

Département de l'Oise
Arrondissement de Senlis
Canton de Chantilly



VILLE de COYE-LA-FORET



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE EXTRAORDINAIRE
Samedi 17 février 2024



COMPTE-RENDU

(Article L2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales)



Le samedi dix-sept février à neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance extraordinaire en mairie, sous la présidence de Monsieur François DESHAYES, Maire.

	P	A		P	A
DESHAYES François	X		TAUZY Lydia		X
DESCAMPS Sophie	X		DESCHAMPS David	X	
FAUPOINT Séverine	X		LEMONNIER Valérie		X
LAMBRET Nathalie		X	FILLACIER Frédérique		X
VARON Bernard		X	AUDIBERT Paul	X	
BARTHIÉ François	X		VEILLOT Chantal	X	
DULMET Yves	X		BIELIAEFF Nicolas	X	
FONTAINE Pascal	X		MOUQUET Véronique		X
CELLERIER Sabrina		X	GLEVAREC Ivan		X
BAZZA Abdelmounaime	X		MARIAGE Alain	X	
LACROIX Christiane	X		MALET Cécile	X	
LEBECQ Vincent	X		LAMEYRE Patrick		X
ROBIDET Christine	X		DUVERGÉ Clément	X	
DONNÉ Rodolphe	X				

P = Présent ; A = Absent

Procurations : (6) **Nathalie LAMBRET** donne pouvoir à **Sophie DESCAMPS**, **Sabrina CELLERIER** donne pouvoir à **David DESCHAMPS**, **Lydia TAUZY** donne pouvoir à **François DESHAYES**, **Valérie LEMONNIER** donne pouvoir à **Séverine FAUPOINT**, **Frédérique FILLACIER** donne pouvoir à **François BARTHIÉ**, **Ivan GLEVAREC** donne pouvoir à **Rodolphe DONNÉ**,

Secrétaire de séance : XXXX

Absent sans procuration : (3) **Bernard VARON**, **Véronique MOUQUET**, **Patrick LAMEYRE**

Nombre de Conseillers Municipaux	Nombre de Conseillers Présents	Nombre de Procurations	Nombre de Votants	Date de Convocation
27	18	6	24	11/02/2024

1 PRESENTATION DU DOMAINE DES TROIS CHATEAUX – L'HERMITAGE

La Ville de Paris est propriétaire d'un Domaine composé de 3 châteaux, d'une écurie, d'une école et divers bâtiments sur une trentaine d'hectares essentiellement boisés. Ce site a servi de pensionnat pour des enfants parisiens en difficultés familiales. Fermé en 2017, il a accueilli depuis des populations envoyées par le 115 de Paris.

Fermé définitivement depuis mars 2021, la Ville de Paris a décidé de mettre en vente le Domaine.

Afin d'envisager l'acquisition de ce Domaine, la Commune a engagé une étude de faisabilité quant à l'exploitation des bâtiments au sein de ce grand espace arboré.

Elle a ainsi confié la mission de cette analyse des lieux au bureau d'étude l'HERMITAGE, labellisé « FABRIQUE de TERRITOIRES », afin d'être accompagnée et d'obtenir une vision exhaustive de ce que pourrait être le Domaine des 3 châteaux dans les années à venir.

Cet accompagnement a été réalisé en deux phases :

- Phase 1 : réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en place d'un tiers-lieu « les trois châteaux » sur la commune de Coye-la-Forêt – du 1^{er} juin 2021 au 31 mars 2022
- Phase 2 : préfiguration opérationnelle du tiers-lieu « les trois châteaux » sur la commune de Coye-la-Forêt – du 1^{er} avril 2022 au 31 décembre 2022.

Le coût de ces premières études a pu être financé grâce au soutien de l'EPFLOA et du PNR, soit un reste à charge pour la commune de 21% (environ 15 000.00€).

Forts d'une première présentation qui a permis d'aboutir aux résultats suivants :

- Recommandations stratégiques et techniques, quant au modèle d'activités et à la programmation d'usages du Domaine, au vu des valeurs concertées pour le projet avec les différents porteurs positionnés,
- Concertation locale menée, grâce à un engagement et une méthode de travail conjointement définie entre l'Hermitage et le Conseil Municipal de la Commune,

Une proposition de reprise du Domaine avec des négociations menées avec le propriétaire actuel incluant l'Etablissement Public Foncier de l'Oise et de l'Aisne (EPFLOA) ont abouti à la mise en place d'un Comité de Pilotage qui s'est réuni à différentes reprises au cours des années 2022 et 2023.

La poursuite de l'AMO au cours de l'année 2023 a permis d'accompagner la Commune de Coye-la-Forêt dans l'audit technique du Domaine des 3 châteaux ainsi que l'évaluation de ses coûts de fonctionnement et d'investissement à mobiliser, sans oublier le montage financier du projet de reprise, pour en faire un lieu hybride.

Le montage administratif et juridique de ce projet a également été réalisé, comprenant la mise en place de la gouvernance et la rédaction des statuts de la future entité multipartites de reprise du Domaine, la rédaction et le suivi des contrats partenariats avec les porteurs de projets associés à la démarche, ainsi que leur montée en compétences et autonomisation.

Il vous est proposé la présentation de l'ensemble de cette étude menée au cours de ces 3 dernières années, par le bureau d'étude l'HERMITAGE et d'envisager l'avenir de ce beau Domaine.

L'Hermitage a déroulé le phasage de la mission qui lui a été confiée depuis 3 ans.

Après une présentation du Domaine d'une trentaine d'hectares, situé en lisière de la Commune qui comprend :

- 3 châteaux de la fin du XIXème
- 8 dépendances et annexes
- 8000 m² de surface bâtie
- 18 hectares de bois
- Des clairières aménageables
- Un potentiel patrimonial et une réserve foncière

Le souhait de donner une nouvelle impulsion à ce Domaine est bien réel, mais il se trouve contraint par le Plan Local d'Urbanisme existant. En effet, la superficie maximale constructible en 2023 est de 700m².

Si à ce jour, la zone urbanisée dispose de l'ensemble de la viabilité des réseaux, le règlement ne permet pas d'extensions sur les bâtiments existants ; seules sont autorisées des constructions séparées et dans des limites de surfaces définies pour le secteur.

Historique de la démarche initiée par l'Hermitage :

- 8 études de marché
- 1 enquête publique menée auprès des coyens
- 49 porteurs de projet rencontrés
- 2 études techniques menées par la Ville de Paris

Afin de coconstruire et initier une première dynamique locale autour de la reprise des 3 châteaux.

L'état actuel des bâtiments, inoccupés depuis quelques années, nécessite des travaux de réhabilitation pour la plupart.

Le projet de reprise de ce domaine a été abordé avec prudence, au regard de :

- Contexte économique, avec la flambée des prix de l'énergie, des matériaux et des taux d'intérêt,
- Incertitude quant à la temporalité de revente des lots et à la maîtrise totale des futurs usages du Domaine,
- Coût pluriel d'acquisition du Domaine, avec des coûts politiques et financiers engageants sur le long terme,
- Opération immobilière hors des cadres usuels et qui nécessite de revoir certaines modalités de partenariats à l'échelle locale et régionale,
- Dimension « Tiers lieu » pour le pavillon des jockeys, qui nécessitera une gestion économique et de gouvernance à laquelle la commune est peu habituée,
- Chantiers adjacents conséquents pour renforcer l'attractivité des trois châteaux, PLU, mobilité, biodiversité, énergie et communication.

Avec toutefois des opportunités et des leviers réels :

- Besoins en services de proximité (petite enfance, actions de soutien à l'entrepreneuriat local et services associés, activités liées à l'alimentation, la formation, la culture, le bien-être et le respect du vivant...),
- Offres de Marchés (activités identifiées à forte génération de flux locaux et à traction commerciale élevée par rapport à la taille du Domaine et un foncier intéressant pour la revente conditionné par le Droit A Construire),

COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL

17 février 2024

- Coopération territoriale (dynamique entrepreneuriale et associative locale existante qui nécessite des infrastructures pour passer à l'échelle, des initiatives nationales et régionales en cours, dans le cadre de la transition des territoires et du soutien à l'Environnement Social et Solidaire).

Une négociation avec la Ville de Paris, menée en parallèle, avec le concours de l'EPFLOA (Etablissement Public Foncier Local de l'Oise et de l'Aisne) dont la proposition de « portage financier pour la commune » sera présentée au cours du Conseil Municipal extraordinaire du 20 février prochain.

Deux pistes explorées pour un même objectif :

- Neutraliser les coûts de cette reprise, tout en proposant un projet cohérent.

En l'état actuel du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et du DAC (Droit A Construire) :

- Occupation temporaire d'activités d'intérêt économique, social et environnemental dans certains bâtiments,
- Arbitrages quant aux modalités et lots à céder à très court terme,
- Revente strictement conditionnée dans les 5 ans.

En cas d'obtention de 14 500m² minimum de DAC :

- Préfiguration et installation pérenne d'activités d'intérêt économique, social et environnemental autour d'une gestion conjointe des communs,
- Revente progressive de certains lots.

Soit une opération en phase « test » qui ne pourra pleinement poser ses fondements économiques et financiers sans perspectives de DAC.

La phase de préfiguration prévoit 5 ans pour investir le Domaine, afin de sécuriser et faire passer les trois châteaux à l'échelle selon le calendrier ci-après :

Faire monter la côte d'attractivité du Domaine			Aboutir les grands projets de cession des lots restants		
Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	A partir année 6

Années 1 et 2 :

- AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) dédié aux porteurs de projets,
- Travaux essentiels de mise en sécurité,
- Lancement du chantier de révision du PLU,
- Réalisation d'études complémentaires.

Années 3 et 4 :

- Stabilisation des activités des bénéficiaires de la mise à disposition préfiguratrice,
- Aboutissement du chantier de révision du PLU, sécurisation du droit à construire potentiel, ainsi que du contrat ORE.

Année 5 :

- Levée de fonds de la société exploitante des Communs des trois châteaux,
- Lancement des travaux de VRD restants, au vu des acquéreurs sécurisés et des usages affectés sur les lots restants.

A partir de l'année 6 :

- Une société d'exploitation financée, outillée et opérationnelle pour la gestion des Communs et du Pavillon des Jockeys,
- L'ensemble des lots restants ayant trouvé acquéreurs en phase avec les valeurs du projet initial.

ETAPE 1 POUR INVESTIR LE DOMAINE EN PREFIGURATION :

Développer l'attractivité du Domaine en y accueillant des premières activités à faible emprise foncière sur une période de cinq ans, afin d'accueillir les premières activités sociales sans grande emprise foncière ou travaux et se laisser le temps d'élaborer le modèle global de reprise.

Soit 3050m² à mettre à disposition des porteurs de projets avec un loyer potentiel de 125€HT le m²/an (hors charges). Un chiffre d'affaires potentiel en « phase test » sur 3 années pleines de 1 362 750€ HT.

FOCUS sur le « PAVILLON des JOCKEYS » et les « Communs des 3 châteaux » : Un moteur social et d'attractivité du Domaine

Un portage du Pavillon des Jockeys et de l'ensemble des Communs, encadré par le PPI (Programme Pluriannuel d'Intervention) actuel de l'EPFLOA ?

Soit une gestion du Pavillon des Jockeys par la SCIC des 3 châteaux, pendant les cinq années test/stabilisation, au travers du portage pré figuratif de l'EPFLOA et de la reprise, à terme, de ce bâtiment, par la Commune de Coye-la-Forêt.

CINQ ANS pour intégrer et financer des projets environnementaux, biodiversité et énergie, dont les services bénéficieront à l'ensemble du Domaine :

- Moteur de biodiversité (projet de Gabriel BEDOY, calibré en fonction des usages et de l'occupation du Domaine),
- Chaufferie biomasse (exploitée par un opérateur privé),
- Espace forestier de médiation (sur proposition de l'Association Coye-en-Transition).

ETAPE 2 POUR Y ARRIVER :

Céder progressivement différents lots, en fonction de l'obtention ou non des Droits A Construire.

Estimation d'une revente potentielle par lot. Bâti disponibles, sans droits à construire supplémentaires inscrits au PLU :

BATIC		DROIT A CONSTRUIRE	
m ² BATIC	Prix potentiel de vente	M ² à construire	Prix potentiel de vente
7922 m ²	8 500 000€	700 m ²	385 000€

8 885 000€

Dans l'hypothèse d'un Droit A Construire de 14 500m² :

CINQ ANS pour coconstruire et céder progressivement différents lots des 3 châteaux (estimation 2023 de la revente potentielle par lot) :

BATIC		DROIT A CONSTRUIRE	
M ² BATIC	Prix de vente bâtis	M ² à construire	Prix de vente DAC
7922 m ²	6 700 000€	12 740 m ²	9 007 000€

15 707 000€

COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL

17 février 2024

Dans l'hypothèse d'un Droit A Construire de 20 000 m² avec habitat inclusif :

CINQ ANS pour échelonner les travaux de VRD « colonne vertébrale d'exploitation du site » et de sa reprise (avec plan des routes, des équipements et du cycle de l'eau).

ETAPE TRANSVERSALE POUR Y ARRIVER :

Constituer et animer la gouvernance de ce projet de reprise.

Une proposition de gouvernance coopérative à articuler et à faire évoluer sur le long terme.

Création d'une SCIC SA, à capital variable (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) des 3 châteaux dont les objectifs et missions ont été définis comme suit :

- Phase de préfiguration :
 - Exploitation du site, incluant la mise à disposition de locaux temporaires, l'animation de la communauté d'utilisateurs et la mise en place de partenariats entre les différentes parties prenantes locales,
 - Maîtrise d'ouvrage et financement des opérations essentielles liées aux Communs du Domaine et prospection de futurs acquéreurs.
- Dès stabilisation du projet, soit à plus de 5 ans :
 - Gestion, exploitation, rénovation et animation – à terme – de l'ensemble des Communs du site, dont le bois, le Pavillon des Jockeys et l'Espace de Biodiversité.
- Missions complémentaires, à envisager :
 - Mutualisation à tarif solidaire d'équipements et services (matériel, ingénierie, fonctions supports),
 - Soutien à la montée en compétences d'entrepreneurs locaux,
 - Production et commercialisation de divers biens et services.
- 4 Profils clés à recruter :
 - Directeur.ice des opérations/développement,
 - Coordinateur.ice de Communs,
 - Régisseur.euse technique,
 - Facilitateur.ice de tiers lieu.

COMBIEN COUTERAIT ET RAPPORTERAIT CETTE PREFIGURATION ?

Il s'agit d'un travail de projection nécessairement limité, du fait de l'incertitude du coût d'acquisition, de l'absence de données liées à la consommation des fluides et de l'échelonnement des futures ventes.

CE QU'IL FAUT RETENIR des ESTIMATIONS BUDGETAIRES de la PHASE de PREFIGURATION (1 + 5 ans) SANS et AVEC DROIT A CONSTRUIRE (D.A.C.) :

	OPERATION SANS D.A.C.		OPERATION AVEC D.A.C.	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Fonctionnement	1 504 432€	1 916 875€	1 504 432€	1 916 875€
Investissement	5 955 000€	3 642 500€	5 955 000€	8 009 500€

COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL

17 février 2024

A ambitions égales, en matière de développement du projet de « Communs des Trois Châteaux », l'absence de droit à construire obligerait à, soit :

- Revoir drastiquement les investissements à la baisse, en matière de réhabilitation du Pavillon des Jockeys, de gestion du bois et de soutien au moteur de biodiversité,
- Trouver des acquéreurs pour la cession des différents lots en un temps particulièrement restreint, compte-tenu de l'état du marché immobilier, de celui des bâtiments du Domaine, de l'ensemble des études complémentaires à mener et du nécessaire temps à octroyer à la révision du PLU actuel,
- Une capitalisation élevée de la société exploitante, qui nécessite de faire appel à une série de partenaires institutionnels exigeants, alors même que le projet sera encore en « préfiguration ».

Les échanges avec le Bureau d'Etudes L'HERMITAGE ont eu lieu avec les élus, au cours de la présentation, sous la forme interrogations et réponses, lors de chaque étape présentée.

Il est rappelé que cette présentation sera suivie d'une autre présentation par l'EPFLOA, Organisme Public Foncier de l'Oise, sur la proposition de portage financier pour la commune, lors de la vente du Domaine par la Ville de Paris. Cette proposition de portage chiffré aura lieu au cours du prochain conseil municipal prévu le 20 février 2024.

La séance a été levée à 12h14

Fait à Coye la Forêt, le 17 février 2024

Prochain Conseil le 20/02/2024 à 20h00

Le Maire, François DESHAYES

