

COMMUNE DE DAGNEUX

Hôtel de ville

Esplanade de la Mairie

01 120 DAGNEUX

Tél: 04.72.25.11.80

accueil@ville-dagneux.fr

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
(AMI)**

LE CHÂTEAU-CHILOUP

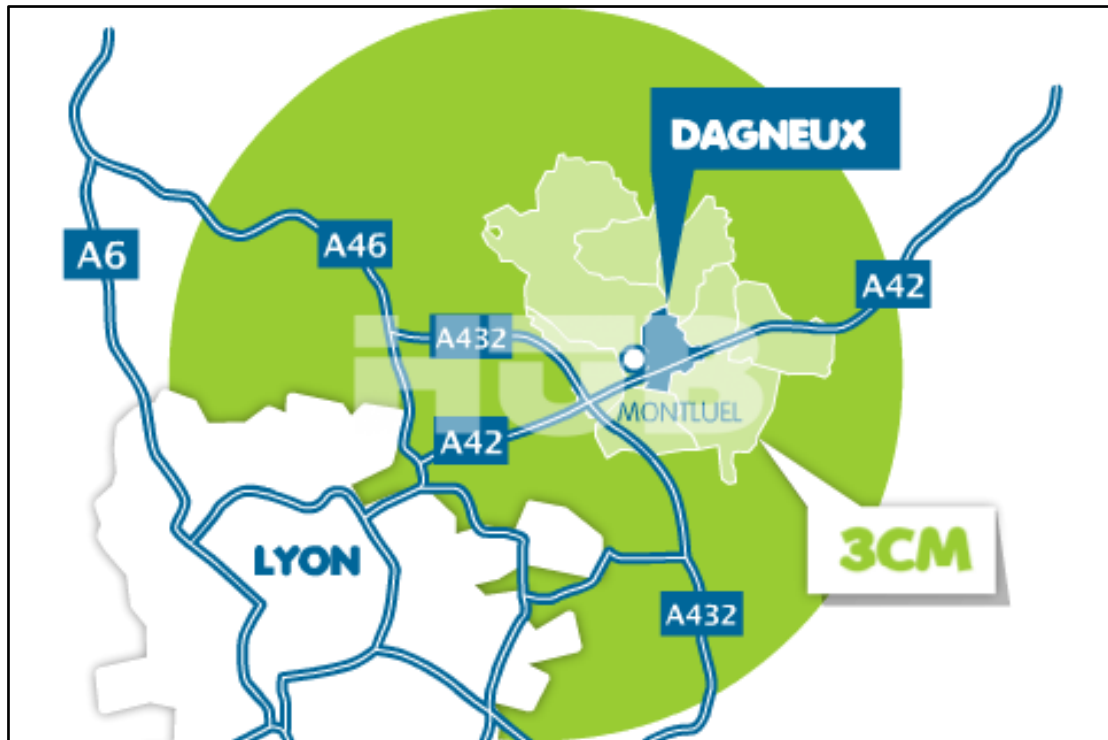
**UNE OPPORTUNITÉ EXCEPTIONNELLE DE REINVENTER UN
PATRIMOINE HISTORIQUE AUX PORTES DE LYON**



DATE LIMITE DE DÉPÔT DES CANDIDATURES : 16 DECEMBRE 2026 A 12 H 00

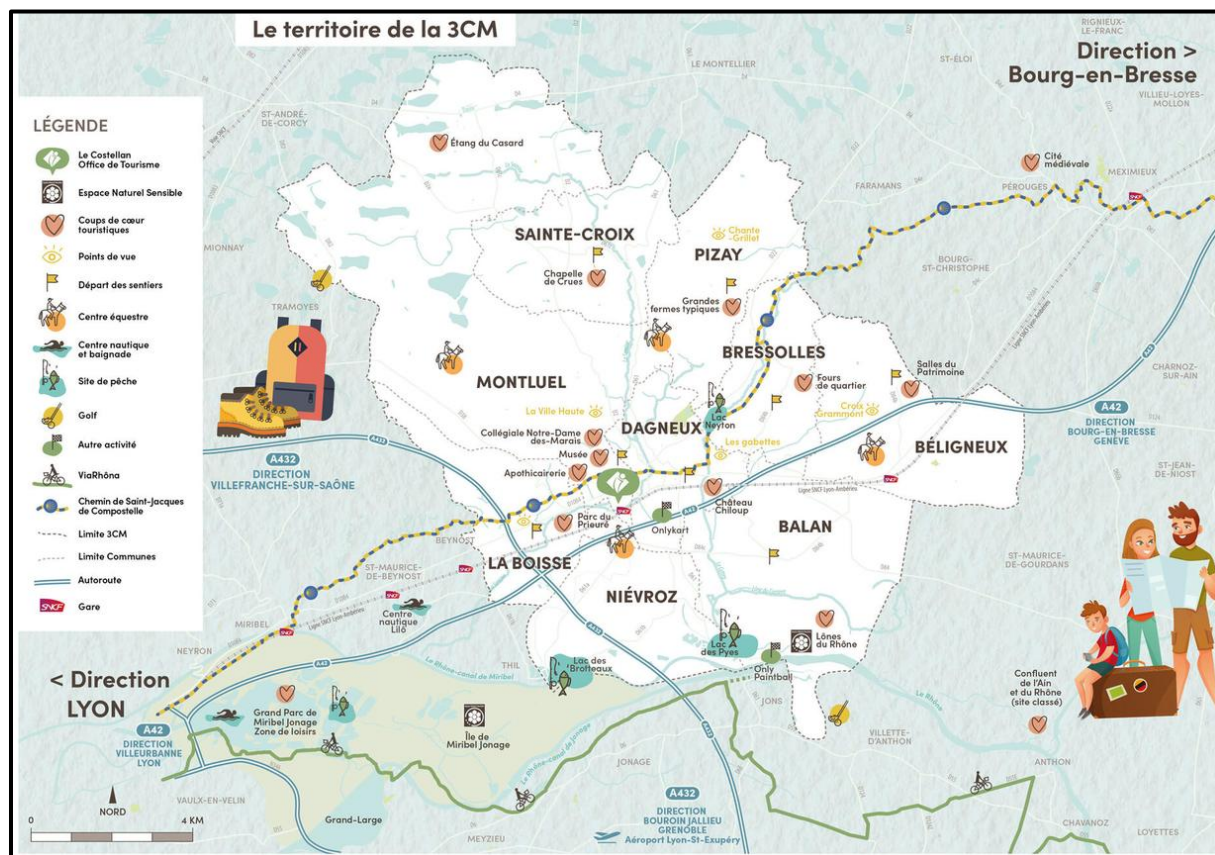
SEPTEMBRE 2026

POURQUOI INVESTIR DANS LE CHATEAU-CHILOUP ?



- il est situé à proximité immédiate de l'A42 et de l'A432 plaçant Lyon à 30 minutes, Grenoble à 60 minutes et Genève à 90 minutes
- il est situé à 20 minutes de l'aéroport-gare TGV Saint-Exupéry
- il est situé à 5 minutes de la gare TER de Montluel en voiture et à 20 minutes à pied
- il est visible depuis la RD 1084

DE PLUS :



- il est situé au cœur d'un grand bassin de chalandise constitué de l'agglomération lyonnaise, la CCMP, la 3CM et du PIPA
- il est situé au cœur du territoire de la Communauté de communes de la Côte à Montluel (3CM), forte zone d'activités économiques
- il est situé à proximité de sites touristiques majeurs : parc de Miribel-Jonage, Pérouges, parc des oiseaux à Villars-les-Dombes
- il constitue un patrimoine historique remarquable
- il dispose d'un parc de 1 ha en centre-ville
- le modèle économique et juridique du projet est libre
- le présent projet est soutenu politiquement

Vous trouverez ci-dessous le programme détaillé de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI).

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - ORGANISATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)	5
1.1 – CONTEXTE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	5
1.2 – MODALITÉS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	5
1.3 – DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	5
1.4 – DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROJET	6
ARTICLE 2 – PRÉSENTATION DU CONTEXTE – ASPECTS TECHNIQUES	6
2.1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	6
2.2 - FICHE D'IDENTITE DU CHATEAU-CHILOUP	8
2.3 - UN PEU D'HISTOIRE	9
2.4 – DESCRIPTION DU SITE	10
2.5 – LES ATOUTS	15
2.5 – SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS	15
2.6 – LES CONTRAINTES D'USAGE	15
ARTICLE 3 – ENJEUX ET ATTENTES.....	16
3.1 – LES ENJEUX	16
3.2 – LES ATTENTES DE LA COMMUNE.....	16
ARTICLE 4 – ÉLÉMENTS JURIDIQUES ET FINANCIERS DU PROJET.....	18
4.1 – CADRE JURIDIQUE.....	18
4.2 – ÉLÉMENTS FINANCIERS.....	18
ARTICLE 5 – DESCRIPTION DE LA PROCÉDURE.....	18
5.1 - DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES PROJETS	18
5.2 – MODALITÉS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	18
5.3 – REMISE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	19
5.4 – VISITE SUR SITE	19
5.5 – MODALITÉS DE PRÉSENTATION DES PROJETS	19
5.6 – REMISE DES OFFRES	19
5.7 – EXAMEN DES PROJETS	20
5.8 – CRITÈRES DE JUGEMENT DES OFFRES	20
5.9 – LITIGES.....	20

Depuis plus de sept siècles, le Château-Chiloup veille sur la Côtère. Héritier d'une histoire qui remonte aux Templiers, transformé au XIX^e siècle puis devenu propriété communale, il entre aujourd'hui dans une nouvelle phase de son existence.

La commune de Dagneux recherche un partenaire capable d'écrire ce nouveau chapitre et de révéler tout le potentiel de ce lieu unique.

ARTICLE 1 - ORGANISATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

1.1 – CONTEXTE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

L'appel à manifestation d'intérêt est lancé par :

Commune de Dagneux
Hôtel de ville
Esplanade de la Mairie
01 120 DAGNEUX

Le représentant de la Commune, signataire de l'AMI est :

M. Jean-Christophe PEGUET, maire de Dagneux

La conduite d'opération est assurée par :

Direction des ressources et du patrimoine – Mairie de Dagneux – M. Arnaud BESANÇON
Esplanade de la Mairie – 01 120 DAGNEUX
Tél : 04 72 25 11 87 – Courriel : dst@ville-dagneux.fr

1.2 – MODALITÉS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne constitue pas un concours entrant dans la catégorie relevant des relations entre maître d'ouvrage public et maître d'œuvre privé dont la procédure est régie par la réglementation relative à la commande publique.

Il est expressément convenu que la présente démarche constitue un AMI exploratoire, sans engagement contractuel. Cela signifie qu'à tout moment, sans qu'il soit donné de justification, il pourra être déclaré sans suite par le Maire sans aucun droit à indemnisation des candidats et sans que la Commune ait à justifier sa décision. Les candidats seront alors informés par courriel. La Commune se réserve également la possibilité de lancer une procédure ultérieure adaptée.

1.3 – DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'AMI est lancé auprès d'opérateurs privés, sans limitation de nombre.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 1) Publication de l'AMI le 29 septembre 2026
- 2) Remise des offres **le mercredi 16 décembre 2026 à 12 h 00, délai de rigueur ;**
- 3) Audition, échanges et négociations éventuelles avec les candidats, analyse des offres définitives courant janvier 2027
- 4) Mise en œuvre du projet au printemps 2027

1.4 – DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROJET

La commune de Dagneux lance un AMI visant à identifier des partenaires capables d'imaginer et de porter un projet de réhabilitation et de valorisation du Château Chiloup, site emblématique du territoire.

Situé à proximité immédiate de l'axe Lyon–Genève, le château Chiloup constitue un ensemble architectural singulier, issu :

- d'une maison forte d'origine médiévale, dont subsistent plusieurs éléments (tours, cour, vestiges anciens) ;
- d'une reconstruction du XIXe siècle, donnant au site sa configuration actuelle

Propriété communale depuis 2001, le château a accueilli au fil du temps des événements culturels et festifs, notamment dans le cadre du festival des « Contes en Côtière », contribuant à son ancrage dans la vie locale.

Aujourd'hui, la Commune souhaite ouvrir une nouvelle étape de l'histoire de ce site, en permettant l'émergence d'un projet ambitieux, structurant et durable

A ce titre, la Commune souhaite identifier des opérateurs capables de proposer un projet de valorisation du site économiquement soutenable et respectueux des caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Cependant, des diagnostics techniques et un signalement de l'ARS ont mis en évidence :

- des désordres structurels importants (risque d'effondrement de planchers/plafonds) ;
- des défauts de sécurité nécessitant des mesures de mise en sécurité.

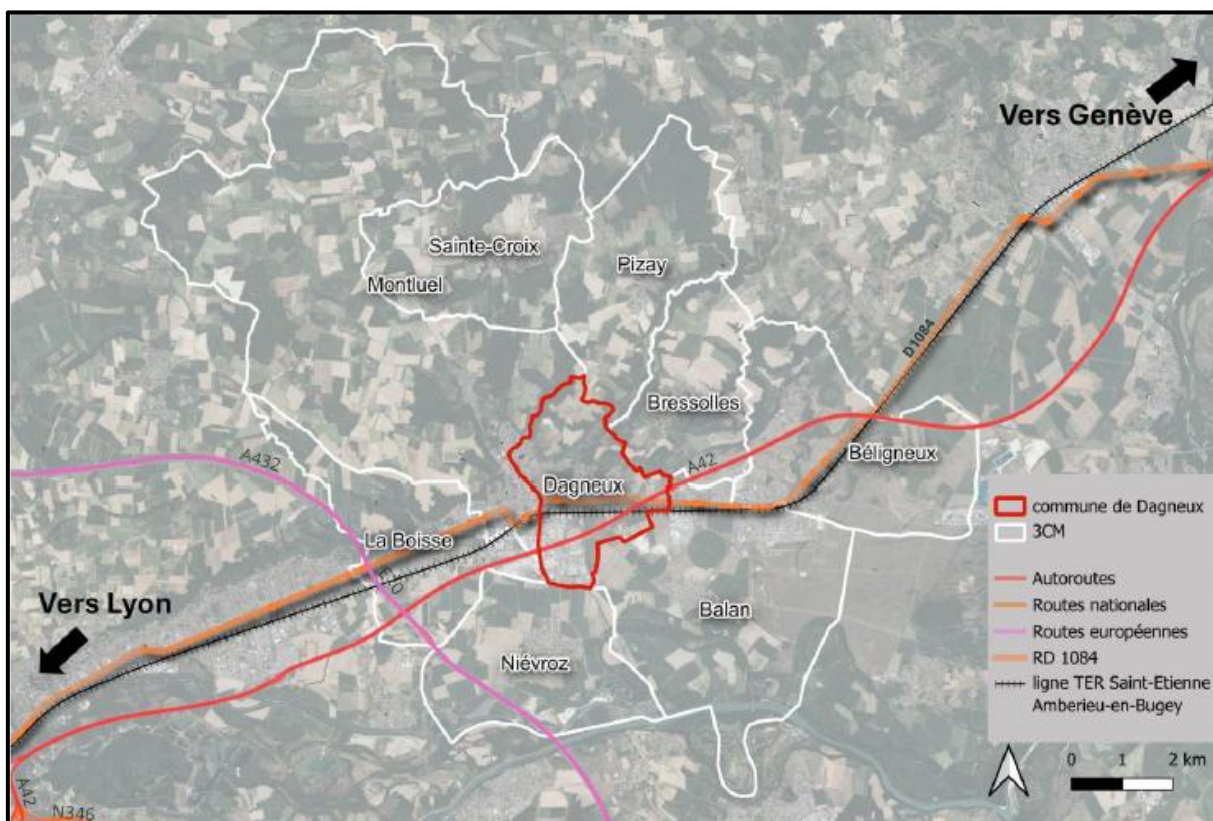
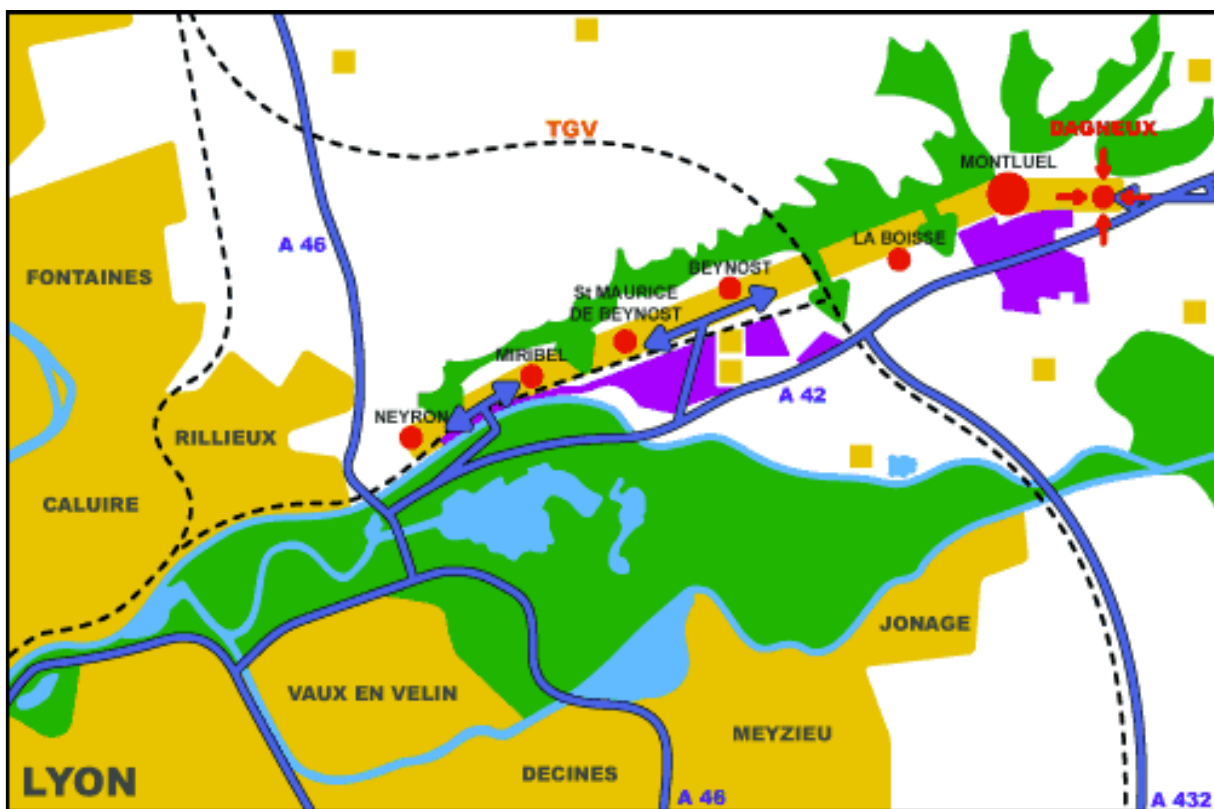
Dans ce contexte, la commune souhaite identifier des porteurs de projet capables de proposer une valorisation, réhabilitation et/ou exploitation du site, compatible avec :

- les contraintes de sécurité ;
- la préservation patrimoniale ;
- la faisabilité économique.

ARTICLE 2 – PRÉSENTATION DU CONTEXTE – ASPECTS TECHNIQUES

2.1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE

Dagneux est une commune d'environ 5 000 habitants située dans le département de l'Ain, à proximité de l'aire d'attraction de Lyon. Elle est desservie par toutes les grandes infrastructures de transport avec la proximité de l'aéroport-gare TGV Saint Exupéry, la gare TER de Montluel et les entrées d'autoroute de l'A42. Son développement devrait donc se poursuivre en raison de sa position géographique stratégique.



2.2 - FICHE D'IDENTITE DU CHATEAU-CHILOUP

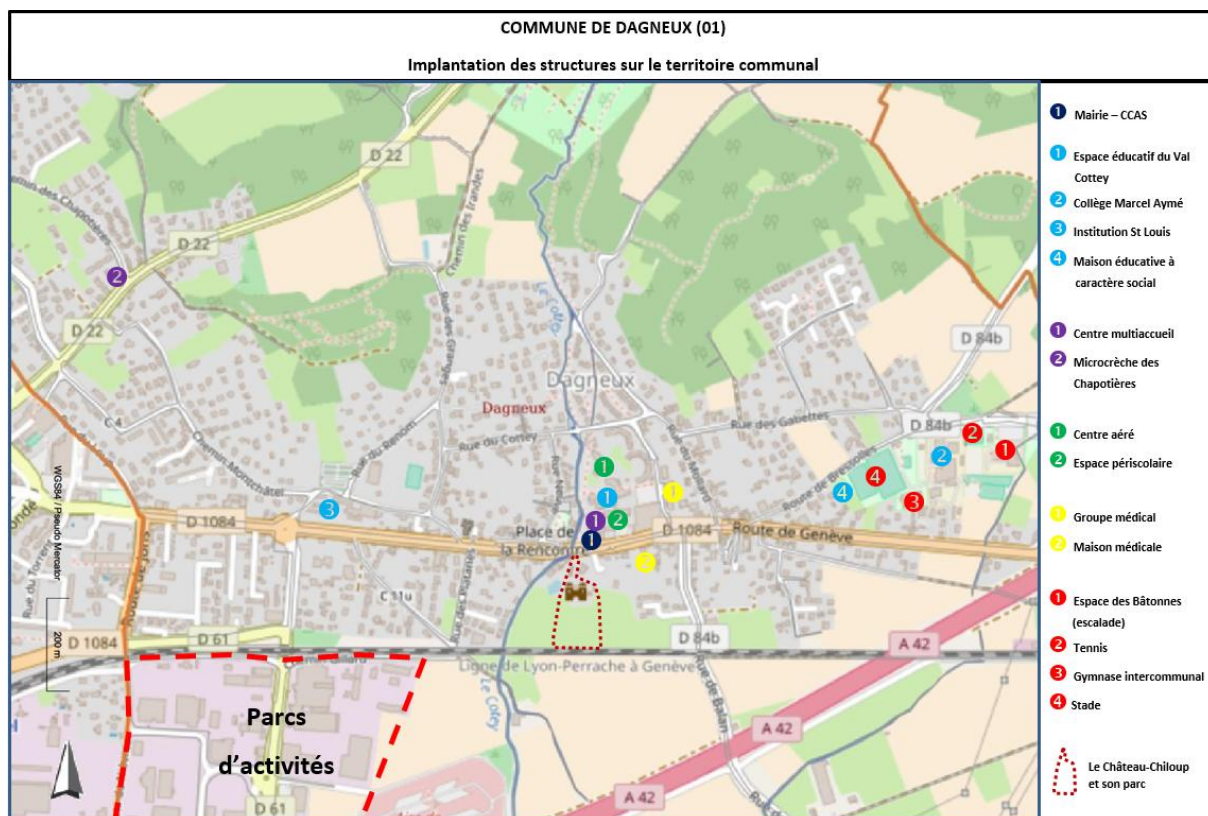
DONNEE	VALEUR
Localisation	Dagneux
Distance de Lyon	~30 km
Surface foncière Château + parc	8 051 m ²
Parc	~1 ha
Propriété	Commune de Dagneux depuis 2001
Usage futur	Ouvert
Démolition totale	Interdite
Démolitions partielles	Envisageables

Le Château-Chiloup constitue un ensemble patrimonial de qualité non classé aujourd'hui en grande partie inoccupé, implanté au cœur d'un parc d'environ 1 hectare au centre de la commune (cf. plan de localisation ci-après).

Ce site n'a à ce jour pas fait l'objet d'une réhabilitation, malgré plusieurs études engagées.

Le bâtiment présente un intérêt architectural certain et conserve l'essentiel de ses caractéristiques d'origine malgré quelques démolitions au cours de son histoire. Il constitue un élément structurant du paysage communal et un potentiel levier de dynamisation du centre-ville.

Comme le montre le plan ci-dessous, il est situé à proximité immédiate du centre-ville, de ses commerces et de ses services.



2.3 - UN PEU D'HISTOIRE



Largement méconnu, le Château-Chiloup constitue pourtant un site ancien et structurant pour la commune de Dagneux.



En effet, comme le montre le résumé historique présenté en annexe 1, ses origines se trouvent liées aux Templiers (XIII^e siècle) avec la commanderie d'Ecorcheloup puis aux Hospitaliers.

Le château actuel est en réalité une maison forte d'origine médiévale reconstruite au XIX^e siècle (années 1850–1860)

Il s'agit donc d'un site qui tire son histoire de différentes périodes (Moyen Âge, XIX^e, contemporain).

Il a connu une histoire nobiliaire locale importante puisqu'occupé successivement par :

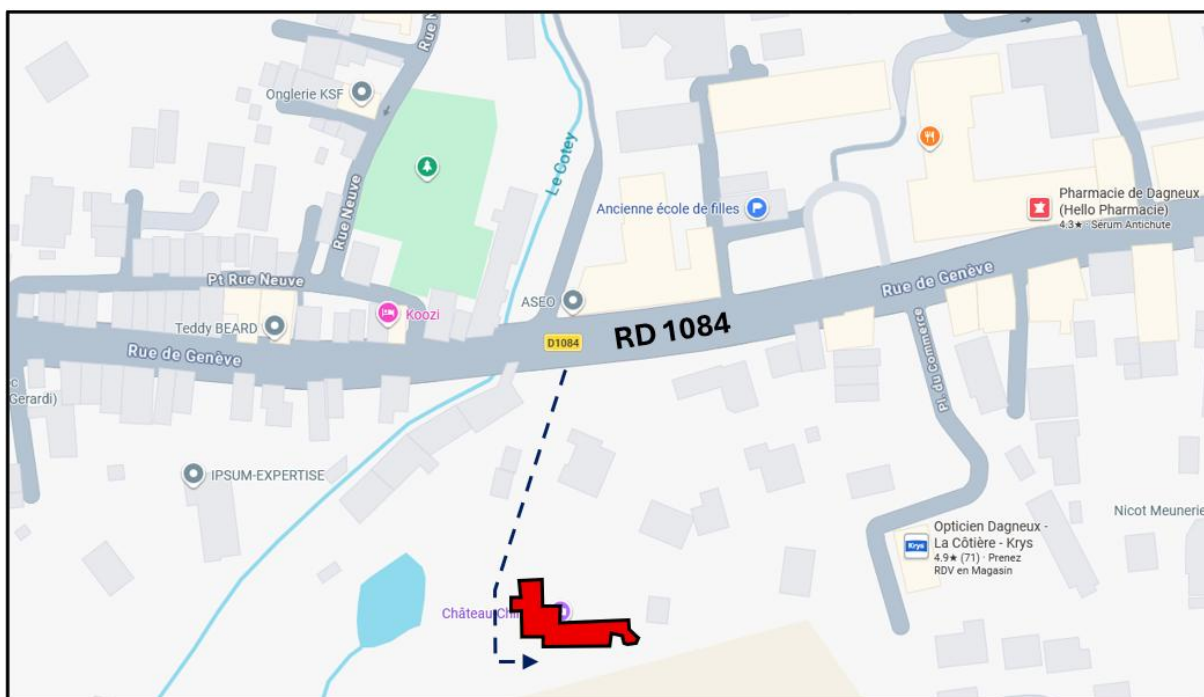
- famille de Crues (XVI^e–XVII^e)
- famille du Breuil Sainte-Croix (XVIII^e)
- famille de Ruolz (XIX^e)

comme en témoigne la présence d'une nécropole familiale au cimetière de Dagneux.

Son rôle social et économique local passé est donc avéré : il s'agit d'un symbole historique du territoire aujourd'hui un peu oublié.

2.4 – DESCRIPTION DU SITE

Le château est situé sur la Commune de Dagneux, au 974 Rue de Genève. Il est accessible depuis la route départementale 1084.



Le Château-Chiloup et son parc sont implantés sur les parcelles :

Parcelle 691 Section AC - Dagneux	
Extrait Cadastral	Surface cadastrale : 4500 m ²
Fiche d'information	Voie :
Relevé de propriété	Lieu dit : LE VILLAGE
Propriétaire(s)	1er Propriétaire de la parcelle : Personne Morale COMMUNE DE DAGNEUX
Bâtiments	PLU :
Décomposition	4500 m ² en UE

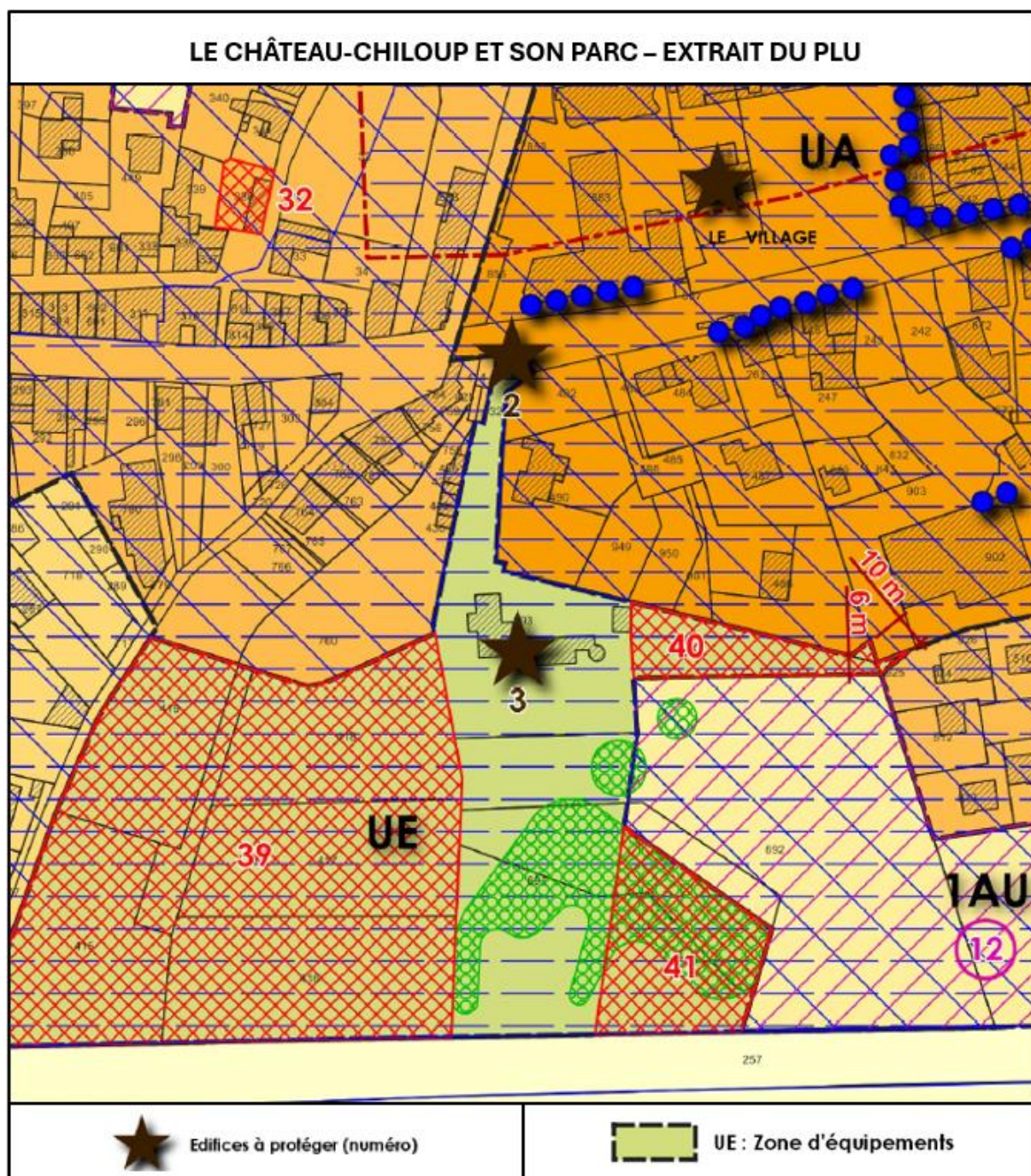
Parcelle 693 Section AC - Dagneux	
Extrait Cadastral	Surface cadastrale : 3551 m ²
Fiche d'information	Voie : 0090J route DE GENEVE
Relevé de propriété	Lieu dit :
Propriétaire(s)	1er Propriétaire de la parcelle : Personne Morale COMMUNE DE DAGNEUX
Bâtiments	PLU :
Décomposition	3551 m ² en UE

Le tènement total sur lequel s'inscrit cet Ami mesure donc 8 051 m² soit 0,8 ha.

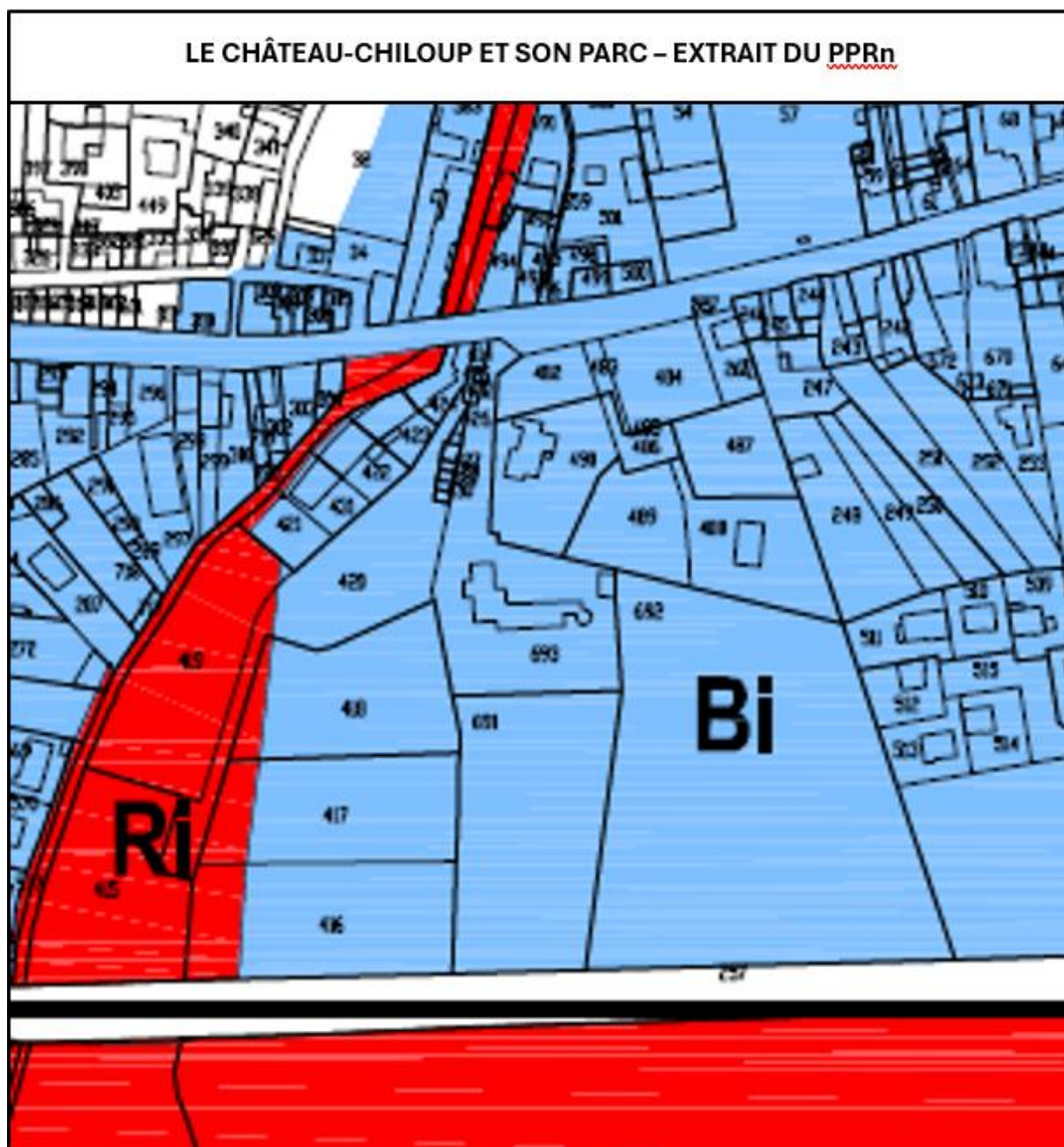


Un projet de résidence seniors de 15 logements devrait voir le jour sur la parcelle contiguë en 2027-2028.

Au plan local d'urbanisme, ce tènement est inscrit en zone UE :



Au PPRn, le site du Château-Chiloup est situé en zone bleue du PPRn, zone soumise à prescriptions en termes de prévention, protection et sauvegarde.



D'un point de vue architectural, ses caractéristiques principales sont les suivantes :

- bâtiment historique à caractères multiples (médiéval + XIXe siècle) ;
- présence d'éléments remarquables :
 - tours ;
 - cour intérieure ;
 - vestiges anciens (chapelle, poterne, puits).

2.5 – LES ATOUTS

Le château-Chiloup présente sur 2 étages (cf. annexes 2 & 3) une qualité architecturale conservée.

Ses atouts majeurs sont les suivants :

- il est situé à Dagneux, commune dynamique située à proximité de la métropole lyonnaise ;
- le bâtiment ne présente pas de pathologie structurelle généralisée affectant l'ensemble de l'édifice ; les désordres identifiés concernent principalement certains planchers et plafonds ;
- les toitures de l'ouvrage ont été rénovées lors de son acquisition par la Commune au début des années 2000 ;
- il dispose d'un parc attenant d'environ 1 hectare en cœur de ville, ce qui est exceptionnel sur la Côtière ;
- il dispose d'une cour située côté nord, protégée du bruit ;
- il s'inscrit dans une zone d'urbanisme maîtrisée, volonté politique clairement exprimée au PLU.

Il s'agit donc d'un site rare et stratégique, disposant d'un fort potentiel de valorisation.

2.5 – SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Malgré ses indubitables atouts, le château présente quelques faiblesses, ainsi que l'ont montré les diagnostics effectués (cf. annexe 4). Ainsi, ces derniers ont fait apparaître :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante (principalement en toiture d'annexes) ;
- la présence importante de plomb dans les revêtements, avec des dégradations nécessitant des travaux de traitement ;
- l'état de vétusté des installations techniques, notamment électriques ;
- des désordres structurels localisés (planchers de l'aile est, plafonds dégradés) ;
- des problèmes d'humidité et de dégradation du bâti dus notamment à l'absence de systèmes de ventilation ;
- des non-conformités aux normes actuelles (ERP, sécurité incendie : absence d'extincteurs et d'alarme-incendie) ;

mais également :

- **l'absence** d'insectes xylophages, de champignons lignivores, de termites et de mэрule.

Au vu de cet état des lieux, il apparaît que les candidats devront intégrer dans leur projet une importante phase de réhabilitation incluant :

- des diagnostics « structure » et « incendie » complets ;
- des mises aux normes sanitaires et techniques ;
- les travaux de réhabilitation.

Il convient de noter que pour être en cohérence avec le rapport de l'ARS (cf. annexe 5), le Château-Chiloup a fait l'objet d'un arrêté de fermeture au public. Seuls le logement attenant et déconnecté du bâtiment principal et une partie de l'aile arrière sont exploités actuellement.

2.6 – LES CONTRAINTES D'USAGE

Compte tenu des caractéristiques du site (typologie du bâti, nuisances acoustiques liées aux infrastructures environnantes), l'usage résidentiel permanent paraît peu adapté.

En effet, à la suite de la visite du site le 24 mars 2023, les architectes-conseils de la DDT ont émis les recommandations suivantes (cf. annexe 6) :

- éviter les projets de logement peu pertinents au regard du lieu ;
- privilégier un lieu hybride / tiers-lieu adapté à ce site atypique ;
- étudier le potentiel du site pour des activités de :
 - formation ;
 - petite alimentation ;
 - culture / social ;
 - coworking ;
 - activités locales.

Ils ont identifié le potentiel du site pour accueillir un projet collectif, vivant et multifonctionnel.

ARTICLE 3 – ENJEUX ET ATTENTES

3.1 – LES ENJEUX

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- ✓ des enjeux de sécurité :
 - suppression des risques d'effondrement ;
 - sécurisation des accès et des usages ;
- ✓ des enjeux patrimoniaux
 - conservation d'un site historique structurant pour la commune ;
 - valorisation d'un héritage remontant au Moyen Âge ;
- ✓ des enjeux culturels
 - le maintien d'un lieu de vie culturelle ;
 - la continuité des événements locaux existants ;
- ✓ des enjeux économiques
 - la recherche d'un modèle viable ;
 - la limitation de l'investissement public direct.

3.2 – LES ATTENTES DE LA COMMUNE

Pour la Commune, ces enjeux se traduisent en attentes.

A ce jour, et au fil des ans, plusieurs projets ont été envisagés quant à l'avenir de ce lieu, mais jusqu'ici, aucun n'a abouti.

A ce titre, on retiendra notamment des projets :

- d'hébergement touristique ;

- de restauration bistronomique ;
- de résidence ;
- de maison de santé ;
- d'espace culturel, à savoir un musée.

Aujourd'hui, toutes les pistes restent ouvertes, sachant que les projets doivent intégrer les contraintes suivantes :

- la démolition totale est interdite, la démolition partielle de l'aile arrière est possible ;
- le respect du patrimoine ;
- un équilibre économique démontré ;
- une intégration locale.

La commune attend donc des candidats une proposition intégrant :

- ✓ Au titre du projet global :
 - la nouvelle destination du site (culturelle, touristique, économique, mixte...) ;
 - le positionnement et le concept proposé.
- ✓ Au titre du programme fonctionnel, le choix final :
 - espace culturel ;
 - lieu événementiel ;
 - activité touristique ou patrimoniale ;
 - tiers-lieu / espace associatif ;
 - projet mixte public-privé.
- ✓ Au titre de la prise en compte des contraintes le projet devra impérativement intégrer :
 - les diagnostics et études nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
 - la mise en sécurité structurelle ;
 - la mise en conformité réglementaire (ERP, incendie) ;
 - le respect du caractère patrimonial.
- ✓ Au titre du modèle économique :
 - un plan de financement prévisionnel ;
 - un modèle d'exploitation ;
 - le cas échéant, les conditions de participation de la commune :
 - ✚ cession ?
 - ✚ bail (ex : BEA) ?
 - ✚ partenariat ?

Au titre des formes de valorisation envisagées, la commune est ouverte à plusieurs scénarii, par exemple :

- la réhabilitation complète du site ;
- la valorisation partielle par phases ;
- un projet évolutif.

La commune souhaite voir émerger un projet :

- respectueux des qualités patrimoniales du bâtiment ;
- économiquement soutenable sans mobilisation excessive de fonds publics ;
- contribuant au dynamisme du centre-ville ;
- ouvert sur la population locale.

Une attention particulière sera portée aux projets :

- mixtes et innovants ;
- favorisant les synergies d'usages ;
- intégrés dans leur environnement naturel et urbain.

Par son histoire et son positionnement, le Château-Chiloup n'apparaît pas comme un site à rentabiliser mais comme un lieu à réinventer.

Le Château-Chiloup représente une opportunité rare de reconversion patrimoniale au cœur de la Côtière, susceptible d'accueillir un projet innovant conciliant préservation du patrimoine, développement économique et animation du territoire.

ARTICLE 4 – ÉLÉMENTS JURIDIQUES ET FINANCIERS DU PROJET

4.1 – CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique dans lequel doivent s'inscrire les projets n'est pas fixé. Plusieurs montages juridiques peuvent être envisagés :

- bail emphytéotique administratif (BEA) ;
- bail à construction ;
- cession avec charges ;
- autorisation d'occupation temporaire (AOT).

4.2 – ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le candidat devra présenter un plan de financement prévisionnel de l'opération adapté au cadre juridique retenu.

ARTICLE 5 – DESCRIPTION DE LA PROCÉDURE

5.1 - DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES PROJETS

Les candidats devront transmettre leur offre pour le **mercredi 16 décembre 2026 à 12 h 00** au plus tard.

5.2 – MODALITÉS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les candidats ont la possibilité de demander des compléments techniques, administratifs ou juridiques au présent cahier des charges. Les questions ainsi que les réponses apportées pourront être diffusées à l'ensemble des candidats. De ce fait, les candidats ne pourront mettre en cause la commune de Dagneux en raison d'éventuelles données insuffisantes ou inexactes du présent cahier des charges.

5.3 – REMISE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est disponible gratuitement en version dématérialisée sur le site <https://www.dagneux.fr> rubrique « appel d'offres ».

5.4 – VISITE SUR SITE

La visite du site est obligatoire.

Les candidats transmettront leur demande de visite par courriel à l'adresse : dst@ville-dagneux.fr

5.5 – MODALITÉS DE PRÉSENTATION DES PROJETS

Chaque candidat devra présenter une note d'intention rédigée en langue française comprenant les éléments suivants :

- ✓ **la présentation du porteur de projet :**
 - structure ;
 - références similaires ;
 - solidité financière ;
- ✓ **les intentions de projet**
 - la vision du projet ;
 - le programme envisagé ;
 - les usages ;
 - l'insertion territoriale ;
 - la cohérence avec le site ;
- ✓ **l'étude d'approche**
 - le programme envisagé ;
 - les premières estimations de travaux ;
- ✓ **le modèle économique et les éléments financiers (en euros)**
 - Le modèle économique ;
 - Le niveau d'engagement attendu de la commune ;
 - L'estimation des investissements ;
 - Le modèle de financement ;
 - L'horizon de rentabilité.
- ✓ **Le calendrier prévisionnel**

5.6 – REMISE DES OFFRES

Les projets seront transmis en un exemplaire papier avec copie dématérialisée sur clef USB.

L'enveloppe devra comporter la mention suivante :

« Appel à manifestation d'intérêt / valorisation du Château-Chiloup à Dagneux
- NE PAS OUVRIR »

La Commune s'engage à n'ouvrir aucun pli avant la date du 16 décembre 2026 à **12 h 00**.

Le dossier devra être déposé à l'accueil de la mairie contre récépissé ou transmis en recommandé à :

Mairie de Dagneux
Esplanade de la Mairie
01 120 DAGNEUX

Tout dossier parvenu après la date limite du 16 décembre 2026 à 12 h 00 ne sera pas analysé.

5.7 – EXAMEN DES PROJETS

A la suite de la période de consultation, un comité d'examen, composé d'élus et de techniciens analysera les offres reçues. Le comité se réserve le droit d'auditionner un ou plusieurs candidats afin de permettre à ces derniers de présenter leur proposition et de répondre aux questions du comité.

Le comité formulera un avis motivé sur chaque projet et les candidats seront informés de sa décision.

Une fois le candidat retenu, une phase de mise au point du projet débutera. Les échanges permettront d'aboutir à un projet consensuel.

5.8 – CRITÈRES DE JUGEMENT DES OFFRES

Les critères de notation seront, par ordre d'importance :

1. respect du patrimoine
2. capacités du porteur et solidité économique
3. pertinence du projet et des usages proposés
4. compatibilité avec les attentes de la commune
5. qualité architecturale
6. contribution au dynamisme local

5.9 – LITIGES

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler à l'amiable les contestations qui pourraient surgir au titre du présent cahier des charges. A défaut, les litiges relèveront de la compétence du tribunal administratif de Lyon :

Tribunal Administratif de Lyon
Palais Juridictions Administratives
184 rue Duguesclin
69 433 LYON CEDEX 03
Tél : 04 78 14 10 10 - télécopie : 04 78 14 10 65 - courriel : greffe.ta-lyon@juradm.fr

A , le

Signature du représentant de l'opérateur économique habilité à engager le candidat

Nom et prénom

ANNEXES

- 1 Histoire du Château-Chiloup**
- 2 Plans disponibles**
- 3 Reportage photos**
- 4 Les diagnostics disponibles**
- 5 Avis de l'ARS**
- 6 Avis des architectes-conseils de la DDT**