

L'opération d'envergure du Toit de Gascogne en plein centre de Auch

C'est une immense bâtisse construite sur une parcelle de 7500m², adossée au Gers. Longtemps laissée à l'abandon, elle connaît une seconde jeunesse. Sous l'impulsion du Toit de Gascogne, un des principaux acteurs du logement social dans le Gers, elle subit une importante rénovation. Les auscitains la connaissent peut-être comme l'ancien collège Sadi-Carnot, qui a quitté les lieux en 1999. Le Toit de Gascogne va en faire un projet mixte qui correspond bien à la raison d'être de l'organisme gersois : réhabiliter des bâtis en favorisant l'emploi des PME locales, et contribuer au lien social.

Ainsi, le projet va se décomposer comme suit : des logements (16 de type 3 et 4 dont 14 sociaux ; la moitié en location, l'autre moitié en accession à la propriété), mais aussi des locaux qui seront occupés par plusieurs acteurs. La CCI y a d'ores et déjà installé son pôle formation (900m² sur trois niveaux). L'UPG (Union patronale gersoise) y élira bientôt son siège social. Tout comme le Toit de Gascogne, qui conserve une partie du site pour y installer ses nouveaux locaux.

Le chantier, de l'ordre de 10 millions d'euros, va contribuer à embellir le centre-ville d'Auch tout en apportant de l'activité économique et sociale. « Notre démarche, en accord avec les souhaits de la mairie, est de réaliser une réhabilitation de qualité qui va profiter au cœur de ville », déclare ainsi Serge Campagnolle, Directeur Général du Toit de Gascogne. Un beau symbole pour un organisme qui a fêté en 2019 son demi-siècle d'existence. 50 ans à agir en faveur du logement social. Le Toit de Gascogne est aujourd'hui présent dans plus de 80 communes du Gers, mais aussi des Landes, à travers 2200 logements locatifs. Le parc immobilier a comme caractéristique d'être très diversifié (de la maison individuelle à l'appartement, du T1 au T6, en logements familiaux, résidence sociales, EHPAD, casernes, ou encore résidences intergénérationnelles ou jeunes actifs). Le Toit de Gascogne propose également des biens à la vente dans le cadre de deux dispositifs : la Vente HLM et l'Accession Sociale.



INTERVIEW DE L'EXPERT

« Ce bâtiment chargé d'histoire mérite de reprendre vie »

Serge Campagnolle, directeur du Toit de Gascogne, revient ici en détail sur les raisons qui ont poussé l'organisme gersois à élaborer cette opération d'envergure.

Pourquoi avoir choisi de réhabiliter ce bâtiment historique de la ville d'Auch ?

Ce bâtiment, par sa localisation, fait le lien entre la haute et la basse ville. Il est un point stratégique de passage de la population avec le boulevard qui se situe devant.

Ce bâtiment chargé d'histoire mérite d'être valorisé et de reprendre vie. Il nous paraissait important qu'un acteur local se saisisse de ce site pour le réhabiliter. Nous nous sentions concernés en tant qu'aménageur urbain et rural. Lorsque nous avons appris que la commune envisageait de céder cet ensemble immobilier, nous n'avons pas hésité.

Quels ont été les écueils que vous avez dû surmonter ?

Les plus grandes difficultés ont été d'ordre réglementaire, technique et architectural.

Cet ensemble immobilier se situe dans le périmètre de bâtiments classés ou inscrits en tant que Monuments historiques (la tour médiévale est classée) et dans la zone

inondable du Plan Prévention des Risques Inondation (secteur violet). Sans oublier la présence de matériaux amiantés qui a supposé une étape préalable « sécurisée » de désamiantage. Au final, nous avons dû revoir notre programmation initiale : supprimer un projet de résidence pour jeunes actifs (côté Gers), remplacé par des bureaux et adapter en parfaite intelligence avec l'Architecte des Bâtiments de France nos dispositions techniques et constructives aux exigences du secteur sauvegardé ou classé.

Était-ce important pour vous de réaliser un projet mixte, avec activités tertiaires et logements, notamment sociaux ?

Travailler sur un projet mixte reflète l'esprit et l'histoire de notre société. Notre métier ne se résume pas uniquement à de la gestion locative résidentielle. Nous réalisons également de la vente HLM, de l'accession sociale, de la gestion de copropriétés, de la maîtrise d'ouvrage, de la location de commerces et de bureaux... Ce projet global d'aménagement urbain et de requalification patrimoniale constitue un aboutissement de nos savoir-faire, sur un seul site, tant pour nos équipes, nos administrateurs que pour les architectes et entreprises locales qui ont œuvrés à ce chantier complexe, organisé sur trois ans.

Est-ce également symbolique de votre activité, qui consiste en partie à réhabiliter des bâtis pour les transformer en logements sociaux ?

Plus que du symbole, c'est une réalité continue et reconduite depuis 70 ans que la SA Gasconne produit du logement social. Notre 2ème opération locative réalisée en 1980, se situe sur la commune de PESSAN, dans un bâtiment médiéval à colombages et pans de bois.

Quels défis le Toit de Gascogne va-t-il devoir relever dans les mois et années à venir ?

Le plus gros défi du Toit de Gascogne est de faire face aux mesures imposées par les Loi Elan et Loi de Finances de 2018. En effet, 4,5% de notre chiffre d'affaires (soit 500 K€ par an) est amputé au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui compense pour nos locataires la baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL).

Cela impose de l'optimisation de gestion (achevée), des arbitrages en travaux (moins de maintenance) sans réduire l'investissement immobilier (4% de croissance), et en nous diversifiant vers de nouveaux secteurs immobiliers (locatif libre, locaux professionnels...) comme à CARNOT. Nous devons également participer à la réorganisation du secteur HLM imposée par Loi ELAN pour les organismes de moins de 12 000 logements.



ZOOM



Location

2200 Logements en location sur plus de 80 communes du Gers mais également dans les Landes. Pavillons ou appartements, du T1 au T6, dans des résidences Studis (étudiants), Actis (jeunes actifs) et même Générés (intergénérationnel).



Vente

Des logements neufs pour de l'accession sociale (PSLA) ou du patrimoine ancien pour de la vente HLM, c'est environ 25 logements que Le Toit de Gascogne vend sur une année.



Aménagement du bâti ancien

Le Toit de Gascogne intervient dans la réhabilitation du bâti ancien situé en centre-ville ou centre-bourg en partenariat avec les communes ou dans le cadre de dispositifs nationaux comme le programme Action Cœur de Ville.