

# Réhabilitation et réemploi de l'ancien Hôpital général



## Etude de programmation et de faisabilité

Réunion d'information du 16 septembre 2024

# 1- La réhabilitation et le réemploi de l'ancien Hôpital, les étapes réalisées

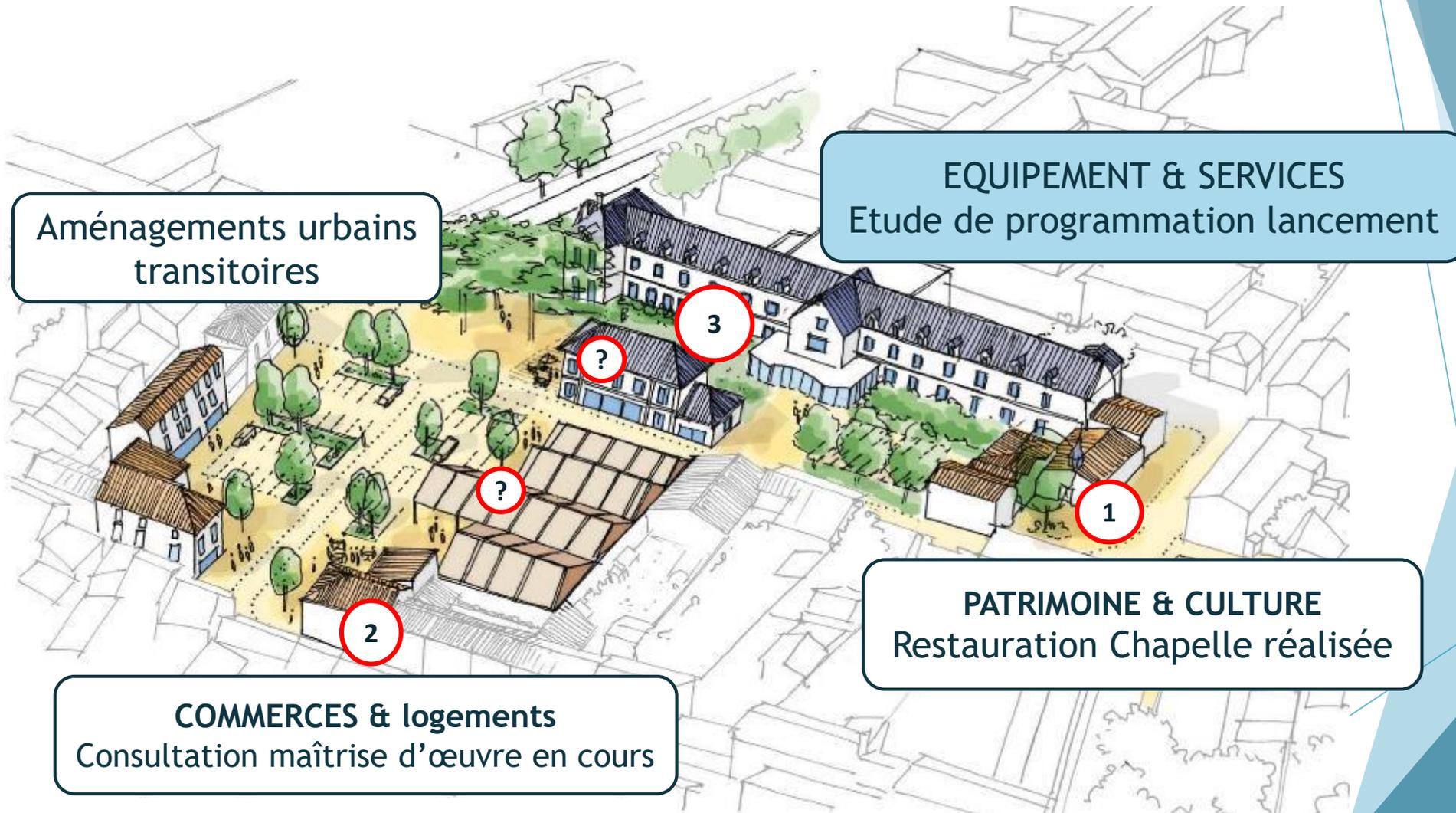
## ➤ Historique :

- Rachat de l'ancien Hôpital en 2022 pour la Commune, par l'Etablissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique pour la Commune jusqu'en 2027.

## ➤ Objectif :

- Maîtriser le devenir du bâtiment et (ré)activer les fonctions urbaines de la Place du marché
- Préserver et valoriser le patrimoine du XVIII-ème siècle

# Animer et susciter l'envie de rester Place du marché, les leviers d'action engagés



**Aménagements urbains  
transitoires**

**EQUIPEMENT & SERVICES**  
Etude de programmation lancement

**PATRIMOINE & CULTURE**  
Restauration Chapelle réalisée

**COMMERCES & logements**  
Consultation maîtrise d'œuvre en cours

# La réhabilitation et le réemploi de l'ancien Hôpital

- Une première réflexion sur les usages et les besoins, en concertation avec les élus et quelques acteurs locaux
- ✓ Un projet avec une dominante d'équipements publics pour tous : Centre Socioculturel, Maison des jeunes, associations, etc.
- ✓ Une programmation complémentaire à définir avec consultation de la population et des acteurs précités, en considérant les contraintes du bâtiment :
- ✓ les usages qui apparaissent exclus et/ou inadaptés : logement permanent, commerces ;
- ✓ les usages qui semblent possibles et/ou souhaitables : artisanat, bureaux, services, hébergement provisoire (saisonniers, étudiants, jeunes travailleurs, etc.), autres à définir

## 2 - ETAT ACTUEL DU BATIMENT

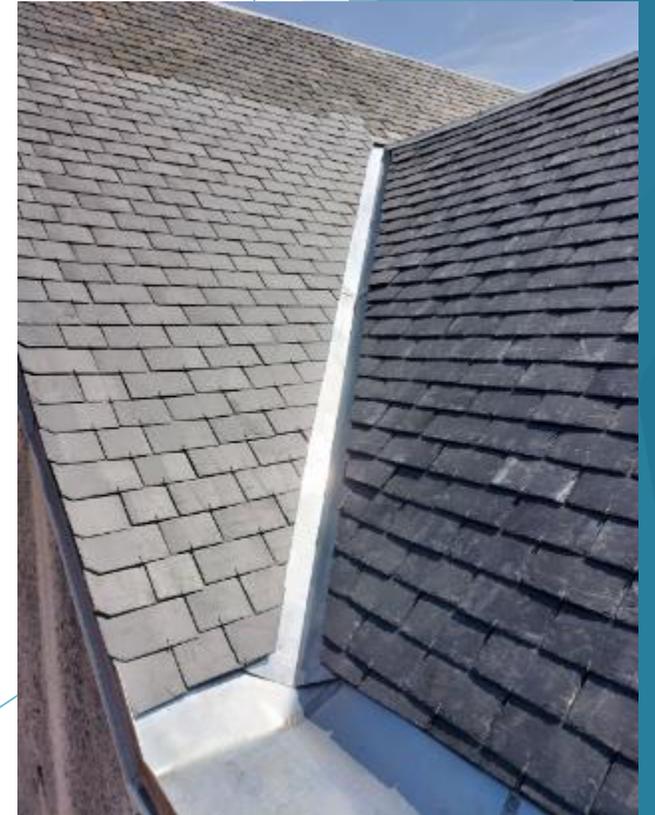
# L'ancien Hôpital

## Les étapes réalisées

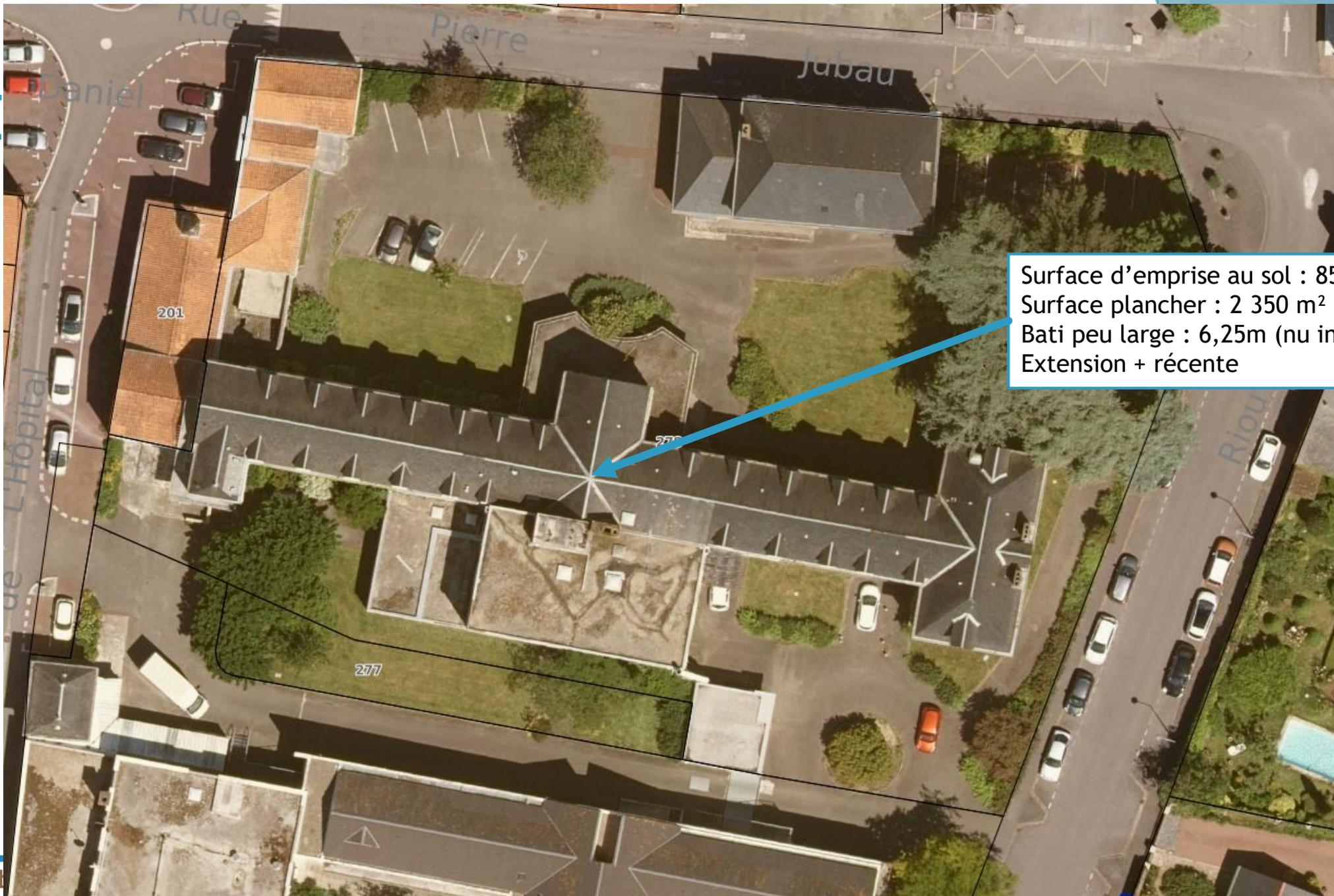
- ✓ Juillet 2023 : Diagnostic structurel du bâti (batiment principal).
- ✓ 2023 - 2024 : Travaux d'urgence : reprises ponctuelles de toiture



Établissement public foncier  
de Loire-Atlantique



E



Surface d'emprise au sol : 850 m<sup>2</sup>  
Surface plancher : 2 350 m<sup>2</sup>  
Bati peu large : 6,25m (nu intérieur)  
Extension + récente

# Batiment principal :



## BATIMENT PRINCIPAL:

RDC ± 46 pièces, 850 m<sup>2</sup>

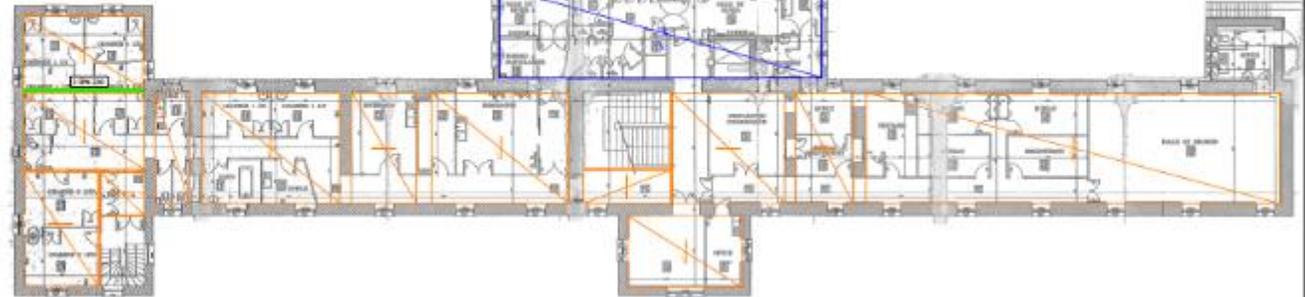
1 Etage ± 36 pièces 750 m<sup>2</sup>

2nd Etage ± 36 pièces 750 m<sup>2</sup>

PH R+1

Plancher bois

Plancher béton



PH R+2



# Les contraintes et possibilités d'usages ?

Réalisation d'un diagnostic structurel - Ascia/ Abarco, juillet 2023

## D'un point de vue structurel :

- Les murs en moellons sont en bon état
- Le plancher **bas du RdC n'est pas conforme aux règles de construction**
- Les **planchers intermédiaires** ont subi de nombreuses modifications au cours de leurs vies (ajout de complexes de plancher sur les complexes existants) > **capacités portantes insuffisantes**
- Nécessité **d'entretoises au niveau de la charpente** si isolation sous rampants

## D'un point de vue pathologique (bois) :

- Etat de conservation intermédiaire
- Bon état de la charpente sous comble mais appuis dans les murs moellons dégradés



# Les contraintes et possibilités d'usages ?

## ▶ Éléments patrimoniaux :

- ▶ Extérieur : façade au niveau de la place du marché
- ▶ Intérieur : un escalier central intéressant, une charpente chêne pouvant être mise en valeur



## ▶ Chiffrage prévisionnel réhabilitation sans extension:

- ▶ Reprise des planchers, charpente, enduits, couverture, menuiseries, doublage, peinture sols et fluides
- ▶ Montant travaux ( hors MOE et marchés annexes) : 5 500 000 € TTC à 6 000 000 € TTC

# 3 - OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ETUDE

# Un projet complexe :

## Enjeu patrimonial :

- Mise en valeur du patrimoine bâti et arboré existant
- Prise en compte de l'identité du lieu

## Enjeu d'insertion urbaine et architecturale :

- Cohérence d'ensemble (place du marché, halle commerciale, etc.)
- Cohérence d'usages
- Cohérence de déplacements

## Enjeu de programmation :

- En cohérence avec les besoins de la commune et du territoire
- En concertation (usagers du centre-ville, acteurs locaux) sur les futurs usages du bâtiment
- Phasage du projet

## Enjeu de faisabilité technique et architecturale :

- Prendre en compte des contraintes techniques
- Faire des propositions d'évolution et de réhabilitation réalistes et adaptées

## Enjeu de faisabilité économique et de montage :

- Vérifier la faisabilité et le coût
- Établir le modèle économique du projet (bilans financiers)
- Définir les montages juridiques et immobiliers à retenir pour le futur projet mixte
- Préciser le calendrier opérationnel du projet

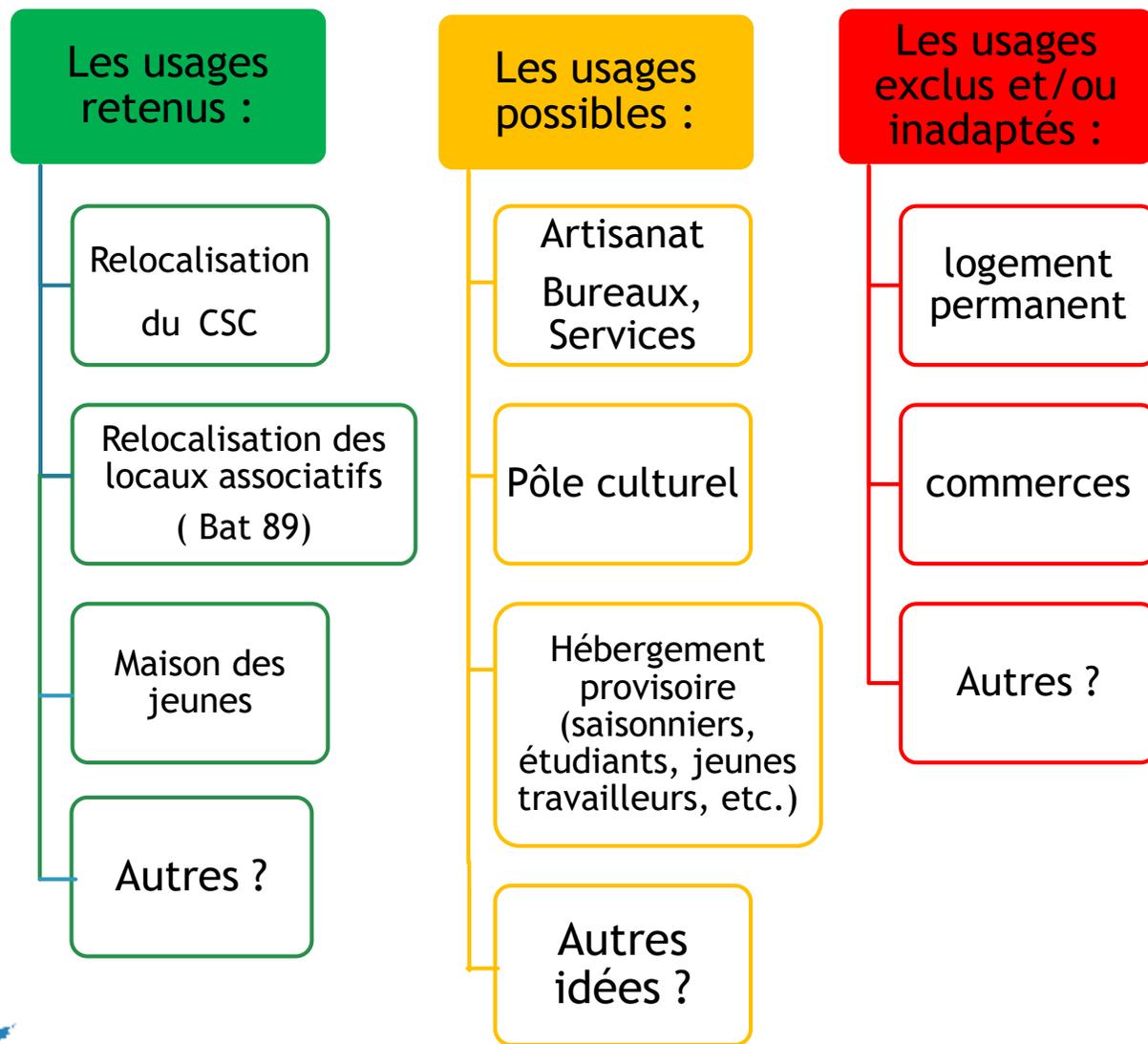
# Le déroulement de l'étude

- ▶ Accompagnement de l'Agence d'urbanisme de la région nazairienne et de de l'Agence Loire -Atlantique développement
- ▶ Etude conjointe ADDRn/ LAD-SELA

Expertise conjointe de l'Agence d'urbanisme de la région nazairienne qui a accompagné la commune dans l'élaboration de son plan guide et de l'Agence Loire -Atlantique développement experte de l'aménagement locale et de la construction pour la réalisation de bâtiments publics ou privés



# Une programmation d'usages à compléter



# Les modalités de la concertation

- ▶ 16/09/2024 : réunion de lancement et d'information du public
- ▶ 1<sup>er</sup>/10/2024 : réunion avec les futurs utilisateurs pressentis sur l'expression de leurs besoins, projetés dans le bâtiment (surfaces, fonctionnement, etc.)
- ▶ 2<sup>nd</sup>e réunion extra-municipale: approfondissement des usages complémentaires envisagés
- ▶ Un outil collaboratif sera mis en œuvre pour recueillir les idées.

Et des informations régulières du public sur l'avancée des réflexions

# A votre écoute

- ▶ Des questions ? Des suggestions ? Des propositions ?
- ▶ ...

L'équipe municipale vous remercie de votre participation

# L'ancien hôpital, un site clé de la stratégie globale de revitalisation du cœur de ville

## Potentiels et enjeux de revitalisation

### Des espaces publics identifiés

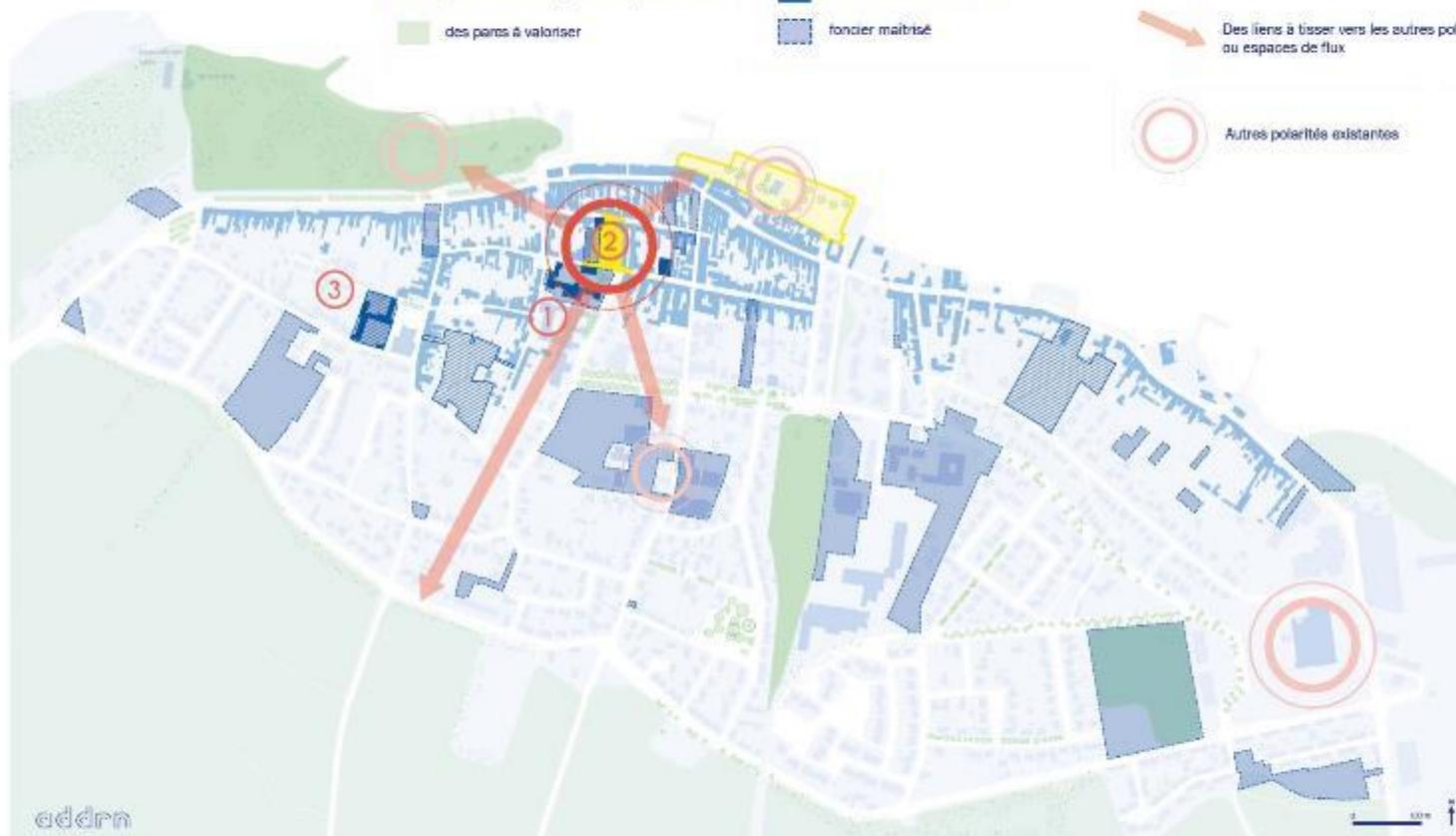
- les quais Sadi Carnot, espace de qualité attractif en bord de Loire
- la place du marché, espace déqualifié présentant des enjeux de redynamisation
- des parcs à valoriser

### Des potentiels à (ré)investir

- bâti ancien potentiellement dégradé
- GAP fléchées au PLU
- bâti vacants à réinvestir
- foncier maîtrisé

### Enjeux de revitalisation

-  **Le cœur de ville**  
Polarité commerciale et de services fragilisée à conforter
-  Des liens à tisser vers les autres polarités ou espaces de flux
-  Autres polarités existantes



## Les sites clés

### ① L'ancien hôpital



### ② La place du marché



### ③ L'ancienne école Pergaud

