



VENTE DE L'IMMEUBLE LAGARDERE

Compte-rendu de la propriété « Lagardère »
Mercredi 20 février 2008

- Par Eric Breton -

PREAMBULE

Cette visite fait suite à la demande que le « collectif Lagardère » a faite avec insistance auprès de M le Maire, lors de la remise des signatures obtenues le 02 février 2008 dans un premier temps, puis lors de la réunion qu'il a accordée le samedi suivant (09 février 2008) à propos de la décision du conseil municipal du 30 janvier 2008 relative à la vente de ce bien.

Une quinzaine de Castelnoviens étaient présents.

L'accueil a été assuré par M Monpeix, responsable des services techniques remplacé en urgence par M (?) jusqu'à son retour en fin de visite.

Je tiens à les remercier pour la patience dont ils ont fait preuve ainsi que pour leur disponibilité.

Avant d'entrer dans le détail, je souhaite aussi préciser que la durée réduite de la visite (1 heure 30 environ) ne m'a pas permis de tout noter, ni tout voir, ni de prendre des mesures... Il faut donc considérer ce qui suit comme un point de départ possible à une étude plus poussée et surtout chiffrée. Je n'ai pas la prétention d'être architecte et je ne livre ici que le point de vue d'un amateur de vieille pierre dont l'expérience se limite à une rénovation encore inachevée... Outre la description des lieux, je n'ai pu m'empêcher d'ajouter quelques commentaires, ce lieu ne me laissant pas indifférent.

Les liens renvoient vers un [site provisoire](#) sur lequel j'ai regroupé les photos que j'ai prises. La page d'accueil pourra héberger celles d'autres photographes, il suffit de me les envoyer. Petit truc pratique : cliquez sur « [Thumbnails](#) » sous chaque photo pour revenir aux miniatures.

I. ENVIRONNEMENT

- Entrée dans le parc par la grille donnant rue Antoine Descoffre ([plan](#)), voie peu fréquentée, en sens unique, me semble-t-il. L'accès est facile et sécurisé.
- On pénètre dans le domaine, entretenu et propre, par une allée qui mène à la maison principale en laissant sur la droite, en retrait, la [dépendance](#).
- Le terrain est de niveau et magnifiquement arboré ([parc 1](#), [parc 3](#)). Un « paysagiste » (ou toute personne à la main verte) se régalerait d'améliorer la perspective vers la maison. Pas de difficulté pour aménager un parking si nécessaire (mais ce serait dommage...).
- On laisse un puits sécurisé par des barrières (le serrurier local devrait pouvoir fabriquer une grille au meilleur prix...) pour atteindre la bâtisse principale ([vue d'ensemble](#)).
- Le tour du propriétaire fait apparaître un affaissement du mur d'enceinte sur environ 5 m à l'arrière (peut-être suite aux travaux sur le talus surplombant le futur centre commercial, mais j'en doute).

Conclusion sur cette partie :

La commune dispose actuellement d'un lieu de vie et de balade complémentaire avec le « jardin vert » qui, lui, est plus confiné. Ce vaste espace très calme en centre ville « ne mérite pas » une construction moderne ou même un parking !

A prendre cependant en compte pour un usage public : le niveau du sol affleure le haut du mur d'enceinte. Il y a donc certainement obligation de sécuriser cet espace.

II. EXTERIEURS DU BATIMENT PRINCIPAL :

Maçonnerie :

- façade principale : état impeccable, seuls deux linteaux de fenêtres sont légèrement affaissés (1 à 2 cm pour la clé(?)). Pas de difficulté à remonter.

- *partie* latérales : EST , rien à signaler
OUEST, quelques traces localisées à l'angle Sud-Ouest consécutives à un écoulement d'eau (pas de détérioration importante, mais à voir)

- façade arrière : Très bon état à l'exception de quelques pierres (petite dizaine) à reprendre car la corrosion des gonds de volets les a détériorées, et de quelques traces d'écoulement d'eau.

Toiture : aspect extérieur

La toiture semble saine, ce qui sera confirmé par la visite des combles. M. Monpeix confirme que les ardoises ont été remaniées suite à la tempête de 1999. Le bâtiment est hors d'eau.

Menuiseries extérieures :

Le bilan est plus difficile à faire :

- Certaines ouvertures ont été murées pour éviter les intrusions. Il est difficile d'évaluer les conséquences sur les encadrements. Une destruction délicate doit en limiter l'impact.

- La grande majorité des volets sont présents, dans la plupart des cas dans un état qui m'a paru très convenable. Ils ont été solidarisés par les services de la mairie et le doute subsiste sur les conséquences de cette opération.

Un remaniement s'impose, mais les menuiseries extérieures doivent pouvoir poursuivre leur petite carrière.

Conclusion sur cette partie :

La mairie dispose d'une structure de 300m² au sol (étages en plus à voir) dans un état de conservation exceptionnel : aucune fissure et signe de vieillissement...

J'ai tout entendu pour justifier « qu'on » s'en sépare : « *les travaux du futur supermarché ont fait trembler la maison* », « *les fondations sont affaiblies* » , « *les fuites du toit ont détérioré les boiseries* »... Les deux premières affirmations sont totalement fausses.

Entrons !

III. INTERIEUR DU BATIMENT PRINCIPAL :

Introduction sur cette partie :

Toutes les vitres des fenêtres ont été brisées, ce qui a entraîné, par l'humidité ambiante, des détériorations dans les finitions (papiers peints, plâtres), notamment à l'aplomb des fenêtres. Les dégradations volontaires sont « peu » importantes (trop cependant) et se limitent souvent à des bris de glace et à quelques cloisons sans valeurs effondrées. Pas de tags lourds à la peinture, juste quelques graphitis...

Présence dans toutes les pièces (me semble-t-il) de radiateurs en fonte témoins de la présence d'un chauffage central (non fonctionnel évidemment).

A. Rez-de-chaussée :

- Construction traditionnelle avec couloir central joliment carrelé d'une largeur de 3 m desservant les pièces de vie latérales avec plancher au sol. On y trouve aussi l'escalier de très belle facture desservant l'étage.
- Le quart nord-est de la maison était réservé au personnel car on y trouve l'ancienne cuisine, une « buanderie » et surtout l'escalier de service permettant d'accéder aux combles.
- Le rez-de-chaussée, comme l'étage, est constitué de très nombreuses pièces de tailles « modestes ». Les séparations entre pièces sont réalisées par des cloisons en brique de faible épaisseur (5 cm), parfois partiellement détruites par les occupants les plus récents, et « posées » sur le plancher.
- Certaines parois (souvent porteuses mais à vérifier) sont ornées de boiseries en très bon état.
- Sur la totalité de la surface au sol, je n'ai constaté qu'une seule latte de plancher à reprendre ! (à confirmer).
- Levons la tête : les plafonds sont hauts, très localement endommagés (5 m² environ ?) particulièrement à l'aplomb d'une fuite dans l'angle sud-ouest. Pour relativiser, j'insiste sur le fait qu'à aucun moment, les visiteurs n'ont été en danger... L'autorisation de visiter les lieux délivrées par Monsieur le Maire est certainement la meilleure confirmation qu'il n'y avait pas de risque...

B. 1er étage :

- Deux possibilités pour monter : le bel escalier à rafraîchir (nettoyage seulement car les marches sont en excellent état (sauf la première au bord cassé), ou l'escalier de service (moins prestigieux mais parfaitement conservé).
- On arrive sur un joli palier qui dessert de part et d'autre les couloirs.
- On retrouve le quart nord-est (à gauche de l'arrivée) attribué aux gens de service et les « petites » pièces (au moins 25 m² chacune) servant de chambres sur le reste de la surface.
- Petite coquetterie remarquable : une salle d'eau dissimulée, dont les accès ne peuvent se faire que par « traversée de placard », dont le miroir devait être une glace sans tain, puisqu'il masque un trou béant, avec vue sur chambre à coucher opposée...(monument classé... X ?)
- Mêmes remarques générales concernant le sol et les plafonds que pour le rez-de-chaussée. La fuite d'eau dans l'angle sud-ouest a occasionné les plus gros dégâts, et on aperçoit le plancher de l'étage supérieur détérioré : 2 à 3 m² à reprendre entièrement.
- Même disposition des murs porteurs, tout est envisageable.

C. 2ème étage (sous les toits) :

- Accès par l'escalier de service uniquement. On pénètre ainsi dans les « chambres de bonnes » qui occupent environ un tiers de la surface de l'étage.
- Elles sont constituées de cloisons fines en partie détériorées.
- Dans l'angle opposé, au sud-ouest, « repose » une cuve en ciment, ancrée aux murs semble-t-il, d'une contenance de 2 m³ environ. Destinée certainement à la récupération des eaux de pluies, elle (ou la tuyauterie liée) est certainement responsable des dégâts des eaux situés à la verticale, et des traces apparentes à l'extérieur (voir I).
- La totalité de la surface (300m²) est potentiellement disponible avec un plancher très sain (excepté les 3 m² près de la cuve), et généreusement dimensionné.
- Les ouvertures ont été remplacées par des plexiglass translucides. Pas de dégâts importants constatés, à confirmer.
- La charpente est un... « bijou » dans un état impeccable. Aucuns frais conséquents à prévoir sur ce poste pour une réhabilitation, ce qui confirme l'impression extérieure.

D. Cave

- Accès sous l'escalier principal à la cave qui occupe la moitié ouest de la surface.
- Décomposée en deux parties par le mur porteur longitudinal :
 - une première qui sert de chaufferie contenant la cuve à fioul métallique et la chaudière (beau modèle pour les collectionneurs),
 - une deuxième vide.
- L'ensemble est ventilé par des petites lucarnes affleurant le sol.

On peut ici se rendre compte de la qualité de la fabrication du bâtiment :

- les fondations en partie visibles sont surdimensionnées et ne sont pas prêtes de bouger !
- les planchers du rez-de-chaussée reposent sur des lambourdes de 20 cm par 8 cm minimum, espacées de 30 cm environ... Les connaisseurs apprécieront la solidité.

Conclusion sur cette partie :

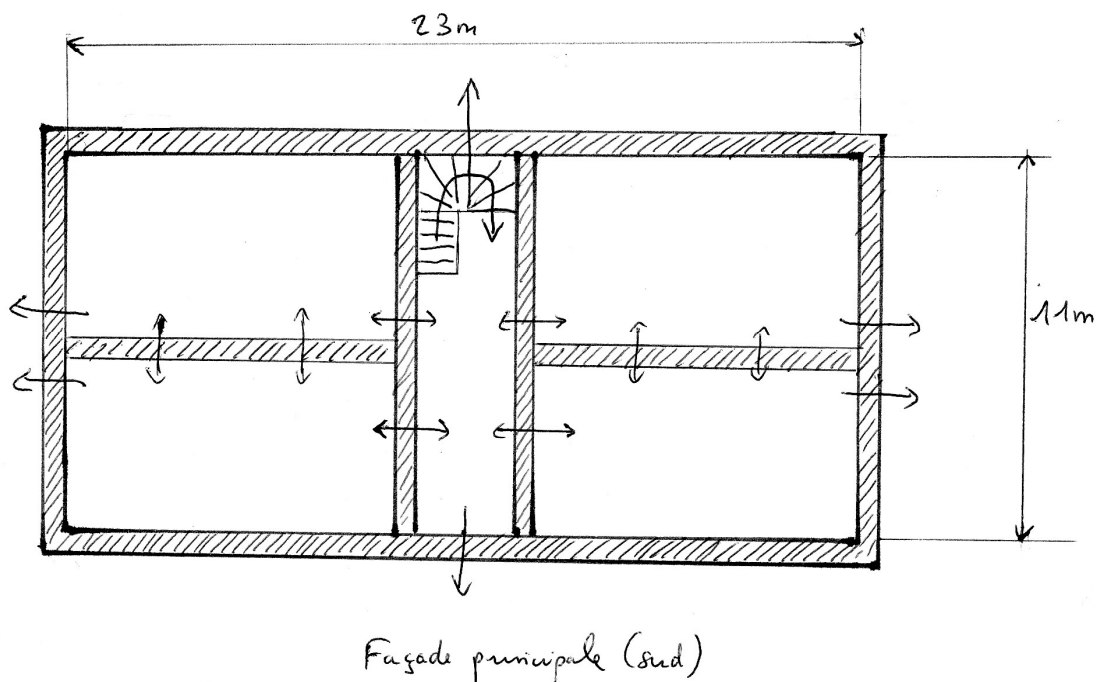
Au premier abord moins bien conservé que l'extérieur du bâtiment, l'intérieur présente un potentiel considérable car l'essentiel est en très bon état :

- la qualité du sol est remarquable : les planchers ne semblent pas dégradés, et dans certaines pièces, ils sont splendides !
- les menuiseries sont récupérables et attendent des vitres neuves,
- les plafonds, réparables, peuvent aussi être rabaissés permettant ainsi la réfection du câblage électrique...

De plus, l'aménagement actuel en petites pièces des deux niveaux habitables masque la vraie richesse de cet ensemble : le très faible nombre de murs porteurs, souvent généreusement perforés !

J'ai entendu : « les pièces sont trop petites pour aménager quoi que se soit »... Faux !, tout est envisageable !, « mise au normes d'évacuation impossible »... Faux, le rez-de-chaussée dispose de 6 accès à l'extérieur bien disposés (flèches simples ci-dessous)...

Voici un croquis approximatif (donc à confirmer) de la disposition des murs impossibles à « bouger » : répartition en quatre pièces d'une cinquantaine de m² chacune, pour les deux étages.



III. DEPENDANCE :

- Bâtiment annexe, sur une parcelle différente de la maison principale, laissée sur la droite en entrant. Qualifions-le de « grange ».
- Surface au sol d'environ 150 à 200 m²
- Mur sains, façade magnifique.
- [Sol en terre battue](#).
- Plancher étage sans valeur, parfois détérioré par des gouttières, auquel nous n'avons pas eu accès par soucis de sécurité (à première vue, le risque était faible de passer à travers, je n'ai pas insisté).
- Toiture d'apparence saine mais cela doit être confirmé par un examen de la charpente.

Conclusions sur la visite de l'ensemble du bien communal :

Comme j'ai pu l'entendre au marché lors de la signature de la pétition, la maison principale est « une coquille vide »... mais,

...quelle coquille !!!!

Les bâtiments sont dans un très bon état général et très peu de frais sont à prévoir sur le corps principal pour éviter une dégradation supplémentaire.

À ce jour, la commune dispose donc avec ce bien :

- d'un parc arboré d'espèces plus que centenaires (sur 2ha),
- d'un lieu sain et prestigieux d'une superficie totale de 900 m² mais qui peut (doit ?) facilement être fractionné en 3 fois 300m² en vue d'une réhabilitation modeste...
- d'une grange d'environ 300m² avec l'étage.

Une seule question :

Quelle est l'ampleur du projet « d'utilité publique » qui justifie qu'elle envisage de se séparer de cette richesse ?