



200 personnes
présentes

Beaucoup de
questions dont
50 en ligne



1. Rappel de la situation

-cf. Bulletin municipal d'octobre 2024-

• **2020** : 1^{ère} étape de la procédure de constat de carence engagée.

• **2021** : M. Bresson, AMO est nommé pour aider la commune à engager l'opération d'appropriation publique et le recyclage des Réaux.

Prise de contact avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France en vue d'une convention relative aux Réaux.

• **2022** : L'administrateur judiciaire écrit aux propriétaires pour leur expliquer l'arrêt de la fourniture d'électricité, et leur recommande de quitter les lieux.

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement réputé contradictoire et en premier ressort : **DÉCLARE l'état de carence** du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU DOMAINE DES REAUX (6 octobre 2022).

• **2023** : Le conseil municipal adopte la convention de coopération public-public pour la réalisation des études de calibrage nécessaires à l'élaboration du projet de transformation du Domaine des Réaux entre Grand Paris Aménagement et la commune. L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) engage les études de la faune et de la flore qui vont durer un an (4 saisons).

• **2024** : Réalisation des diagnostics pour connaître les contraintes et opportunités du site.

Identification des partenaires et programmations envisageables.

2. Présentation de l'avancement des études selon 3 axes d'études

Le diagnostic du site

Etudes techniques nécessaire à la connaissance du site et des risques (les réseaux, la capacité des bâtiments à être réhabilités ou transformés et le coût induit, présence d'espèces rares et/ou protégées, état sanitaire des arbres ...)

Les études de conception urbaine et paysagère

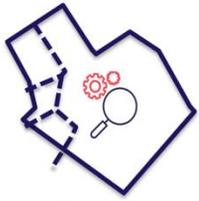
Elles visent à proposer et analyser différents scénarii d'aménagement du site (préservation de la structure paysagère, études des possibilités de découpage du domaine, opportunité et faisabilité d'intégrer de nouveaux équipements publics...)

La prospection des opérateurs et investisseurs

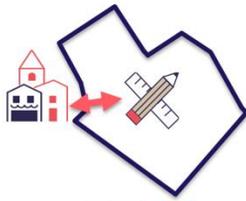
Comprendre les besoins de la commune. Associer les partenaires qui seraient intéressés. Plus d'une vingtaine d'investisseurs notamment dans le domaine de l'hôtellerie, du loisir ou de la santé ont été approchés pour s'installer dans le château et les résidences.

A ce stade la phase de diagnostic est quasi achevée et permet donc de présenter les conclusions et de partager les principes qui en émergent.

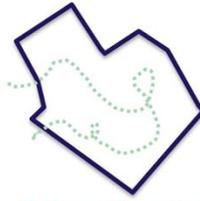
Les grandes orientations partagées par les partenaires



Penser le séquençage du site



Travailler le fonctionnement du Domaine avec le centre bourg en lien avec les besoins de la commune



Envisager l'ouverture partielle du Domaine aux cheminements piétons



Préciser le montage partenarial et financier du projet de transformation



Garantir la protection du patrimoine naturel et des secteurs à enjeux environnementaux

Penser au séquençage

L'étendue du domaine, la vétusté des équipements et l'importance des travaux nécessaire à sa remise en état conduisent à écarter l'hypothèse d'un repreneur unique pour l'ensemble du domaine. Il convient de composer un projet de transformation avec plusieurs programmes complémentaires et de penser le découpage du site dans le respect de son patrimoine et de son articulation avec le reste du territoire.

Travailler le fonctionnement du Domaine avec le centre bourg en lien avec les besoins de la commune

Réaménager la partie ouest du domaine en lien avec le centre bourg : l'extension de l'école, la création de places de stationnement ou encore d'un équipement public (gymnase, ...)

La réalisation de logements en quantité raisonnable est également étudiée afin de répondre aux besoins locaux du territoire.

Envisager l'ouverture partielle du Domaine

Ouvrir le domaine aux promenades piétonnes et cyclistes: dans la mesure du possible et en fonction du type de programme développé dans le château, l'ouverture d'une partie du site aux cheminements publics est souhaitée et recherchée.

Garantir la protection

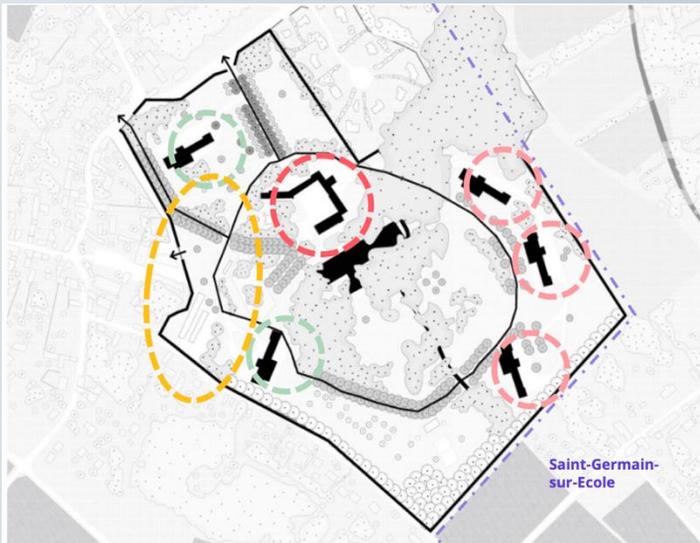
Protéger le patrimoine bâti, paysagé et naturel et les secteurs à enjeux environnementaux.

Si la réhabilitation du château constitue un enjeu patrimonial majeur du projet de transformation, la préservation de la trame paysagère du site - riche et historique - est, elle aussi, un axe central.

Enfin les enjeux de sauvegarde de la faune et de la flore seront intégrés à la démarche de projet.

Ainsi, les scénarii privilégient l'étude de la réhabilitation des bâtiments existants, avec pour enjeu une artificialisation des sols limitée.

Consolider le montage partenarial et financier du projet de transformation



Secteur pressenti pour accueillir d'éventuels équipements publics (plusieurs hypothèses : extension de l'école existante, parking complémentaire, équipements sportifs)



Bâtiments pressentis pour la réalisation de logements en réhabilitation du fait leur proximité au centre-bourg. Travail sur les rez-de-chaussée pour accueillir des commerces ou services.



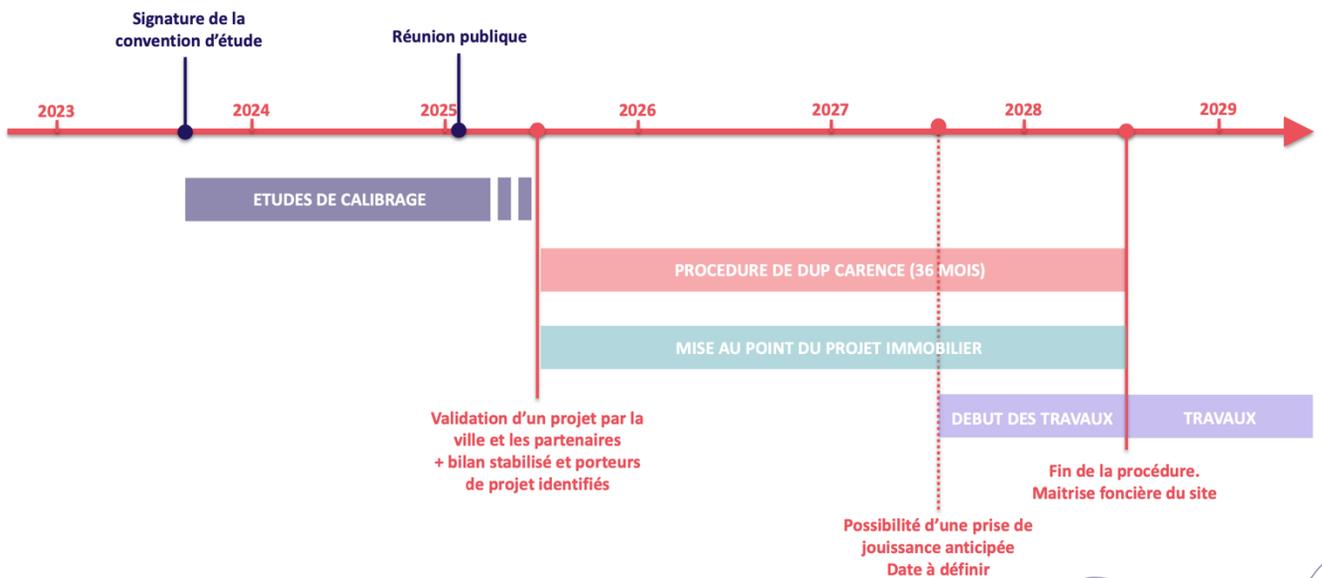
Programme Château à l'étude : Prospection des opérateurs sur les thématiques : Hôtellerie, loisirs, restauration, santé, éducation.



Bâtiments qui pourraient être associés à un programme dans le Château. Une déconstruction partielle n'est pas exclue.

3. Les prochaines étapes

Calendrier prévisionnel



Quel que soit le projet défini par la commune et ses partenaires, il convient de prendre en compte la nécessité de mise en œuvre **d'une procédure de déclaration d'utilité publique** (DUP) Carence pour garantir une sortie du statut de copropriété, procédure qui s'inscrit dans le temps long.

L'enjeu est de pouvoir stabiliser un projet d'ici l'été 2025 afin d'engager la procédure, ce qui nécessitera d'identifier d'ici là des porteurs de projet pour sa mise en œuvre.

4. Quelques questions du public...

Avant l'ouverture aux questions, M. Bresson précise que ce domaine mobilier est très particulier, qu'il demande un travail important pour trouver des solutions de sortie : une résurrection d'un produit immobilier qui est « mort » d'où l'importance de toutes ces études préliminaires et l'implication de la collectivité.

« Quand on dit 11 millions d'euros de dette, ça veut dire quoi? Qui va la payer? »

Réponse de M. Bresson: « Une dette, ça ne se cède pas. L'investisseur qui va par exemple acheter un morceau de la copropriété ne va pas récupérer la dette. Il n'est pas concerné.

Actuellement la dette de 11 millions d'euros contractée par la copropriété sera en partie comblée au moment de l'expropriation (les propriétaires ne toucheront rien) et le reste dû aux créanciers sera perdu.

Remarque: C'est bien la procédure de carence qui permet d'effacer la dette. une vente « ordinaire » ne le permettrait pas.

« Vous parlez de l'ANAH qui finance des études, quelle va être la contrepartie? Combien de logements sociaux vont être exigés? »

A la suite du constat de carence, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) finance à la hauteur de 80% le bilan d'études préliminaires. Le nombre de logements sociaux sera calculé sur la base des derniers logements occupés en 2022. Il y en avait 37. Quantitativement, le nombre sera limité et ne créera donc pas de déséquilibre. Cela peut également avoir du sens pour des familles localement. La négociation a tenu compte de cette situation qui est exceptionnelle et du fait que le domaine se trouve en milieu rural. Il n'est pas question de construire un grand ensemble comme à Mantes-La Jolie ou Evry.

Il s'agit de mettre en valeur l'existant sans construire, et dans l'existant, on sera peut-être amené à aménager au maximum 17 logements sociaux pour répondre à la programmation.

5. Pour aller plus loin...



QR Code toujours actif pour transmettre votre avis et vos questions

Lien vers le site de la commune pour accéder au document présenté durant la réunion.

<https://www.soisyurecole.fr>