr. La date de réception du message électronique fera foi.

En parallèle, si les candidats le souhaitent, ils pourront aussi déposer une version papier de la candidature à la Mairie de Wissous (horaires d'ouverture disponibles sur le site internet).

ANALYSE ET SELECTION DES CANDIDATURES – PHASE 1

Les critères suivants permettront d'évaluer les candidatures reçues dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Ils reposent sur des critères qualitatifs, techniques, environnementaux et financiers, en cohérence avec les objectifs et orientations définis dans l'AMI :

1. Qualité de la lettre d'intention et de la vision stratégique
2. Adéquation du programme proposé avec les attentes de la commune
3. Qualité architecturale, paysagère et environnementale
4. Faisabilité économique et opérationnelle
5. Capacité du candidat ou du groupement
6. Qualité de la présentation graphique et du rapport d'intention

La commune procédera à l'examen et à la sélection des dossiers les plus pertinents, conformément aux critères exposés dans le présent règlement.

La commune se réserve le droit d'organiser une consultation avec les parties prenantes et/ou la population pour recueillir les remarques et le ressenti sur chaque candidature.

Les projets retenus pourront participer à la phase 2 de l'AMI qui se terminera après les élections municipales prévues en mars 2026.

La commune se réserve le droit de retenir le nombre de dossiers qu'il jugera pertinent et d'interrompre la procédure à tout moment et de ne retenir aucun candidat au terme de la première phase ou de la seconde et aucune indemnité ne sera accordée aux candidats en ce cas.

PHASE 2 EN 2026 : CONSOLIDATION DES PROJETS

La deuxième phase va démarrer dès la fin de la première phase et est **réservée aux candidats présélectionnés en phase 1**. Elle vise à approfondir les projets initiaux et à en évaluer pleinement la faisabilité et la pertinence.

Le calendrier précis de remises des candidatures pour le second tour sera communiqué aux candidats retenus à l'issus de la phase 1.

Au cours de cette seconde étape, les échanges avec la commune seront libres.

Les demandes sont à formuler par mail auprès de :

- Eléonore Di Mario / Chargée de missions / Mail : edimario@wissous.fr / Tel : 06 60 04 06 86
- Bertrand Lavanchy (Granyto) / Mail : b.lavanchy@granyto.fr / Tel : 06 45 77 81 80

Les visites de site autour du site (Parc de Montjean, Plaine et environnement du site) pourront se faire en accès libre par les candidats. Pour les visites des bâtiments (Château et annexes), une demande devra être formulée par écrit, au minimum une semaine à l'avance, auprès de :

- Eléonore Di Mario, edimario@wissous.fr / Tel 06 60 04 06 86

Ces temps d'échanges et de mise au point permettront aux candidats sélectionnés de proposer un projet en accord avec les attentes de la commune.

Les candidats devront transmettre un **rapport présentant un préprojet sous la forme d'une esquisse et d'un plan d'affaires** montrant l'équilibre et la pérennité de leur proposition, tant en termes d'investissement que de fonctionnement.

La forme du dossier sera laissée au choix des candidats ou groupements sélectionnés, mais ils comporteront au minimum :

1. **Un rapport illustré**
2. **Un rapport technique et financier**

1. UN RAPPORT ILLUSTRÉ DE NIVEAU ESQUISSE :

- Un mémoire détaillé d'insertion architecturale, paysagère et environnementale, fonctionnelle, technique, maintenance, présentant les principaux axes et choix du candidat
- Un ou des plans thématiques présentant les caractéristiques du projet
 - Plan de masse du périmètre, avec limites, accès, circulations, etc.
 - Plan de toitures et principaux aménagements VRD, en première approche
 - Plans de niveaux avec entités fonctionnelles
- Coupes et axonométries pertinentes, selon le choix du candidat
- Vues 3D si disponibles et pertinentes

2. UN RAPPORT TECHNIQUE ET FINANCIER, DE TYPE « BUSINESS PLAN » :

- Plan d'investissement détaillé à court, moyen et long terme (CAPEX)
- Plan de financement prévisionnel
- Choix d'exploitation et de maintenance
- Les flux financiers prévisionnels (revenus générés par les activités, coûts fixes et variables).
- Prévisionnel d'exploitation à long terme (40 ans minimum – OPEX)
- Hypothèses et garanties de rentabilité à long terme

ANALYSE ET SÉLECTION DES CANDIDATURES – PHASE 2

Les critères suivants permettront d'évaluer les candidatures reçues dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Ils reposent sur des critères qualitatifs, techniques, environnementaux et financiers, en cohérence avec les objectifs définis dans le règlement de l'AMI :

- Qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet
- Performance environnementale et sobriété
- Faisabilité technique et qualité fonctionnelle
- Solidité du modèle économique et financier
- Modalités de gestion, d'exploitation et de maintenance
- Compréhension du contexte et adéquation aux attentes

Comme pour la phase 2, la commune procédera à l'analyse des rapports et échangera, si nécessaire, avec les soumissionnaires.

La commune se réserve le droit d'organiser une consultation avec les parties prenantes et/ou la population pour recueillir les remarques et le ressenti sur chaque candidature.

Dans tout les cas la sélection finale sera organiser après les élections municipales prévues en mars 2026.

La Commune de Wissous se réserve le droit de ne pas donner suite à cet AMI si les propositions reçues ne répondent pas aux objectifs ou contraintes du projet.

CALENDRIER AMI – CHATEAU DE MONTJEAN

	Durée	Juin	Juillet	Aout	Sept.	Oct.
Phase 1 de l'AMI						
Appropriation du dossier d'AMI et candidature	3 mois	10	←————→			17
Auditions, analyse et sélection des candidatures						
Communication résultats de l'AMI						●

SUITE DE LA PROCEDURE DE L'AMI

L'AMI est une procédure libre, souple et non engageante, par laquelle une personne publique définit un cadre général, des objectifs et une thématique dans le but de susciter des initiatives publiques et ou privées qui apportent des réponses pertinentes à des enjeux d'intérêt général. L'AMI peut préfigurer une phase plus opérationnelle qui permettra de formaliser l'engagement de la commune et du porteur de projet autour d'un projet partagé et qui devra être soumis aux instances décisionnaires de la commune.

CLAUSES LEGALES ET CONFIDENTIALITE

La présente procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ne constitue ni un appel d'offres ni un marché public au sens du Code de la commande publique. Elle ne donne lieu à aucun engagement contractuel de la part de la commune envers les candidats, et ne garantit pas une suite opérationnelle ou financière à la sélection d'un projet.

COMMUNICATION DES RESULTATS

À l'issue de chacune des deux phases, la commune se réserve le droit de **communiquer publiquement les résultats** de la procédure, notamment :

- L'identité des porteurs de projets présélectionnés ou sélectionnés,
- Le titre ou la nature des projets proposés,
- Les éléments des candidatures jugés significatifs pour la compréhension et la valorisation de la démarche.

Cette communication s'effectuera dans le respect du principe de transparence, tout en veillant à **ne pas divulguer les informations confidentielles** expressément signalées comme telles par les candidats dans leur dossier (éléments protégés par le secret des affaires, la propriété intellectuelle ou des clauses de confidentialité).

CONFIDENTIALITE ET USAGE DES DOCUMENTS

Les candidats s'engagent à **ne pas diffuser ni réutiliser les documents, données, plans, études ou informations techniques** transmis par la commune dans le cadre de la procédure d'AMI, sauf autorisation écrite préalable.

DECISION FINALE ET ABSENCE D'OBLIGATION DE SELECTION

La commune se réserve le droit :

- De **ne pas donner suite à la procédure**, à tout moment et sans justification,
- De **ne retenir aucun candidat**, y compris parmi ceux répondant aux critères de sélection,
- D'**adapter ou interrompre l'AMI**, si les circonstances le justifient, sans que cela n'ouvre droit à indemnisation des candidats