



DECISION DU MAIRE

Prise en vertu d'une délégation donnée par le Conseil Municipal
(Article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales)

N°2025-020

Le Maire,

- Vu la délibération 2020.05.27.021-2 du Conseil Municipal en date du 27 mai 2020, prise conformément à l'article L2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales, donnant délégation du Conseil Municipal à Monsieur le Maire de Launaguet et notamment l'article 4 « de prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui peuvent être passé sans formalité préalable, et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants, en raison de leur montant, lorsque les crédits sont inscrits au budget »;

- Vu la délibération 2024.05.29.054 du Conseil Municipal en date du 29 mai 2024 portant sur la « prise de participation de la commune de LAUNAGUET au capital de la société publique locale (SPL) EUROPOLIA, désignation d'un représentant et approbation du projet de modification des statuts » ;

- Vu les articles L2511-1 et suivant du Code de la Commande Publique ;

- Vu l'Article R2122-8 du Code de la Commande Publique ;

Considérant :

- Que la commune de Launaguet est toujours soucieuse de valoriser son patrimoine immobilier ;
- Qu'il est nécessaire de définir à court et moyen terme une stratégie d'entretien et de rénovation du patrimoine immobilier et de maîtriser leurs consommations énergétiques
- Que cela passe par la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale adaptée aux évolutions prévues du territoire et de la vétusté des bâtiments ;
- Que la Commune participe au capital de la SPL EUROPOLIA, Europolia, ce qui permet de bénéficier de l'accompagnement de cette société, sans publicité préalable ;
- Que la mission proposée par EUROPOLIA permettra d'obtenir une vision globale de son patrimoine de façon à adopter une stratégie qui soit également cohérente avec les exigences imposées par le décret tertiaire ;
- Que cette mission évaluée à 25 650 € HT conduira à définir un programme pluriannuel des investissements permettant de prioriser un périmètre d'intervention, de phaser dans le temps en y associant les subventions et financements mobilisables ;

DECIDE

ARTICLE 1 : de signer le contrat entre la SPL et la Ville de Launaguet, dans les conditions définies dans l'offre présente en annexe.

ARTICLE 2 : Les sommes nécessaires au règlement de cette location sont inscrites au budget 2025.

ARTICLE 3 : Monsieur le Maire rendra compte de cette décision lors de la prochaine séance du Conseil Municipal.

A Launaguet, 16/07/2025

Le Maire
MICHEL ROUGE
Maire de LAUNAGUET

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le



ID : 031-213102825-20250716-DEC22025020-AU



VILLE DE
Launaguet

Elaboration d'un Bilan Patrimonial et Energétique Ville de Launaguet

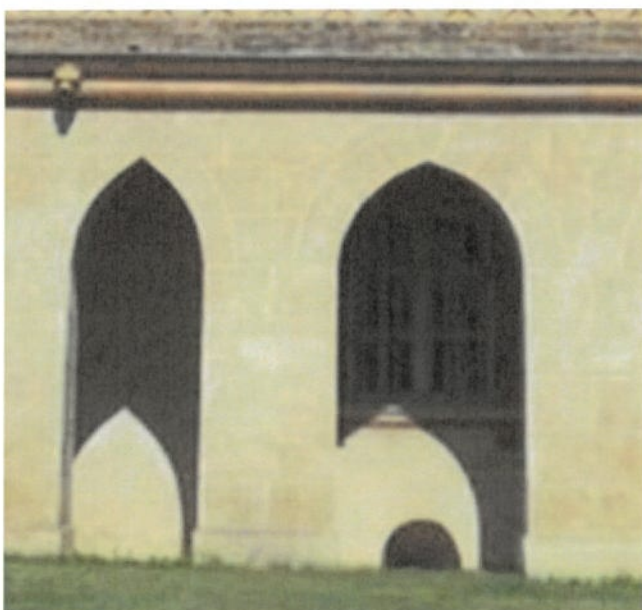


TABLE DES MATIERES

1	VILLE DE LAUNAGUET – CONTEXTE	3
2	OPPIDEA EUROPOLIA	5
2.1	NOS DOMAINES DE COMPETENCES :	5
2.2	NOS VALEURS :	6
2.3	CV DES PRINCIPAUX MEMBRES DE L'EQUIPE :	7
2.4	QUELQUES REFERENCES D'EUROPOLIA :	9
3	LA MISSION CONFIEE A EUROPOLIA.....	10
3.1	NOTRE METHODOLOGIE POUR LA MISSION.....	11
3.1.1	DEFINITION DES OBJECTIFS ET DU PERIMETRE D'INTERVENTION	11
3.1.2	AUDIT TECHNIQUE, FONCTIONNEL, OCCUPATIONNEL	11
3.1.3	ELABORATION DE SCENARIOS	11
3.1.4	PLAN D'ACTION ET MISE EN ŒUVRE	12
3.2	CHIFFRAGE DES PRESTATIONS.....	13

1 VILLE DE LAUNAGUET – CONTEXTE

Le patrimoine détenu par la commune de Launaguet est composé de 39 installations, représentant 25 914 m² de fonciers bâtis, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

 LISTE DES BATIMENTS DE LA VILLE DE LAUNAGUET		
1	HOTEL DE VILLE monument classé historique	95 chemin des Combes 1750m ²
2	ORANGERIE et CCAS salles de réunions et services	95 chemin des Combes 580
3	ECURIES dépendances du château non aménagées	95 chemin des Combes 410
4	GARAGE dépendance du château non aménagée	95 chemin des Combes 140
5	MAISON DES COMBES bureaux associations	Espace public Pierre GOUZY 256
6	ECOLE DE MUSIQUE + POSTE	Place Françoise DAGUE 680
7	STADE : VESTIAIRE + TRIBUNES	Chemin des sports 285
8	STADE : CLUB HOUSE RUGBY	Chemin des sports 35
9	STADE : CLUB HOUSE FOOTBALL	Chemin des sports 208
10	GYMNASE	Rue Jean Moulin 1 811
11	Salle de danse	Rue Jean Moulin 629
12	DOJO	Rue Jean Moulin 210
13	SALLE DES FETES / MAISONS DES ASSOCIATIONS ET SERVICES AUX FAMILLES Service jeunes	95 chemin des Combes 2 103
14	Local PM	Rue Jean Moulin 132
15	LOGEMENT	95 chemin des Combes 100
16	BOULODROME - LOCAL	Rue Jean Moulin 90
17	BOULODROME - LOCAL	Place Georges Méliès 90
18	LOCAL ALAE	Rue Jean MOULIN 190
19	LOCAL ASSOCIATIONS	Rue du 19 mars 1962 300
20	LOCAL CHEMIN BOUDOU	Chemin Boudou 40
21	EGLISE ET CHAPELLE inscrit monument historique	Chemin des Combes 600
22	LOCAL PALANQUE	32 Avenue des frères Lumières 50
23	LOCAL MAIRIE ANNEXE	Avenue Condorcet 100
24	THEATRE MOULIERE	Rue Saturne 200
25	PISCINE été	Rue Saturne 114
26	ANCIENNE GENDARMERIE (LOGEMENTS)	Rue Jean Moulin 950
27	ATELIER MUNICIPAL services techniques bureau et matériels	Rue du 19 mars 1962 2 002
28	GROUPE SCOLAIRE - JEAN ROSTAND (yc cantine + extension)	Rue Jean Moulin 3 625
29	GROUPE SCOLAIRE - ARTHUR RIMBAUD	Avenue Condorcet 1 028
30	GROUPE SCOLAIRE - ARTHUR RIMBAUD +Abri Modulaire	Allée des Sablettes 1 701
31	ECOLE ELEMENTAIRE DES SABLES	Chemin Boudou Rue de l'AUTAN 1 628
32	CENTRE DE LOISIRS+ Local	Rue Jean Moulin 1 238
33	MAISON DE LA PETITE ENFANCE - CRECHE	1 Imp Françoise DOLTO 1 034
34	CLUB HOUSE TENNIS	Rue Jean Jaurès 72
35	GYMNASE DE LA PALANQUE	Chemin de la Palanque 2 504
36	Algéco associations	Stade-plaine des Monges 35
37	Jardin Familiaux -Batiment collectif + 16 abris de 12 m ²	Les Fourragères 229
38	HANGAR RABIS- club de Pétanque	21-23 avenue des chalets 270
39	Vestiaire Rugby	Chemin des sports 245
	TOTAL	25 914

Les diverses installations de la commune se regroupent principalement en deux îlots assez marqués, au Nord et au Sud du territoire communal.



L'équipe municipale souhaite définir sa stratégie à court et moyen terme d'entretien et de rénovation de son patrimoine en tenant compte des exigences énergétiques réglementaires ainsi que d'une volonté de maîtrise de ses consommations énergétiques.

La mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale adaptée, d'une part aux évolutions prévues sur le territoire, et d'autre part adaptée à la vétusté des bâtiments et des équipements, permet de mettre en œuvre une gestion rationalisée du patrimoine immobilier. Parallèlement, la mise en œuvre d'une telle démarche permet d'obtenir une vision globale de son patrimoine de façon à adopter une stratégie qui soit également cohérente avec les exigences imposées par le décret tertiaire.

En effet, l'élaboration d'un schéma directeur immobilier permet non seulement d'introduire des travaux d'amélioration de la performance énergétique (inscrits dans une démarche de sobriété) mais également de tirer parti des externalités liées à l'amélioration de la valeur patrimoniale.

De plus, dans une logique de programmation pluriannuelle des investissements, le bilan patrimonial et énergétique permettra de prioriser un périmètre d'intervention. Et de phaser les projets dans le temps, en y associant les subventions et financements mobilisables.

2 OPPIDEA EUROPOLIA

2.1 NOS DOMAINES DE COMPETENCES :

OPPIDEA EUROPOLIA est un groupe d'entreprises publiques locales constitué d'une société d'économie mixte, OPPIDEA, intervenant dans le champ public ou privé, et EUROPOLIA, intervenant uniquement pour le compte de ses actionnaires publics.

Toulouse Métropole est actionnaire majoritaire des deux entités, réunies par un groupement d'employeurs permettant la mutualisation des ressources, et notamment un effectif de 80 collaborateurs experts dans les différents métiers développés par OPPIDEA EUROPOLIA :



Aménageur



Constructeur



Promoteur
immobilier



Foncière
commerciale



Rénovation
énergétique



Production
d'EnR

OPPIDEA EUROPOLIA est notamment un interlocuteur privilégié **pour la construction ou la rénovation de bâtiments publics** sur le territoire de Toulouse Métropole et intervient régulièrement en conduite d'opération ou en maîtrise d'ouvrage déléguée, ou encore sur fonds propres dans ses propres opérations publiques d'aménagement (groupes scolaires, gymnases, parkings), pour le compte d'hôpitaux ou d'organismes privés à vocation sociale (l'association Agir Soigner Eduquer Inclure - ASEI - en est un exemple récent).

OPPIDEA EUROPOLIA est engagé **dans la rénovation de bâtiments tertiaires**, et conduit des opérations à haute ambition environnementale. Enfin, OPPIDEA EUROPOLIA dispose d'un excellent ancrage auprès des acteurs du territoire, forte de plus de 60 ans d'accompagnement des services de la métropole toulousaine en matière d'aménagement et de construction.

2.2 NOS VALEURS :



Exemplarité environnementale :
Vers la vertu environnementale de
chaque projet



Qualité certifiée :
L'exigence reconnue par les labels et
certifications



Le dialogue :
L'échange et le dialogue sont les socles de
la réussite d'un projet



Qualité de vie et d'usage :
Végétalisation, accueil, convivialité, qualité
architecturale, confort.

2.3 CV DES PRINCIPAUX MEMBRES DE L'EQUIPE :



Caroline CAZAUX – Directrice du projet

Maître d'ouvrage expérimenté dans la valorisation immobilière et la rénovation globale d'immeubles, engagée dans la transition énergétique des bâtiments

Forte d'un parcours de professionnelle de l'immobilier dans le secteur privé en qualité de maître d'ouvrage, engagée dans un mastère spécialisé Immobilier et Bâtiment Durable, en cours, Caroline CAZAUX porte activement la réalisation concrète des missions d'AMO en rénovation énergétique et en stratégie énergétique et immobilière d'OPPIDEA EURPOLIA. Quelques-unes de ses expériences :

- Programmation de la rénovation globale (énergétique, réglementaire, fonctionnelle et embellissement) du groupe scolaire du Bois de la Barthe de PIBRAC - 2024
- Coordination du dispositif de financement européen (BEI) ELENA pour favoriser et mutualiser les investissements en matière d'efficacité énergétique à l'échelle métropolitaine (à destination des bâtis tertiaires privés et publics) - 2024
- Montage et réalisation de projets d'acquisition/rénovation globale d'immeubles anciens, en qualité d'investisseur maître d'ouvrage - 2017/2024
- Coordination de projets en phase chantier en qualité d'assistante à maîtrise d'ouvrage pour le compte de promoteurs - 2012/2017
- Négociatrice en immobilier pour le compte d'un promoteur (logement et domaines forestiers) - 2006/2012



Stéphanie BOIVINEAU – Responsable travaux

Responsable d'opérations expérimentée, elle assure le montage et le suivi d'opérations de construction sur les plans technique, administratif, juridique et financier.

- Ingénieure experte en conduite d'opérations et mandats de maîtrise d'ouvrage de toutes natures :
- Accord-cadre AMO pour des opérations de travaux sur le parc immobilier de l'ASEI (construction de l'Hébergement Philiae – bâtiment livré en avril 2023, rénovation de la Maison d'Accueil Spécialisée Jean de la Fontaine – travaux en cours en site occupé, démolition-reconstruction du Foyer d'Hébergement Le Petit Bois – consultation en cours)
- opérations d'habitat en co-promotion sur la ZAC de Saint-Martin du Touch (80 logements livrés en 2023 et 85 logements en cours d'études)
- Construction de 2 parkings silos à la Cartoucherie (2020 et 2021)

- Réhabilitation du bâtiment BIM pour des activités de pédopsychiatrie sur le site de Purpan pour le CHU de Toulouse (2020)
- Bâtiment B612, sur la ZAC Toulouse Aerospace (2018, 24 000m²)
- Groupe scolaire de Beauzelle (2016, 4 700m²)
- Institut Universitaire du Cancer (2013, 65 000m²)
- Hôpital Pierre-Paul Riquet pour le CHU de Toulouse (2013, 92 000m²)
- Stéphanie est également certifiée Diagnostiqueur PEMD (produits, équipements, matériaux et déchets).



Malick TOURÉ – Chef de projets photovoltaïques

- Pilotage et suivi de projets photovoltaïques publics ou privés, de l'étude d'opportunité à l'exploitation : (en qualité de maître d'ouvrage – investisseur, d'assistant à maîtrise d'ouvrage ou de mandataire du maître d'ouvrage)
- Montage de projets photovoltaïques publics ou privés
- Management d'autres projets d'énergies renouvelables
- Audits et études d'optimisation énergétique



Céline GISLARD – Directrice du développement

Elle assurera la supervision du projet et sera garante des engagements et relations contractuels avec la Mairie de Launaguet

2.4 QUELQUES REFERENCES D'EUROPOLIA :

Synthétisées ci-dessous, quelques références d'OPPIDEA EUROPOLIA :

Rénovation du groupe scolaire du Bois de Labarthe Commune de Pibrac – 2025 en cours

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la Ville de Pibrac. Assistance à l'élaboration du programme de rénovation globale de l'école élémentaire et maternelle du bois de Labarthe.



Etudes préalables, diagnostic architectural et technique, réunion avec les usagers, diagnostic occupationnel, en vue d'élaborer un programme de travaux. Définition de l'enveloppe budgétaire et recensement des subventions et moyens financiers. Candidature Actée Fond Chêne 5. Inscription dans le Programme Edu-Renov avec la banque des territoires.

Rénovation-extension du patrimoine de l'ASEI – 2020-2025

Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) pour un opérateur privé du secteur paramédical



Accord-cadre d'une durée de 5 ans pour la réalisation de diverses missions d'AMO portant sur le patrimoine de l'ASEI (association Agir Soigner Eduquer Insérer) : rénovation, extension ou construction neuve, des études préalables à la réception et garantie de parfait achèvement. 6 opérations simultanées à ce jour, pour 8 000 m² SP.

Montant travaux : 16 M€ en cours, autres marchés subséquents à venir

Réhabilitation du bâtiment BIM – 2020

Conduite d'opération pour le CHU de Toulouse



Mission de conduite d'opération pour la réhabilitation du bâtiment BIM sur le site de Purpan, pour la relocalisation des unités de pédopsychiatrie. 2 017m²SP : 12 chambres d'hospitalisation conventionnelle, 7 chambres d'hospitalisation de crise, des bureaux de consultations et médicaux des salles d'activités, des locaux sociaux, des locaux techniques, etc.). Montant travaux : 1,717 M€HT.

Rénovation du groupe scolaire Bleue Soleil Commune d'Aigrefeuille –2025 en cours

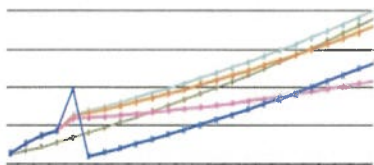
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la Ville d'Aigrefeuille



Assistance à l'élaboration du programme de rénovation globale de l'école maternelle. Etudes préalables, étude des usages, élaboration du programme technique, de l'enveloppe budgétaire et recensement des subventions et moyens financiers disponibles. Candidature Actée Fond Chêne 5. Inscription dans le programme Edu-renov avec la banque des territoires

SDIE du patrimoine immobilier de CREDIT AGRICOLE 31 – 2021

Mission d'élaboration du Schéma Directeur Immobilier et Energétique de CA31



En groupement avec OTCE, bureau d'études énergétiques, et la SCET, programmiste, élaboration du diagnostic occupationnel, immobilier, réglementaire et énergétique du patrimoine de CA31 (5 bâtiments). Etablissement de 4 scénarii d'optimisation, aide au choix d'un scénario. Plan d'actions et PPI du scénario retenu. Montant mission : 25 k€HT.

3 LA MISSION CONFIEE A EUROPOLIA

EUROPOLIA accompagnera la commune dans l'élaboration de sa stratégie patrimoniale, incluant les enjeux réglementaires, de vétusté, fonctionnels, occupationnels et énergétiques.

Il s'agit d'élaborer une feuille de route qui permettra d'améliorer la gestion des actifs immobiliers, en vue de les maintenir en bon état, d'améliorer leur qualité d'usage, de rationaliser leur occupation en la faisant évoluer en fonction des besoins, d'améliorer la performance énergétique, tout en maîtrisant et optimisant le coût global des investissements.

Au terme de l'accompagnement d'EUROPOLIA, la commune disposera ainsi à la fois d'un Bilan Patrimonial et Energétique lui permettant de planifier ses interventions sur son patrimoine (valorisation immobilière, renouvellement, rénovation) et les investissements requis.

La Ville de Launaguet ayant souhaité confier la mission, objet des présentes, à la société publique locale dont elle est désormais actionnaire, la SPL EUROPOLIA, en situation de quasi-régie (articles L2511-1 et suivants du code de la commande publique), le présent contrat est passé sans mise en concurrence préalable.

3.1 NOTRE METHODOLOGIE POUR LA MISSION

Cette mission se déroule en 4 étapes déclinées ci-après.

3.1.1 DEFINITION DES OBJECTIFS ET DU PERIMETRE D'INTERVENTION

La mission débute par un atelier de lancement avec les services et élus concernés : revue des objectifs de la commune sur les enjeux patrimoniaux et énergétiques :

- Récupération des données : consommations, DOE, plans, surface, dates des travaux et GER, contrat de maintenance.
- Point réglementaire : DDET, accessibilité, sécurité incendie.

3.1.2 AUDIT TECHNIQUE, FONCTIONNEL, OCCUPATIONNEL

Une **visite de chaque site** permettra ensuite de réaliser un inventaire multicritère renseigné pour chaque bâtiment, et inventorier les fonciers non bâtis :

- Un audit visuel de chacun des bâtiments : analyse de vétusté, analyse technique et architecturale, équipements, performance énergétique
- Analyse occupationnelle : fréquence, taux d'occupation
- Analyse fonctionnelle : dysfonctionnements, besoins, pistes d'amélioration
- Analyse réglementaire : sécurité, accessibilité, présence amiante, plomb
- Des entretiens spécifiques pourront être conduits en suivant avec certaines des parties prenantes pour mieux apprécier la dimension usages, exploitation et occupation des locaux.

L'agrégation des données de ces deux premières étapes permettront d'avoir une vision précise et objective des actifs immobiliers de la collectivité. Ces données seront rassemblées en synthèse afin d'évaluer les forces et faiblesses du parc, les besoins et les opportunités. A ce stade se dessineront des pistes d'actions envisageables, et nous pourrons fixer les bâtiments prioritaires.

3.1.3 ELABORATION DE SCENARIOS

A l'aide des conclusions des étapes précédentes, nous élaborerons deux ou trois scénarios prospectifs et bouquets d'actions possibles (rénovation, modernisation, reconstruction, restructuration, optimisation, regroupement, cession) pour optimiser les surfaces, en vue d'une démarche de sobriété, d'efficacité énergétique, de confort d'été, de déploiement des ENR, d'opportunité de réseau de chaleur.

Pour chaque scénario, nous établirons un programme sommaire des interventions sur le bâti, estimerons le coût de ces travaux, leur impact sur les consommations et les factures énergétiques.

Nous détaillerons les impacts spatiaux, organisationnels, énergétiques et opérationnels de chaque scénario sur la période 2026-2036, en proposant un échelonnement des interventions, et un plan d'investissement.

Les scénarios seront enfin comparés sur la base des indicateurs convenus avec la commune, et EUROPOLIA accompagnera la commune au choix d'un scénario stratégique.

3.1.4 PLAN D'ACTION ET MISE EN ŒUVRE

Sur la base du scénario retenu, nous rédigerons **le Bilan Patrimonial & Énergétique** qui synthétisera la feuille de route retenue, et inclura un plan d'action à court terme.

Réunions :

- 1 réunion de lancement
- 1 visite de chaque site
- 1 réunion de restitution des audits
- 1 réunion de restitution des scénarios stratégiques et aide au choix
- 1 réunion de restitution du Bilan, du plan pluriannuel d'investissements et du plan d'actions

Livrables :

- Un rapport d'audit technique, fonctionnel, occupationnel et analyse de valorisation
- Un document de restitution des scénarios incluant pour chaque programme, estimation et montage opérationnel
- Le Bilan accompagné du plan pluriannuel d'investissements et du plan d'actions à court terme

3.2 CHIFFRAGE DES PRESTATIONS

Le montant total des prestations s'élève en base à 25 650 € HT.

Description des missions assurées par EUROPOLIA, mandataire	Estimation en jours (à titre indicatif)
Définition des objectifs et du périmètre d'intervention	0,5 j
Audit technique, fonctionnel, occupationnel et analyse de valorisation	16,5 j
. Réunion de lancement	0,5 j
. Etat des lieux du patrimoine (visite et analyse documentation)	10 j
. Revue des besoins d'évolution en matière d'usages / fonctionnalités	1 j
. Recueil et analyse des données énergétiques et environnementales, identification d'objectifs réalistes dans le cadre du décret tertiaire	1 j
. Analyse d'opportunité énergies renouvelables et réseau de chaleur	2 j
. Agrégation des données - synthèse	1 j
. Réunion de restitution de l'audit	1 j
Exploration des scénarios	8,5 j
. Programme de chaque scenario et évaluation des impacts	2,5 j
. Modélisation énergétique et économique des scenarios sur 2026-2036	3 j
. Identification des procédures opérationnelles envisageables	1 j
. Analyse comparative des scenarios	1 j
. Réunion de restitution et aide au choix d'un scenario	1 j
Finalisation du Bilan et plan d'actions	3 j
. Etablissement du Bilan Patrimonial et Energétique et PPI	1,5 j
. Etablissement du plan d'actions détaillé, définition des indicateurs de suivi	0,5 j
. Réunion de restitution	1 j
TOTAL NOMBRE JOURS	28,5 j
PRIX JOUR (€HT)	900 € HT
SOUS-TOTAL PRIX / INTERVENANT (€HT)	25 650 € HT
TOTAL PRIX	25 650 € HT

Cette première mission n'inclut pas les études thermiques de chaque bâtiment, réalisées par un bureau d'étude, qui seront à prévoir dans une deuxième phase. Une mission complémentaire pourra être réalisée sur la base du plan d'actions court terme défini dans le bilan patrimonial et énergétique. Cette deuxième phase ne peut donner lieu à un chiffrage complémentaire aujourd'hui, ne sachant pas encore précisément son périmètre et ses objectifs d'intervention.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le



ID : 031-213102825-20250716-DEC22025020-AU