

# PLOBANNALEC LESCONIL

MARS.  
2021

HORS  
SÉRIE

Le magazine de la commune | *Kelaouenn kumun*

# Mag



DOSSIER SPÉCIAL

## L'Hôtel de la Plage

### EDITO / PENNAD-STUR

Le Mag hors-série que vous avez entre les mains a pour but de vous donner tous les éléments de réflexion qui ont conduit l'équipe municipale que j'anime à revoir le projet lié au devenir de l'hôtel de La Plage.

Rappelons que le bâtiment est un bien privé à la base. Faute de repreneur depuis de très nombreuses années, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) l'a racheté pour le compte de la commune pour y construire des logements locatifs par Finistère Habitat.

La précédente municipalité a émis le souhait de conserver le bâtiment dans un intérêt patrimonial.

À la reprise du dossier, ce scénario de rénovation a très vite fait apparaître de nombreuses incertitudes liées à la sécurisation des travaux et au coût final à la charge de la commune de Plobannalec-Lesconil, et donc du contribuable.

En effet, compte-tenu de l'état délabré de l'intérieur du bâtiment, la rénovation nécessite de ne conserver uniquement que les murs du bâti. Les conditions de sécurisation du chantier dans la rue apparaissent très complexes compte-tenu de la hauteur sur 4 étages et des aléas climatiques. En outre, les inconnues liées à toute

rénovation non chiffrée ne figurent pas dans le plan de financement, augurant un risque accru de dépassement de budget.

À la lumière de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, j'ai souhaité étudier le scénario de la démolition du bâtiment, sans remettre en cause l'intérêt premier du projet, la construction de logements locatifs à loyers modérés nécessaires à la revitalisation toute saison de Lesconil.

Je vous laisse découvrir les détails de l'opération.

Cyrille Le Cleach,  
Maire



[www.plobannalec-lesconil.com](http://www.plobannalec-lesconil.com)

# L'ancien Hôtel de la Plage va faire peau neuve



Le nouveau projet



*L'ancien Hôtel de la Plage est une construction d'avant-guerre qui avait autrefois une vue directe sur le bassin portuaire.*

## Plus d'infos

02 98 82 20 22

[www.plobannalec-lesconil.com](http://www.plobannalec-lesconil.com)

Auf fur et à mesure, des constructions ont vu le jour devant sa façade principale lui supprimant cette vue. Il conserve néanmoins une vue panoramique depuis les étages supérieurs.

Une extension a été construite à l'arrière afin d'y développer la salle de restaurant.

Une ruelle, le long du bâtiment, permet l'accès à l'arrière de l'hôtel et au jardin d'une superficie d'environ 1 800 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment est désaffecté, très dégradé et à l'abandon depuis de nombreuses années, n'étant plus aux normes, qu'il s'agisse de la sécurité incendie, de l'accessibilité, des conditions d'hygiène.

## L'ancien projet

Afin de répondre aux objectifs des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux (SCOT, PLH...), une part du projet sera consacrée au logement locatif à loyer modéré (financement PLUS-PLAI) à hauteur de 92 %.

Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune a fait appel à l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPFB), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 15 février 2018. L'EPFB a acquis les biens AL112 et AL113 au cadastre pour le prix de 240 000 €.

La commune de Plobannalec-Lesconil a désigné Finistère Habitat comme acquéreur pour procéder au rachat des parcelles AL 112 et 113 acquises par l'EPF.

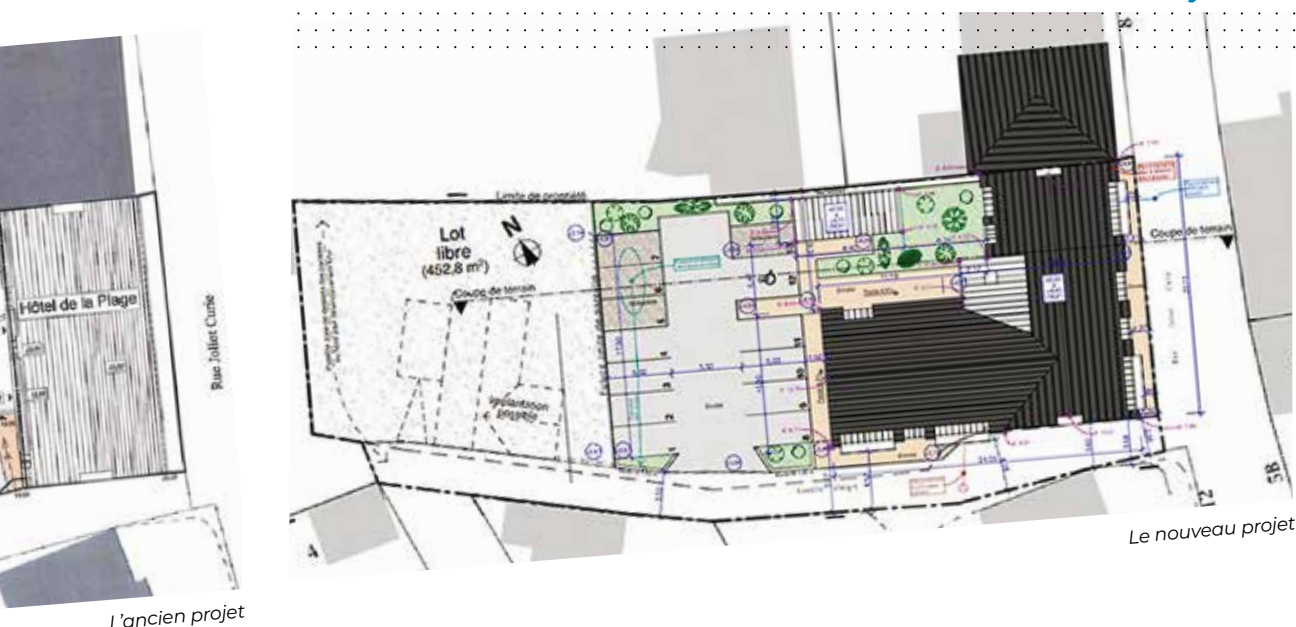
Lors du Conseil Municipal du 29 janvier 2020, le projet prévoyait la rénovation de l'hôtel en 8 logements et la construction d'un petit collectif de 4 logements à l'arrière, les 12 logements étant des T3.

**Pour permettre l'équilibre financier, il était nécessaire que le foncier bâti soit cédé gratuitement à Finistère Habitat après curetage intégral du bâtiment et déconstruction des appendices et annexes. Par ailleurs, la petite maison située à l'arrière de l'Hôtel faisait l'objet d'une vente éventuelle en l'état.**

**La participation prévisionnelle de la Commune s'élevait in fine à 236 238 € TTC soit 19 686,50 € TTC par logement.**

« Ce scénario donne une inflexion au projet initial tout en maintenant le programme de 12 logements locatifs. L'esprit de l'ancien hôtel est conservé reprenant des éléments architecturaux et patrimoniaux, le chantier est sécurisé et surtout avec la garantie d'un coût moindre à la charge de la collectivité avec un reste à charge divisé par 2. »

Cyrille Le Cleach, Maire



## La nouvelle orientation donnée au projet



Façade côté jardin



Façade rue Joliot Curie



Façade côté ruelle

Avec un souci de fiabiliser cette opération et d'optimiser l'économie de l'opération, le projet a été réétudié dans l'optique de construire des logements neufs et de répartir la typologie entre T2 et T3.

Aujourd'hui, le projet mené par la nouvelle majorité municipale élue au mois de mars 2020, consiste à démolir l'ensemble des bâtiments : l'ancien hôtel, la maison d'habitation attenante, les garages, le hangar et le retrait des cuves enterrées) par l'EPF afin d'y développer un collectif de 12 logements locatifs aidés neufs par Finistère Habitat (6 logements T2 et 6 logements T3). Enfin, le fond de parcelle sera remis en vente sur le marché.

**L'hypothèse de démolition-re-construction s'avère aujourd'hui**

**plus sécurisante pour l'ensemble des partenaires de cette opération.**

La rénovation d'un bâtiment comme celui de l'hôtel de la Plage laisse toujours des incertitudes travaux, d'autant que le diagnostic méréule n'a pas été réalisé.

La nouvelle solution permet de s'orienter vers un patrimoine neuf de 12 logements, avec une typologie plus adaptée aux besoins actuelles en matière de logement (6 T2 et 6 T3), tout en diminuant de manière significative la participation financière de la Commune.

Au lieu de la cession gratuite du terrain d'une superficie de 1 380 m<sup>2</sup> prévu dans le projet original, la commune le cédera au prix de 80 000 € à Finistère habitat. Celui-

ci sera livré nu à Finistère Habitat ; l'Etablissement Public Foncier de Bretagne s'occupant des opérations de démolition, ce qui permet de bénéficier des fonds de minoration.

La surface exacte cédée, déterminée à l'issue d'une division parcellaire à l'initiative de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, laisse un lot libre à la vente d'environ 455 m<sup>2</sup> à l'Ouest, en fond de parcelle au profit de la commune. ■

**La participation prévisionnelle de la Commune s'élève désormais à 129 104€ TTC soit 10 758€ TTC par logement.**

## Le mot de la majorité

### Donner de la vie au cœur de Lesconil

Il y a un an, une très large majorité des habitants de Plobannalec-Lesconil qui se sont exprimés aux élections municipales, nous ont confié la gestion de la commune.

Nous avons pour objectif premier de dynamiser le cœur de Lesconil en y intégrant des logements locatifs destinés aux jeunes et correspondant à leurs attentes.

En lien avec nos engagements, nous investissons tout en maîtrisant les dépenses de la commune, sachant que la capacité d'autofinancement est largement en-dessous de la moyenne départementale.

En conclusion, par notre vote au conseil municipal, nous avons atteint nos objectifs, créer des logements sur Lesconil, tout en maîtrisant les investissements de la commune. ■



## Le mot de la minorité

### Ne démolissez pas l'Hôtel de la Plage !

Il est bien difficile pour l'opposition de s'exprimer en une demie page sur ce projet de démolition !

Rappelons que le projet initial, élaboré par notre précédente municipalité et voté en conseil municipal le 29 janvier 2020, prévoyait la création de 12 logements locatifs sociaux, aux normes et de manière sécurisante, en réhabilitant l'ancien hôtel et en construisant un ensemble neuf à l'arrière afin d'accueillir des ménages, jeunes et personnes âgées au cœur de Lesconil, pour amplifier la dynamique engagée avec la réhabilitation de l'école Fleming.

### L'Hôtel de la Plage ne présente-il pas d'intérêt ?

Bâtiment emblématique de la commune, et élément marquant de son patrimoine bâti, il a accueilli bien des cérémonies, mariages, repas des anciens, etc. Nombre d'habitants de la commune y ont aussi travaillé.

### Sa haute silhouette participe à l'image caractéristique du port de Lesconil.

Rappelons que la Commune a reçu en 2017 le label convoité de « Port d'Intérêt Patrimonial » pour la richesse de son patrimoine maritime, dont l'Hôtel fait partie. La commune veut-elle perdre le label ?

### Quel est le surcoût et quelle est la valeur du patrimoine ?

Mesurons bien ce qu'est la valeur du patrimoine :

- La réhabilitation représente un investissement d'avenir pour valoriser l'image du port, maintenir l'attractivité de la commune et le cadre de vie de ses habitants.

Valoriser son patrimoine, ce n'est pas qu'une dépense, c'est aussi une valeur de transmission aux générations futures. Quand on veut être labellisé « Ville Amie des Enfants », on se doit de transmettre aux enfants ce qui fait la qualité de la Commune où ils grandissent. Il faut regarder devant.

- La réhabilitation est une véritable action de développement durable. A l'heure des grands enjeux concernant l'équilibre de la planète, il faut réutiliser l'existant en réhabilitant.

**Un jeu dangereux :** En prônant la démolition, la collectivité risque d'ouvrir la porte à de nouvelles démolitions, à la demande de particuliers ou de promoteurs : Quelle image voulons-nous de notre commune ?

**Un nouveau projet architectural trompeur :** Certes, du fait de l'intervention de l'architecte des bâtiments de France les linteaux granits seront préservés, laissant croire à un effort de préservation, mais il ne faut pas être dupe de cet artifice. Il s'agit bien de la perte d'un patrimoine.

**De nombreuses personnes se sont déjà exprimées pour sauver l'Hôtel de la Plage et l'image de la commune, c'est possible. ■**

Bruno Jullien,  
Laurence Le Berre,  
Jean Scébal,  
Elisabeth Le Cossec

**PLOBANNALEC LESCONIL** **MARS 2021**  
*Mag*

le magazine de la commune | l'habitant | l'économiste

**HORS SÉRIE**

[www.plobannalec-lesconil.com](http://www.plobannalec-lesconil.com)

[f villeplobannaleclesconil](https://www.facebook.com/villeplobannaleclesconil)

[@villedeplobannaleclesconil](https://www.instagram.com/villedeplobannaleclesconil)

**Responsable de la publication :**  
Cyrille Le Cleac'h

**Rédaction :**  
Équipe municipale

**Photographies :**  
ville de Plobannalec-Lesconil,  
Finistère habitat

**Conception et mise en page :**  
GéDÉZ'ailes Communication

**Impression :**  
Imprimerie de l'Atlantique  
Imprimé sur papier FSC par un  
imprimeur labellisé Imprim'Vert.

Mairie de Plobannalec-Lesconil  
1 rue de la Mairie  
29740 Plobannalec-Lesconil  
02 98 82 20 22  
[mairie@plobannalec-lesconil.fr](mailto:mairie@plobannalec-lesconil.fr)