

## Objet : Projet de restructuration du site de VAUJOYEUX

### Contribution aux réflexions programmatiques

Faisant suite à la première réunion de la commission « Aménagement » qui s'est tenue le 16 octobre 2014 et au cours de laquelle le bureau d'étude a présenté son diagnostic, je souhaite vous présenter quelques éléments de réflexion concernant la restructuration du site.

Il importe de saisir cette opportunité de vacance de l'hôpital pour élaborer, avec l'EPFR de Bretagne, une réorganisation du site afin de répondre à des besoins identifiés.

Comme il a été souligné lors de la réunion, **la création d'une résidence-service pour personnes âgées valides et des équipements à vocation culturelle et associative font partie de ces besoins** ( les ZAC auront vocation à répondre aux demandes de logements « classiques » )

C'est pourquoi, les propositions que je vais faire iront dans ce sens.

Le périmètre du projet comprend ( cf document ci-dessous )

- 1- L'actuel EPHAD situé sur une parcelle de 6668 m<sup>2</sup> et constitué de 3 parties :
  - A : ancien foyer logement, en contrat de bail emphytéotique avec la société HLM « La Rance », surface habitable 2040 m<sup>2</sup>
  - B : bâtiment de « jonction », plus récent, 1424 m<sup>2</sup>
  - C : ancien « long séjour », surface habitable 2260 m<sup>2</sup>
- 2- Le centre socio-culturel noté D
- 3 - L'ancien Hospice Vaujoyeux , noté E , surface de 1500 m<sup>2</sup> mais potentiel à 2000 m<sup>2</sup> (cf Cabinet Nomade en 2008 )
- 4- l'Eglise St Méen avec le cinéma et le musée, notée F
- 5- Le Théâtre de Verdure, noté G



D'après les informations qui m'ont été données, la convention entre l' EPFR, l'ARS et la ville devrait permettre à l' EPFR d'acquérir les bâtiments B et C pour un montant d'environ 2,3 M€ et la société « la Rance » accepterait de mettre un terme au bail emphytéotique contre un dédommagement de 300 000 € environ .

**L'Objectif** à atteindre me semble être de répondre aux besoins cités ci-dessus : **résidence pour personnes âgées ( RPA) et espaces pour les associations et la culture**

**Deux options à envisager : démolition ou réhabilitation des bâtiments A , B et C et restauration de E ( bâtiment patrimonial à conserver)**

### Option « démolition »

#### **étape 1 : démolition**

La **démolition** est estimée à 300 000€ environ (étude Burgéap 2012)

Ce qui revient à considérer que **l'EPFR deviendra propriétaire d'un terrain vierge** d'environ 7000 m<sup>2</sup> pour un coût total de : 2.3 M€ (acquisition de B et C ) + 0.3M€ (acquisition de A) +0.3 (démolition) , donc **environ 3 M€ pour 7000 m<sup>2</sup> soit 430 € par m<sup>2</sup>**

*Ce coût est très élevé par rapport au prix moyen du m<sup>2</sup> à Cancale, environ 150€ /m<sup>2</sup>*

#### **étape 2 : construction de nouveaux bâtiments pour la Résidence Service ( RPA)**

Il a été évoqué le fait qu'il faille 60 à 70 appartements pour assurer la viabilité d'une résidence service, donc à raison d'une moyenne de 60 m<sup>2</sup> par logement , il faut 4200 m<sup>2</sup> de SHON pour les logements et à cela doivent s'ajouter les SHON pour les espaces communs . En prenant une base de 4500 m<sup>2</sup>, et en raisonnant sur du R+2+C ( nouveau PLU) , on se retrouve avec une emprise au sol voisine de l'emprise actuelle voisine de 1200m<sup>2</sup>

Par ailleurs en considérant l'acquisition à 3 M€ pour 4500 m<sup>2</sup> de SHON, le prix de revient du foncier s'élève donc à environ 670 €/m<sup>2</sup> de SHON et à ce montant il convient d'ajouter le prix de construction du m<sup>2</sup> , entre 1500 et 2500 € ?(selon prestations)

Pour les stationnements, il faut également prévoir environ 1000 m<sup>2</sup> pour 70 emplacements ; cet espace peut être pris sur la parcelle pour des parkings aériens ( moindre coût) , ou en souterrain puisqu'il s'agira d'une reconstruction

***Conclusion : la RPA est possible avec un prix de revient élevé, il faut trouver un ou plusieurs investisseurs potentiels, des partenariats ; possibilités d'associer locatifs et accession à la propriété...***

#### **étape 3 : restauration de l'ancien Hospice ( bâtiment E )**

La démolition des bâtiments A, B et C a pour intérêt de pouvoir **mettre en valeur l'ancien Hospice** à condition bien sûr que l'implantation de la résidence service le prenne en compte.

Celui-ci accueille aujourd'hui de nombreuses associations.

L'idée générale consiste à le **réhabiliter pour y rassembler les associations** ( maison des associations), y déplacer la **bibliothèque**, y aménager un **auditorium** qui puisse être utilisé

pour l'Ecole de musique, mais aussi pour d'autres spectacles, et prévoir des espaces pour le **développement culturel de la ville** .

Une étude avait été esquissée par le cabinet NOMADE sur une base de 1500 m<sup>2</sup>, mais avec un potentiel pouvant aller jusqu'à 2000 m<sup>2</sup>

Le **coût de la réhabilitation** avait été estimée entre **3,5-4 M€**, soit environ 1800 € /m<sup>2</sup>

Pour le stationnement, il faut trouver des espaces à aménager à proximité

***conclusion*** : *la réhabilitation de l'ancien Hospice est possible, à la charge de la commune. Dans cette option, celle-ci s'engage à investir 3,5 à 4 M€ dans ce projet, afin de répondre à des besoins spécifiques pour les associations et le développement de la culture.*

### **Option « réhabilitation de l'existant »**

C'est potentiellement celle qui permet de garder le maximum de SHON sur une emprise au sol minimale.

**étape 1** : **reconsidérer les bâtiments dans leur organisation en portant un regard nouveau sur le bâtiment C** .

Celui-ci présente actuellement sa façade ouest comme une façade arrière, or pour une vue prise depuis l'angle de la rue Hamon Vaujoyeux , on peut se rendre compte qu'il est possible de **repenser l'architecture de ce bâtiment pour qu'il s'ouvre sur le jardin** .



En comblant le fossé, en imaginant une terrasse qui vienne retrouver le niveau du jardin, en restructurant le bâtiment pour créer des appartements ayant vue sur ce jardin, orientés plein ouest donc ensoleillés, on offre une nouvelle organisation interne possible...

Un travail d'architecte peut permettre de recomposer cette façade (pourquoi pas une végétalisation ? ou autre création ?...) qui valorisera en même temps la façade de l'ancien Hospice .

Il apparaît alors une **cohérence possible entre l'ancien hospice E et l'ancien long séjour C**, qui permet de **les rassembler autour du jardin pour créer la résidence service**.

Pour les 60 à 70 logements, sur une base de 4200 m<sup>2</sup> de SHON , on trouve cette surface nécessaire par l'addition des 2260 m<sup>2</sup> du bâtiment C et des 2000 m<sup>2</sup> potentiels de l'ancien Hospice E.

Pour les parties communes, le bâtiment de liaison B doit pouvoir y répondre (niveaux 2 et 3 ) ainsi que le rez de jardin du bâtiment C ouvert sur l'est et la mer

Un parking souterrain, sous le jardin pourrait être envisagé pour les stationnements de cet ensemble de logements ;( il permettrait aussi de faire les reprises en sous œuvre de la façade sud de l'ancien hospice si elles s'avéraient nécessaires)

Question coût de travaux de réhabilitation, on devrait être sur des bases proches de 1800 € à 2000 € le m<sup>2</sup> ( prix du neuf) .

***Conclusion : La ville propriétaire de E et l'EPFR propriétaire de C et B , devront trouver les investisseurs potentiels et les partenariats pour créer cette résidence service sur l'ensemble des bâtiments E + C + B ( en partie) ; le prix de revient est élevé , du même ordre de grandeur que dans l'autre option « démolition »***

## **étape 2 : réorganisation du bâtiment A , ancien foyer logement**

La surface de plancher est de 340 m<sup>2</sup> sur 6 niveaux , soit 2040 m<sup>2</sup> au total

Une **restructuration simple de ce bâtiment** peut permettre de répondre à de très nombreux besoins dans le **domaine associatif, culturel et même économique:**

**niveau 0 : l'épicerie solidaire** avec salle d'accueil **et salles de répétitions** insonorisées pour l'**école de musique** sur 100 m<sup>2</sup>

**niveau 1 : école de musique** dont les besoins ont été estimés à 450 m<sup>2</sup> au total ( rapport 2008 sans l'auditorium)

**niveau 2 : bibliothèque - médiathèque – ludothèque** ; la situation actuelle n'étant absolument pas satisfaisante ( trop petite et problème d'accessibilité)

**niveau 3 : étage réservé aux associations** , salles et locaux à organiser et à mutualiser

**niveau 5 : plateau de télétravail** pour le **co-working** permettant de donner une réponse à tous les travailleurs indépendants dont l'outil de travail passe par l'internet : étage à aménager avec équipement pour visioconférence, espaces à louer ...

Dés l'instant où il n'est pas toujours nécessaire d'aller dans les centres urbains pour travailler, ce lieu peut permettre de **relocaliser certains métiers très liés à l'informatique**. La vue sur mer à partir du 5<sup>ème</sup> étage peut être très attractive !

**niveau 6** : réservé à l'**expression artistique** : ateliers, salle d'expo ...et quelques petits logements à caractères saisonniers peuvent être envisagés.

Les parkings pour un stationnement aérien pourront se faire à proximité immédiate.

**Le bâtiment de liaison B devrait pouvoir être mutualisé par la résidence service et par la commune ; celle-ci se réserverait les deux niveaux 0 et 1 :**

le niveau 0 pour permettre l'accueil et l'accès à l'ascenseur actuel qui desservirait uniquement le bâtiment A .

le niveau 1 pour permettre la création de l'auditorium et petite salle de spectacle ( 110 m<sup>2</sup> pour 100 personnes )

remarque : réfléchir à l'exploitation possible des locaux de cuisine

***conclusion*** : *Ce bâtiment A peut devenir communal, dédié aux associations , à la culture et au numérique .*

*Avec une acquisition d'environ 300 000 € et des travaux de restructuration entre 500 € /m<sup>2</sup> et 1000 € /m<sup>2</sup> ( recloisonnement ), l'investissement pour la commune pourrait s'élever à moins de 2 M€ .*

## **Quelques propositions complémentaires :**

### **Eglise St Méen :**

**-musée** : prévoir une **extension** sur l'aile nord de l'église  
cette extension permettra d'augmenter la surface d'exposition du musée (et y placer les bois sculptés) et permettra aussi une entrée accessible aux personnes à mobilité réduite

**-cinéma** : le **maintenir dans la situation actuelle**  
mais des aménagements urbains avec des signalétiques adaptées s'imposent pour améliorer l'ensemble du quartier

### **Théâtre de Verdure**

Il serait idéal de lui donner une réelle vocation de théâtre en imaginant sur la partie constructible de la parcelle ( cf PLU ), un bâtiment avec une structure légère, végétalisée, exploitant les dénivelés ...

L'image culturelle de Cancale en sortirait renforcée.

Mais en attendant de trouver des financements pour une telle opération, faire de ce lieu un bel espace paysager, parc de loisirs pour les enfants (toboggan géant ? ...) et tout public .

Le mini golf doit-il être maintenu ?

Le marché peut-il être maintenu ?

### **Centre socio-culturel**

Ce centre est très opérationnel actuellement , il faut le maintenir

### **Aménagements routiers et urbains:**

Une réorganisation routière s'impose avec aménagements urbains sur tout ce périmètre  
Il faut greffer **la résidence service sur le centre ville** tout **en facilitant les liaisons** entre les différents espaces.

...

### **CONCLUSION :**

Pour conclure cette contribution, je tiens à souligner que les prix présentés pour le chiffrage d'éventuels travaux sont évidemment approximatifs, mais ils peuvent être considérés comme des ordres de grandeurs qui aident à la réflexion .

J'ai fait le choix de la création d'une résidence service et d'une maison pour les associations et la culture car ce sont des besoins qui peuvent trouver une réponse dans cette restructuration comme j'ai cherché à le démontrer ci-dessus.

les 2 options qualifiées « démolition » ou « réhabilitation de l'existant » sont à examiner attentivement. Elles présentent l'une comme l'autre des éléments favorables ou défavorables ; il sera donc très important d'en débattre.

**Pour ma part, à priori, je suis plutôt favorable à la « réhabilitation », par application d'un principe d'économie globale et parce que le projet « maison des associations, de la culture et du numérique » pourrait se faire pour un investissement moindre que celui de la rénovation de l'ancien hospice, tout en sauvegardant cet ensemble patrimonial qui retrouverait sa vocation d'accueillir des personnes âgées.**

Toutes les contributions sont utiles et seront à associer aux travaux du bureau d'étude. Les discussions au sein de débats participatifs permettront de faire les meilleurs choix.

Laurence Penvern  
octobre 2014