



# Réunion d'information Domaine des Trois Châteaux

11 juin 2024

COYE  
LA-FORÊT

epflo  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL  
DES TERRITOIRES ORSE & ASNE

L'HERMITAGE



# Discours introductif

Par François Deshayes,  
Maire de Coye-la-Forêt.

## Les Trois Châteaux et leur histoire.

À la fin du XIXème siècle et avec l'ouverture de la ligne de chemin de fer depuis Paris, la Commune de Coye-la Forêt est devenue un lieu de résidence prisé pour son environnement forestier, ses chasses à courre et sa proximité avec la commune de Chantilly. Construits à cette époque, les Trois Châteaux forment un ensemble de 28 hectares, dont 8 000 m<sup>2</sup> de bâti et dépendances, répartis sur 8 bâtiments et annexes. Après avoir été cédés en 1943 à une société suédoise de bienfaisance, qui a ouvert les portes du Domaine à l'accueil d'enfants durant la guerre, les Trois Châteaux sont officiellement devenus propriété de la mairie de Paris en 1949.

**À compter de cette période, commence une riche histoire de solidarité, de tolérance et d'entraide, qui fait la spécificité de cette petite commune oisienne et de ses habitants.** En 1954, s'ouvre aux Trois Châteaux un internat scolaire accueillant des enfants de 6 à 14 ans issus de familles franciliennes en grandes difficultés sociales. Ce sont près de trois générations de résidents qui ont pu bénéficier d'un cadre privilégié d'apprentissage et de reconstruction personnelle. L'école a accueilli ses derniers élèves en 2017 avant de laisser place à un centre d'hébergement d'urgence qui a notamment accueilli une centaine de réfugiés de l'ouragan Irma. Puis de 2018 à 2021, un lieu d'accueil du 115 de la ville de Paris. Fermé depuis fin mars 2021.

Une proximité géographique avec Paris, Roissy et Lille, tout ceci «en pleine nature, sans être au milieu de nulle part. » Situé aujourd'hui à une vingtaine de minutes en TER de la Gare du Nord et à une cinquantaine de minutes du centre de Paris en voiture, le Domaine des Trois Châteaux jouit de services de proximité attractifs et d'un emplacement géographique privilégié.

Son implantation au cœur d'un territoire connu pour ses nombreux atouts touristiques (forêt de Chantilly, emplacement aux confluences de plusieurs routes cyclo-touristiques, tourisme équestre et de randonnées, monuments, etc.) est une opportunité majeure pour un projet de lieu hybride d'activités. Depuis la crise sanitaire et ses diverses incidences sur le plan de la réorganisation du travail en entreprise et de la résurgence de certaines priorités individuelles, de plus en plus de franciliens ont quitté Paris et sa couronne, de manière ponctuelle ou pérenne, en recherche d'un environnement de vie et d'opportunités d'engagement sociétal plus en phase avec leurs aspirations individuelles.

## Mai 2021, le bruit court en ville, le Domaine des Trois Châteaux serait en vente...

Ensemble immobilier exceptionnel de 28 hectares et 8000 m<sup>2</sup> bâtis, les « Trois Châteaux », site emblématique de l'histoire sociale et culturelle de Coye-la-Forêt; le projet s'annonçait comme un des dossiers d'envergure pour l'équipe municipale et la mandature.

**Pour une commune de la taille de Coye-la-Forêt, entourée de forêts et disposant de très peu de réserves foncières, ce type de patrimoine est une opportunité, - ou au contraire - un véritable casse-tête**, dès lors qu'on ne souhaite pas et ne peut pas densifier.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la nouvelle politique nationale du Zéro Artificialisation Nette obligent pourtant à une réflexion approfondie. Quelle valeur le foncier peut-il avoir avec des bâtiments très anciens, coûteux à réhabiliter, sans a priori de droit à construire? Est-il envisageable qu'une petite commune puisse disposer dans les délais de l'expertise appropriée pour se positionner ?

**Et si l'approche dite des "lieux hybrides", le concours d'experts nationaux de ces nouvelles manières de reprendre d'anciennes usines et d'anciens châteaux, les échanges avec les habitants, la consultation des milieux associatifs et entrepreneuriaux du territoire, permettaient d'imaginer une reprise réaliste ?** Et par conséquent de faire une proposition à la Ville de Paris ? C'est, peu ou prou, le parti-pris choisi par l'équipe municipale à l'automne 2021 afin d'étudier les multiples scénarios de reprise possibles. Pour ce faire, le choix de s'adjoindre les services de l'équipe du jeune Bureau d'Études L'Hermitage Impact & Transitions, gestionnaire du Domaine de L'Hermitage dans le petit village d'Autrêches, n'était pas orthodoxe. Il s'agissait de faire confiance, a priori, à des entrepreneurs sociaux, passionnés par la reprise de bâtis existants en zone rurale et périurbaine, dont la proposition était de donner avant tout une place aux futurs usages partagés.

**Ce choix a été fait par la commune de Coye-la-Forêt, avec le soutien financier et l'engagement tout au long de l'étude de l'Etablissement Public Foncier de l'Oise et de l'Aisne (EPFLOA).** Pour cet organisme local particulièrement dévoué à l'accompagnement des communes rurales et périurbaines, soutenir l'équipe municipale de Coye-la-Forêt dans une réflexion concrète sur l'avenir du Domaine des Trois châteaux constituait une vraie opportunité, tant la question de l'avenir de ces bâtis existants, nombreux dans nos villages et bourgs, leur affectation, les modèles économiques attenants, viennent chaque jour questionner plus vivement de nombreux élus locaux de nos territoires confrontés à l'impératif de la sobriété foncière.



## Deux ans et demi après le lancement de cette étude inédite en Hauts-de-France, mission accomplie !

L'équipe propose aujourd'hui, un travail sur le long court : assise essentielle et structurante d'une acquisition du site dans les prochains mois par l'EPFLOA, dans la perspective d'une transmission à la commune de Coye la Forêt dans les 10 ans à venir.

### 20 février 2024

**Date historique : le conseil municipal de Coye la Forêt décide d'acquérir le domaine des 3 châteaux à la ville de Paris ! C'est le début d'un processus au long court pour la municipalité, le village et ses habitants.**

**De quoi l'avenir du Domaine des Trois châteaux sera-t-il le dessein et quel impact aura-t-il sur le quotidien des coyens ?**

Un projet de fond a été esquissé, une feuille de route est établie. Lancement d'activités éco-touristiques, solidarité par l'accueil de personnes fragiles ou en danger, utilité sociale via des équipements publics et associatifs pour le plus grand nombre et régénération des écosystèmes, seront les maîtres mots d'une programmation commune pour ce Domaine.

Souhaité par les habitants de Coye-la-Forêt quand la question de l'avenir du Domaine leur a été soumise, la proposition qui vous est faite aujourd'hui pourrait bien faire de cette opération un exemple à suivre dans toute la France pour les petites communes rurales et périurbaines soumises à de redoutables enjeux fonciers.





INTERNAT

DOMAINE

DES

TROIS CHATEAUX

—  
[Cliquez ici  
pour voir  
la vidéo  
sur  
Youtube](#)





# 28

## hectares

situés en lisière  
de la Commune de  
Coye-la-Forêt

- ▶ 3 Châteaux de la fin XIXème
- ▶ 8 dépendances et annexes
- ▶ 8000 m<sup>2</sup> de surface bâtie
- ▶ 18 hectares de bois
- ▶ Des clairières aménageables
- ▶ Un potentiel patrimonial et une réserve foncière



# Les Trois Châteaux

—  
Un site « phare », riche d'une histoire de solidarité, de tolérance et d'entraide.

Et dont l'avenir est aujourd'hui à réinventer au service des coyennes et coyens.





# Les fondements du projet de reprise

tels que définis  
conjointement.



## Lien social et Transmission

autour d'un patrimoine, d'une histoire, d'une forêt, de différents métiers de l'art et de l'artisanat, qui font le talent du territoire et de ses habitants.



## Bien-Être et Bien vivre ensemble

un lieu d'échanges, de rencontres, de protection, de quiétude, de tourisme doux, qui met au centre la santé et la famille.



## Respect du vivant

Un lieu pour recréer du lien avec la nature et la (re)découvrir autrement.



# Un projet co-construit sur le temps long.

Dont les principaux jalons de travail ont été conditionnés par le rythme des négociations menées auprès de la Ville de Paris.

- 1 enquête publique menée auprès des coyennes et coyens.
  - 3 Ateliers de co-construction liés aux enjeux des lieux hybrides.
  - 8 études de marché.
  - + 50 porteurs de projet potentiels rencontrés.
  - 2 études techniques menées en parallèle par la Ville de Paris.
- pour co-construire et initier une première dynamique locale autour de la reprise des Trois Châteaux.

**Un projet à l'ancrage local fort, séculaire, mené en concertation avec l'ensemble des forces vives du territoire**

8 MOIS DE CO-CONSTRUCTION COMMUNE ET DE CONCERTATION

Après des acteurs institutionnels locaux, des secteurs privés et de la société civile

500

**ACTIVITÉS À VOCATION D'INCLUSION SOCIALE**

Institut médico-éducatif, maison de femmes, habitat inclusif et intergénérationnel

**ÉCHANGES, CULTURE ET CONVIVIALITÉS**

Espaces d'expression citoyenne, de vie locale et de non-programmation

**TOURISME VERT ET DE BIEN-ÊTRE**

Hôtellerie / restauration de mémoire de grands rassemblements

**LES TROIS CHÂTEAUX UN ESPACE D'ACTIONS SOCIALES, DE TRANSMISSION ET D'INITIATIVES COLLECTIVES LOCALES, AUX PORTES DU GRAND PARIS**

**SOUTIEN À L'ENTREPRENEURIAT LOCAL**

Mise à disposition d'espaces pour professionnels et initiatives associatives en développement

**DEVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS FORESTIÈRES**

**ENFANCE SCOLAIRE**

**Rappel du plan d'implantation de l'ensemble des activités du futur lieu hybride**

MOULON DU SOUS-DIRECTIONNEL

Château des Tilles

Pavillon des Jockeys

ESPACE SERVICES SUR LA FORÊT SAUVAGE - RESTAURANT

ANCIENNES ÉCURIES ET PISCINE

Les écuries sont parties intégrantes de l'histoire du lieu. La piscine a été créée plus tard.

REALISATION D'UNE ENTREE POUR SERVICES TECHNIQUES

Maison du sous-directionnel

LONGUES SALLES OUVERTES SUR LA COUR EXTERIEURE

Formation et ateliers, jeux actifs

CHEMIN PRINCIPAL

La voie des écuries reprendra son rôle de passage entre le pavillon des écuries et les jardins intérieurs.

Château Forestier Lodge

SUPERFICIE DES ESPACES TRAVAUX CONVOYÉS

Aménagement à définir à plus long terme.

6 000 M2 DE TERRAIN PLAT ET DEGRADÉ

Coopération avec l'État et le Département

**« Coworking et Side-office »**

État des lieux du marché national

**UN MARCHÉ DES BUREAUX PARTAGÉS ET ESPACES DE TRAVAIL "NI À LA MAISON, NI À L'ENTREPRISE" EN PLEIN ESSOR.**

En 2021, en France, 2800 espaces de coworking recensés, contre 600 en 2016.

-80% de la demande polarisée autour de bureaux privatifs de moins de 15 postes.

Néanmoins, une dynamique spécifique autour du coworking essentiellement concentrée en zones urbaines denses.

La surface totale gérée par ces 4 acteurs a augmenté de 36% entre 2019 et 2021

La répartition du nombre d'espaces de coworking en France

Sur les 18 prochains mois, les acteurs sont dans une logique de...

88% de offre des espaces de coworking est composée de bureaux fermés.

47% de offre des espaces de coworking est composée de bureaux fermés.

43% de offre des espaces de coworking est composée de bureaux fermés.

5% de offre des espaces de coworking est composée de bureaux fermés.

Château des Tilles : l'histoire

opérationnel

Châteaux

transverses

**MANDAT 2**

RECOMMANDATION 2

RECOMMANDATION 3

**LA PRÉSENCE D'AUTRES ACTIVITÉS SUR LE SITE : UNE OPPORTUNITÉ POUR L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL**

Des ponts entre les différentes activités et structures potentielles sont à imaginer, et notamment avec les activités forestières et les activités liées à la transmission

FAIRE DES TROIS CHÂTEAUX UN MODÈLE DE GESTION FORESTIÈRE LOCALE

Intégrer les Trois Châteaux dans la dynamique du collectif "Ensemble, sauveons la Forêt Chantilly" (organisation de rencontres, interventions, actions, et mise en place de projets de gestion forestière dans le territoire de la Forêt Chantilly)

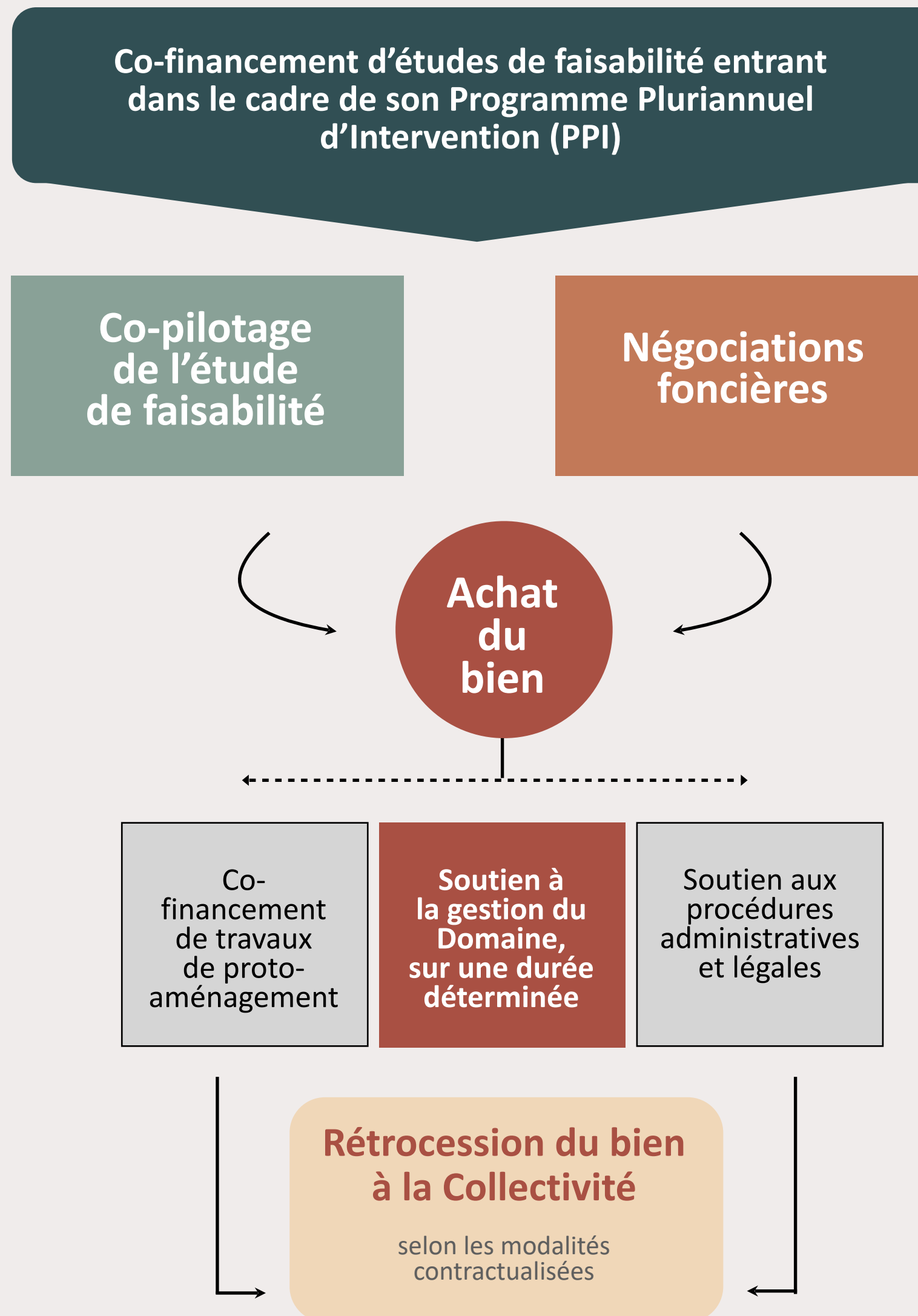
La Forêt des Trois Châteaux a la dimension idéale pour devenir un laboratoire d'observation et d'expérimentation autour de la gestion forestière, dans le cadre du Programme "Forêt de demain".



# Et une négociation accompagnée par l'EPFLOA.

Sur la base du cahier des charges constitué dans le cadre de cette première étude.

## Rôles de l'EPFLOA



Une acquisition actée en conseil municipal de Coye-la-Forêt le 20 février 2024.

—  
**5,9 M€**

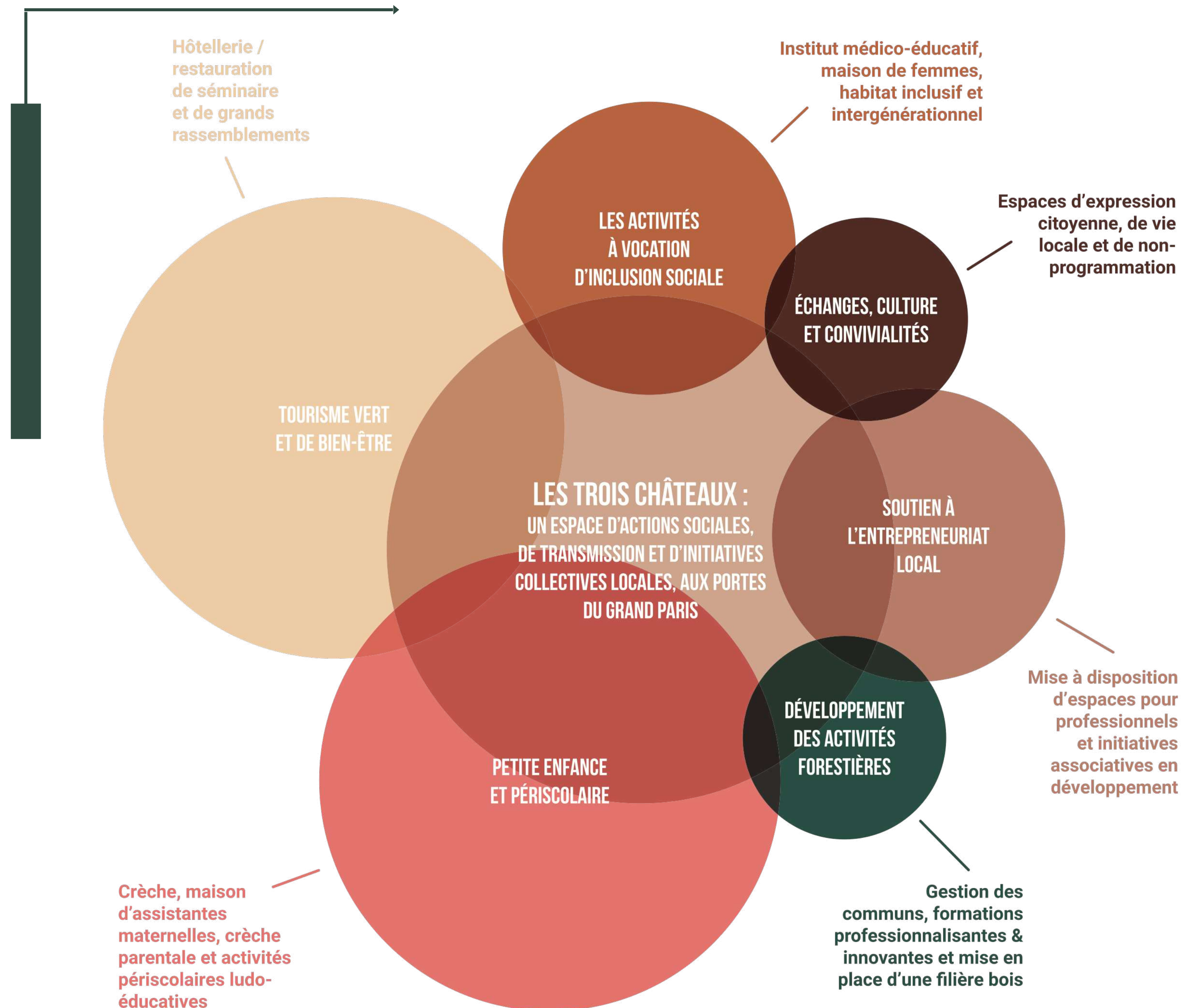


# Un Domaine à réintégrer dans la vie des coyennes et coyens.

Au prisme de plusieurs activités d'intérêt général, sociales, environnementales et d'attractivité économique du territoire.

Une projection menée au regard :

- des valeurs initiales du projet,
- de la capacité des porteurs locaux à s'investir et investir,
- des aux besoins exprimés par les coyens.





# Petite enfance.

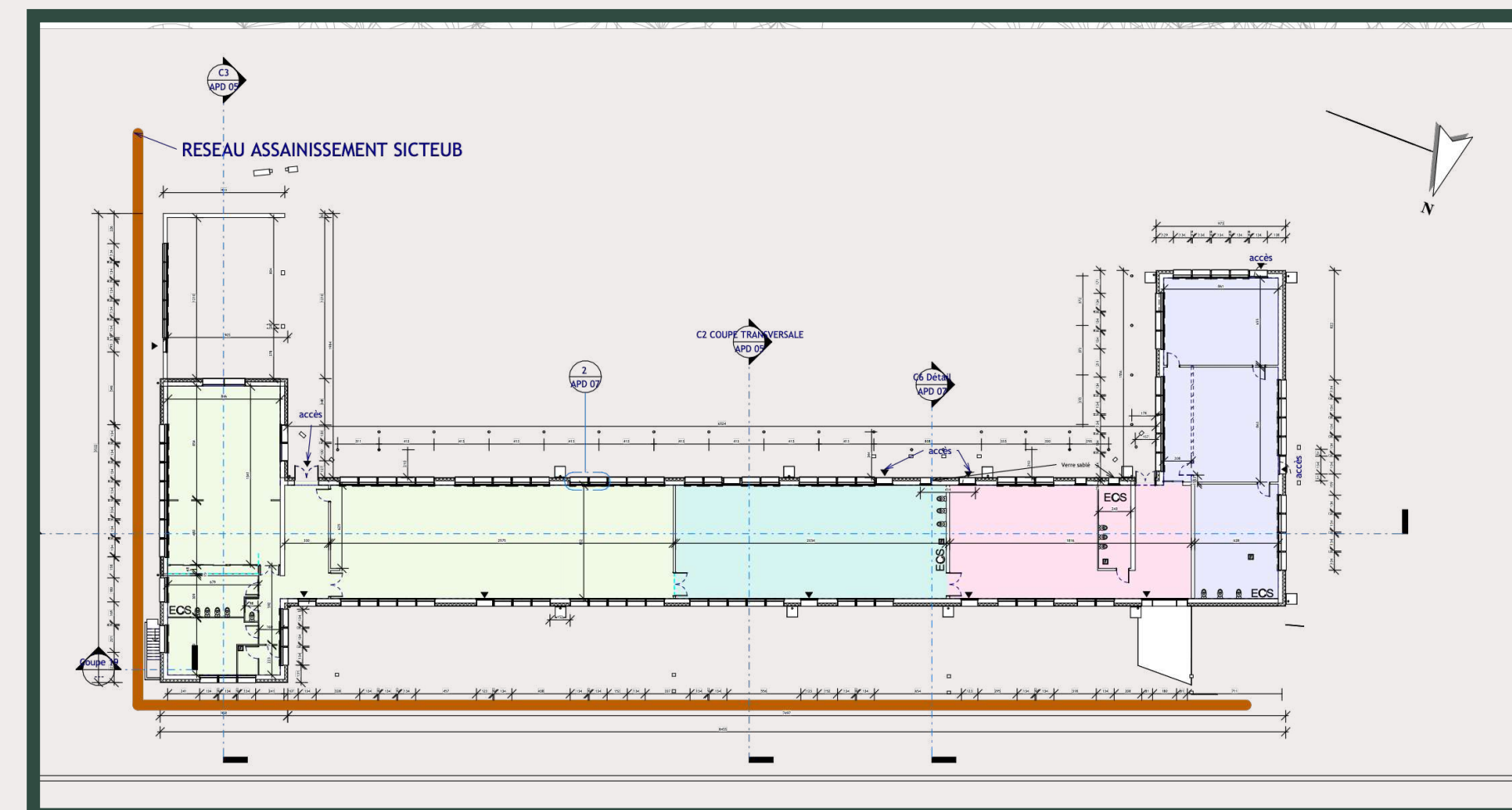
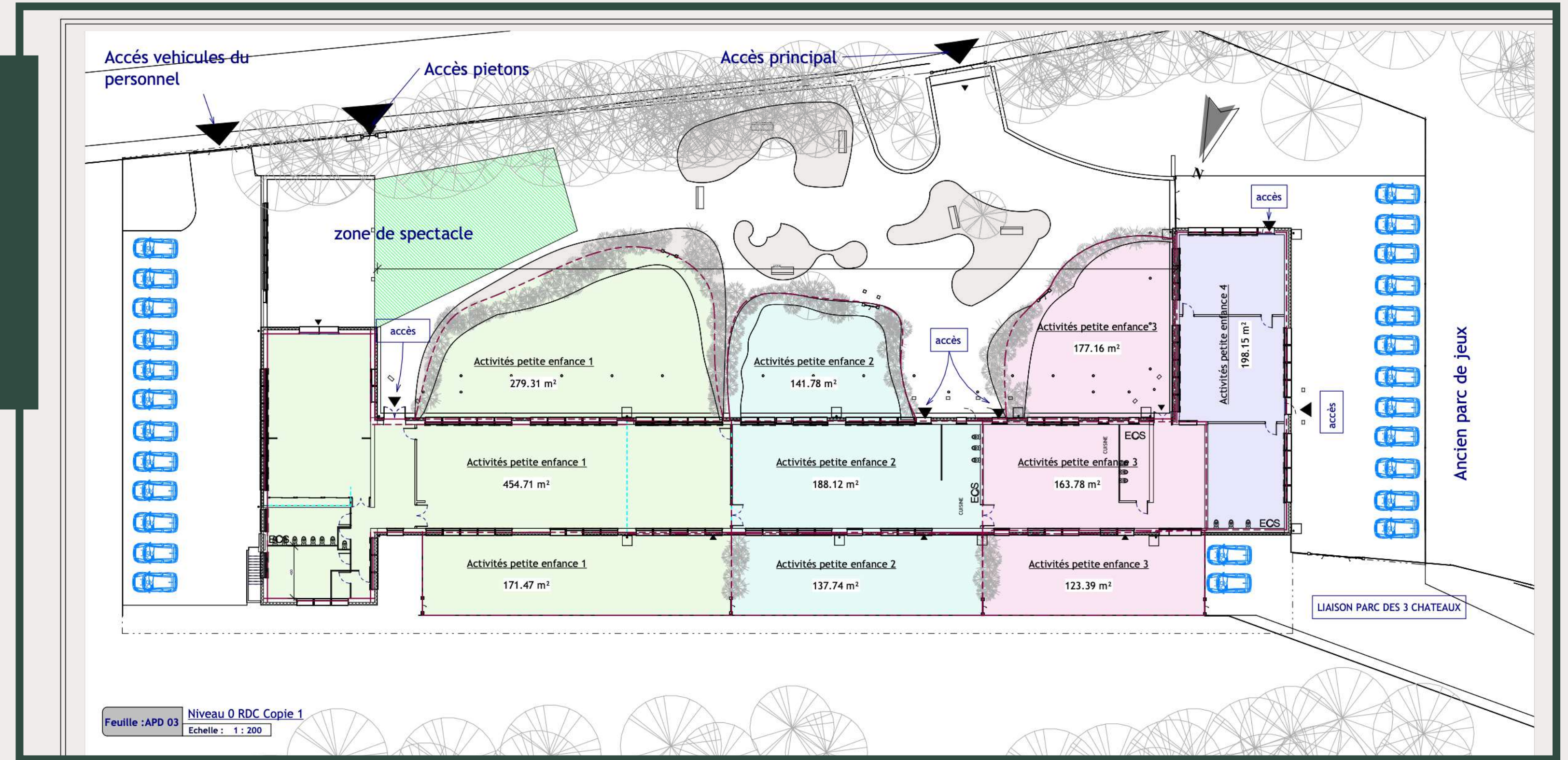
—  
Un projet  
d'implantation  
d'une crèche  
parentale, MAM  
et crèche classique  
dans les murs de  
l'ancienne école.





# Petite enfance.

—  
Un projet d'implantation d'une crèche parentale, MAM et crèche classique dans les murs de l'ancienne école.





# Soutien aux dynamiques entrepreneuriales et associatives.

—  
Un moteur social et d'attractivité au coeur du Pavillon des Jockeys et de son manège.

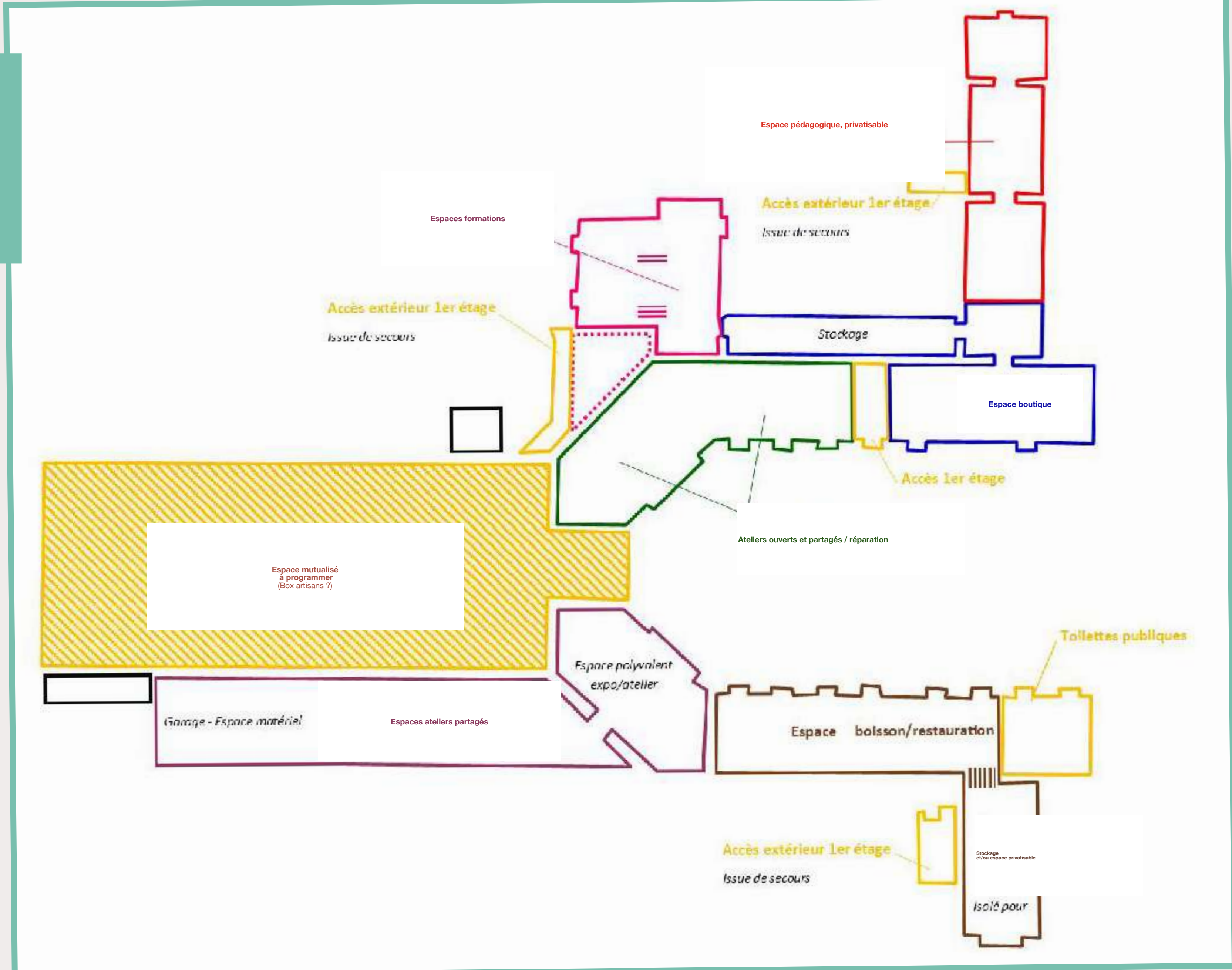


*\* Pavillon des Jockeys : 1 309 m<sup>2</sup>,  
incluant l'ancien Manège à chevaux*



# Soutien aux dynamiques entrepreneuriales et associatives.

Un moteur social et d'attractivité au coeur du Pavillon des Jockeys et de son manège.





# Maison des femmes

—  
Un projet  
d'accompagnement  
social qui peut se  
préfigurer dans un  
des Châteaux, puis  
s'installer dans de  
nouveaux locaux à  
bâtir sur le Domaine.



*\* Façade de la Maison des Femmes de Nanterre,  
avant-gardiste en la matière.*



# Habitat inclusif.

—  
Un projet d'habitat groupé, au service des plus fragiles.



Exemples de services proposés au Havre en habitat inclusif par  
*l'association Vivre et devenir – Villepinte – Saint-Michel*



# Institut Médico-Éducatif [IME].

—  
Un projet à construire sur le temps long, qui nécessitera un partenariat étroit avec l'ARS et les IME locaux pour s'implanter au Château de L'Hermitage.

## Deux scénarii pour l'IME/IEM des Trois châteaux

### 1. LE SCÉNARIO LE PLUS COHÉRENT : LA CRÉATION D'UNE EXTENSION EN PARTENARIAT AVEC UN IME EXISTANT

Annexe accueillant quelques enfants, rattachée à un établissement existant.

**3 établissements de rattachement possibles :** Le Clos du Nid, la Nouvelle Forge, et Championnet

### 2. LE SCÉNARIO LE PLUS COMPLEXE : LA CRÉATION D'UN IME/IEM, EX NIHILO

**APF France Handicap a exprimé son intérêt pour l'implantation d'un IEM, mais se montre sceptique par rapport à l'IME.**

Par ailleurs l'obtention d'un agrément par l'ARS est un processus qui peut s'avérer long et particulièrement insécurisant pour les différentes parties prenantes.

## RECOMMANDATIONS

**Entamer dès à présent le dialogue avec les autres IME du département, pour partenariats**

**Favoriser les synergies avec les activités proposées dans le cadre de la formation filière bois** envisagée sur le Domaine (création possible d'un CAP)

**Un emplacement privilégié :** Le Château de l'Hermitage



# Activités liées au parc et espaces boisés.

—  
19 hectares de  
communs  
forestiers autour  
de ce qu'est  
aujourd'hui « *une  
belle endormie* »  
et dont l'espace  
est trop restreint  
pour « *rêver  
grand* ».



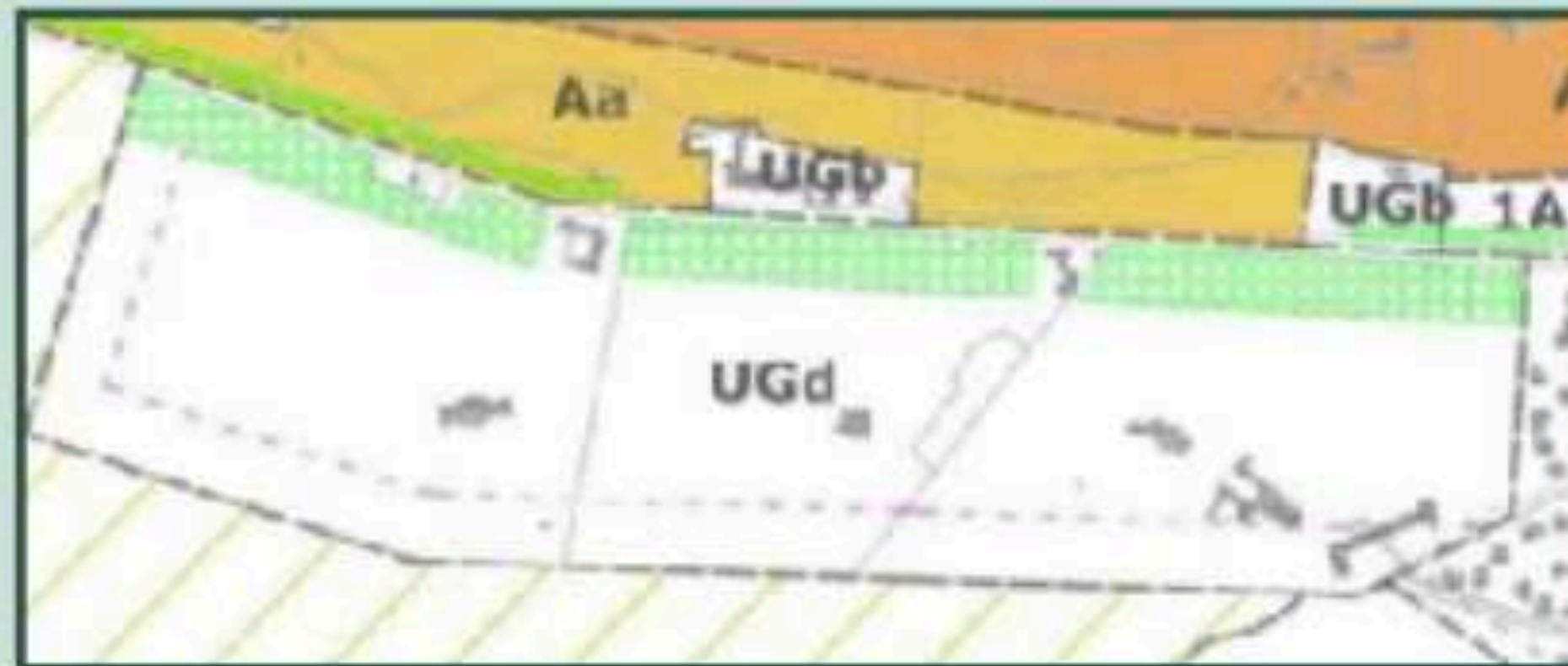



# Activités liées au parc et espaces boisés.

—  
19 hectares de  
communs  
forestiers autour  
de ce qu'est  
aujourd'hui « *une  
belle endormie* »  
et dont l'espace  
est trop restreint  
pour « *rêver  
grand* ».

## Un Espace Bois Classé (EBC)

En bordure de la route de Lamorlaye, avec interdiction de changements d'affectation ou de modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



 Bois classés au sein  
des Trois Châteaux

## Parties-prenantes clés

- DDAF, ABF, Mairie, Communauté de  
Communes, Services Routiers, etc.



## La mise en place d'une **Obligation Réelle Environnementale [ORE]**.

Le meilleur moyen pour garantir sur le temps long — et pour l'ensemble des lots du Domaine — les orientations environnementales et valeurs pivots co-construites avec les coyens.

**Un contrat noué avec le Parc Naturel Régional de l'Oise, intégré aux futurs actes notariés, baux et conventions d'exploitation.**



**Entériner dès à présent les objectifs environnementaux** souhaités pour l'ensemble du Domaine, quelques soient les repreneurs des différents lots à terme.



**S'assurer contractuellement du respect du cadre d'obligations** en la matière par les futurs acquéreurs, exploitants et porteurs de projets.



**Mettre en place des indicateurs d'impact environnemental du projet** et permettre le suivi de ses indicateurs clés, opposables aux repreneurs en cas de bons respect contractuel sur toute la durée d'exploitation du site.



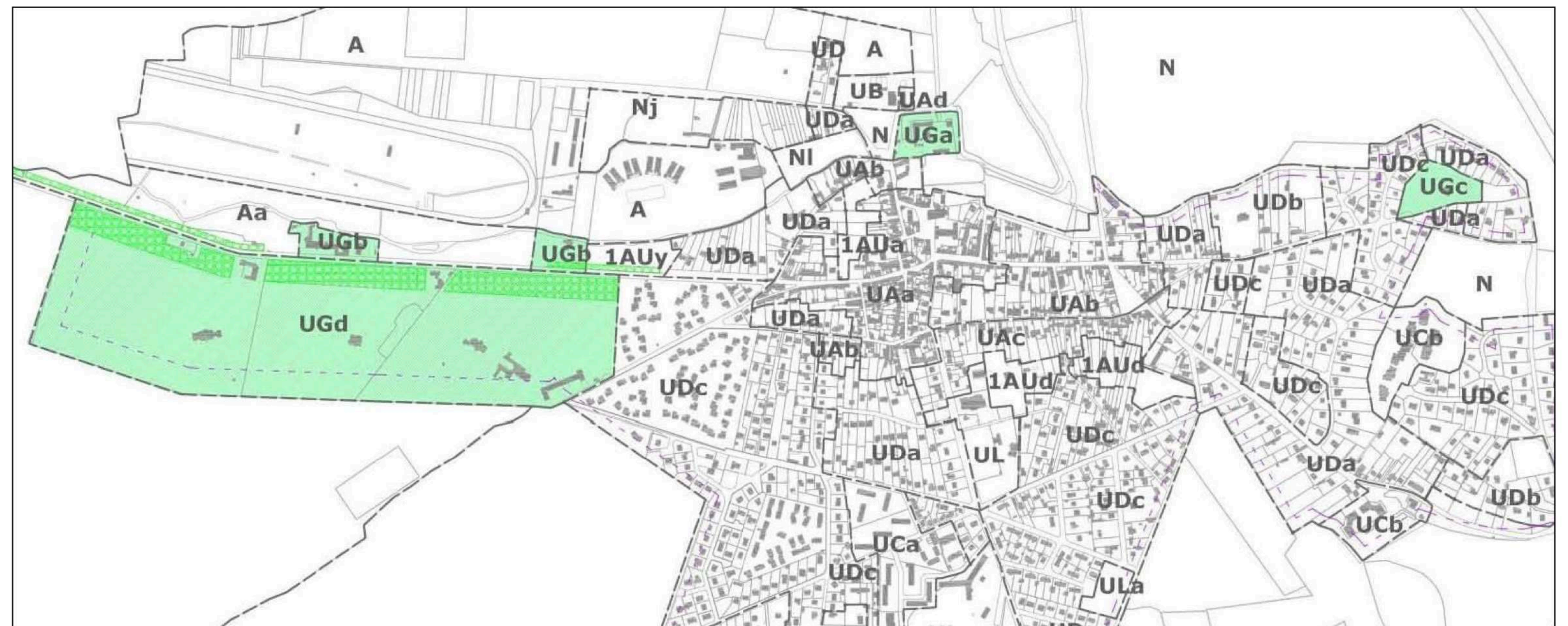
Superficie maximale  
constructible,  
en 2023

—  
**700 m<sup>2</sup>**

Zone urbanisée disposant de l'ensemble de la viabilité (voirie, eau, électricité, assainissement, défense incendie) pour le présent et le futur proche.

En revanche, 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.

Zone UG    PLU 2012



# Un Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui limitant.

—  
si le souhait est de donner une nouvelle impulsion aux Trois Châteaux.





# Vers un nouveau projet foncier pour les Trois Châteaux.

---

Une approche prudente et échelonnée  
pour équilibrer une opération inédite  
en Hauts-de-France.



**Les objectifs  
desquels nous  
n'avons jamais  
dérogé.**

—  
pour appréhender  
le Domaine dans sa  
globalité et maîtriser  
« totalement »  
son devenir.



### **Répondre au plus près des attentes**

**et besoins exprimés** par les Coyens, en matière de proposition de valeur, de services attendus et de respect des conditions environnementales et sociales du projet.



### **Dérisquer en amont, et au maximum,**

**l'opération** financière pour la Collectivité et le partenaire acquéreur (EPFLOA).



### **Assurer la neutralité budgétaire d'une**


**« phase test / de préfiguration »**, permettant de préfigurer activités, usages, soutien actif aux porteurs de projets et émergence d'initiatives d'innovation sociale.



### **Sécuriser l'opération politique et la**

**gouvernance sur le temps long**, en privilégiant la coopération pluri parties-prenantes.



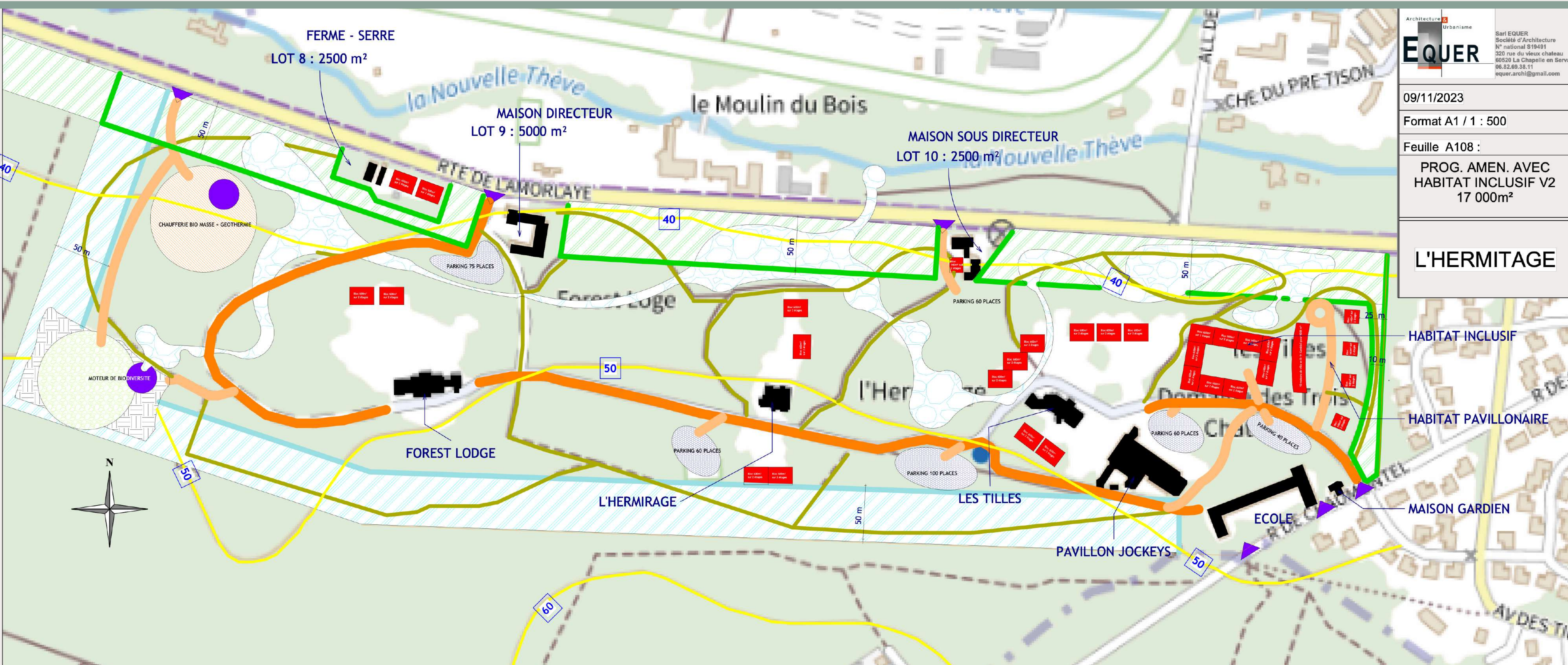


**Concrètement, quel projet viable  
économiquement et souhaitable  
socialement pour le foncier  
des Trois Châteaux ?**

**Tendre vers 17 000 m<sup>2</sup> de droit à construire,**  
dont 5000 m<sup>2</sup> pour du logement inclusif  
et une Maison des femmes victimes de violences conjugales.  
Très peu de logements privés ( $\approx$  1000 m<sup>2</sup>).

—  
**Et le reste en activités sociales, culturelles,  
artisanales, économiques et tertiaires.**





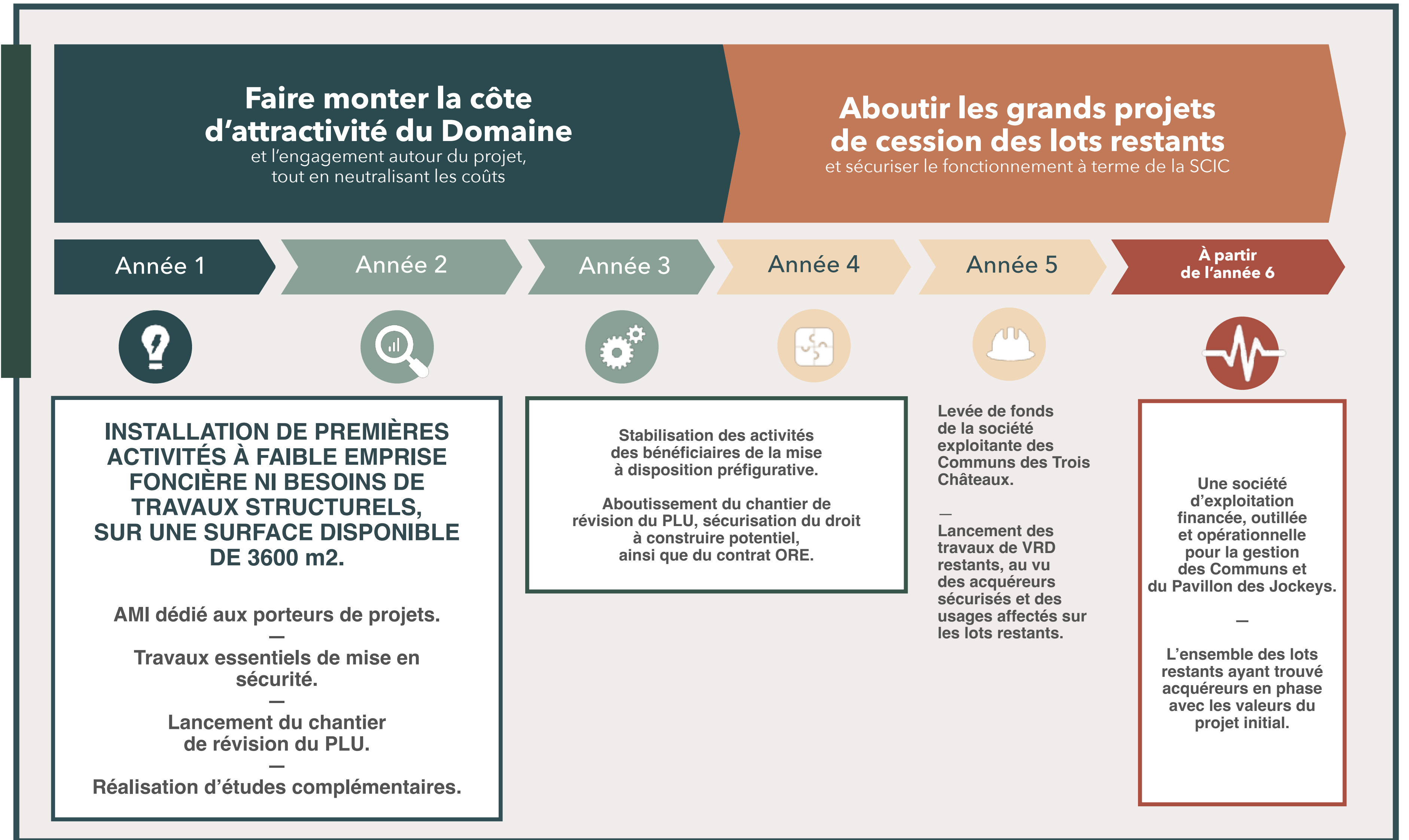
**L'HERMITAGE**

Hypothèse concernant un droit à construire de 17 000 m<sup>2</sup>



# Phase de préfiguration : 5 ans pour investir le Domaine

— pour installer de premières activités, sécuriser et faire passer les Trois Châteaux à l'échelle.





# Une proposition de gouvernance coopérative.

—  
À co-construire,  
articuler et faire  
évoluer sur le temps  
long.

## La Société Coopérative d'Intérêt Collectif des Trois Châteaux

[SCIC SA, à capital variable]

### Objet et Missions :

—

#### [Phase de Préfiguration]

- Exploitation du site, incluant la mise à disposition de locaux temporaires, l'animation de la communauté d'usagers et la mise en place de partenariats entre les différentes parties-prenantes locales.
- Maitrise d'ouvrage et financement des opérations essentielles liées aux Communs du Domaine et prospection de futurs acquéreurs.

#### [Dès stabilisation du projet, soit ≈ 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.



# Caractéristiques générales des SCIC.

—  
Pour mieux  
comprendre leur mode  
de gestion coopérative.

## GOUVERNANCE

Au minimum 3 collèges décisionnaires, au pouvoir pondéré :

Fondateurs	Partenaires institutionnels	Producteurs de biens et services	Bénéficiaires des biens et services	Soutiens
------------	-----------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	----------

## POUVOIR DES ASSOCIÉS

« 1 personne = 1 voix », au sein de leur collège.

- Un conseil d'administration représentatif des différents collèges + 1 Président + 1 ou des Directeurs ayant un rôle opérationnel.

## RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

- Responsabilité limitée aux apports.

## AFFECTATION DES RÉSULTATS

- 57,50 % du résultat affectés à la constitution de réserves impartageables, le reste peut être affecté à la rémunération plafonnée des parts sociales.



# Les prochaines étapes immédiates.

—  
Pour accompagner  
la création et la  
capitalisation  
de la future SCIC,  
afin d'investir  
le Domaine dès  
la vente actée.

## Un appel à expertises clés, au travers d'un marché public

**Juridique** [soutien au choix de la forme juridique de la SCIC, rédaction des statuts, constitution de la société.]

**Financière** [soutien à la constitution du BP pluri-annuel de la SCIC et accompagnement à la levée de fonds de capitalisation initiale de la SCIC.]

**Animation** [ateliers de co-construction dédiés aux parties prenantes de coopérative, soutien à la rédaction l'AMI d'occupation préfigurative.]

**Aménagement foncier** [Planification et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage]





**Merci.**  
**Temps d'échanges**