



VENTE DE L'IMMEUBLE LAGARDERE

Compte-rendu de l'entretien avec le maire
Samedi 9 février 2008 à 10h

- Par Virginie Roche et Cécile Le Masson -

LA PRESENTATION DE LA DEMARCHE

Suite au dépôt d'environ 100 signatures récoltées pendant 2 heures sur le marché le samedi précédent, Eric Breton et Virginie Roche ont obtenu un entretien avec le maire.

Eric étant absent, nous nous y sommes rendues sans lui, à l'heure dite. Le maire nous fait patienter 5 minutes puis nous reçoit seul dans son bureau.

En préambule **nous lui expliquons notre démarche** : Nous avons été surprises d'apprendre que le conseil municipal du 30 janvier avait décidé la vente du parc et de l'immeuble Lagardère. La pétition a pour but de montrer que nous ne sommes pas les seules à nous poser des questions. Notre démarche n'est pas de contester par esprit d'opposition, mais de réunir des informations sur ce projet et de montrer que des castelnoviens se sentent concernés par ce projet. Nous l'informons de notre projet de créer une association destinée à favoriser la diffusion de l'information, le débat public et la participation entre les habitants de Châteauneuf.

Un premier contact avec la secrétaire générale nous a permis d'obtenir des informations d'ordre technique sur la procédure, mais elle nous a renvoyé vers lui pour les questions d'ordre politique, en l'occurrence pour avoir une explication sur les raisons de cette décision.

Le maire se dit disposé à nous éclairer sur le sujet.

LES INFORMATIONS ET CONFIRMATIONS OBTENUES

Les projets à l'origine

Le maire commence en nous disant que **le bien a été acheté pour interdire un projet immobilier** « il y a une bonne dizaine d'années » (*en réalité l'acquisition date de 2000 selon les Domaines*).

La mairie a fait préemption, c'est-à-dire qu'elle a usé de son droit de se substituer à l'acquéreur pour le montant qui avait été défini, soit 900 000 F (137 204 €, montant qui avait aussi été indiqué par les Domaines). Il insiste sur l'intérêt public qui a motivé ce choix.

Au départ l'achat était orienté vers **une vocation intercommunale pour une structure de loisirs à destination des jeunes, de l'Ailan**. Puis il y a 4 ans le projet s'est orienté dans le **domaine de la restauration** (de type très bonne table), ce qui ne s'est pas réalisé vu l'ampleur des travaux.

Apparemment ce projet était concomitant avec le **projet de médiathèque**, sachant que plusieurs sites étaient à l'étude pour celle-ci, un autre étant d'ailleurs privilégié (carrefour « Chevalier»). L'idée d'installer la médiathèque dans la maison n'a pas été étudiée

sérieusement, car il est vite apparu que les exigences étaient très contraignantes et coûteuses. Le ratio du prix au M2 les a dissuadé.

Au passage il nous indique que le « château » comprend 3 étages de 300 m2 chacun, soit 900 m2 au total.

A un moment il précise aussi que, dans le cadre d'une telle réhabilitation, la mairie doit provisionner le montant total des travaux prévus (même si des subventions sont attendues) et que c'est un exercice de gestion difficile.

Le projet médical

Dans un premier temps il nous dit que ce projet remonte à « pas mal de temps », et que **les professionnels de la santé avaient exprimé une demande forte** (*sans être plus précis sur la demande en question*). Il insiste sur le fait que **tous les professionnels de la santé étaient impliqués**, il nous parle confusément de réunions, de courriers, il sort rapidement d'un dossier pas très épais un compte-rendu de plusieurs pages non datées, puis une copie d'une convocation avec une liste de noms griffonnée dessus. Nous n'avons pas l'occasion d'y jeter plus qu'un coup d'œil de loin (*nous obtiendrons copie de ces documents par la suite*).

Il fait ensuite remonter cela à 2006 et nous parle d'un projet dont nous ne comprenons pas vraiment si c'est celui de la mairie ou celui des professionnels. **L'objectif est de regrouper les professionnels de la santé pour éviter que Châteauneuf perde ses médecins.**

A nos demandes de précisions il répond qu'il est important de prévoir la succession des professionnels de la santé proches de la retraite et de proposer à leurs potentiels successeurs de bonnes conditions. Il insiste sur l'intérêt qu'il y a à organiser un pôle médical moderne, regroupant différents services, proche du centre ville, avec un parking, des locaux et un cadre agréable.

Il évoque de nombreux noms et professions, nous indiquant précipitamment ceux qui étaient partants au départ, et ceux qui ont dit tout de suite n'être pas intéressés (ces derniers étant du Cabinet Lesvêque et Cabinet Guilhem, satisfaits de leurs conditions actuelles).

Il cite les professionnels généralistes du cabinet du boulevard Pélisse. Il nous montre un écrit relatif à une réunion du 16 mars 2007, à laquelle ont participé des kinés, dentistes, infirmiers, orthophonistes et podologues.

Il dit que la vente a été évoquée à ce moment-là et que **tous se montraient intéressés.**

Il enchaîne sur les dentistes en présentant **le projet de clinique dentaire comme une première étape.** Il dit que ce sont les interlocuteurs qui sont prêts à discuter actuellement. Il pense qu'ils pourraient ensuite « s'entendre » avec d'autres professionnels en faisant une rétrocession pour d'autres installations.

Processus de vente du bien

Le conseil municipal a donc délibéré mercredi 30 janvier pour une **validation de principe concernant le projet de vente.** Il n'a pas encore été décidé de ce qui serait précisément vendu, ni à quelles conditions. Les dentistes travaillent sur le projet, la mairie est en contact

avec eux, différentes parcelles sont étudiées... Concernant la bâtisse, son devenir dépendra de ce qui sera vendu finalement.

Aucun cahier des charges n'a été rédigé, mais l'acte notarié énoncera des réserves et contraintes. Il insiste sur le fait que tout ceci est en cours de réflexion

La question de l'enquête publique...

Nous abordons la question d'une future enquête publique qui permettrait de faire participer les castelnoviens à ce projet « de santé publique », de les associer à cette réflexion...

Dans un premier temps, il dit qu'il n'est pas question d'enquête publique, mais que le projet sera présenté aux habitants. Sous notre insistance (« mais ne doit-il pas y avoir enquête publique pour que bien change de destination dans le plan d'occupation des sols et passe d'un équipement culturel et de loisirs à un équipement médical ? »), il rétorque qu'il s'agit d'autre chose : la mairie doit retirer son droit de préemption pour que la parcelle ne soit plus en « zone réservée ». Il n'y aura pas de changement d'affectation dans le cadre du POS.

Nous faisons valoir que la secrétaire générale nous a bien indiqué que la modification du plan local d'urbanisme impliquait une enquête publique. **Il convient alors que la levée du droit de réserve implique bien une enquête publique.**

Nous lui demandons alors **pourquoi ne pas avoir fait cette enquête en amont**, ce qui aurait donné l'occasion aux habitants qui le souhaitent de s'exprimer sur l'idée d'installer un équipement médical sur ce lieu... avant que tout soit déjà lancé et la vente conclue.

Nous prenons un exemple : si justement après une telle vente il s'avérait que le nouveau propriétaire voulait installer des lotissements, l'enquête publique pourrait tout à fait aboutir au rejet d'un tel projet. Donc le projet ayant motivé l'achat ne pourrait pas avoir lieu. Donc l'acquéreur serait acculé.

Il répond qu'il faut bien avoir un acheteur identifié pour mettre en route l'enquête publique. Celle-ci se fera sur la base d'un projet identifié et quantifié.

Il répond à notre question sur **l'échéance de la vente** en nous disant qu'il n'y a pas d'objectif fixé dans le temps.

Quelles autres surprises ?

Nous lui demandons si la municipalité a **d'autres projets de ce type**, qui concernent la vente de bien communaux ou plus généralement le cadre de vie des castelnoviens. Il dit qu'ils existent mais qu'il ne peut pas nous en parler, pas encore...

Comprenant qu'il pense aux échéances électorales, nous lui disons que nous attendrons donc de connaître la date de sa réunion publique dans le cadre de la campagne. Il évoque le vendredi 29 février.

Nous lui disons que nous serions intéressées d'en savoir plus sur **l'état du patrimoine communal**, et lui demandons de nous dire **si d'autres ventes ont été effectuées plutôt récemment**. Au lieu de nous proposer de nous procurer le dernier bilan annuel des acquisitions et cessions que toute commune doit établir, il se contente de nous parler... des

relativement peu récents achats faits par la mairie (terrain de la DDE, parking du carrefour Cevalier) ! Il dit avoir des projets pour ces sites.

Fin de rendez-vous

Il avait évoqué plus tôt qu'il était tout à fait possible de visiter le domaine Lagardère. Nous convenons donc d'une **visite le mercredi 20 février après-midi** (on nous ouvrira le lieu), avec toutes les personnes disponibles que cela peut intéresser. Il dit en riant qu'il serait ravi si cela apporte de nouveaux acquéreurs potentiels.

Nous abordons également **la question du prix de vente.**

Nous lui demandons quel est le montant de **l'évaluation domaniale** et il nous répond sans hésiter **195 000 €.**

Nous lui demandons **pourquoi le prix de vente est si bas.** Il répond qu'il fallait un prix attractif parce que les acquéreurs auront beaucoup de travaux à faire. Il nous recommande de ne pas comparer le prix de vente avec celui d'une vente privée classique. Il dit qu'il n'est pas pertinent de faire un calcul sur la base d'un prix au m² dans ce genre d'affaire.

Il ajoute que la délibération devait porter sur un prix, mais **qu'il est possible que tout ne soit pas vendu en bloc, que la vente se ferait sans doute par parcelles.** Il insiste encore sur le fait que ce projet est en cours de réflexion.

Alors que nous sommes sur le départ et que nous avons rangé nos papiers et nos crayons, il se met alors à **nous décrire les projets autour du lieu**, les hypothèses explorées pour l'implantation de la clinique. Il mentionne la possible construction de la clinique en bordure du boulevard de la République, la réalisation d'une voirie qui traverserait le parc, l'hypothèse d'une rétrocession de la partie sur laquelle se trouve la grange à d'autres professionnels du secteur médical. Il évoque 1 hectare qui resterait public autour de la maison, une belle perspective pour les passants à partir de l'ancienne grille rue de la République...

Nous le quittons en lui rappelant que notre démarche est bien de chercher à comprendre les choix de la mairie dans le but d'améliorer l'information aux habitants.

L'entretien terminé nous demandons à une secrétaire de voir le cadastre, où la majeure partie du site est effectivement en zone réservée.