

# Compte-rendu suite à visite du château de Granès, à Réalville (près de Montauban).

Visite effectuée le 19.02.2014 par Louis, Joseph et Gabrielle Campana, avec José Quesada, expert immobilier et en présence du propriétaire, André Richard. Nous avons été rejoints en cours de visite par Georges Dhers, spécialisé dans l'accompagnement de groupes pour la communication non-violente et par Eric X, délégué des groupes « Colibri » locaux.

## Généralités.

Tout ceci devra être débattu et ce ne sont que des généralités...

L'association Gandhi International est en la matière « Maître d'œuvre », tant sur le plan de l'initiative que sur celui du fonctionnement de la SCI à prévoir. (voir [www.gandhiinternational.org](http://www.gandhiinternational.org) rubrique éco-hameau).

Sont envisagées diverses formes de participation à une SCI par l'achat de parts (le prix de la part est encore à définir, compter autour de 23000 € la part), ou, pour ceux qui n'ont pas de fonds, une mise à disposition de chambres, moyens de productions ou terres avec une location mensuelle de ces derniers éléments (à discuter pour chaque cas).

La SCI n'aura pas de salariés mais fonctionnera uniquement avec des partenaires associatifs ou privés responsables (auto-entrepreneurs, exploitants agricoles, artistes, artisans, prestataires de services ...) qui factureront des prestations ou des productions ou feront des ventes directes à des tiers. C'est le côté gandhien de l'affaire où chacun est invité à réaliser le « Swadeshi » (voir site). Une partie des ventes ( ?%) reviendra à l'association Gandhi International. Il n'y aura de la part de GI aucune vérification, la confiance est le maître mot. Avant toutes transactions au sujet de la participation en achat de parts ou en location, une équipe sera mise en place afin de statuer, discerner et délibérer sur le bien-fondé des candidatures. Dans cette équipe seront désignées des personnes ayant une expérience de vie communautaire, d'autres aguerries à la communication non-violente et des techniciens juridiques et techniques selon les candidatures.

L'attribution de logements, de moyens de production et autres, se fera en accord avec cette équipe et les personnes bénéficiaires que ce soit pour ceux qui ont acquis des parts de la SCI ou pour ceux qui n'en ont pas, afin de ne pas donner de priorité à ceux qui ont les moyens et de permettre à ceux qui n'en ont pas d'être considérés à égalité de prestations. Il est souhaitable aussi que le cumul des locations diverses puisse au bout de sept ans être comptabilisé en vue de l'obtention d'une part de la SCI. Par exemple, une location de 500 € mensuels desquels on prélève 100 € fixes de frais, permet au bout de X années de se porter acquéreur d'une part dont la valeur est évaluée chaque année. Si la part est de 30000 € en 2020, en cumulant  $(500-100=400 \times 75 \text{ mensualités soit } 30000 \text{ €})$  donne droit à une part de la SCI. La SCI devrait aussi faire bénéficier ses locataires des prestations familiales. (A voir)

Une activité basée sur une économie sociale et solidaire devrait permettre tout cela.

La part sociale est revendable à un tiers selon accord avec la gérance de la SCI, sinon l'association Gandhi International peut se porter acquéreur pour préserver le côté philosophique de l'initiative

Ces généralités ne sont que des pistes de réflexion. Les statuts de cette SCI (ou d'une SCA) seront déterminés en temps voulu avec les personnes compétentes.

## **L'immobilier.**

Un extraordinaire potentiel de bâtiments, pour logement, chambres, lieux de vie, avec la possibilité pour ceux qui le désirent d'opter, en plus, pour la création d'un éco-hameau sur les terres à quelques distances des bâtiments existants, jusqu'à dix ou douze constructions correspondant aux vœux de chacun.

Sous-sol : sur l'ensemble de la surface du château, avec énormément de caves d'entrepôts, distribution électrique et chaudière à fuel pour le chauffage intégral du château, pourra être remplacée par une chaudière à bois (le domaine dispose d'une forêt de 45 hectares non entretenue et qui peut largement subvenir aux besoins de chauffage).

La cuisine pro installée au rez-de-chaussée peut satisfaire à un besoin de 300 convives. Tout est en inox et aux normes (au moins pour 2013). Plusieurs salles à manger d'un goût décalé par rapport au château, trop fonctionnelles et tristes, dont une avec un bar. Salle d'accueil et diverses salles disponibles pour réunion, ventes ou d'autres attributions. L'ensemble n'est pas très beau. Une petite chapelle XIX siècle.

1° étage : Grandes pièces de réception d'époque et parfaitement conservées avec de grandes fenêtres (prévoir double vitrage). Elles permettront de satisfaire à plusieurs activités simultanées pour des groupes autour du Centre culturel. Voir également l'avis de Gabrielle par rapport à ce lieu historique. Deux escaliers d'accès, un neuf de très mauvais goût (genre hôpital), l'autre en bois, d'origine, un ascenseur.

2° étage : Une vingtaine de chambres pouvant recevoir chacune de trois à quatre lits, lavabos et radiateurs de chauffage central partout, WC et douches au centre du couloir. Possibilité d'aménager des douches dans chacune, voire de faire des logements de couples avec deux pièces (entre 60 et 80 m<sup>2</sup>). Plutôt destinées à l'accueil de groupe en sessions ou selon les activités des associations partenaires.

Rafraîchissement à prévoir à terme.

3° étage : Autre vingtaine de chambres. L'eau est installée dans chacune mais le matériel (lavabos, radiateurs et autres) parfois absent. Prévoir de travaux d'entretien, peinture, sol, plafonds. Murs sains, fenêtres en bon état, prévoir certains aménagements et isolation double-vitrage.

Grenier immense, que certains trouveront à leur goût pour loft créatif, à condition de trouver des formes d'isolation (la charpente et l'ardoise sont apparentes) et prévoir des ouvertures de jour suffisantes. Petits problèmes cependant, des éléments de distribution d'eau, souffleries et autres, imposeront une isolation phonique. Toiture en excellent état.

Au nord, une immense salle en matériaux de basse qualité mais vitrée sur trois faces et pouvant contenir 250 personnes assises. Sert actuellement comme lieu de silence et de méditation.

La taxe foncière est de 10000 € annuels.

Frais de fonctionnement (électricité, entretien, taxe foncière comprise, fuel etc...) environ 50000 €.

## **Autres bâtiments.**

Le bâtiment de l'Horloge : Ateliers divers disponibles au rez-de-chaussée, de 4 à 8 ateliers selon les besoins.

Au-dessus, logements d'accueil, chambres nombreuses (8 à 10), chacune avec 4 lits. Pourraient convenir à l'Institut d'études gandhiennes. Logements et salles de cours. Toiture OK.

Derrière ce bâtiments, au nord, un autre, vaste, pouvant à terme proposer 4 à 5 appartements mais seul le gros œuvre existe et tout serait à reprendre. Tout à côté, les douze studios, de mauvaise facture, mal orientés, une tâche dans l'ensemble. Pourraient servir de chambres d'hôtes à condition d'en faire un avec deux. Toiture OK.

Un bâtiment tout proche, indépendant, 60 m<sup>2</sup>, en réfection, pour une habitation immédiatement disponible pour un couple sans enfant.

La maison du gardien, non visitée, actuellement occupée par un couple.

Toujours plus au nord, une immense grange, bâtiment agricole pouvant à l'avenir servir de lieu de projection, théâtre, scène pouvant proposer 250 à 300 places. Toiture OK, murs à couvrir.

Joint, un local ouvert à l'est, pouvant prétendre à des constructions d'annexes pour la grande salle de spectacle.

Quinze stalles d'écuries, à l'ouest de ce bâtiment.

Tennis, boulodrome et piscine à rénover.

L'état de certains locaux nous invite à la prudence et à éviter toute précipitation. L'avis d'experts est indispensable avant décision.

Parvenir à obtenir dans les mois qui viennent (six mois) à un montant de 50 pour cent des parts serait un objectif raisonnable pour envisager d'aller plus loin.

## **Activités agricoles.**

Le domaine permet dans un délai très rapide les activités agricoles suivantes, dans le cadre de professionnels indépendants inscrits à la MSA et en culture bio.

- Apiculture, transformation, consommation sur place et marché local.
- Arboriculture (pommes, poires, cerises, autres...), consommation sur place et marché local. 3 hectares.
- Elevage et transformation, 8 à 10 laitières (lait et fromages), consommation sur place et marché local. Fumier. 4 hectares plus bois.
- Sylviculture, bois de chauffage, biomasse, agroforesterie. Bois consommé sur place (chaudière) et biomasse végétale pour valorisation des terres, plus vente. 45 hectares.
- Pisciculture à créer, consommation sur place ou marché local. Lac à disposition de 4,5 hectares.
- Plantes aromatiques et herboristerie. En forêt, orée et alentours.
- Maraîchage sur deux hectares, dont 5000 m<sup>2</sup> en serre chaude ou non. Transformation et consommation sur place et marché local.
- Culture de céréales pour l'usage des résidents avec boulangerie artisanale. 6 à 7 hectares en rotation.
- Sur un emplacement à déterminer, créer un terrain de camping.

Ces derniers (exploitants agricoles inscrits à la MSA) pourront soit louer les terres ou les outils de productions à la SCAI soit acheter des parts de la SCI, soit apporter eux-mêmes les outils de productions. Une juste participation aux frais devra être envisagée selon le choix fait et en accord avec la SCI.

Orientation originale : se passer de tracteur et de machines, opter pour la traction animale, et des motoculteurs à énergie électrique.

Sur les bâtiments annexes (hors château donc) initier une énergie photovoltaïque directe pour les besoins internes avec accus.

## **Activités culturelles, artistiques et artisanales.**

Chacune de ces activités devra se développer soit en lien avec la SCI ou en indépendance.

Par exemple, en lien avec la SCI, un auto-entrepreneur pourrait prendre en charge à demeure l'entretien des locaux pour la peinture, le double-vitrage, un autre assurer le service technique du chauffage, électricité et entretien du réseau plomberie. Idem en ce qui concerne le secrétariat ou la gestion de l'ensemble, l'informatique, l'hôtellerie ou la restauration.

Par contre une association partenaire liée par contrat avec la SCI ou une entreprise, pourra s'entourer de salariés.

Un artiste musicien, par exemple, devra développer son activité en externe tout en proposant des activités sur place à des tiers, des enseignements ou des prestations.

Il y aura sur place des activités culturelles où des associations, des particuliers pourront apporter des prestations à leurs adhérents moyennant un prix défini et une restauration.

La restauration devra aussi être prise en charge par un ou une « artiste-artisan », la nourriture saine, bio et équilibrée étant un plus pour l'ensemble des résidents et accueillis. Nul résident à demeure n'est obligé de prendre les repas issus de la restauration collective, laquelle en principe sera élaborée pour les gens de passage ou en hôtellerie.

Le projet peut (nécessaire ou souhaitable) être en lien étroit aussi avec Bruno Colin de l'association Jades à la Cheminée de Septfonds, ainsi qu'avec le mouvement « Liens en pays d'Oc » animé entre autres par René Chaboy.

J'invite ceux qui seraient intéressés par le projet à consulter le site cité plus haut et tout particulièrement la rubrique « Candidature »

Merci à chacun d'être arrivé jusqu'au bout de cette lecture.

Louis Campana.