

Envoyé en préfecture le 10/10/2018

Reçu en préfecture le 10/10/2018

Affiché le

ID : 056-215600834-20180927-D201809008-DE

Affiché 11/10/2018



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE D'HENNEBONT**

Séance Publique du 27 septembre 2018

Objet de la délibération

**ETUDE DE POTENTIALITE SUR LA RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE
ABBAYE NOTRE DAME DE JOYE DANS LE CADRE D'UN APPEL A PROJET**

Le vingt sept septembre deux mille dix huit à 18h30, séance ordinaire du Conseil Municipal de la Commune d'HENNEBONT réuni au lieu de ses séances, sous la présidence de Monsieur André HARTEREAU, Maire.

Etaient présents :

André HARTEREAU, Michèle DOLLÉ, Marie-Françoise CÉREZ, Claudine CORPART, Yves GUYOT, Katy BOUILLAUT, Frédéric TOUSSAINT, Caroline BALSSA, Thierry FALQUERHO, Roselyne MALARDÉ, Anne LAVOUÉ, Nolwenn LE ROUZIC, Jacques KERZERHO, Françoise BARJONET MOY, Jean-François LE CORFF, Serge GERBAUD, Xavier POUREAU, Guénaëlle LE HIN, Fabrice LEBRETON, Martine JOURDAIN, Sylvie SCOTÉ, Franck LE GOURRIÉREC, Gwendal HENRY

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Loïc RABIN à Yves GUYOT, Stéphane LOHÉZIC à André HARTEREAU, Nadia SOUFFOY à Nolwenn LE ROUZIC, Julian PONDAVEN à Claudine CORPART, Pascal LE LIBOUX à Michèle DOLLÉ, Philippe PERRONNO à Martine JOURDAIN, Alain HASCOET à Jacques KERZERHO, Michaël BEAUBRUN à Thierry FALQUERHO

Absent(s) :

Marc LE BOUHART

Monsieur le Président déclare la séance ouverte et prie les Conseillers Municipaux de désigner l'un des membres du Conseil pour Secrétaire **Madame BALSSA Caroline** désigné(e) pour remplir ces fonctions, les accepte et prend place au bureau en cette qualité.

Direction Aménagement Patrimoine

N° 2018.09.008

**ETUDE DE POTENTIALITE SUR LA RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE ABBAYE
NOTRE DAME DE JOYE DANS LE CADRE D'UN APPEL A PROJET**

Rapporteur : Frédéric TOUSSAINT

Dans le cadre du projet de reconversion et de valorisation du site de l'ancienne abbaye Notre-Dame-de-Joye, la Ville d'Hennebont a passé commande en novembre 2017 d'une étude de potentialité à la société *In Extenso, Tourisme, Culture & Hôtellerie*.

Celle-ci s'est notamment associée, vu la nature patrimoniale du site, à Madame Dominique LIZERAND, Architecte du Patrimoine (Auray).

La mission qui leur a été confiée, se scinde en deux phases :

Phase 1 :

Une étude de marché et de faisabilité afin d'évaluer les capacités économiques d'un futur projet sur le site avec une étude architecturale et patrimoniale du site et des bâtiments qui l'occupent.

Phase 2 :

En cas de perspectives de développement économique envisageables, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui comprend la constitution, du dossier d'appel à projet, la recherche d'opérateurs, et l'analyse des offres pour sa mise en œuvre. En outre, elle apporte un soutien juridique pour la conception du montage de l'opération, par l'association d'un avocat spécialisé.

Afin de suivre cette opération, un comité de pilotage a été constitué.

L'étude de marché démontre qu'un projet sur le site de l'ancienne abbaye Notre-Dame-de-Joye est réalisable sur la base d'un programme visant deux segments de clientèle, à savoir séminaires/événementiels et clientèle individuelle de loisirs. Il se composerait de la manière suivante :

- ✓ Hôtellerie de milieu de gamme type 4 étoiles avec mise à disposition de 57 chambres de 21 à 49 m², dont 20 dans le logis abbatial et 37 dans la partie des communs et dans l'extension ;
- ✓ Restaurant de bonne facture sans pour autant atteindre le niveau « Gastronomique » d'une surface de 112 m² ;
- ✓ Hall / Accueil / Lobby dans le Logis ;
- ✓ SPA / Espace bien être ;
- ✓ Salles séminaires / événementiel (séminaires, mariages, activités en lien avec le Haras national, ...) de 74 et 23 m².

Il est cependant nécessaire et indispensable pour l'opérateur qui sera en charge du site d'ajouter de nouveaux bâtiments afin de pouvoir faire vivre le site.

La dimension patrimoniale du site donne au projet une dimension atypique par rapport à une création standard d'un lieu de ce type. Et c'est ce qui fait son intérêt.

La Ville restant propriétaire des lieux, la mise en œuvre et la gestion d'un tel projet serait confiée à un opérateur privé sous une forme juridique qui pourrait être celle d'un bail emphytéotique. L'investisseur serait plutôt de type « familial » issu du réseau volontaire. Il ne s'agira pas d'un établissement lié à une chaîne.

Quelques chiffres issus de l'étude :

- Plus de 60 % de taux d'occupation (64 % maximum en vitesse de croisière : 2024).
- Prix moyen des chambres estimé entre 85 € et 99 €.
- Les recettes issues de la partie hôtelière seront sensiblement égales à celles dégagées par la partie restauration.
- Chiffre d'Affaires estimé à environ 3 M€.
- Frais de fonctionnement évalués à 35,4 %.
- Résultat Brut d'Exploitation de l'ordre de 10 % à 25 % maximum à l'horizon 2024.
- Investissement : 7,8 M€.
- Emploi : environ 30 salariés.

L'étude en l'état a été présentée à Monsieur Henry Masson, conservateur régional des monuments historiques, Madame Laure d'Hauteville, Architecte des Bâtiments de France et Madame Anne-Marie FOURTEAU du service régional de l'archéologie.

A l'occasion de cette rencontre, la demande volontaire d'un diagnostic archéologique est apparue comme nécessaire à la bonne réalisation du projet de reconversion du site. Cette étude a vocation à lever les incertitudes quant aux aménagements potentiels réalisés par le porteur de projet sur cette zone à forte présomption archéologique ; elle permettra par ailleurs de compléter les connaissances historiques et patrimoniales de ce site remarquable.

Les conclusions du diagnostic archéologique seront versées aux éléments à prendre en compte pour le lancement de l'appel à projets.

Suite à la demande de la Ville à la DRAC Bretagne, un arrêté portant prescription de diagnostic archéologique a été émis par le Préfet de la Région Bretagne. L'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) sera l'opérateur chargé de ce diagnostic.

Par ailleurs, la Ville a commandé et réceptionné une étude intitulée « Du monastère aux Forges industrielles : l'Abbaye Notre-Dame-De-Joye, rapport d'étude patrimoniale » réalisée par Victorien Leman.

Cette étude a permis de mieux comprendre les successives évolutions du site et de ses bâtiments et d'en poser une première approche archéologique et patrimoniale. Ses conclusions ont été reprises par l'Architecte du Patrimoine Dominique Lizerand, associée à la société *In Extenso, Tourisme, Culture & Hôtellerie*, afin de projeter les possibles aménagements qui pourraient être réalisés.

Conclusion :

- Une opération réalisable mais qui devra être menée avec une réelle prudence, nécessitant une attention particulière au niveau de différents points cruciaux, à savoir :

- la mise à disposition du bien (l'acquisition n'est pas envisageable, la fixation du montant du loyer devra être raisonnable, compte-tenu du contexte, des particularités du programme, notamment lors des premières années),
- l'aspect archéologique. En effet, il conviendra de rassurer les investisseurs et de se positionner dans l'enveloppe des montants envisagés. Tout surcoût, toute incertitude risquent de fragiliser les opportunités,
- le bail ne devra pas être trop contraignant et sera d'une durée assez longue (+ de 70 ans).

La société *In Extenso* se montre confiante quant à la réalisation du projet et de l'intérêt que des investisseurs-opérateurs pourraient montrer dans ces conditions.

Le COPIL a validé les conclusions du rapport et proposé que soit engagée la Phase II de la mission c'est-à-dire la mission d'AMO pour l'appel à projet.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 et suivants,
Vu l'avis du bureau municipal en date du 02 juillet 2018,
Vu l'avis de la Commission « La Ville au Quotidien et au Futur » élargie en date du 12 septembre 2018,
Vu l'avis favorable du COPIL en date du 28 juin 2018,
Vu le rapport d'étape de la phase 1 de l'étude,
Vu le rapport présenté,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré,

- ➔ **VALIDE** les conclusions de la première phase de l'étude,
- ➔ **APPROUVE** le lancement de l'Appel à projet (2nde phase) pour la réalisation du projet tel que décrit ci-dessus.

Délibération adoptée par 25 voix Pour et 5 voix Contre, 1 Abstention(s).

Le registre dûment signé
Pour extrait certifié conforme
Le Maire,


André HARTEREAU

