

ZOOM
N°2

La
Résidence
du
Faubourg



LAGUIOLE

Aubrac - France



Édito

Je suis heureux de vous présenter la résidence du Faubourg qui a accueilli ses premiers locataires le 18 novembre 2022.

Bienvenue à nos treize nouveaux administrés dont dix sont des nouveaux arrivants actifs.

Le précédent conseil municipal a posé une réflexion globale avec une vision à moyen et long terme pour renforcer et dynamiser le village, autour de trois piliers : les espaces publics, l'habitat et les services.

D'abord conforter les gens qui ont fait le choix de vivre dans le vieux Laguiole, ensuite intéresser de nouveaux investisseurs, le tout dans le but de renforcer l'attractivité, œuvrer à l'accueil de nouveaux habitants afin d'aider nos entreprises à pourvoir leurs emplois et maintenir nos écoles et le collège.

La réflexion sur les projets d'habitat s'est imposée comme nécessaire à notre politique d'attractivité.

Avant d'accueillir sept logements à haute performance énergétique, la résidence du Faubourg a d'abord été une gendarmerie. Redevenue propriété de la commune dans les années 80-90, elle a été mise au service des associations. Mise en vente en 2017, et en l'absence d'acheteur, le projet de logements se concrétise en mars 2019, avec l'approbation par le conseil municipal de deux directives claires et affichées : performance énergétique et qualité de vie, ce qui était visionnaire.

Après le choix de l'architecte en juillet 2019 et le démarrage des travaux en janvier 2021, place à la réception des logements.

Je remercie André BRAS et Ronan AUBERTY qui ont assidument suivi le chantier du début à la fin et apporté leur contribution auprès de notre architecte et bien sûr tous nos financeurs sans qui ce projet n'aurait pu être réalisé : L'Etat, le Département, La Région, la Communauté de Communes, le Crédit Agricole et la prime certinerigy.

Les partenaires ont chacun mesuré l'importance pour le territoire : un projet exemplaire, se traduisant par un engagement financier très fort (68% de financements), ce qui permet de réaliser une opération financière équilibrée qui ne pèse pas sur le budget des laguioisais.

Vincent ALAZARD

Diversifier l'offre de logements pour répondre aux enjeux d'attractivité et de transition écologique

Approuvée en Conseil Municipal le 13 novembre 2020, la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie en logements a débuté en janvier 2021. Inaugurée le 17 novembre 2022, la Résidence du Faubourg a accueilli ses premiers locataires le 18 novembre 2022.

Implantée au cœur du Faubourg récemment rénové (voir Zoom n°1) où elle s'intègre parfaitement grâce au soin apporté à son aspect esthétique, d'un grand confort et exemplaire par sa performance énergétique, la Résidence contribue à la revitalisation de ce quartier historique et dispose de tous les services à proximité.

Située au 33, rue du Faubourg, d'une surface totale de 506 m² répartie sur 3 niveaux plus un sous-sol et des combles, la Résidence se compose de 7 logements de différentes tailles proposés à la location : 3 T2, 2 T3 et 2 T4
La gestion locative des appartements est confiée à l'agence locale Nord Aveyron Immobilier



— Objectifs de la Résidence :

- Accueillir des familles et des nouveaux arrivants
- Accueillir des actifs qui travaillent sur Laguiole
- Faciliter l'emploi des entreprises
- Dynamiser les écoles et les associations

— Challenges de la réhabilitation :

- Mettre en œuvre des matériaux solides et pérennes.
- Prévoir des locaux et des équipements faciles d'entretien.
- Répondre aux réglementations en vigueur (thermique, sécurité, acoustique, ...)
- Atteindre à minima la classe énergétique C avec au moins 30% de gain énergétique
- Conserver l'aspect patrimonial de l'immeuble

Une rénovation globale de qualité et performante

FOCUS SUR

Les « atouts » de la Résidence

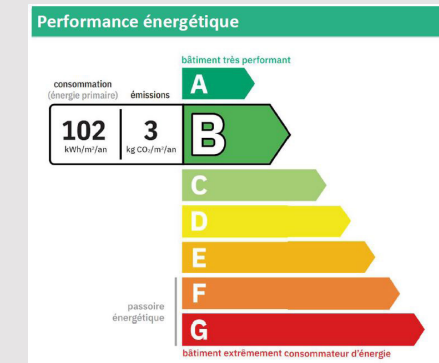
- Résidence sécurisée par interphone
- Cuisines et salles de bain équipées
- Balcons/terrasses et grandes baies vitrées avec vue dégagée, exposition Sud-ouest
- Cave pour chaque logement
- Cellules de collecte de déchets à proximité
- Aménagements extérieurs : accès, espace jeux, préau commun (stockage vélo, poussettes...), jardin...



- Stationnement couvert privé aménagé sous le parking public
- Désimperméabiliser ! : La voirie du secteur Sud du bâtiment (150m²) a été supprimée et végétalisée dans le but de limiter les chaleurs, favoriser la circulation piétonne et le bonheur des enfants.

FOCUS SUR

La haute performance énergétique et acoustique



Confort d'été/hiver :
climatisation, toiture isolée, fenêtres équipées de volets roulants extérieurs/brise soleil, double vitrage, optimisation de l'apport solaire naturel

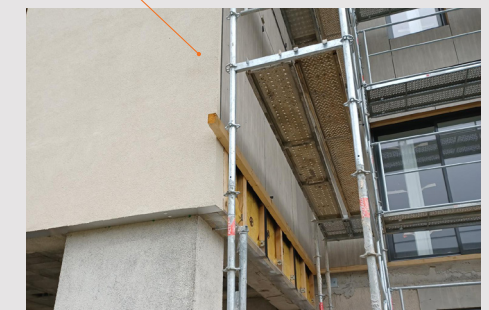
Chauffe-eau thermo dynamique individuel

Confort acoustique :
local technique protégé par des baffles acoustiques, planchers adaptés pour supprimer les nuisances sonores, coffrets autour des gaines techniques pour supprimer les bruits parasites

Chauffage :
pompe à chaleur Air-Air individuelle et réversible / Electrique

Production d'énergies renouvelables :
32 m² de panneaux solaires photovoltaïques pour neutraliser la consommation des communs

Isolation thermique par l'extérieur



L'isolation du bâtiment et les nouveaux équipements permettent une faible consommation d'énergie et garantissent un faible impact environnemental.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et l'étude thermique avant/après travaux montrent un net gain énergétique atteint : 80 % (Energie Primaire).

Le bâtiment passe ainsi de la classe G à la classe B en consommations d'énergie et de la classe E à la classe A sur le plan des émissions de gaz à effet de serre. Le Diagnostic de Performance Énergétique a été remis aux locataires avec les recommandations d'usages et les consignes des bons gestes éco-responsables

Chiffres clés

7 logements

13 locataires dont 10 nouveaux arrivants accueillis à l'automne 2022

80 % gains d'énergie

Travaux subventionnés à 68%

Coût global de l'opération 1 309 470 € HT

Témoignages



ANDRÉ BRAS
Élu

« Ce que je retiendrai de ce projet, et qui a été un véritable atout, c'est l'entente, l'écoute entre tous les partenaires, architecte, bureau de contrôle, entreprises, élus et services techniques pour trouver les solutions nécessaires à la bonne réalisation du chantier. Il a fallu tenir compte des difficultés liées à la réhabilitation d'un bâtiment existant.

Les entreprises ont dans la globalité apporté toutes leurs compétences, leur professionnalisme, et se sont complètement investies pour mener à bien cette belle réalisation. Personnellement j'ai apprécié l'investissement et les compétences de Ronan, que je remercie pour son implication totale dans sa fonction et dans ce projet. »



**GUILHEM
LEBARON-KHERIF**
Architecte du projet

« Ce projet de réhabilitation des locaux et logements de l'ancienne gendarmerie de Laguiole révèle la volonté de la mairie

d'offrir un bâtiment en tous points conformes aux exigences de notre époque. Nous sommes, en tant qu'équipe de maîtrise d'œuvre, ravis d'avoir pu œuvrer dans ce sens car les énergies renouvelables ont été mises au centre de la conception de la rénovation du bâtiment.

Ce partenariat pour offrir un équipement confortable et peu énergivore aux sept logements créés a demandé une implication forte de part et d'autre et les échanges avec Messieurs André Bras (élu) et Ronan Auberty (directeur technique) furent nourris afin d'apporter la meilleure réponse aux impératifs ambitieux initiaux.

Nous avons conservé le maximum d'éléments structurels en place tout en apportant toutes

les modifications et composantes nécessaires au respect des enjeux environnementaux toujours plus prégnants. Au-delà des performances énergétiques, la notion de nuisances et de confort des occupants fut primordiale.

Les tests et essais de contrôle ont validé les engagements du départ et le rendu final de l'ouvrage nous permet d'être fiers de cette collaboration fructueuse pour tous.

Il reste maintenant aux futurs occupants de profiter pleinement de cet équipement totalement contemporain que la commune de Laguiole met à leur disposition.

En tant que mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre, je tiens également à remercier, en plus du maître d'ouvrage, l'implication de toutes les entreprises ayant contribué à cette belle opération qui a revitalisé et redonné tout son intérêt à un immeuble vieillissant entièrement transformé pour affronter sereinement les années à venir ! »

Le Saviez-vous ?

La gendarmerie s'est délocalisée en 1988

Vestiges de sa fonction carcérale, les deux cellules de détention dites « chambres de sûreté » avec pour seul couchage un lit en béton situées dans l'aile la plus récente du bâtiment ont été transformées en une chambre pour le T2 en rez de jardin avec tout le confort moderne d'aujourd'hui. Au sous-sol, dans la partie opposée, les encadrements et voutes en pierres de ce qui étaient probablement les plus anciennes cellules du cachot ont été préservés. Ces pièces rénovées serviront désormais de celliers privatifs aux résidents. L'immeuble est ainsi réhabilité tout en conservant une part de son histoire « insolite » !