



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**

**RETOUR D'EXPÉRIENCE – mars 2023**

Opération lauréate  
du Fonds recyclage  
foncier 2021 en  
Nouvelle-Aquitaine

## Revitalisation - Redynamisation centre ancien

Thouars (Deux-Sèvres) : Création d'un tiers-lieu dans une ancienne école

réhabilitation  
tiers-lieu



### EN BREF

Création d'un  
Tiers-Lieu dans  
une ancienne  
école située en  
centre-ville

Porteur de  
projet :  
Ville de Thouars

Futur exploitant :  
Association Toc  
Toc Toc

### Contexte local :

Source : Cerema

Située dans le département des Deux-Sèvres (79), la commune de Thouars comprend en 2020 13 917 habitants. Pôle urbain, ville d'art et d'histoire, la commune s'est engagée dès 2010 dans un projet de revitalisation de son centre afin de redynamiser la commune.

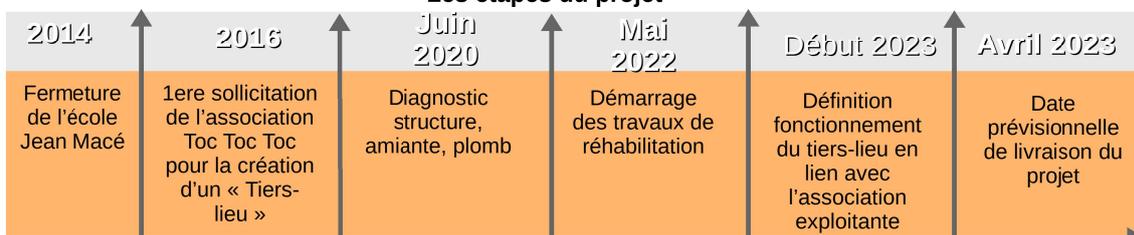
Ainsi en 2020, Thouars, lauréate du programme « Petite ville de demain » (PVD), s'engage au travers de son Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) dans un programme global répondant au grand enjeux environnementaux (politique de sobriété foncière, réinvestissement des logements ou bâtis vacants, etc.), dans lequel s'inscrit le projet de création d'un tiers-lieu dans l'ancienne école Jean Macé, située en plein centre ville.

### Projet :

Ce projet, situé en centre-ville, a pour objectif de créer un lieu de rencontre pour les habitants, afin d'accroître la fréquentation du centre-ville et ainsi participer à sa redynamisation.

Le projet consiste en la création d'un tiers-lieu, exploité par l'association « Toc Toc Toc », accueillant, sur 460 m<sup>2</sup>, différentes activités : ateliers d'artistes, salle polyvalente, bar associatif, espaces de coworking (espace de travail partagé, d'échanges, etc.).

### Les étapes du projet



## Genèse du projet

Située en centre-ville, l'école Jean Macé est un bâtiment historique de la ville, auquel les habitants sont attachés. Fermée en novembre 2014, suite à une réduction du nombre d'élèves et au regroupement de deux groupes scolaires dans une seule école, la ville de Thouars décide de réinvestir le site.

En 2016, l'association Toc Toc Toc propose à la ville de créer un projet de Tiers-Lieu.

Le projet, élaboré avec la ville, la Communauté de Communes (CDC) du Thouarsais et leurs services techniques (activités, surface nécessaire, coût de réhabilitation, de fonctionnement, etc.), est validé en 2019. Les travaux engagés dès 2022, devraient se terminer courant du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## Le projet – Son montage

Le montage du projet de tiers-lieu dans l'ancienne école Jean Macé fait apparaître plusieurs clés de réussite :

### 1/ L'organisation des services de la CDC du Thouarsais et de la ville de Thouars

La CDC du Thouarsais a mis en place une organisation spécifique, visant à anticiper l'intégration de nouvelles communes dans son périmètre et de fluidifier les processus d'études, de réalisation et de suivi de travaux de tout nouveau projet.

Ainsi, pour chaque projet, un binôme est constitué par :

- le **service porteur du projet** (ici, la Direction Concertation et Citoyenneté) : en charge de la définition et de l'étude du programme de l'opération, en lien avec le futur exploitant (ici, l'Association Toc Toc Toc),
- la **Direction « Projets structurants »** : gère la phase travaux, une fois le programme de travaux défini, du lancement à la livraison du projet.

Cette organisation, a permis, dans le cas du projet de l'école Jean Macé, de concevoir, faire vivre et évoluer le projet au fil du temps, de façon très opérationnelle, en prenant en compte les réalités techniques et financières.

Les deux services sont associés au projet, de l'intention politique jusqu'à la mise en service, et associent, en tant que de besoins, les autres services : urbanisme, financiers, marchés, communication, etc.

### 2/ Le travail partenarial

Le montage du projet s'est fait en partenariat étroit, très en amont, avec deux acteurs extérieurs clés, afin que le projet réponde à leurs attentes et ne soit pas bloqué.

#### - L'association de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au projet

Ville de patrimoine et d'histoire, classée « Site Patrimonial Remarquable », Thouars doit, pour tout projet, associer dès sa conception l'ABF.

Ainsi pour le projet de tiers lieu, ce dernier a suivi le projet de la construction du projet jusqu'à sa réalisation, permettant grâce à une collaboration très constructive, de faire avancer et évoluer le projet, sans retard, dû souvent au non respect des contraintes réglementaires lié au classement patrimonial de la ville de Thouars.

Ainsi, tout au long de la définition du projet, l'association de l'ABF a permis de concilier :

- les enjeux de conservation du patrimoine : gouttières, portes et fenêtres, menuiseries, etc.,
- Les enjeux opérationnels : faisabilité, délais de réalisation, possibilités de financement, etc.

#### - L'association du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Le tiers lieu étant un Établissement Recevant du Public (ERP), le SDIS a été associé, comme l'ABF, dès la définition du projet, afin de prendre en compte les impératifs de sécurité incendie du bâtiment (équipements, fonctionnement, etc.).

### Tiers-lieu, de quoi parle-t-on ?

Un tiers-lieu se définit par 5 caractéristiques, selon le rapport France Tiers-lieu 2021 de Patrick Levy Waitz<sup>1</sup> :

- Entreprenariat de territoire
- Expérimentation et innovation sociale
- Coopération et libre contribution
- Hybridation des activités
- Ouverture et convivialité

On distingue plusieurs catégories de tiers-lieu :

Tiers-lieux d'activités :  
coworking spaces

Tiers-lieux culturels :  
friches culturelles,  
bibliothèques tiers-lieu

Tiers-lieux  
d'innovation :  
fab labs, living labs:

Tiers-lieux de  
service et d'innovation :  
maison de service  
au public,  
conciergerie solidaire ...

Tiers-lieux nourriciers :  
maraîchage,  
potager partagé

Tiers-lieux sociaux :  
enjeu social affirmé,  
en lien avec  
l'économie sociale et solidaire

1 : <https://francetierslieux.fr/rapport-tiers-lieux-2021/rapport-tiers-lieux-2021-introduction-patrick-levy-waitz/>

## La création d'un tiers-lieu dans l'ancienne école Jean Macé, un projet qui participe à la redynamisation du centre-ville

(Source des photos : Cerema)

Comme déjà évoqué, la ville de Thouars est engagée depuis 2010 dans un programme de revitalisation de son centre-ville. Dans ce cadre plusieurs projets ont été initiés, dont le projet de réhabilitation de l'école Jean Macé en Tiers-lieu.

**Cinéma Le Kiosque ouvert en septembre 2021**



Source : Cerema

**Ancienne école Jean Macé, lieu du projet**



Source : Cerema

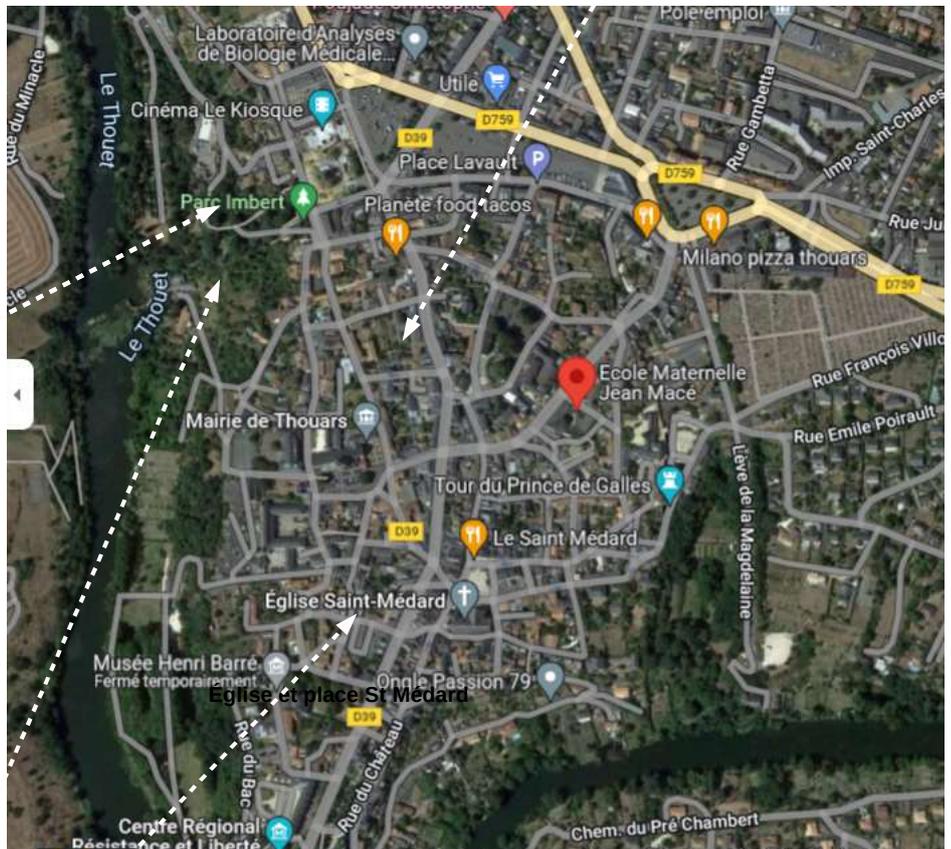


**Rue Porte de Paris, principale rue commerçante de Thouars, rénovée en 2022**

Source : Cerema

**Projet de médiathèque au milieu de la rue Porte de Paris, livraison prévue en 2025**

Source : Cerema

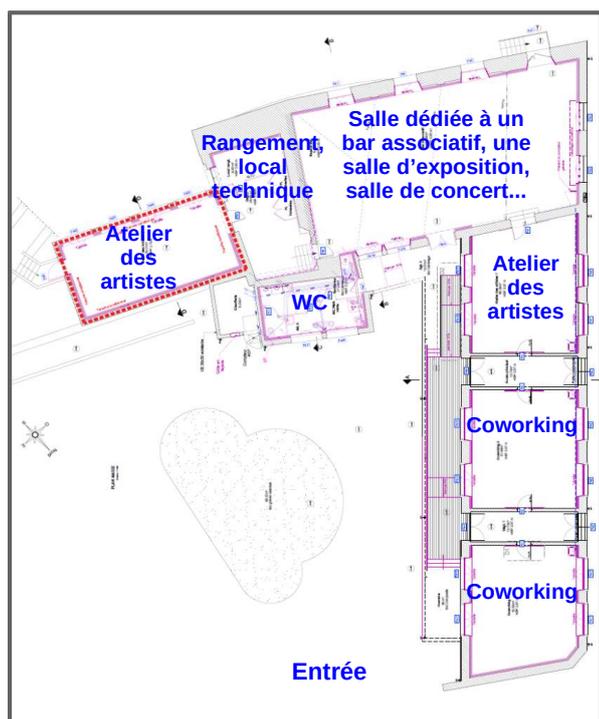


Source : Cerema



Source : Cerema

## Le projet – Son contenu



Source : Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) 2021

### Un projet réversible et des choix forts pour réduire les coûts

Le projet de Tiers-Lieu est modulaire, afin de permettre de changer la destination des lieux.

Ainsi :

- les travaux d'aménagement (faux plafonds) de la grande salle (bar associatif, salle de concert, exposition, etc.), sont conçus pour pouvoir transformer l'usage de la salle sans travaux importants,
- le choix de conserver les matériaux brut a permis à la collectivité de réduire les coûts de réhabilitation.

A noter que 12 entreprises sur 14 sont des entreprises locales implantées sur la CDC du Thouarnais.

Le projet de création d'un Tiers-lieu au sein de l'école Jean Macé prévoit l'accueil de plusieurs activités :

- un bar associatif,
- 2 espaces dédiés à des ateliers d'artistes (serrurerie, bois, illustration, dentelle etc),
- 2 espaces de coworking,
- des locaux liés au fonctionnement quotidien du tiers-lieu (WC, locaux techniques et de rangement).

Ce projet a évolué à plusieurs reprises entre le moment où le projet a été acté en juillet 2019 et le début des travaux en mai 2022.

Au fil des discussions entre les services techniques de la ville, de la CDC du Thouarnais, les élus, le futur exploitant des lieux (Association « Toc Toc Toc »), le contenu du projet (surfaces, activités, etc.) a évolué. Par exemple :

- la création des espaces de coworking ont été introduits dans un deuxième temps pour rendre le projet viable,
- le devenir des charpentes solidaires entre les 2 parties du bâtiment a été étudié avec l'ABF et a conduit aussi à l'évolution du projet (cf.infra).

Le bail signé entre l'Association Toc Toc Toc et la ville de Thouars est de 3 ans, renouvelable. Il prévoit :

- un loyer de 300 € / an pour une durée initiale de 3 ans,
- des charges annuelles de consommation des fluides, estimées à 5 500 € / an.

Le fonctionnement du Tiers-Lieu sera assuré par l'Association « Toc Toc Toc » en application du règlement de fonctionnement des lieux rédigé à cet effet.

L'entretien courant et les grosses réparations est à la charge de la ville, propriétaire des bâtiments et du foncier.

### L'Association Toc Toc Toc

L'Association « Toc Toc Toc » a été créée en 2018.

Sa mission est de proposer et d'animer tout lieu de convivialité, accueillant des activités artistiques, multiculturelles et sociales, afin de :

- faire du lien,
- partager des savoirs,
- accompagner des initiatives au travers de différents espaces,
- favoriser les rencontres de différents publics,
- rompre avec l'isolement,
- lutter contre les inégalités.

L'Association « Toc Toc Toc » s'est rapprochée de la « Coopérative Tiers-lieu » et de la Région Nouvelle Aquitaine, afin de bénéficier d'un accompagnement dans la définition d'un projet répondant à ses missions, viable dans le temps.



Ancienne salle de sport en cours  
Future salle polyvalente et bar associatif



Anciennes salles de classe  
Futurs espaces de coworking

Source Cerema du Sud Ouest

## Le financement du projet / la participation du fonds friche au projet

### Dépenses

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Travaux de réhabilitation         | 536 000        |
| MOE                               | 39 120         |
| Diagnostic, étude, contrôles, SPS | 19 101         |
| <b>Total HT</b>                   | <b>594 221</b> |

### Recettes

|                                                                        |                |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Subvention État<br>Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) | 164 230        |
| Subvention Région Nouvelle Aquitaine <sup>1</sup>                      | 100 000        |
| Fonds friches                                                          | 150 000        |
| Fonds propres commune                                                  | 179 991        |
| <b>Total HT</b>                                                        | <b>594 221</b> |

<sup>1</sup> Subvention versée par la Région Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre du Contrat de dynamisation et de cohésion Thouarsais-Loudunais, pour la création du Tiers-lieu dans l'ancienne école Jean Macé

**Coût total opération = 594 221 € HT  
Soit 1 190 € / m<sup>2</sup> réhabilité**

## La contribution de la subvention du Fonds Friche au contenu du projet, à la qualité des travaux et à l'équilibre budgétaire du projet

La mobilisation du Fonds Fiches sur ce projet a permis à la commune de Thouars de :

- retenir le projet le plus ambitieux, portant sur la réhabilitation totale des bâtiments de l'ancienne école Jean Macé, et non pas celui concernant seulement les salles de classes,
- retenir un projet prévoyant des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, source de confort thermique,
- limiter l'engagement de fonds propres de la commune,
- fixer un loyer modéré, afin de limiter l'impact sur le budget de l'Association « Toc Toc Toc », au moins pendant les 3 premières années, source de stabilité pour la gestion et le fonctionnement du Tiers Lieu,
- limiter l'impact de l'évolution à la hausse du budget initial, réévalué, du fait de :
  - l'évolution du coût des matériaux (surcoût de 20 000 € pour la charpente),
  - l'indisponibilité de certains matériaux (ardoises de toit et pare pluies notamment), conduisant à adapter le programme de travaux (dépose d'un pare-pluie) en cours de chantier, afin qu'il se poursuive.

## LES ENSEIGNEMENTS

- La **mutualisation des services intercommunaux et communaux** pour la prise en charge de projets de travaux intercommunaux ou communaux, a conduit à la mise en place d'un vrai dialogue en continu, notamment avec les autres services supports du projet, permettant de prendre en compte l'ensemble des besoins, et de s'adapter aux contraintes techniques et financières, assurant ainsi une véritable fluidité dans la mise en œuvre et le suivi du projet.
  - Un **dialogue permanent entre le porteur de projet et celui qui a en charge sa réalisation**, a permis la réalisation d'un projet modulaire / réversible, pérennisant l'usage du site, et limitant sur la durée les coûts de fonctionnement du bâtiment.
  - Le **travail partenarial mené avec l'ABF et le SDIS**, a permis :
    - que chaque acteur s'approprie le projet,
    - de concilier cadre réglementaire, besoins et moyens financiers.
- Pour se faire, dès l'origine du projet :
- une visite du site a été organisée,
  - les scénarios d'aménagements et les visuels envisagés ont été présentés et adaptés en fonction des contraintes réglementaires, techniques et financières
- Ce partenariat mis en place, le plus en amont possible de l'étude :
- facilite la création d'un climat de confiance, indépendamment des souhaits des uns et des autres sur le type d'aménagement envisagé,
  - permet au projet de progresser de manière plus fluide, même en cas de changement d'interlocuteur ou de difficultés, problèmes techniques survenant en cours d'opération.
- Un **projet en constante évolution** pour articuler les souhaits de l'association exploitante des lieux, les possibilités financières de la commune et les contraintes techniques.
  - Un **projet réversible** permettant d'anticiper les différents usages possibles du bâtiment et ainsi assurer sa viabilité et son fonctionnement sur le long terme, sachant que ce site :
    - est majeur, à forte valeur affective pour les habitants qui y ont effectué une partie de leur scolarité,
    - est stratégique, au cœur de la ville, son caractère réversible permettant de réutiliser le foncier, rare sur la commune.
  - L'apport de la **subvention du Fonds Friches** qui a permis un projet plus important, plus pertinent et de meilleure qualité.

### POUR EN SAVOIR PLUS

Ville de Thouars et Communauté de communes du Thouarsais :

- Paul MOREAU, Direction « Projets structurants » – Courriel : paul.moreau@thouars.fr
  - Nathalie DUPUY-BERGE, Direction concertation et citoyenneté – Courriel : nathalie.dupuy@thouars.fr
  - Marie BOUX, Directrice de la « Maison de l'urbanisme » - Courriel : marie.boux@thouars-communaute.fr
- DDT des Deux-Sèvres / Mission Cohésion des territoires – Olivier GOUET - Courriel : olivier.gouet@deux-sevres.gouv.fr

Toutes les photographies de cette fiche ont été prises par le Cerema.

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - Dter sud-ouest  
Rue Pierre Ramond  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

Contacts : Ghislaine MUNOZ et Ghislain MOURGUES  
Ghislaine.Munoz@cerema.fr



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Nouvelle-Aquitaine

Directrice de publication : Alice-Anne MÉDARD

Contact : Éléonore VAINQUEUR

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)

Département aménagement, paysage et littoral (DAPL)

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : dapl.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

Contact : Bénédicte Chautard / Véronique TANAYS

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)

Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : pole-privé.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr