



Des origines de l'usine du capitaine Cook au projet Jaclin

Chapitre 4 – De l'acquisition du site de l'usine « capitaine Cook » au projet Jaclin

Le 21 décembre 2012, signature de la vente du site par Intermarché

(Cf Le Télégramme du 20 décembre).

Depuis 15 ans que cette friche industrielle encombrait le paysage et plus de 3 ans (septembre 2009) que la municipalité avait fait jouer son droit de préemption pour faire obstacle au projet du groupe Eiffage de la transformer en résidence hôtelière, Jacques Juloux devait commencer à se demander s'il en verrait un jour le bout. «Le projet de résidence hôtelière, qui ne créait surtout aucun emploi, ne correspondait pas du tout à nos objectifs pour la reconversion du site», rappelle le maire.

«Depuis, un dialogue long et difficile s'était engagé avec Intermarché, propriétaire du site». Elle a abouti en cette fin d'année 2012. «Nous avons trouvé un compromis, par l'intermédiaire de l'Établissement public foncier de Bretagne (EPF) qui a mené la négociation». 970.000 €, c'est le prix d'acquisition de l'ensemble. La commune bénéficie, pour cela, d'un prêt gratuit sur 5 ans, consenti par l'EPF, le temps de revendre et d'aboutir au projet économique défini pour la reconversion du site. «Un délai qui pourra d'ailleurs être prolongé».

Car tout n'est pas encore réglé. En effet, si Intermarché a fini par se laisser convaincre, ce n'est pas encore le cas de M. Larzul, propriétaire d'une maison au milieu du site et toujours pas vendeur. Un obstacle qui a découragé un potentiel investisseur. «Il était prêt à se lancer dans le projet d'hôtel, adossé à un restaurateur. Mais ça aurait dû se faire en 2013. Comme tout n'est pas réglé, il s'est rétracté». 970.000 €, la dépense peut paraître élevée par rapport aux estimations faites il y a 3 ans – (mais la dépollution sera assurée par le vendeur pour un coût de plus de 600 000 euros).

«En 2009, France domaines avait en effet estimé la valeur de la friche à 330.000 € et nous en propositions alors 363.000. Mais cela ne tenait pas compte des travaux de démolition et de dépollution, dont le devis s'élevait à 390.000 €. Intermarché dit que ça lui a coûté plus cher (le chantier est en cours d'achèvement NDLR). À l'heure actuelle, l'estimation de France domaines était de 905.000 €. Mais Intermarché en voulait plus d'un million et nous avons également conservé la maison Bertel, qui était évaluée à part». Il reste donc à l'EPF à trouver un compromis avec le dernier propriétaire pour que la voie s'ouvre totalement à la réalisation, selon les vœux de la mairie, d'un hôtel 3 étoiles de 35 à 50 chambres, d'un restaurant de 80 à 110 couverts et d'un secteur d'activités tertiaires, si possible axées sur le maritime, pouvant présenter un potentiel total de 30 à 60 emplois.

Le 28 décembre 2013, René Le Floc'h, ancien maire de Clohars-Carnoët, réagit aux propos de Jacques Juloux dans Ouest France.

« En 2001, j'ai demandé au groupe Intermarché ses intentions concernant l'usine de Doëlan. Les responsables immobiliers du groupe m'ont répondu qu'ils envisageaient la construction d'un centre de vacances pour le personnel. Plus tard, le groupe m'a informé que ce projet était abandonné et que le site serait mis en vente pour investir dans l'agrandissement de l'usine de Keranna avec création d'emplois ».

Et d'ajouter : « Un groupe immobilier international s'est déclaré intéressé compte tenu de la beauté du site. Après étude, ce groupe m'a indiqué qu'il renonçait en raison de l'enclavement du lieu. L'équipe municipale a recherché des investisseurs dans le domaine de la restauration de standing et l'hôtellerie,

mais tous les contacts ont reculé devant les risques financiers encourus. Un important groupe de bâtiment et travaux publics (BTP) a proposé d'investir dans une résidence hôtelière. Ce n'était pas le projet des élus mais faute de grives... Les négociations ont abouti, mais le permis de construire n'a pas été déposé avant les élections de 2008.

AG DCE du 7 août 2014, la municipalité indique que le portage financier du site de la friche Cook établi par l'Etablissement Foncier de Bretagne court encore sur 3 ans et demi. Deux investisseurs potentiels ont déclaré forfait à ce jour

AG DCE du 12 août 2015, pas d'information particulière sur le projet. DCE indique qu'elle reste vigilante.

Le 4 août 2016, AG de DCE, Monsieur Juloux, Maire de Clohars confirme l'existence de pourparlers entre 2 investisseurs et l'EPF et la Caisse des Dépôts (apportant 20% de l'investissement) et la Mairie. Le projet pourrait aboutir enfin en 2017. Il confirme que le site a bien été dépollué. A la question de savoir si DCE peut être associée à l'élaboration du projet dans le cadre d'une démocratie participative et devant son importance pour Doëlan, il nous répond négativement et nous incite à attendre le dépôt d'un permis de construire.

Le 3 novembre 2016, DCE demande une entrevue au maire par courrier en précisant : *« Si nous comprenons que pour des raisons de confidentialité de la négociation, vous n'avez pu jusqu'à présent nous informer du contenu réel du projet, nous souhaitons maintenant avant la finalisation recevoir des informations plus concrètes et détaillées.*

Nous pourrions alors dans un véritable esprit de démocratie participative vous faire part des réactions de nos membres. Nous pensons en effet que l'ouverture par la Mairie d'un espace de discussion pourrait être propice à la réussite du projet. »

Le 28 novembre 2016, suite au courrier envoyé, DCE rencontre Monsieur le maire de Clohars-Carnoët. Celui-ci indique n'avoir plus la main sur ce projet, tout en précisant sa volonté que ce soit une architecture soignée, intégrée à l'existant. DCE a demandé alors qui serait l'interlocuteur de DCE, interlocuteur indispensable pour que les choses se fassent dans la concertation permanente.

Le 6 décembre 2016, DCE écrit à l'architecte des bâtiments de France et précise notamment : *« notre préoccupation première est celle de la meilleure intégration du projet au site naturel remarquable qu'est le port de Doëlan. »*

Le 7 août 2017, AG de DCE, la municipalité déclare la possibilité d'un dépôt de demande de permis de construire au début de l'année 2018 et qu'une possible réunion de concertation pourrait se tenir, où l'association DCE serait conviée

Le 9 août 2018, lors de l'assemblée générale de DCE, le projet d'hôtel est encore évoqué. Le représentant de la municipalité indique que le projet reste inchangé (hôtel 50 chambres, restaurant panoramique et espace bien-être). Le dossier ne sera consultable en mairie qu'après obtention du permis de construire. Note : dans certaines villes, les projets de cette importance font l'objet d'une concertation avec les habitants en amont du permis de construire.

20 octobre 2018 – réunion de quartier de Doëlan

Le maire a refait un peu l'historique du site de l'usine Cook et indiqué que le projet avait été réorienté en 2008. *« Les élus ont souhaité que le site maintienne une activité économique et qu'un restaurant soit créé. Le projet est alors retravaillé en ce sens avec le groupe Eiffage. En 2009, avec la crise financière, Eiffage demande à se retirer du compromis de vente auprès d'Intermarché, propriétaire du site. C'est à ce moment-là que la commune sollicite Foncier de Bretagne pour le portage foncier. En 2011, une étude de reconversion est menée durant 2 ans avec la SAFI et le cabinet d'architecte Compère. Elle propose un restaurant/hôtel de 50 clés avec des activités tertiaires dans le bâtiment dit « Maison Berthèle ». Toutefois,*

jusqu'en 2014, la maison de Mr Larzul qui n'avait pas été acquise par Foncier de Bretagne bloquait les projets. Après le décès de Mr Larzul celle-ci est achetée auprès des héritiers, début 2015. »

La commune sollicite alors de nouveau une étude auprès d'un spécialiste de l'économie touristique et hôtelière, la société Horwath. Celle-ci confirme la faisabilité économique et financière du projet. La Caisse des Dépôts est intéressée et propose de participer au montage financier du projet et s'associe à la SEMAEB (Région Bretagne). Le groupe Eiffage est choisi par la Caisse des Dépôts pour la construction et les propriétaires de l'enseigne Best Western de Carnac candidatent pour en assurer la gérance. Après un an et demi de concertation avec tous les acteurs concernés le projet est validé en juillet 2017. Au mois de novembre 2017, contre toute attente, le propriétaire du Best Western annonce son retrait aux investisseurs du projet pour des raisons financières jugeant le prix du loyer trop élevé. L'information arrive en février 2018.

La municipalité a dû relancer le projet et rechercher de nouveaux partenaires. En septembre 2018, 4 investisseurs lyonnais, en lien avec la SEMBREIZH (cellule économique de la région) ont manifesté leur intérêt et ont visité le site. Mi-octobre, un investisseur/ gérant hôtelier en relation avec la Caisse des dépôts a également visité le site.

2019-2020 - Le projet Jaclin

À Doëlan, la reconversion économique de l'usine Cook se concrétise enfin !

Septembre 2019, rencontre entre la Présidente de DCE et Monsieur Juloux Maire de Clohars-Carnoët.

Fin septembre 2019, suite à la rencontre ci-dessus, DCE a été invitée, comme d'autres acteurs locaux représentatifs, à rencontrer Monsieur Jaclin porteur d'un projet d'hôtellerie-restauration sur la friche Capitaine Cook. DCE a confirmé son souhait de poursuivre la concertation sur ce projet. Un point lié à l'accessibilité routière du site (voirie, sens de circulation, stationnement ...) compte-tenu de la configuration de cette portion de la rive gauche a été mis en évidence lors de cette réunion.

Janvier 2020, DCE interroge les candidats aux élections municipales sur plusieurs sujets dont celui du site du capitaine Cook.

La réponse de Monsieur Juloux, maire sortant réélu est la suivante : *« la concertation sera menée en lien avec Mr Jaclin dans le même esprit que celui qui était présent lors de sa rencontre auprès de vous. Nous consulterons les riverains sur les aménagements à venir comme nous l'avons fait sur les projets récents (rue de Quillien, place de l'église, place de l'océan notamment. »*

Le 28 octobre 2020, Mr Jaclin, par une lettre adressée aux riverains en date du 18 octobre, avait à une réunion de présentation de son projet à ses futurs voisins. Environ 25 personnes ont participé à cette réunion qui globalement a été ressentie plutôt positive. Apparemment, les invités ont apprécié ce qu'on peut nommer « des propos humanistes » chez ce promoteur immobilier... Il est vrai que M. Jaclin est d'un abord chaleureux. Et pour une partie de ceux des invités qui se sont exprimés spontanément il semblait y avoir une approbation : *« oui c'est intéressant », « c'est un beau projet » ...*

Il reste que le projet suscité quelques inquiétudes au niveau de la circulation, du bruit induit par les fêtes organisées dans ces lieux, de l'intégration du projet dans le site de Doëlan.

Le 5 novembre 2020, Franck Jaclin, a présenté le projet en conseil municipal.



Le projet comprend un hôtel de 30 chambres, un gîte d'étape, 5 pentys locatifs, des appart-hôtels, un restaurant, un bar, un espace bien-être, deux salles de séminaire ou autre, un parking de 80 places.

Voilà ce qui compose ce projet porté par le lauréat, en 2017, du Prix du tourisme de la région Bretagne. L'investisseur, déjà propriétaire de plusieurs sites dans le Finistère et dans les Côtes-d'Armor, est soutenu financièrement par la Caisse des dépôts et consignations, qui avait retenu Doëlan dans le cadre du plan de relance du tourisme de France.

Le site devrait ouvrir pour « Pâques 2023 »

Mr Jaclin a indiqué, « *Nos différents projets jalonnent toujours le littoral, et sont fondés sur trois points fondamentaux : la préservation du patrimoine, la sauvegarde de l'environnement, et un ancrage dans la vie collective.*

Je suis anti complexe fermé et exclusif. C'est exactement ce qui ne m'intéresse pas. Je pense qu'au contraire, ce qui fait plaisir aux gens aujourd'hui, c'est de concevoir des lieux qui soient ouverts, des lieux de mixité, des lieux de vie qui fonctionnent toute l'année.

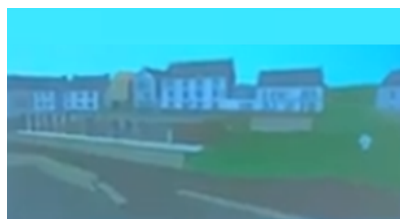
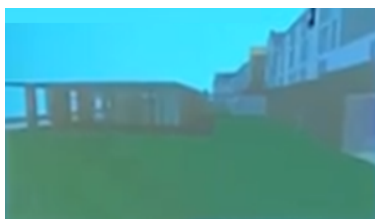
Ce site d'exception n'est pas isolé de tout, mais plutôt idéalement situé, entre bord de mer et bourg. « Ce site est extraordinaire.

C'est possible d'y créer un lieu de vie, de combiner plusieurs éléments complémentaires : commerces, d'étape, des pentys, hôtel, bar, restaurant, salles de réceptions, de séminaires.

Il permet un lieu qui fonctionne toute l'année, et cela, c'est fondamental. Dans un tel projet, s'il ne doit fonctionner que 6 mois par an, c'est très compliqué, et cela ne permet pas facilement de salarier des gens en contrat à durée indéterminée. Systématiquement, nous essayons que les lieux soient ouverts toute l'année ».

Il est indiqué que « le projet se veut rassembleur en proposant un lieu où les générations, les personnes se rencontrent. Du randonneur au chef d'entreprise, des vacanciers aux locaux pour profiter d'un bar, ou d'un restaurant, certes à tendance gastronomique, mais accessible, où les produits locaux et bios seront mis en lumière.

Le tout dans une architecture en adéquation avec le terrain, et l'utilisation de matériaux nobles tels que le bois, le granit, le chanvre. »



(Les photos sont extraites de la présentation en conseil municipal du 5 novembre 2020)

« La configuration du terrain, sur différents niveaux, nécessite un travail rigoureux des architectes, afin de ne pas créer « une barre d'immeuble dont on ne veut pas ».

Le schéma architectural est assez osé, mêlant bâtiment à trois niveaux et d'autres moins hauts, une halle vitrée, qui sera unique dans le Finistère, la conservation de la maison Berthel, etc. « L'architecte des bâtiments de France a donné un avis favorable, car le lieu respire comme une place de village, et est parfaitement dans la logique de l'intégration dans l'habitat breton ».

Ce projet a pour finalité de redonner vie à un site économique, qui créera de la vie et de l'emploi. »

« C'est très important pour notre commune. Dans notre intercommunalité, pendant un temps, la question s'était posée d'un portage intercommunal, le précédent projet avait fait l'objet d'une délibération sur le foncier, et l'idée était bien que Doëlan apparaisse, dans le territoire de Quimperlé Communauté, comme étant la destination, et le symbole de la beauté de notre territoire. À mon sens, l'objectif va être atteint avec ce projet », a conclu Jacques Juloux, le maire de Clohars-Carnoët.

Le site de l'ancienne conserverie s

Clohars-Carnoët — La reconversion économique de l'usine de Doëlan se concrétise. Franck Jaclin a présenté son projet au conseil municipal, jeudi soir : 25 à 35 emplois pourraient être créés.

Le projet

Un hôtel de trente chambres, un gîte d'étape, cinq pentys locatifs, des appart-hôtels, un restaurant, un bar, un espace bien-être, deux salles de séminaire ou autre, un parking de quatre-vingts places... Voilà le projet porté par Franck Jaclin, lauréat en 2017 du Prix du tourisme de la région Bretagne, pour le site de l'ancienne conserverie de Doëlan.

L'investisseur, déjà propriétaire de plusieurs sites dans le Finistère et dans les Côtes-d'Armor, est soutenu financièrement par la Caisse des dépôts et consignations. Celle-ci avait retenu Doëlan dans le cadre du plan de relance du tourisme de France, en 2017.

« Préservation du patrimoine et de l'environnement »

Jeudi soir, Franck Jaclin a présenté le futur visage de cette friche industrielle, acquise par la commune en 2011. Il a fait l'unanimité auprès des élus, lors du conseil municipal. « Nos différents projets jalonnent toujours le littoral et sont fondés sur trois points fondamentaux : la préservation du patrimoine, la sauvegarde de l'environnement et un ancrage dans la vie collective. Je suis contre les complexes hôteliers fermés et exclusifs. »



Franck Jaclin (à gauche) a présenté le projet de reconversion du site de l'ancienne conserverie de Doëlan aux élus, jeudi soir, lors du conseil municipal.

PHOTO : OUEST-FRANCE

Selon lui, ce qui plaît aux personnes, « c'est de concevoir des lieux ouverts, des lieux de mixité, des lieux de vie qui fonctionnent toute l'année ».

Le site est idéalement situé, entre bord de mer et bourg. « Il est extraordinaire. C'est possible d'y créer un lieu de vie et de combiner plusieurs éléments complémentaires. Cela permet de créer un lieu qui fonction-

ne toute l'année, c'est fondamental. Un tel projet, s'il ne doit fonctionner que six mois par an, c'est très compliqué. Cela ne permet pas de salarier facilement des gens en contrat à durée indéterminée. » Vingt-cinq à trente-cinq emplois pourraient être créés.

Avec ce projet, Franck Jaclin souhaite s'adresser à l'ensemble de la population : du randonneur au chef

d'entreprise, en passant par les vacanciers et les locaux. « Le restaurant sera gastronomique mais accessible. Par ailleurs, les produits locaux et bio seront mis en lumière. »

Le tout dans une architecture en adéquation avec le terrain, et l'utilisation de matériaux nobles, tels que le bois, le granit et le chanvre.

Janvier 2021 – DCE est relativement satisfait du projet présenté.

Si le projet de Franck Jaclin sur l'ancienne usine capitaine Cook est, de loin, le plus intéressant de tous les projets présentés jusqu'ici, il demande, lui aussi, à être suivi de près. Riverains et Doëlanais s'interrogent encore sur trois points :

Le premier est un sujet récurrent, celui des difficultés déjà connues de circulation et de stationnement sur la rive gauche comme sur la rive droite, surtout en période estivale. Parmi les nombreuses questions qui attendent encore réponses : celles des voies d'accès et de sortie des équipements, de l'absorption des flux automobiles générés par les manifestations événementielles (festivals, séminaires...) ou encore des lieux de stationnements dédiés. Au vu de l'importance de ces questionnements, une étude d'impact sur ces deux sujets paraît tout à fait nécessaire.

Le second point est celui du gabarit des constructions à venir par rapport à leur intégration dans le site et les impacts sur les habitations voisines. Les esquisses disponibles n'ont pas permis aux non initiés de se représenter très clairement la volumétrie du projet. Des habitants se demandent par exemple s'il ne faudrait pas décaisser un peu le terrain pour que la hauteur apparente des constructions soit diminuée en s'intégrant mieux dans le site. Des représentations plus abouties doivent **permettre à chacun de visualiser plus clairement** les futurs bâtiments.

Enfin, dernier point, les Doëllannais connaissent bien les phénomènes de propagation des bruits et des sons sur l'ensemble de la ria. La diffusion des sons et des bruits liés notamment aux activités festives doit faire l'objet d'une attention toute particulière pour que ces activités ne se transforment pas en nuisances sonores pour l'ensemble des habitants de Doëlan.

Ces trois points renvoient tous au juste dimensionnement du projet pour Doëlan. La communication avec les riverains qui a précédé la présentation en conseil municipal le 5 novembre dernier par le porteur du projet était positive, mais elle ne portait que sur une esquisse du projet. Nous pensons vraiment **qu'une nouvelle communication avec les riverains est indispensable avant le dépôt du permis de construire** pour répondre à tous ces sujets de préoccupation et rassurer ainsi les habitants.

L'implication de DCE sur le projet du site du Capitaine Cook, depuis la présentation des tous premiers projets en 2005 jusqu'en 2021, démontre toute l'utilité d'une association comme d'apporter dans le débat public un point de vue autonome des courants politiques et des municipalités qui se succèdent.

Réalisé par DCE