



# CONFÉRENCE DE PRESSE

Mairie de Graulhet  
Vendredi 19 juillet 2019

## **ILÔT DU GOUCH,**

Un partenariat pour accompagner la revitalisation  
en **bourg-centre** et en **cœur de village**.

DOSSIER  
DE  
PRESSE

# PRÉAMBULE

**D**ans le cadre du projet du territoire de l'agglomération (décliné dans le SCoT, le PLUi, le Programme Local de l'Habitat, le Plan Climat, le Plan de Mobilité), **la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) ont établi en mars 2018 un partenariat par convention.**

Ce partenariat vise à développer une offre foncière sur l'ensemble du territoire en amont du PLU intercommunal pour accompagner, notamment **dans le cadre de la politique des bourgs-centres et cœurs de villages**, les projets de logement, d'infrastructures économiques et touristiques, d'équipements pour les habitants, de requalification des centres anciens et des quartiers, de préservation des espaces agricoles et naturels.

Le protocole de partenariat est établi sur 5 ans et donne lieu à des conventions opérationnelles sur les différents projets.

**Ce partenariat met en lumière la mobilisation et la conjugaison des compétences, des financements et des actions des communes, de l'agglomération et de l'EPF dans un objectif d'attractivité et de solidarité territoriale.**

Le rôle de l'agglomération est ainsi d'accompagner les communes dans leurs projets en mobilisant tous les partenariats et financements.

Le rôle des communes est de valoriser leur patrimoine en particulier le patrimoine identitaire à forte valeur patrimoniale situé en centre ancien, dans l'objectif d'attractivité des centres villes et bourgs. **L'action de l'EPF est nouvelle et importante pour le territoire, en particulier sur le diagnostic du potentiel foncier**, l'acquisition et portage du foncier pour le compte de la collectivité, le conseil et appui en études et ingénierie.

Ce partenariat est tout particulièrement efficient sur des opérations foncières et immobilières complexes telles que l'Ilôt du Gouch à Graulhet.

L'EPF d'Occitanie a été saisi dans le cadre d'un projet de revitalisation en centre ancien de Graulhet, porté par la commune et la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet pour accompagner l'opération de restauration immobilière de l'îlot dit du Gouch à Graulhet.



Située en quartier prioritaire de la ville (QPV), cette **opération complexe de réhabilitation lourde** porte sur le traitement d'un îlot à valeur patrimoniale d'habitat fortement dégradé et vacant. Elle doit permettre d'améliorer la qualité des logements existants et ainsi répondre aux besoins des habitants. Le projet s'inscrit dans une politique d'ensemble visant à **redynamiser le centre-ville**.

L'EPF met à disposition des collectivités son ingénierie pour accélérer la réalisation de :

- 8 logements locatifs sociaux ;
- 4 maisons individuelles en accession sociale.

Cette opération particulièrement complexe devrait bénéficier de la part de l'établissement d'une expertise technique et d'une décote du prix de cession pour aider à l'équilibre du bilan d'aménagement et **sécuriser ainsi la sortie opérationnelle du programme**.

### **AXE Habitat du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPF d'Occitanie**

| Réhabilitation de bâtiments dégradés en vue de créer des logements locatifs sociaux

Engagement de l'EPF prévu dans la convention : **400 K€**

Acquisition prévue fin 2019

Superficie du site : **573 m<sup>2</sup>**



*Crédit photos EPF d'Occitanie\_2019*

## L'ATTACHEMENT DE LA VILLE À CE BÂTI MÉDIÉVAL

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et de la convention d'Opah de Renouvellement Urbain, la Communauté de communes Tarn & Dadou a initié dès 2012 une démarche d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur un ensemble immobilier très dégradé dans le centre médiéval de Graulhet, l'îlot du Gouch.

Cette procédure permet d'imposer aux propriétaires des travaux de réhabilitation de leurs biens ou à défaut de se porter acquéreur des biens concernés. L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique de travaux (**DUP-Travaux**) a été signé par le Préfet du Tarn le **8 Avril 2013**. Dans le cadre de cette procédure, l'ensemble des propriétaires a été rencontré pour connaître leurs intentions en termes de projets de travaux et des acquisitions à l'amiable ont déjà été réalisées sur une grande partie de l'îlot.

La communauté de communes avait sollicité **l'appui technique et financier de l'État par le biais de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat, au travers de ses financements THIRORI** (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière).

L'opération a été reconnue éligible au programme THIRORI, ce qui est exceptionnel pour ce projet de requalification de l'îlot, à vocation prioritaire d'habitat avec un objectif de mixité sociale.

L'étude de calibrage a été menée grâce à ce financement et co-piloté par le groupement de commande instauré entre la Communauté de communes, la commune, et Tarn-Habitat l'opérateur pré-identifié. **Le rendu final de l'étude de calibrage a eu lieu le 27 novembre 2014.**

La présentation du parti d'aménagement retenu a mis en lumière les points forts du projet notamment la création d'une offre nouvelle de logements sur Graulhet et le réinvestissement des espaces publics. Le parti architectural proposé vise à mettre en valeur l'architecture médiévale côté ville et à permettre une proposition plus contemporaine côté rivière Dadou. L'opération projetée mixera du collectif et de la petite maison de ville, ainsi que la requalification des espaces publics attenants.

La philosophie de ce projet est de rétablir la logique de composition dans l'organisation de l'espace urbain, car l'îlot participe de la requalification de la ville médiévale. Tant dans son rapport externe : articulation rempart et fossés et composition place urbaine et rue médiévale, que dans son rapport interne avec cour ouverte sur le Dadou.

Les espaces seront aménagés et adaptés aux usages contemporains et le projet offrira une nouvelle mise en relation avec le Dadou : au travers de belvédères ouverts sur la rivière et l'espace reconquis de la rive gauche en relation visuelle avec le jardin de la Rivière. Ce projet participe ainsi du changement d'image du quartier médiéval de la ville et du centre-ville dans son ensemble.

Tarn-Habitat de par ses statuts d'Office Public de l'Habitat a pu être proposé en tant qu'aménageur et a déposé en son nom la demande de subvention THIRORI.

La requalification de ce bâti médiéval n'aurait pu voir le jour sans le soutien partenarial et la volonté des élus.

## À PROPOS DE L'EPF D'OCCITANIE

L'Établissement public foncier d'Occitanie est un établissement public de l'État à caractère Industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il est habilité à intervenir sur l'ensemble de la région Occitanie (à l'exception des périmètres des trois EPF locaux de Castres-Mazamet, Montauban et Toulouse).

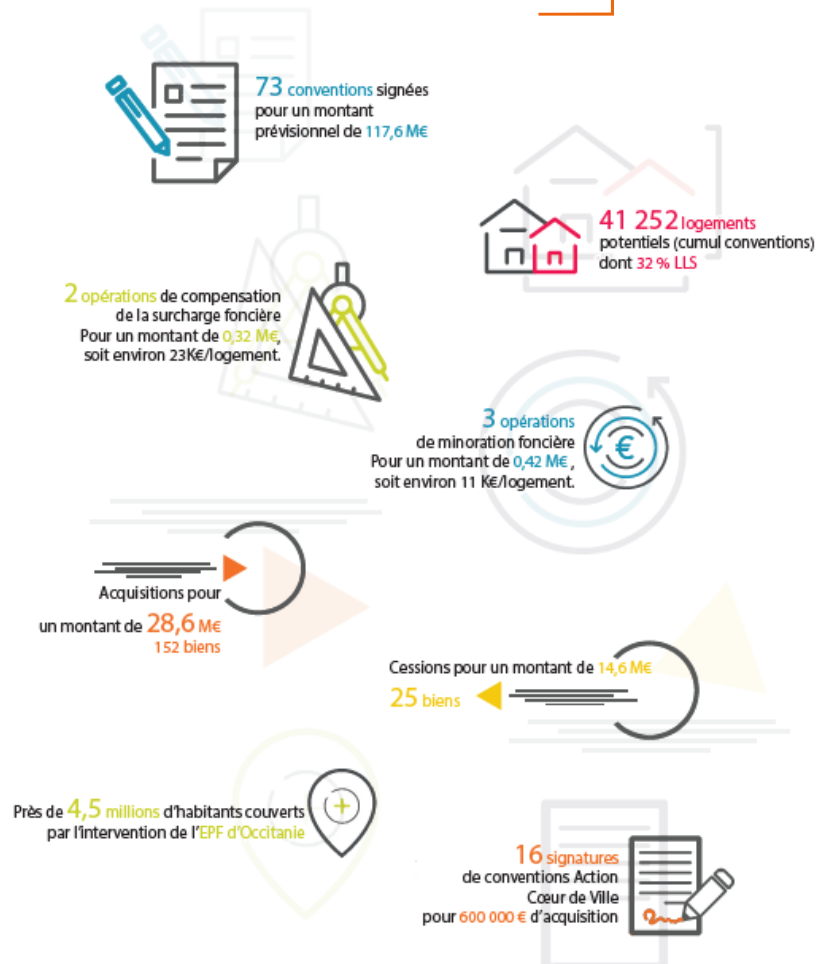
Le champ de compétences des EPF est défini par l'article L.321-1 du code de l'urbanisme. La mission de l'EPF, à travers le portage foncier est la mise en œuvre des politiques publiques par l'accompagnement des collectivités dans la réalisation de leurs projets d'aménagement.

L'EPF d'Occitanie intervient pour le compte des collectivités et potentiellement de l'État sur les communes carencées, pour accélérer ou rendre possible des projets d'intérêt public, dans le cadre d'un plan pluriannuel d'intervention.

Les interventions de l'EPF d'Occitanie se déclinent selon 3 grands axes :

- Développer une offre foncière conséquente en matière d'habitat
- Conforter l'attractivité économique de la Région
- Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité

## CHIFFRES OPÉRATIONNELS



## CONTACTS PRESSE

### Commune de Graulhet


Magali ROUQUIÉ – Directrice de cabinet et communication – [magalie.rouquie@mairie-graulhet.fr](mailto:magalie.rouquie@mairie-graulhet.fr)  
05.63.42.85.59


### Gaillac Graulhet Agglomération

Marion DUCLOT – Directrice de cabinet – [marion.duclot@ted.fr](mailto:marion.duclot@ted.fr) – 05.63.83.61.61

### EPF d'Occitanie

Esra GUEUVIN – Responsable communication et relations presse – [esra.gueuvin@epf-occitanie.fr](mailto:esra.gueuvin@epf-occitanie.fr)  
06.03.05.89.70

 @EPF\_Occitanie

 EPF d'Occitanie