

**PROCES VERBAL**  
**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF SUR ISERE**  
**DU 06 JUIN 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le six juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de Châteauneuf sur Isère, régulièrement convoqué le 29 mai, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Frédéric VASSY, Maire.

Nombre de membres du Conseil Municipal :	27
Nombre de conseillers en exercice :	27
Nombre de conseillers présents :	25
Nombre de conseillers absents :	02
Nombre de pouvoirs :	02
Nombre de votants :	27

**Présents :** Frédéric VASSY, Pierre BUIS, Agnès JAUBERT, Marie-Pierre COMBET, Gérard ROCH, Eliane DEFRANCE, Jean-Paul PERRET, Patrick REYNAUD, Francesco DEL BOVE, Christine DOELSCH, Dominique ESTEVE, François DAMIRON, Olivier CHAPMAN, Sylvia CHOSSON, Florent POUSTOLY, Stéphanie BLANC, Carole PUZIN, Valérie PORRIN, Charlène FIAT, Nicole BADIN, Robert COMTE, Philippe PATOUILLARD, Bernard LE GOFF, Mireille SWIATEK, Luc TROULLIER.

**Absents excusés :** Claudine DIRATZONIAN, Edouard MONTALON.

**Pouvoirs :**

Claudine DIRATZONIAN a donné pouvoir à Jean-Paul PERRET  
Edouard MONTALON a donné pouvoir à Olivier CHAPMAN

**DEBAT PUBLIC**

Néant

**Frédéric VASSY déclare la séance ouverte.**

**QUORUM**

Monsieur le Maire constate que la condition de quorum prévue par l'article L 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales est remplie et ouvre la séance.

**DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE**

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de désigner Agnès JAUBERT pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITÉ des membres présents ou représentés,**

- Désigne Agnès JAUBERT pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

**APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 MAI 2019**

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITÉ des membres présents ou représentés,**

- Approuve le procès-verbal de la séance du 17 mai 2019.

## **COMPTE RENDU DES DECISIONS DU MAIRE**

**Décision 2019/04** : Décision de confier la mission d'entretien des unités centrales de chauffage du Pôle Santé à l'entreprise Sallée pour un montant annuel de 2527,50 HT soit 3033 € TTC.

### **Droit de préemption urbain :**

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il n'a pas exercé son droit de préemption sur les parcelles suivantes :

- Parcelles A 556-557-558 situé 9 avenue de Valence
- Parcelle YO 174, située 840 route nationale 7
- Parcelle ZD 293, située 10 rue de la Cité
- Parcelle YE 490, située 1 impasse de Clozot

*Arrivée de Philippe PATOUILLARD*

### **2019/049. DEBAT SANS VOTE SUR LA PROPOSITION D'ACHAT DU SITE DU LAC D'AIGUILLE PAR LE LOCATAIRE ACTUEL**

Le titulaire actuel du bail à construction portant sur le site du lac d'Aiguille propose à la commune, par courrier reçu le 11 avril 2019, d'acquérir les parcelles qui ont fait l'objet d'une évaluation du service des Domaines le 22 novembre 2016.

Afin de permettre au conseil municipal d'étudier cette demande, un débat sans vote est organisé ce jour. Il se déroule comme suit :

- Présentation générale par Monsieur le Maire
- Madame et Monsieur FRAUCIEL présentent leur projet d'acquisition puis se retirent
- Tenue d'un débat, sans la présence des candidats à l'acquisition.

Le sujet sera ensuite mis à l'ordre du jour d'une prochaine réunion du conseil, pour décision après réflexion.

Compte tenu de l'importance de ce dossier pour la commune et son avenir, il est souhaitable et nécessaire que la décision soit l'objet d'un consensus au sein du conseil.

Aussi, il sera proposé que la décision prise ne soit validée qu'à la condition qu'aucun conseiller, présent ou représenté, n'ait exprimé son opposition ou ne se soit pas exprimé : un seul vote contre ou une seule abstention conduira à rejeter la décision mise au vote.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITÉ des membres présents ou représentés,**

- **Donne acte à Monsieur le maire de la tenue d'un débat sur le sujet.**

Monsieur le maire revient sur l'historique du site. La commune est propriétaire du terrain, avec un bail à construction qui court jusqu'en 2059, soit encore 40 ans. La commune perçoit au titre des loyers 24 000 € par an (2000 € par mois).

Cette situation est un frein au développement du site car les exploitants ne sont pas propriétaires du terrain et les banques sont réticentes à les financer.

Mr et Mme FRAUCIEL ont déjà essayé par le passé d'acquérir ce terrain, ils s'étaient rapprochés de l'équipe municipale précédente, en 2012. Un certain nombre de débats ont déjà eu lieu sur le sujet, cela n'avait pas abouti suite à un désaccord sur le montant.

Ils s'étaient rapprochés des élus actuels en 2014-2015. Il s'agissait seulement de premiers contacts et le sujet n'avait pas été évoqué en séance du conseil même si la question d'obtenir des financements se posait. Les besoins en financements actuels ne sont plus aussi importants qu'au début du mandat.

En 2015, le sujet avait été abordé superficiellement : une estimation des Domaines avait été demandée et un prix de vente fixé autour duquel il serait possible de discuter. Mais, ils n'avaient pas donné suite.

D'autre part, Monsieur le Maire leur avait bien spécifié qu'il n'était pas question de rediscuter de ce sujet dans les 2 ans qui précèdent une échéance électorale. A Châteauneuf, les équipes changent régulièrement. La décision prise par une municipalité peut ne pas convenir à l'équipe qui lui succède. C'est pourquoi aujourd'hui, il est important d'associer la liste d'opposition aux décisions.

M et Mme FRAUCIEL ont repris contact avec Monsieur le Maire il y a deux mois environ, préoccupés. Ils ont des problèmes financiers et pour avancer ils ont besoin d'acquérir le site, au moins d'obtenir une promesse de vente écrite. Il est impossible de leur fournir un tel document aujourd'hui, il faut au préalable en discuter et la décision finale sera prise lors du conseil municipal du 5 juillet. Le processus sera certainement long.

Monsieur le Maire s'assure que les conseillers ont assez d'informations avant de laisser la parole à Mr et Mme FRAUCIEL.

#### *Arrivée de Mr et Mme FRAUCIEL*

Avant d'exposer leurs arguments aux conseillers municipaux, ils se présentent et reviennent sur leur parcours professionnel et notamment leur reprise du site il y a 7 ans. Ils estimaient à l'époque qu'il fallait développer le tourisme d'affaires. Ils avaient également été séduits par la salle de spectacle. Ils ont compris que cette salle de spectacle, le site dans sa globalité, était importante dans le cœur des gens.

La partie culturelle est difficile à organiser et à rentabiliser, ils ont sensiblement été obligés de la développer en faisant venir des spectacles de qualité.

Les spectacles ne leur permettent pas de vivre, les marges sont très minces, mais cela permet de faire vivre le lieu et de communiquer. Il est difficile de communiquer sur la partie tourisme d'affaires car les entreprises veulent rester discrètes. Mais l'objectif, c'est de travailler essentiellement sur les congrès, les séminaires.

Ils comptent environ 120 à 140 événements dans l'année (2 par semaine environ), contre 35 la première année. Ils génèrent un peu moins de 2 millions de chiffres d'affaires et ont 1,6 millions de charges.

A l'époque, on leur a présenté cette reprise comme une très belle opportunité, on leur a parlé de développement, d'investissement, d'hôtellerie car leur métier permet un rayonnement important sur le territoire. Ils savaient qu'ils allaient générer du chiffre d'affaires et indirectement des retombées sur la commune, la région.

Mais ils ont sous-estimé le passif et l'historique du site : les dettes des Folies du lac, les entreprises qui ne voulaient plus travailler avec eux, les devis trop chers quand ils parlaient du

Palais des Congrès. Ils ont pu l'assumer les premières années avec leur trésorerie, mais c'était insuffisant pour la tâche qui leur incombait.

Ils savaient que l'évolution serait plus longue mais le système bancaire pousse à aller plus vite. Ils ont alerté leurs banques, demandé aux établissements bancaires de les accompagner, ils ont négocié pendant 5 ans.

Le financement était le suivant : ils ont racheté le site à 4 000 000 €, ils ont fait un prêt de 3 000 000 €, un crédit vendeur de 500 000 € et un autofinancement à hauteur de 500 000 € avec un capital de 1,5 million qu'ils ont apporté.

Ils ont dû fournir de nombreuses garanties pour le prêt de 3 000 000 €.

Il y avait certes un rachat de bâtiment, de matériels, qui étaient des actifs mais le bail à construction racheté n'a aucune valeur pour les banques. Ils ont quand même essayé de démontrer que le loyer n'était pas élevé.

Le milieu de l'événementiel est difficile, fragile et méconnu. La seule valeur ajoutée de l'affaire, c'est le couple FRAUCIEL et son expérience.

Ils ont donc des charges bancaires très lourdes qui induisent des difficultés financières. Les premières années, ils ont renégoциé, réinvesti. Mais ils ont malgré tout développé l'activité, cela progresse tous les jours, ils ont de nouveaux projets. Les entreprises locales leur font confiance pour l'organisation de leurs événements, ils ont une clientèle qui se fidélise. Il faut 4 à 5 ans pour fidéliser une clientèle d'entreprise et 10 ans pour une clientèle de spectacle. Ils sont sur une période charnière.

Depuis 4 ans, suite à un changement de suivi au sein de leur banque, ils n'arrivent plus à renégocier leurs prêts et leurs charges bancaires qui sont trop lourdes : 80 % de leurs dettes sont des dettes bancaires. Ils ont fait appel à des avocats, à un mandat ad hoc.

Ils ont saisi le tribunal de commerce pour être en procédure de sauvegarde, volontairement, qui a été prononcée le 4 mai 2018. Ils sont sous protection du Tribunal jusqu'au 4 novembre 2019.

On leur a imposé de faire en 5 ans ce qu'ils ont fait en dix ans au Maroc avec leur société précédente.

Désormais, les banques veulent des garanties et demandent à ce qu'ils soient propriétaires du terrain. Ils ont besoin d'acquérir ce terrain.

Ils ont tout investi dans ce projet et impliqué leur famille. Ils savent que l'affaire fonctionne, les programmations à venir sont prometteuses.

Les banques souhaitent que M et Mme FRAUCIEL obtiennent une promesse de vente du terrain, la vente pouvant se réaliser dans les 18, 24 mois à venir, voire même au-delà.

Les banques sont très exigeantes mais c'est certainement dû à l'arriéré des Folies du Lac.

Ils sont bien entourés avec un très bon expert-comptable, de très bons collaborateurs, une équipe solidaire.

Ils peuvent continuer à avancer mais ça passe par l'achat du terrain.

Ils souhaiteraient développer la partie lac l'été car la société est en stand-by juillet et août mais c'est compliqué.

Il faudrait aussi qu'ils trouvent des solutions d'hébergements et de restauration pour leurs congressistes, dans un second temps.

L'important c'est de développer leur site et de proposer des événements.

Ils sont Châteauneuvois et veulent poursuivre leur activité ici.

Marie-Pierre COMBET demande combien ils génèrent d'emplois.

Me et Mme FRAUCIEL répondent qu'actuellement, ils emploient dix personnes en permanents.

Mais pour la soirée concert de Pascal Obispo, ils avaient employé 80 personnes.

Ils expliquent que pour un centre de congrès, spectacle et tourisme d'affaires, 150 % du chiffres d'affaires sont des retombées économiques.

Ils arrivent à reconduire un million d'euros chaque année de tourisme d'affaires.

Philippe PATOULLIARD demande quel est l'encours qu'ils ont à la banque.

Ils répondent qu'il est de 2,5 millions. Ils ont remis des dépôts. Les banques ont plus de garanties que ce qu'ils ont de prêts.

Philippe PATOUILLARD leur demande si les banques les suivraient s'ils avaient un nouveau projet. M et Mme FRAUCIEL répondent qu'ils ont un taux d'emprunt très élevé, qu'ils n'arrivent pas à renégocier face un manque de volonté des banques et de connaissance du métier. L'annonce de l'ouverture d'un Palais des Congrès à Valence leur a fait du tort.

Cette problématique a changé. Ce sont eux qui gèrent le pôle écotox et il y a une volonté politique de créer un label « accueil-tourisme d'affaires » au niveau du département, avec le centre des congrès de Montélimar et celui de Châteauneuf. Cela permettrait d'obtenir des subventions sur des salons.

Ils doivent présenter un plan de continuation aux banques : les dettes ont été gelées et seront apurées sur une certaine durée, ils veulent récupérer les dépôts pour peut-être acheter le terrain et garder une trésorerie. Ils souhaiteraient repartir sur des taux actuels et des durées cohérentes avec leur chiffre d'affaires et l'évolution de leur activité.

Ils dépendent de trois banques, qui n'ont pas réussi à s'entendre.

Philippe PATOUILLARD demande ce que les banques leur accorderaient s'ils étaient propriétaires. Ils abandonneraient une partie des dépôts pour acquérir le terrain et ils feraient ainsi un crédit-bail, avec une hypothèque sur le terrain.

Philippe PATOUILLARD demande s'il serait possible de n'acquérir que la partie du terrain où il y a le bâtiment. Mme FRAUCIEL répond pourquoi pas mais elle estime qu'une scission du terrain est risquée.

Mr FRAUCIEL souligne qu'avec l'argent qu'ils ont investi et l'expérience du métier qu'ils ont, ils ont des difficultés, la tâche n'est vraiment pas aisée.

Il serait compliqué pour la commune de récupérer un tel site avec le bâtiment.

Patrick REYNAUD demande s'il y a une programmation pour la saison prochaine, si des contrats sont signés, à présenter aux banques. Mme FRAUCIEL répond que oui mais cela reste juste en trésorerie.

Dans la partie spectacle, il faut beaucoup de stratégies pour faire venir les productions parisiennes ici et les maintenir.

Bernard LE GOFF demande si le gel des dettes n'a pas permis d'améliorer la trésorerie.

Mr FRAUCIEL répond qu'elle est correcte mais il faudra un an, un an et demi pour qu'elle soit assainie. Ils travaillent en saisonnalité et c'est compliqué.

Philippe PATOUILLARD revient sur la possibilité de ne vendre qu'une partie du terrain comme cela avait été évoqué à l'époque.

M FRAUCIEL estime que maintenant cette solution n'est plus d'actualité. Il faut maîtriser l'ensemble.

M et Mme FRAUCIEL reçoivent de nombreuses sollicitations pour exploiter le site et le lac. Mais ils tiennent à le préserver : il faut que l'activité proposée soit complémentaire de la leur.

Monsieur le Maire les remercie pour leur présentation et leur indique qu'ils auront une réponse après le 5 juillet, date du prochain conseil municipal.

*M et Mme FRAUCIEL quitte la salle.*

Florent POUSTOLY explique que la difficulté est de ne plus avoir d'interlocuteurs sur place. Ce sont les directions des risques des banques parisiennes qui gèrent les dossiers. Ils sont dans une situation financière compliquée. L'achat du terrain pourrait changer la donne.

Ils emploient 10 personnes, dont des Châteauneuvois, ils ont une offre de spectacle intéressante, cela fait 7 ans qu'ils sont sur la commune, ils ont proposé des spectacles de Noël aux écoles de la commune avec des prix très intéressants.

Eliane DEFRANCE fait remarquer qu'ils ont impliqué leur famille dans cette situation.

Frédéric VASSY estime qu'il ne faut pas regarder ça et en dehors de tout clivage politique, il faut essayer de se projeter, de voir pour les 20 ou 30 ans à venir.

Une discussion a déjà eu lieu en exécutif. Il y a beaucoup de questions à se poser : qu'est ce qui se passe si on dit oui, qu'est ce qui se passe si on dit non... ? Si demain, si le processus de liquidation va au bout, qu'advient-il du site ? Si ça revient à la commune, qu'est ce qui se passe ? La commune est incapable de le gérer.

La piste de ne vendre qu'une seule partie est impossible. Le bâtiment est trop proche du plan d'eau. M et Mme FRAUCIEL l'ont évoqué précédemment : il est préférable d'acheter l'ensemble.

Philippe PATOUILLARD estime qu'il serait peut-être préférable de ne leur vendre que la partie du bâtiment.

Frédéric VASSY rappelle qu'ils auraient toujours un bail sur le reste.

Il faudra prendre une décision au conseil de juillet car M et Mme Frauciel sont sous protection du Tribunal jusqu'en novembre.

Frédéric VASSY pense qu'il faut d'abord débattre du prix éventuel du terrain : estimation en 2016 de 1 220 000 € des Domaines. Le loyer est de 24 000 € annuel.

Cela amènera une grosse manne financière : soit on dépense la somme sur un gros projet ou on la convertit en rente pour combler la perte de dotation de fonctionnement, telles que des locations de maisons qui ramènerait 60 000 € par an, et l'on crée ainsi un vrai patrimoine pour la commune pour l'avenir.

Deuxième possibilité, si on ne vend pas le terrain, l'affaire se poursuit et cela rapporte toujours 24 000 € par an.

Mais si la société est liquidée, cela peut donner une mauvaise image à la commune, qui n'aurait pas agi. Il faut raisonner en pensant à ce qui est bien pour Châteauneuf. Le bâtiment pourrait être squatté, dégradé et devenir une friche industrielle.

Au vu de tout ça, les membres de l'exécutif penseraient plutôt à le vendre. La manne financière sera profitable aux concitoyens.

Dans 40 ans, reprendre une exploitation du plan d'eau paraît impossible, au vu de la dégradation des nappes phréatiques et du mode de vie des gens qui évolue.

Patrick REYNAUD pense que la commune prend moins de risque financièrement en le vendant.

Frédéric VASSY pense aussi au côté affectif des Châteauneuvois qui pourraient y être attachés et voir la vente comme quelque chose d'impopulaire. C'est difficile à évaluer.

Luc TROULLIER estime qu'une exploitation du lac pourrait être possible avec d'autres personnes.

Bernard LE GOFF pense que vendre la seule partie du terrain avec le bâtiment permettrait de laisser des possibilités pour l'avenir pour le reste. Il estime que les banques ont des garanties exceptionnelles, les taux sont élevés. Il faudrait obtenir des informations des banquiers.

Florent POUSTLY indique que ces informations sont confidentielles.

Pierre BUIS estime que les banquiers ne renégocieront pas leurs prêts, ils ont trop d'incertitudes. L'acquisition du terrain permettrait peut-être une renégociation du prêt. Une revente du terrain serait très difficile, surtout s'ils veulent rentrer dans leurs frais.

Philippe PATOUILLARD ajoute que la renégociation des prêts ne changerait pas vraiment la situation.

En cas de cessation d'activités, Pierre BUIS explique que le bâtiment revient au liquidateur. La situation va trainer et au final le bien sera dépouillé, les éléments seront vendus séparément.

Philippe PATOUILLARD demande si l'agglomération pourrait être intéressée par le bien. Pierre BUIS répond qu'il a déjà soulevé la question mais que ce n'est pas vraiment d'actualité.

Stéphanie BLANC en conclut que même si on leur vend le bien et que la société est liquidée finalement, le bâtiment deviendra également une friche.

Frédéric VASSY répond que tout est envisageable, y compris une vente avec une plus-value.

Luc TROULLIER demande comment le bien est classé au PLU.

Frédéric VASSY répond que c'est une zone touristique, la construction d'hôtels est possible.

Pierre BUIS indique qu'il n'y a plus d'investisseurs en hôtellerie.

Carole PUZIN se demande à quel prix de vente les banquiers suivront et soutiendront l'activité.

Frédéric VASSY répond qu'ils connaissent le prix fixé par les Domaines, soit 1 200 000 €.

Luc TROULLIER pense que les banquiers doivent l'estimer plus cher.

Gérard ROCH ajoute que pour les banquiers, il est intéressant de regrouper les garanties et de les réorganiser sur le site lui-même, au lieu de les avoir dispersées et de différentes natures.

Frédéric VASSY revient sur une chose importante : on sait ce qu'on a sur la commune et les services proposés, sans aucune nuisance. Si on dit non, on les condamne et on ne sait pas si ce qui se peut se créer à la place, à l'horizon 3 ou 4 ans. Il faut raisonner sur ce qui passe aujourd'hui. Il n'y a aucun problème autour de cette activité.

Il s'interroge : est-ce qu'on donne une chance à cette activité de perdurer ou est-ce qu'on part à l'aventure ?

Il ajoute que la vente de ce bien serait « gérer la commune en bon père de famille », il n'est pas question de leur faire plaisir. Mais si le revenu annuel était de 50 000 €, la question se poserait différemment.

Marie-Pierre COMBET affirme qu'il faut rester prudent, l'argent d'une éventuelle vente n'est pas encore acquis.

Patrick REYNAUD pense qu'un investissement de cet argent pourrait rapporter 60 000 € à la commune.

Luc TROULLIER rappelle qu'on parle ici de la vente d'un bien, du lac d'Aiguille.

Philippe PATOUILLARD revient sur la valeur des Domaines, il insiste sur le fait que c'est une zone d'activités.

Pierre BUIS indique que sur ce terrain, il n'y a pas d'électricité, ni assainissement, ce n'est pas une zone équipée et ce n'est donc pas le même prix.

Philippe PATOUILLARD reste sur l'idée de ne vendre qu'une partie du terrain, à un prix plus élevé. Il leur faudrait un projet plus avancé, mais il y a moyen de discuter.

Frédéric VASSY essaie d'approfondir cette idée. Il y aura déjà des difficultés pour délimiter le terrain et de fixer un prix en conséquence. Cette situation ne peut qu'engendrer des problèmes. Le bâtiment d'accueil, de par sa position, posera également problème car il fait partie intégrante de l'activité.

Frédéric VASSY rappelle que c'est un dossier important et il pense qu'il faudrait fixer une nouvelle réunion. Il faut recontacter M et Mme FRAUCIEL afin de savoir si une vente d'une partie du terrain conviendrait à leurs banquiers ou s'il faut leur vendre la totalité du site. Frédéric VASSY réaffirme qu'il faut voir plus loin, il faut penser aussi au développement touristique de la commune. Chacun doit prendre ses responsabilités.

Philippe PATOUILLARD pense qu'il n'y a pas d'urgence et que cela peut attendre le 5 juillet. Ils demandent simplement un document de promesse de vente.

Pierre BUIS pense que ce sera trop juste, qu'ils n'auront pas le temps de se retourner. On ne peut pas attendre septembre pour se décider.

Frédéric VASSY insiste pour fixer une nouvelle réunion afin de poursuivre le débat en fonction d'une éventuelle division du terrain. Il propose une nouvelle réunion sur le sujet mercredi 19 juin à 19h00. Dans tous les cas, on ne peut pas prendre une décision en septembre.

Philippe PATOUILLARD estime qu'on peut éviter la tenue d'une nouvelle réunion. Il suffit de savoir le 5 juillet si on peut scinder le terrain ou pas. Pourquoi avoir posé comme principe que tout le monde devait être d'accord. Il y a une majorité, en votant à au moins 14 voix, on peut prendre une décision.

Frédéric VASSY répond que cela a été décidé comme ça. Chacun prendra ses responsabilités. A quelques mois des élections, il faut une décision à l'unanimité. Si on décide de scinder, on ne peut pas tout décider le 5 juillet. Il faudra reconvoquer M et Mme FRAUCIEL. Il n'y a pas besoin de faire passer des pouvoirs, ce sera juste un débat.

Bernard LE GOFF indique qu'il faut bien qu'ils aient conscience que la vente peut se faire sur une partie du terrain, ce qui pourrait aboutir, ou sur la totalité, ce qui n'est pas du tout assuré. Frédéric VASSY ajoute qu'il peut ne pas y avoir de vente du tout.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.*