



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

Ricochets

2 €

«Paroles d'Ozoir»

n° 21 - mars, avril, mai 2006

n° 20
décembre
2005

L'affaire du château : soutien à Sainte Thérèse ou scandale immobilier ?



Favoriser l'implantation d'une école primaire privée tout en achetant le château de la Doutré pour presque rien? La commune en a la possibilité. Mais pour arriver à cette solution, il faudrait un maire attentif aux souhaits de l'ensemble des Ozoiriens. Or, contre toute évidence, celui-ci affirme qu'un tel achat entraînerait une forte augmentation des impôts locaux. Faux ! Nous le démontrons dans ce numéro. L'installation de Sainte-Thérèse sur une parcelle du domaine pourrait donc être conciliable avec l'ouverture de onze hectares du parc au public. Dans ces conditions, la question se pose : pourquoi l'actuelle majorité refuse-t-elle de faire ce cadeau aux Ozoiriens? (voir pages 15 et 16)

dossier



L'affaire du château :

soutien à Ste Thérèse ou scandale immobilier?

Acheter le château de la Doutré pour une somme dérisoire? La commune en a l'opportunité et les moyens. Elle pourrait ainsi ouvrir le parc aux Ozoiriens sans nuire au projet d'implantation d'une école privée. Pourquoi le maire refuse-t-il cette solution de bon sens? C'est la question à laquelle nous allons tenter d'apporter une réponse...

Il existe, au cœur du vieil Ozoir, un château doté d'un parc romantique. Les propriétaires de ce domaine souhaitent le vendre pour la somme de trois millions d'euros. À deux pas de là, près de l'église, l'école primaire privée Sainte-Thérèse cherche un lieu où installer de nouveaux locaux, les anciens étant vétustes. Soutenue fortement par la municipalité, elle a porté son choix sur une parcelle du parc connue sous le nom de Verger (zone entourée de rouge sur la photo). Or, l'ancienne municipalité (qui avait l'intention d'acheter le domaine pour y installer certains services de la mairie... et ouvrir le parc au public) a fait naître chez de nombreux habitants le désir de profiter de la splendide propriété.

Réponse de M. Oneto à ce souhait légitime : «Les finances communales ne le permettent pas. Il nous faudrait augmenter les impôts locaux de 30%». Cet argument qui a pu faire hésiter certains, s'avère inexact : l'achat du château et de son parc par la commune lui coûterait... pratiquement rien. Nous le démontrons dans l'article qui suit.

Voici ce qu'un maire, attentif aux souhaits de tous les Ozoiriens, aurait dû proposer à son Conseil municipal.

Une solution de compromis, donnant satisfaction à tous, aurait donc pu être trouvée dès le départ de cette affaire si M. le maire n'avait effectué un choix unilatéral incompréhensible visant à offrir le château et son parc à sainte-Thérèse au lieu d'en faire profiter l'ensemble des Ozoiriens. Après deux années d'affrontements, on se dirige vers un recours en Justice. En effet, à l'issue d'une enquête publique pour laquelle de nombreuses personnes se sont déplacées (dont un très grand nombre de parents d'élèves de Sainte-Thérèse ne

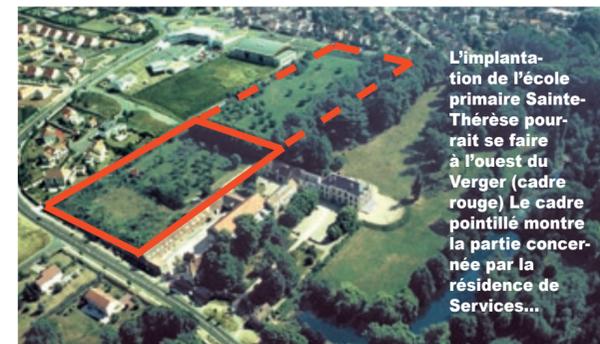
résidant pas à Ozoir), le Commissaire enquêteur a rendu un «avis favorable avec réserves». Cela signifie qu'il devient possible de construire une école privée sur le Verger du château de la Doutré, mais pas plus... La lecture des conclusions du rapport montre en effet la crainte de sa rédactrice de voir resurgir un second projet consistant en une «Résidence de services», monstre immobilier qui défigurerait le parc et ses environs (zone entourée de pointillés sur la photo). Or, lors du dernier conseil municipal, M. Oneto a été très clair

: pas question, comme le recommande le Commissaire enquêteur, de rendre la partie Est du Verger de nouveau inconstructible. Du coup les craintes des défenseurs du parc renaissent. Il suffirait, pour les rassurer, que la ville achète le domaine, et s'engage à ce qu'aucune construction ne se fasse dans le parc dont un hectare suffit largement à Sainte-Thérèse aux dires même du directeur du Campus. Cela a peu de chance de se produire et nous allons nous efforcer d'expliquer pourquoi...
JEAN-LOUIS SOULIÉ

«Nous allons acquérir le château et son parc... pour rien»

Mes chers amis, aurait déclaré ce maire, j'ai une idée à vous soumettre. Je propose que la Ville se porte acquéreur, pour 3 millions d'euros, du domaine de la Doutré. Comme je ne veux pas augmenter les impôts, je suggère qu'une fois propriétaires nous vendions un dixième de ce domaine à l'établissement privé Sainte-Thérèse qui souhaite y construire une école primaire. Ce morceau d'environ un hectare étant protégé, il va falloir que nous le rendions urbanisable. Le Conseil municipal détient, seul, ce pouvoir. Nous sommes donc partie prenante dans cette affaire... La grosse difficulté va consister à convaincre les défenseurs de l'environnement que le jeu en

vaut la chandelle. Car, ne l'oubliez pas, ce terrain est protégé et, sans un accord de leur part, la procédure de déclassement peut ne pas aboutir. Faisons donc preuve de diplomatie pour déboucher sur une solution amiable. Une fois le déclassement effectué et le domaine en notre possession, nous vendrons cet hectare devenu constructible au prix du marché ce qui nous rapportera environ trois millions d'euros. Nous aurons donc, au bout du compte, acquis le château et son parc sans que cela nous coûte un sou. Cela nous permettra d'effectuer les travaux nécessaires à l'installation de la mairie au château comme cela se fait dans d'autres villes.



L'implantation de l'école primaire Sainte-Thérèse pourrait se faire à l'ouest du Verger (cadre rouge) Le cadre pointillé montre la partie concernée par la résidence de Services...



Le mur qui place le château et son parc à l'abri des regards borde, à l'est, la rue du Lavoir et la route de Roissy. On le voit ici du côté de la vieille tour et du parc des Sources.



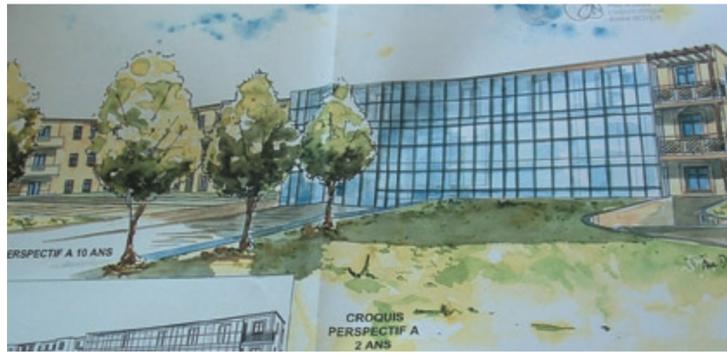
Il marque la limite ouest de la propriété, avenue de la Doutré, du côté de la ferme du même nom, propriété de la commune.



Le mur, au sud, en allant vers l'église. Partiellement abattu, il offrirait à cette triste entrée de ville l'apport exceptionnel du parc et de ses arbres centenaires.

Voilà ce qu'aurait pu déclarer M. Oneto aux conseillers municipaux d'Ozoir. «Waaah !, se seraient écriés les élus de sa majorité, médusés par tant d'habileté. Acquérir un château et son parc pour rien? C'est absolument formidable».

Pourtant, ce n'est pas ce discours-là que M. le maire a tenu. Ce qu'il n'a cessé d'affirmer à ses collègues, ce qu'il répète aux Ozoiriens, c'est que la ville n'a pas les moyens d'acheter le domaine de la Doutré. Selon lui, cette acquisition entraînerait une augmentation des impôts de près de 30%. Pour le maire, l'ensemble du domaine doit être laissé à la disposition de Sainte-Thérèse et ceux qui s'opposent à ce projet le font «pour des raisons politiques». Pourquoi M. Oneto, qui se dit à l'écoute de ses concitoyens, refuse-t-il de saisir cette occasion unique de leur offrir le château et son parc? Pourquoi ces insultes à l'égard de ceux, adversaires comme amis, qui n'approuvent pas la politique définie par trois ou quatre personnes? Quels puissants intérêts se cachent derrière cette attitude incompréhensible?



Le charme du domaine de la Doutré réside d'abord dans son parc avec sa grande allée, ses bancs de pierre, le fronton des archers, les trois sources, les petits ponts, les essences rares et ces belles douves permettant d'imaginer de multiples utilisations festives dont pourraient profiter tous les Ozoiriens.



Certains arbres du parc du château de la Doutré sont des colosses végétaux... Quelques marronniers ont un âge qui force le respect et le cèdre planté par le botaniste Jussieu est le frère jumeau de celui que les touristes admirent au Jardin des Plantes.

Une «Résidence» qui justifie bien des réticences...

Comment M. le maire d'Ozoir-la-Ferrière peut-il résister au bénéfice politique que lui procurerait l'achat, pour rien, du château et de son parc? Il lui faut pour cela un motif exceptionnel. Lequel?...

M. Oneto a-t-il voulu satisfaire cette importante partie de sa clientèle électorale dont les enfants fréquentent l'école Sainte-Thérèse? Probablement... Mais à bien réfléchir une telle motivation ne semble pas suffisante : il aurait tout autant satisfait ces parents en vendant un morceau du domaine après en être devenu propriétaire. À moins, bien sûr, que les ambitions des responsables du Campus ne se limitent pas à la construction d'une école... Pourquoi M. le maire a-t-il refusé de prendre en compte, dès le début, le souhait exprimé par de nombreux ozoiriens de bénéficier des agréments du domaine de la Doutré? En déclarant à diverses reprises : « Le château et son parc ne nous intéressent pas », J.-F. Oneto a pris le risque de perdre la confiance d'une partie de son électeur. « Au nom de qui s'exprime-t-il? », s'interroge-t-on ici et là. « En son nom propre? Au nom de sa majorité? Au nom du Campus? Au nom des Ozoiriens? ».

Après le maire et le directeur du Campus, le troisième personnage clé de l'affaire du château est une société immobilière, «France Pierre», dirigée par M. De Sousa, qui devait construire la fameuse «Résidence de services». Là encore, la nature exacte des relations existant entre MM. De Sousa et Oneto n'est pas accessoire. Or, il se trouve qu'un autre promoteur ozoirien, M. Dominique Lebreton (voir son interview en pages 1 et 8), a gravement mis en cause M. le maire, apportant la preuve que celui-ci entretenait des relations privilégiées avec «France Pierre». La mise en évidence de cette étroite relation ne peut qu'accroître le doute relatif à l'abandon du projet de la «Résidence de services».

Marcel-François Bouthémy, directeur du Campus Sainte-Thérèse a de grandes ambitions pour son établissement, sans avoir toujours l'argent pour les réaliser. En homme d'affaires, il a mis sur pied le projet d'école privée dans le Verger du château, projet soutenu par la municipalité. En échange, M. Bouthémy a accepté de servir de caution dans le second projet, celui de la «Résidence de services», dont il n'a pas véritablement besoin. Composée

de deux grands immeubles de plus de cent mètres de long chacun, implantée dans la partie Est du Verger, cette résidence n'est rien d'autre qu'une opération immobilière menée par le promoteur «France Pierre» dont on découvre la place importante qu'il tient à Ozoir depuis l'arrivée de la nouvelle municipalité. Cette résidence ayant provoqué une levée de boucliers M. Bouthémy annonça, au printemps dernier, qu'il abandonnait son projet. Un recul peu convaincant : ce n'est pas lui qui détient les cartes dans cette affaire. « On nous a tellement menti depuis deux ans que nous sommes méfiants, admet un ancien élu de droite. Si beaucoup d'ozoiriens ont émis un avis négatif lors de l'enquête publique, c'est qu'ils craignent que le déclassement en faveur de l'école n'entraîne un déclassement futur au profit de la Résidence ». Aux yeux des opposants, celle-ci est toujours là, tapie dans l'ombre...



Le Verger vu de l'Est de la commune. On mesure l'importance de l'opération immobilière si le projet de Résidence devait être mené à son terme...

Quand le maire d'Ozoir ment aux conseillers

Lebreton ayant affirmé que MM. Oneto et De Sousa de la société «France Pierre» avaient passé les vacances de février 2005 ensemble dans un hôtel des Deux-Alpes, le maire décida de le poursuivre pour diffamation. Certes, il y avait de la part du maire une maladresse dans la mesure ou il allait offrir à «France Pierre», quinze jours plus tard, l'opportunité de réaliser l'immeuble de la place du marché, mais pourquoi un tel souci de se dédouaner? Pourquoi M. Oneto ne s'est-il pas contenté de dire : «En quoi cela vous regarde-t-il»? Pourquoi a-t-il cru nécessaire de déclarer solennellement en Conseil Municipal et devant l'huissier qu'il avait convoqué : «Je vous affirme sur mon honneur... qu'il n'y avait pas M. De Sousa. C'est une élucubration d'un cerveau malade». Pourtant, le Tribunal n'a pas condamné M. Lebreton pour diffamation. Il l'a au contraire relaxé. M. Oneto a fait appel de ce jugement...



Quand la Justice relaxe, c'est qu'elle a une raison valable pour le faire. Dès lors, la question se pose vraiment : y avait-il ou non un M. De Sousa séjournant dans le même hôtel que M. Oneto? Si oui, pourquoi le maire a-t-il tout fait pour cacher cette réalité? Pourquoi a-t-il fourni au Tribunal un certificat de l'hôtelier affirmant le contraire? Récemment, M. Lebreton a apporté la preuve incontestable de la présence de M. Mario de Sousa dans le même hôtel et au même moment que M. Oneto, montrant ainsi que le maire avait menti aux conseillers municipaux. On le voit, nombreuses sont les zones d'ombre entourant les affaires immobilières menées à Ozoir depuis quelque temps.

En va-t-il de même pour celle du château? Pour celle-ci, le manque de transparence dessine une réalité éloignée de la seule défense d'un établissement privé poursuivi par «quelques opposants politiques désireux de rallumer la guerre public-privé».

Si «Ricochets» ne cesse depuis trois ans d'attirer l'attention de ses lecteurs sur l'affaire du château, c'est que celle-ci a des conséquences très importantes sur le devenir de la commune et en particulier sur celui du vieux pays. Que des choix urbanistiques soient effectués par nos élus, cela est normal. à condition toutefois qu'on les présente à la population en toute transparence. Or, chacun aura pu encore le vérifier en se rendant à l'Expo ville 2005, jamais la majorité municipale n'a évoqué dans ses nombreuses brochures sensées tenir les Ozoiriens informés, les projets dont il est question dans ces quatre pages...

(l'article qui suit est paru dans Ricochets en octobre 2003. Il n'a pas pris une ride)

L'opération lancée cet été est-elle la préfiguration d'une restructuration complète du vieux village? Certains habitants de ce quartier évoquent en tout cas de récentes démarches des promoteurs : «Une fois l'école primaire et maternelle Sainte-Thérèse installée dans le verger, les terrains laissés vides (en violet sur le plan du haut, ndr) ne vont-ils pas faire l'objet d'une grande opération



immobilière?». Une maison proche de l'actuelle école Sainte-Thérèse vient d'être achetée. Certains propriétaires, convaincus qu'il y aura bientôt des immeubles à côté de chez eux, envisagent, la mort dans l'âme, de vendre avant que leur bien ne perde de sa valeur. L'un d'eux fait les comptes : «Le terrain de l'école privée, c'est 6500 m2. Avec ceux qui jouxtent et sur lesquels les promoteurs ont des visées, on arrive à un hectare. à 2000 francs (300 euros) du mètre carré, cela fait vingt millions de francs pour le terrain soit une opération immobilière de deux cents millions. Au prix de l'immobilier à Ozoir, on peut donc parler sur la construction d'au moins deux cents appartements.*) C'en est fini du vieux village et de son charme discret. Quand je pense que j'ai voté Oneto par crainte du bétonnage des sociaux...».

Quant aux terrains entourant l'actuelle mairie (en quadrillé sur le plan ci-contre), ils feront eux aussi, sans aucun doute, l'objet d'une opération immobilière lorsque les services municipaux se seront installés dans l'école Arluison. L'avenir s'annonce radieux pour les promoteurs à Ozoir-la-Ferrière...

Les quatre pages que vous avez entre les mains forment le dossier central du numéro 20 de «Ricochets», actuellement en vente dans les librairies de la ville. La rédaction de ce journal indépendant, composée de personnes aux opinions très diverses, souhaite, par ce dossier, susciter l'intérêt des Ozoiriens sur le devenir du château de la Doutré et de son parc, joyaux de la commune. Depuis trois ans, «Ricochets» milite pour un achat du domaine par la Ville et pour l'ouverture de son parc au public. Soutenez-le en le faisant connaître à vos amis.

NOM:
 Prénom:
 Tel.: E-mail:
 Adresse:

Je prends un abonnement de 10 numéros à Ricochets (deux ans et demi de lecture).
 Je joins un chèque de 20 euros à l'ordre de l'association «Paroles d'Ozoir».

Date: Signature:

(à retourner à «Paroles d'Ozoir», 6, rue Jules Renard - 77330 Ozoir-la-Ferrière).

Directeur de la publication : Michel Lis.
 Rédacteur en chef : Jean-Louis Soulié.
 Photos : Michel Kafka et J.-L. Soulié.
 Publicité : Christiane Laurent.
 Promotion : Monique Le Cazoulat.
 Numéro ISSN : 1630-3806.
 N° Commission paritaire : 1007 G 82272

Imprimerie : 2 GCA à Roissy-en-Brie.
 Dépôt légal : décembre 2005.
 Le numéro : 2 euros.
 Abonnement pour dix numéros : 20 euros.
 Renseignements : 01.64.40.39.38.
 E-mail : isamona@wanadoo.fr



Des personnages illustres habitèrent ou furent propriétaires du château de la Doutré : Jussieu le botaniste, le général Hautpoul, M. Mellerio-Meller qui donna des terrains aux pauvres d'Ozoir, les artistes de la Comédie Française qui firent exécuter la piscine couverte très retro et la vieille tour...





courrier

Son dossier «spécial château» a valu à *Ricochets* un abondant courrier qu'il lui est impossible de publier ici. La rédaction a donc pris la décision de choisir deux lettres, pas forcément représentatives dans la mesure ou la majorité d'entre elles nous félicitent et nous encouragent à poursuivre. Il nous a semblé préférable de donner la priorité au débat... Nous remercions cependant toutes les personnes ayant pris la peine de nous écrire sur ce sujet.

Situation (très) avantageuse

Votre dossier sur ce que vous appelez «l'affaire du château» m'a vivement intéressé. Bien entendu je partage votre souhait que ce domaine devienne la propriété de la Ville et que ne soit pas ratée cette occasion unique de valoriser le cœur du vieux pays. (...)
Toutefois, dans cette histoire, c'est l'attitude de M. Bouthémy, directeur du Campus Sainte-Thérèse, qui m'intrigue à bien des égards. En effet, s'il se porte demain acquéreur de l'ensemble du domaine pour le prix de l'hectare constructible, il bénéficiera d'une situation tellement avantageuse qu'elle ne manquerait pas de soulever un problème de droit.
Grâce à l'hectare rendu constructible, la valeur du domaine est largement supérieure à son prix d'achat et seule la ville qui en a négocié les conditions devrait pouvoir être bénéficiaire de cette situation. A défaut, si la vente devait être consentie au seul profit du Campus Sainte-Thérèse, les vendeurs pourraient estimer être lésés dans le prix de vente et vouloir engager une action en rescision pour lésion. (...)
Sans un engagement porté dans l'acte de vente de rétrocéder le château et la plus grande partie du parc à la ville pour l'euro symbolique il n'y a pas de justification.
Cette rétrocession ne gênerait en rien les projets d'école puisque M. Bouthémy a déclaré à la presse, voici un an, abandonner l'idée d'une Résidence de service prévue dans la partie Est du verger afin de se recentrer sur la seule ouverture d'une école primaire. En prenant cet engagement il apportait la preuve qu'aucune opération immobilière n'était prévue dans la partie Est du verger et par cette transparence coupait court à toute polémique. S'il ne pouvait plus prendre aujourd'hui un tel engagement, de nombreuses personnes pourraient penser qu'il a besoin du concours d'un promoteur pour aider au financement de son projet. Contrairement à ses déclarations, il mettrait alors les Ozoiriens devant le fait accompli et bénéficierait d'une situation parfaitement inexplicable puisqu'elle serait encore plus avantageuse que celle mentionnée plus haut.

PHILIPPE

Petite *faiblesse*

J'ai lu avec grand intérêt votre article sur le château et je vous félicite pour la clarté de l'exposé. Je ne peux m'empêcher toutefois de vous faire un reproche: pourquoi ne pas avoir interrogé monsieur le Maire ? Cela aurait permis au lecteur que je suis de me faire une idée plus complète de la situation.

JEAN-PIERRE S.

Nous partageons pleinement votre point de vue ! Le problème est que M. le Maire a décidé une bonne fois pour toutes que «Ricochets» était un infâme torchon. Inutile donc d'espérer le moindre entretien de sa part. Quant à ses collistiers, interdiction leur a été faite de rencontrer et même de parler aux journalistes de «Ricochets». Les seuls élus de la majorité qui dérogent aujourd'hui à cette sommation sont ceux qui ont quitté l'équipe de M. Oneto pour créer le groupe «Transparence et démocratie» (voir en page 4). De toute façon, la majorité municipale n'entend pas communiquer sur l'affaire du château. Pas un mot sur ce sujet dans son Projet de Ville, rien ou presque lors de la cérémonie des vœux, rien non plus dans «Ozoir Magazine». Les rares fois où elle s'exprime sur le sujet (quand des habitants l'interrogent lors de réunions de quartier), c'est pour déclarer que cette affaire est désormais réglée et qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

point de vue

deux recours dans l'affaire du château

Vous avez été sollicité à diverses reprises pour ou contre l'utilisation du parc du château de la Doutré par l'établissement privé Sainte-Thérèse en vue d'y construire une école primaire. À l'issue d'une enquête publique conduite dans des conditions contestables (pressions d'élus dans les locaux de l'enquête, soustraction de documents...), la commissaire enquêtrice a donné un avis favorable assorti de quelques réserves. Le Conseil Municipal a adopté la révision de nos règles d'urbanisme qui permettrait de faire aboutir ce projet de construction.
La loi n'ayant pas encore été respectée dans cette affaire, les élus du groupe UPA ont déposé, le 16 janvier, un recours en contrôle de la légalité auprès de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne.
De son côté le RENARD (association de défense de l'environnement) a déposé un recours gracieux demandant l'annulation de la même décision municipale, pour différents vices de forme et, surtout, en raison de l'incompatibilité existant entre ce projet et le Schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDIF) dont les dispositions s'imposent à nos décisions locales.
Ce schéma régional est en cours de révision. Il est donc important que notre avis soit pris

en compte à ce niveau. Des courriers sont partis, pour informer les élus qui nous représentent au sein des groupes de travail qui préparent cette révision. Différents aménagements des règles existantes ont été demandés par la Municipalité. Ils concernent la zone industrielle et la création d'une sortie de ville à travers le Bois des Pins, la création d'une zone d'activité au sud de la N4 et la circulation des camions avenue de la Doutré. Nous leur apportons notre éclairage sur ces points et y ajoutons la préservation d'intégralité du parc et du verger du Château.
Nous souhaitons pour la ville des projets sérieux, respectueux de la légalité, pour le bien être des habitants présents et futurs et indépendants des intérêts privés
Mais notre point de vue sera d'autant mieux pris en compte qu'il correspondra à l'attente d'un grand nombre d'Ozoiriens. Aussi, n'hésitez pas à vous manifester, auprès de vos élus UPA (par e-mail UPA@tele2.fr ou fax 01 60 02 66 18). Nous y gagnerons en efficacité.

MONIQUE BELLAS
PRÉSIDENTE DES ÉLUS UPA



le château et son parc ne sont pas encore vendus

Une pétition circule en ville qui demande au maire d'Ozoir de prendre toutes les mesures afin que la commune se porte acquéreur du château de la Doutré et de son parc. Elle a recueilli plus d'un millier de signatures en moins de quinze jours...



permis de construire d'Ozoir? La réponse est oui. Autant dire que l'affaire du château, ouverte il y a trois ans, n'est pas réglée. Elle entre dans sa phase judiciaire, les tribunaux étant maintenant appelés à trancher.
un ami qui exige des garanties
Pourquoi, dans ces conditions, cette hâte à afficher deux permis sur la porte de l'actuelle école Sainte-Thérèse au cœur du vieux pays? Ne risque-t-on pas d'éveiller ainsi la suspicion des Ozoiriens? Si France Pierre obtient le permis construire à cet endroit, vont-ils penser, c'est qu'il y a peut-être un lien entre ce promoteur et l'affaire du château.
En fait, cet affichage présente l'avantage, pour les promoteurs de l'opération du château d'affirmer leur certitude d'aboutir. Accessoirement, cela peut décourager les éventuels opposants (ce qui, au vu de la «Lettre ouverte», ne semble pas être le cas).
Peut-être y a-t-il aussi une explication complémentaire. La construction de la future école Sainte-Thérèse, si elle devait se réaliser dans le parc du château, coûterait au bas mot douze millions d'euros. M. Bouthemy, le directeur du campus, n'a pas cette somme (s'il conteste ce point de vue et souhaite expliquer son montage financier, nous sommes tout-à-fait dispo-

sés à l'interviewer). Emprunter? C'est indispensable mais insuffisant car les mensualités seraient vraiment trop lourdes. Alors?
Alors il convient de trouver un généreux partenaire. Or, quel hasard, on en a justement un, là, sous la main : *France Pierre*.
Las, l'entrepreneur est un ami, certes, mais pas un philanthrope : il lui faut des garanties. Garantie, par exemple, que c'est bien lui qui construira des logements sur les terrains libérés de l'ancienne école Sainte-Thérèse. D'où l'affichage des panneaux en centre ville.
Ils apportent la preuve, sous des dehors modestes, qu'Ozoir est en passe de devenir la chasse gardée de M. de Sousa, pdg de *France Pierre* et grand ami du maire d'Ozoir qui prétend ne pas le connaître.
A propos, le procès en appel de M. Oneto contre M. Lebreton (qui l'avait accusé d'avoir passé ses vacances en compagnie de M. de Sousa) s'est déroulé courant mai. Nous aurons certainement l'occasion d'en reparler à la rentrée. Car tout se tient...
JEAN-LOUIS SOULIÉ
(1) Rappelons qu'en décembre 2003, M. le maire d'Ozoir fut contraint par M. le Préfet de retirer les deux permis de construire accordés dans le parc du château. Ceux-ci étaient en effet parfaitement illégaux.



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

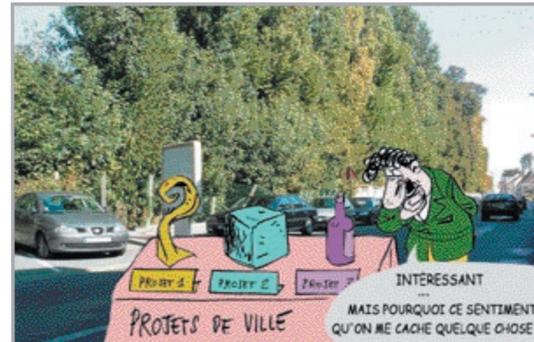
Ricochets

2 €

«Paroles d'Ozoir» n° 23 - septembre, octobre, novembre 2006

n° 23
septembre
2006

la municipalité se porte caution de l'achat du château par le privé 12 millions pour Sainte-Thérèse



L'achat éventuel par Sainte-Thérèse du château et du parc de la Doutré, en plein centre ville, était, a-t-on longtemps affirmé en mairie, une affaire entre privés. «La commune n'a rien à voir là-dedans» déclaraient, unanimes, les élus de la majorité municipale... En cautionnant un emprunt de plus de 12 millions d'euros, sur 32 ans, ces mêmes élus font prendre aux Ozoiriens le risque de devoir se substituer à l'emprunteur en cas de défaillance. La menace est réelle d'un remboursement de plus de 2000 € par chaque famille ozoirienne.

En mai dernier, une plaquette distribuée par le «Collectif de défense du Château» incitait les Ozoiriens à exiger du maire qu'il se porte acquéreur du domaine de la Doutré afin d'éviter toute spéculation immobilière. Un millier d'habitants répondirent à cet appel et signèrent la pétition qui l'accompagnait. La réponse de la municipalité est tombée le 6 juillet à l'occasion d'un Conseil municipal convoqué pour la circonstance. La majorité décidait ce soir-là de cautionner l'emprunt lancé par Sainte-Thérèse lui permettant de trouver les appuis bancaires qui lui manquaient pour acheter le château et son parc. La volonté fortement exprimée par la population de voir le maire agir dans l'intérêt

(lire la suite en page 21)

courrier

On en pleurerait

Depuis le début de l'affaire du château, nous avons droit à une série de petites phrases qui, relayées par des gens naïfs ou mal informés, semblent prendre leur source à la mairie. J'ai pu le constater pour au moins l'une d'entre elles...

C'était un soir de printemps. M. le Maire ayant invité les habitants de ma résidence à l'une de ces soirées où il dialogue en direct avec la population, je me suis rendu à cette invitation. Le sujet de l'achat du château par Sainte-Thérèse ayant été évoqué, M. le Maire déclara : « Si ces gens-là (il parlait de ceux qui demandent que la Ville achète le château) n'avaient pas bloqué la vente de la Ferme Pereire, nous n'en serions pas là ». (...)

Il est une chose que la majorité actuelle veut nous faire oublier, c'est que la ville d'Ozoir a investi, sous les précédentes municipalités, plus de vingt millions de francs (argent public) dans la réfection de la ferme Pereire. (Si celle-ci) n'est pas entretenue (c'est) que les travaux prévus par M. Oneto dans son Projet de Ville ont été abandonnés au profit de ce qui se voit et peut servir à sa réélection : trottoirs, massifs fleuris, grands banquets, vœux du maire...

Quant au procédé qui consiste à rendre la victime responsable de ses propres malheurs, il n'est pas nouveau. Les sorcières, c'était prouvé, entretenaient des relations avec le diable. Au feu les sorcières : elles n'avaient que ce qu'elles méritaient. (...)

Coupables donc, aujourd'hui, ces Ozoiriens qui en s'opposant à la vente d'une ferme communale à un établissement privé ont plongé M. Bouthémy dans le désespoir et le forcent à acheter le château et son parc. On en pleurerait.

ALAIN
(sur le forum de «Paroles d'Ozoir». <http://parolesdozoir.free.fr>)

POURQUOI?

Suite à la décision prise par la majorité municipale de cautionner l'emprunt Sainte-Thérèse, je me pose quelques questions. Les voici.

- Si les raisons de ce choix sont explicables, pourquoi le maire ne les fait-il pas connaître clairement et publiquement afin de lever toute ambiguïté?

- Pourquoi l'école Sainte-Thérèse, qui n'en a pas les moyens financiers, aurait-elle besoin d'acquiescer l'ensemble du domaine alors qu'un seul hectare de terrain lui est nécessaire ?

- Pourquoi, tout en permettant le transfert de l'école Sainte-Thérèse, le maire n'a-t-il pas saisi l'opportunité qui s'offrait à lui, à des conditions financières très avantageuses, pour :

- embellir notre entrée de ville;
- préserver un patrimoine public;
- disposer d'espaces nécessaires aux manifestations locales;

- prendre en compte l'évolution des besoins d'une ville de vingt mille habitants dans les années à venir.

- Pourquoi a-t-il favorisé un projet dans lequel, en sa qualité de maire, les intérêts de notre commune n'ont pas été pris en compte ?

- Pourquoi, après avoir annoncé qu'Ozoir n'avait pas les moyens de financer l'achat du château, met-il ses concitoyens devant le fait accompli en les désignant, sans concertation, et pour 32 ans, caution d'un prêt de 12 millions d'euros ?

- Que veut-il nous cacher sur l'achat du château et de son parc pour agir avec aussi peu de transparence? «Ricochets» pourrait-il apporter des réponses aux questions légitimes que nous nous posons?

ISABELLE
(sur <http://parolesdozoir.free.fr>)



Le domaine de la Doutré, parc et château, vu d'avion.

les 12 millions de Ste-Thérèse

(suite de la première page)

du plus grand nombre n'a donc pas été entendue. Mais pouvait-elle l'être? Trop d'intérêts sont en jeu pour qu'une solution honnête et satisfaisante pour tous (y compris pour l'établissement privé) puisse aujourd'hui être trouvée. Ce sera donc à la Justice de trancher... Car, contrairement au bruit persistant que font courir certains dans la louable intention d'éviter une mobilisation des habitants, Sainte-Thérèse n'est pas propriétaire du château. Il en sera ainsi tant que les tribunaux n'auront pas tranché... et rien ne dit qu'ils trancheront dans le sens de MM. Bouthémy et Oneto.

une caution en or...

La majorité municipale a donc pris la décision de se porter caution de l'emprunt contracté par Sainte-Thérèse en vue d'acheter le domaine et d'y installer une école privée. Cet emprunt s'élève à un peu plus de 12 millions d'euros soit près de 80 millions de francs. Cette décision appelle trois commentaires :

* Si M. Bouthémy, directeur du Campus, est obligé de se lancer dans un emprunt de 12 millions d'euros c'est qu'il n'a trouvé aucun partenaire privé pour le suivre dans son projet. La seule entrée d'argent sur laquelle il puisse compter est donc celle que lui rapporterait la vente (pour environ 2 millions d'euros) des terrains du centre ville. Terrains sur lesquels est implantée l'actuelle école primaire Sainte-Thérèse. Comme l'achat du domaine de la Doutré et la construction de la nouvelle école lui coûteraient, avec les frais, entre 14 et 15 millions d'euros, il manque donc à M.

Bouthémy ces fameux 12 millions d'euros.(1) * L'examen des capacités financières de l'établissement privé (voir encadré) prouve que le remboursement des annuités de cet emprunt colossal s'avère hasardeux. Les banques ne s'y sont pas trompées qui ont refusé leur concours. Jusqu'au jour où la commune a apporté sa caution. C'est donc bien cette caution municipale qui permet l'emprunt. Rappelons à toutes fins utiles que M. le maire et sa majorité ont longtemps prétendu que la vente du château était « une affaire entre privés dans laquelle la Ville n'avait pas à intervenir ».

* Première victime potentielle de cette décision en cas de dérapage, la population ozoirienne n'a pas été invitée à donner son avis. Pourtant, la caution communale pourrait parfaitement déboucher sur une brutale augmentation des impôts locaux. L'article 4 de la convention de prêt est en effet très clair : «la Ville d'Ozoir s'engage à créer en tant que de besoin une imposition directe suffisante pour assurer le paiement des sommes dues à Dexia crédit local».

En d'autres termes, si Sainte-Thérèse se trouve dans l'incapacité de rembourser, ce sont les Ozoiriens qui prendront la relève.

... et sans compensation

Lors de ce Conseil municipal du 6 juillet, certains élus, tel M. Nedel (ancien adjoint de M. Oneto qui a quitté le groupe majoritaire) se sont émus de cette situation nouvelle. «Dans le cas où l'établissement privé se trouverait dans l'incapacité de rembourser ses dettes, qu'est-ce que la Ville d'Ozoir pourrait récu-

pérer?» a-t-il demandé au maire. Aussi étonnant que cela puisse paraître, la réponse est «rien»! Ce soir-là, le maire n'a pu présenter qu'une vague reconnaissance - signée de M. Bouthémy - à la valeur incertaine. La réponse, exaspérée, de M. Oneto à son ancien adjoint traduit d'ailleurs son embarras. «Il arrive assez fréquemment qu'une commune apporte sa caution dans des opérations immobilières. Par exemple à des sociétés HLM». «C'est exact, lui rétorqua Mme Bellas, chef de file de l'opposition de gauche, mais, outre le fait que les emprunts effectués se font dans des conditions infiniment moins risquées, la commune qui cautionne sait qu'elle pourra, en cas d'accident, récupérer les immeubles de la société HLM défaillante, en confier la gestion à des spécialistes et récupérer les loyers. Or, dans le cas qui nous intéresse, aucune garantie de cette sorte n'est offerte».

«Si le pari de M. Bouthémy s'avère désastreux, nous ne pourrions même pas récupérer les bâtiments et les utiliser comme école publique», devait conclure M. Nedel. Réponse ironique du maire : «Eh bien nous en ferons une mairie».

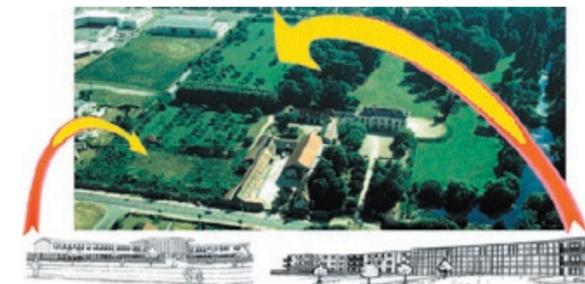
JEAN-LOUIS SOULIÉ

(1) Lors du débat qui s'est tenu en Conseil municipal début juillet, le maire a beaucoup insisté sur une subvention de 700.000 € qui serait versée par le Département. Contactés, les services du Conseil général nous ont fait savoir que ce dossier était à l'étude mais que la subvention, s'il devait y en avoir une, serait très inférieure à ce chiffre. Elle pourrait tourner autour de 100.000 €

des immeubles dans le parc du château?

Imaginons un instant Sainte-Thérèse propriétaire de l'ensemble du domaine de la Doutré et l'école primaire installée dans le parc du château (flèche de gauche sur la photo). Imaginons encore que l'établissement privé rencontre des difficultés pour rembourser son emprunt. Pour éviter (provisoirement) au maire d'avoir à lever l'impôt afin d'éponger ses dettes, M. Bouthémy pourrait être tenté de revendre le domaine. Sauf, évidemment, le terrain sur lequel l'école aurait été construite. Que rapporterait cette vente? Théoriquement entre 2 et 3 millions d'euros (prix estimé du domaine inconstructible). En réalité le domaine de la Doutré vaut davantage car sur les 10 hectares du parc, il en est un qui a été rendu constructible par la ville. Sur cet hectare, la moitié aurait servi (dans l'hypothèse évoquée plus haut) à planter une école. Mais l'autre resterait vide. Provisoirement...

Car à qui M. Bouthémy pourrait-il vendre en cas de nécessité? À un riche particulier rêvant de passer des jours paisibles dans une aristocratique propriété? Avec une école de 800 élèves à proximité immédiate, bonjour la tranquillité. À un promoteur immobilier? Il est clair que France Pierre n'attend que cela pour réaliser son opération immobilière privée (flèche de droite sur la photo). Ce projet avait provoqué un tel



tollé à Ozoir il y a deux ans que la municipalité et le Campus avaient jugé prudent de mettre leur partenaire provisoirement hors jeu. On découvre aujourd'hui que ce départ pourrait n'être que conjoncturel. Après être sorti par la porte, France Pierre, le promoteur préféré de monsieur le maire pourrait bien revenir par la fenêtre.

Affabulations? Regardons cela de plus près. À l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée voici bientôt un an à propos de cette installation d'une école privée dans le parc du château, le Commissaire enquêteur avait émis un souhait. Celui que la parcelle du parc rendue constructible par décision du Conseil municipal - et non utilisée pour la construction de l'école privée - soit de

nouveau rendue inconstructible. Opération facile à réaliser par une simple modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville. «Vous montrerez ainsi qu'il n'y a pas d'autre projet immobilier sur le parc du château que celui de l'école primaire», avait conclu madame le Commissaire enquêteur. Lors du Conseil municipal qui suivit la clôture de l'enquête, le maire fit savoir qu'il opposait un refus catégorique à cette demande. On sait maintenant pourquoi. La vente du château et de son parc à un promoteur diminuerait les risques pour la commune de devoir se substituer à Sainte-Thérèse en cas de défaillance. Au moins pendant quelques mois. Le temps, par exemple, de laisser passer une élection.

JEAN-LOUIS SOULIÉ

vie locale

des chiffres pour comprendre

Remboursement annuel de l'emprunt Ste-Thérèse:

Si Sainte-Thérèse achetait le château et son parc et y installait une école primaire, les remboursements annuels qu'elle aurait à effectuer varieraient entre 715.000 euros et 800.000 euros, selon le taux de l'emprunt qui est variable (entre 4,5% et 7,25%).

Situation actuelle

L'école Sainte-Thérèse primaire compte 537 élèves dont 278 élèves ozoiriens.

- Contribution des parents des élèves : 537 x 650 € = 349.050 €
- Subvention de la ville d'Ozoir : 278 x 605 € = 168.190 €
- Budget pour 537 élèves : 517 240 €. Soit 963 € par élève et par an.

On voit que le montant des annuités du remboursement de l'emprunt serait très supérieur au budget actuel de l'école.

Situation au cas où l'opération château serait réalisée

810 élèves dont 400 ozoiriens (objectif de M. Bouthémy)

- Contribution des parents des élèves : 810 x 1100 € = 891.000 €
 - Subvention de la ville d'Ozoir : 400 x 605 € = 242.000 €
 - Budget pour 810 élèves : 1.133.000 €
- L'établissement fonctionnerait donc avec: 1.133.000 € - 715.000 € (remboursement de la dette au taux de 4,5%, hypothèse la plus favorable) = 418.000 € par an. Soit 515 € par élève et par an.

commentaires

- M. Bouthémy fait le pari d'augmenter ses effectifs de près d'un tiers (passage de 537 à 810 élèves). Il ne peut prétendre atteindre cet objectif sans attirer à lui des enfants scolarisés dans le public. Lesquels? Ceux d'Ozoir en priorité qui sont financièrement les plus intéressants. Leurs parents paient comme les autres et la commune verse pour chacun d'eux, une subvention de 605 euros.

- Cette démarche de l'établissement privé ne risque-t-elle pas de fragiliser l'enseignement public local et entraîner des fermetures de classes? Déjà, cette année, parce qu'une dizaine d'enfants inscrits dans cette école étaient absents le jour de la rentrée, une classe de Plume-Vert a été fermée durant quelques jours. La mobilisation des parents a permis provisoirement d'éviter le pire, mais, on le constate, la situation est fragile.

- Les parents des enfants scolarisés à Sainte-Thérèse primaire paieraient 1100 € par an au lieu de 600 € aujourd'hui. Le primaire alignerait en effet ses prix sur ceux du Campus comme annoncé par M. Bouthémy.

- Le budget annuel alloué à chaque élève passerait à 515 € au lieu de 963 € aujourd'hui. Les parents ne risquent-ils pas de payer plus pour une qualité de service moindre?



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

Ricochets

«Paroles d'Ozoir» n° 24 - décembre 2006, janvier - février 2007

n° 24
décembre
2006

Business

L'affaire du château rebondit plus c'est gros, plus ça passe

Une Société Civile de Construction Vente (SCCV) vient d'acheter un terrain de 1,5 hectare, en plein centre ville, dans le parc du château de la Doutré. La Ville qui aurait pu faire jouer son droit de pré-emption, n'a pas jugé utile de se porter acquéreur.

50.000 € ! L'affaire est tellement belle, tellement mirabolante, qu'on peut la qualifier de miraculeuse. Seule une intervention divine permet en effet d'imaginer qu'un terrain situé en plein centre ville, dans le parc d'un château, ait pu être acquis pour un montant quasi symbolique.

Mais qui est donc le bénéficiaire de ce coup extraordinaire ? Est-ce la commune d'Ozoir-la-Ferrière ? Nenni. M. le maire a au contraire repoussé avec dédain cette magnifique occasion qui se présentait à lui. 50.000 euros... cela aurait-il mis en danger les finances communales ?

La lecture de l'acte de vente du domaine de la Doutré au Campus Sainte-Thérèse (car c'est bien entendu là que se trouve le terrain dont il est question) laisse à penser que M. Bouthémy a décidé de prendre le risque d'acheter le château et son parc alors que la Justice, appelée à trancher, pourrait l'amener à revoir ses projets. Est-ce surprenant ? Non, car le directeur du Campus ne pouvait attendre davantage, les anciens propriétaires du domaine commençant à s'impatienter.

Beaucoup de questions se posent à propos de cette vente. Et comme toujours, depuis le début de cette affaire, il ne sera probablement apporté aucune réponse officielle.

Une société écran ?

Première question : pourquoi cette découpe en quatre morceaux du parc actuel que l'on découvre dans l'acte

de vente ? Pour ce qui est des trois premiers (A, B et C) on comprend. L'acquéreur est, comme nous l'avions annoncé dans un précédent numéro, l'A3EJ (*). Le lot A correspond à l'implantation d'une école primaire privée (si les tribunaux autorisent cette construction ce qui n'est pas encore acquis). Les lots B et C résultent de l'accord passé entre le Campus et la Ville en vue d'une rétrocession d'une bande de terrain (C) située dans la partie sud du parc, le long de l'avenue du Général de Gaulle. Tout cela est connu des lecteurs de « Ricochets »...

Il en va autrement du lot D. Le sort réservé à ce quatrième morceau - d'une surface de 1 hectare et 58 ares - est en effet pour le moins singulier. L'acheteur n'est pas l'A3EJ (comme précédemment) mais une Société Civile de Construction Vente (**) gérée par... M. Bouthémy. Pourquoi le directeur du Campus, qui vient d'endetter l'établissement catholique pour trente ans avec un emprunt de 12 millions d'euros cautionné par la Ville, se retrouve-t-il à la tête d'une Société Civile de Construction Vente dont la vocation est, cela est précisé dans ses statuts, la construction et la vente d'immeubles ? Mystère. Au bénéfice de qui les bâtiments qui pourraient voir le jour par la grâce de cette société ? Qui se cache derrière cette SCCV dont on se souvient qu'elle avait permis à France Pierre d'obtenir de M. Oneto, il y a trois ans, un permis de construire de 224 logements dans le parc du château, après la révision

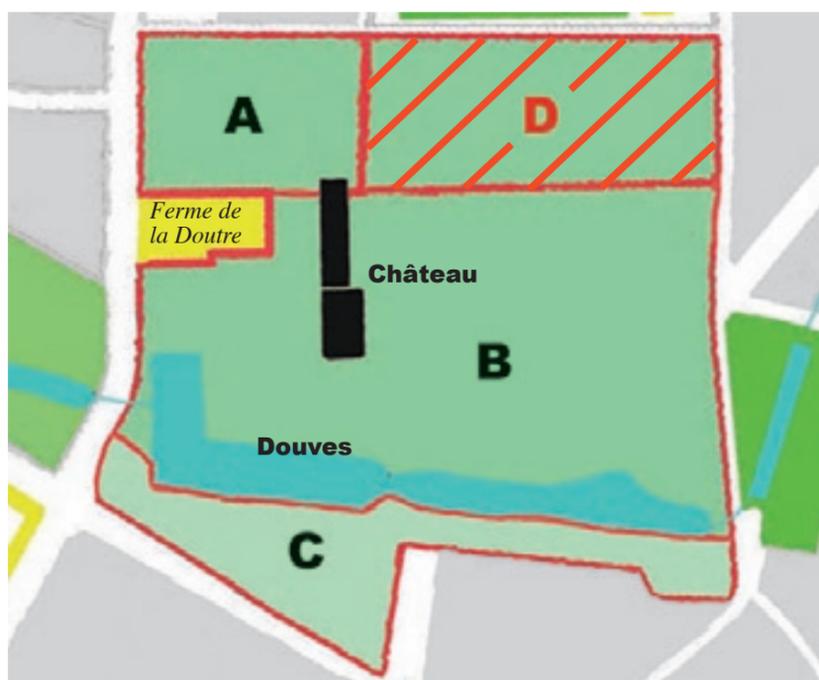
Pourquoi le domaine de la Doutré a-t-il été scindé en quatre lots et pourquoi la commune qui avait la possibilité d'acquérir le terrain situé en D (pour un prix très faible 50.000 €) n'a-t-elle pas fait jouer son droit de préemption afin de se constituer une réserve foncière ?

du Plan d'Occupation des Sols (***) ? S'agit-il d'un écran permettant de cacher l'identité réelle des bénéficiaires ? Autres questions. Pourquoi le lot D est-il acheté par une SCCV ? S'il est inconstructible cela ne présente aucun intérêt pour elle.

Et pourquoi la commune n'a-t-elle pas exercé son droit de préemption ? Elle pouvait se constituer à bon compte une réserve foncière d'un hectare et demi en centre ville. 50.000 €, c'est la moitié du prix de la maison de type « bungalow » sur 200 m² que la mairie a vendu voici deux mois à un particulier.

Conditions suspensives

On le voit, l'affaire du château, par les non-dits et rumeurs qu'elle diffuse,



continue à perturber gravement le fonctionnement de la démocratie locale. On en arrive même à s'interroger : M. Bouthémy a-t-il définitivement acheté le château et son parc ? À l'heure où ce journal est mis sous presse, la vente correspondant à certains lots n'était pas encore publiée. Cette publication aurait pourtant dû être faite en même temps pour tous les lots. Ce retard est-il dû à des conditions suspensives permettant aux acquéreurs de traiter à un prix revu à la baisse si la Justice donnait raison aux opposants au projet ? Dans cette hypothèse, la vente partielle aurait été nécessaire pour faire patienter encore un peu les anciens propriétaires.

JEAN-LOUIS SOULIÉ

(*) AEEEJ (ou A3EJ) : Association pour

l'Entretien et l'Éducation de l'Enfance et de la Jeunesse d'Ozoir-la-Ferrière dont le siège social se situe dans l'actuelle école primaire Sainte-Thérèse.

(**) Il s'agit de la Société Civile de Construction Vente de la Résidence du Château de la Doutré, société civile au capital de 1.500 euros dont le siège social se situe avenue Erasme Rond Point de l'Europe. Son gérant en est M. Marcel-François Bouthémy.

(***) Révision qui a permis de rendre possible l'implantation d'une école privée dans le parc du château ce que l'ancien POS, voté par l'ancienne municipalité, ne permettait pas.

On trouvera les actes de vente du domaine de la Doutré sur <http://parolesdozoir.free.fr> (ou google puis paroles d'ozoir).

Courrier

des gens raisonnables

J'ai lu avec attention votre article concernant l'emprunt de 12 millions d'euros effectué par Sainte-Thérèse et cautionné par la ville d'Ozoir (...) Comment imaginer que des gens responsables puissent se lancer dans pareille opération sans avoir pris des précautions ? Comment le maire d'Ozoir pourrait-il prendre le risque d'utiliser des fonds publics pour soutenir un établissement privé connaissant des difficultés financières ? Ces gens-là sont raisonnables. (...) Des éléments manquent donc pour une analyse objective.

JEAN-CHRISTOPHE

En effet, quelques éléments manquent encore pour une analyse complète de la situation. Mais qui faut-il incriminer ? Ceux qui cherchent à comprendre ou ceux qui refusent de leur apporter les réponses aux questions qu'ils sont en droit de se poser ? Pourquoi la Ville et le Campus n'ont-ils jamais voulu s'expliquer sur cette opération immobilière ? Si tout était parfaitement clair, quel risque y aurait-il pour eux à informer les Ozoiens sur la noblesse des objectifs poursuivis et la légalité des méthodes employées ? Or, d'explication officielle, il n'y en a jamais eu.

RICOCHETS

RECTIFICATION

Au moment du bouclage de ce numéro de Ricochets, comme il est dit à la fin de cet article, nous étions en possession des actes de vente des lots A et D mais pas des deux autres.

Ce retard, d'ailleurs étonnant, dans la publication d'une vente nous a fait écrire un peu vite que l'AEEEJ avait acheté les lots A, B et C.

Cette information n'était pas exacte. L'AEEEJ a bien acheté le lot A et la SCCV le lot D. Pour ce qui est de l'ensemble B et C, il a été acheté par la SCI Sainte-Thérèse. Au bout du compte, ce sont donc trois acheteurs différents qui se sont portés acquéreur du domaine démantelé. En fait, il s'agit de trois entités mais d'un même acheteur et l'établissement privé est bien l'unique acquéreur de l'ensemble du domaine.