

La Ferme de Montauger

Appel à manifestation d'intérêt

Un site patrimonial à réinventer,
au service du tourisme durable
en Essonne



Le Département de l'Essonne ouvre un appel à manifestation d'intérêt pour la Ferme de Montauger, propriété bâtie située à Villabé, en continuité du Domaine départemental de Montauger et de sa Maison de l'environnement.

Inscrite dans un cadre naturel exceptionnel, la Ferme constitue une opportunité unique pour un opérateur de développer une activité d'hébergement touristique innovante, qualitative et durable.

L'ambition : faire de ce site patrimonial un projet exemplaire, conciliant attractivité économique, préservation environnementale et valorisation du patrimoine bâti.

Chiffres clés

0,4 ha

de site en continuité
du Domaine de Montauger

3

bâtiments
existants
à requalifier

À 40 min

de Paris par l'A6

20 ha

d'espaces naturels
sensibles autour
du domaine

523 m²

de surface bâtie
aménageable

Un cadre naturel exceptionnel, une localisation stratégique

Située à Villabé, aux portes de la capitale et au cœur des grands axes de communication, la Ferme de Montauger bénéficie d'un environnement privilégié.

En continuité directe du Domaine départemental de Montauger et de la Maison de l'environnement, elle s'inscrit dans un paysage riche de biodiversité, classé Espace naturel sensible.

Le Département souhaite transformer ce patrimoine en un **lieu d'accueil attractif et exemplaire**, conciliant économie touristique, respect de l'environnement et valorisation du patrimoine bâti.

Appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation d'une propriété départementale bâtie en vue de l'exploitation d'un projet économique et touristique de la Ferme de Montauger à Villabé

(Article L2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques)

Propriétaire de la Ferme de Montauger : le Département de l'Essonne

Adresse du propriétaire : Département de l'Essonne
Hôtel du Département, boulevard de France - 91012 ÉVRY CEDEX

Objet

Dans le cadre de son projet de développement économique et touristique de la Ferme de Montauger située à Villabé, le Département de l'Essonne s'est fixé pour objectif de trouver un porteur de projet capable d'investir pour développer une activité économique et touristique innovante et viable permettant une exploitation du site toute l'année et à long terme.

L'appel à manifestation d'intérêt doit permettre d'identifier un opérateur proposant un projet d'hébergement au sein de la Ferme de Montauger visant à renforcer l'attractivité touristique du Domaine de Montauger, ainsi que celle des territoires environnants par une offre d'hébergement qualitative adaptée à l'identité du lieu.

Caractéristiques du projet

Activité économique projetée : tout type d'activité en lien avec de l'hébergement touristique qui devra être l'activité principale

Bâtiments pouvant être mis à disposition par le Département pour développer l'activité : deux bâtiments d'habitation, l'un comportant un logement, l'autre comportant actuellement deux logements, ainsi que deux bâtiments servant à du stockage de biens et de véhicules.

Un espace extérieur d'agrément : avec jardin paysager et potager

Financement du projet

L'intégralité du projet devra être financé par le Preneur, tant sur la partie investissement que sur la partie agrément.

Le Département mettra le bien à disposition en l'état et ne participera donc pas au financement du projet.

Le porteur de projet est invité à solliciter les différents organismes pouvant lui accorder des subventions pour développer son activité.

Modalités d'occupation du bien

L'occupation de l'ensemble des biens et des emprises identifiées se fera sous la forme d'un bail emphytéotique (administratif), d'une durée minimale de 18 ans et d'une durée maximale de 30 ans. La durée réelle du bail sera proposée par le porteur de projet et devra être cohérente avec son plan de financement (investissements réalisés et coût d'exploitation)

Les clauses et conditions de l'occupation seront discutées avec le candidat sélectionné, notamment le montant de la redevance annuelle et la durée du bail prévisionnelle.

Le candidat retenu s'engage à remettre en état et à maintenir les biens occupés tout au long de son bail. Il s'acquittera également de toutes les charges, impôts et contributions de toutes natures dont il pourrait être redevable.

Cadre de réponse

Les candidats devront tenir compte de l'ensemble des éléments et prescriptions mentionnées dans l'annexe 1 de ce présent avis, ainsi que de l'ensemble des lois, règlements et avis donnés ou à donner dans le cadre de leurs réponses, mais aussi du projet proposé et devant être réalisé (points 1 à 10 de l'annexe 1).

Déroulement de la procédure

Les candidats devront remettre un dossier comportant des éléments relatifs à leur candidature ainsi que des éléments relatifs à leur offre.

S'agissant de la candidature, il est attendu les éléments suivants :

- Une lettre de candidature signée par la personne habilitée à engager le candidat ou l'ensemble des membres s'il s'agit d'un groupement
- Les renseignements concernant la situation juridique du candidat : nom, raison sociale, forme juridique, siège social, activité, effectifs, coordonnées, certificat et/ou attestation justifiant l'aptitude à exercer l'activité professionnelle envisagée
- Les renseignements concernant la capacité économique et financière du candidat, notamment les comptes de résultats et bilans des 3 dernières années (ou revenus des trois dernières années pour les personnes physiques), ainsi que les renseignements concernant les références professionnelles et la capacité technique du (des) candidat(s) ;
- Une note de présentation des motivations du candidat par rapport au présent appel à manifestation d'intérêt, avec mention des références du candidat ou du groupement dans des situations comparables (références d'exploitation en matière de gestion d'équipement(s) touristique(s) et/ou autres références en lien avec le projet), et les capacités du candidat ou du groupement quant à la bonne fin des réalisations.

S'agissant de l'offre, il est attendu les éléments suivants :

- Une note de cadrage explicitant de manière précise les orientations retenues pour l'exploitation du site (activités envisagées, publics ciblés, gamme de prix...). Un schéma de principe et de fonctionnement synthétisera l'organisation des activités sur le site, accompagné le cas échéant d'un dossier graphique comprenant des propositions d'aménagement ;
- Une note sur les investissements prévus pour la mise en place des activités (descriptifs et chiffrage matériels et mobiliers) ;
- Les principes de fonctionnement et les modalités d'exploitation envisagées : effectifs et types d'emplois prévus, mode de fonctionnement, démarche de commercialisation...

- Une note sur le montage économique, juridique et financier envisagé pour la réalisation du projet (investissements, plan de financement, principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité, redevance proposée, conditions financières, durée de l'occupation souhaitée.);
- Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet.

Chaque candidat pourra également présenter tous les documents qu'il jugera nécessaires à la bonne compréhension de son projet ou qui pourraient apporter des informations complémentaires.

Les candidatures et les offres seront analysées et les candidats classés selon les éléments d'appréciation suivants sur la base de 100 points, répartis comme suit :

- Références du candidat ou du groupement sur le même type de concept, en matière d'architecture et développement commercial intégrant une envergure historique ; capacités financières du porteur de projet à développer et faire vivre le projet : 15 points sur 100
- Aptitude du candidat à assurer la pérennité du projet : situation financière du candidat, plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage juridique et financier : 25 points
- Aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet : faisabilité et qualité des propositions développées, faisabilité et pertinence du calendrier et des moyens proposés : 25 points sur 100
- Qualité du concept (originalité, attractivité, pertinence, intégration dans le paysage, et en adéquation au site et aux enjeux du territoire) : 35 points sur 100

Le Département se réserve la possibilité d'organiser une audition des candidats.

Un jury composé représentant un comité de sélection avec des élus et des personnalités qualifiées se prononcera sur le classement des candidatures et des offres proposées. Sur la base de l'avis formulé par le jury, une instance du Département ou, par délégation, son Président, sélectionnera le candidat retenu.

Le Département se réserve le droit d'interrompre la procédure à tout moment et de ne retenir aucun candidat, aucune indemnité n'étant accordée aux candidats en ce cas.

Visite du site

Les candidats devront obligatoirement visiter le site de la Ferme de Montauger.

Les candidats devront obligatoirement prendre rendez-vous pour visiter le site.

La demande sera faite par mail à l'adresse suivante : **patrimoine@cd-essonne.fr**, avec copies aux adresses électroniques **cgimilio@cd-essonne.fr** et **srue@cd-essonne.fr**. Le courriel devra comporter en objet la mention « Visite du Domaine de Montauger en vue d'une occupation – La Ferme de Montauger ».

Le rendez-vous sera fixé en fonction des disponibilités des agents départementaux en charge du dossier.

À l'issue de la visite, un bon de visite sera remis au candidat qui devra le joindre à son dossier de candidature.

Procédure

Tout projet devra être adressé à compter de la publication de cet appel à manifestation d'intérêt, pendant une période allant du **10 septembre 2025 à 9h00 au 7 novembre 2025 à 17h00**. Aucune candidature déposée postérieurement à cette date ne sera prise en compte.

Seuls les dossiers de candidature complets (répondant à tous les critères attendus et comportant toutes les pièces demandées) seront pris en compte.

Le Département se réserve le droit de réclamer toute pièce complémentaire jusqu'à la clôture de la procédure.

Toute demande de renseignement complémentaire devra être adressée par écrit aux services du Département de l'Essonne à l'adresse suivante : patrimoine@cd-essonne.fr, avec copies aux adresses électroniques cgimilio@cd-essonne.fr et sruel@cd-essonne.fr. Le courriel devra comporter en objet la mention « Demande de renseignements, occupation d'une partie du Domaine de Montauger – La Ferme de Montauger ».

Le Département de l'Essonne se réserve la possibilité ne pas y donner suite. En revanche, les réponses apportées seront logiquement diffusées, avec les questions correspondantes, à l'ensemble des candidats.

Remise des dossiers

Les candidats devront transmettre leur offre sous format électronique à l'adresse suivante : patrimoine@cd-essonne.fr, avec copies aux adresses électroniques cgimilio@cd-essonne.fr et sruel@cd-essonne.fr. Le courriel devra comporter en objet la mention « occupation d'une partie du Domaine de Montauger – La Ferme de Montauger ».

Confidentialité du projet

Les documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront communiqués que dans le cadre de l'examen du projet de la collectivité par le comité de sélection. L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers de candidature est tenu à la plus stricte confidentialité. Il est précisé que tout au long de la démarche, les partenaires publics s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres. Les porteurs de projet s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue des partenaires publics, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits. (Toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre partie. Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des sociétés ou entités, contrôlant ou contrôlées par les porteurs de projet.



Annexes

Appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation d'une propriété départementale bâtie en vue de l'exploitation d'un projet économique et touristique de la Ferme de Montauger à Villabé

(Article L2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques)

LISTE DES ANNEXES

- 1. Présentation du Département de l'Essonne**
- 2. Présentation du Domaine de Montauger, site accueillant la Maison de l'Environnement, à proximité de la Ferme de Montauger**
- 3. Situation géographique de la Ferme de Montauger**
- 4. Présentation de la Ferme de Montauger**
- 5. Description des bâtiments de la Ferme de Montauger**
- 6. Surfaces des bâtiments**
- 7. Urbanisme**
- 8. Cadrage réglementaire**
- 9. Plans**

1. Présentation du Département de l'Essonne

Le Département de l'Essonne dispose d'une position unique grâce à ses axes majeurs de communication. Au cœur d'un réseau d'échanges et de transports internationaux (aéroport d'Orly, autoroutes A6, A10, gares TGV), l'Essonne bénéficie d'une économie tournée vers l'avenir. Elle héberge plusieurs pôles de compétitivité, de nombreux centres et laboratoires de recherche comme le Synchrotron Soleil, le Génopole d'Évry, le CEA de Saclay ou encore l'université Paris-Saclay.

Sa population jeune (plus de 30% des Essonnais ont moins de 20 ans) est un véritable atout. Celle-ci bénéficie d'ailleurs d'universités et de grandes écoles de haut niveau : l'université Paris-Saclay, regroupant les universités Paris-Sud et Évry-Val d'Essonne, l'École Polytechnique, l'École supérieure d'optique, Supélec et bien d'autres.

Pour autant, l'Essonne a su préserver un cadre de vie remarquable. Avec 49 000 hectares de milieux naturels (dont 42 000 hectares de forêts), plus de 400 kilomètres de rivières et 2500 kilomètres de chemins, le département offre des paysages variés et pittoresques à découvrir aux portes de la capitale.

2. Présentation du Domaine de Montauger, site accueillant la Maison de l'Environnement, à proximité de la Ferme de Montauger

Le Département est propriétaire du Domaine départemental de Montauger depuis 2002, situé à Lisses dans l'Essonne.

- Il se compose d'un château du XVIII^e siècle. Plus précisément, le château, vestige de celui érigé par Jacques Hardouin-Mansart de Sagonne. Cependant, le château héberge désormais la Maison de l'environnement de l'Essonne. En effet, l'ancienne demeure a été totalement rénovée.
- Le domaine se compose également d'un vaste domaine de 20 hectares, classé Espace naturel sensible (ENS).

Selon le classement des plus belles balades du département de l'Essonne, en région Île-de-France, le Domaine de Montauger prend la première place de ce classement datant de 2023. Ce lieu atypique recouvre une faune abondante et une flore riche.

En outre, le Département a également acquis une propriété bâtie présentant un intérêt patrimonial et paysager dans le cadre de sa politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) depuis 2018 : La Ferme de Montauger. Couvrant 0,7 ha sur la commune de Villabé, la Ferme a été acquise pour reconstituer les limites historiques du Domaine de Montauger, conserver le caractère naturel de ce secteur et y accueillir des hébergements touristiques dans les trois bâtiments existants.

3. Situation géographique de la Ferme de Montauger

La Ferme de Montauger est située à 39 km au sud de Paris, dans le Département de l'Essonne.

Adresse : 17 route d'Ormoy à Villabé

Cadastre : Section AL n° 157

Accessibilité : à 40 minutes de Paris par l'A6.

Trois routes départementales sont à proximité de la Ferme : la RD 260, la RD 92 et la RD 153

Le bus 415 en direction de la Gare de Villabé amène à la station « Aubépine » qui permet l'accès du domaine à 13 minutes à pied. La gare du RED D de Mennecy est à 20 minutes à pied environ.

4. Présentation de la Ferme de Montauger

La « Ferme de Montauger » constitue une enclave privée de 4 217 m² en continuité du Domaine de Montauger. Sa surface est de 0,4 hectares, située au sein des ENS des Marais de la basse vallée de l'Essonne, au fond du Domaine départemental de Montauger.

Ce lieu se compose de différents corps de bâtiments agencés autour d'une cour centrale :

- 2 habitations rénovées datant des années 1930 à 1990,
- 1 habitation construite récemment et jamais habitée
- 2 grands hangars et différents appentis,
- une cour et des terrasses,
- des espaces verts, un potager et des berges de canaux.

5. Description des bâtiments de la Ferme de Montauger

A. Habitations

La Ferme comporte trois logements :

S'agissant du premier logement, il est constitué d'un logement R+1 équipé.

Au rez-de-chaussée, on y retrouve séjour, cuisine, salle de bains et deux chambres.

À l'étage, on trouve deux chambres et une salle de bains à terminer.

Le deuxième logement est une petite surface composée d'une cuisine-salle à manger, d'une seule chambre et d'une cave.

Le troisième logement est neuf. Il est composé d'une cuisine, salon, deux chambres et une salle d'eau ; ainsi que d'une terrasse extérieure.

B. Dépendances

La Ferme comprend également deux granges à l'entrée du site, ainsi que des hangars.

6. Surfaces des bâtiments

ÉTAT ACTUEL				
Numéro	Localisation		Affectation	Surfaces (m ²)
	Corps du bâtiment	Niveaux		
01	Gîte n°1 (B001)	2 niveaux : RDC + étage	Local d'hébergement	192,89
02	Gîte n°2 (B001)	2 niveaux : RDC + cave extérieur	Local d'hébergement	52,33
03	Gîte n°3 (B002)	1 niveau : RDC	Local d'hébergement	51,54
04	Hangar (B003)	1 niveau : RDC	Usage technique	136,92
05	Grange (B004)	1 niveau : RDC	Stockage	89,92
Surface totale				523,60

7. Urbanisme

Zonage au PLU : zone N* (approuvé en Conseil Municipal le 10 novembre 2023)

En vertu de l'article R151-25 du code de l'urbanisme, « peuvent être autorisées en zone N (...) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En vertu du PLU de la commune de Villabé, sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager de la zone l'hébergement hôtelier et touristique et l'aménagement des volumes de constructions existantes.

Il appartient aux candidats de consulter les documents d'urbanisme applicables au jour du dépôt de leur offre et de s'assurer que le projet envisagé est possible par rapport à l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur.

8. Cadrage réglementaire

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances dans le PLU

- Les travaux réalisés doivent suivre le sens d'une préservation et d'une mise valeur selon l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- Il convient de privilégier l'emploi de dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.
- Il convient de respecter les normes relatives au stationnement.

Autres

- Pas d'activité de baignade dans l'Essonne
- Pas d'activité de barque ou de paddle au départ de la Ferme de Montauger
- La Ferme de Montauger se trouvant à proximité du Domaine de Montauger, l'entretien des espaces verts devra se faire dans le respect d'un cahier des charges qui sera fourni au candidat retenu pour exploiter le site. (Spécificité du classement en espace naturel sensible)

9. Plans

Les plans sont envoyés sur demande à l'adresse suivante : patrimoine@cd-essonne.fr, avec copies aux adresses électroniques cgimilio@cd-essonne.fr et sruel@cd-essonne.fr.



IMPRIM'VERT

Conception : CD91/DIRCOM - Photos : ©CD91 - Imprimerie départementale

Essonne
TERRE D'AVENIRS

**Conseil départemental
de l'Essonne**

Boulevard de France - Georges Pompidou
91012 ÉVRY-COURCOURONNES CEDEX

essonne.fr      