MAIRIE
DU
FOUSSERET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 avril 2025

REÇU LE :
18 AVR. 2025
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

DOSSIER N° 2025-18 : CONTRACTUALISATION AVEC LA SEM ARAC

L'an deux-mille-vingt-cinq, le huit avril, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la ville du Fousseret, légalement convoqué le deux avril de la même année, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre LAGARRIGUE, Maire du Fousseret.

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 19	VOTANTS : 19
PRESENTS : 16	MM. LAGARRIGUE Pierre, BANULS Cédric, BOST Romain, BOULINEAU Christophe, DAURE Nicolas, FRONTEAU Joris, GALIAY Jean-Sébastien, MARTINIE Laurent, VILLEMUR Frédéric Mmes BENAZET Nadine, DROCOURT Angélique, CAPOUL Sabine, LAFARGUE Claudine, NAUSSAC Frédérique, PERONNET Odile, TORILLON Martine
ABSENTS : 3	BELMONTE José : procuration à MARTINIE Laurent DUTREICH Nicole : procuration à CAPOUL Sabine LIGONNIERE Vincent : procuration à BANULS Cédric

SECRETAIRE DE SEANCE : CAPOUL Sabine

M. Le Maire rappelle à l'assemblée que :
- la Commune a engagé une démarche de revitalisation et redynamisation de son bourg, soutenue par plusieurs dispositifs partenariaux tels que Village d'Avenir côté Etat et Bourg-Centre côté Région, et nourrie de nombreux projets réalisés (Halle, Place de la Halle...), en cours (salle sportive du Picon) ou à venir ;
- parmi ces projets figurent les rénovations, requalifications, réhabilitations et réemploi de quelques bâtiments propriété de la Commune à ce jour désaffectés : anciennes gendarmerie et mairie, immeubles Couget et Phylomène, ancien abattoir.
- pareille opération requiert au préalable une étude urbaine, à la fois stratégique et pré-opérationnelle, à confier à des experts, au premier rang desquels figure l'Agence Régionale pour l'Aménagement et la Construction en Occitanie / ARAC, à travers sa Société d'Economie Mixte / SEM.

M. le Maire souligne que l'objectif de cette étude est de disposer rapidement d'un maximum d'éléments permettant d'exploiter et de valoriser le patrimoine communal de manière optimale, selon des modalités qui restent à définir puis à arrêter. Pour cela, sont envisagés :

- un volet stratégique : état des lieux et diagnostics globaux, notamment sur la dynamique du logement et des activités (demande et offre), les conditions et les opportunités ;
- un volet pré-opérationnel : scenarii de déploiement urbain quant aux logements et activités, en coordination et en cohérence sur les usages, intégrant tout particulièrement le patrimoine communal à ce jour désaffecté ;
- un volet opérationnel : montages juridiques et financiers quant aux rénovations, requalifications, remises sur le marché, exploitation et gestion dudit patrimoine communal.

Pour la réalisation de ladite étude, M. le Maire informe les membres du Conseil Municipal que, sur suggestion de la Région Occitanie, dans le cadre du contrat Bourg-Centre, la Commune s'est rapprochée de la SEM ARAC Occitanie pour requérir de sa part une proposition technique et financière. Il résulte de ces échanges l'offre d'un contrat de prestations intellectuelles visant à réaliser une étude de programmation urbaine et immobilière des bâtiments communaux au Fousseret décomposée en quatre missions :

- Mission 1 : Lancement de mission et collecte des données
- Mission 2 : Diagnostic de territoire et approche patrimoniale
- Mission 3 : Elaboration d'un schéma stratégique d'usage des bâtiments pré-identifiés
- Mission 4 : Faisabilité économique et juridique

Le détail des missions est décrit dans la note méthodologique annexée au contrat, et a été exposé par les agents et sous-traitants de la SEM en amont de la séance de ce jour du Conseil municipal.
Le montant de l'étude proposée s'élève à 39 900,00 € HT, soit 47 880,00 € TTC.
M. le Maire précise que la SEM ARAC Occitanie s'associe dans ce cadre à la société ISTHME, qui interviendra en qualité de sous-traitant, et que la proposition technique et financière de la SEM ARAC Occitanie permettrait effectivement de répondre aux besoins parfaitement identifiés de la Commune.

Par conséquent, M. Le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir l'autoriser à signer le contrat de prestations intellectuelles avec la SEM ARAC Occitanie et à prendre toute décision concernant la passation, l'exécution et le règlement de ce dernier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de la Commande Publique ;
Vu le projet de contrat de prestations Intellectuelles entre la Commune et la SEM ARAC Occitanie et la note méthodologique ;
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE À LA MAJORITE (3 contre : MM. BOULINEAU et GALIAY ainsi que Mme TORILLON ; 6 abstentions : MM. BANULS, LIGONNIERE et VILLEMUR ainsi que Mmes BENAZET, DROCOURT et NAUSSAC) :

ARTICLE 1 : d'approuver la proposition de prestations intellectuelles de la SEM ARAC à la Commune du Fousseret pour un montant de 39 900,00 € HT, soit 47 880,00 € TTC, ayant pour objet la réalisation de l'étude de programmation urbaine et immobilière de bâtiments communaux au Fousseret (31).

ARTICLE 2 : de prévoir les crédits correspondants au budget primitif 2025.

ARTICLE 2 : d'autoriser M. le Maire à prendre toute décision, à signer tout document et à mener tout acte concernant la passation, l'exécution et le règlement du contrat de prestations intellectuelles avec la SEM ARAC Occitanie en vue la réalisation de ladite étude.

ARTICLE 3 : de permettre à M. Le Maire de solliciter toute subvention possible auprès de l'Etat (DETR, DSIL, FNADT, Fonds Vert…), de la Région (notamment dans le cadre du Plan Habitat Durable) et autres (Communauté de Communes…), sur la base du montant ainsi arrêté.

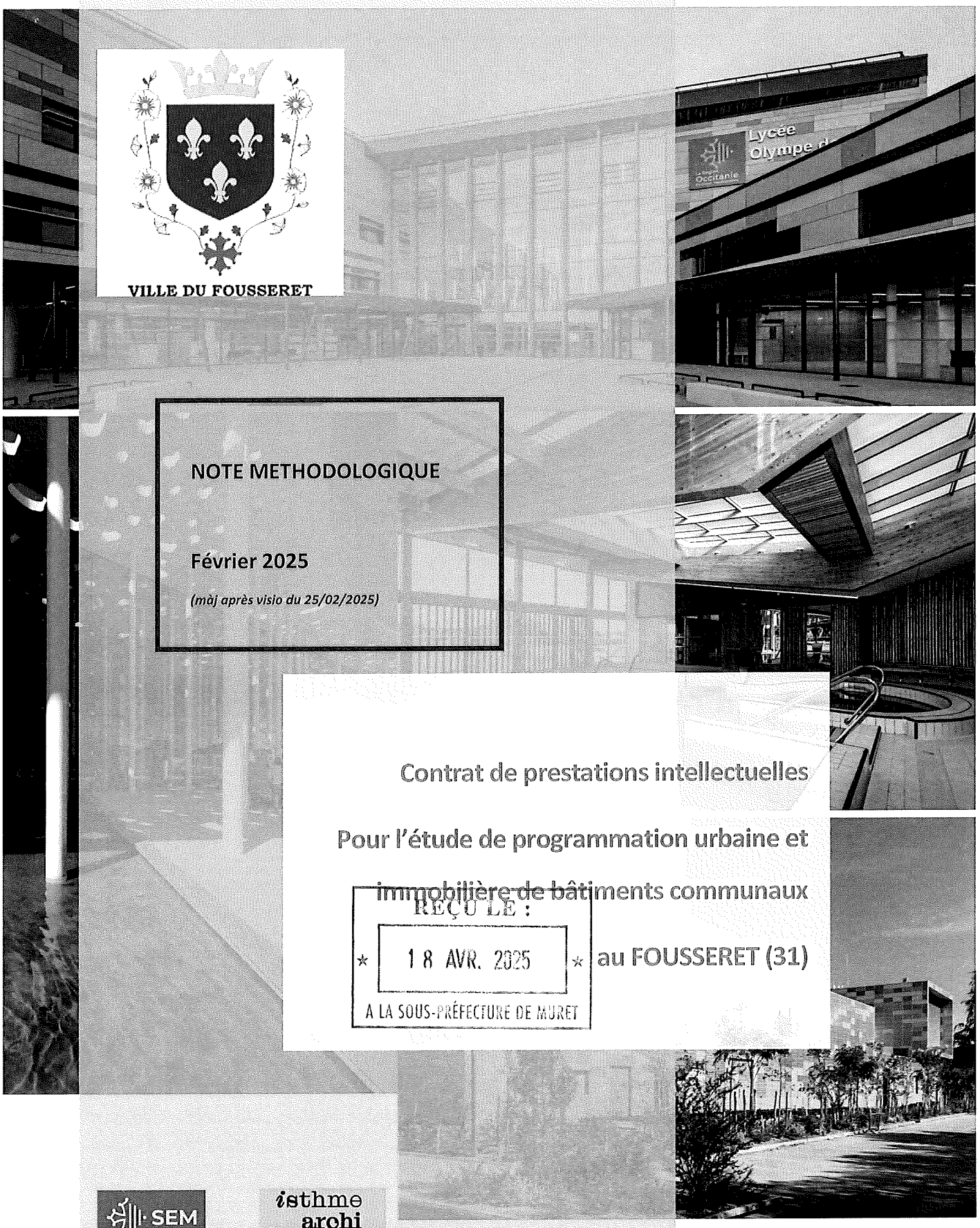
ARTICLE 4 : de transmettre la présente délibération à Monsieur le Sous-Préfet pour contrôle de légalité.

Le Fousseret, le 8 avril 2025

Le Maire,
Pierre LAGARRIGUE



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication, par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 - Téléphone : 05 62 73 57 57 - Fax : 05 62 73 57 40 ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : http://www.telerecours.fr



VILLE DU FOUSSERET

NOTE METHODOLOGIQUE

Février 2025

(màj après visio du 25/02/2025)

Contrat de prestations intellectuelles

Pour l'étude de programmation urbaine et immobilière de bâtiments communaux au FOUSSERET (31)

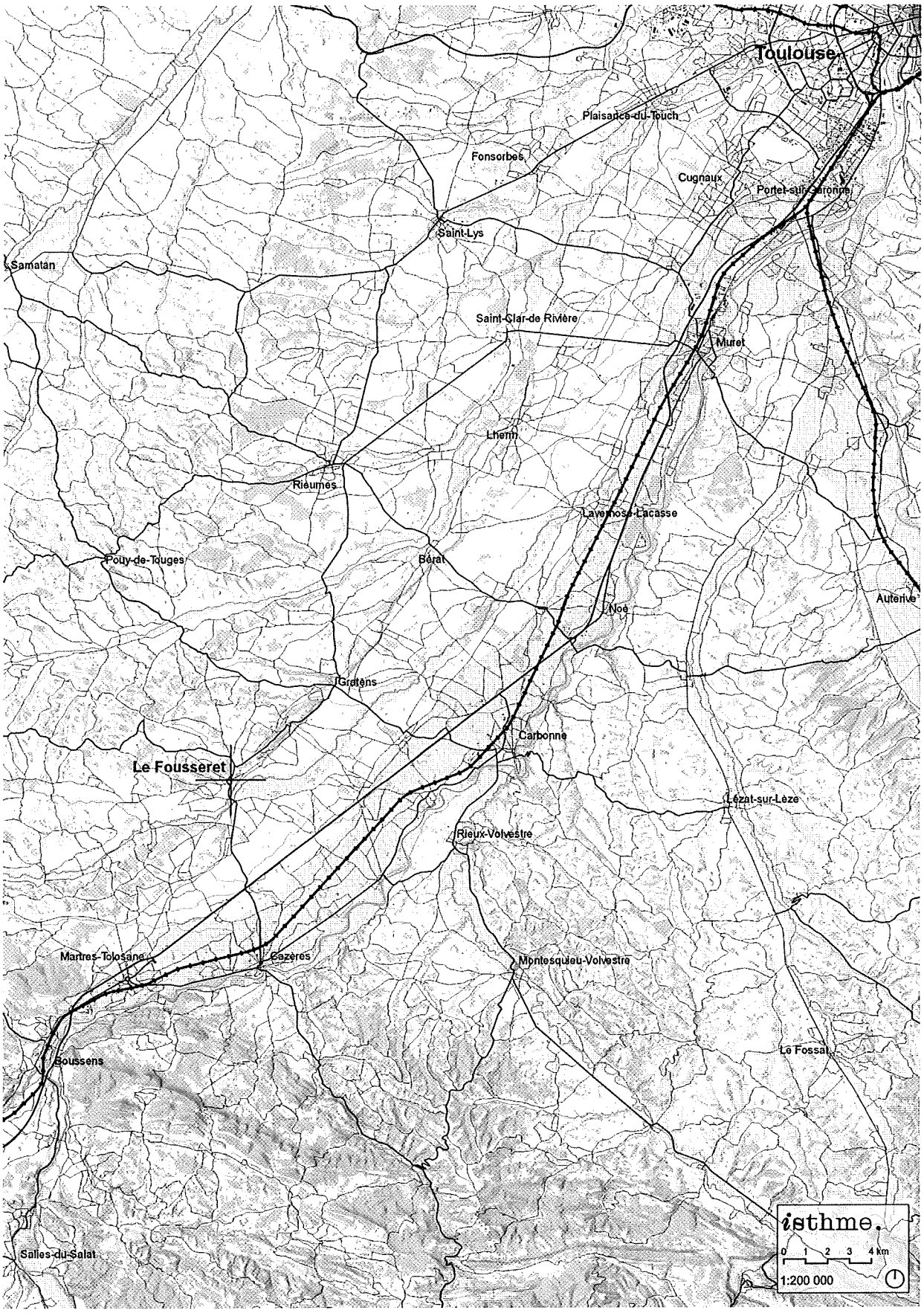
REÇU LE :
18 AVR. 2025
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

SEM ARAC Occitanie

isthme archi teoture et urba nisme .

SOMMAIRE

COMPREHENSION DU CONTEXTE 4
PERIMETRE DE LA MISSION 5
OBJECTIFS ET METHODOLOGIE DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION 8
Objectifs de mission 8
Etape 0 : Lancement de mission et collecte des données 8
Etape 1 : Diagnostic de territoire et approche patrimoniale 9
Etape 2 : Elaboration d'un schéma stratégique d'usage des bâtiments pré-identifiés 12
Etape 3 : Faisabilité économique et juridique 13
MONTANT DE L'OFFRE 14
CALENDRIER DE REALISATION 16
EQUIPE 16
ANNEXES (Présentation sociétés, CV, références) 17


Toulouse
Plaisance-du-Touch
Fonsorbes
Cugnaux
Portet-sur-Garonne
Saint-Lys
Samatan
Saint-Clar-de-Rivière
Muret
Lherm
Rieumes
Lavernose-Lacasse
Pouy-de-Touges
Bérat
Auterive
Noé
Gratens
Carbonne
Le Fousseret
Lézat-sur-Lèze
Rieux-Volvestre
Martres-Tolosane
Cazères
Montesquieu-Volvestre
Le Fossat
Boussens
Salies-du-Salat
isthme.
0 1 2 3 4 km
1:200 000

COMPREHENSION DU CONTEXTE

La commune du Fousseret, située dans le département de la Haute-Garonne, appartient à la Communauté de communes Cœur de Garonne et au PETR Pays Sud-Toulousain.

Elle se trouve à environ ¾ h et 50 kilomètres de Toulouse et compte 1 932 habitants. Elle est située à 6 kms de l'A64 (Toulouse <> Bayonne), ce qui lui permet de présenter une certaine attractivité au regard du desserrement des ménages et du mouvement de périurbanisation. Elle se trouve dans les franges sud-ouest de l'agglomération toulousaine, tout en étant intégrée dans l'aire d'attraction de cette dernière.

Elle a établi et signé un *Contrat Bourg-Centre* avec la Région Occitanie pour la période 2023-2028, qui lui permet d'être accompagnée dans son projet de développement. Dans ce cadre, la commune a défini plusieurs mesures opérationnelles afin de relever différents défis pour son territoire. Parmi les actions qu'elle souhaite mener, elle a inscrit la réalisation d'une « étude urbaine stratégique et opérationnelle de requalification et de gestion du patrimoine communal ».

La fiche action qui décrit cette étude précise que plusieurs bâtiments communaux ont été pré-identifiés. Il s'agit de bâtiments en cœur de bourg pour 4 d'entre eux (ancienne Mairie, grange Couget, Maison Phylomène et ancien abattoir), ainsi que l'ancienne gendarmerie qui est un peu plus excentrée.

Le souhait de la commune concernant cette action est de pouvoir disposer d'éléments lui permettant de valoriser ce patrimoine communal.

L'étude attendue par la commune doit comporter plusieurs volets :

- volet stratégique : état des lieux et diagnostics globaux, notamment sur la dynamique du logement et des activités (demande et offre), les conditions et les opportunités.

- volet pré-opérationnel : scenarii de déploiement urbain quant aux logements et activités, en coordination et en cohérence sur les usages, intégrant tout particulièrement le patrimoine communal à ce jour désaffecté (bâtiments pré-identifiés = ancienne Mairie, grange Couget, Maison Phylomène, ancien abattoir, ancienne gendarmerie) et dans une réflexion où il existe un projet de construction d'un bâtiment pour le SDIS (maîtrise d'ouvrage du Département 31) libérant l'actuel bâtiment communal occupé pour le SDIS. Ce bâtiment pourra alors regrouper différentes entités des Services Techniques de la commune.

- volet opérationnel : montages juridiques et financiers quant aux rénovations, requalifications, remises sur le marché, exploitation et gestion dudit patrimoine communal

Sur cette base, la proposition ci-après détaille le contenu de la mission proposée afin de pouvoir répondre à cet objectif.

PERIMETRE DE LA MISSION

Les bâtiments concernés par l'étude sont indiqués ci-après



Le périmètre de la mission concerne le cœur de bourg du Fousseret pour l'analyse urbaine avec un focus sur 4 à 5 bâtiments communaux. Les éléments indiqués ci-dessous sont extraits de la fiche action du contrat bourg centre.

- L'ancienne gendarmerie



Bâtiment construit en 1971, propriété de la Commune mise à disposition de la Gendarmerie nationale jusqu'en 2020, vide depuis lors, composé de petits bureaux côté entrée principale en rez-de-chaussée, et de 6 logements T3-T4 sur 4 étages à compter du 1. À noter plusieurs pièces en sous-sol (anciennes cellules), deux aires de stationnement (intérieur et extérieur de l'enceinte), et possibilité de garage(s).

Etat correct, nécessitant surtout un rafraichissement et une mise aux normes, accessibilité incluse. La rénovation thermique à programmer impérativement, inclura une isolation thermique des murs par l'extérieur et la substitution d'une solution renouvelable au vieux chauffage au fioul.

Situation en entrée sud du centre-bourg, avec l'avantage de connexion directe à l'autoroute A64 et à Cazères, en passant par Benque, et l'inconvénient d'une absence d'une liaison douce audit centre-bourg (impossible à aménager sur la RD6).

- L'ancienne Mairie



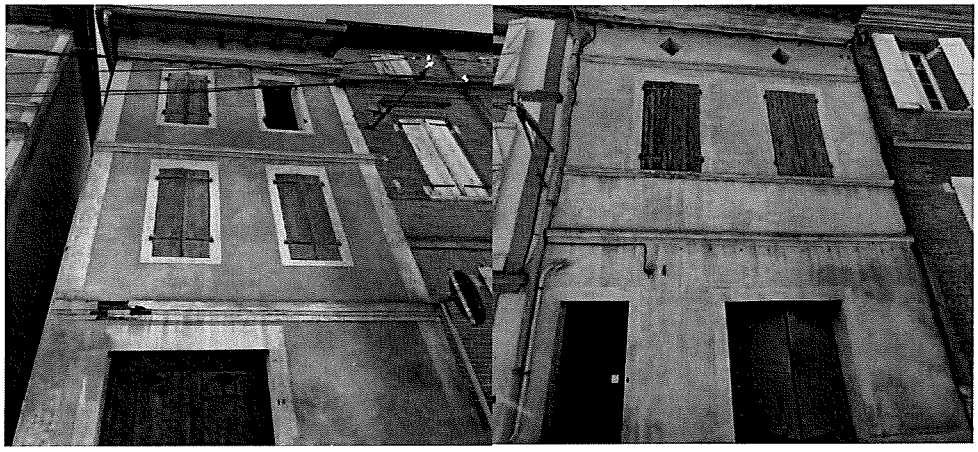
Bâti pittoresque de cœur de bourg en R+2, ayant abrité autrefois la Mairie, avant déménagement dans ses locaux actuels, encore propriété communale. L'ensemble forme un U comblé par une

courette. Il n'est pratiquement plus utilisé, si ce n'est par les Restos du Cœur, mais est entretenu à minima (récents travaux sur la façade orientale et son balcon).

La situation en plein centre, à proximité immédiate de l'essentiel des services et commerces, comme des lieux de sociabilité. Se pose la question du stationnement pour les futurs résidents, qui, pour sa part, ne pourra pas être complètement adjacent, mais alentour (Halle, Paty, Picon, Jardiniers...).

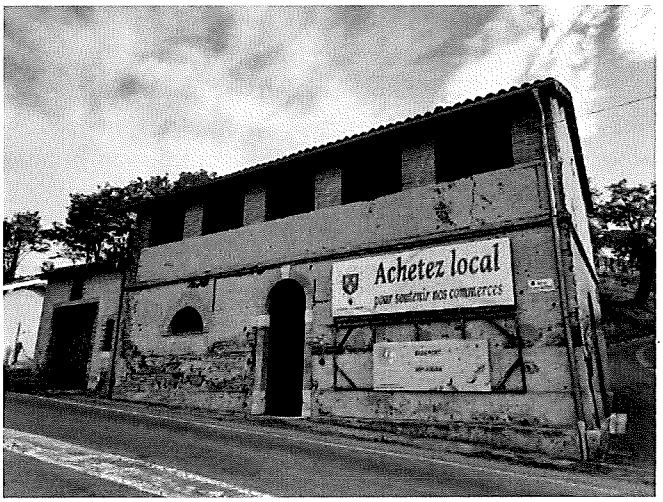
Le rez-de-chaussée serait réservé à un usage professionnel.

- La grange Couget et la Maison Phylomène



2 propriétés communales de cœur de bourg, inoccupées et inexploitées de longue date.

- L'ancien abattoir



L'ancien abattoir est un patrimoine communal d'ordre historique, est situé sur le bord septentrional de la RD6, entre le bâtiment postal et la coopérative. Le bâti est spacieux, avec ouverture récemment aménagée en latérale, pour plus de praticité et de sécurité, possibilité de stationnement à l'arrière, et liaison douce directe au cœur de bourg (5 minutes à pied) via un chemin connecté à la rue de la Porte d'en bas. Il est à ce jour largement sous-exploité comme remise de second ordre pour les services techniques.

OBJECTIFS ET METHODOLOGIE DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION

Objectifs de mission

La fiche action 1.1.1. du contrat Bourg-Centre de la commune du Fousseret a programmé une « Etude urbaine stratégique et opérationnelle de requalification et de gestion du patrimoine communal » qui identifie plusieurs bâtiments vacants à requalifier. Les bâtiments à inclure dans l'étude, par ordre de priorité « dans le principe et dans le temps » ont été présenté ci-dessus. La mission est prévue en 4 étapes :

0_Lancement de mission et collecte des données

1_Diagnostic de territoire et approche patrimoniale

2_Elaboration d'un schéma stratégique d'usage des bâtiments pré-identifiés

3_Faisabilité économique et juridique

Etape 0 : Lancement de mission et collecte des données

L'étape de départ consiste à lancer la mission par le biais d'une réunion avec les personnes ressources identifiées par la commune et d'une première visite de site.

Nous attachons une grande importance aux premières rencontres de démarrage : celles-ci conditionnent souvent pour ce type d'étude le bon déroulement des différentes étapes de travail.
Lors de la réunion de lancement, il s'agira principalement de préciser les attentes de l'équipe municipale et de récupérer les informations et données nécessaires auprès des services municipaux notamment (cf. le pôle patrimoine en particulier). Les objectifs seront aussi d'approfondir et adapter la méthodologie de travail, définir les outils de collaboration, identifier les techniciens et acteurs clés à contacter, ainsi que d'affiner le calendrier.

<u>Documents à collecter (liste non exhaustive) :</u>
_ Liste ou carte du foncier communal ;
_ Liste des biens immobiliers visés pour acquisition ;
_ Plans bâtiments en format vectoriel (relevés géomètres ou relevés succincts déjà réalisés ou à réaliser), en version papier, plans incendies, etc.). ;
_ Documents de projets territoriaux et études territoriales (PLU, PLH, Plan de Déplacements, SCoT et DAACL en cours de finalisation, économie, tourisme, etc.), surtout si en cours d'élaboration ;
_ Plan de développement économique / études économie ;
_ Fichiers fonciers CEREMA ;

_ Liste, plan et ou tableau d'investissements projets municipaux ;
_ Liste et/ou plan des activités (services, équipements, commerces) de la commune ;
_ Études urbaines ou bâtimentaires préalables (CAUE, HGI 31, Bureaux d'études privés) ;
_ Tout document jugé pertinent par la commune.

Réunion de lancement
> Prendre connaissance des problématiques locales et territoriales, du programme de l'équipe municipale et de l'ensemble des projets de la commune ou intercommunalité ;
> Réceptionner les documents et données à disposition ;
> Approfondir la compréhension des attentes et les orientations issues des études précédentes validées par la maîtrise d'ouvrage pour préciser le cahier des charges ;
> Cadrage précis du planning de la mission ;
> Prise des dates estimatives des COPILs ;
> Potentielle gestion des demandes formelles de données (notamment fichiers fonciers du CEREMA).

Visite du site
> Visite générale de la commune ;
> Pré-visite des bâtiments identifiés dans le cahier des charges.

Etape 1 : Diagnostic de territoire et approche patrimoniale

La méthodologie proposée dans ce document vise à établir dans un premier temps un diagnostic balayant succinctement l'échelle territoriale et du centre-bourg pour faire un état des lieux de l'offre locale en matière de commerces, de services, d'équipements ou d'habitat. L'objectif est bel et bien de mesurer l'adaptation de cette offre aux demandes actuelles et potentielles, puis d'identifier divers éléments de programme adaptés. Ceux-ci seront ensuite confrontés aux champs de possibles offerts par les conditions bâtimentaires des immeubles concernés par cette étude. En effet, durant le diagnostic sont prévues des visites des bâtiments en question qui donneront lieu à un diagnostic succinct pour les caractériser et établir une base graphique mobilisable par la suite.

Les bâtiments à inclure dans l'étude, par ordre de priorité « dans le principe et dans le temps » sont, en emprise au sol multipliée par le nombre d'étages :

- Ancienne gendarmerie (environ 875m²) ;
- Ancien abattoir (environ 132m²) ;
- Ancienne mairie (environ 600m² combles incluses) ;
- Grange Couget (environ 240m² combles incluses) mitoyenne à l'ancienne mairie ;
- Maison Phylomène (environ 114m²) ;

L'ARAC et Isthme attirent l'attention de la commune du Fousseret sur l'intégration complète du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie. Celui-ci contient une grande surface (326m² d'emprise au sol et environ 875 m² étages compris) et se dénote par sa typologie singulière (notamment avec 6 T3/T4) : il mériterait une étude de programmation immobilière à part entière et ne pourra pas être traduit en plan[1], il s'agira a minima d'en poser les bases. L'ancienne gendarmerie sera considérée d'un point de vue programmatique global, en vases communicants avec le centre-bourg et l'ensemble du patrimoine bâti communal.

[1] De plus, sa situation relativement éloignée et en contre-bas du centre-bourg (600m à vol d'oiseau, 40m de différence de dénivelé et fort pourcentage de pente) vient s'ajouter aux défis de requalification de bâtiment

Analyse du site

> Analyse succincte des dynamiques spatiales de la population, du parc de logements, des activités économiques, des flux de déplacements, puis repérage des principaux enjeux urbains qui se présentent à différentes échelles (commune, bourg et bâtiments ciblés).
Notamment à partir des études préalables à disposition (PLH, études communales), mais aussi et surtout de la mobilisation des données INSEE et de leur interprétation cartographique, le premier objectif de cette partie de l'étude consiste à caractériser synthétiquement les profils socio-démographiques de la population fousseretoise et les particularités du parc local de logements. Une approche comparative entre le Fousseret et les territoires alentours permettra d'identifier de potentiels besoins non répondus localement, que ce soit en termes d'offre d'habitat. Le second objectif se traduira par une lecture géographique et physique du territoire du Fousseret : structure et morphologie urbaine, orientations, accessibilité générale, distances et rapport à la pente.

> Caractérisation de l'offre de commerces, services et équipements pour identifier les marges de développement au Fousseret. Traitement de la Base Permanente des Équipements (BPE) + approfondissement sur secteurs spécifiques (commerce notamment).
Une lecture actualisée de l'offre commerciale, de services et d'équipements sera développée afin d'établir clairement la liste détaillée de l'ensemble des systèmes qui participe à l'animation locale et l'attractivité fousseretoise, au regard des communes avoisinantes (bassins de vie, aires de chalandises, etc.). Une attention sera donnée aux espaces d'animation mais aussi aux rythmes temporels et événements du village : annuels (fête du bourg en août, foire agricole et artisanale de la mi-septembre), saisonniers, mensuels (marché gourmand du premier dimanche du mois), hebdomadaires (marché du mercredi matin),

> Etude de marché sur l'immobilier aux particuliers : offres, demandes, caractéristiques recherchées.
Les prix de sorties au m^2 seront établis selon les typologies du parc immobilier du Fousseret (vente et location) à partir de plusieurs sources croisées, statistiques et de terrain (Agences immobilières, Le Bon Coin).
A partir de la caractérisation de l'offre, un état des lieux de la demande sera établi afin de mieux cerner la nature des besoins en logements du territoire, et ainsi orienter le programme du parc communal visé par la présente étude en phase 2.

Entretiens de cadrage (à préciser)

La liste des personnes à entretenir sera précisée après réunion de lancement avec l'équipe communale. Deux jours sont dédiés pour la préparation des trames de questionnaires, la conduite des entretiens puis l'intégration des résultats dans l'étude. Il s'agira donc de prévoir environ 5/6 entretiens. Les profils des personnes cibles pourront être : élus et techniciens (Commune et Communauté de Communes Cœur de Garonne) en charge de l'habitat et du développement économique, manager de commerce au sein de la CC), personne en charge du Tiers-Lieux d'activités économiques du Picon, agence(s) immobilière(s), etc.

Focus sur les bâtiments pré-identifiés :

> Recensement sommaire du patrimoine communal dont les bâtiments pré-identifiés.
Le patrimoine communal ciblé sera positionné et catégorisé dans le contexte géographique et socio-économique définit auparavant, dans une démarche holistique.

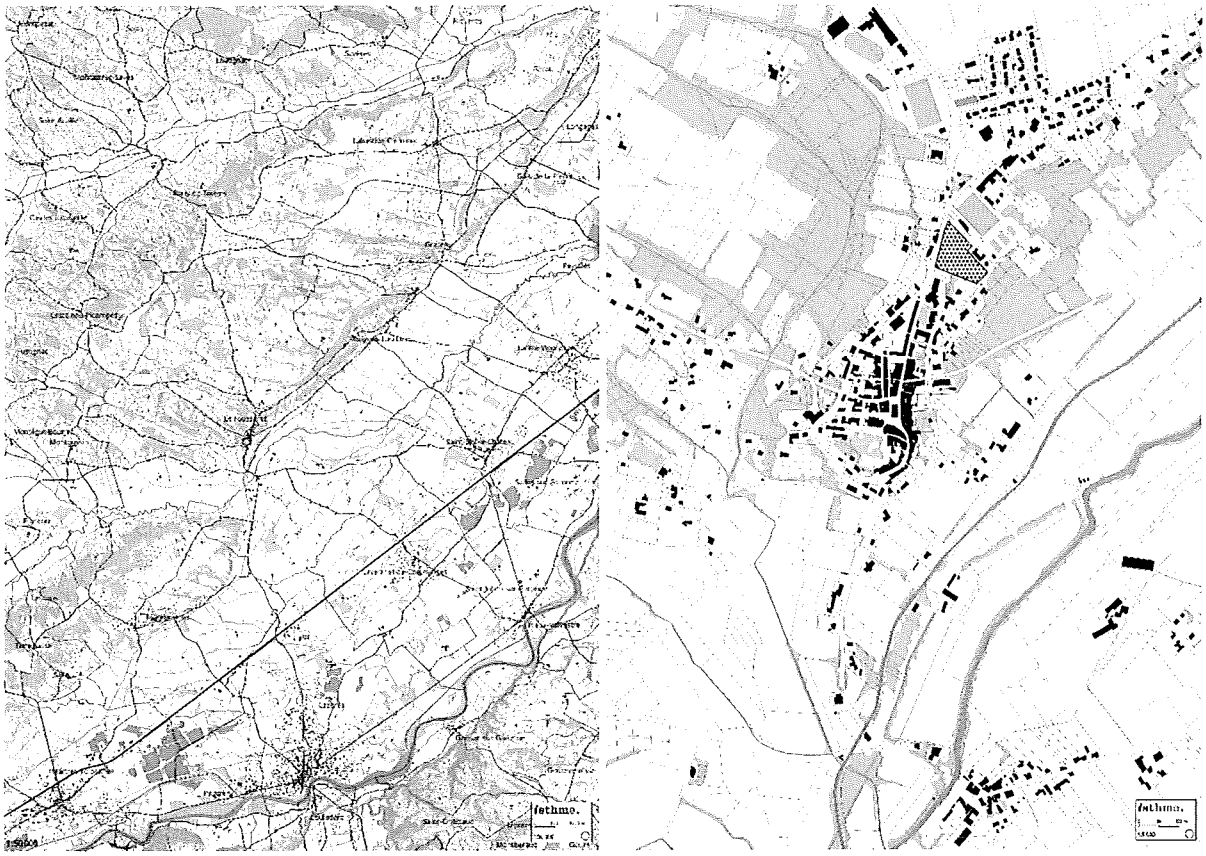
> Analyse urbaine du périmètre des bâtiments pré-identifiés

A partir des plans générés à l'échelle du centre historique et de ses alentours, ainsi que des études de sites et relevés photographiques, le pourtour des bâtiments visés sera brièvement décrit dans l'objectif de définir l'accessibilité des bâtiments et de leurs parcelles, ainsi que de leur rapport direct à leur espace urbain proche.

> Relevés succinct bâtimentaire et construction d'une base graphique + **visites complémentaires bâtiments**
Le relevé succinct des bâtiments à pour vocation de constituer une base graphique permettant de projeter les usages et aménagements futurs envisagés (niveau capacitaire). Il ne cherchera pas l'exhaustivité et dépendra grandement des plans mis à disposition par la Commune du Fousseret : plans en format vectoriel (relevés géomètres ou relevés succincts déjà réalisés ou à réaliser), plans en version papier, plans incendies, etc.).
La présente offre méthodologique prévoit donc 4 jours de travail pour réaliser une visite de chaque bâtiment, établir un relevé schématique des bâtiments (sauf ancienne gendarmerie) comme base de travail pour établir les schémas de répartition potentielle des quatre bâtiments dans la phase de travail suivante (programmation).

Cartographie

Les analyses mentionnées dans cette phase s'appuieront sur des cartographies à différentes échelles, du 1/200 000 au 1/1500 en format A3 et les commenteront.



Exemples de pré-cadrages : réductions formats A3 au 1/50000 et au 1/5000

Réunions et livrables

_ Présentation du diagnostic territorial, urbaine et bâtimentaire succinct + Compte rendu de réunion ;
_ Document de présentation et de rendu du diagnostic de territoire et d'approche patrimoniale (orientation paysage / imprimable) ;
_ Jeu de cartes en format JPEG ;

Etape 2 : Elaboration d'un schéma stratégique d'usage des bâtiments pré-identifiés

En phase 2, un schéma de parti d'ensemble pour le centre-bourg avec focale sur les bâtiments ciblés sera établi. Chaque bâtiment bénéficiera d'une fiche de présentation des potentialités et usages envisageables (capacitaire chiffré estimé et tableau de surface). Mise à part l'ancienne gendarmerie, chaque bâtiment comptera sur un schéma d'occupation spatiale et d'aménagements potentiels (niveau capacitaire).

Programmation générale du centre-bourg

> Analyse du potentiel marchand des bâtiments pré-identifiés
La programme de fonctions et d'usages de chacun des bâtiments sera mis au regard de l'offre d'ensemble, actuelle et en cours, publique ou privée de la commune, dans une vision globale en lien avec les atouts et contraintes du site. Au nécessaire, différents scénarios mis au regard de la cohérence d'ensemble permettront de commencer à mesurer la faisabilité des programmes de sortie planifiés et de juger des variantes possibles par bâtiments avant approfondissement en phase 3. Ces réflexions seront pensées en synergie avec les centralités, places et espaces publiques, comme un tout.

> Élaboration schéma d'ensemble enjeux urbains (centre historique) et orientations patrimoine municipal bâti.

Le schéma de cohérence d'ensemble sera représenté sur plan : il inclura la ventilation programmatique globale de l'ensemble du centre-bourg dans une approche articulée. Ce dernier sera accompagné d'une légende synthétique et pédagogique. Il viendra assoir les potentialités des bâtiments identifiés précisées en cohérence avec la géographie de l'offre immobilière de la commune.

Programmation bâtimentaire

> Identification de cibles potentielles (logements, commerces ou autre)
Les potentialités du devenir de chacun des bâtiments et de leurs sous espaces seront présentées et étayées selon des critères communs. La définition de programmes de logements intègrera par exemple les enjeux de recentrage de l'habitat en centre-bourg, en incluant la problématique de la désuétude de certaines maisons individuelles périphériques ne répondant plus aux foyers vieillissants ou encore en termes environnementaux (énergie, déplacements). Les objectifs en termes de cellules commerciales seront traités avec pragmatisme selon des critères d'aires de chalandises, accessibilité, adaptation des typologies bâtimentaires, etc. Des pistes de partenaires et/ou de porteurs de projets seront pré-tracées en préparation de la phase 3 de la présente mission.

> Analyse du potentiel de valorisation des bâtiments pré-identifiés : usages, contraintes, avantages, prérequis
Tous les bâtiments identifiés par la commune seront traités individuellement par élaboration d'une fiche programmative état des lieux / projet - programme / chiffrage. Elles intègreront donc les éléments principaux d'état des lieux et des photos significatives, les usages prévus, les typologies de logements et commerciales visées (ou autre), les contraintes et faiblesses à anticiper, les surfaces dédiées, les prescriptions architecturales à prendre en compte et études complémentaires à anticiper, les acteurs pressentis si possible. Un schéma capacitaire sera réalisé par bâtiment sauf celui de l'ancienne gendarmerie qui sera seulement traité par écrit, chiffres à disposition et photos. Ces fiches seront actualisées lors de l'étape 3, après intégration des retours de la commune du Fousseret et après intégrations des éléments de montage d'opérations économiques, juridiques et pré-opérationnels développés lors de l'étape 3.

Réunions et livrables
_ Présentation du schéma stratégique d'usage des bâtiments identifiés + Compte rendu de réunion ;
_ Version 1 du document de présentation et de rendu du schéma stratégique d'usage des bâtiments identifiés (orientation paysage / imprimable) ;
_ Jeu de plans en format JPEG ;

Etape 3 : Faisabilité économique et juridique

> Approche des solutions immobilier et financier de portage auprès de partenaires et organismes
A ce stade et en fonction des usages prédéfinis dans l'étape 2, l'ARAC identifiera les hypothèses de portage de l'investissement de réalisation des opérations (privé, public) et testera les capacités d'organismes ou partenaires (publics et/ou privés) susceptibles d'intervenir (bailleurs sociaux, foncières privées) mais également auprès de la foncière, FOCCAL, filiale de l'ARAC.

> Identification des outils de mise à disposition des biens
L'ARAC établira un portrait des différentes solutions juridiques (et leur impact financier large pour la commune) de transfert des biens immobiliers en indiquant les avantages et les inconvénients de chacune d'entre elles (cession/location).

> Estimation sommaire des travaux de transformation des bâtiments (sur la base de ratios)
Des estimations succinctes seront établies au ratio afin d'inclure la dimension financière dans l'étude de faisabilité multisites. En cas de problématiques bâtimentaires pressenties des études complémentaires à mener seront fléchées afin de limiter le risque financier en aval dans le montage des opérations.

> Etablissement d'un bilan d'opération et d'un planning prévisionnel
Un bilan d'opération sera établi permettant d'identifier l'ensemble des coûts que génèrent une opération d'aménagement et/ou une opération immobilière. Au-delà du coût des travaux, différents honoraires d'études et prestations sont à prévoir, tels que l'intervention d'un maître d'œuvre pour la conception, de bureaux d'études pour diagnostiquer les biens, de relever les surfaces des bâtiments, sécuriser physiquement le déroulement de l'opération, etc.
Ce bilan permettra au maître d'ouvrage d'avoir une première approche du coût de l'opération qu'il porte, approche qui devra être approfondie, notamment avec des études de maîtrise d'œuvre plus précises.

Le planning prévisionnel sera établi en étroite collaboration avec la commune, en prenant en compte la cohérence de la stratégie urbaine globale, les dynamiques et réalités du secteur privé, les capacités d'intervention du domaine public (financières, techniques et opérationnelles), les unités de projets par bâtiments identifiés ainsi que des attentes et des éventuelles contraintes du Maître d'Ouvrage.

> Identification des études et procédures nécessaires à suivre
Pour accompagnement au mieux la commune, il sera essentiel de lui indiquer la chronologie des étapes à engager pour poursuivre la réflexion au-delà de la phase d'études, que ce soit sur les aspects du foncier, si les biens sont cédés ou loués, sur les procédures réglementaires et opérationnelles si les biens sont conservés et valorisés par la commune en direct.

Réunions et livrables
_ Réunion de travail intermédiaire avec partenaires (ajustement projet phase 2 + faisabilité économique et juridique) ;

_Présentation de la faisabilité économique et juridique et projet phase 2 actualisé + Compte rendu de réunion ;
_ Version finale du document de présentation schéma stratégique d'usage des bâtiments identifiés (orientation paysage / imprimable) ;
_ Jeu de plans en format JPEG ;

MONTANT DE L'OFFRE

Ce montant n'intègre pas le coût des prestations ponctuelles non connues à ce jour et qui seraient nécessaires au bon déroulement de la mission (diagnostics des bâtiments, études de sols...). Ces dépenses si nécessaires donneront lieu à l'établissement d'un devis à valider par la collectivité et dont elle assurera le paiement directement.

Offre : **39 900 € HT, soit 47 880 € TTC**

Les prestations à réaliser sont décomposées de la façon suivante :

Etude urbaine avec un zoom sur l'usage de 4 à 5 bâtiments communaux (3 immeubles de centre-ville, ancien abattoir et l'ancienne gendarmerie)

	ARAC		ISTHME Géographe Urbaniste OPQU		ISTHME Architecte Urbaniste HMONP		
Coût HT / jour	*900 €*		*700 €*		*700 €*		
	Nbre jours	Coût € HT	Nbre jours	Coût € HT	Nbre jours	Coût € HT	COÛT € HT
Mission 0 : Lancement de mission et collecte des données							
Réunion de lancement, collecte données, cadrage mission et CR	0,50 j	450,00 €	0,50 j	350,00 €	0,50 j	350,00 €	
Visite bourg + 5 bâtiments	0,00 j	0,00 €	1,00 j	700,00 €	1,00 j	700,00 €	
Sous-total mission 0	**0,50 j**	**450,00 €**	**1,50 j**	**1 050,00 €**	**1,50 j**	**1 050,00 €**	**2 550,00 €**
			3,00 j		**2 100,00 €**		
Mission 1 : Diagnostic de territoire et approche patrimoniale							
Analyse succincte des dynamiques spatiales de la population, du parc de logements, des activités économiques, des flux de déplacements puis **repérage des enjeux** urbains à différentes échelles (commune, bourg et bâtiments ciblés).			2,00 j	1 400,00 €			
Caractérisation de l'offre de commerces, services et équipements pour **identifier les marges de développement** au Fousseret. Traitement BPE + approfondissement sur secteurs spécifiques (commerce notamment)			2,00 j	1 400,00 €			
Recensement sommaire du patrimoine communal dont les bâtiments pré-identifiés			1,00 j	700,00 €			
Etude de marché sur l'immobilier aux particuliers : offres, demandes, caractéristiques recherchées			1,00 j	700,00 €			
Entretiens avec personnes ressources (à préciser : nombre et qualité des interlocuteurs)			2,00 j	1 400,00 €			
Analyse urbaine du périmètre des bâtiments pré-identifiés			1,00 j	700,00 €	0,50 j	350,00 €	
Relevés succint bâtimentaire et construction d'une base graphique					4,00 j	2 800,00 €	
Rédaction des livrables dont cartographies, plans, schémas			2,00 j	1 400,00 €	1,00 j	700,00 €	
Réunion de présentation en comité de suivi + CR	0,50 j	450,00 €	1,00 j	700,00 €	0,50 j	350,00 €	
Sous-total mission 1	**0,50 j**	**450,00 €**	**12,00 j**	**8 400,00 €**	**6,00 j**	**4 200,00 €**	**13 050,00 €**
			18,00 j		**12 600,00 €**		
Mission 2 : Elaboration d'un schéma stratégique d'usage des bâtiments pré-identifiés							
Élaboration schéma d'ensemble enjeux urbains (centre bourg) et orientations patrimoine municipal bâti			1,50 j	1 050,00 €	0,50 j	350,00 €	
Analyse du potentiel marchand des bâtiments pré-identifiés			1,00 j	700,00 €	0,50 j	350,00 €	
Analyse du potentiel de valorisation des bâtiments pré-identifiés : usages, contraintes, avantages, pré-requis			1,00 j	700,00 €	6,00 j	4 200,00 €	
Identication de cibles potentielles (logements, commerces ou autre)	0,50 j	450,00 €	1,50 j	1 050,00 €	1,50 j	1 050,00 €	
Rédaction des livrables dont cartographies, plans, schémas			1,00 j	700,00 €	2,00 j	1 400,00 €	
Réunion de présentation en comité de suivi + CR + ajustements après réunion	0,50 j	450,00 €	1,00 j	700,00 €	1,00 j	700,00 €	
Sous-total mission 2	**1,00 j**	**900,00 €**	**7,00 j**	**4 900,00 €**	**11,50 j**	**8 050,00 €**	**13 850,00 €**
			18,50 j		**12 950,00 €**		
Mission 3: Faisabilité économique et juridique							
Approche des solutions immobilier et financier de portage auprès de partenaires et organismes : entretiens, rédaction	4,00 j	3 600,00 €					
Identification des outils de mise à disposition des biens	1,00 j	900,00 €					
Estimation sommaire des travaux de transformation des bâtiments (sur la base de ratios)					2,00 j	1 400,00 €	
Etablissement d'un bilan d'opération et d'un planning prévisionnel	1,50 j	1 350,00 €			0,50 j	350,00 €	
Identification des études et procédures nécessaires à suivre	0,50 j	450,00 €					
Rédaction des livrables	0,50 j	450,00 €					
Réunion de travail intermédaire avec partenaires	0,50 j	450,00 €			0,50 j	350,00 €	
Réunion de présentation en comité de suivi + CR + ajustements du livrable	0,50 j	450,00 €			1,00 j	700,00 €	
Sous-total mission 3	**8,50 j**	**7 650,00 €**	**0,00 j**	**0,00 €**	**4,00 j**	**2 800,00 €**	**10 450,00 €**
			4,00 j		**2 800,00 €**		
TOTAL	**10,50 j**	**9 450,00 €**	**20,50 j**	**14 350,00 €**	**23,00 j**	**16 100,00 €**	
			43,50 j		**30 450,00 €**		

BUDGET HT	**39 900,00 €**
TVA 20%	7 980,00 €
BUDGET TTC	**47 880,00 €**

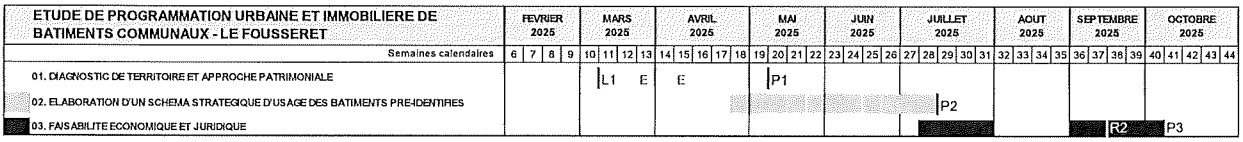
CALENDRIER DE REALISATION

Nous proposons de réaliser les études sur une durée de six mois. L'ensemble de ces phases de travail se déroulera à travers un processus global de programmation-conception itératif, progressif, et continu.

Co-construit avec la maîtrise d'ouvrage, il se mettra en résonance à travers les arbitrages politiques, le projet programmatique et le projet spatial dans le cadre d'un processus collaboratif.

En d'autres termes, le projet alimente et met en tension les certitudes du diagnostic qui, fondées sur la manifestation constante de besoins et de désirs pragmatiques, influence toute la phase de conception du projet.

- Mission 1 — 9 semaines
- Mission 2 — 11 semaines
- Mission 3 — 9 semaines



Avec un démarrage en mars 2025, l'étude pourrait se terminer fin septembre/ début octobre 2025.

EQUIPE

Pour réaliser l'ensemble des études, l'ARAC Occitanie s'est entourée de professionnels pour chaque sujet à traiter. Il est prévu l'organisation suivante :

ARAC Occitanie

Marie-Isabelle MESSINES - Chargée d'études

Pilotage et suivi de la mission
Approche des solutions de portage financières et juridiques
Etablissement du bilan d'opération et du planning prévisionnel

ISTHMI

Colin GACHE– Urbaniste OPQU et géographe

En charge de l'animation de l'étude, la planification et développement territorial, la programmation et la cartographie

Kevin GOETZ– Urbaniste et docteur en géographie

En charge de l'analyse démographique et socio-économique, traitement des statistiques, prospective et habitat

Jean-François ABERIDE– Architecte HMONP, urbaniste et ingénieur civil

En charge de la conception architecturale et urbaine.

ANNEXES (Présentation sociétés, CV, références)

ISTHME

Notre bureau Isthme est constitué depuis ses débuts de quatre architectes et de trois géographes qui se retrouvent notamment dans la pratique de l'urbanisme. La structure est implantée de part et d'autre de l'Océan Atlantique, à Toulouse en France et à Assomption au Paraguay. Depuis 2016, nous dirigeons notre société collégialement et mettons à disposition de commanditaires publics et privés notre expertise et savoir-faire avec enthousiasme ; cela autour d'une démarche projectuelle ancrée dans une analyse commune des espaces architecturaux, de la ville et des territoires.

Pour se faire, nous mobilisons une approche transcalaire, de la planification stratégique au projet urbain, de la conception à la réhabilitation et la construction d'espaces habités, de la recherche au chantier. Le partage d'une vision commune, d'un héritage disciplinaire, d'une éthique et d'un désir d'œuvrer pour l'intérêt général conforte le processus d'étude et l'acte de projet. Nous mettons un point d'honneur à diversifier nos sujets et niveaux d'études pour cheminer projectuellement afin d'accompagner et inclure au mieux les usagers, diverses partie-prenantes et le vivant sous toutes ces formes.

Dans une époque où tout s'accélère, nous nous efforçons, à travers la compréhension de l'intangible et du dynamique, à travers la fabrication de l'espace, de contribuer autant que faire se peut, à l'épanouissement des vies de nos contemporains et des générations futures. Et si notre siècle offre son lot de défis environnementaux et climatiques, socio-économiques, culturels, politiques et poétiques nous croyons en l'existence de solutions architecturales qui transforment ces enjeux en opportunités, en la pertinence de réponses aux besoins essentiels de chacun et en la nécessité de sublimer la beauté du déjà-là.

Expériences

Nos projets paraguayens nous ont aussi permis d'appréhender des géographies étendues sous le prisme de la planification écologique, d'opérer dans la grande métropole d'Asunción avec une attention particulière pour ses quartiers vulnérables et marginalisés, ainsi que d'appréhender des architectures vernaculaires et contemporaines, inscrites dans leur temps et leur milieu.

En France, nos projets d'architecture et d'aménagement urbain se déploient dans différentes typologies de territoires et paysages. Nous intervenons dans Toulouse et sa périphérie, dans les villages, bourgs ruraux et petites villes de l'isthme pyrénéen, dans la région occitane et au-delà. Le rééquilibrage territorial du maillage de services, d'équipements et de solution d'habitat ; la réappropriation des espaces naturels et agricoles comme partie constituante du projet de la ville- territoire ; la valorisation d'espaces et de bâtiments publics dans les centres historiques favorisant des usages diversifiés et des lieux du commun ; la conception de projets d'architecture pérenne, sobre et sensible, valorisant le rapport des usagers au lieu et son histoire ; l'économie réelle et localisée des ressources naturelles comme des filières de la construction : voici des sujets majeurs qui guident la conduite de nos projets.

Maitres d'œuvre, architectes, urbanistes et géographes, nous nous dédions aux territoires et aux espaces habités avec le bien commun comme ligne de mire.

Équipe

ISTHME est composé d'une équipe polyvalente et transdiciplinaire qui intervient dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Dans une approche multiscalaire et transversale, notre agence opère aussi bien dans les volets de diagnostic et de planification (études urbaines et territoriales), de conception (composition spatiale et projets de maîtrise d'œuvre à différentes échelles)

et de programmation (définition de programmes et montage opérationnel). Dans ce cadre, nous donnons une importance essentielle à la méthode itérative qui consiste à assurer des allers-retours permanents entre le diagnostic, la programmation et la conception, de concert avec notre maîtrise d'ouvrage.

La complémentarité des profils et les compétences des professionnels de Isthme provient de la diversité des expériences individuelles et collectives, des aptitudes humaines propres à chacun et des différents angles d'approche, pour une richesse de partage à travers le projet. Cette alliance disciplinaire donne place à une intervention sur plusieurs plans et à différentes échelles : elle permet la convergence de l'analyse propre aux sciences sociales, à l'aménagement du territoire et à l'art de bâtir. Tout projet fait l'objet de critiques croisées en interne, par l'ensemble des membres du bureau, en plus de l'équipe spécialement dédiée à la mission. De cette manière ce sont toutes les compétences de notre équipe qui sont systématiquement sollicitées à un moment de la mission.

Architecture et aménagement urbain

Les architectes de Isthme apportent leurs savoir-faire dans la conception et la réalisation du projet. Nous nous dédions à l'art de fabriquer des espaces pour nos concitoyens d'aujourd'hui et de demain, et ce dans le rôle d'analyste, de programmateur, de planificateur, de concepteur et bien sûr, de maître d'œuvre.

Guidés par une rigoureuse capacité de représentation graphique et une expérience sensible de la construction, nous développons le projet dans une approche holistique au service des usages et des qualités intrinsèques des espaces. Nous vouons une grande importance à l'articulation des composantes dynamiques et spatiales de la ville et du territoire pour bâtir avec conscience dans une démarche sobre et écologique de la construction.

Maîtres d'œuvre, nous garantissons le volet opérationnel du projet à travers la faisabilité, le chiffrage ou encore la projection dans le temps des ouvrages à réaliser, pour offrir une architecture ancrée et orientée, sobre et poétique.

Géographie et aménagement territorial

Formés en géographie et aménagement du territoire, une partie des membres de Isthme apporte leurs compétences en matière de montage de projet, d'analyse territoriale, de développement local et de stratégie urbaine. Nous nous complétons par les différents apports d'un urbaniste OPQU porteur de projet ; d'un docteur en géographie et urbaniste ; et d'un géographe urbaniste spécialiste en transports et cartographie.

Caractérisés par notre capacité d'appréhension générale de la complexité des phénomènes territoriaux et leur polyvalence, les urbanistes, issus de formations en géographie et aménagement du territoire, apportons aussi notre expertise dans le traitement de données statistiques, la manipulation de l'outil SIG permettant la spatialisation et le croisement des données physiques et dynamiques (aussi bien quantitatives que qualitatives), ainsi que la rédaction et la synthèse.

Aussi formés pour travailler dans les collectivités territoriales, nous sommes au fait des réalités administratives, politiques et financières du secteur public, permettant ainsi une meilleure prise en compte des contraintes inhérentes à la maitrise d'ouvrage publique. Surtout, nous nous attachons à co-construire un récit tangible et ambitieux pour les territoires et en permettre une réelle appropriation par leurs habitants et autorités.

Présentation détaillée des membres de l'équipe d'ISTHME



Colin Gache

Urbaniste OPQU et géographe
ISTHME, Associé co-gérant

Qualifié par l'Office Professionalisante des Urbanistes, il est diplômé d'un Master 2 Aménagement et Projets de Territoires de l'Université de Toulouse II et d'un Post-master Expertise Internationale - Villes en Développement de l'Institut Français d'Urbanisme de Paris.

Missions à charge dans le projet :
ANIMATION DE PROJET / PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL / PROGRAMMATION / CARTOGRAPHIE

Géographe et aménageur de formation, il expérimente les différentes facettes de l'urbanisme et l'aménagement à travers son parcours en CAUE, syndicat mixte de SCoT, SEM, agence privée d'architecture et paysage, ou encore en tant que consultant dans la fonction publique.
Co-fondateur de ISTHME, Colin Gache a mené de nombreux projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire contribuant à développer l'expérience de l'agence en matière de planification spatiale. Après son retour en France, il obtient sa qualification d'urbaniste OPQU et se charge de lier les approches géographiques et architecturales, l'urbanisme stratégique et le projet urbain dessiné.
Colin Gache dispose d'un profil dynamique, adapté à l'animation et l'organisation de projets. S'appuyant sur ses expériences diversifiées et sa bonne connaissance des systèmes d'acteurs, il est capable d'associer et de porter les ambitions des élus pour le territoire. En interface, il est garant de la transmission des besoins de la maitrise d'ouvrage à l'équipe de conception, afin d'assurer des conditions optimales de projet, tout en veillant aux aspects réglementaires.



Kevin Goetz

Docteur en géographie et urbaniste
ISTHME, Associé

Il est diplômé d'un Master 2 d'Aménagement et Projets de Territoires à l'université de Toulouse II et détient un doctorat en géographie et aménagement délivré par la même université.

Missions à charge dans le projet :
ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE / STATISTIQUES / PROSPECTIVE / HABITAT

Après des expériences en bureau d'études en urbanisme et en Chambre du Commerce et de l'Industrie, il a réalisé une thèse sur l'émergence récente de villes petites et moyennes au Paraguay. Dans le même temps, il dirige le service d'analyses et d'aménagement du territoire au sein du ministère de la Planification du pays.
Il est co-fondateur de ISTHME en 2017, et s'implique depuis dans des projets d'aménagement et d'urbanisme entre la France et le Paraguay.
Maitrisant les données et les outils de traitement statistique, en particulier dans le champ démographique, socio-économique, des équipements, de l'habitat, et leur spatialisation, Kevin Goetz est souvent mobilisé dans les phases d'analyse urbaine, de diagnostic stratégique et de prospective.
Il joue par ailleurs un rôle important dans les tâches d'interface et d'assistance à maitrise d'ouvrage, participe des réflexions liées aux phases de conception et prête main forte dans la rédaction des mémoires techniques et de projet.



Jean-Francois Abéride

Architecte HMONP, urbaniste et ingénieur civil
ISTHME, Associé co-gérant

Détenant un double diplôme d'Architecte et d'Ingénieur Civil, il a réalisé sa formation à l'École Nationale Supérieure d'Architecture (ENSAT) de Toulouse et à l'Institut National des Sciences Appliquées (INSA) de la même ville. Il obtient sa HMONP à Montpellier.

Missions à charge dans le projet :
CONCEPTION PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN / ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONELLES ET DE FAISABILITÉ / MAÎ TRISE D'OEUVRE

Architecte inscrit à l'ordre, il concevra le projet spatial, urbain et architectural. Après plusieurs expériences en cabinets d'architecture, il est co-fondateur de l'agence ISTHME. Il s'est attelé avec rigueur à développer sa composante architecture, ce qui lui permet aujourd'hui de conduire de nombreux projets de conception et de maitrise d'œuvre au sein de l'agence.
Il connait bien les réalités des acteurs de la construction et sait à la fois comprendre les attentes de la maitrise d'ouvrage. Attaché à une approche projectuelle qui s'inscrit à de multiples échelles territoriales, sa pratique du projet se concentre sur les études de faisabilité, la conception urbaine et architecturale, ainsi que sur la maitrise d'œuvre.
Habitué aux études de faisabilité, il est aussi régulièrement confronté aux réalités de réhabilitation et rénovation de bâti ancien. Il attache une volonté forte au contrôle des variables budgétaires et de tenu des délais, tout en garantissant la prise en compte des études et contraintes de nos partenaires ingénieurs.

ÉTUDE STRATÉGIQUE ET PLAN GUIDE POUR LA REVALORISATION DU BOURG-CENTRE DE CADOURS

UN BOURG-CENTRE NICHÉ SUR LES COTEAUX DE LOMAGNE

CAD

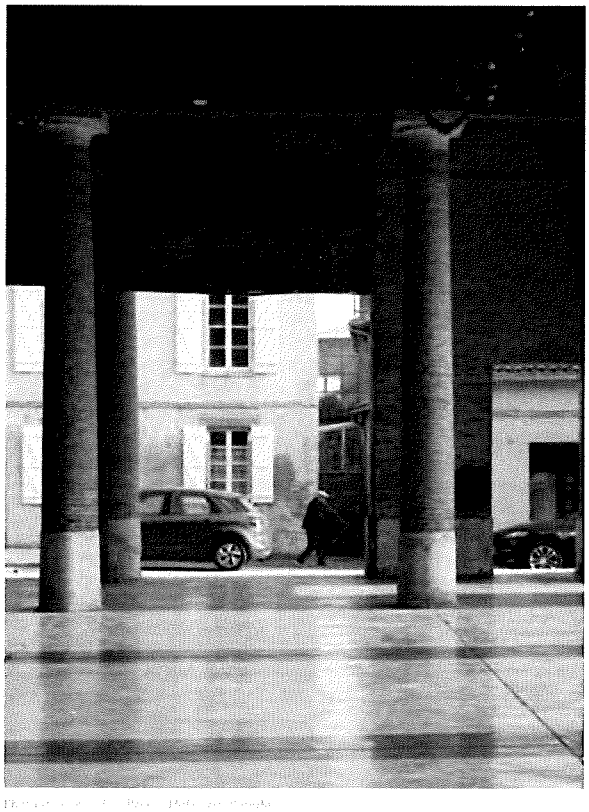
ESPACES PUBLICS

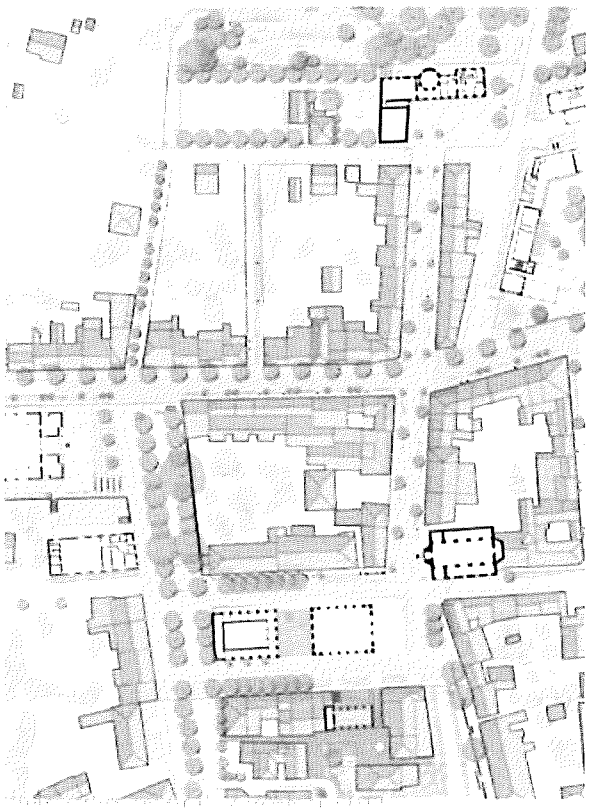
LIEU	Cadours (31), France
MAITRISE D'OUVRAGE	Commune de Cadours – Région Occitanie
MAITRISE D'OEUVRE	ISTHME
MISSION	Elaboration d'une stratégie de développement et de revalorisation du bourg-centre et d'un plan guide des espaces publics
PROCÉDURE	Marché public - Procédure adaptée
SURFACE	-
MONTANT DES ÉTUDES	44 260 € HT
CALENDRIER	Étude Bourg-centre : 06.2022 à 01.2023 – Plan guide : début de l'étude en 10.2023
ÉTAT	Contrat Bourg-Centre : livré / Plan guide espacespublic : études en cours

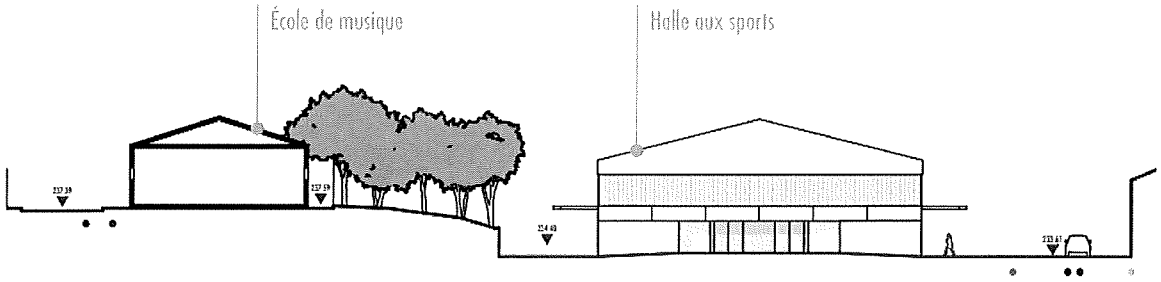
Originellement fondée autour d'une place forte, Cadours a connu de nombreuses évolutions mais a vécu son apogée lorsqu'elle s'est érigée en « ville marché » drainant un vaste territoire au carrefour du Savès, de la Lomagne et de la Gascogne. Forte de la volonté politique locale, elle est devenue « ville équipement » confortant notoirement ses fonctions de centralité. Malheureusement, le XXème siècle et ses nouveaux modes d'habiter, de produire et de consommer ont impliqué l'abandon progressif de son centre ancien au profit de nouvelles zones d'activités et autres tissus pavillonnaires. L'automobile omniprésente ne laisse que trop peu de place au développement des activités qui animaient jusqu'alors la communauté urbaine.

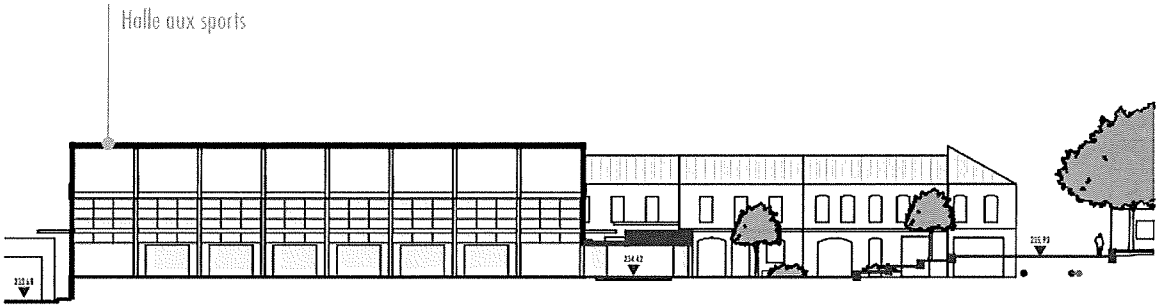
A travers la réalisation concertée d'une étude « bourg-centre », d'un plan guide et de projets localisés de maîtrise d'œuvre, un nouveau récit est formulé afin de construire une idée partagée sur l'avenir des rues, places et parcs de la ville, et ainsi soutenir la redynamisation de Cadours. Le projet vise en premier lieu à sublimer les marqueurs historiques du bourg et ses relations au territoire, à sa campagne. Les différentes unités urbaines sont clairement identifiées. Par le traitement de l'espace public et l'accueil de nouveaux équipements, le centre de gravité est rétabli dans le cœur historique cadoursien, la trame urbaine originale est révélée, les seuils entre entités sont marqués. Pour favoriser le commerce, une « rambla » piétonne est dessinée entre les halles et la rue principale tandis qu'un réseau d'espaces verts est développé, notamment en lien avec les équipements éducatifs, de loisir et de santé. Le projet cherche à articuler les différents modes de déplacement pour permettre la cohabitation entre des usages jusqu'alors conflictuels. Enfin, l'espace public est renaturé, de nombreux arbres sont plantés. L'infiltration des eaux de pluies et la régénération des sols sont favorisées grâce à la forte des-imperméabilisation des revêtements et la création de larges étendues végétales.

Le projet prétend mettre à l'honneur le patrimoine urbain et architectural de Cadours, réaménager le centre-bourg dans le respect de la structure du lieu et de son histoire pour consolider son statut territorial de « ville marché » et de « ville équipement ».

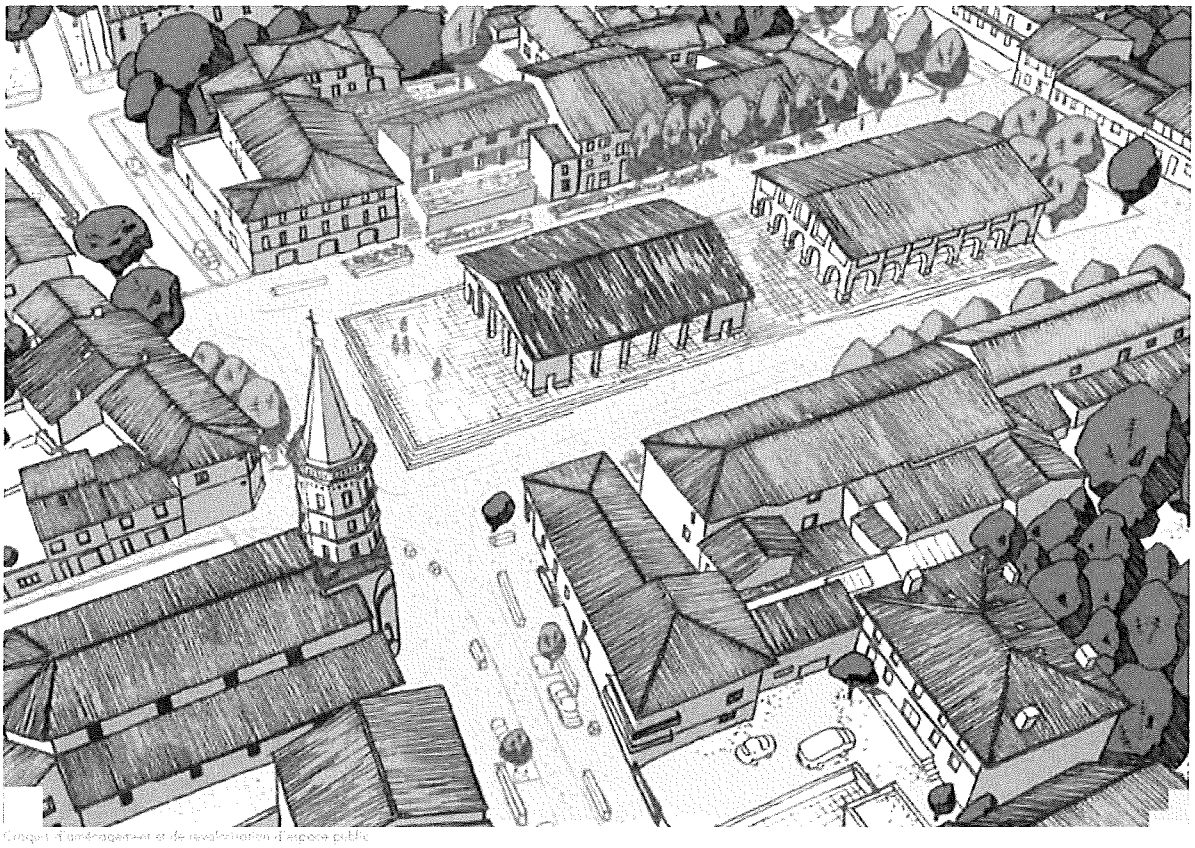








Coupes d'aménagement sur la Halle aux sports



Coupes d'aménagement et de requalification d'espace public

RECOMPOSITION URBAINE DU CENTRE ANCIEN DE SAINT-GIRONS

UN ENSEMBLE D'ILOTS REQUALIFIÉS EN COEUR DE BASTIDE

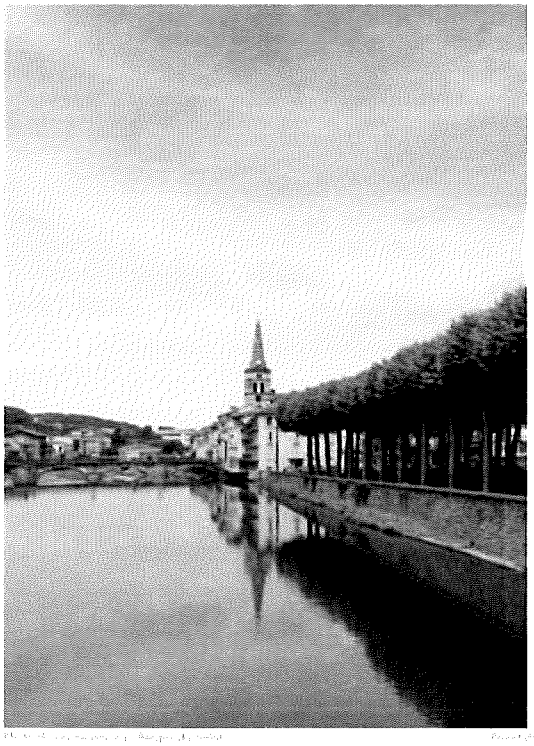
ESPACES PUBLICS

LIEU	Saint-Girons (09), France
MAITRISE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Couserans-Pyrénées
MAITRISE D'OEUVRE	Bien Commun (mandataire) – ISTHME (cotraitant) – Ecozymut (bureau d'étude technique)
MISSION	Étude de recomposition urbaine et de resorption de l'habitat insalubre et restauration immobilière (RHI THIRORI)
PROCÉDURE	Marché public - Procédure adaptée
SURFACE	-
MONTANT DES ÉTUDES	169 000 € HT
CALENDRIER	Début des études : 03.2023
ÉTAT	Études en cours

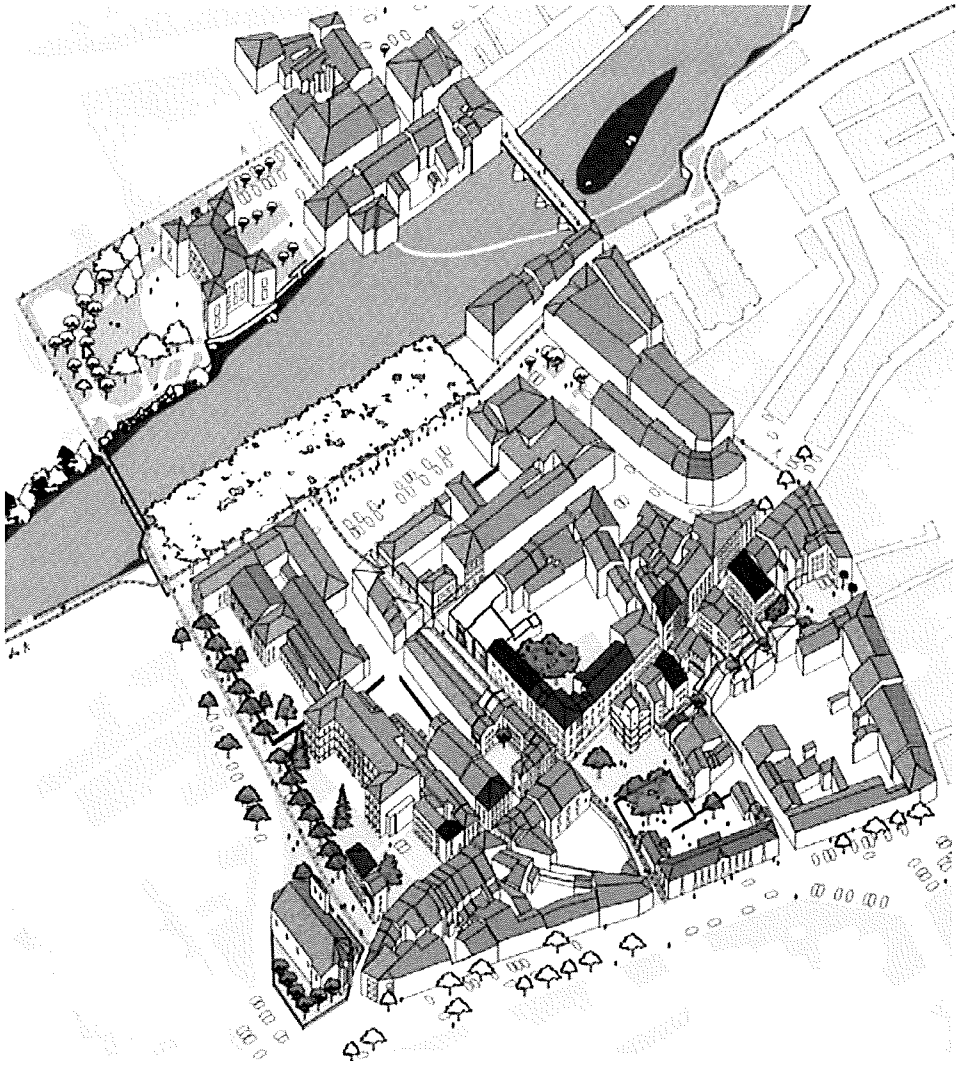
Le centre-ville de Saint-Girons fait face à une crise urbaine dont les manifestations sont prégnantes. Ses quartiers anciens se paupérisent dans un contexte de développement de stratégies spéculatives multipliant le nombre d'habitants captifs de cette dynamique. Il s'en suit alors une dégradation du tissu bâti, un délaissement des espaces publics et des fermetures commerciales à répétition, résultat d'un véritable cercle vicieux de dévitalisation. L'insuffisance des investissements publics dans le centre historique se combine par ailleurs à la croissance d'une offre peu diversifiée de logements en périphérie, entérinant ainsi un processus très préjudiciable de l'habitat. La réponse décidée à la spirale d'insalubrité et de paupérisation de ce quartier médiéval assemble divers leviers urbains, architecturaux et programmatifs subtilement articulés pour lui rendre ses lettres de noblesse et lutter contre l'habitat indigne.

Naturellement, ce projet s'inscrit dans son grand territoire et paysage pré-pyrénéen, en s'appuyant notamment sur la reconquête des berges du Salat, infrastructure paysagère de premier ordre, ainsi que sur les ouvertures visuelles depuis le quartier dense. Logiquement, il réactive son centre de gravité historique à la croisée des axes pluriséculaires en s'inscrivant dans la trame du « Cardo Decumanus Maximus » de la ville ancienne par des aménagements de sols hiérarchisés. Volontairement, il redéploie son parc de logements et développe ses services en réponse aux besoins locaux de la population de la ville et de ses 17 vallées. La percée d'une venelle parallèle à la rue Saint-Valier, entre deux places elles même auparavant « curetées » dans le vieux tissu urbain intra-muros, permet l'amélioration de l'habitabilité du lieu. Celle-ci est accompagnée par la libération des sols de pleine terre, la reconversion de nouveaux vides en jardin privés ou publics, ainsi que par la nouvelle offre d'ensoleillement et de doubles orientations aux immeubles restants. Subtilement, il valorise le patrimoine bâti et la trame du site à travers des interventions dans la mesure, en adéquation avec son palimpseste cadastral et sa riche histoire. Ceci en maintenant les alignements de rue de la trame urbaine originelle notamment par des murs reconstruits ou façades préservées en limites de nouveaux vides. Prudemment, la désimperméabilisation des sols vient mieux drainer un secteur urbain dense, fortement soumis au risque d'inondation ; tandis que l'atténuation du risque pour les bâtiments se traduit notamment par l'élévation de certains RDC des ERP ou des programmes en RDC moins vulnérables. Pragmatiquement, il construit un récit plausible pour la réhabilitation du lieu.

La recomposition urbaine en centre ancien, la résorption de l'habitat insalubre (RHI), le traitement de l'habitat indigne remédiable (THIR) et le montage d'opération de restauration immobilière (ORI) composent un tout à incorporer et articuler dans le projet. Un fin processus itératif entre diagnostic, conception et programmation, s'avère indispensable. Dans un urbanisme en dentelle sur le long terme, il s'agit de trouver un équilibre fragile entre les différents intérêts, les contraintes financières inhérentes aux quartiers anciens dégradés, les risques d'inondation, la préservation du patrimoine bâti, paysagé et archéologique, les problématiques sociales des habitants, et le projet urbain dans l'espace et dans le temps.





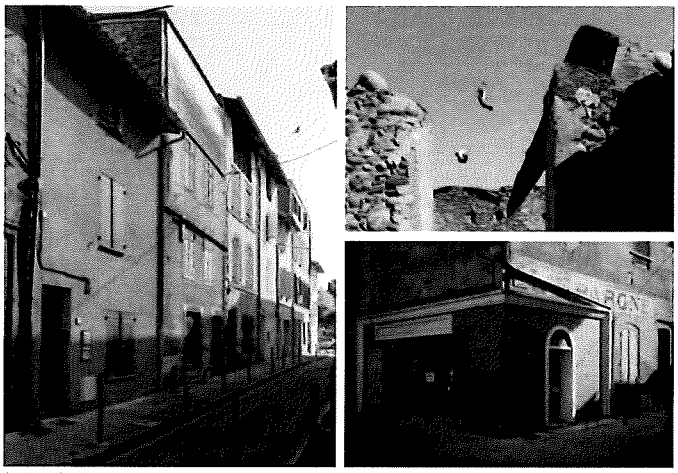


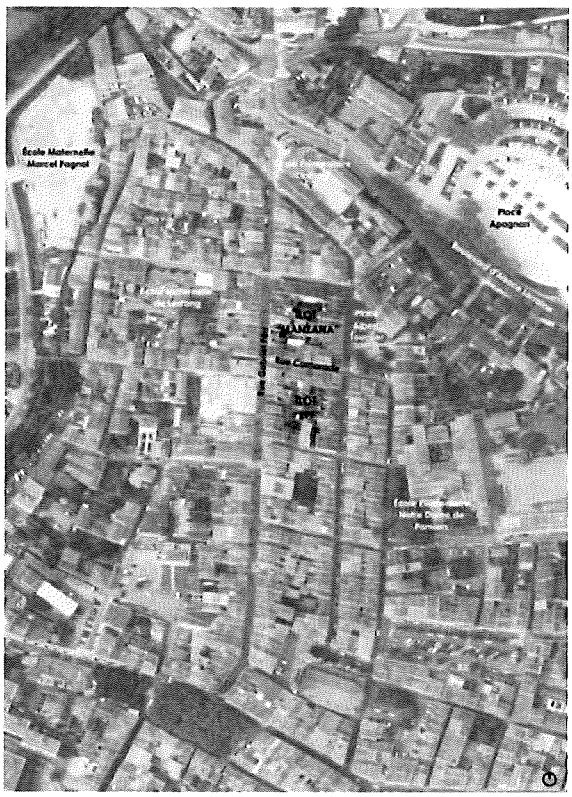
ÉTUDE DE CALIBRAGE RHI-THIRORI DE DEUX ÎLOTS À PAMIERS

UN ENSEMBLE D'IMMEUBLES ANCIENS ET DÉGRADÉS, REQUALIFIÉS EN LOGEMENTS ET COMMERCES

ESPACES PUBLICS

LIEU	Pamiers (09), France
MAITRISE D'OUVRAGE	Communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées
MAITRISE D'OEUVRE	ISTHME (co-traitant) - Bien Commun (mandataire)
MISSION	Étude de recomposition urbaine et de résorption de l'habitat insalubre et restauration immobilière (RHI THIRORI)
PROCÉDURE	Marché public - Procédure adaptée
SURFACE	-
MONTANT DES ÉTUDES	205 590 € HT
CALENDRIER	09.2024 à 09.2025
ÉTAT	Études en cours





ÉTUDE STRATÉGIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA VALORISATION DU BOURG-CENTRE DE LÉVIGNAC SUR SAVE

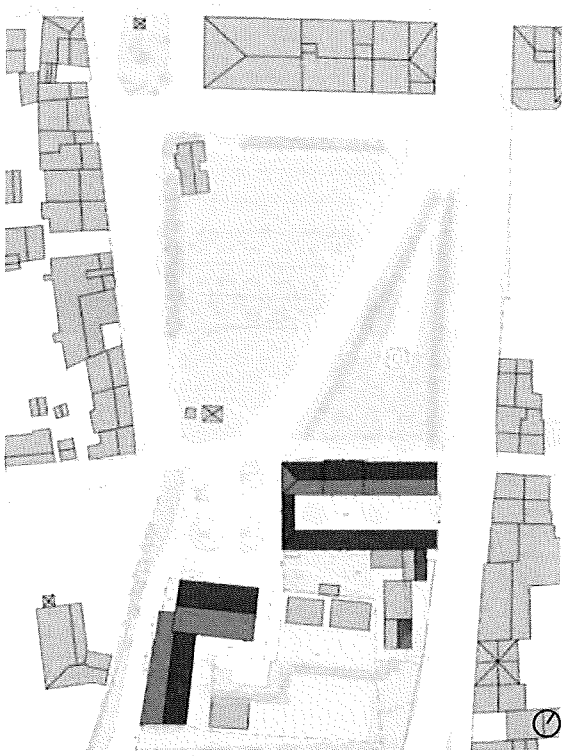
UN BOURG-CENTRE ENTRE SAVE ET FORÊT DE BOUCONNE

ESPACES PUBLICS

LIEU	Lévignac (31), France
MAÎTRISE D'OUVRAGE	Commune de Lévignac – Région Occitanie
MAÎTRISE D'OEUVRE	ISTHME (mandataire) - Bien Commun (programmation et concertation)
MISSION	Elaboration d'une stratégie de développement et de revalorisation du bourg-centre
PROCÉDURE	Marché public - Procédure adaptée
SURFACE	-
MONTANT DES ÉTUDES	36 225 € HT
CALENDRIER	05.2024 à 11.2024
ÉTAT	Études en cours



Photo du cœur de village - Parvis de l'église



Plan de masse d'état des lieux - Étude de faisabilité groupe scolaire + cantine - 1/1 000

ÉTUDE STRATÉGIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA VALORISATION DU BOURG-CENTRE DE PUJAUDRAN

UN BOURG-CENTRE EN INTERFACE ENTRE LA GASCOGNE ET LA PLAINE GARONNAISE

PUJ

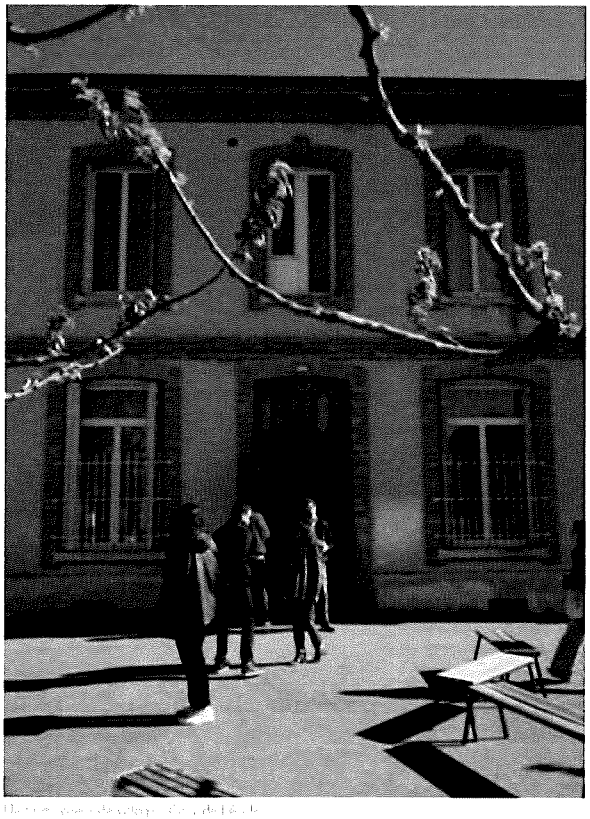
ESPACES PUBLICS

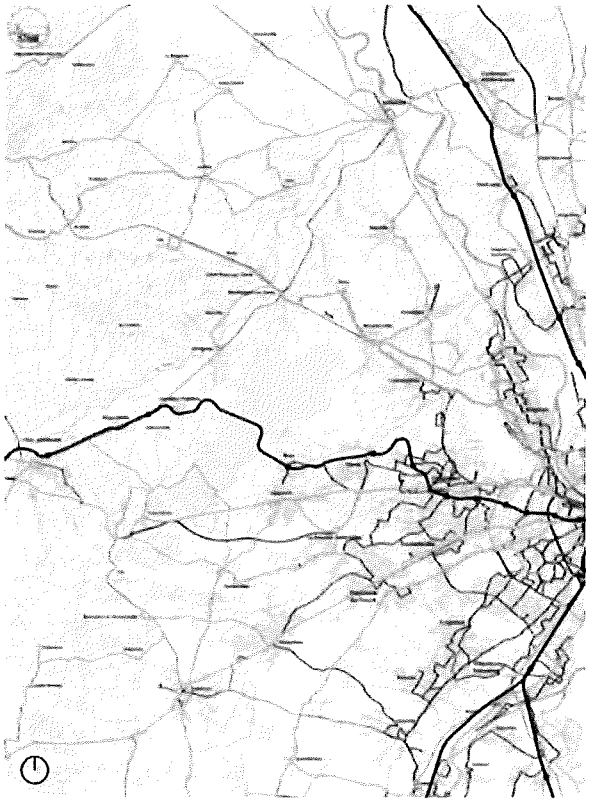
LIEU	Pujaudran (31), France
MAITRISE D'OUVRAGE	Commune de Pujaudran – Région Occitanie
MAITRISE D'OEUVRE	ISTHME (mandataire) - Bien Commun (programmation et concertation) - Terreauciel (paysagiste)
MISSION	Elaboration d'une stratégie de développement et de revalorisation du bourg-centre
PROCÉDURE	Marché public - Procédure adaptée
SURFACE	-
MONTANT DES ÉTUDES	33 925 € HT
CALENDRIER	04.2024 à 10.2024
ÉTAT	Études en cours

Du haut de la « côte tolosane », le village de Pujaudran est composé d'un tissu urbain de maisons mitoyennes alignées sur la rue principale hérité d'un hameau d'étape et de ses hôpitaux entre Toulouse et L'isle-Jourdain. L'école élémentaire fait partie intégrante de ce dispositif, tandis que l'école maternelle, la cour, le préau et la cantine se trouvent à l'arrière, au cœur d'un îlot stratégiquement situé. Du fait du déménagement des établissements scolaires, le site en question est voué à être désaffecté, réaménagé, reconverti puis réinvesti.

L'ouverture d'un café, d'une épicerie, de salles de coworking, et d'espaces multi-usages contribue à conforter la vitalité des lieux au quotidien, tandis que le réaménagement de l'esplanade attenante vise à améliorer l'image et l'attractivité du centre du village. Dans cet espace exposé sud, où la chaîne pyrénéenne se laisse apprécier par temps dégagé, le projet envisage de désimperméabiliser les sols, de planter de nouvelles essences, d'améliorer les conditions d'accès pour les piétons et de construire une nouvelle halle qui accueillera les marchés hebdomadaires et autres manifestations culturelles. L'espace public fédérateur du village en belvédère orienté vers le midi trouve son pendant de dimension similaire et « en manivelle » dans l'aménagement d'un parc enrobant la future crèche, la mairie / médiathèque et ce jusqu'au cimetière marqueur de l'entrée du centre bourg depuis Toulouse à l'est. Pour conforter le rayonnement du centre historique de Pujaudran, le projet restaure par ailleurs un dense réseau de sentiers piétons, dont les chemins historiques de Saint-Jacques, pour le (re)lier avec les ensembles naturels les plus proches : forêt de Bouconne, bois de Larthus, bois des Arramous, chemins de crêtes, réseau de rivières... Qui plus est, la construction d'une continuité cyclable et piétonne entre le village de la butte (« puj » en Occitan) et les espaces de développement urbain dits de « la plaine » qui s'étendent vers Toulouse, cherche à intégrer les deux polarités de la commune.

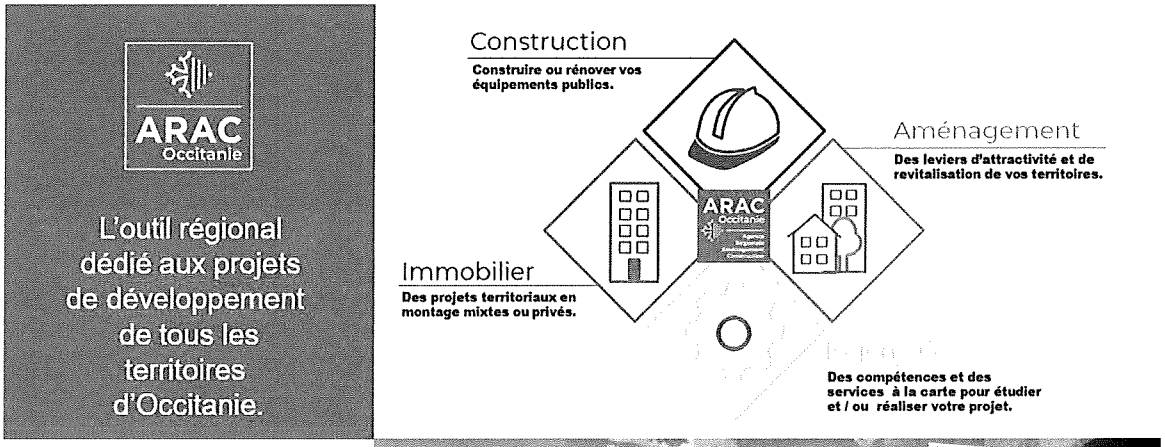
Conforté dans son animation par son offre spécifique de commerces, services et espaces publics, le village redevient un espace de rencontre pour les habitants, mais aussi pour les visiteurs, notamment pour les marcheurs et cyclistes qui sont désormais invités à s'y arrêter le temps d'une pause. Se rendre au village évoque désormais une expérience plus sensible et offre un levier économique pour le maintien des activités existante et le renouvellement de l'offre de commerces et services dans les locaux des bientôt anciennes écoles. La vocation inhérente de point d'étape du village de Pujaudran est donc réinventée, voire réinstaurée, en lien avec ses aménités paysagères, son histoire et son rayonnement maîtrisé.

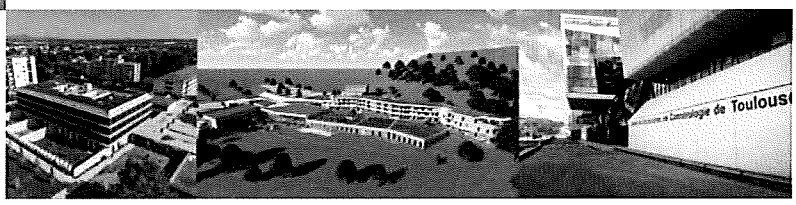


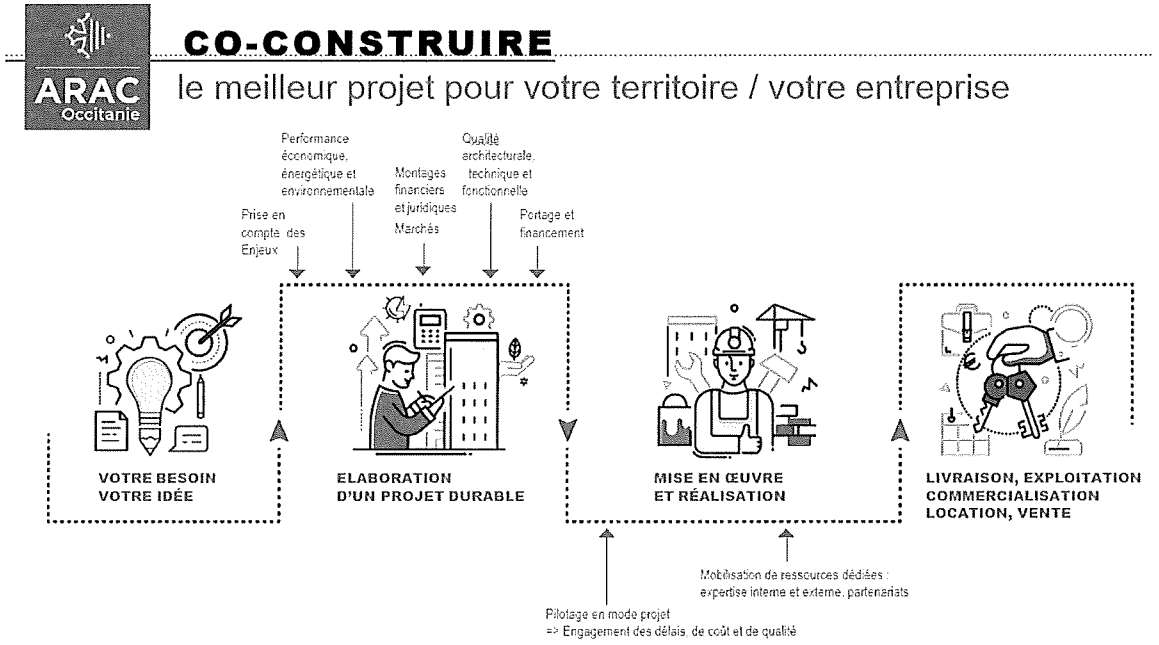


ARAC OCCITANIE

Présentation de la société









UNE DOUBLE IMPLANTATION
TOULOUSE, MONTPELLIER

205 M€
VOLUME
DE DEPENSES LIEES AUX OPÉRATIONS

400
OPÉRATIONS
EN ECO-CONSTRUCTION

124 collaborateurs
(110 ARAC + 14 GIE)
UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

11,4 M€
CHIFFRES D'AFFAIRES 2024

2 400
ENTREPRISES MOBILISÉES
À NOS CÔTÉS

Aménagement & Renouvellement urbain

- Programmes de centres Bourg
- Aménagement de Zones d'activités et d'habitat
- Espaces publics
- Création de quartiers
- Aménagements portuaires et aéroportuaires
- Pôles d'Echanges Multimodaux



LODÈVE (34)

REVITALISATION COMMERCIALE

REPRISE D'UNE BOULANGERIE EN CENTRE-VILLE

Accompagnement de la collectivité pour le maintien d'un commerce en centre-ville

- Acquisition du foncier
- Etudes de faisabilité
- Montage juridique et financier
- Gestion des contrats (CPI/ bail commercial)

Partenaires : Ville de Lodève / Banque des territoires / EPF Occitanie / ANCT
Livraison des travaux : 2023
Budget : 200 000 €



LOURDES (65)

REVITALISATION COMMERCIALE

MAINTIEN D'UN COMMERCE EN CENTRE-VILLE

Accompagnement de la collectivité pour le maintien d'un commerce en centre-ville

- Acquisition du foncier
- Etudes de faisabilité
- Montage juridique et financier
- Gestion des contrats (CPI/ bail commercial)

Partenaires : Ville de Lourdes / INCO
Livraison des travaux : 2025
Budget : 180 000 €



PAMIERS (09)

REVITALISATION DE CENTRE URBAIN

PROGRAMME IMMOBILIER « VILLA MAJOR »

Projet réalisé en 2 phases, Villa Major est un programme immobilier visant à lutter contre la dégradation et la désertification du centre-ville de Pamiers

- Acquisition du foncier dans le cadre d'une concession d'aménagement
- Travaux de réhabilitation et de restructuration lourde
- Revente de logements en VEFA avec le bailleur social Alogéa

Partenaires : Ville de Lodève / Banque des territoires / EPF Occitanie
Livraison des travaux : 2022
Budget : 200 000 €



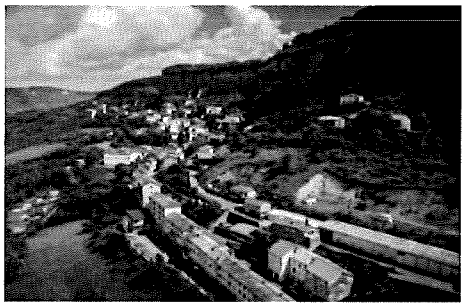
PLAISANCE-DU-TOUCH (31)

AMÉNAGEMENT

REQUALIFICATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE « LA SABLA »

Requalification d'une friche industrielle de plus de 9 ha en écoquartier comprenant un complexe éducatif, des services (cabinet médical, service petite enfance), des commerces de proximité, des espaces verts, un gymnase, un tiers-lieu.

Client : Commune de Plaisance-du-Touch
Livraison : 2029
Budget : 4,2 M €



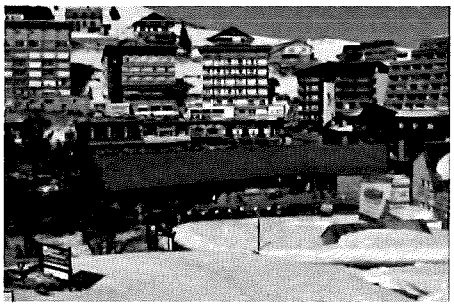
ROQUEFORT-SUR-SOULZON (12)

RENOUVELLEMENT URBAIN

REQUALIFICATION DU CENTRE URBAIN, « ROQUEFORT DEMAIN »

- Requalification des espaces publics par la réorganisation des flux circulatoires avec la création d'un centre du village
- Construction d'un parking de 330 places
- Construction de «La Maison du Roquefort» avec confortement des anciennes caves

Client : Syndicat mixte du Combalou
Mode d'intervention : Mandat
Livraison : 2025
Budget : 15 M €



LA MONGIE (65)

RENOUVELLEMENT URBAIN

RESTRUCTURATION DE LA STATION

Travaux de restructuration afin de développer des infrastructures de tourisme et de renouveler les aménagements urbains

- Requalification des espaces publics
- Développement de lits
- Construction de logement saisonniers
- Création d'équipements publics et de logements saisonniers

Client : Commune de Bagnères-de-Bigorre
Mode d'intervention : Concession d'aménagement
Notification : 2021
Durée : 11 ans
Budget : 26,4 M €



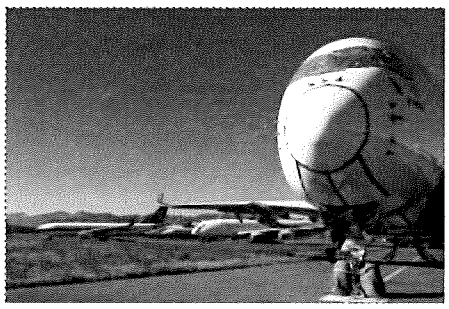
PORT-LA-NOUVELLE (11)

AMÉNAGEMENT PORTUAIRE

AMÉNAGEMENT ET EXTENSION DU PORT

- Aménagement de 7 ha de terre-pleins
- Construction d'un nouveau quai de 250 m
- Approfondissement de la future entrée du port et du chenal
- Construction d'une nouvelle digue et prolongation de la digue existante

Client : Région Occitanie
Livraison : 2023
Budget : 300 M €



TARBES (65)

AMÉNAGEMENT AÉROPORTUAIRE

AMÉNAGEMENTS DE ZONES DÉDIÉES À L'AÉRONAUTIQUE

Réalisation d'études et de travaux d'aménagements sur la zone aéroportuaire de l'Aéroport Tarbes-Lourdes-Pyrénées (déconstruction, aires de stationnement à avions, etc.) afin de développer l'offre et l'attractivité de la zone.

Client : Syndicat Mixte Pyrénia
Livraison : depuis 2011
Budget : 42 M€

CV MI MESSINES



Marie Isabelle MESSINES

Chargée d'études

Marie-Isabelle Messines a intégré l'ARAC Occitanie après avoir évolué au sein de différentes collectivités. Elle réalise aussi bien des études pour les besoins internes de la structure que pour des collectivités qui sollicitent l'Agence. Issue d'une formation en géographie, elle dispose des connaissances nécessaires pour identifier les enjeux des territoires, analyser les études préalables confiées à des tiers et présenter les éléments nécessaires à la prise de décision. Son rôle est également d'associer l'ensemble des partenaires (bureaux d'études, services de l'État collectivités, etc.) et de veiller au bon déroulement des études.

FORMATION

2006 - Master 2 Professionnel Stratégies d'aménagement des petites et moyennes villes et de leur territoire, Université Blaise Pascal, Clermont-Ferrand.

2005 - Maîtrise de géographie spécialité aménagement du territoire, Université Toulouse 2 le Mirail

PARCOURS

- **Depuis 2011** Chargée d'études, Cogemip – MPC puis ARAC Occitanie, Toulouse
- **2009 - 2011** Chargée de Développement de projets, Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan (Hautes-Pyrénées)
- **2009** Agent de Développement, Communauté de Communes du Pays de Sauxillanges, (Puy- de-Dôme)
- **2007 - 2008** Animatrice d'un « Relais Service Publics » au Pays d'Albret (Lot-et-Garonne)

COMPÉTENCES

- Pilotage / réalisation d'études en phase opportunité et faisabilité
- Interface avec les différents intervenants et partenaires au cours d'une étude (bureaux d'études, services de l'État concessionnaire de réseaux, etc.)
- Animation de groupes de travail et de réunions
- Capacité de synthèse et sens de l'écoute
- Connaissance des collectivités

RÉFÉRENCES MAJEURES

- Études de programmation pour la construction d'un complexe sportif à Figeac (46)
- Études de programmation pour la construction d'un gymnase à Verdun-sur-Garonne (82)
- Etudes de programmation d'un complexe éducatif, Plaisance-du-Touch (31)
- Réalisation d'un schéma directeur de zones d'activités intercommunales, Cauvaldor (46)
- Études d'opportunité de reconversion de friches, Région Occitanie
- Études préalables pour l'aménagement d'un centre aquatique, Nogaro (32)
- Études préalables pour la restructuration d'hébergements touristiques, Seix (09)