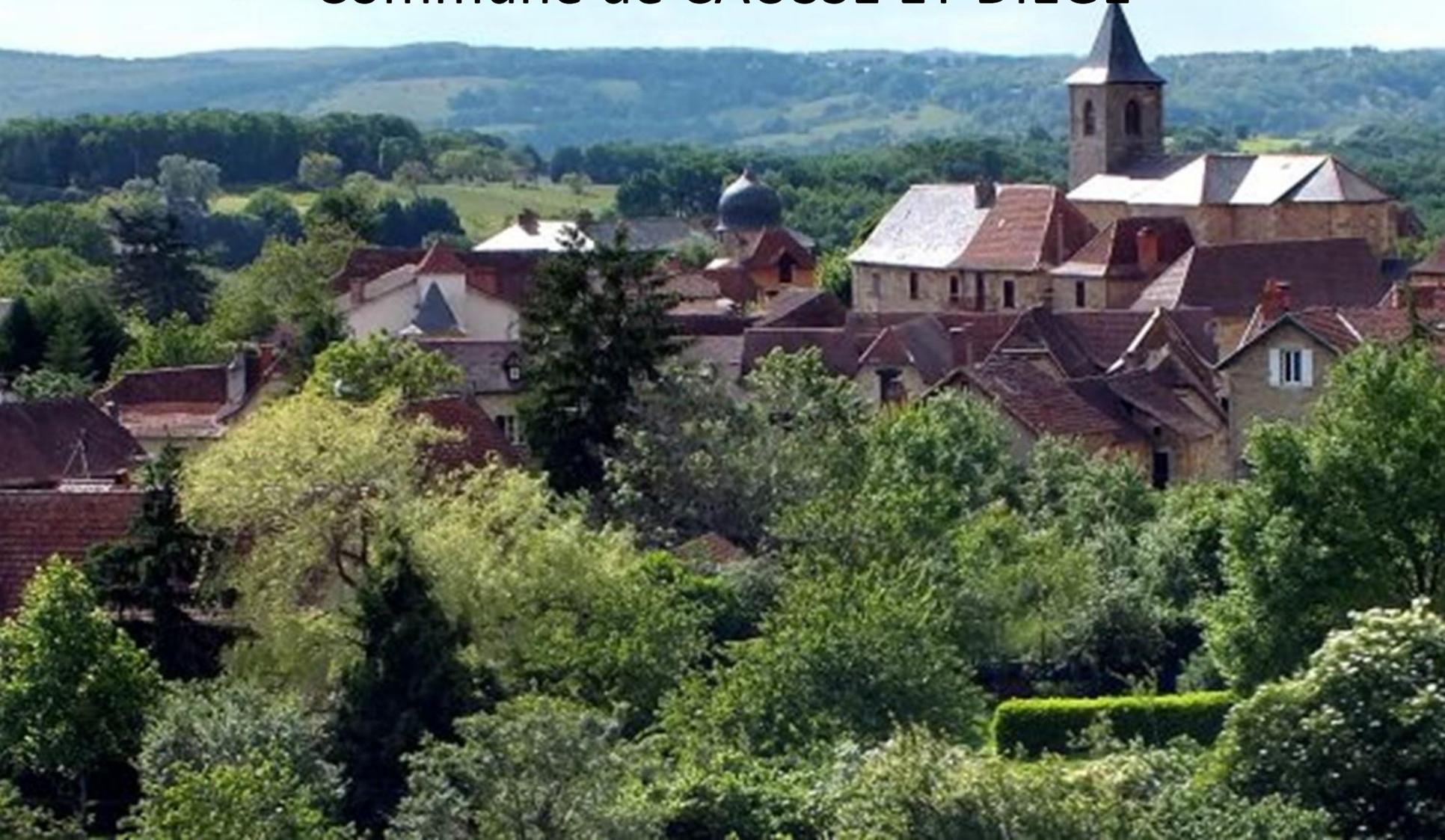
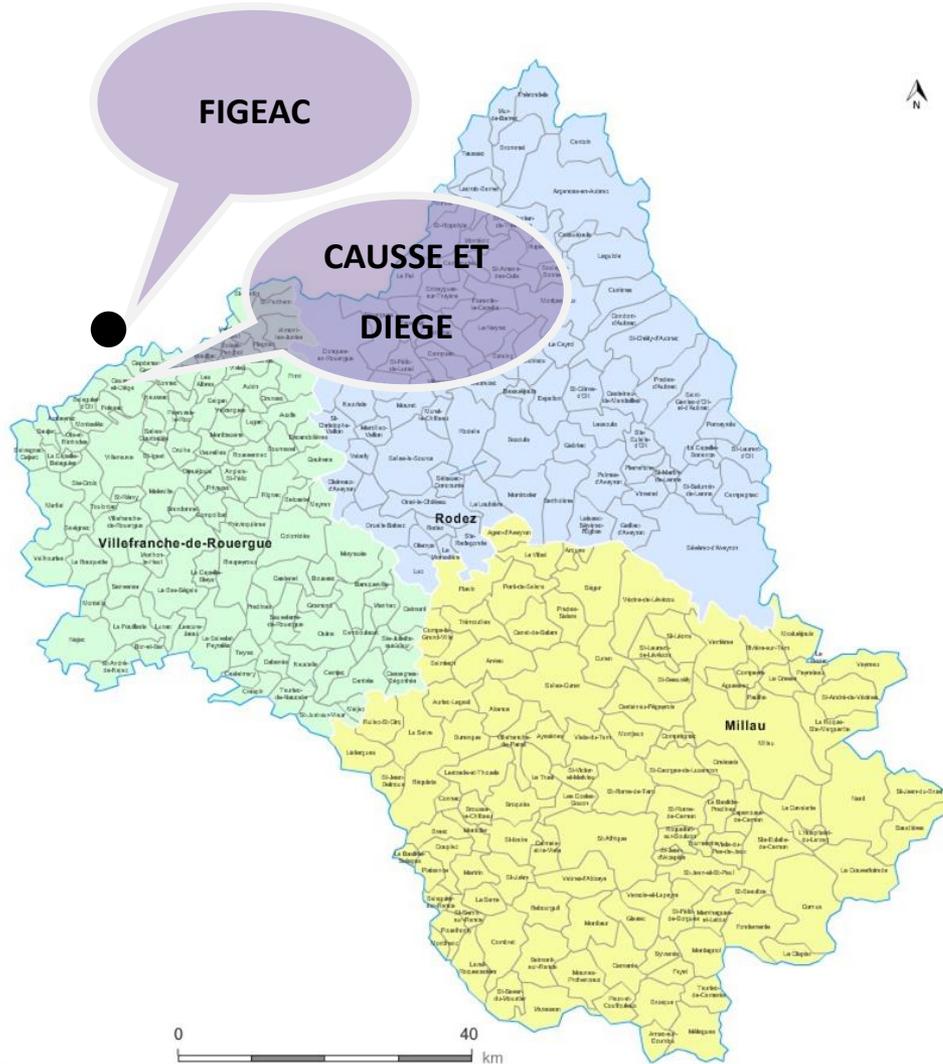


# Projet de recomposition urbaine sur le village de Loupiac

Commune de CAUSSE ET DIEGE



# LE TERRITOIRE DE CAUSSE ET DIEGE



Commune de l'ouest Aveyron, situé dans le bassin de vie de Figeac, et s'étend sur 30km<sup>2</sup>.

Autour de cinq villages fusionnés : Loupiac/ Salvagnac-Saint-Loup/ Prix Cassanus/ Gelles

Il compte **758 habitants** en 2020 (*données commune*) dont 27% ont plus de 65 ans.

# ETAT DES LIEUX - CONSTATS

La conceptualisation du projet s'est fait autour de constats :

## 1. Une commune rurale dynamique :

- Une trentaine d'artisans et travailleurs indépendants, un café, un cabinet d'infirmières.
- Une dizaine d'associations dont l'association d'aide à domicile en milieu rural.
- Une dizaine d'exploitation agricole.
- L'entreprise NUTERGIA, producteur de compléments alimentaires.

## 2. Des services publics en plein essor :

- L'école publique (90 enfants) / 2 Agences postales.
- La Médiathèque / Salle socio-culturelle / Piscine / Terrain multi-sport.

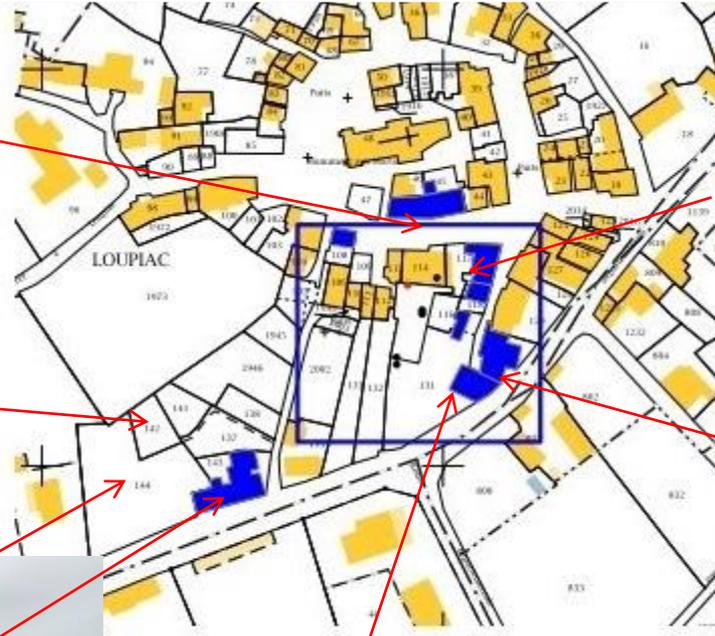


## 3. Cet essor est limité par :

- L'éclatement de la commune autour de deux polarités.
- Le manque d'offres locatives à l'année malgré la présence de logements vacants (offre importante de location saisonnière) .
- Le manque de commerce de proximité, d'espaces verts collectifs, de lieux de vie partagés et de stationnements à Loupiac.

# LE PROJET STRUCTUREL

Îlot A - Presbytère



Îlot B – Maison ferme



RD 922

Îlot C – Commerces - Bureaux



Entre bâti communal à rénover et bâti anciens vacants à acquérir

# **LA CONSTRUCTION DU PROJET**

## **Les différentes phases du projet :**

### **Ce qui est réalisé à ce jour :**

- L'état des lieux et le diagnostic par le conseil Municipal
- L'étude de faisabilité par l'architecte choisie après appel d'offre en partenariat avec le Grand Figeac (Service Patrimoine).
- Les négociations et achats immobiliers.
- La conception du projet par le conseil Municipal, l'architecte et conseils.
- La recherche d'accompagnement et de partenariat (Financements et subventions)
- Les études de sols et autres études.
- La recherche d'un porteur de projet pour le commerce.
- Les appels d'offres pour la réalisation des travaux.
- Deux réunions publiques.
- Les travaux de démolition.

### **En cours de réalisation :**

- Les travaux de construction plus particulièrement de l'îlot C - commerces
- Les dossiers de financements
- Etude de faisabilité pour l'énergie des îlots A et B (Logements)

### **A venir :**

- Les travaux de construction des îlots A et B.
- Les travaux VRD.
- Les travaux d'énergies.
- La sécurisation du projet RD922.
- La recherche de locataire, particuliers, professionnels.

# PROJECTION SUR LE PROJET FINALISE



LES JARDINS DE LOUPIAC



HABITAT  
INTERGENERATIONNEL



COMMERCE CO-WOORRING  
ESPACES VERTS



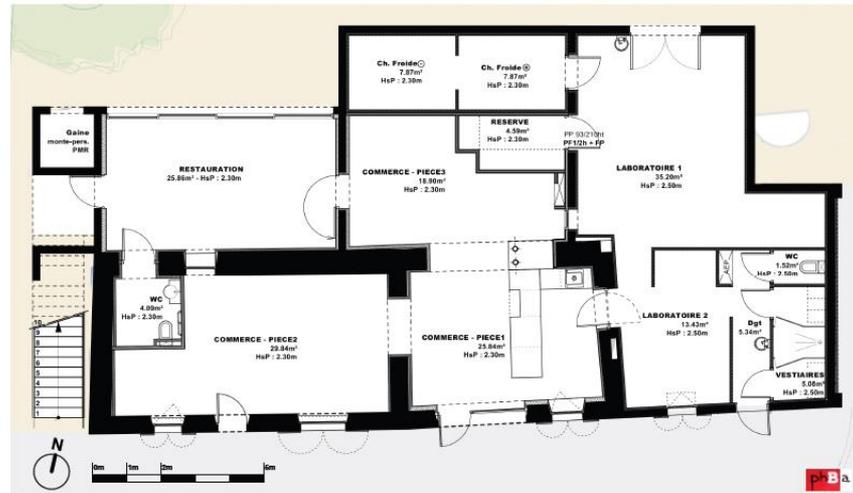
LOCAL PROFESSIONNEL  
LOGEMENTS

# ÎLOT C

- COMMERCE



**LOUPIAC CAUSSE-ET-DIEGE**  
ÎLOT C - BOULANGERIE ET BUREAUX PARTAGÉS  
**BOULANGERIE - 183.93m<sup>2</sup>**



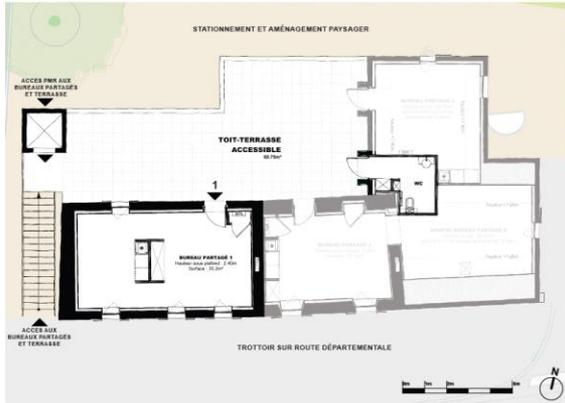
# ÎLOT C

- COMMERCE

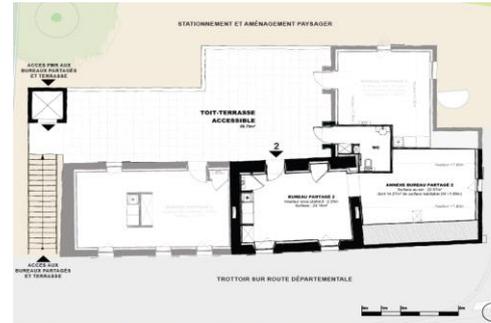


# ÎLOT C

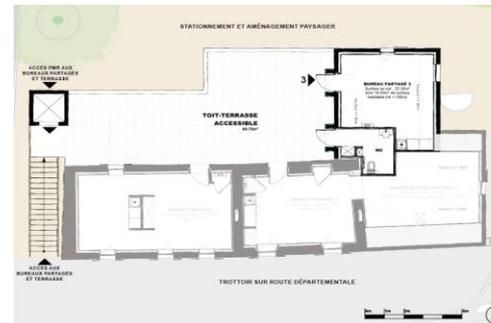
## ► BUREAUX – ESPACES PARTAGÉS



LOUPIAC CAUSSE-ET-DIEGE  
ÎLOT C - BOULANGERIE ET BUREAUX PARTAGÉS  
BUREAU PARTAGÉ 1 - 35.2m²



LOUPIAC CAUSSE-ET-DIEGE  
ÎLOT C - BOULANGERIE ET BUREAUX PARTAGÉS  
BUREAU PARTAGÉ 2 - 38.4m²



LOUPIAC CAUSSE-ET-DIEGE  
ÎLOT C - BOULANGERIE ET BUREAUX PARTAGÉS  
BUREAU PARTAGÉ 3 - 16.5m²



# ÎLOT A



# ÎLOT B



PLAN MASSE - PLAN TOITURE

Echelle 1/100 - Format A3



# VRD - AMÉNAGEMENTS PAYSAGER



# 1.Acquisitions et études

## 1. Montant de l'investissement

DÉPENSES	MONTANTS
Acquisitions foncières	185 000€
Etude de faisabilité	19 146€
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>204 146€</b>

## 2. Plan de financement

PARTENAIRES	MONTANTS
DETR – ETAT	43 000€
DÉPARTEMENT (Etude faisabilité)	12 500€
DÉPARTEMENT (Acquisitions foncières logements)	27 000€
DÉPARTEMENT (Acquisitions foncières commerce)	25 500€
COMMUNE	96 146€
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>204 146€</b>

# 2.Travaux

## 1.Estimation montant de l'investissement

### Phase 1

### Phase 2 : conditionnelle

Ilots	Montant total HT	Ilots	Montant total HT
A : Le Presbytère	866.295,00 €	B : Ancienne épicerie	450.360,00€
B : Maisons ferme	640.816,00€		
C : Ancienne boulangerie	509.588,00€		
D : Apprentis	29.450,00€		
<b><u>TOTAL A+B+C+D</u></b>	<b>2.046.149,00€</b>	<b><u>TOTAL PHASE 1 ET 2</u></b>	<b>2.496.509,00€</b>

## 2.Plan de financement

Financements	%	Montant
DETR (Etat)	30 %	748.952,00€
Région	10 %	249.650,00€
Département	15 %	374.476,00€
Fonds Friche (Etat)	-	398.260,00€
Commune	23 %	575.171,00€

# FINALITE DU PROJET ET ENJEUX

- Le développement d'un habitat locatif pour un public intergénérationnel à revenu modéré,
- La création d'un espace de vie partagé et sécurisé,
- La liaison douce entre toutes les unités composant le projet,
- L'implantation d'un commerce de proximité, et d'un espace de télétravail, Bureaux, local professionnel (Infirmières),
- Dynamisation de la commune.

# STRATEGIES

Du diagnostic à l'élaboration et à la finalisation du projet, la collectivité a élaboré un plan de stratégie suivant :

- L'identification des besoins
- La prise en compte des contraintes liées au bâtis anciens, économiques, sociales et environnementales,
- La mobilisation des acteurs, partenaires du projet,
- L'identification des financeurs,
- Porter la maitrise d'ouvrage, de l'arbitrage à la finalisation du projet,
- L'organisation de réunion publiques,
- La construction d'une démarche de gestion du patrimoine dans la durée,
- L'évaluation du projet.

# PROJET DE VIE SOCIALE

**Le projet aura pour vocation de :**

- Créer de l'offre locative,
- Partager les espaces communs, permettre aux habitants de s'insérer dans la vie de la commune (commerce, lieu de travail, services...)
- Favoriser le « vivre ensemble », pour limiter le risque d'isolement des habitants,
- Eviter les migrations domicile-travail.

# **ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

En fin de réalisation de projet et afin d'intégrer l'Ilot de Loupiac dans une stratégie du patrimoine locatif de la commune, elle devra décliner sa politique d'attribution des logements , et les engagements qu'elle prendra pour y répondre.

Un état des lieux, aura pour finalité la mise en de cette politique, cette politique devra être conforme aux obligations imposées par les partenaires financiers.