

Comité syndical

Compte-rendu de réunion



Compte-rendu de la réunion du Comité Syndical extraordinaire
Du vendredi 24 janvier 2020
Maison de Parc, château de la Madeleine, Chevreuse

Avec voix délibérative

- M. CHIVOT Auffargis
- M. POUPART Bonnelles
- M. DEBONNE Communauté Paris Saclay
- M. BOUR Cernay-la-Ville
- Mme VON EUW Chevreuse
- M. CARIS Conseil départemental des Yvelines
- M. VANDEWALLE Conseil départemental des Yvelines
- M. BARBOTIN Conseil régional Ile-de-France
- M. DE WINTER Dampierre-en-Yvelines
- Mme MEYER Gambais
- M. DOUBROFF Hermeray
- M. GUEGUEN Saint-Lambert-des-Bois
- Mme BRIQUET Saint-Léger-en-Yvelines
- Mme LE DUAULT Saint-Rémy-lès-Chevreuse
- Mme VACHER Saint-Rémy-L'Honoré
- M. POULON Sonchamp
- M. AMOSSE Vieille-Eglise-en-Yvelines

Ainsi que :

Mme GIOBELLINA (Union des Amis du Parc), Mme MALBEC et M. GONZALEZ (Le Mesnil-Saint-Denis).

PNR : MMES ALOISI-ROUX, DOUBRE, DUFILS, MONTET, et THOMAS et MM BONNISSEAU, MARCHAL, et VASSEUR.

Absents excusés :

- M. PASSET Cernay-la-Ville
- Mme DARCOS Conseil départemental de l'Essonne
- Mme DEMONT Conseil départemental des Yvelines
- Mme JEAN Conseil départemental des Yvelines
- Mme ROSETTI Conseil départemental des Yvelines
- Mme AUBERT Le Mesnil-Saint-Denis
- M. LOMMIS Mareil-le-Guyon
- M. FRONTERA Saint-Jean-de-Beauregard
- M. GERVAIS Chambre de Métiers et d'Artisanat 91

Le Comité syndical extraordinaire a été convoqué suite aux nombreuses questions posées concernant les dispositions prises ou à prendre concernant le **siège du syndicat mixte**, compte tenu des décisions du Conseil départemental des Yvelines de dédier le château de la Madeleine à un nouveau projet touristique. Comme annoncé lors du dernier comité syndical du mois de décembre, le Président Yves VANDEWALLE a informé les membres du comité et fait un état des lieux de la situation des démarches en cours.

Etat des lieux

La Parc dispose de 3 sites distincts au sein du Château de la Madeleine, propriété du Département des Yvelines :

- **La Maison du Parc** : un bail emphytéotique de 99 ans (jusqu'en 2086)
300 m² dont 200 m² de bureaux. 18 agents occupent les locaux. En plus des bureaux, elle comprend également une grande salle de réunion dans laquelle se tiennent notamment les commissions, un espace cuisine pour le repas du personnel du Parc, une salle d'exposition pédagogique, des sous-sols historiques, les WC publics.
- **Le Châtelet** : convention de mise à disposition de 10 ans arrivant à échéance en avril 2020 mais avec une clause de tacite reconduction par période de 3 ans.
160 m² dont 112 m² de bureaux. 12 agents occupent les locaux. En plus des bureaux, il comprend une salle de réunion, l'espace accueil du public et la boutique des produits locaux.
- **La Basse-cour** : convention de mise à disposition de 10 ans arrivant à échéance en avril 2020 mais avec une clause de tacite reconduction par période de 3 ans.
125 m² dont 88 m² de bureaux. Elle est occupée par la mission environnement : 8 agents. Le bâtiment jouxte la Tour des gardes du Château mais son accès est indépendant par une cour privée.

La cour du Château n'est pas intégrée dans les conventions mais le Parc assure son entretien courant et y stationne ses véhicules électriques pour permettre leur mise en charge.

Le **Département des Yvelines** a annoncé qu'il souhaitait réaliser **un grand projet touristique** au Château de la Madeleine (aujourd'hui, le Château accueille 60.000 visiteurs par an). Pour autant, seulement 300 000 € ont été inscrits au budget 2020.

Au mois d'octobre dernier, soit 6 mois avant l'échéance des conventions de mise à disposition, le Département des Yvelines a notifié au Parc par voie d'huissier son intention de **mettre fin aux deux conventions**, celle portant sur l'occupation du Châtelet et celle de la Basse-cour.

Echéance à court terme : plusieurs solutions ont été étudiées

Afin d'éviter une division de l'équipe sur plusieurs sites, ce qui serait préjudiciable au fonctionnement du Parc, le Département des Yvelines a été sollicité dès le mois de novembre, afin d'obtenir une **prolongation des conventions**. Celle-ci laisserait le temps de construire ou réaménager de nouveaux locaux, destinés à accueillir la Maison du Parc et l'ensemble de son équipe. En dépit de plusieurs réunions et échanges téléphoniques avec les services du département, il n'y a pas de réponse à ce jour.

Si cette prolongation n'est pas acceptée, des solutions provisoires sont envisagées pour installer une partie de l'équipe :

- ✓ Des locaux administratifs de l'entreprise OJEU (eau Saint-Lambert) à Saint-Lambert-des-Bois
- ✓ Des locaux administratifs au Domaine de Saint-Paul à Saint-Rémy-lès-Chevreuse

Ces deux solutions présentent l'inconvénient d'être très **onéreuse**.

D'autres solutions ont été étudiées à moindre coût :

- La **Maison de l'environnement** (environ 200 m² mis à disposition, en partie partagés avec la ville de Magny-les-Hameaux). Elle appartient à Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans laquelle se trouvaient les bureaux de l'ALEC. Elle présente l'avantage d'être située à proximité de Chevreuse et ne nécessite pas de travaux importants. La Communauté d'agglomération et la commune de Magny-les-Hameaux se sont montrés à l'écoute des besoins du Parc et réactives.
- Le **Moulin d'Ors**, le Parc est titulaire d'un bail emphytéotique avec la commune de Châteaufort. Il sert actuellement de lieu de réunion, d'animation et de stockage à la fois pour le Parc et la commune. Des bureaux peuvent y être aménagés mais il y a donc un **coût d'installation** (cloisonnement, nettoyage, remise en peinture, travaux réseaux...). Compte tenu des réservations effectuées par la commune, cette solution ne serait accessible qu'en novembre 2020.

Echéance à long terme : la Ferme de Beaurain

Afin d'anticiper la réalisation des projets du Département, le Parc a effectué un recensement des locaux disponibles auprès des communes. Après étude, la **ferme de Beaurain**, propriété de la commune du Mesnil-Saint-Denis, est apparue comme répondant à un ensemble de critères de surfaces disponibles, d'espaces de stationnement, de son caractère patrimonial, de sa situation au cœur du Parc naturel régional et faisant partie intégrante de son identité.

Une étude de préprogrammation de faisabilité technique et financière a été lancée. Elle a abouti à un projet étendu intégrant toutes les fonctions d'animation du PNR, soit des lieux de formations, d'exposition et avec pour ambition de faire de cette Maison du Parc une « vitrine » notamment en termes de développement durable et d'innovation.

Le coût élevé de l'opération a conduit à revoir le projet en limitant les surfaces aux besoins essentiels du syndicat mixte et de l'équipe du Parc à 1.000m² environ incluant les bureaux, les salles de réunion, les espaces communs et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du Syndicat mixte.

Une consultation menée auprès des architectes du CAUE et de maitres d'ouvrage ayant réalisé des travaux analogues, confirme un coût moyen d'opération **entre 3.000 et 3.500€/m²** (hors coût d'acquisition).

Le coût estimé des travaux à engager est donc compris **entre 3M€ et 3,5M€**.

Afin de disposer des locaux et réaliser les travaux, deux hypothèses peuvent être envisagées qui recueillent l'avis favorable de la commune du Mesnil-Saint-Denis :

- Une **acquisition** de tout ou partie du site, la Maison du Parc n'a besoin que de la moitié des locaux mais les autres bâtiments offrent des potentialités tout à fait intéressantes. La commune a sollicité une estimation des domaines pour connaître la valeur des biens. Cette hypothèse présente l'avantage de pouvoir récupérer la TVA sur le coût des travaux, ce qui viendrait compenser en grande partie le coût d'acquisition. D'autre part, le Parc pourrait être

désigné Maître d'ouvrage délégué par la Région afin d'assurer la conduite et le suivi de l'opération.

- Un **bail emphytéotique** sur une longue période (99 ans) afin de garantir un minimum de droits sur le site.

Le **portage financier de l'opération** ne peut être assuré que par la **Région**, mais la charge peut être significativement atténuée grâce à une **contribution du Conseil départemental des Yvelines**. En effet, pour réaliser un projet d'ampleur, le Département devra disposer de l'ensemble du site du château de la Madeleine et notamment des caves en sous-sol qui constituent l'un des 3 sites historiques incontournables au sein du château. Or ces espaces sont intégrés aux locaux dont dispose le PNR dans le cadre du bail emphytéotique.

Le projet d'installation de la Maison du Parc dans la ferme de Beurain comporte de nombreux avantages et prend un caractère emblématique de **l'engagement régional** pour la préservation des espaces naturels et le développement de la ruralité. Le Parc, vitrine de l'action régionale pourra jouer pleinement le rôle qui est le sien dans un site central, accessible et réunissant l'ensemble de l'équipe du Parc.

L'installation de la Maison du Parc dans la ferme de Beurain s'inscrit aussi dans la dynamique de **partenariat avec des entrepreneurs** susceptibles de s'installer dans les locaux laissés vacants sur le site ou des porteurs de projets innovants dans le domaine des circuits courts, du développement économique ou touristique.

Pour permettre la réalisation du projet, une modification du PLU du Mesnil-Saint-Denis sera à prévoir car aujourd'hui le terrain est classé en zone agricole A. Il s'agit d'une ferme reconnue d'intérêt patrimonial mais le bâtiment n'est pas classé au titre des Monuments historiques.

[L'ouverture au public du Château de la Madeleine et du Petit Moulin des Vaux de Cernay](#)

La diminution des ressources imposée par les financeurs, oblige le Parc à être attentif à ses effectifs et à se recentrer sur ses missions premières. C'est pourquoi il a été décidé, après en avoir informé le Département et la commune de Chevreuse, de ne plus affecter un agent du Parc à l'ouverture du Château le week-end. Une réflexion est en cours entre les parties concernées pour une réouverture dans les meilleurs délais et dans les meilleures conditions.

Des décisions similaires ont été prises pour le Petit Moulin. Seules les visites de groupe sont maintenues et des discussions sont en cours avec le propriétaire, le Département des Yvelines, la commune et l'EPCI, qui dispose de la compétence tourisme, pour une reprise de la gestion de l'équipement.