

Nogaro : projet de logements à l'ancienne Tuilerie

Des logements sociaux, un habitat inclusif et des maisons individuelles



Nogaro : projet de logements à l'ancienne Tuilerie

La municipalité de Nogaro veut booster le centre ville. Nogaro affiche un dynamisme rare, notamment démographique, à la différence de nombreux villages comparables : il faut donc loger les nouveaux arrivants. Des études ont été menées pour revoir le développement de son centre, dans le cadre des programmes Petites villes de demain et Bourg-Centre Occitanie.

Une des actions retenues consiste à augmenter le nombre de logements « décents et fonctionnels » et rendre ainsi Nogaro plus attractive. Pour ce faire, un projet du bailleur social le Toit de Gascogne, consiste à construire des logements sur la friche industrielle de l'ancienne Tuilerie, avenue des Pyrénées. En effet, celle-ci se trouve à deux pas de la rue de la République, axe central du centre ville.

Le Journal du Gers rencontre Thomas Cantuel, Directeur général des services de la commune, le 8 juillet 2025, pour en parler.



Ces bâtiments ne sont pas touchés par l'opération

En quoi consiste le projet ?

Le projet prévoit de construire 32 logements sur un terrain libre de l'ancienne Tuilerie (les parcelles 0027 et 0096 du cadastre, soit 20 230 m²). Entre l'avenue des Pyrénées et le chemin de la Magine :

12 logements locatifs sociaux en collectif,

1 habitat inclusif de 8 logements et un espace commun,

12 maisons individuelles en PSLA (Prêt social location accession),

2 lots à bâtir.



Entrée du terrain à bâtir

Quatre partenaires pour ce projet

Une convention valable 8 ans à partir de son approbation par le préfet de Région est signée par les organismes suivants :

l'Établissement public foncier d'Occitanie (EPF) (1), acheteur du terrain, qui sera « associé aux différents stades d'élaboration du projet »,

la commune de Nogaro, partenaire garantie de rachat à l'EPF au cas où le projet échouerait,

la Communauté de communes du Bas-Armagnac (CCBA), appui et soutien de la commune de Nogaro et de l'EPF, notamment en les informant et, éventuellement, en les aidant à monter des dossiers.

L'opération sera conduite par le bailleur social, la SA Gasconne d'HLM du Gers (le Toit de Gascogne), constructeur ; les bâtiments construits feront partie de son patrimoine.



Le terrain de l'opération ; les bâtiments à droite sont ceux des photos ci-dessus

Caractéristiques principales du projet

Le terrain comprend une partie boisée : « il conviendra de conserver un maximum d'arbres »,

« le projet veillera à assurer une qualité d'usage aux futurs occupants »,

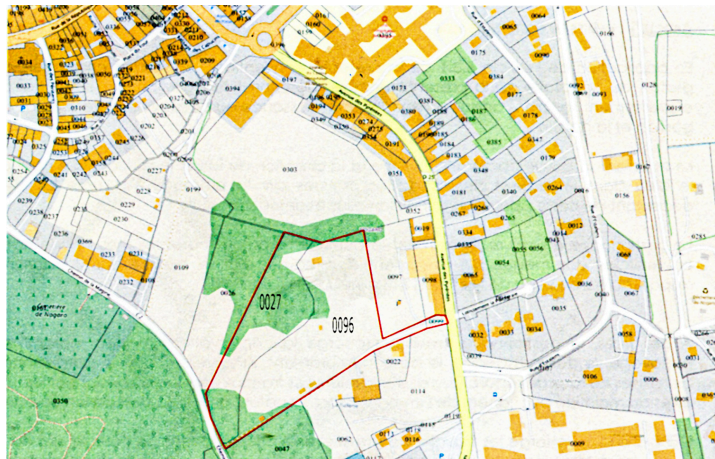
le projet respectera toutes les réglementations en matière de construction et de performance énergétique (réglementation thermique 2020, acoustique, accessibilité etc.),

les logements seront de préférence traversants,

les pièces de jour seront le plus possible différentes des pièces de nuit,

l'éclairage naturel sera privilégié (orientation sud ou est).

Les documents donnent un grand nombre d'autres règles à respecter pour chaque type d'espace : « la SA Gasconne d'HLM du Gers a pour souci de maximiser la satisfaction des locataires et de réduire les coûts d'entretien de son parc de logements (...) Elle s'attache également à minimiser les charges des locataires et souhaite notamment limiter les consommations d'eau, d'électricité ; le gaz est à proscrire ».



On reconnaît, en jaune, traversant la photo par le milieu, l'avenue des Pyrénées ; le terrain à bâtir comprend les parcelles 0027 et 0096, entourées de rouge (document communiqué par Thomas Cantuel)

Réalisation

Un planning prévisionnel a été établi par le Toit de Gascogne :

août 2025 : avant-projet sommaire,

octobre 2025 : avant-projet définitif,

décembre 2025 : remise des documents de la consultation des entreprises pour l'appel d'offres,

février 2026 : appel d'offres,

ordre de service prévisionnel (décisions du maître d'œuvre) : juin 2026.



Autre vue du terrain à bâtir

Durée prévisionnelle des travaux :

tranche 1 construction de 12 logements locatifs sociaux : 12 mois

tranche 2 : construction de 8 logements habitat inclusif : 12 mois,

tranche 3 : construction de 12 maisons individuelles en PSLA (Prêt social location accession) : 12 mois.

Le chantier global ne devra pas excéder 30 mois (les tranches devraient se chevaucher).

(1) L'EPF d'Occitanie est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial. Il est habilité à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement. (...). (Il traite de la) mise en œuvre de stratégies foncières pour pour favoriser le développement durable des territoires, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

N.B. - Sur la photo du haut de page : Thomas Cantuel dans son bureau.