



le village de
Lalouvesc

En partenariat avec



EPORA

Appel à manifestation d'intérêt

Saint-Monique à Lalouvesc

Juillet 2023

PREAMBULE

Le présent appel à manifestation d'intérêt est lancé par la commune de Lalouvesc, en collaboration étroite avec le Syndicat Mixte des Rives du Rhône et l'EPORA, et s'inscrit dans **la stratégie de sobriété foncière**.

Afin d'accompagner la trajectoire de sobriété des Rives du Rhône et de répondre aux exigences nationales de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les élus du Syndicat Mixte des Rives du Rhône ont souhaité prendre à bras le corps **la requalification des friches**. Après une première phase d'identification exhaustive de l'ensemble des friches économiques du territoire des Rives du Rhône, un travail plus approfondi a été engagé sur un portefeuille d'une quinzaine de friches en partenariat avec l'EPORA, les 6 EPCI membres du SMRR et les communes concernées par les friches retenues.

Un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, piloté par le cabinet Lieux Fauve a accompagné le Syndicat mixte des Rives du Rhône dans la réalisation des études sur ce portefeuille des friches sur les années 2022-2023.

Dans ce cadre, une étude pré-opérationnelle a été réalisée sur la maison de Sainte-Monique, bâtiment vacant propriété de la commune de Lalouvesc.

L'AMI a pour objectif de concrétiser l'avenir de la maison Sainte-Monique en trouvant un porteur de projet qui lui apportera une nouvelle occupation. La finalité de l'AMI **est la cession au porteur de projet de l'ensemble du bâtiment Sainte-Monique**.

PRESENTATION DU SITE

Contexte de Lalouvesc : tourisme culturel et religieux et forces associatives

La commune de Lalouvesc fait partie de la communauté des communes de Val d'Ay, située dans le Nord de l'Ardèche et faisant la transition entre la vallée du Rhône et la montagne vivaroise. Ce territoire regroupe 8 communes avec une population totale d'environ 6000 habitants. Lalouvesc compte 379 habitants, un nombre qui se maintient ces 10 dernières années.

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.

Lalouvesc est connu comme **un important site de pèlerinage catholique**. Chaque année, un flux important des pèlerins se rend à Lalouvesc pour visiter la basilique de Saint Jean-François Régis.

Outre son aspect patrimonial, Lalouvesc offre un **cadre naturel** propice également au tourisme. Situé à l'altitude de 1080 mètres, il est connu pour les itinéraires de randonnée à travers les paysages verdoyants et vallonnés de la région. D'un côté, Lalouvesc s'ouvre sur la vallée du Rhône, le mont Blanc et la chaîne des Alpes. De l'autre le village s'ouvre sur le mont Mézenc, et l'ensemble des Cévennes. L'office de tourisme de Val d'Ay est basé à Lalouvesc.

Lalouvesc constitue ainsi **la principale polarité touristique du Val d'Ay**. Elle dispose d'une offre d'hébergement diversifiée, mais aussi d'une programmation culturelle variée et attractive, notamment par l'intermédiaire de deux associations locales très dynamiques : Carrefour des Arts et le Comité des fêtes. La saison estivale qui peut s'étendre de mars à octobre est forte des différents événements et peut facilement faire tripler la population du village.

La commune dispose d'un **tissu commercial de proximité et d'artisanat tourné vers le tourisme** bien développé ainsi que d'une **offre d'équipements et de services** : point poste communal, bibliothèque, EHPAD, le SDIS, de professionnels médicaux.



La rue principale du village (© François Bassaget)



La vue générale du village (© Zimpalaa)

La maison Saint-Monique : état actuel et potentiel de mutation

Le bien immobilier constitue un ensemble unique en monopropriété qui appartient à la Commune de Lalouvesc.

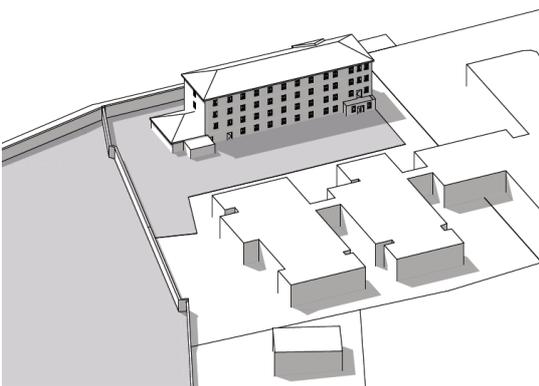
La maison Ste Monique, initialement occupée par l'ancienne Colonie d'Oran, se trouve à proximité du centre-village, du nouvel EHPAD et du Cénacle. La construction de l'EHPAD a permis d'améliorer l'accessibilité du site, en rendant notamment l'accès en cars possible.



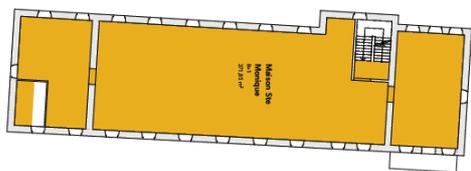
Propriété de la commune, le bâtiment est situé sur un terrain de 2 462 m² et est construit sur quatre niveaux : un rez-de-chaussée de 485 m² et trois étages de 387 m² chacun soit un totale d'environ 1650 m² de surface de plancher. Actuellement la maison dispose de deux noyaux de circulation verticale (escaliers) accompagnés de sanitaires à tous les niveaux.

Le RDC est actuellement composé de différents espaces : ancien réfectoire, salle du personnel, salle de réunion et infirmerie. On y retrouve également des locaux techniques tels que la cuisine, et les réserves associées.

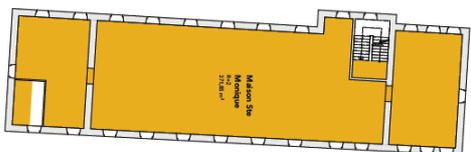
Les trois étages regroupent l'offre actuelle d'hébergement avec des chambres de tailles diverses, des salons d'étages et salles de bains communes.



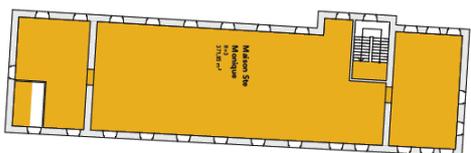
Vue 3D de l'existant (étude de faisabilité Lieux Fauves)



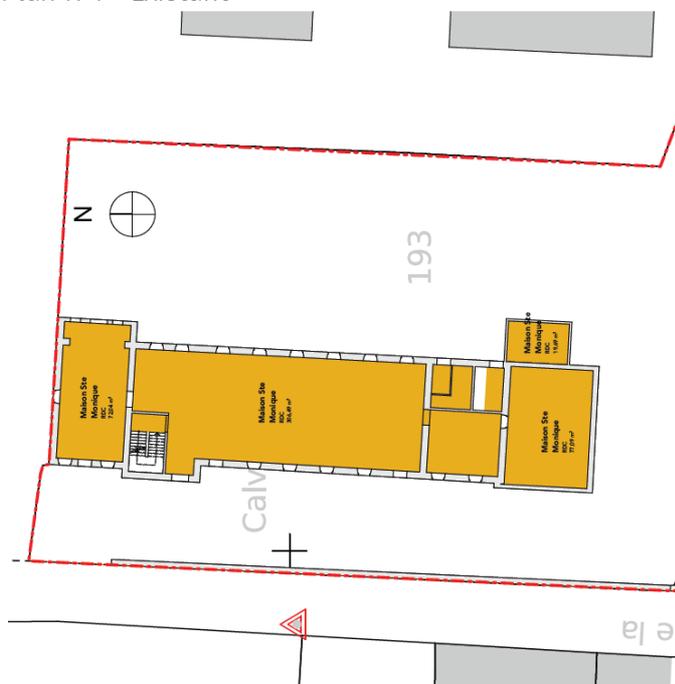
Plan R+3 - Existant



Plan R+2 - Existant



Plan R+1 - Existant



Plan RDC - Existant



Plan de l'existant et état du bâti (étude de faisabilité Lieux Fauves)

Les plans détaillés de l'existant par étage sont disponibles en annexe.

La maison étant sans fonction depuis quelques années son état se dégrade, mais la bonne conservation générale, sa forme et son fonctionnement lui donnent une capacité d'accueillir différents types de programmes. Certains travaux restent néanmoins indispensables à sa mutation, notamment s'assurer de la bonne étanchéité de la toiture, une réfection des façades et une mise aux normes du réseau électrique.

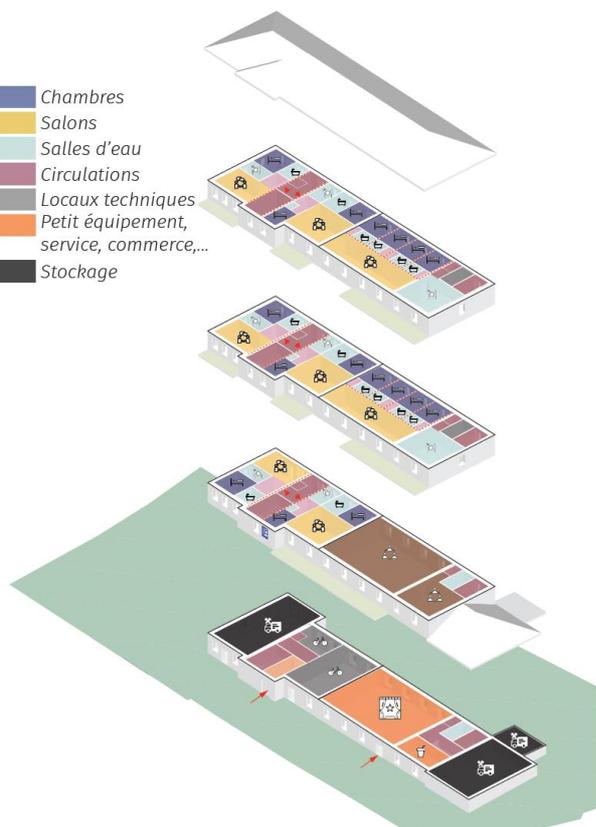
Concernant le projet envisagé sur le site, la commune reste ouverte à toute proposition, que ce soit pour du logement (classiques, colocations solidaires ou intergénérationnelles...), de l'économie (tourisme, artisanat...) ou toute autre activité. Si la conservation du bâtiment existant reste intéressante, la commune n'est pas fermée à un projet qui prévoirait une démolition partielle ou totale du bâtiment.

Une faisabilité architecturale a été réalisée dans l'objectif de vérifier la faisabilité des deux types des programmes : logement collectif et hébergement, et des locaux communaux. Cette étude de faisabilité doit aider les porteurs de projets à se projeter, mais ne doit pas être considérée comme un unique scénario possible.

La faisabilité a pris comme hypothèses la division du bâtiment en deux parties :

- **Dans les étages**
 - Au nord : Une offre de logements T2 et T3 pouvant être indépendants du reste du bâtiment.
 - Au sud : Une capacité à retrouver 4 hébergements indépendants (salle d'eau et chambres individuelles) avec un salon commun, un balcon, une cuisine et une laverie communs par étage.
- **Au RDC**
 - Au nord : Les communs des logements et la possibilité de retrouver deux activités ou commerces ou bien du stockage communal.
 - Au sud : Une capacité de stockage communal qui varie en fonction de l'implantation d'autres programmes : accueil d'hébergement ou colocation, salle polyvalente...

- Chambres
- Salons
- Salles d'eau
- Circulations
- Locaux techniques
- Petit équipement, service, commerce,...
- Stockage



Vue 3D proposition de réaménagement
(étude de faisabilité Lieux Fauves)

Les documents de l'étude de faisabilité (plans et tableaux des surfaces) sont joints en l'annexe.

Outre les travaux indispensables de mise aux normes de la sécurité et d'accessibilité (en fonction du programme projeté dans le bâtiment), les types des travaux qui ont été identifiés dans le cadre de la faisabilité de reconversion en logement et hébergement sont les suivants :

- Curage intérieur
- Création d'ascenseurs
- Changement des menuiseries extérieures et des occultations
- Ravalement des façades
- Réfection de la toiture
- Création de balcons
- Aménagements intérieurs
- Aménagements paysagers et de parking à l'extérieur

Par ailleurs, une réflexion globale est en cours à l'échelle de la commune sur le projet d'implantation d'une chaufferie bois, dans le but de développer la filière bois et de diminuer les coûts de chauffage des bâtiments. Si le projet se poursuit, il semble opportun d'envisager le raccordement de la maison Sainte-Monique au réseau de chaleur et donc des travaux d'isolation du bâtiment afin de limiter les déperditions de chaleur.

OBJECTIFS DE L'AMI

Attendus en termes de programme

Le diagnostic programmatique réalisé par le groupement identifie plusieurs enjeux de la programmation :

- Compléter l'offre d'hébergement liée au tourisme associatif, social et solidaire en accord avec un fonctionnement saisonnier marqué ;
- Adapter les bâtis existants et vacants à l'arrivée de nouveaux habitants, notamment des jeunes familles ou des personnes âgées ;
- Interroger le vivier culturel pour pouvoir répondre à d'éventuels besoins en termes d'accueil, de salles équipées ;
- Réintroduire un point d'accroche et de lien à la pratique agricole par l'alimentaire.

Des pistes de programmes déjà étudiées dans le cadre de l'étude de faisabilité sont les suivantes :

- Des logements atypiques de standing en duplex ;
- Une petite offre d'hébergement touristique dans une démarche écotourisme solidaire (auberge, foyer...) ;
- Une salle polyvalente avec quelques bureaux associatifs et du stockage.

Néanmoins les candidats sont libres de proposer une autre programmation, dès lors qu'elle est tournée vers les forces locales du territoire, s'intègre sur le site et respecte l'identité du village.

Par ailleurs, il est à noter que si le programme envisagé par le porteur de projet le permet, la collectivité est intéressée pour travailler en partenariat avec lui afin de pouvoir retrouver une salle polyvalente et une salle de réunion pour les associations du village ou bien simplement une surface de stockage.

Attendus en termes de montage

L'intention de la Commune est de céder l'ensemble immobilier. Une acquisition foncière simple est possible, ou en alternative un montage en bail à réhabilitation. Les travaux devront être réalisés par le porteur de projet.

Le projet peut être porté par un candidat unique ou un groupement de porteur de projet. L'ensemble immobilier peut fonctionner en propriété unique ou en copropriété.

CONDITIONS DE L'AMI

Calendrier de l'AMI

Peuvent répondre à cet appel à manifestation d'intérêt tou(te)s les candidat(e)s, qu'ils/elles soient seul(e) ou associé(e)s dans un collectif, particuliers comme entreprises. La sélection des candidat(e)s se fera en deux phases :

1. Phase de sélection des candidat(e)s

Remise des dossiers de candidature selon les modalités détaillées au présent document : 30 novembre 2023 à 12h.

Sélection des candidatures par jury.

Une visite du bâtiment pourra être organisée à la demande des candidats avant la date limite de remise du dossier de candidature en contactant la mairie.

2. Phase de sélection du projet

Lors de cette phase, la commune et ses partenaires travailleront avec les candidat(e)s retenu(e)s lors de la 1^{ère} phase pour affiner leurs projets et réaliser la sélection finale. La mairie et ses partenaires accompagneront les porteurs et porteuses de projets dans ces démarches afin d'affiner leur projet (recherche de partenaires, subventions mobilisables, études pré-opérationnelles et montage financier...).

La mairie et ses partenaires pourront aussi proposer à plusieurs porteurs et porteuses de projets de se rapprocher pour éventuellement porter un projet collectif.

Composition et remise des dossiers

• Le dossier de candidature

Il est attendu des candidats à l'AMI qu'ils remettent un dossier comprenant les éléments suivants :

- un dossier de présentation des porteurs du projet dont les CV des candidat(e)s ;
- une synthèse du projet envisagé avec notamment la présentation du programme envisagé, la justification au regard des enjeux du territoire, le type de requalification à priori envisagé pour le bâtiment... ;
- des informations sur le montage financier et/ou juridique envisagé ;
- le planning envisagé ;
- une lettre de motivation d'une page maximum.

• Modalités de dépôt de candidature

Les candidatures sont à transmettre à la mairie de Lalouvesc, soit en version papier à l'adresse suivante :

*Mairie de Lalouvesc
A l'attention de M. le Maire
Rue des Cévennes 07520 Lalouvesc*

Soit en version numérique par mail : mairie@lalouvesc.fr

Pour toute demande d'information complémentaire, vous pouvez **contacter la Mairie de Lalouvesc** :

Tél mairie : [04 75 67 83 67](tel:0475678367)

email mairie : mairie@lalouvesc.fr

Critères d'analyse des candidatures

Les candidatures seront sélectionnées en fonction de plusieurs critères :

- adéquation du projet proposé avec les objectifs de la mairie ;
- qualité du projet proposé ;
- motivations du/des candidat(e)s.