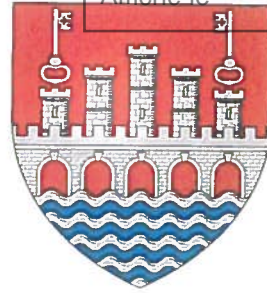


Envoyé en préfecture le 24/09/2014

Reçu en préfecture le 24/09/2014

VILLE de CONDOM



CONDOM
Appel à manifestation d'intérêt (AMI)
« centres-bourgs »

Hôtel de ville – 38 rue Jean Jaurès 32100 Condom
Communauté de Communes de la Ténarèze- Quai Laboupillère – 32100 CONDOM

CONDOM : centre bourg

I-Présentation des porteurs du projet, de leurs engagements et de l'organisation de l'ingénierie

A-Les porteurs du projet de revitalisation (page 2)

B-Les engagements des porteurs du projet

C- L'organisation de l'ingénierie

- 1)Etat actuel de l'ingénierie présente mobilisable (commune, EPCI, autres)
- 2)Modalités de pilotage et d'évaluation envisagées

II-Diagnostic synthétique de notre territoire

A-Condom une ville centre...

- 1-Un maillage équilibré sur le territoire
- 2-Le tourisme

B... en dévitalisation

- 1-La population
- 2-L'activité économique commerciale
- 3-Le bassin d'emplois
- 4-Les déplacements
- 5-Le Logement

C- Le rôle de centralité, fragilités et potentialités du centre-bourg au sein de son bassin de vie

- 1-Population et lien social
- 2-Logement et cadre de vie
 - a)L'habitat indigne
 - b)Les logements vacants
 - c)Les logements sociaux
- 3-Services et équipements
- 4- Mobilités

D- Les enjeux de l'aménagement durable

- 1-Les enjeux de développement économique :
- 2-Les enjeux environnementaux
- 3-Les enjeux sociaux

E-Les principaux documents de stratégie et de planification

- 1- A l'échelle communale
- 2- A l'échelle intercommunale
- 3- Concernant l'habitat privé

III- Stratégie envisagée pour la revitalisation du centre-bourg

A- La revitalisation des quartiers comme cœur de développement

1-Réfection de ruelles

2-Développement du commerce et accompagnement à la redynamisation

B- Le logement comme cœur du renouveau de l'habitat condois

1-Réhabilitation de logement et mixité sociale

2-Poursuite de l'OPAH

3-La rénovation des façades pour le cadre de vie

4-Le PLUi et le PLH : outils de planification intercommunaux

C- restructuration des espaces publics comme cœur de l'attractivité du territoire.

1-Réaménagement des allées de Gaulle

2- Cité épiscopale : ré appropriation par les condois et développement touristique.

IV-Les actions structurantes déjà menées ou en cours

A- La revitalisation des quartiers et des espaces publics

1-Réfection de ruelles

2-Développement du commerce et accompagnement à la redynamisation

B- La revitalisation des logements et de l'habitat

1-Réhabilitation de logement et mixité sociale

2-Poursuite de l'OPAH

3-La rénovation des façades pour le cadre de vie

V- Le mode de gouvernance locale envisagé et les partenariats mis en place ou pressentis

VI- L'impact attendu du projet sur le développement territorial et la revitalisation du centre-bourg

VII. Plan de financement

A-Les besoins en ingénierie

B- Le montant estimatif des coûts d'investissement

C- La mobilisation des crédits publics sur le parc social

D. La mobilisation des crédits publics envisagés pour les investissements

	Communauté de Communes de la Ténarèze
Date de création	1er janvier 2000
Compétences intercommunales (hormis les compétences obligatoires)	<p>Compétences Optionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie d'intérêt communautaire : voies communales hors agglomération, - Action de protection et de mise en valeur de l'environnement : déchets des ménages et assimilés, SPANC, soutien aux pratiques innovantes de gestion environnementales - Politique du logement et du cadre de vie : OPAH, PLH, Aire d'Accueil des Gens du Voyage, <p>Compétences facultatives : Mise en réseau des mairies / haut débit, Transport à la demande, Aérodrome de Herret, Fourrière animale</p>
Nombre de communes	27
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2011)	15 747 habitants

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « centres-bourgs »

DOSSIER DE CANDIDATURE

A déposer auprès de la Préfecture de région jusqu'au 12 septembre 2014

I- Présentation des porteurs du projet, de leurs engagements et de l'organisation de l'ingénierie

A-Les porteurs du projet de revitalisation

Commune	CONDOM
Statut administratif (1)	Sous Prefecture
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2011)	7 218
Département et région	Gers, Midi Pyrénées
<input type="checkbox"/> massif	Néant
<input type="checkbox"/> littoral	Néant
<input type="checkbox"/> PNR <input type="checkbox"/> parc national	Néant

(1) : sous-préfecture, chef-lieu de canton, autres (à préciser)

Elu(s) référent(s)	Gérard DUBRAC /
Fonction(s) (2)	Maire /
Téléphone(s)	05 62 28 42 30 /
Email (s)	cabinet.maire@condom.org /

(2) : maire, adjoint, autres (à préciser)

Référent(s) technique(s)	Thibault DUMARTIN /
Fonction(s) (3)	Directeur Général des Services /
Téléphone (s)	05 62 28 44 42 /
Email (s)	t.dumartin@condom.org /

(3) : directeur général des services, secrétaire de mairie, chargé de mission, chef de projet, autres (à préciser)

B-Les engagements des porteurs du projet

Le dossier de candidature doit comporter :

Un courrier conjoint du maire et du (de la) président(e) de la communauté précisant les raisons pour lesquelles le territoire est candidat à l'appel à manifestation d'intérêt national « centres-bourgs » et décrivant ses engagements (désigner un élu et un technicien référent de la communauté et de la commune, contribuer au co-financement des études et actions, mettre en place un comité de pilotage regroupant les partenaires publics et privés concernés, participer à la coordination technique nationale des villes retenues au titre du présent AMI).

La délibération de l'EPCI approuvant le dossier de candidature et établissant le principe et la nature de son soutien et de sa contribution au projet de revitalisation du centre-bourg.

La délibération du conseil municipal approuvant le dossier de candidature et établissant le montant de la mobilisation financière de la commune.

Les délibérations peuvent être adressées après le dépôt du dossier de candidature, jusqu'au 10 octobre 2014.

La candidature ne sera définitive qu'à réception des délibérations.

C--L'organisation de l'ingénierie

1)Etat actuel de l'ingénierie présente mobilisable (commune, EPCI, autres)

	Nb ETP présents dans la commune et/ou l'EPCI	Noms des autres structures locales disposant de l'ingénierie
Ingénierie de maîtrise d'ouvrage	DGS Communauté de communes 0.02 ETP (M. PAUL) et un à la commune 0.02 ETP (M. DUMARTIN).	CAUE
Ingénierie d'animation et de concertation	DGS de la commune 0.01 ETP	CAUE
Ingénierie opérationnelle	Un ingénieur programmeur commune 0.1 ETP (M. MAGDO)	

2)Modalités de pilotage et d'évaluation envisagées

Un comité de pilotage sera constitué. Il sera présidé par le maire de la commune (par ailleurs président de l'intercommunalité). Seront associés à ce comité des représentants du commerce local (Association de commerçants), la Chambre du commerce et de l'industrie (associée dans le cadre de l'OUC), la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, des offices publics et privés HLM, le Conseil Général, le conseil Régional, le Pays d'Armagnac, des comités de quartier. Y sera associé le comité technique .

Ce comité se réunira au moins une fois trimestriellement.

Dans ce dernier, siégeront les DGS des structures communale et intercommunale, les représentants du CAUE, de la DDT et des représentants techniques des membres du comité de pilotage.

II- Diagnostic synthétique de notre territoire

A-Condom une ville centre...

1-Un maillage équilibré sur le territoire.

Condom est une ville chef-lieu d'arrondissement située au nord du département du Gers (32). Elle est une porte d'entrée sur le département et la Région Midi-Pyrénées en venant du Lot et Garonne (47).

Située sur la Baïse, entre Armagnac et Agenais, Condom est la ville principale de la Ténarèze ou Condomois. La commune s'étend sur un vaste territoire vallonné de 97,37 km², superficie près de dix fois supérieure à la moyenne nationale (même superficie que Toulouse)

Un grand nombre de services publics essentiels se trouve sur le territoire :

- La Sous-préfecture ;
- Le Tribunal d'instance ;

- Le Centre hospitalier ;
- La gendarmerie (siège de la Compagnie départementale, Communauté de brigade, Peloton de surveillance et d'intervention de la gendarmerie) ;
- Le Centre des impôts des particuliers et des entreprises, ainsi que la Perception ;
- Les services de l'emploi : Pôle Emploi, Mission Locale, Centre d'Information et d'Orientation, etc ;
- Les services familiaux : CAF, CPAM, etc.

Le maillage de la desserte de la ville

La ville est traversée par deux routes départementales principales : la RD 930 (Bordeaux/Auch) et la RD 931 (Agen/Pau). La ville est traversée quotidiennement par 16 000 véhicules/jour.¹

Des lignes régulières de bus desservent la gare routière de la ville :

- Condom /Agen
- Condom/Auch
- Pau/Agen
- Condom/Barbotan-les-Thermes
- Condom/Lectoure.

2-Le tourisme

Condom est un élément majeur du Grand Site Midi-Pyrénées « Flaran Baïse Armagnac », labellisation octroyée par le Conseil Régional.

Cette classification est la résultante de la présence d'un grand nombre de sites classés au titre des bâtiments historiques avec comme point d'orgue : **la cité épiscopale**, mais aussi au titre également de la présence du chemin de Saint Jacques de Compostelle (route du Puy) dont la partie qui traverse la ville est **classée au patrimoine mondial de l'UNESCO**.

Le tourisme fluvial (Baïse) est aussi un secteur de développement de notre économie.

B-... en dévitalisation

1-La population

Condom est depuis 2010, la troisième ville du département en termes de population. Elle est passée de 7 099 habitants en 2009 à 6 925 en 2011 (-2.45 % en deux ans)

La composition des ménages reflète ce vieillissement, sensible aux yeux de la population (voir résultat de l'enquête). La taille des ménages a progressivement diminué de 3 personnes à 2 en 40 ans.

Depuis 1999, le nombre de personnes vivant seules a progressé de 16,5%, plus particulièrement chez les femmes avec une augmentation de 21%. Ce constat concerne toutes les classes d'âge comprises entre 20 et 65 ans.

Le nombre de couples sans enfant a progressé 14,5% depuis 1999, tandis que ceux vivant avec des enfants ont diminué de 17,5%. Les familles n'hébergeant plus aucun enfant de moins de 25 ans représentent désormais 62,2% de l'ensemble des familles de la commune.

Si le nombre de familles monoparentales reste stable au cours de la décennie avec 11,3% des familles, la proportion de femmes élevant seules leurs enfants est dix fois supérieure à celle des hommes.

2-L'activité économique commerciale

La ville de Condom est le deuxième pôle d'activité économique du département du Gers au niveau des commerces. En 2009, le chiffre d'affaires du pôle était de 62 millions d'euros (53 millions pour l'Isle Jourdain, 55 millions pour Fleurance).¹

De janvier 2009 à juillet 2010, le solde de disparition nette s'élève à 2 % des points de vente. On peut d'ailleurs remarquer que le chiffre d'affaires du pôle commercial augmente seulement de 5 % par an (14 % en moyenne sur le Gers).³

On remarque très nettement que les pas-de-porte vides se retrouvent en plein cœur du centre-ville (rue Gambetta, rue de la république).

L'agriculture avec encore 168 exploitants en 2008, en baisse de 15% en 10 ans avec la disparition de petites exploitants et le développement de grosses exploitations, est un acteur dominant de l'économie locale.

3-Le bassin d'emplois

Le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) pour novembre est de 3 347, toutes catégories confondues. Il est en progression de 13 % par rapport à 2012, alors que la moyenne départementale s'établit à 8 %.

Le nombre d'offres d'emplois enregistrées de janvier à novembre 2013, n'a été que de 2 517, avec un glissement cumulé de -22 % (la moyenne départementale est de -12 %).²

4-Les déplacements

Ce sont près de 1 800 actifs qui se rendent tous les jours sur Condom et 733 qui quittent Condom pour rejoindre leur lieu de travail. 1 731 sont des actifs stables (résidant et travaillant à Condom).

Ce sont 814 scolaires qui viennent à Condom, 979 résidents et étudiants à Condom pour seulement 230 scolaires qui étudient à l'extérieur.³

5-Le Logement

Une volonté communale de développer les logements sociaux a été actée : lors de la construction du dernier lotissement communal, 2 lots ont été affectés à la réalisation de logements sociaux (estimés à 6 logements construits). La participation de la commune est de plus de 60 000€ constituée par la cession gratuite des terrains viabilisés.

Ce rythme, pourtant faible, ne peut être maintenu durablement par la collectivité en considération du coût pour le budget communal. Pourtant, de nombreux échanges existent avec les différents bailleurs sociaux.

¹ Source : Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers.

² Source : « L'offre d'emploi - bassin de Condom », données statistiques de Pôle emploi, décembre 2013.

³ Source : schéma de déplacement réalisé par le cabinet d'étude Horizon Conseil en 2013.

C-Le rôle de centralité, les fragilités et les potentialités du centre-bourg au sein de son bassin de vie

1-Population et lien social

La population condomoise est en déclin depuis plusieurs décennies. La population municipale est passée de 7 853 habitants en 1975 à 7 099 en 2009 (- 9.6%). Elle est constituée à près de 30% de personnes de plus de 65 ans (17% au niveau national).

Le solde naturel entre 1999 et 2008 est négatif (-5.24%), alors que le solde migratoire était positif (+4,37%), compensant partiellement ce déficit naturel.

La population vieillit indéniablement : en 2008, la part des plus de 60 ans était de 35% (contre 30 % pour le département), la part des plus de 75 ans était de 17 % (contre 13 % pour le département).

En 2010, il y avait à Condom 1085 allocataires de la CAF, 207 bénéficiaires du RSA et 661 bénéficiaires des aides au logement avec un taux de couverture de 18,2%.

Les catégories socio-professionnelles principalement présentes sur le territoire sont les ouvriers et employés (28.2% contre 29.9% au niveau national) et les retraités (41% contre 26.4% au niveau national).

Les revenus nets moyens déclarés à l'impôt sur le revenu sont de 18 866€ (23 130€ au niveau national). Seuls 42% des foyers fiscaux sont imposables (56.2% au niveau national).

En parallèle, l'attractivité du territoire est indéniable : le tissu associatif est le premier du département, et le pôle économique reste dans une dynamique positive.

En octobre 2011, une étude a classé le Gers au 85ème rang des départements français les plus riches sur un total de 100, pour le revenu annuel moyen par ménage avec 2 092€. Celui des ménages condomois est inférieur à la moyenne départementale avec seulement 1 946€.

Le revenu médian fiscal de référence était en 2009 à Condom de 15 835 €, contre 16 904 € pour le département du Gers et 18 032 € pour Midi-Pyrénées.

2-Logement et cadre de vie

La ville, principalement l'hyper-centre, est caractérisée par un grand nombre d'appartements inoccupés (augmentation de 15,6% sur la période 1999/2008) qui nécessitent des investissements.

45,8% des logements sont antérieurs à 1949, et 71,4% ont été construits avant 1975. La réalité visible quand on parcourt dans les rues de Condom, est de constater le grand nombre de maisons fermées dans certaines rues qualifiées « d'abandonnées ». Certains immeubles sont qualifiés d'indignes, mal ou peu isolés, mais proposés « en découpe » à la location par les propriétaires. Si certains rejettent la responsabilité de la vétusté et du manque d'entretien sur le comportement des résidents, d'autres rappellent à leurs obligations les propriétaires. On parle même de phénomènes de paupérisation dans certaines rues (ex : rue du Moulin). Il y a des attentes concernant la rénovation et l'entretien du parc HLM des Pyrénées et Jacobins. Des opérations et des projets de réhabilitation du logement en centre-ville ont été conduits.

60% des occupants sont propriétaires de leur logement. Concernant les locataires, 9.5% vivent dans des logements HLM.

a) L'habitat indigne

8 700 logements indignes sur département dont 427 sur Condom (soit 9 % du parc départemental).⁴ La proportion du parc privé potentiellement indigne (PPPI) est de 14 % en rapport avec le nombre de logements sur la commune. Dans le département du Gers, la moyenne est à 13 %.

b) Les logements vacants

L'INSEE a relevé 569 logements vacants sur le territoire en 2009. Ils étaient au nombre de 405 en 1999 (soit + 40 % en 10 ans).

c) Les logements sociaux

Ceux-ci représentent à peine 10 % des résidences principales de la ville. La liste d'attente de tels logements est d'environ 100 familles.⁵ Seulement 50 logements sociaux ont été construits par un bailleur social privé en 6 ans. Tous les logements sont occupés.

Un programme de l'OPHLM est de réaliser 10 logements sociaux économes adaptés au vieillissement et accessibles aux personnes à mobilité réduite, en rénovation d'un ancien hôtel situé en centre-ville de Condom.

En effet, la cité de Condom et les communes avoisinantes, présentent, tout comme c'est le cas à l'échelle nationale un déficit en logements accessibles à tous et en logements adaptés au vieillissement.

C'est également une préoccupation prioritaire à l'échelle du département, 35% des locataires du parc locatif de l'Office de l'Habitat du Gers ont plus de 65 ans.

La situation privilégiée et l'échelle de ce bâtiment connu de tous les condomois en font l'opération idéale pour proposer des logements conçus pour permettre/favoriser/maintenir l'autonomie des publics fragiles que sont les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

Sans leur être exclusivement réservée, cette résidence offrira à ces publics prioritaires les services facilitant l'autonomie (équipements collectifs, ascenseur, aménagements spécifiques, cellules adaptées et adaptables) et les aménagements propices à entretenir le lien social (espaces extérieurs et communs, proximité du centre-ville). Sa proximité du centre-ville le place de plus à deux pas de tous les commerces et services et permet d'éviter l'isolement.

Ce projet dont le permis de construire est déjà déposé, devrait commencer son exécution d'ici à la fin de l'année

Des projets ambitieux peuvent voir le jour avec le potentiel immobilier du territoire.

3- Services et équipements

Condom est la troisième ville en termes de population, le deuxième centre économique du département.

La ville regroupe plus de 230 équipements de proximité (commerces, écoles, bureau de poste, médecins généralistes), 80 équipements intermédiaires (supermarchés, collège, médecins spécialistes), et enfin environ 30 équipements supérieurs (lycée, centre hospitalier, cinéma). A ce titre, la ville représente le deuxième pôle économique du Gers.

⁴ Source : direction départementale des territoires du département du Gers.

⁵ Source : listes présentées par les bailleurs sociaux.

A ce titre le programme de revitalisation pourrait attirer une population nouvelle qui trouverait sur le territoire tous les équipements de proximité adéquats.

4- Mobilités

Le territoire comptabilise sur ses axes principaux plus de 16 000 véhicules /jour.

Le trafic de septembre à juin est essentiellement dû au flux des actifs (51% des emplois sont pourvus par des actifs non-résidents de Condom). Par ailleurs, 733 actifs condomois se rendent à l'extérieur de la ville. Un trafic supplémentaire existe en période estivale lié au tourisme.

L'autoroute est située à plus d'une demi-heure de trajet.

Les seuls transports en commun desservant le territoire sont les bus qui permettent de rejoindre la gare TGV d'AGEN et la Gare TER d'AUCH.

D-Les enjeux de l'aménagement durable

1- Les enjeux de développement économique :

Les emplois agricoles et industriels sont en diminution entre 1998 et 2008 (- 10 %). La plupart des emplois industriels sont en lien avec les industries agroalimentaires. Par contre, le secteur de la construction a été fortement créateur d'emplois (+ 36,5% sur la période). Les emplois commerciaux et administratifs ont été également en progression (réciproquement + 14.5% et 15 % sur la période).

Le tourisme a connu un fort développement ces dernières années, notamment après la diffusion du film « le bonheur est dans le pré », il est un vecteur réel de développement.

- 2- Les enjeux environnementaux

La Commune de Condom, organisée de part et d'autre de la rivière Baïse, offre un paysage complet, équilibré, heureuse composition de cultures, vignes, bois et prairies, qu'anime un patrimoine architectural d'exception et extrêmement dense, dû à la richesse de commerce et du négoce de l'Armagnac. Une grande partie de la ville (et notamment le quartier de la Bouquerie) est en zone inondable.

L'environnement et le cadre de vie, sont des moteurs de développement en plein essor, que ce soit pour l'accueil de touristes ou de nouveaux arrivants.

3- Les enjeux sociaux

La commune dispose d'un CCAS dont la vocation est de permettre le lien intergénérationnel. A ce titre, un EHPAD est en réhabilitation ; un service de soins infirmiers à domicile existe et, depuis deux ans, gère une équipe spécialisée Alzheimer.

Le secteur hospitalier permet un accueil local en Unité de Soins de Longue Durée ou en Soins de Suites et de Réadaptation ; il fait l'objet d'une réhabilitation complète des bâtiments. Enfin, le secteur associatif permet un accès aux aides à domicile.

Des services dédiés à l'enfance existent : Multi-Accueil, Relais Assistantes Maternelles, Lieu d'Accueil Enfants/Parents, Centre de loisirs, Accueil de Loisirs Associé à l'Ecole ;

Un centre social a été créé en 2012 pour permettre notamment, de travailler sur l'intergénérationnel.

E-Les principaux documents de stratégie et de planification

1- A l'échelle communale

La commune a approuvé son Plan local d'urbanisme en date du 27 avril 2011. Depuis, la communauté de commune de la Ténarèze exerce la compétence urbanisme et a délibéré le 27 mars 2013 pour prescrire l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal et du Plan (Programme) local de l'habitat.

Le taux de croissance démographique affiché pour la commune est de 1% par an
 Le nombre de logement à construire (à échéance 10 ans) est de 300 logements. 46 logements ont été construits depuis l'approbation du PLU.

Enfin, le PLU actuel, prévoit 36 hectares de zones constructibles classée 1AU et 2AU.

2- l'échelle intercommunale :

Il n'existe actuellement pas de SCOT sur le territoire. Celui-ci sera probablement porté par le PETR (pôle d'équilibre territorial et rural) Armagnac actuellement en cours de constitution. Le taux de croissance démographique ne peut pas encore être estimé.

3-Concernant l'habitat privé :

Dispositifs et actions mises en place (le cas échéant)

	Commune / EPCI	Réalisé / en cours/ projeté
Volet incitatif (OPAH, PIG, MOUS, programme façade)	Programme façade (commune) OPAH (CCT)	En cours depuis 2010 Depuis le 12 décembre 2012
Volet coercitif (RHI – THIRORI, ORI, arrêtés de péril / insalubrité)	2 Arrêtés de Péril (commune) 2 Arrêtés d'insalubrité (Etat)	Réalisé Réalisé

III- Stratégie envisagée pour la revitalisation du centre-bourg

A- La revitalisation des quartiers comme cœur de développement

La redynamisation du territoire passe obligatoirement par la revitalisation de son centre- bourg, cœur économique, commercial, et démographique de la Communauté de Communes, complémentaire et indissociable des communes à sa périphérie.

2 axes majeurs seront à développer dans ce cadre pour permettre d'aboutir à recréer un attrait sur des secteurs de la ville aujourd'hui en déclin.

1- Réfection de ruelles

Un propriétaire occupant ou bailleur est concerné par l'environnement de l'immeuble concerné. A ce titre, la ville se propose de mettre en œuvre un plan de *requalification des ruelles* de certains quartiers aujourd'hui laissées à l'abandon : (**Projet n°1** du tableau du plan de financement)

Deux secteurs de la ville sont concernés.

Le quartier Barlet et notamment les *rues du Moulin et Porte Saint Jean* : la commune depuis de nombreuses années a requalifié les voiries principales de l'hyper-centre, qui ont déjà eu leur effet en termes de développement de l'habitat (cf. supra : projet de l'OPHLM 32 rue Barlet). Le réaménagement de ces ruelles sera la suite logique pour permettre de redonner à ce quartier l'attrait adéquat à ce secteur ancien. Les conditions de l'accessibilité seront aussi intégrées au programme.

Dans le quartier Bouquerie et notamment dans les *rues Duprat, Escots, Lapeyre, Gaspard* : dans le cadre de la dynamique qui doit être impulsée dans ce quartier, le cadre de vie doit être amélioré comme dans le secteur Barlet

2-Développement du commerce et accompagnement à la redynamisation

L'intérêt commercial de cette partie du territoire a souvent été négligé. Or, force est de constater qu'un véritable potentiel économique existe. Depuis de nombreuses décennies, une boulangerie existe dans ce secteur et vient d'être rejointe, depuis peu, par un buraliste (précédemment implanté en cœur de ville depuis de nombreuses années) qui a bien vu le potentiel économique de ce secteur. Il est à noter la redynamisation d'un marché du dimanche matin sur le site de l'ancienne friche commerciale (cf. infra sur la réaffectation de ce lieu) déjà entrepris par la commune. Ce site, acquis par la communauté de communes en 2014, permet en parallèle de recréer des possibilités de parking dans ce secteur.

Le commerce de proximité trouve donc un nouvel élan qui doit être accompagné par les pouvoirs publics pour permettre la requalification d'un nombre important de logements vacants situés dans ce secteur.

Ce quartier de la ville a un déficit de parkings à la fois pour la desserte des commerces mais aussi pour permettre à des locataires ou propriétaires de se garer facilement, ce qui devient une exigence première dans la société contemporaine. La municipalité se propose d'acquérir un terrain aujourd'hui en friche commerciale (rue des Carmes) pour y *créer un parking* de 80 places (**projet n°2** du plan de financement)

Enfin, dans le cadre du Grand Site de Midi Pyrénées « Flaran-Baïse-Armagnac », la commune a déjà commencé à investir pour faciliter la liaison avec la ville haute : création d'un cheminement piétonnier et cyclable, réaménageant de la bande de roulement et mise en œuvre des conditions d'accessibilité.

B- Le logement comme cœur du renouveau de l'habitat condomois

1-Réhabilitation de logement et mixité sociale

Dans ce cadre, il est important de noter le travail de collaboration qui doit être maintenu avec les bailleurs sociaux, mais aussi concernant les initiatives privées permettant de requalifier les logements.

Les bailleurs sociaux ont déjà réalisé des opérations comme la réhabilitation de l'Hôtel du Midi. Ce projet fait déjà l'objet d'un financement mais s'y ajoutent la *création de places de stationnement* à la fois pour les personnes âgées qui ont vocation à occuper ces logements et les places pour les aidants familiaux. Un surcoût est donc créé pour l'OPHLM (**projet n°3** du plan de financement)

Travailler à la mixité sociale doit être une cible du projet de revitalisation du centre bourg.

Le projet est de permettre la sédentarisation de gens du voyage qui occupent actuellement, à l'année, un emplacement à l'aire d'accueil des gens du voyage gérée par la communauté de communes. Une maison individuelle, aujourd'hui propriété communale pourrait être réaménagée en partenariat avec l'OPHLM pour accueillir cette famille dont l'intérêt pour ce projet est déjà acquis. (**projet n°4** du plan de financement)

La ville souhaite *aménager un logement d'urgence* lui appartenant pour y accueillir temporairement des familles dans la nécessité absolue (incendie de maison, inondations,...). La municipalité doit organiser un tel accueil pour le maintien de la population sur le territoire et y trouver un service public adéquat (**projet n°5** du plan de financement).

2-Poursuite de l'OPAH

En 2011, la Communauté de Communes de la Ténarèze a fait réaliser une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH RR) par un bureau d'étude. Cette étude a dressé un état des lieux de la situation de l'habitat en Ténarèze, ce qui a permis de proposer un certain nombre d'axes d'interventions pour améliorer l'habitat et la qualité des logements, et de déterminer les modalités de réalisation de la future OPAH RR de la Ténarèze.

Cette opération menée à l'initiative de la Communauté de Communes a été mise en place en septembre 2012 pour une durée de 3 ans, avec possibilité de proroger l'opération pour deux années supplémentaires (07/2015 à 07/2017).

Cette procédure en faveur de l'amélioration de l'habitat permet de mobiliser des aides financières spécifiques de l'ANAH, de l'Etat, du Conseil Général, du Conseil Régional et de la Communauté de Communes de la Ténarèze, pour favoriser la réhabilitation et l'amélioration des logements privés sur le territoire.

Objectifs et cibles prioritaires de l'OPAH :

Propriétaires occupants dits de condition modeste : volet maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne, accessibilité et maintien des personnes âgées et/ ou handicapées à leur domicile.

Propriétaires bailleurs sans condition de ressources : mêmes objectifs que ci-dessus auxquels vient s'ajouter la lutte contre la vacance.

Les premiers résultats :

Les objectifs de 50 dossiers par an de propriétaires occupants atteints ;

Les objectifs de 15 dossiers par an (soit 15 logements) pour les bailleurs impossibles à atteindre (les aides ne sont pas suffisamment incitatives pour rendre les modèles économiques viables notamment pour du bâti de caractère qui coûte cher à réhabiliter.... (**projet n°6** du plan de financement).

3-La rénovation des façades pour le cadre de vie

La commune prône depuis de nombreuses années un programme « subvention façade » permettant aux propriétaires d'être aidés financièrement dans ces projets. Si la formule actuelle a fait ses preuves (aide octroyée sur l'ensemble du territoire pour un montant maximum de 1 500€, elle doit maintenant être retravaillée pour devenir plus incitative sur les quartiers centraux de la collectivité (**projet n°7** du plan de financement).

Il faut donc *redéfinir la subvention communale* accompagnée d'autres aides, versées dans ce cadre, pour inciter fortement à l'amélioration architecturale du centre-ville. L'écriture d'un cahier des charges, en collaboration avec l'ABF dans cet esprit est nécessaire.

4-Le PLUi et le PLH : outils de planification intercommunaux

L'objectif du PLH est d'indiquer les moyens fonciers prévus par la Communauté de Communes pour parvenir aux objectifs et principes fixés.

A ce titre, une étude doit être menée par la communauté de communes pour réduire les surfaces urbanisables en privilégiant la reconstruction de la ville sur la ville (**projet n°8** du plan de financement).

C- restructuration des espaces publics comme cœur de l'attractivité du territoire.

Des études de faisabilité seront réalisées avant toute mise en œuvre de projets, pour permettre à l'ensemble des membres du comité de pilotage pour se positionner

1-Réaménagement des Allées de Gaulle

Le centre historique a, pendant longtemps, été traité comme un espace de circulation de transit.

Pour améliorer ce secteur, la volonté est de requalifier les allées de Gaulle, axe transversal principal (axe Agen/Pau) pour en faire un lieu d'attractivité touristique mais aussi permettre de déporter le trafic des poids lourds sur des axes périphériques.

Ainsi, le cadre de vie créé permettra de rendre attractif ce secteur, qui à ce jour, est plutôt évité du fait de la disproportion entre les avantages et les inconvénients à l'habitation en centre-ville (**projet n°9** du plan de financement).

Sur les allées de Gaulle, toujours avec la volonté de requalifier le patrimoine, la communauté de communes pourrait voir l'installation de son siège dans un bâtiment actuellement communal qui lui serait cédé : le Centre Salvandy, ancien collège de Condom.

Le cœur historique doit aussi pouvoir apporter des espaces pour la détente. Un aménagement d'espaces verts est envisagé en plein cœur du centre-ville. Cet espace pourrait devenir un lieu de détente pour les jeunes enfants et les personnes âgées vivant en centre-ville. Actuellement en vente, la ville pourrait l'acquérir (**projet n°10** du plan de financement).

2-Cité épiscopale : réappropriation par les condomois et développement touristique.

Améliorer la vocation touristique du centre historique : c'est permettre à la cité épiscopale de retrouver sa dimension d'antan.

Cet ensemble aujourd'hui divisé, se compose d'une cathédrale, d'un cloître, d'anciennes écuries de l'Evêque (aujourd'hui musée de l'Armagnac), la chapelle de l'Evêque (Tribunal d'instance) et la résidence des évêques (Sous-préfecture) La vocation touristique de la ville tend à démontrer que recréer la continuité de ce site serait un point positif pour l'attractivité de la ville (Projet n° 11 du plan de financement).

Les services de l'Etat ont déjà envisagé un déménagement du Tribunal d'instance (échange avec le ministère de la justice depuis fin 2013) et la Sous-préfecture voit inéluctablement diminuer ses effectifs créant une disproportion entre la surface affectée et le besoin réel.

La reprise par la communauté de communes de ces bâtiments, avec l'accord du Conseil Général, actuel propriétaire, permettrait de *situer l'office du tourisme d'envergure régionale* dans ces locaux (**projet n°12** du plan de financement).

Une maison des services publics (qui pourrait intégrer les services de la Sous-Préfecture, l'Hôtel des impôts, le Tribunal, DDT...) pourrait être envisagée dans le cadre du réaménagement d'une friche commerciale au cœur de l'agglomération dans le quartier de la Bouquerie.

IV-Les actions structurantes déjà menées ou en cours

A- La revitalisation des quartiers et des espaces publics

1-Réfection de ruelles

Réhabilitation rue Barlet : la modification du cadre de cette rue a permis la mise en œuvre du projet de l'OPHLM : la rue étant mise aux normes PMR, l'OPHLM a pu envisager la réhabilitation de logement pour y accueillir des personnes âgées (Coût : 340 000€ HT dont 101 000€ DETR et 101 356€ du Conseil Régional).

Rénovation du pont Barlet effectuant la liaison entre le secteur Bouquerie et la haute ville : 1 000 000€ dont 150 000€ de DETR.

2-Développement du commerce et accompagnement à la redynamisation

Depuis 2013, la première tranche d'une opération urbaine collective est en œuvre. Elle comprend notamment un volet «modernisation des commerces » pour un montant global de 300 000€ (FISAC, Conseils Général et Régional).

Par ailleurs, elle comprend plusieurs projets dont des audits technico-commerciaux, étude d'un plan de circulation (rendu en décembre 2013), de la signalétique.

B- La revitalisation des logements et de l'habitat

1-Réhabilitation de logement et mixité sociale

La ville a procédé au logement de gens du voyage en mettant en œuvre une convention avec l'OPHLM.

En termes de mixité, 2 lots du lotissement communal, qui en compte 15, ont été affectés au logement social.

Un travail de collaboration avec l'OPHLM a permis de lancer des tranches de réhabilitations importantes des parcs déjà existants (rénovation de salles de bains, cages d'escaliers, ...)

2-Poursuite de l'OPAH

Echéance tranche ferme : juillet 2015

Montant de la tranche ferme pour la mission de suivi animation : 99 800 € HT

La convention concernant l'OPAH RR de la Ténarèze a été signée le 13 décembre 2012.

Les objectifs présents dans la convention sont de financer **172 logements** durant **les trois premières années** sur le territoire de la Ténarèze grâce à l'OPAH, répartis comme suit :

132 logements de propriétaire occupants,

102 dossiers « précarité énergétique »,

17 dossiers « accessibilité / adaptation du logement au handicap »,

13 dossiers « lutte contre l'habitat indigne » ou « habitat très dégradé ».

40 logements locatifs.

30 logements locatifs indignes ou très dégradés,

10 logements locatifs très dégradés.

Les cibles de l'OPAH, concernant les propriétaires occupants, sont les **ménages aux ressources très modestes et modestes**.

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'ANAH pour la tranche ferme prévue initialement dans la convention (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants) s'élève à **1 033 250 €**.

Au **30 mai 2014**, **85 demandes de subventions** ont été déposées :

81 dossiers de propriétaires occupants,

52 précarités énergétiques, (avec évaluation d'une économie d'énergie après travaux de plus de 25%),

19 accessibilité / adaptation du logement au handicap,

3 luttes contre l'habitat indigne ou habitat très dégradé,

7 autres travaux (réfection de toiture, d'énergie sans atteinte du gain des 25 %, d'électricité, ...).

4 dossiers de propriétaires bailleurs pour un total de 6 logements.

Compte tenu du nombre de réalisation de dossier de propriétaires bailleurs, il ne sera pas possible d'atteindre les objectifs fixés dans la convention.

Vu les récentes évolutions législatives dans l'attribution des aides de l'ANAH, l'atteinte des objectifs en termes de propriétaires occupants risque d'être difficile.

3-La rénovation des façades pour le cadre de vie

Actuellement tous les ans, la commune de Condom affecte 5 000€ à ce programme.

V- Le mode de gouvernance locale envisagé et les partenariats mis en place ou pressentis

Un **ingénieur**, chargé de mission sera recruté su 1 équivalent temps plein. Il sera chargé, au sein des services municipaux d'animer la transversalité du projet (en interne mais aussi auprès des partenaires), d'organiser les réunions, d'en établir les comptes rendus. Il sera force de proposition dans le cadre de sa fonction.

A ses côtés, **des vacataires** seront recrutés pour permettre une information au plus près de la population. Ils seront notamment amenés à informer sur les réunions publiques, l'animation d'ateliers,... Une page sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes consacrée à ce projet sera créée pour permettre un renvoi sur un blog dédié.

Le comité de pilotage et le comité technique devront suivre les actions. Les membres de ces comités seront des partenaires privilégiés, qui pourront ponctuellement être assistés : architecte des bâtiments de France,...

En termes de communication, le bulletin municipal reste un vecteur important sans oublier la presse locale (Sud- Ouest, Dépêche du Midi). La ville a aussi institué des comités de quartier sur l'ensemble de son territoire qui seront un bon levier de communication et de relais d'échange pour la mise en œuvre d'un projet qui devra être partagé.

VI- L'impact attendu du projet sur le développement territorial et la revitalisation du centre-bourg

Emploi	Nombre d'emplois créés : 30
Habitat	Nombre et type de logements créés : 20 par an Nombre et type de logements réhabilités : 10 par an
Environnement	Surfaces consommées pour la mise en œuvre du projet de territoire : 240 000m ² dont surface nouvellement imperméabilisée : 100 000m ²

VII. Plan de financement

A-Les besoins en ingénierie

	Montant des dépenses en €
Montant estimé pour des postes en interne :	80 000€
Montant estimé pour des études : PLUI	800 000€
Montant estimé pour la concertation avec la population :	36 000€
Montant estimé pour la communication :	30 000€
TOTAL	1 079 000€

B- Le montant estimatif des coûts d'investissement

	Montant en € HT
Habitat	
Logements recyclés / restructurés par acquisition publique	350 000€
Logements réhabilités (parc privé)	80 200€
Logement social (cf. § VII-C.)	
Aménagement de proximité	690 000€
Equipements publics de proximité	9 650 000€
Action sur les activités commerciales	500 000€
Accompagnement social	
TOTAL	11 770 200€

C- La mobilisation des crédits publics sur le parc social

Nombre de logements sociaux acquis-améliorés ou construits par produit de financement (PLUS/PLAI ou financés en PALULOS communale) : **60 sur dix ans** (moyenne de 20%)

Maître d'ouvrage : Communes CCT Office HLM.

Montant de la subvention Etat associée sollicitée :

Années de programmation prévue : 2016- 2025.

Montant de subvention accordée par la commune :15% en moyenne sur le projet

Montant de subvention accordée par l'EPCI : 52 130€

Description succincte du projet et caractéristiques générales de l'opération : mode d'acquisition envisagée du bien, maîtrise du foncier, typologie des logements, public cible, autres financeurs envisagés, calendrier de réalisation prévisionnel, etc. :

Réhabilitation d'immeubles acquis par la commune (appartements T1, T2, et T5) dans la partie urbaine et mise à disposition de surface dans les nouveaux lotissements (maisons individuelles avec jardins privés). Par ailleurs la commune mettra en œuvre les aménagements des abords.

D. La mobilisation des crédits publics envisagés pour les investissements

	Montant en € HT
Crédits de la commune :	4 600 000€
Crédits de l'EPCI :	2 590 000€
Crédits du Conseil général :	1 500 000€
Crédits du Conseil régional :	600 000€
Crédits FEDER / FEADER :	
Autres crédits (précisez) :	
OUC	70 000€
DRAC	1 000 000€
TOTAL	10 360 000€

Tableau récapitulatif des actions programmées – phasage – coût et financements envisagés

Numéro de projet	Enjeu	M. Ouvrage	Action	Phasage	Coût (€ HT)	Financements (€)
1	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité (Aménagement de proximité)	Commune	Réaménagement de ruelle de l'hyper centre	2015-2017	60 000€ de maîtrise d'oeuvre 450 000€ de travaux	DETR accessibilité Amendes de police
2	Redynamiser le commerce de proximité (Aménagement de proximité)	Commune	Création d'un parking coté Bouquerie (1700m ²)	2016	500 000€ compris acquisition du terrain et travaux	Autofinancement
3	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité (Aménagement de proximité)	Commune/OPHLM	Création d'un parking pour logements sociaux	2015-16	70 000€ de travaux et acquisition	OPHLM
4	Lutter contre l'habitat indigne et offrir des logements adaptés (habitat recyclé par acquisition publique)	Bailleur social	PLAI pour la sédentarisation des gens du voyage	2015 - 2017	200 000 €	BOP 135
5	Lutter contre l'habitat indigne et offrir des logements adaptés (habitat recyclé par acquisition publique)	Commune/OPAH	Création d'un logement d'urgence pour relogement temporaire de familles	2016	150 000€	Bail emphytéotique commune vers OPHLM

Envoyé en préfecture le 24/09/2014
 Reçu en préfecture le 24/09/2014
 Affiché le

6	Lutter contre l'habitat indigne et offrir des logements adaptés	Communauté de Communes (tranche conditionnelle 1 animation)	OPAH	2015 - 2017	80 200€ part fixe	ANAH – CR – CG - CCT
7	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité (Aménagement de proximité)	Commune	Aide au façades	Dès 2015	30 000€ par an	autofinancement
8	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité	Communauté de Communes	Elaboration d'un PLUI valant PLH	2014 - 2017	800 000	70 000€ appel à projet national DGD
9	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité (Équipement de proximité)	Commune	Réaménagement des allées de Gaulle	2015-2018	3 000 000€ de travaux 300 000€ de maîtrise d'oeuvre 300 000€ de réaménagement connexes (rond point déviation,...)	DETR accessibilité Conseils général (fonds de concours, subvention, amendes de police) Conseil Régional (programme grands sites)

Envoyé en préfecture le 24/09/2014
 Reçu en préfecture le 24/09/2014
 Affiché le

10	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité (Aménagement de proximité)	Commune	Création d'un espace vert au cœur du centre historique	2015	30 000€ de travaux 50 000€ d'acquisition	Autofinancement
11	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité (Équipement de proximité)	Commune	Requalification de la cité épiscopale	2016-2019	50000€ de diagnostic 500 000€ de maîtrise d'œuvre 3 000 000€ de travaux	DETR 500 000€ Conseils général et régional Autofinancement

Envoyé en préfecture le 24/09/2014
Reçu en préfecture le 24/09/2014
Archivé le 

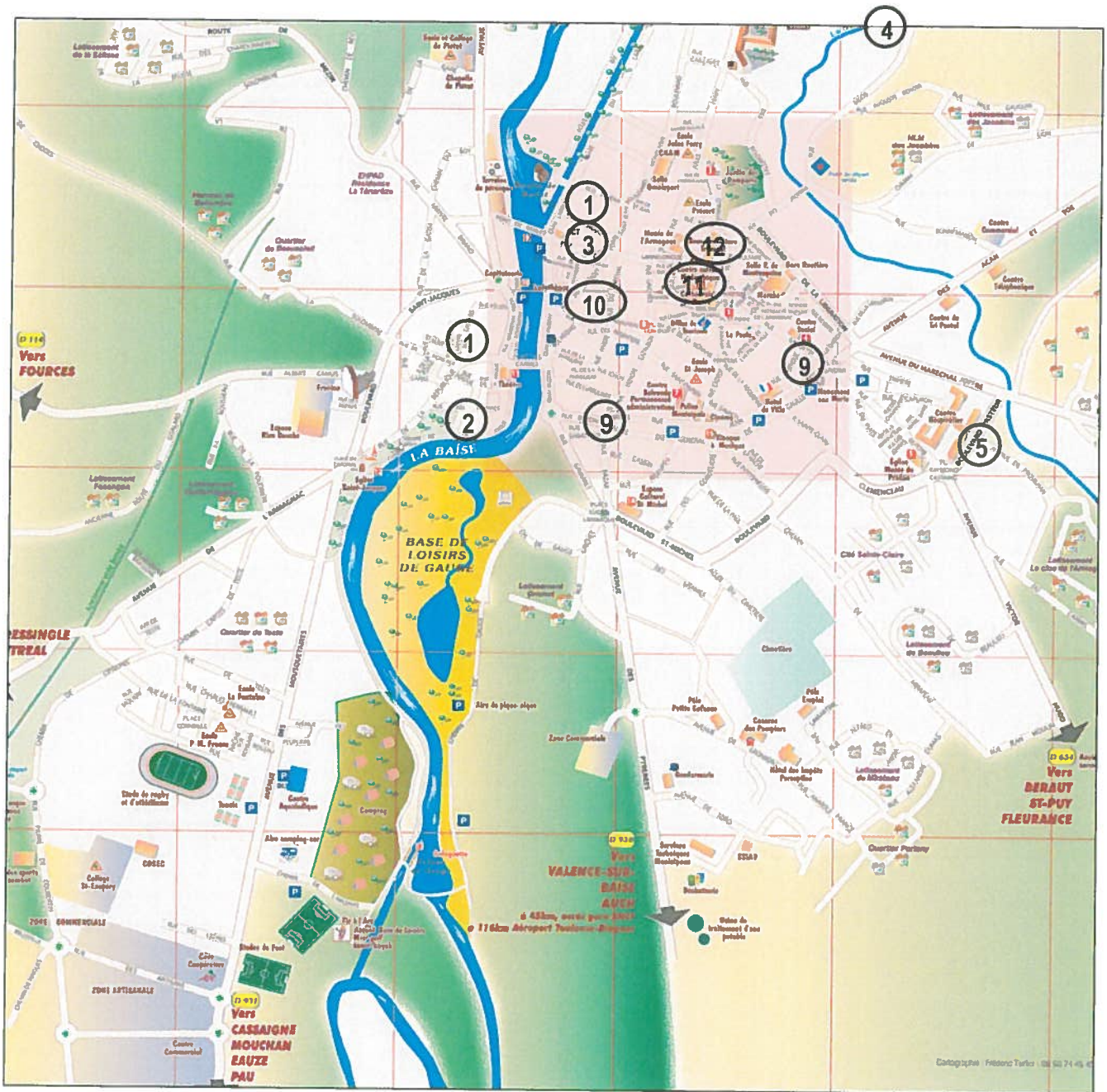
12	Améliorer le cadre de vie du centre bourg et son attractivité (Équipement de proximité)	Communauté de Communes de la Ténarèze	Création d'un Office de Tourisme Grand Site au centre de la cité épiscopale	2017-2020	<p>Acquisition immeuble 300 000€</p> <p>Maîtrise d'oeuvre 250 000€</p> <p>Rénovation 1 700 000€</p> <p>Honoraires 50 000€</p> <p>Aménagement des abords 200 000€</p> <p>DETR Conseil régional Conseil Général Autofinancement</p>
----	---	---------------------------------------	---	-----------	---

Envoyé en préfecture le 24/09/2014
Reçu en préfecture le 24/09/2014
Affiché le 

FINANCEMENTS

Action	Coût Global	Commune	CCT	DETR accessibilité	Conseil Général	Amendes de police	Fonds de concours CG	Conseil régional	ANAH	Etat subvention	OUC	DRAC	DGD	OPHLM
1 Réaménagement 1 rueille	510 000,00 €	310 000,00 €	0,00 €	150 000,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 parking Bouquerie	500 000,00 €	430 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3 parking logts sociaux	70 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50000
4 PLAI sédentarisation gens du voyage	200 000,00 €	80 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	120000
5 logement urgence	150 000,00 €	150 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6 OPAH	80 200,00 €	0,00 €	52 130,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28 070,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7 Aide aux façades	30 000,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8 PLUI valant PLH	800 000,00 €	0,00 €	640 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70 000,00 €	0,00 €	0,00 €	70 000,00 €	0,00 €
9 Aménagement Allées de Gaulle	3 600 000,00 €	1 750 000,00 €	0,00 €	300 000,00 €	200 000,00 €	50 000,00 €	1 000 000,00 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
10 Espace vert centre villa historique	80 000,00 €	80 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
11 Requalification cité épiscopale	3 550 000,00 €	1 750 000,00 €	0,00 €	300 000,00 €	200 000,00 €	0,00 €	0,00 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €
12 création office tourisme Grand Site	2 500 000,00 €	0,00 €	1 950 000,00 €	200 000,00 €	100 000,00 €	0,00 €	0,00 €	250 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	12 070 200,00 €	4 600 000,00 €	2 642 130,00 €	950 000,00 €	520 000,00 €	100 000,00 €	1 000 000,00 €	850 000,00 €	28 070,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	1 000 000,00 €	70 000,00 €	170 000,00 €

Plan de Condom et localisation des projets



○ Se reporter au numéro de projet