

BON DE COMMANDE
Cénacle et maison Sainte-Monique
LALOUVESC
Mai 2022

[CONTEXTE DE LA FRICHE

L'étude portera sur 2 sites limitrophes : le Cénacle et la maison Sainte-Monique.



Concernant le Cénacle :

Ces bâtiments sont la propriété des Sœurs de Notre-Dame-du-Cénacle et étaient jusque récemment un lieu d'accueil et d'hébergement pour un public à la recherche d'un lieu de retraite et de

ressourcement spirituel (familles, individuels, religieux...) et pour des pèlerins. Il est constitué de plusieurs bâtiments et d'un parc.

Longtemps centre spirituel, le Cénacle de Lalouvesc a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2000 et les bâtiments ont été parfaitement entretenus jusqu'à aujourd'hui.

Le site est composé de plusieurs bâtiments indépendants, au centre du village de Lalouvesc.



La maison principale : 4 niveaux, avec une ancienne chapelle

Cet ensemble comporte 50 chambres avec sanitaires privés (dont plusieurs chambres doubles), 3 salles à manger (sous-sol / RDC), 1 cuisine collective, 4 grandes salles de réunion au rez-de-chaussée, 1 salon, 1 secrétariat, 1 oratoire, 1 bibliothèque, 1 buanderie, 1 ascenseur¹, 1 grande chapelle

¹ Une vérification sera nécessaire sur ce point pour vérifier si le fait de disposer d'un seul ascenseur est suffisant pour répondre aux obligations liées à un classement ERP.

(pouvant être affectée à d'autres usages). L'ensemble de ce corps de bâtiment est classé en ERP.

La maison Saint Etienne

Le bâtiment comporte 8 chambres, 5 bureaux, 1 grande salle polyvalente et 1 salle de réunion.

La maison Chaleïa, entièrement indépendante, avec 13 chambres, une cuisine, 1 séjour, 1 salon et 2 bureaux, 8 sanitaires communs.

Un bâtiment secondaire indépendant abrite un musée dédié à Sainte-Thérèse aujourd'hui uniquement à destination de la Congrégation. Cette dernière souhaite conserver le bâtiment qui ne fera pas partie de la vente.

La surface totale habitable est de 4.000 m². Enfin, le site compte un jardin de 1,8 ha. Le parc dispose de pelouse et d'arbres. Le panorama s'ouvre sur les Alpes et les Cévennes, permettant d'apercevoir, selon la météo, le massif du Mont-Blanc.

La Congrégation souhaite vendre le Cénacle (hors bâtiment secondaire) pour un prix estimé dans une fourchette comprise entre 900 000 et 1 000 000 d'euros. Le bâtiment a été entièrement rénové en 2000 mais certains travaux sont encore à prévoir comme la mise aux normes d'accessibilité ERP complète. Le site ne présente aucune pollution, n'est pas impacté par des risques naturels ou technologiques ou par des périmètres de protection patrimoniaux (ABF, monuments classés...).

Le Cénacle constitue un élément patrimonial très fort pour la commune et sa mise en valeur est fortement souhaitée par la commune qui l'identifie comme la plus belle propriété du village.

A noter que la Congrégation souhaiterait que le futur projet sur le Cénacle conserve une vocation publique ou en lien avec l'intérêt général.

Les Sœurs ont demandé à un consultant spécialisé dans la vente d'édifice religieux, Karism consultant, de les aider pour la vente. L'annonce de la vente est parue dans plusieurs journaux locaux : Dauphiné Libéré, Ardèche Hebdo, Réveil du Vivarais. Une présentation du bâtiment et des souhaits de la Congrégation, réalisée par cet organisme, est accessible sur un site spécifique (lien dans les documents joints).

Concernant la maison Sainte-Monique :

Le bâtiment était initialement occupé par l'ancienne Colonie d'Oran. Ce bâtiment est aujourd'hui propriété de la commune. Il est situé sur un terrain de 2 462 m² au Nord du jardin du Cénacle et à proximité de l'EHPAD Le balcon des Alpes. Le bâtiment est un R+4.

Un promoteur s'est manifesté en 2021 pour acheter le bâtiment et réaliser des logements. La commune a fixé un prix de 240 000 €. Le projet n'a finalement pas abouti.

Aujourd'hui, la commune souhaite vendre ce bâtiment à un privé, l'argent de la vente devant ainsi être mobilisé pour financer d'autres projets sur la commune.

A noter que la toiture du bâtiment se dégrade et qu'il commence ainsi à être urgent de trouver un projet pour éviter une dégradation avancée du bâtiment.

Un EHPAD est implanté en continuité de ce site au Nord et à l'Est.

Les données mises à disposition dans le cadre de cette étude à l'échelle du Cénacle et de la Maison Sainte-Monique :

- Données cadastrales du site ;
- Interviews d'acteurs ;
- Anciens projets non aboutis sur le Cénacle et la maison Sainte-Monique ;
- Plans des bâtiments (Sainte-Monique), diagnostics amiante (Maison Sainte-Monique) et ERP (Cénacle) ;
- Présentation de l'appel à projet actuellement porté par la Congrégation pour le Cénacle ;
- Fiches diagnostic recensement des friches économiques des Rives du Rhône.

LA CC VAL D'AY

La commune de Lalouvesc fait partie de la CC Val d'Ay. L'EPCI est entièrement située dans le département de l'Ardèche et compte 8 communes pour 5 967 habitants et 148 km². Dans l'armature urbaine définie dans le Scot des Rives du Rhône, l'EPCI compte une polarité locale (Satillieu) et 7 villages.

Le territoire de l'intercommunalité apparaît en légère croissance démographique depuis plusieurs années avec un gain d'environ 200 habitants au cours des 10 dernières années. La tendance n'est toutefois pas uniforme avec des communes à l'Est qui ont gagné de la population et les communes à l'Ouest qui ont stagné ou en ont perdu.

Concernant le développement économique, l'EPCI dispose pour les prochaines années de peu de foncier. Les dernières disponibilités se trouvent sur la commune de Satillieu. A noter qu'une réflexion est en cours pour créer une nouvelle zone sur Saint-Romain-d'Ay d'environ 4 ha maximum.

Le tourisme constitue aussi un des atouts du Val d'Ay avec plusieurs dimensions telles que le patrimoine religieux de Lalouvesc, le tourisme nature et une offre en hébergements touristiques importante et diversifiée.

Enfin, l'agriculture marque profondément et très qualitativement le territoire avec notamment l'AOP Picodon.

Le SMRR accompagne actuellement l'EPCI dans l'élaboration d'un schéma de développement économique. Celui-ci comporte un diagnostic et un plan d'actions. A noter que les friches de Lalouvesc pourraient potentiellement répondre à des besoins identifiés dans le plan d'actions. L'ensemble des données produites pourront être mises à disposition du prestataire.

Les données mises à disposition dans le cadre de cette étude à l'échelle du Val d'Ay (Doc_CCVA) :

- Schéma économique en élaboration (diagnostic et plan d'actions) + données SIG de diagnostic.

[LA COMMUNE DE LALOUVESC

La commune de Lalouvesc compte 379 habitants. La commune a perdu de la population depuis 1990. Elle est située dans le Val d'Ay dans le Nord Ardèche à une altitude comprise entre 716 et 1256 m. Elle est traversée par 3 départementales principales (D578A, D532 et D214) mais est éloignée des axes de communication structurants.

La commune est un haut-lieu du patrimoine culturel français avec un patrimoine important et de qualité. Lalouvesc a dans ce sens été labellisée « Villes Sanctuaire » récemment aux côtés de communes à la notoriété internationale telles que le Mont-Saint-Michel, Lourdes ou encore Paray-le-Monial. Cette labellisation est l'occasion pour la commune de renforcer son attrait touristique.

En parallèle, Lalouvesc constitue aussi la principale polarité touristique du Val d'Ay. Elle dispose ainsi d'une offre d'hébergement diversifiée, mais aussi d'une programmation culturelle variée et attractive, notamment par l'intermédiaire de 3 associations locales très dynamiques : Carrefour des Arts, Promenades musicales et le Comité des fêtes.

La commune dispose de plus d'un office de tourisme sur son territoire.

Le conseil municipal de Lalouvesc porte aussi plusieurs projets sur la commune afin d'améliorer le cadre de vie et proposer de nouvelles activités aux habitants et touristes. La liste des projets liés à la culture et au tourisme en cours de réflexions ou à venir sont les suivants :

- Fusion des associations Carrefour des arts et Promenades musicales
- Concours d'idées pour un jeu-monument sur le Parc du Val d'Or
- Récupération d'un City Park acheté à une autre Commune (journées citoyennes)
- Rénovation des parcours de balades (journées citoyennes)
- Etude sur l'information locale et amélioration du service rendu (personas numériques, panneaux d'information)
- Rénovation et réouverture des bâtiments La Vie Tara

Lalouvesc dispose aussi d'un tissu commercial de proximité et d'artisanat tourné vers le tourisme bien développé ainsi que d'un certain nombre d'équipements et de services : point poste communal,

EHPAD, le SDIS, de professionnels médicaux (un médecin localisé dans l'EHPAD mais sur le point d'arrêter son activité et un cabinet infirmier sur la commune).

Concernant les TIC, la fibre arrive actuellement au niveau de la Mairie. Le déploiement de la fibre devrait se faire dans les prochaines années (autour de 2025) ce qui peut avoir un impact sur le projet à imaginer pour les 2 friches.

De nombreux documents sont mis à disposition du bureau d'études afin d'apporter des précisions sur l'ensemble des éléments exposés ci-dessus.

Les données mises à disposition dans le cadre de cette étude à l'échelle de la commune (dans le dossier « Docs_Lalouvesc ») :

- PLU en vigueur au format numérique ;
- Présentation de Lalouvesc ;
- Associations culturelles de Lalouvesc :
 - Document de présentation des principales associations culturelles
 - Grandes manifestations culturelles et touristiques à venir
 - Classement activités Lalouvesc en fréquentation à l'échelle du département
 - Présentation Lalouv'Estivales
- Label Villes Sanctuaires :
 - Présentation du Label
 - Programme colloque villes sanctuaires de Lalouvesc Juin 2022
- Projets de la commune :
 - Bulletin municipal février 2022 (plusieurs projets abordés)
 - Présentation du projet sites web éco-responsables
 - Présentation coloc numérique et ruralité
 - Projet d'écotissement
 - Présentation du projet jeu monument
 - Actualité du projet jeu monument
 - Photos du bâtiment existant pour le projet en cours de réaménagement du quartier Basilique.
- Principaux projets en cours et à venir sur la commune.

LE PILOTAGE DE L'ETUDE

L'étude sera co-pilotée par 4 acteurs principaux :

- Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR)

En tant que mandataire de l'étude, le SMRR assurera la coordination de l'étude avec le prestataire et sera son principal interlocuteur tout au long de celle-ci. Il s'assurera de faire le lien entre le bureau d'études et les autres partenaires publics de l'étude.

Cédric Lansou, adjoint de direction, se chargera d'assurer ce rôle. Julien Lahaie, directeur du SMRR, sera aussi associé à la démarche.

Au niveau politique, les référents seront Philippe Delaplacette, Président, Thierry Kovacs, VP en charge de l'économie et référent sur l'ensemble du marché, et André Ferrand, VP du SMRR représentant le Val d'Ay.

- L'EPORA

Comme indiqué dans le marché, EPORA et le SMRR travaillent en étroite collaboration sur les études à mener sur les 15 friches. EPORA sera donc partie prenante du co-pilotage de cette étude.

Sarah Belardi-Michalet, chargée des études et des appels à projets sera la référente. Un nouveau ou nouvelle référent(e) sera désigné(e) à partir de juin 2022.

- Mairie de Lalouvesc

Au niveau politique, les référents seront Jacques Burriez, maire, François Besset, 1^{er} adjoint, et Jean-Michel Salaün, 2^{ème} adjoint.

De plus, la commune dispose d'un comité de développement qui comprend des citoyens et experts motivés dont certains membres pourront être associés à la réflexion.

- CC Val d'Ay

Au niveau politique, les référents seront XXX

Au niveau technique, a référente sera Christelle Vallon, responsable.

Les données mises à disposition dans le cadre de cette étude concernant son pilotage :

- Fichier Excel avec les coordonnées des différents acteurs.

[LE PROJET IMAGINE POUR LA FRICHE

La Mairie, de par sa connaissance des enjeux locaux, a identifié quelques pistes de programmation pour les friches. Celles-ci devront être étudiées et questionnées. La commune reste toutefois ouverte

à d'autres types de programmation et la reprise de ces propositions dans le projet final n'est bien sûr pas obligatoire.

- La rue de la Fontaine qui longe la friche est très étroite. Le développement d'une offre nouvelle sur les friches pourrait nécessiter la création de places de stationnement qui pourraient être prévues dans le jardin du Cénacle.
- Les associations de la commune sont très dynamiques avec de nombreux événements proposés chaque année (concerts, promenades musicales, brocantes,...). Ces dernières ont fait remonter ces dernières années des besoins en salles pour se réunir et proposer des animations. A noter que la commune dispose d'un Centre d'animation communal comprenant quatre niveaux et plusieurs salles de différentes tailles servant aux associations, aux réunions et réceptions. Mais celui-ci est pris en totalité tout l'été par l'exposition du Carrefour des arts, interdisant d'autres activités.

Par ailleurs, le bâtiment Ste Monique sert d'entrepôt pour le matériel des associations du village. Ce matériel, qui comprend entre autres des barnums, est volumineux. Il faudra trouver une solution alternative d'entrepôt en cas de réinvestissement du bâtiment.

- L'association « Carrefour des Arts », très active sur la commune, propose des animations en lien avec l'art dont un festival/exposition annuel très renommé. Une réflexion pourrait être menée pour créer une résidence d'artistes, temporaire ou permanente, dans une partie du Cénacle.
- Le SDIS, installé sur la commune, dispose de locaux exigus, notamment en lien avec la féminisation en cours des équipes qui nécessite des besoins supplémentaires pour les équipes (vestiaires séparés, casernement...). Les friches peuvent-elles apporter une réponse à ces besoins en termes de locaux ?
- La création d'un pôle médical peut être envisagée en lien avec les besoins des habitants, mais aussi de la maison de retraite située juste au Nord de la Maison Sainte-Monique. Le seul médecin de la commune est localisé dans la maison de retraite mais souhaite lui-même partir à la retraite très prochainement. Les infirmiers présents sur la commune sont situés aujourd'hui dans des locaux inadaptés. Aucune offre en télé-médecine n'existe aujourd'hui sur la commune.
- Plusieurs centres de formations (filiale bois, universités et écoles d'ingénieurs,...) recherchent régulièrement des lieux pour l'organisation de séminaires et temps de travail avec hébergements à l'extérieur des grandes villes mais à proximité d'une offre commerciale et services. Le Cénacle pourrait potentiellement répondre à ces besoins.
- La proximité de l'EHPAD, qui fonctionne aujourd'hui bien mais aurait besoin d'un agrandissement pour assurer sa rentabilité, serait l'occasion d'étudier les besoins de la structure et de ses résidents (extension, services,...) pour éventuellement y répondre si cela est pertinent dans le cadre du projet sur la friche.
- Le musée du Cénacle, dont le bâtiment sera conservé par la Congrégation, est aujourd'hui destiné uniquement à l'usage privé de celle-ci. L'ouverture au public pourrait être étudiée dans le cadre du projet.
- Lalouvesc a été labellisée « Villes Sanctuaires » récemment et rejoint ainsi des communes de renommée internationale : Mont-Saint-Michel, Lourdes, Paray-le-Monial,... L'inscription du projet dans la dynamique nouvelle que devrait apporter ce label à la commune devra être prise en compte dans le projet.

- Le Cénacle dispose d'un jardin de très grande taille (1,8 ha). Bien qu'il ne soit pas envisageable de l'urbaniser entièrement, la construction de nouveaux bâtiments sur une partie de cet espace peut être envisagée pour permettre la faisabilité financière du projet global.

[LES INTERVIEWS D'ACTEURS DEJA REALISEES

Pour répondre à la volonté des élus d'aller vite vers des solutions d'occupations nouvelles du Cénacle et de la maison Sainte-Monique, les 4 partenaires de l'étude ont réalisé quelques entretiens et d'échanges avec d'autres partenaires publics et privés pour recueillir leur vision du site « à chaud », lister leurs besoins et les capacités de mutation imaginables. Les éléments et comptes rendus issus de ces échanges sont compilés dans un document joint à ce bon de commande.

- Chambres consulaires et acteurs économiques
 - CCI
- Office de tourisme de Lalouvesc
- Promoteurs :
 - Vinci
 - A noter que d'autres retours de promoteurs sont attendus prochainement et seront mis à disposition du prestataire dès que possible.

[LES REUNIONS A PREVOIR ET LES RENDUS DES ETUDES

Un nombre minimal de Copil de validation est à prévoir au cours de la réalisation de l'étude à des étapes clé. D'autres réunions (Cotech, Copil, Ateliers) pourront être proposées par le bureau d'études en fonction de son analyse des besoins. Le prix des réunions supplémentaires devra être intégré dans la proposition financière si leur prix diffère des prix plafonds indiqués dans le marché à accord-cadre (sans dépasser les montants indiqués dans le marché à accord-cadre).

- Copil de lancement de l'étude : avec les personnes indiquées plus haut a minima. Ce Copil comprendra un temps de réunion classique et sera suivi d'une visite du site avec les élus communaux et le gardien du Cénacle.
- Copil de présentation et validation des scénarios à la suite de la phase diagnostic.
- Copil final de présentation et validation de l'ensemble de l'étude.

Les documents présentés au Copil (hormis pour le Copil de lancement) devront être transmis au SMRR au moins 10 jours avant la date du Copil. Suite aux différents Copil, la validation définitive par les partenaires (Mairie, Val d'Ay, l'EPOA et SMRR) des éléments présentés se fera dans un délai de deux semaines suite aux Copil afin de permettre la présentation des études aux instances de validation de chaque partenaire en interne.

Concernant les rendus des différents éléments de l'étude, ceux-ci devront être conformes aux propositions faites dans la note méthodologique de l'accord-cadre. La nature de ces rendus sera toutefois précisée dans la réponse à ce bon de commande.

[LES PARTICIPANTS AU COPIL DE LANCEMENT ET REUNIONS SUIVANTES

Les participants à inviter à la réunion de lancement sont ceux indiqués plus haut auxquels s'ajoute la représentante de l'office de tourisme de Lalouvesc. Cette réunion de lancement devra être l'occasion d'échanger sur une première vision du BE suite à la lecture du bon de commande et des documents joints et pour ce dernier de recueillir plus précisément les attentes des élus et techniciens concernés par le projet déjà en partie exposées dans ce bon de commande.

Pour les Copil et ateliers suivants, il sera possible de mobiliser différents acteurs en fonction des besoins (à définir conjointement avec le prestataire au cours de l'étude) :

- Congrégation des sœurs du Cénacle ;
- Représentants CCI/CMA ;
- Office de tourisme de Lalouvesc ;
- DDT07 ;
- Représentant de l'association des artisans et commerçants du Val d'Ay (Atouts Val d'Ay) ou des commerçants de Lalouvesc ;
- Représentants des principales associations de la commune : Carrefour des Arts, Promenades musicales, Comité des fêtes ;
- SDIS (casernes de Lalouvesc) ;
- Professionnels médicaux de la commune ;
- Université de Lyon ;
- Conseil Régional AURA (filières, formations)
- ...