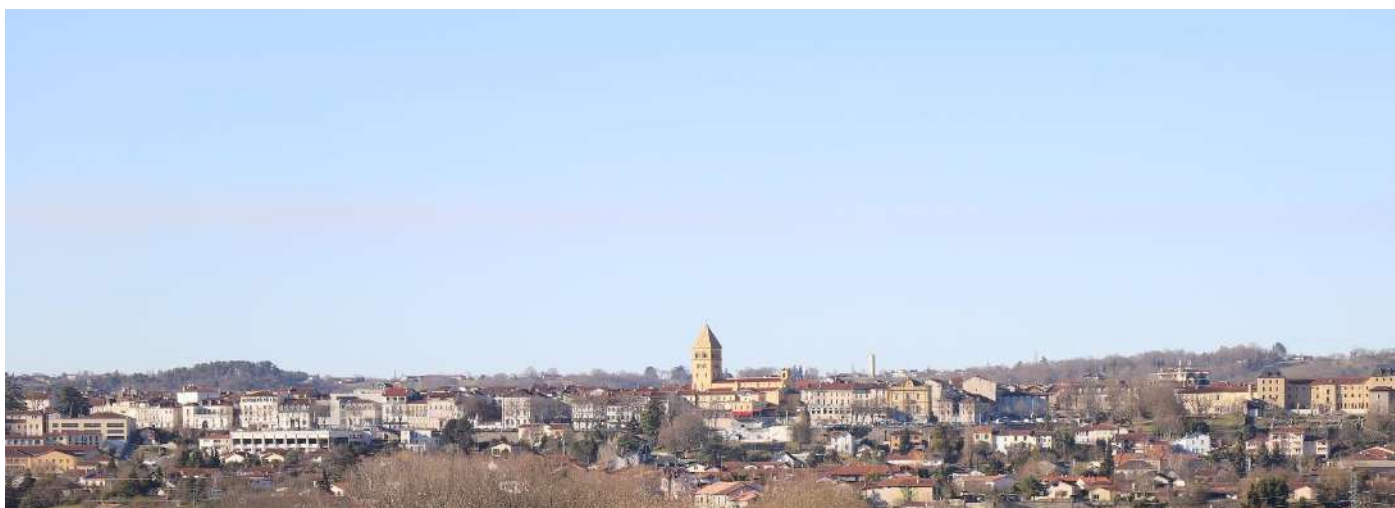




agence nationale
de la cohésion
des territoires



CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE DE SAINT-GAUDENS



CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE
ACTION CŒUR DE VILLE DE SAINT-GAUDENS

ENTRE

- La Commune de Saint-Gaudens représentée par son maire Jean-Yves DUCLOS ;

- La Communauté de communes Cœur et coteaux du Comminges représentée par sa présidente Magali GASTO-OUSTRIC.

ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires » ;

d'une part,

ET

- L'État représenté par Pierre-André DURAND, Préfet de la région Occitanie et du département de Haute-Garonne,

- La Caisse des dépôts et consignations-Banque des Territoires représentée par M. Olivier LIVROZET, directeur territorial Haute-Garonne et Ariège,

- Le groupe Action Logement représenté par François MAGNE, son directeur régional d'Occitanie,

- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par Sébastien VINCINI, président du Conseil Départemental délégataire des aides à la pierre,

- le Conseil régional d'Occitanie, représentée par sa présidente Carole DELGA,

- le Conseil départemental de Haute-Garonne, représentée par Sébastien VINCINI son président,

- le groupe PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES représenté par Agathe CARBONEL attachée des relations institutionnelles,

ci-après, les « **Partenaires** financeurs »

d'autre part, **AINSI QUE les partenaires locaux**

- le PETR pays Comminges Pyrénées représenté par son président François ARCANGELI

- l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie représenté par Sophie LAFENETRE, directrice générale,

Il est convenu ce qui suit.

Sommaire

Préambule	4
Article 1. Objet de la convention	6
Article 2. Engagement général des parties	6 - 8
Article 3. Mise en place d'une gouvernance locale du programme	
Action cœur de ville	8 - 9
Article 4 : Suivi du déploiement du programme Action Cœur de Ville	9
Article 5 - Définition des secteurs d'intervention sur la période 2023-2026	10
i. le cœur de ville	10
ii. Quartier de gare	10 - 11
Article 6. Modification de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire	11
Article 7. Durée de la convention	11
Article 8. Fonctionnement général de la convention	11
Article 9. Plan d'action prévisionnel global et détaillé pour la période 2023-2026 ...	12
9.1. Plan d'action global	12
9.2. Calendrier général du projet	16
Article 10. Objectifs et modalités d'évaluation des projets (optionnel dans la convention-cadre, à intégrer sinon par avenant ensuite, suivant le degré d'avancement de la collectivité)	17
10.1. Méthode d'évaluation	17
10.2. Objectifs et questions évaluatives	17
10.3. Indicateurs retenus	18
ANNEXES	19 - 20
Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic	
- convention ORT	
- convention OPAH-RU	

- étude commerce AID
- étude stationnement

Annexe 2 – le périmètre

Annexe 3 – Fiches Actions du périmètre ACV

Annexe 4 – Fiches Actions hors périmètre ACV

Annexe 5 – fiche de poste du directeur de projet

Préambule

Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville porte l'objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, à lutter contre l'étalement urbain, à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Sur chacun des territoires du programme, le plan d'action Action Cœur de ville, au-delà de sa dimension intégratrice de différentes démarches et dispositifs à l'échelle locale, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de l'attractivité de la ville-centre et son impact territorial. L'ambition est de faire des villes Action cœur de ville des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

Les acteurs locaux, engagés dans le programme ACV, s'attacheront, dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets, à conduire une politique vertueuse du point de vue de l'environnement, et qui participe au rééquilibrage des dynamiques d'urbanisation entre le centre-ville et sa périphérie. Les efforts conduits par la ville et l'EPCI, à travers notamment des actions de renouvellement et de recyclage urbains, participeront à la maîtrise de la consommation foncière. Le territoire s'engage à limiter l'effet de concurrence produit par le développement de lotissements pavillonnaires et l'implantation de surfaces commerciales en périphérie.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

L'ambition de St Gaudens est de revitaliser son centre-ville en déployant une stratégie globale de développement urbain, économique, social et environnemental, déjà décliné dans son Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée en 2021.

Cette stratégie vise à améliorer la qualité de vie des habitants, redynamiser l'attractivité commerciale, valoriser le patrimoine et renforcer l'attractivité de la ville grâce à ses équipements culturels et sportifs. Elle vise ainsi à faire de St Gaudens une ville dynamique et attractive, notamment pour les actifs, les étudiants et les seniors, tout en préservant son caractère authentique commingeois.

Afin de redynamiser son centre bourg, la ville s'appuie sur son rôle de centralité du Comminges, sur les actions structurantes déjà réalisées ou en cours de réalisation (rénovation des bâtiments publics, embellissement des entrées de villes, création d'équipements publics à échelle intercommunale...) et sur les politiques publiques déjà existantes : lutte contre l'habitat vacant et dégradé en centre-ville (OPAH-RU signée en 2022), lutte contre la précarité sociale (Quartier Prioritaire de la Ville), soutien économique aux entreprises (Zone d'Aides à Finalité Régionale, aides à l'immobilier d'entreprise), réflexion globale sur le cadre de vie avec le contrat bourg-centre de la région Occitanie signé en 2019 et l'ORT en 2021...

L'inscription dans le programme Action Cœur de Ville 2 sur St Gaudens permettra de conforter efficacement et durablement sa stratégie de développement, notamment

sur le cœur de ville de l'agglomération de Saint-Gaudens qui appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'État et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - centralité : sous-préfecture, siège de la communauté de communes et des administrations présentes sur le territoire - nombreux équipements structurants et attractifs : gare, 4 lycées, 4 collèges, organismes de formation, 10 formations post-bac, 1 campus connecté, hôpital et important pôle de santé - dynamisme économique : le bassin du saint-gaudinois rassemble des entreprises dynamiques - politiques publiques structurantes existantes : contrat de ville, Opération de redynamisation du territoire, contrat bourg-centre, plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration, programme local de l'habitat - investissements importants des collectivités (pour la ville 5 million d'euros investis par an) - tissu associatif riche : près de 300 associations - solde de population positif (+ 60 habitants/an) 	<ul style="list-style-type: none"> - une partie de la population est pauvre (24 % des ménages de Saint-Gaudens dont 36 % en QPV) et peu diplômée, vieillissante (27 % de la population +65 ans) - habitat ancien et dégradé (14 % habitat dégradé en centre-ville) - forte vacance commerciale (23% en 2023) - contexte économique national peu favorable : récession, difficultés financières et bancaires - déficit d'image de la ville
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - rénover l'habitat ancien avec le soutien des collectivités : OPAH-RU, subventions spécifiques des collectivités, dispositif façades - développer les formations post-bac, renforcer l'offre d'éducation et de formation - mobiliser les porteurs de projet pour reconquérir le centre-ville - le PLUI va inciter à la rénovation des habitats de centre-ville - intégration dans un projet de territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce local aspiré par la zone commerciale voisine - Départ de jeunes diplômés vers la métropole toulousaine - Déficit de main d'œuvre et de salariés dans les entreprises locales

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par les collectivités pour surmonter ces difficultés : engagement dans une Opération de revitalisation du territoire couplé à une OPAH-RU, plan local d'urbanisme intercommunal en cours, faisant suite à l'approbation du programme local de l'habitat, un contrat bourg-centre contractualisé avec la région Occitanie.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'agglomération de Saint-Gaudens appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'État et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention-cadre ci-après dénommée « la **convention** », a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans la commune de Saint-Gaudens pour la période 2023-2026. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

Article 2. Engagement général des parties

La signature du présent document confirme l'engagement de la ville de Saint-Gaudens et de la communauté de cœur et coteaux du Comminges à participer au déploiement du programme Action Cœur de Ville (ACV) qui a été engagé au niveau national depuis 2018 et à répondre, dans son plan d'action, aux grandes orientations prioritaires définies au niveau national.

La signature de la présente convention confirme également l'engagement des partenaires financiers du programme – Etat, Action Logement, ANAH, Banque des Territoires – à accompagner et soutenir financièrement les collectivités signataires dans la mise en œuvre du projet de redynamisation territoriale décrit par la suite.

L'État mobilisera particulièrement le Fond Vert et les dotations de soutien à l'investissement local.

L'Etat s'engage :

- à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet,
- à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets,
- à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.

Action Logement s'engage en faveur du logement et de la mobilité des salariés, pour soutenir l'emploi et la performance des entreprises et contribuer au développement de l'attractivité économique et à l'équilibre social des territoires. Action Logement

souhaite s'inscrire dans l'Acte II du dispositif Action Cœur de Ville et poursuivre son action sur le volet habitat à l'appui d'un financement dédié à la mise en œuvre des projets de revitalisation, qui a eu un effet levier et qui a démontré son adéquation avec les spécificités des territoires sur l'acte I.

La dynamique étant désormais lancée pour la revitalisation du centre des villes moyennes, l'intervention d'Action Logement évoluera vers une approche en lien avec les enjeux de transition écologique et de sobriété foncière, en accord avec la stratégie RSE et la politique de décarbonation du Groupe Action Logement, et par un resserrement sur le bâti en centre ancien, cœur de cible du programme. Dans le cadre défini par la nouvelle directive relative aux financements dédiés au programme Action Cœur de Ville 2023-2026, Action Logement financera les opérateurs de logements sociaux et privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers, considérés comme stratégiques par la collectivité.

Action Logement dédie à Action Cœur de Ville 1Md € de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) au niveau national dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale 2023-2027. Cet emploi s'inscrira dans le cadre de la mobilisation des enveloppes régionales et les éventuelles priorisations relèveront, le cas échéant, de la stratégie définie par les délégations régionales d'Action Logement

Partenaire du programme Action Cœur de Ville depuis son origine, **la Banque des Territoires** poursuit son engagement en faveur des projets dans les villes bénéficiaires par la mobilisation de moyens en ingénierie et par l'apport de financements (prêts et investissements) et leur sécurisation (consignations). La Banque des Territoires a souhaité que la prolongation du programme sur la période 2023-2026 soit priorisée vers la concrétisation des projets et la prise en compte des nouveaux enjeux auxquels sont confrontées les villes moyennes : la transformation écologique, le développement économique et commercial, les mutations démographiques. Elle élargit son intervention à celles des centralités complémentaires au centre-ville : quartiers de gare et entrées de ville. Elle veille également à accompagner le renforcement du potentiel d'innovation des villes moyennes, pour faire face à de nouveaux défis et être aux rendez-vous de la transition numérique et de la participation citoyenne. La Banque des Territoires mobilise ses moyens dans des conditions inchangées pour éviter toute rupture dans le déploiement des projets locaux. Elle les complète par un accompagnement renforcé des projets portant sur les thématiques de la sobriété foncière, la nature en ville, les entrées de ville et les quartiers de gare pouvant conduire à un accompagnement pluriannuel dans une démarche de sites pilotes.

Les crédits d'ingénieries et les prêts de la Caisse des Dépôts sont soumis à la validation de ses comités internes.

La Région Occitanie s'associe à la démarche initiée et poursuivie par l'Etat au titre de ACV 2023-2026. Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers de demandes de subventions correspondants. Ils feront l'objet d'une analyse dans le cadre des dispositions fixées au titre du Contrat Territorial Occitanie 2022-2028 et au titre du Contrat Bourg Centre Occitanie, et dans la limite des disponibilités financières de la Région.

En tant que délégataire des aides à la pierre, **le Conseil Départemental** pourra également apporter son soutien financier sur fonds délégués de l'Etat, tant pour les

aides à l'habitat social public que pour les aides à l'amélioration de l'habitat privé, en aides aux travaux comme en financement de dépenses d'ingénierie d'opérations programmées de l'Agence Nationale d'Habitat (ANAH).

Le **groupe PROCIVIS Sud Massif Toulouse Pyrénées** est principalement connu comme soutien **financier** aux ménages modestes pour la réhabilitation de leur habitat privé (avance de subventions et prêts missions sociales).

Procivis est également un groupe immobilier coopératif, présent dans tous les secteurs de l'immobilier (agences immobilières, promotion logement social, aménageur) et pourrait, dans le cadre d'un programme Action Cœur de Ville, éventuellement répondre à certaines problématiques telles que la réhabilitation du parc ancien, en qualité de constructeur.

L'Établissement Public Foncier (EPF) accompagne les collectivités dans la mise en œuvre opérationnelle de leur projet par le biais de conventions foncières permettant d'accélérer la maîtrise des biens et terrains nécessaires au projet de revitalisation, dans le respect de son plan pluriannuel d'intervention. Ainsi, l'EPF sera le partenaire de la collectivité d'un point de vue technique, administratif et juridique, et s'appuiera sur ses dispositifs d'intervention adaptés à l'action en centres anciens.

Article 3. Mise en place d'une gouvernance locale du programme Action cœur de ville

La ville de Saint-Gaudens s'engage à mettre en place la gouvernance locale adéquate pour conduire le projet Action cœur de ville en cohérence avec les priorités fixées au niveau national pour la période 2023-2026.

Saint-Gaudens est engagée dans son projet de ville dont l'objectif est de parvenir à un renouvellement urbain, nécessaire à la redynamisation du centre-ville et au développement de la mixité sociale des habitants du centre-ville.

Ce projet se met forcément en œuvre avec l'appui des partenaires, sous couvert des politiques publiques pour lesquelles la ville et la communauté de communes ont contractualisé, notamment l'opération de redynamisation du territoire (ORT), le contrat de ville (QPV), l'opération bourg-centre, l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU).

Ainsi, Action Cœur de Ville sera intégrée à l'instance de pilotage globale afin que les acteurs d'ACV puissent avoir la vision de l'ensemble des éléments développés dans le projet de ville.

Pour plus d'efficacité, le comité technique plénier est, quand c'est nécessaire et pertinent, subdivisé en un comité technique OPAH-RU/urbanisme dont l'objectif est de traiter de chaque dossier d'urbanisme pouvant faire l'objet de cofinancements.

Les partenaires du programme s'engagent à participer activement à la gouvernance locale pilotée par la ville.

Le projet Action Cœur de Ville est piloté techniquement par un chargé de mission politiques publiques qui pilote les différents contrats passés entre l'État, la ville et la communauté de communes. Il fait également le lien entre les différents partenaires. (fiche de poste en pièce jointe)

Il organise le comité de pilotage, au minimum deux fois par an.

Il réunit, sous la présidence du maire et en lien avec la présidente de l'intercommunalité :

- les élus de la commune-centre et de l'intercommunalité
- les services des collectivités impliqués dans le dispositif opérationnel,
- le préfet de département ou son représentant,
- le représentant de l'ANAH
- les représentants désignés par les financeurs (Banque des Territoires, Action Logement, Etablissement Public Foncier d'Occitanie, Région, Département).
- les services déconcentrés de l'Etat (DRAC etc.)
- les partenaires locaux associés à la réalisation du projet ACV et signataires de la présente convention

Les réunions du comité de pilotage sont préparées en comité technique local qui réunit les membres du comité de projet local à un niveau technique.

Contact de la directrice de projet : mairie de Saint-Gaudens : economie@stgo.fr / 05.61.94.78.14.

Contact communauté de communes Cœur coteaux Comminges : Amandine Monréjeau : a.monrejeau@la5c.fr.

Article 4 : Suivi du déploiement du programme Action Cœur de Ville

La ville de St Gaudens s'engage à participer aux démarches mises en place par la direction du programme Action Cœur de Ville (ANCT) pour suivre et valoriser le déploiement du programme (synthèses trimestrielles, publications, newsletter, interventions...).

Dans ce but, la ville de St Gaudens réalise un suivi régulier et précis du déploiement du programme à son échelle.

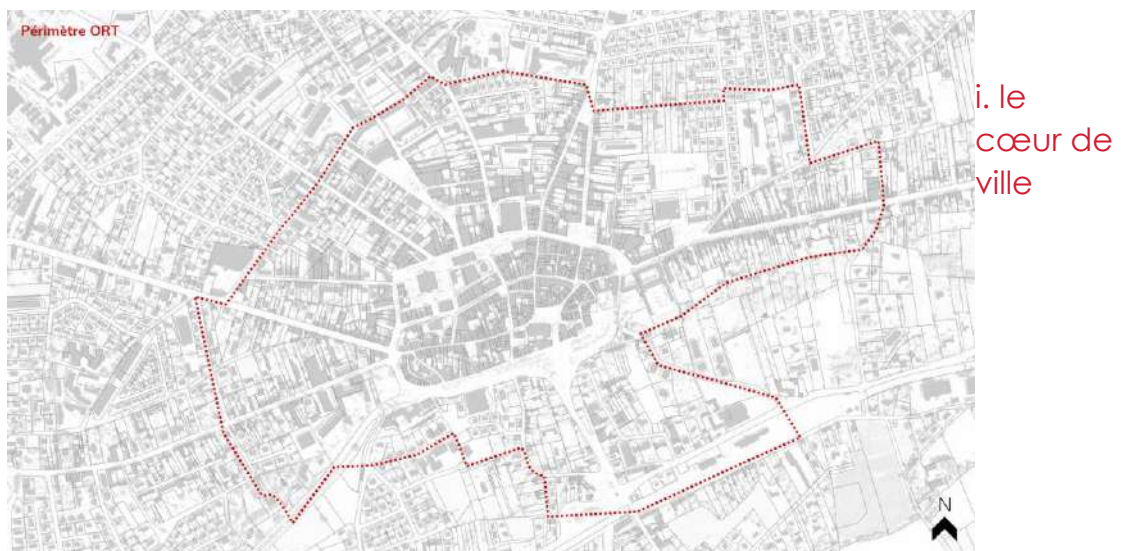
Une fois le plan d'action validé en comité de projet local et approuvé en comité régional des financeurs, la ville complète par ailleurs un tableau collaboratif mis en place par la direction du programme Action Cœur de Ville (ANCT) sur la plateforme de recensement des plans d'actions ACV sur la période 2023-2028. Ce tableau est mis à jour a minima une fois par semestre, dès lors qu'une fiche action a été validée par les partenaires qui la pilotent, la financent, la cofinancent et intégrée à la convention ACV.

Ce tableau collaboratif permet d'agréger au niveau national des informations sur les actions programmées localement ; il n'a pas de valeur contractuelle pour l'engagement financier de l'Etat et des partenaires. Il permet d'avoir une vision nationale sur les types d'actions prévues par axe du programme.

Article 5 - Définition des secteurs d'intervention sur la période 2023-2026

Le périmètre d'action du programme Action Cœur de ville pour la période 2023-2026 est similaire au périmètre d'action ORT défini dans la convention de 2021. Il est également similaire au périmètre d'action EPF.

Il concentre le cœur de ville, centre ancien et également le quartier de la gare. L'un des enjeux de ce périmètre sera de mener des actions amenant un lien entre le quartier de la gare et le cœur de ville.



Le cœur de ville est également le cœur de l'action ORT et ACV car il concentre des problématiques liées à la paupérisation de Saint-Gaudens, des habitats de mauvaise qualité, voire vétustes, un taux de vacance commerciale trop important, un travail nécessaire pour valoriser et rendre attractifs les espaces publics.

Le cœur de ville concentre également la plupart des équipements publics, les monuments classés, les commerces, les administrations et les collectivités.

La requalification du cœur de ville est nécessaire pour améliorer l'attractivité de Saint-Gaudens.

ii. Quartier de gare

Le quartier de la gare est intégré au périmètre du cœur de ville.

Il avait déjà été identifié comme axe de développement dans le cadre de l'ORT.

Au vu des actions qui sont déjà engagées dans le cadre de l'ORT, du développement de la fréquentation de la gare, l'attention doit se porter sur ce quartier et sa liaison avec le centre-ville. Ce travail est prioritaire. Une réflexion

a déjà débuté par un groupe de travail extérieur à la mairie. Les conclusions de ce groupe de travail viendront alimenter le travail sur le projet.

En matière d'habitat, le quartier de la gare s'inscrit dans le périmètre OPAH RU et le périmètre ORT. Les périmètres d'intervention des secteurs d'ORT et de l'OPAH-RU sont précisés en annexe 3.

Article 6. Modification de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire

Le présent avenant vaut avenant modificatif de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire signée par la ville de St Gaudens et la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges.

A ce titre, le périmètre ACV 2023-2026 reprend le secteur d'intervention de l'ORT. Les financements et interventions mis en œuvre dans le cadre volet habitat de la convention d'ORT sont poursuivis selon les modalités de contractualisation définies entre la collectivité et l'ANAH dans le cadre de la convention d'OPAH-RU 2022-2026.

Article 7. Durée de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de quatre (4) ans, à savoir jusqu'au 31 décembre 2026.

La phase d'initialisation a déjà été réalisée avec l'ORT, dont la convention ORT se trouve en annexe. Le diagnostic réalisé sert de base au présent avenant à la convention ORT.

La phase de déploiement est engagée dès signature, jusqu'au terme de la présente convention-cadre.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Article 8. Fonctionnement général de la convention

Toute **évolution de l'économie générale de la convention** ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional des financeurs.

A tout moment, les collectivités peuvent proposer au Comité de pilotage l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions.

Cette action supplémentaire aura été travaillée en amont avec les partenaires concernés.

Après analyse de la proposition d'action en comité technique et comité de pilotage au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront

récioproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

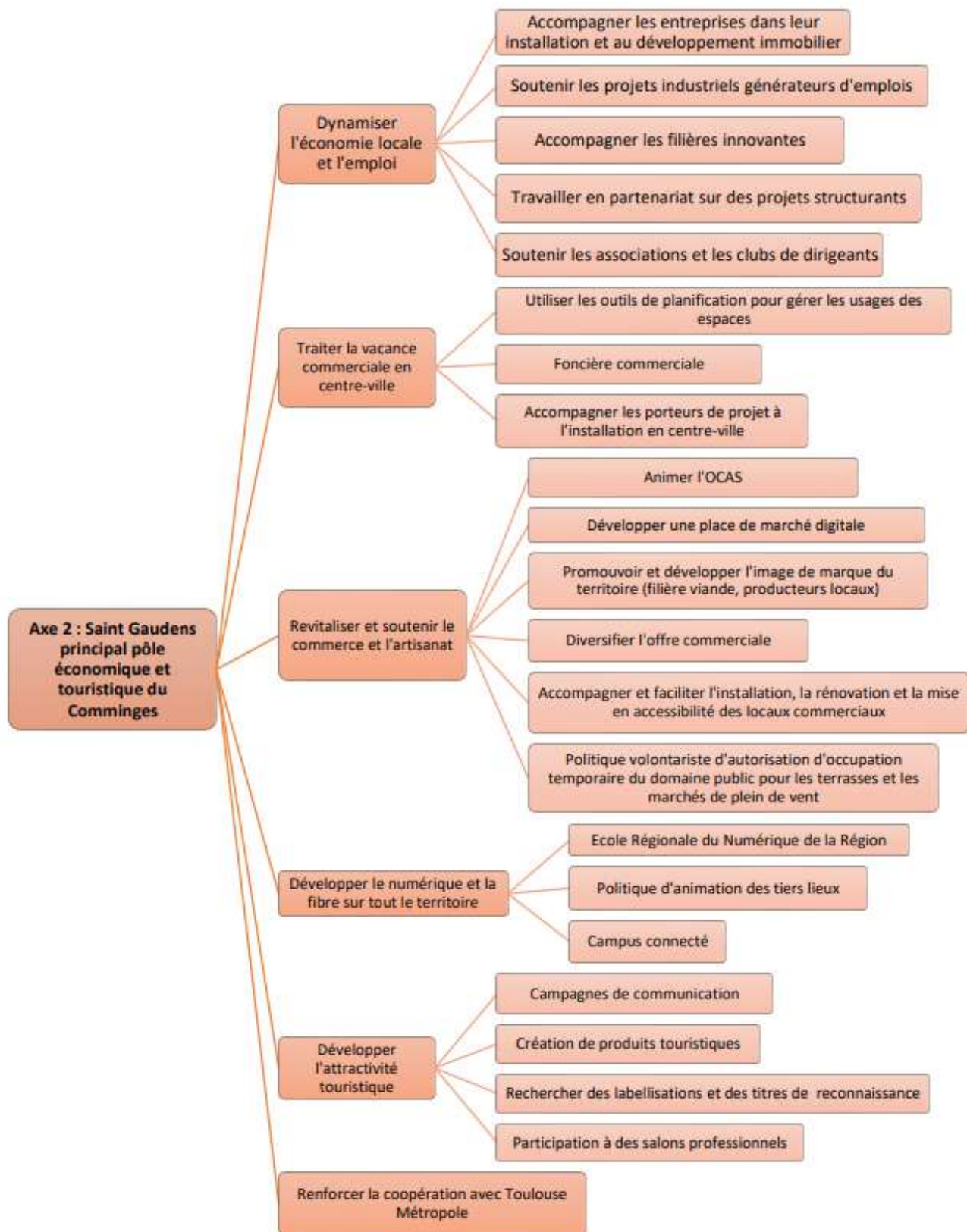
Article 9. Plan d'action prévisionnel global et détaillé pour la période 2023-2026

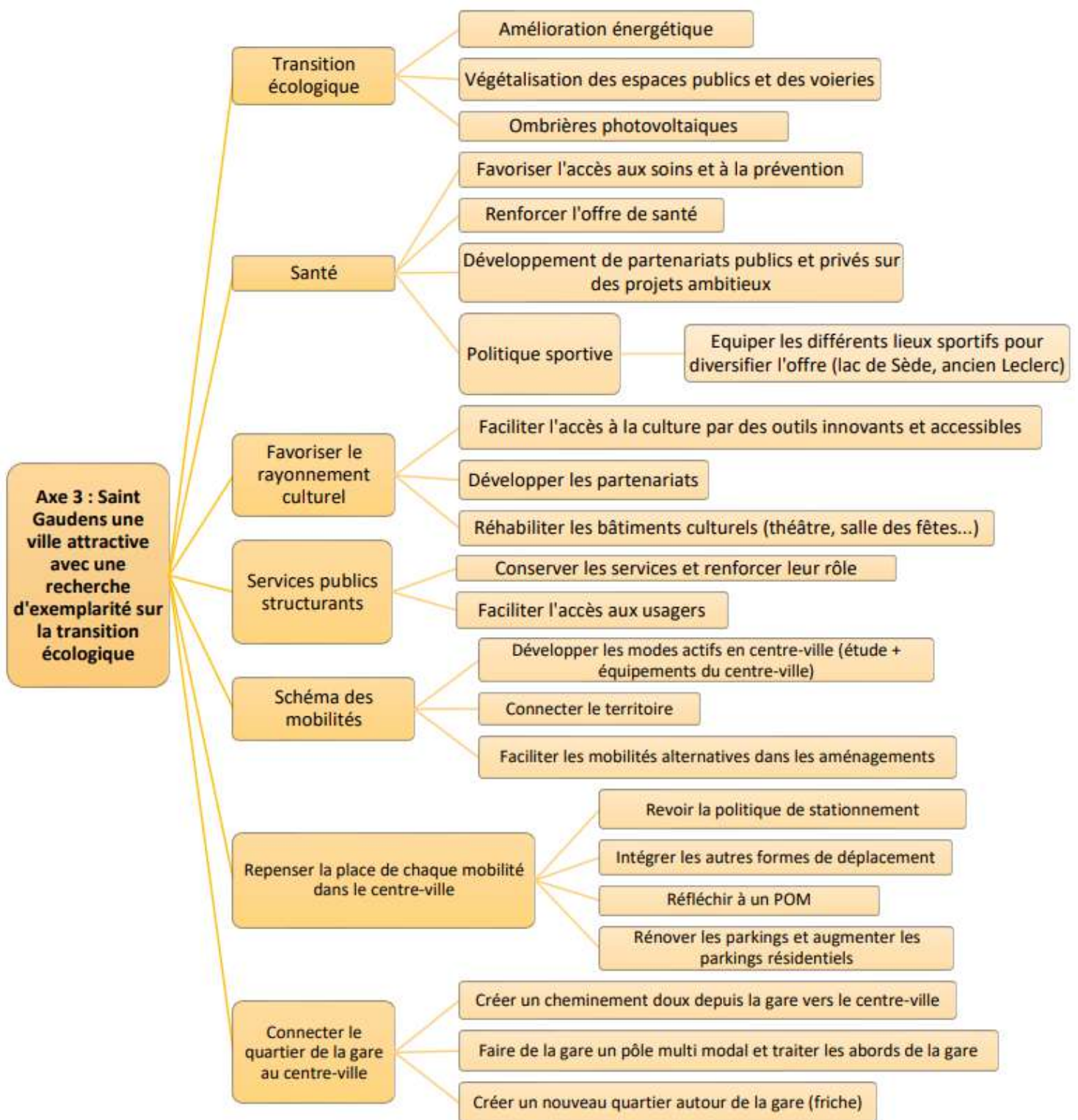
9.1. Plan d'action global :

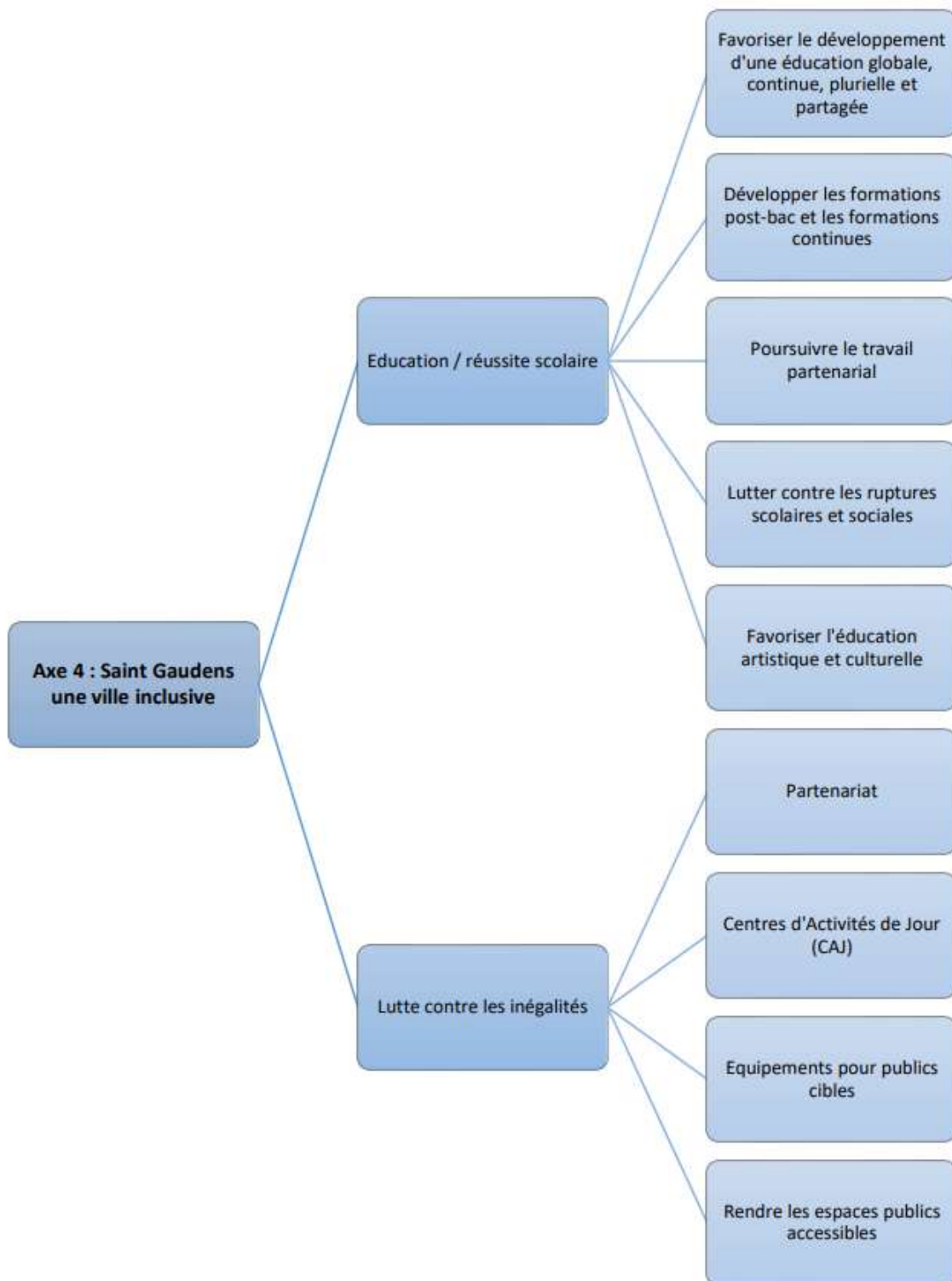
Dans le cadre de l'élaboration puis de la mise en œuvre de l'opération de redynamisation territoriale, plusieurs études et diagnostics ont d'ores et déjà été réalisées qui ont conduit au programme d'action décrit. Aussi, il est proposé dans le cadre d'Action Cœur de Ville de poursuivre directement la mise en œuvre d'actions structurantes pour la ville.-Cet article détaille le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus à l'issue de son déploiement.

Axe 1 : Saint-Gaudens une ville accueillante

Affirmer l'identité paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Transition écologique et sobriété énergétique• Travail sur les friches• Elaboration d'un PLUi• Travail sur la qualité paysagère des entrées de ville• Amélioration de la qualité des espaces publics pour développer leur fréquentation• Végétalisation des espaces publics
Adapter l'offre en logements à tous les besoins	<ul style="list-style-type: none">• Une politique volontariste de rénovation de logements (PIG, PLH, OPAH-RU, BUNTI)• Soutien des projets pour accueillir des populations spécifiques (étudiants, seniors, familles)• Travail partenarial et médiation
Valoriser le patrimoine visible depuis l'espace public et les entrées de ville	<ul style="list-style-type: none">• Aide à la rénovation des façades• Rénovation des bâtiments patrimoniaux• Architecte conseil de la ville• Programme de rénovation des équipements publics
Mobilité durable et accessibilité	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les mobilités douces• Actions sur la réduction de la place de la voiture en centre-ville• Partage des espaces entre les différentes mobilités• Faciliter la liaison entre les parkings et le centre-ville• Mener une réflexion sur le rôle de la gare SNCF et son lien au centre-ville• Travail sur le stationnement
Sécurité / tranquillité	<ul style="list-style-type: none">• Lutter contre la délinquance• Mener un travail partenarial en lien avec le CLSPD• Réduire le sentiment d'insécurité
Politique d'évènementiel	<ul style="list-style-type: none">• Touristique : DDay• Culturelle : concerts au Cube, théâtre• Sportive : manifestation d'ampleurs : tour de France• Economie locale : Les Pyrénéennes, développement des salons professionnels (habitat, mariage, emploi...)







9.2. Calendrier général du projet

La démarche d'évaluation du programme Action Cœur de Ville aura lieu in itinere pour permettre d'ajuster les actions en cours de mise en œuvre dans une perspective d'agilité et d'ajustements permanents. Les indicateurs de suivi instaurés seront présentés lors de chaque comité de projets, soit deux fois par an. L'évolution des données sera ainsi un indicateur des tendances observées sur le territoire.

Article 10. Objectifs et modalités d'évaluation des projets (optionnel dans la convention-cadre, à intégrer sinon par avenant ensuite, suivant le degré d'avancement de la collectivité)

Les enjeux liés au projet de renouvellement urbain sont importants et structurants. Aussi, dans une attitude constructive, la démarche d'évaluation se fera au fil de l'eau en prenant comme références les indicateurs mis au point pour chaque fiche action.

L'analyse de ces indicateurs en réunion de projet et comité de pilotage permettront de travailler sur des données factuelles, quantitatives, objectives et permettront éventuellement de réorienter le projet.

10.1. Méthode d'évaluation

L'évaluation du programme sera réalisée en interne. Pour ce faire, les indicateurs et les objectifs seront déterminés par fiches action. La temporalité d'évaluation souhaitée sera également déclinée par fiches action. Les volets habitat et commerce du programme Action Cœur de Ville, feront l'objet d'une évaluation spécifique et détaillée.

10.2. Objectifs et questions évaluatives

L'évaluation du programme Action Cœur de Ville permet de mesurer les effets des actions sur la revitalisation du cœur de ville pour ajuster les orientations des décideurs selon les résultats obtenus. L'objectif de l'évaluation de ce programme est également d'améliorer l'intervention publique avec une recherche constante d'efficience des actions menées tant au niveau des moyens financiers, administratifs que d'ingénierie.

Les questions évaluatives étudiées pourront être les suivantes :

- L'OPAH-RU a-t-elle permis de réduire la vacance et d'améliorer la qualité des logements tout en répondant aux besoins actuels (logements pour étudiants, seniors et familles) ?
- Les actions en faveur de l'amélioration des espaces publics et de la valorisation du patrimoine ont-elles contribué à augmenter l'attractivité du centre-ville ?
- La création de liaisons douces entre les parkings clés et le centre-ville et les actions en faveur de la mobilité douce ont-elles eu un impact sur la fréquentation du centre-ville ?
- Quels sont les impacts du soutien à l'économie locale et à l'emploi ainsi qu'aux commerces et artisans de proximité ?
- Quels sont les effets leviers du programme Action Cœur de Ville pour le territoire ?
- quels postes de travaux sont réalisés ? Rénovation énergétique ? Accessibilité ? Sortie de vacance ?

10.3. Indicateurs retenus

Les indicateurs sont intégrés dans chaque fiche action.

Convention signée en 11 exemplaires, le

Commune de Saint-Gaudens	Communauté de communes Cœur coteaux Comminges	Etat
Jean-Yves DUCLOS Maire de Saint-Gaudens	Magali GASTO-OUSTRIC Présidente de la communauté de communes cœur et coteaux du Comminges	Pierre-André DURAND, Préfet de la région Occitanie et du département de Haute-Garonne
Caisse des dépôts et consignations-Banque des Territoires	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	Action Logement
Olivier LIVROZET Directeur Territorial	Sébastien VINCINI Président du Conseil Départemental délégué des aides à la pierre	François MAGNE Directeur Régional Occitanie
Conseil Régional	Conseil Départemental	Etablissement Public Foncier d'Occitanie
Carole DELGA Présidente de la région Occitanie	Sébastien VINCINI Président	Sophie LAFENETRE Directrice générale
Pays Comminges Pyrénées	Groupe PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES	
François ARCANGELI Président	Agathe CARBONEL Attachée relations institutionnelles	

ANNEXES

- Annexe 1 :**
- Convention ORT
 - Convention OPAH-RU
 - Etude commerce AID
 - Etude centre-ville

Annexe 2 : Périmètre

Annexe 3 : Fiches action du périmètre ACV

Annexe 4 : Fiches action hors périmètre ACV

Annexe 5 : Fiche de poste directrice de projet

Annexe 6 : Bilan Action Logement

ANNEXE 1

Convention ORT

Convention OPAH-RU

Etude commerce AID

Etude centre-ville



Opération de revitalisation du territoire de Saint-Gaudens

Convention-cadre pluriannuelle

ENTRE

La **Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges**, représentée par sa présidente, Madame Magali Gasto-Oustric,

La **Ville de Saint-Gaudens**, représentée par son maire Monsieur Jean-Yves Duclos,

Ci-dessus, les Collectivités Bénéficiaires

D'une part

L'**Etat**, représenté par le Préfet de la Région Occitanie, Monsieur Étienne Guyot,

Le **Conseil Régional Occitanie**, représenté par sa Présidente, Madame Carole Delga,

Le **Conseil Départemental de la Haute-Garonne**, représenté par son président, Monsieur Georges Méric,

Ci-dessus, les partenaires financeurs,

D'autre part

ET

L'**Agence Nationale de l'Habitat**, représentée par Monsieur Georges Méric, président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,

Ci-dessus, les partenaires financeurs,

D'autre part

Il est convenu ce qui suit.

Table des matières

Article 1. Le dispositif ORT	4
1.01 Principes	4
1.02 Outils (juridiques & fiscaux)	4
Article 2. La stratégie de revitalisation	4
2.01 Le projet de territoire	4
2.02 Diagnostics transversaux	7
2.03 Stratégie de développement et axes de travail	12
Article 3. Les périmètres d'étude et d'intervention de l'ORT	16
3.01 Le périmètre de la stratégie territoriale	16
3.02 Les secteurs d'intervention opérationnels	16
Article 4. Engagement des partenaires	19
Article 5. Gouvernance et pilotage de l'opération	20
5.01 Gouvernance	20
5.02 Instance de pilotage	20
Article 6. Calendrier	21
Article 7. Communication	21
Article 8. Evaluation	21
Article 9. Animation	21
Article 10. Durée de la convention	22
Article 11. Modification de la convention	22

Article 1. Le dispositif ORT

1.01 Principes

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire, dans une perspective d'innovation et de développement durable.

1.02 Outils (juridiques & fiscaux)

L'ORT présente un certain nombre d'avantages concrets et immédiats et de droits juridiques et fiscaux notamment pour :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien (réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif pour la totalité des logements de la commune) ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multisite ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

Article 2. La stratégie de revitalisation

2.01 Le projet de territoire

La Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges a été créée, comme de nombreuses autres, suite à la loi NOTRe qui a imposé, à compter du 1er janvier 2017, une taille minimale aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), les obligeant à fusionner pour compter, a minima, 15 000 habitants. Elle est la 5ème Communauté de Communes d'Occitanie de par son nombre d'habitants et le 1er EPCI de par son nombre de communes.

Elle est issue de la fusion de 5 intercommunalités :

- La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
- La Communauté de Communes Nébouzan-Rivière-Verdun
- La Communauté de Communes des Terres d'Aurignac,
- La Communauté de Communes du Boulonnais,
- La Communauté de Communes des Portes du Comminges.

Elle compte à ce jour 104 communes, 140 délégués communautaires, 45 525 habitants et s'étend sur un territoire de 985,48 km².



La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges est en cours d'élaboration de son PLUi² (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Infracommunautaire) ainsi que son PLH (Programme Local de l'Habitat).

A l'échelle de la Communauté de Communes, le projet de territoire répond à 4 enjeux principaux, dont la revitalisation des cœurs de villes et de bourgs est un élément transversal majeur :

1. Favoriser le développement économique

Thématique phare, le développement économique, source d'emploi et de création de richesse, est un préalable à la construction d'une dynamique locale et d'un développement social à l'échelle intercommunale. Les priorités adoptées en matière de développement économique sont :

- Développer l'accès au numérique dans tout le territoire en anticipant les nouveaux usages qu'ils soient privés ou professionnels ;
- Accompagner l'économie traditionnelle en structurant la filière viande, en soutenant le commerce et l'artisanat, en accompagnant la transmission des entreprises et aussi l'installation au travers des zones d'activités et de pépinières d'entreprises ;
- Miser sur le développement de filières durables telles que le bois-énergie (avec le Pays Comminges-Pyrénées) et structurer des réseaux d'entreprises intervenant dans le même secteur.

L'ORT s'inscrit directement dans ces priorités au titre notamment du soutien et la dynamisation du commerce et de l'artisanat.

2. Accompagner une ruralité en évolution

Le territoire rural de la Communauté de Communes est aujourd'hui en butte à des difficultés importantes au premier rang desquelles un vieillissement général de la population, une paupérisation des cœurs de ville (Quartier Politique de la Ville à Saint-Gaudens), la dévitalisation de certains

secteurs et le retrait progressif de l'État. Pour retrouver les bases d'une dynamique positive et renforcer l'attractivité des communes rurales de la 5C, le choix a été fait de développer les services de proximité en tenant compte des nouveaux besoins, d'accompagner voire compenser des déficits probables en matière de services publics, d'amorcer une revitalisation grâce à des outils tels que l'ORT et de permettre aux nouvelles populations de trouver une qualité de vie dans un cadre naturel préservé. Cela se traduit par les actions suivantes :

- Faire du cadre et de la qualité de vie un préalable à l'accueil de nouvelles populations. Cela passe par un développement des services à la population, de l'offre culturelle et par une revitalisation, voire une restructuration des centres-bourgs, accompagnée d'un développement des mobilités ;
- Rechercher de la cohérence et de l'équité territoriale dans tous les domaines de compétences de la Communauté de Communes ;
- Adapter les services à la population aux attentes d'aujourd'hui et de demain par des projets tels que la Maison aux services de Boulogne-sur-Gesse et le développement des Services à la personne ;
- Mener des actions favorisant le lien social et participer à la formation des jeunes.
- Mettre en place une politique de l'habitat.

Dans ce cadre, la revitalisation du cœur de ville de Saint-Gaudens à travers son ORT mais aussi son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) sont des actions attendues et qui s'intègrent parfaitement dans les objectifs à l'échelle territoriale.

3. S'appuyer sur l'agriculture, source de richesse locale

La vocation historique d'élevage a façonné et préservé les paysages, mais la situation devient de plus en plus critique avec des agriculteurs en difficulté et des exploitations sans repreneurs. Il semble nécessaire de réorganiser l'économie locale autour des questions de l'alimentation et de l'agriculture avec des produits fermiers reconnus pour leur qualité et du bio pour capter la valeur ajoutée sur le territoire, surtout avec la filière viande et l'élevage, de travailler sur les reprises des exploitations notamment en accompagnant les néo ruraux, de développer les circuits courts, une demande croissante sur la métropole toulousaine et créatrice de débouchés locaux. Cela se traduit par les actions suivantes à mettre en œuvre :

- Préserver et développer l'activité agricole en pérennisant les exploitations existantes, en facilitant leur transmission et en garantissant les conditions de fonctionnement de l'activité agricole par la préservation du foncier agricole stratégique en s'appuyant sur le futur PLUi.
- Encourager à la diversification de l'activité agricole en accompagnant le développement des circuits courts et en valorisant la production locale.
- Accompagner l'activité agricole, dans un développement durable en lien avec le Plan Climat (PCAET) comme par exemple via des projets de valorisation des résidus agricole par la méthanisation.

Les actions au sein de l'ORT à l'échelle communale viendront principalement appuyer la mise en place de circuits courts et la valorisation de la production locale, par exemple au travers d'un magasin de producteurs en cœur de ville et le soutien au marché de plein vent.

4. Enclencher une dynamique intercommunale sur le tourisme vert et culturel

Le tourisme évolue peu à peu mais il est encore peu développé sur le territoire, avec des touristes essentiellement de passage, un territoire peu connu et une offre touristique morcelée. Pourtant, la communauté de commune présente de nombreux points d'intérêt patrimoniaux, un cadre naturel préservé constituant un fort potentiel pour un tourisme culturel, sportif, de nature et de terroir. Il est important d'impulser la réflexion et de définir une stratégie à l'échelle du PETR et de porter l'action au niveau de la 5C. C'est pourquoi le projet de territoire préconise :

- D'articuler le développement du tourisme avec la stratégie touristique du Pays Comminges Pyrénées, du Comité Départemental du Tourisme 31, du Comité Régional du Tourisme d'Occitanie et continuer à travailler en synergie sur les projets en cours dont la mise en place d'une marque Comminges.
- De valoriser le patrimoine et les sites touristiques préexistants tout en s'assurant d'un niveau de qualité cohérent sur l'ensemble de l'offre.
- De qualifier l'offre d'hébergements touristiques
- D'utiliser le tourisme comme levier pour mailler les points d'intérêt touristique et de loisirs avec l'offre d'hébergement, de restauration, de commerces, de points de vente de produits locaux, de services... via par exemple le réseau des chemins de randonnée.

Dans cette optique, la revitalisation des cœurs de ville vient renforcer l'attrait touristique par la valorisation du patrimoine bâti autant que naturel. D'autres actions porteront sur le maillage de l'offre à l'échelle territoriale.

2.02 Diagnostics transversaux

Saint-Gaudens est le pôle urbain du Pays Comminges Pyrénées et la ville-centre de la communauté de communes Cœur & Coteaux du Comminges. La commune est définie dans le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Comminges Pyrénées comme le pôle urbain principal ; elle assure à ce titre un rôle essentiel de relais de services et d'emplois en milieu rural au sein du Pays Comminges Pyrénées et de la région Occitanie / Pyrénées Méditerranée, entre la métropole toulousaine (80 km) et l'agglomération de Tarbes (50 km). Elle participe à la constitution d'une armature urbaine équilibrée et moins consommatrice d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Contexte démographique

A l'échelle régionale, le territoire connaît une position intermédiaire (ni croissance, ni décroissance démographique, avec un gain moyen de 40 habitants par an pour toute la 5C). Au sein de l'ensemble 5C, le dynamisme de Saint Gaudens (+60 habitants par an) tranche avec d'autres territoires où la ville centre est en déclin tandis que la périphérie est en croissance. Il est intéressant de constater que Saint-Gaudens est un pôle de croissance démographique autonome vis-à-vis de l'aire urbaine Toulousaine : les 2/3 des personnes qui s'y rendent pour travailler proviennent de la 5C ou de la commune, et plus de 80% des personnes qui y résident travaillent dans la commune ou dans la 5C.

Le dynamisme démographique est animé par des petits ménages jeunes et âgés. Le solde migratoire positif compense un solde naturel nettement négatif. 1 ménage sur 4 est sous le seuil de pauvreté, presque un tiers dans le cœur de ville. Les relations avec la sphère toulousaine sont limitées, les relations avec les autres communes de la 5C sont importantes.

Saint-Gaudens constitue un pôle de service attractif localement et l'économie présentielle y joue un rôle important. La part des retraités y est forte par comparaison au reste de la Haute-Garonne, confortée par une forte présence des séniors en général (+65ans). Ces derniers sont présents dans toute la commune, tout particulièrement en cœur de ville, notamment dans le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), qui recouvre tout le cœur de Ville.

Diagnostic habitat

L'OPAH Pays de Comminges qui s'achève en 2020 a rencontré un fort succès à Saint-Gaudens, notamment auprès des propriétaires occupants. Cependant, sur les 135 dossiers saint-gaudinois, un seul concerne un logement du cœur de ville. A ce jour, l'opération n'a pas permis de faire aboutir de dossiers portant sur des logements locatifs dans la commune.

L'offre résidentielle de cœur de ville présente une spécialisation en direction des appartements locatifs (41% des logements en location à Saint-Gaudens, et jusqu'à 50% en secteur ORT). Ce parc locatif privé

assume une fonction sociale importante à destination de ménages qui ne peuvent pas accéder à la propriété ou faire construire. Au sein du parc locatif occupé par des allocataires CAF¹ à Saint Gaudens, les petits logements constituent la moitié de l'offre. C'est moins que dans des territoires plus urbains, et il reste une offre locative familiale, dont le niveau de qualité reste toutefois à apprécier.

Le bâti vacant à Saint-Gaudens, avec près de 1 300 logements inoccupés, représente un potentiel de développement de l'offre immobilière mais marque le défaut d'attractivité du cœur de ville et une difficulté à réoccuper les logements dans les configurations présentes intra boulevards mais aussi dans les secteurs de faubourgs. Déjà préoccupant à l'échelle communale, le taux de vacance est très élevé en cœur de ville.

Concernant la dégradation apparente des immeubles, il a été révélé au cours de l'étude diverses situations de dégradation des immeubles, côtés à partir d'une grille d'appréciation visuelle, correspondant à 394 logements. 60% des logements recensés dans des immeubles dégradés sont situés dans le cœur de ville.

Une analyse morphologique détaillée à la parcelle par Cadres de Vie a été réalisée pour l'ensemble des unités foncières de la commune supportant des habitations. 21 types de Cadres de Vie bâtis ont été identifiés. La prévalence de la vacance est très inégalement répartie, avec plus de 40% de logements vacants dans le cadre de vie « Cœur Historique », entre 20 et 28% pour 5 des autres cadres de vie les plus urbains, et 7 cadres de vie au-dessus de 20%. Les situations étudiées mettent en relief la nécessité de combiner réhabilitation et reconfiguration (distributions, éclaircissements, espaces extérieurs) pour envisager un retour en attractivité résidentielle et donc une réoccupation de ces immeubles. Il en est de même pour la dégradation, 3 Cadres de Vie dépassant 12% de logements situés dans des immeubles dégradés (« Immeuble bourgeois avec vue », « Collectif de Faubourg », et « Maison de Faubourg avec Vue »). La part des propriétaires occupants âgés est très forte dans certains Cadres de Vie comme « Collectifs de Faubourg » ou « Cœur Historique » qui comptent 75% de propriétaires occupants de plus de 70 ans.

Sur le plan immobilier, la 5C est un territoire « abordable ». Les prix au m² sont globalement moins élevés en cœur de ville. Au regard des niveaux de prix dans l'ancien, un acquéreur qui consent des niveaux de travaux important ne pourra pas les récupérer à la revente ce qui invite à se concentrer sur la qualité d'usage des logements rénovés. Le marché immobilier détendu et des revenus modestes ne permettent pas à la production neuve de s'appuyer sur un modèle économique suffisamment puissant. La faible production neuve est essentiellement animée par les terrains à bâtir en diffus (46 en 5 ans) et les divisions dans l'ancien (11 en 5 ans).

100 immeubles de cœur de ville sont de toutes petites copropriétés de moins de 6 logements non structurées et non immatriculées et 60% des copropriétés ne sont pas immatriculées au registre Anah. En cœur de ville la majeure partie des copropriétés sont exclusivement locatives. 13 copropriétés occupent des immeubles dégradés, 14 sont vacantes au 3/4 ou entièrement.

Les habitants rencontrés sur le marché et en réunion publique, les élus rencontrés en séminaire, et les professionnels de l'immobilier rencontrés à l'occasion d'un petit déjeuner, mettent au premier plan les enjeux habitat et façades pour la revitalisation du cœur de ville. Vient ensuite le soutien au commerce. Les espaces publics et les mobilités sont soit cités comme des points positifs, soit mis en second rang des priorités.

Active dans la lutte contre le mal logement, via son Service Communal d'Hygiène et de Santé, la Ville de Saint-Gaudens intervient sur 90 situations annuellement avec un rôle premier de médiation et de prévention autour des enjeux liés au règlement sanitaire départemental et à la décence, avec un partenariat CAF permettant des consignations temporaires de loyer. Au-delà de l'aspect technique du mal logement, les situations conflictuelles entre bailleurs et locataires compliquent voire empêchent parfois l'intervention des artisans en remédiation des désordres constatés. Les propriétaires occupants sont plus à l'écart de ce circuit de signalement.

¹ Caisse d'Allocations Familiales

Diagnostic commercial

La Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges gère 10 zones d'activités économiques réparties sur les communes constituant l'armature territoriale. Le véritable poumon économique est constitué par les zones d'activités situées sur le pôle urbain de Saint-Gaudens.

D'un point de vue commercial, le territoire cherche à réduire l'évasion commerciale. La ZAC des Landes a vu le jour à la fin des années 1990. Elle a contribué à créer un déséquilibre de l'offre commerciale entre le centre-ville de Saint-Gaudens et sa périphérie (StGoPôle E. Leclerc), tout en répondant à la fois à un besoin des grandes enseignes et des consommateurs, friands des zones commerciales de périphérie. Aujourd'hui, il y a nécessité de retrouver un équilibre entre le dynamisme commercial de la ZAC des Landes et le centre-ville de Saint-Gaudens.

Dans le cœur de ville, un inventaire de l'occupation des locaux commerciaux a été réalisé en septembre 2020, permettant de repérer 111 cellules commerciales vacantes, soit entre un quart et un tiers de locaux commerciaux vacants. Il faut cependant distinguer un taux de vacance nette de 19%, ce qui correspond à une vacance structurelle, soit des locaux qui trouvent repreneur rapidement ; et un taux de vacance brute de 28%, constitué de locaux plus anciens, dégradés ou mal agencés, qui ne correspondent plus aux attentes contemporaines des commerçants et n'ont parfois plus de vocation commerciale. Les échanges avec les élus et partenaires de la démarche confirment l'intérêt de concentrer les actions en faveur du maintien en exploitation des cellules commerciales sur les linéaires actifs, et conséquemment, d'envisager un autre avenir pour la partie ouest de la rue Victor Hugo où la plupart des cellules commerciales sont vacantes, avec des transformations d'usages maîtrisées.

Pour la partie la plus centrale de la ville (intra boulevards et boulevards) une comparaison a pu être effectuée entre le relevé de septembre 2020 et celui réalisé en 2018 par le bureau d'études AID. Depuis 2018, des locaux sont devenus vacants et d'autres ont été réoccupés, avec un solde positif de 11 locaux réoccupés entre 2018 et 2020.

L'inventaire détaillé de l'offre commerciale de cœur de ville 2020 fait apparaître une offre concentrée sur les rues Thiers, du Moulat, de la République, place Jean-Jaurès et boulevard Charles de Gaulle, complétée par de petits linéaires commerciaux sur les voies d'accès au cœur de ville. La présence à l'ouest de Auchan et à l'est d'une activité commerciale autour de Lidl a engendré des interrogations quant à la délimitation du soutien à apporter au commerce de cœur de ville.

Le centre-ville de St Gaudens possède plusieurs générateurs de flux : collégiale, halle aux grains, mairie, communauté de communes, antenne CCI² Toulouse, sous-préfecture, palais de justice, poste, CAF, médiathèque, conservatoire, théâtre, et des établissements scolaires à proximité, qui favorise la consommation régulière en cœur de ville. De plus, le marché du jeudi matin, malgré quelques points d'amélioration (notamment son étalement), a plutôt bon succès et mobilise environ 80 exposants.

La cohabitation commerces / logements pose la question de la configuration des immeubles dans le cœur de ville : où coexistent commerces et logements connaissent des taux de vacance des logements très élevés (42% pour « cœur historique ») en raison notamment de la disparition des accès indépendants aux étages.

Les principales difficultés décrites par les commerçants à exercer en centre-ville sont le faible pouvoir d'achat de leur clientèle au revenu fiscal moyen limité, et l'attractivité générale du cœur de ville.

Depuis 2018, une association des commerçants a été ravivée, grâce au travail du nouveau développeur territorial et se réunit au sein d'un office du commerce, de l'artisanat et des services dont l'objectif est de créer une synergie entre les commerçants et la Mairie. Ses missions principales sont, à travers différents partenariats, d'organiser des animations commerciales et artisanales en centre-ville, de travailler sur les sujets généraux de cadre de vie (stationnement, circulation, signalétique...), de

² Chambre de Commerce et d'Industrie

favoriser le numérique dans la pratique des commerçants et d'effectuer un observatoire des professionnels et des locaux notamment vacants.

Enfin, Saint-Gaudens s'inscrit dans le cadre d'une démarche d'expérimentation pilotée par la Région Occitanie visant à créer un nouvel outil d'aménagement et de restructuration commerciale et artisanale (FOCCAL) dans l'objectif de favoriser le maintien ou l'installation du commerce et de l'artisanat de proximité, et plus globalement en faveur de la vitalité des villes moyennes et des Bourgs Centres Occitanie. Cet outil permettra de cibler des ilots ou immeubles commerciaux ou mixtes habitat / commerces afin de réhabiliter des locaux et les remettre sur le marché.

Diagnostic mobilités

A l'échelle de la Communauté de Communes, Saint-Gaudens, en position centrale, bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire. La présence de la gare en fait un pôle bien relié à Pau, Tarbes, Toulouse ou encore Luchon par le service TER Occitanie. Au-delà du train, le territoire est maillé par des lignes de bus interurbaines qui permettent également de rejoindre l'Espagne.

A Saint-Gaudens, pôle d'emplois principal, un réseau de transport urbain communautaire appelé Movigo qui propose 6 lignes de navettes qui se concentrent sur la zone urbaine. Ces lignes ont une rotation importante spécialement adaptée aux actifs. Pour compléter l'offre, un service de à la demande est mis en place pour le transport des personnes âgées vers les bourgs centres les jours de marché. Sur le même principe, Movibus assure un transport pour les personnes à mobilité réduite. Concernant ces dernières, la mairie est signataire de la Charte Accessibilité et certains des espaces publics ont été adaptés (feux sonores, bandes podotactiles...). Ce travail est à poursuivre en cœur de ville.

Ces dernières années, l'évolution des modes de vie ainsi que l'augmentation des trajets domicile-travail, ont accentué la dépendance des français à leur véhicule individuel. 83% des déplacements domicile / travail sont effectués en voiture individuelle en 2015, ce qui dénote une dépendance forte à la voiture sur le territoire commingeois. D'autre part, on observe une hausse des besoins en stationnement résidentiel, une problématique à prendre en compte pour l'attractivité des logements en secteur dense.

En termes de stationnement public, le cœur de ville de Saint-Gaudens présente 1200 places de stationnement à moins de 6 minutes à pied de la place Jean Jaurès, dont plus de 500 places courte durée. Une offre importante avec de nombreux parkings périphériques, gratuits et illimités, très proche des commerces et services, mais dont la lisibilité est parfois compliquée pour le touriste comme le consommateur. Le stationnement résidentiel et son évolution appellent néanmoins une appréciation plus nuancée. La nature du tissu bâti permet l'existence dans la commune de 4000 emplacements de stationnement automobile sur parcelles privées, soit un solde de 2 000 véhicules d'habitants reporté sur l'espace public, avec un parc automobile résidentiel qui progresse dans la commune à hauteur de 15 unités par an. La question du stationnement résidentiel est donc un sujet pour les futures opérations.

Que ce soit à l'échelle de la communauté de communes comme à celle de la ville, le développement des déplacements doux est un enjeu identifié. Un vaste réseau de sentiers de randonnées et de circuits cyclables est en cours d'extension au sein du territoire, axé sur les déplacements de loisirs et le tourisme vert. Il est géré par la 5C qui développe, entretient et balise ces cheminements. Plusieurs axes passent par le centre de Saint Gaudens, tels que la via Garona (GR861), la future Trans-Garona (V83) et la V81 Piémont Pyrénéen. A Saint-Gaudens, les travaux récents au niveau des entrées de ville ont largement pris en compte la place des cyclistes et leur sécurité, mais ce travail est à poursuivre en cœur de ville et notamment le long des boulevards périphériques de tour de ville, considérés comme dangereux pour y circuler à vélo, avec des « points noirs » identifiés à l'occasion des temps participatifs de l'étude pré opérationnelle.

Diagnostic cadre de vie et patrimoine

La commune se caractérise par de magnifiques paysages qui donnent une vue sur la chaîne Pyrénéenne, et par un patrimoine bâti exceptionnel. La vue sur les Pyrénées a d'ailleurs une influence constatée sur les valeurs immobilières. Le patrimoine de la commune a fait l'objet ces dernières années de rénovations et mise en valeur très importantes :

- Rénovation de la collégiale,
- Réhabilitation du Musée « Arts et figures des Pyrénées Centrales »
- Restauration de la place et des entrées de villes,
- Réhabilitation de la petite halle en « Halle Gourmande ».

La Présence de la Collégiale définit un périmètre de protection des bâtiments de France qu'il faut prendre en compte lors de la rénovation des immeubles en cœur de ville. Ce périmètre est un atout pour la préservation du patrimoine ancien mais est parfois vécu comme un frein pour les porteurs de projet, qui ont du mal à concilier des besoins résidentiels légitimes et la protection nécessaire de l'architecture qui fait toute la qualité du cœur de ville. Un diagnostic précis du patrimoine bâti et de ses enjeux a été mené lors d'une étude pré opérationnelle à une ZPPAUP³.

Il existe depuis une vingtaine d'années une « opération façades » dont le périmètre en cours de modification couvre aujourd'hui un cœur de ville élargi et certaines des pénétrantes d'entrée de ville. Cette opération fonctionne bien mais ses effets sont dilués du fait de la largesse de son périmètre. Certains linéaires en hypercentre particulièrement dégradés nécessiteraient une action plus massive et visible, en lien avec les rénovations prévues ou réalisées sur les espaces publics.

L'usine Fibre Excellence, patrimoine industriel, constitue un paysage atypique. Construite entre 1957 et 1959 (complètement modernisée en 1990 et 1995), elle se situe en contre-bas du centre-ville, entre le Belvédère et la Garonne, en face des Pyrénées. Cette usine de pâte à papier, entourée de ces grands tas de copeaux de bois offre un cadre de vie à la fois récréé et envié. Classée en Seveso 3, la zone est couverte par un PPR⁴.

Diagnostic équipements publics, services et offre culturelle et de loisirs

Saint-Gaudens regroupe la majorité des services publics indispensables aux habitants du territoire (hôpital, groupes scolaires, collèges, lycées, centre de secours, gendarmerie, police nationale, tribunal, centre des impôts, centre administratif départemental, maison des solidarités, future maison de la Région, centre culturel, équipements sportifs ...). De plus, ces services sont principalement situés en ville et non en périphérie, répondant à un réel besoin de proximité et qui représente une véritable richesse dans la redynamisation du territoire et du centre-ville de Saint-Gaudens. Cela simplifie également les démarches pour les administrés grâce notamment au travail en réseau des différentes structures.

Les équipements culturels tels que la médiathèque, le Musée d'art contemporain, le théâtre, le cinéma, et la MJC⁵, ainsi que les différents équipements sportifs (la piscine, le lac de Sède, les stades, le bowling dans l'ancien Leclerc, le gymnase...) ont une vocation supra-communale et jouent un rôle central au sein du bassin de vie. D'ailleurs, Saint-Gaudens est labélisée comme « ville active et sportive » par le Ministère des Sports en raison de ses infrastructures, ses équipements et son tissu associatif (265 associations). Leur mise en accessibilité et aux normes, ainsi que celle de l'espace public a été un axe majeur d'intervention pour la commune, notamment via la rénovation, l'amélioration thermique et développement d'équipements structurants.

Place des habitants et regard des usagers sur le diagnostic et le projet

Ces diagnostics thématiques s'appuient sur des données chiffrées et statistiques, des études menées précédemment, mais également des nombreux temps de concertation avec la population, les élus et les partenaires. En effet, il a été organisé au cours de l'étude pré opérationnelle :

- Une réunion publique auprès des habitants,
- Une animation sur les marchés

³ Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

⁴ Plan de prévention des risques technologiques

⁵ Maison des Jeunes et de la Culture

- Une enquête en ligne + papier 238 répondants dont 40 commerçants
- Des ateliers de travail avec les élus communautaires et les partenaires
- Un « petit déjeuner de l'immobilier » avec les acteurs du monde de la construction
- 23 entretiens approfondis avec des porteurs de projets locatifs et propriétaire occupant dans le cœur de ville, incluant des modélisations architecturales et immobilières

Ces temps de travail, rencontres et enquête ont permis de recueillir les avis des intéressés, de les faire participer à la définition de la stratégie et des actions pour coconstruire ce projet de revitalisation du centre-ville afin qu'il soit partagé par tous, institutionnels comme habitants.

Chacun de ces temps « au contact » a donné lieu à une restitution complète. Les orientations de la future OPAH-RU répondent très largement aux inputs des habitants, tout comme les propositions en matière d'espaces publics, et le choix du périmètre ORT.

2.03 Stratégie de développement et axes de travail

Le contrat cadre Bourg Centre signé en 2019 avec le Conseil Régional, la CC Cœur & Coteaux Comminges, et le Département, dont de nombreuses actions ont déjà été réalisées, précise la **stratégie de développement** de la commune dans laquelle s'inscrit la présente convention.

La stratégie de l'équipe communale est de développer un projet global dans un périmètre stratégique (le centre-ville) à destination de la population locale mais également du territoire commingeois. Saint-Gaudens jouera pleinement son rôle de capitale territoriale en proposant une offre complète de qualité de services administratifs, de commerces et d'équipements sportifs et culturels. L'ensemble de ces projets s'inscriront dans le projet de territoire.

La volonté est d'agir pour l'ensemble des populations qui font partie de la ville et du territoire commingeois, tout en gardant l'identité de la commune, à savoir une ville dynamique, culturelle et commerçante. Cette stratégie s'intègre parfaitement dans les projets territoriaux plus larges, à savoir le PLU en vigueur, le PLUi intercommunal en projet, le Schéma de Cohérence Territoriale porté par le Pôle d'Équilibre Territorial, les schémas départementaux, etc.

L'implication des pouvoirs publics dans la prise en compte des enjeux paraît donc indispensable que ce soit sur les questions d'urbanisme, de développement commercial, de logement, de transport et d'accessibilité. De nombreux investissements concernant des projets de valorisation ont déjà été entrepris notamment grâce au contrat Bourg Centre et d'autres le seront dans les années à venir.

Dans le cadre de sa compétence majeure l'économie, la communauté continuera l'aménagement des zones d'activités, afin d'attirer de nouveaux emplois et de nouveaux habitants et conforter le rayonnement régional et l'attractivité de Saint-Gaudens. Côté compétence habitat, un Programme Local de l'Habitat est lancé en parallèle du PLUi et va permettre de mener une politique forte afin de favoriser la rénovation d'un bâti ancien en centre-ville de Saint-Gaudens.

Enfin, concernant le tourisme, une réorganisation des offices de tourisme du territoire s'est d'ores déjà opérée avec pour finalité de renforcer le poids de leurs actions et de mutualiser leurs informations. L'office de tourisme Cœur et Coteaux du Comminges pourra pleinement jouer son rôle de centralité au milieu des autres points sur tout le territoire. Suite à cette réorganisation, la stratégie touristique est en cours de redéfinition. Elle sera basée sur la création d'une identité Comminges Pyrénées (ex: relation entre les Musées), le déploiement d'outils numériques et les activités de plein air : sentiers de randonnées, valorisation des cours d'eau et lacs.

Afin de mettre en place cette stratégie à l'échelle locale, tout en intégrant les enjeux territoriaux, 5 axes stratégiques ont été adoptés :

- **Axe 1** : Développer une **offre d'habitat attractive** en cœur de ville
- **Axe 2** : Favoriser un **développement commercial** et économique **équilibré**
- **Axe 3** : **Un cœur de ville accueillant pour tous** et accessible à toutes les **mobilités**
- **Axe 4** : Affirmer la beauté du **patrimoine public et privé**
- **Axe 5** : **Un cœur qui bat** : équipements, services publics, offre culturelle et de loisirs

Axe 1 : Développer une offre d'habitat attractive en cœur de ville

L'amélioration de l'habitat constitue un enjeu majeur pour le territoire communal et plus particulièrement pour le cœur de ville. Pour favoriser le logement pour tous, résorber la vacance, réhabiliter les immeubles dégradés, dans une logique intégratrice et d'attractivité d'une population consommatrice en cœur de ville, le recours à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain (OPAH RU) est prévu, avec un passage à l'opérationnel en 2021.

Le cadre général d'une OPAH RU consiste à, de façon concentrée et ciblée :

- De soutenir les projets de réhabilitation des immeubles d'habitation et des logements
- De venir en aide aux copropriétés dégradées
- D'adapter les logements à l'âge et au handicap
- De lutter contre le mal logement
- De déployer des actions de renouvellement urbain sur des immeubles ciblés par la collectivité

Concernant le volet Renouvellement Urbain, il permet de traiter des immeubles en cœur de ville particulièrement dégradés, en situation stratégique, pour lesquelles la collectivité décide d'agir (par des mesures incitatives ou coercitives).

Au-delà de ce tronc commun, à Saint-Gaudens, les spécificités attendues dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- Des objectifs qualitatifs et quantitatifs ambitieux permettant l'appui financier et technique pour une palette de scénarios étendue, adaptées aux besoins des populations actuelles et futures du cœur de ville, mais aussi à la diversité des 21 « Cadres de Vie » observés.
- Des objectifs ambitieux en matière d'offre locative abordable, au regard des caractéristiques de revenu et des conditions de logements actuelles des ménages à faibles ressources en cœur de ville
- Des objectifs ambitieux en matière d'offre locative de qualité permettant l'arrivée en centre-ville d'une tranche de population non éligible à une tranche de population bénéficiant de logements conventionnés et permettant ainsi une mixité recherchée en cœur de ville
- Le soutien, dans les cadres de vie qui le permettent, à des projets d'accession amélioration de la part de propriétaires occupants
- Le développement d'une offre résidentielle en direction des familles
- Une attention particulière sera portée aux projets d'immeubles associant requalification de la partie commerciale et de la partie habitation
- L'intégration de campagnes de ravalement de façades ciblées avec mobilisation du cadre d'intervention expérimental de l'Anah et de la Région au titre du contrat Bourg-Centre, aux côtés de la collectivité, et plus globalement, une attention portée à la beauté des interventions
- Un soutien technique et financier à la reconfiguration des immeubles en fonction des caractéristiques de ces derniers et dans le respect des exigences patrimoniales (ascenseurs, création et aménagement d'espaces extérieurs privatifs, démolitions ponctuelles de cœur d'îlot, fusion de logements, restauration d'accès indépendants aux étages, transformations d'usage maîtrisées des rez-de-chaussée...)
- Requalifier plusieurs immeubles stratégiques au travers de procédures de renouvellement urbain incluant le recours à des procédures coercitives et /ou la maîtrise foncière, pour lesquels la maîtrise d'ouvrage pourra être privée ou publique
- Rechercher une universalité du service apporté aux porteurs de projets en interagissant avec chacun d'entre eux indépendamment de leur éligibilité ultérieure aux dispositifs financiers de l'opération
- Rechercher un levier économique maximum, dans une logique de relance de l'économie locale du bâtiment et de l'artisanat.

En plus de l'OPAH RU, la signature d'une convention ORT déclenche automatiquement la possibilité de disposer du **dispositif Denormandie**, à l'échelle de l'ensemble de la commune, un dispositif d'appel, attendu sur le territoire par de nombreux investisseurs. L'enjeu est donc de mettre à profit l'accès à la défiscalisation Denormandie pour orienter le flux d'investissement locatif en direction du cœur ancien, en interagissant avec tous les porteurs de projets locatifs, qu'ils s'orientent ou non vers le conventionnement.

Actions à engager	Maître d'ouvrage
Lancement d'une OPAH RU	Communauté de Communes
Volet innovation : un service universel aux porteurs de projet	Communauté de Communes

Axe 2 : Favoriser un développement commercial et économique équilibré

Le tissu commercial de Saint-Gaudens reste dynamique malgré les faiblesses identifiées sur certains axes qui se traduisent par la vacance des locaux commerciaux. La stratégie consiste à concentrer les efforts sur les rues commerçantes existantes du cœur de ville et les entrées de ville et d'encadrer les transformations d'usage dans les linéaires considérés comme inactifs pour assurer de leur qualité architecturale et d'usage. La Ville s'inscrit dans le cadre de l'initiative de la Région au travers de l'outil de foncière commerciale (FOCCAL) dont elle doit se saisir pour faire évoluer l'offre de locaux et contribuer à la recomposition des cellules commerciales et artisanales stratégiques.

Une démarche de veille proactive de prospection est attendue pour diversifier l'offre commerciale existante, avec l'aide des partenaires publics et de l'Office du commerce existant. Afin de redonner vie à certains locaux, des outils tels que les boutiques éphémères ou à l'essai permettent de stimuler le tissu commercial et à des entrepreneurs de tester un concept et le territoire. La signalétique et lisibilité des commerces et services est également un point important afin de faciliter le parcours chaland, à mettre en relation avec la qualité architecturale des enseignes et à plus large échelle, des vitrines en cœur de ville.

Cependant, ces actions seules ne permettent pas de redynamiser le commerce. Elles s'inscrivent dans une stratégie globale incluant la restructuration des espaces publics, la valorisation de l'offre de stationnement, la beauté et lisibilité du parcours en cœur de ville et l'attractivité des logements afin de renforcer et diversifier la clientèle.

Actions à engager	Maître d'ouvrage
Traiter la vacance commerciale	
- Définir un périmètre de redynamisation	
- Encadrer les transformations d'usage	
- Stratégie foncière commerciale	Communauté de Communes
- Veille en régie de l'offre et la demande	Ville de Saint Gaudens
- Prospection de porteurs de projet	
- Soutien à la fusion de cellules commerciales	
- Boutiques éphémères	
Revitalisation et soutien au commerce et à l'artisanat de proximité	
- Développer l'image de marque	Communauté de Communes
- Occupation du domaine public	Ville de Saint Gaudens
- Subventions à la rénovation	
- Adapter les horaires des commerces	
Harmoniser les façades commerciales	
- Règlement local de publicité	Communauté de Communes
- Principes d'intégration architecturale des enseignes	Ville de Saint-Gaudens
Elaboration d'un schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique	Communauté de Communes
Innovation : adapter l'offre aux nouveaux modes de travail	Communauté de Communes

Axe 3 : Un cœur de ville accueillant pour tous et accessible à toutes les mobilités

Territoire fortement soumis à l'utilisation de l'automobile, Saint-Gaudens a pourtant une échelle humaine propice à l'usage d'autres modes de déplacement. L'objectif de la stratégie consiste à accompagner progressivement la transition déjà engagée sur les entrées de ville en termes de transformation des usages, sur le tour de ville et au-delà pour accompagner à la fois l'évolution des modes d'habiter dans les tissus résidentiels ainsi que le dynamisme commercial et l'accessibilité aux services et aux équipements. La stratégie supportera donc une ambition de redécouverte de la ville de proximité à travers des actions propices au développement de la marche et de la pratique cyclable sans pour autant réduire l'accessibilité au territoire.

Dans une optique de développement et d'aménagements durables, cette transformation des pratiques sera accompagnée par une végétalisation du cœur de ville, plébiscité par les habitants.

Un projet en cours de réflexion sur le rôle de la gare SNCF sera engagé plus avant pour dessiner un pôle multimodal et repenser l'entrée de ville sud, aujourd'hui moins travaillée que les autres.

Ce projet multimodal s'inscrit également dans la stratégie globale de valoriser le tourisme, et notamment de se connecter au réseau de véloroutes et sentiers de randonnée existants, qui passent tous par le site de la gare.

Actions à engager	Maître d'ouvrage
Schéma de développement des modes actifs	Ville de Saint-Gaudens
Rendre le tour de ville accessible aux modes actifs	Ville de Saint-Gaudens
Equiper les espaces publics pour les cycles	Ville de Saint-Gaudens
Mise en place de vélos en libre-service	Ville de Saint-Gaudens
Définir une stratégie d'usage du stationnement en centre-ville	Ville de Saint-Gaudens
Capter le flux touristique des itinéraires touristiques de randonnées et véloroutes	Communauté de Communes Ville de Saint-Gaudens
Repenser le rôle de la gare SNCF et son lien au centre-ville	Ville de Saint-Gaudens

Axe 4 : Affirmer la beauté du patrimoine public et privé

Dans l'optique de faire du cadre et de la qualité de vie un vecteur d'attractivité de la ville et du territoire, les actions de l'ORT veilleront à affirmer la beauté du patrimoine à la fois public et privé de la Ville, en partenariat étroit avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE). Cela passe par une mise en valeur de l'architecture remarquable du centre-ville, qui est un vecteur du tourisme et un levier majeur de la redynamisation du centre-ville. Cette action sur les façades des bâtiments privés (à concilier entre envies de modernité des résidents et protection patrimoniale), poursuivi au niveau des vitrines et RDC commerciaux qui créent le paysage urbain à l'échelle du piéton, doit être accompagnée par la revalorisation et restructuration de certains espaces publics clefs en cœur de ville. Des travaux ont déjà été largement engagés dans ce sens, ils seront poursuivis et renforcé en particulier dans le cadre de la future OPAH-RU.

Actions à engager	Maître d'ouvrage
Renforcer et cibler dans l'espace les actions en cours d'aide au ravalement	Ville de Saint-Gaudens
Rénovation des arceaux de la place Jean Jaurès	Ville de Saint-Gaudens

Réaménagement des espaces publics du cœur de ville	Ville de Saint-Gaudens
Volet Innovation : Mettre en place le permis de végétaliser	Ville de Saint-Gaudens

Axe 5 : Un cœur qui bat : équipements, services publics, offre culturelle et de loisirs

De très nombreuses actions ont été menées ces dernières années pour la rénovation et la création d'équipements publics (transformation du centre culturel du Pilat en complexe sportif, rénovation de la piscine municipale...), asseyant le rôle central de Saint-Gaudens au sein du territoire commingeois. La stratégie consiste à présent à renforcer le rayonnement touristique et culturel de la ville, en appui avec le réseau d'offices du tourisme.

D'un point de vue pragmatique sur le confort de vie en ville, il s'agira également de compléter l'offre de containers enterrés, déjà bien implantés en cœur de ville.

Actions à engager	Maître d'ouvrage
Favoriser le rayonnement touristique et culturel	
- Rénovation du système de sonorisation	Communauté de Communes & Ville de Saint-Gaudens
- Visites numériques de la ville	
- Mutualisation des informations touristiques	
Compléter l'offre de services environnementaux	Ville de Saint-Gaudens
Valoriser et sécuriser le parvis de la mairie	Ville de Saint-Gaudens
Engager une réflexion sur le positionnement du centre de tri de la Poste	Ville de Saint-Gaudens

Toutes les actions citées ci-dessus sont répertoriés dans un plan guide, et détaillées dans les fiches actions consultables en annexe de ce document.

Article 3. Les périmètres d'étude et d'intervention de l'ORT

3.01 Le périmètre de la stratégie territoriale

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation du Territoire est celui de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges.

3.02 Les secteurs d'intervention opérationnels

A ce jour, seule Saint-Gaudens, la ville centre, est signataire de cette convention. Le périmètre d'intervention est donc défini afin d'englober son cœur de ville. Par la suite, un avenant à la présente convention pourra être signé pour intégrer d'autres communes (notamment Montréjeau qui en a exprimé le souhait) dans les conditions définies à l'article 10 de la présente convention.

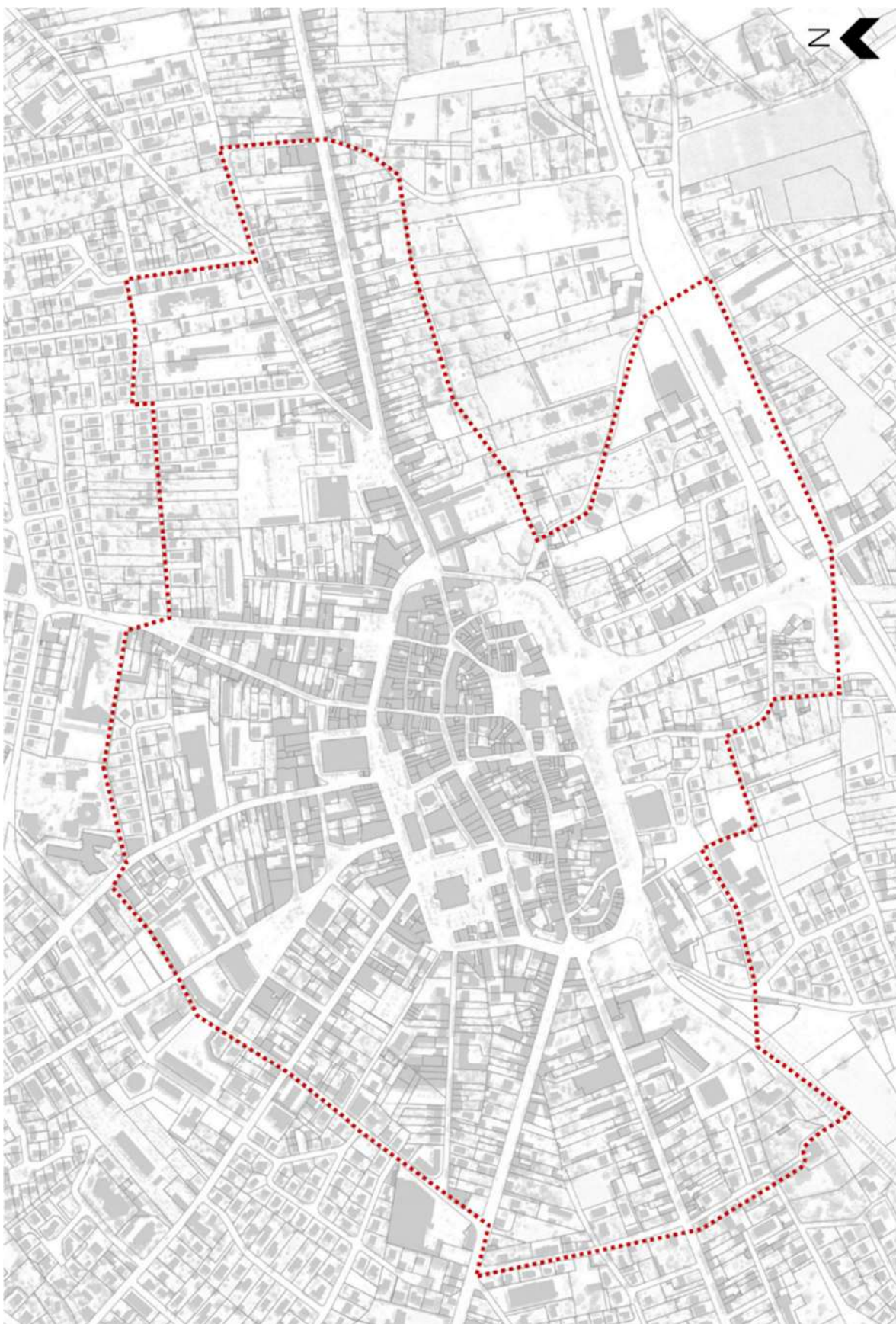
Le périmètre d'opération de revitalisation du territoire (ORT) permet de faciliter l'implantation d'exploitation commerciale dont la surface est comprise entre 300 et 1000m² et de suspendre pour une durée de 3 ans des instructions d'autorisation d'exploitation commerciale situées en dehors du périmètre ORT (si >1000m²). Il doit nécessairement comporter une action portant sur l'habitat (de type OPAH) et faciliter également la mise en œuvre de procédures en matière d'urbanisme (permis d'innover ou le permis d'aménager multisites) et de foncier (renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux).

Le périmètre de l'ORT de Saint-Gaudens répond aux critères suivants :

- Il intègre les périmètres vécus du cœur de ville tracés par les habitants lors des différents temps participatifs ;

- Il intègre les périmètres d'action tracés par les élus et les partenaires en séminaires et ateliers
- Il intègre les commerces de centre-ville et n'intègre pas les commerces considérés comme hors cœur de ville
- Il correspond dans sa majorité à une isochrone de 6 minutes à pied à partir de la place Jean-Jaurès
- Il intègre la liaison entre la gare et le cœur de ville
- Il englobe les cadres de vie bâtis les plus urbains et les plus marqués par la dégradation et la vacance
- Il englobe le Quartier Politique de la Ville (QPV)

Une liste des unités foncières concernées par le périmètre d'ORT est jointe en annexe.



Périmètre de l'ORT de Saint-Gaudens

Article 4. Engagement des partenaires

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- l'Etat s'engage :

- à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet,
- à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets,
- à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.

- les collectivités s'engagent :

- à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement,
- à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

- les partenaires financeurs s'engagent à :

- instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités,
- mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

Pour **la Région**, les projets inscrits dans le cadre du programme opérationnel pluriannuels présentés dans la présente convention et qui solliciteront son soutien financier, seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants et ce, dans le cadre des dispositions fixées au titre des Contrats Territoriaux Occitanie / Pyrénées-Méditerranée et de la politique des Contrats Bourgs Centres Occitanie conclus pour une première période s'achevant au 31/12/2021 et dans le cadre du volet territorial du CPER 2021-2027 (Contrat de Plan Etat-Région).

Le **Conseil départemental de la Haute-Garonne**, en tant que chef de file de la solidarité territoriale, garant de l'équilibre des territoires et délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, accompagne les communes jouant un rôle de centralité ou de pôle sur un territoire pour améliorer l'accessibilité, la proximité, la qualité de vie, l'attractivité et l'autonomie des bassins de vie.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne met également en œuvre un Plan Départemental de l'Habitat (2020-2026), les actions engagées à l'échelle des centres-bourgs des communes concernées par le dispositif « Opération de revitalisation de territoire » s'inscrivent au sein des orientations générales du Plan Départemental de l'Habitat 2020-2026 de la Haute-Garonne.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne intervient dans le champ de l'habitat en tant que copilote avec l'Etat du Plan Habitat de la Haute-Garonne et délégataires des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne soutient historiquement les investissements et les projets qui redynamisent les centres-bourgs des communes de l'ensemble du département au travers de ses politiques contractualisées et sectorielles. L'Assemblée départementale a également voté le 30 janvier 2019 un dispositif intégrateur et coordonné sur les actions qu'il mène auprès de toutes les communes haut-garonnaises et particulièrement pour l'aménagement de leur centre-bourg : le dispositif « Cœur de vie ». Le détail des interventions du Conseil Départemental est annexé à la présente convention.

Article 5. Gouvernance et pilotage de l'opération

5.01 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges, en partenariat avec la commune de Saint-Gaudens et tout autre commune signataire, l'Etat et ses établissements publics, et les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire dont la Région Occitanie et le Conseil Départemental. La 5C s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets avec le projet de territoire. La 5C aura donc pour rôle d'articuler et de faire converger ces objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

5.02 Instance de pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré, au niveau local, par un comité de pilotage composé des membres signataires de la convention dont l'Etat, la Région et le Département, sous la co-présidence de la communauté de communes et des mairies des communes signataires. Il se réunit au moins trois fois par an, pour assurer la mise en œuvre des actions. Les partenaires financeurs et locaux y sont représentés (Etat, Anah, Région, CAF, Conseil départemental...). Pourront également être associés, selon l'ordre du jour, des partenaires des actions inscrites dans la convention (UDAP, CAUE...).

Son rôle réside dans :

- la coordination et la validation des orientations,
- le suivi de l'avancement du dispositif ORT
- les décisions concernant les modifications qui le cas échéant feront l'objet d'avenants (nouveaux enjeux ou actions, nouveaux secteurs d'interventions, ...)

Ce comité de Pilotage est complété par :

- Un Comité Technique (COTEC) ORT transversal regroupant les membres du comité de pilotage à l'exception des élus
- Concernant l'OPAH RU, qui nécessite un pilotage particulier, un Comité de Pilotage et un Comité Technique spécifiques seront mis en place et décrits dans la convention d'OPAH-RU

Article 6. Calendrier

Intitulé de l'action		Court terme 2 ans	Moyen terme 2 et 5 ans	Long terme 5 à 10 ans	Très long terme + de 10ans
1	Mettre en place une OPAH RU	●	●		
2	Volet innovation : un service universel aux porteurs de projet	●	●	●	●
3	Traiter la vacance commerciale	●	●		
4	Revitalisation et soutien au commerce et à l'artisanat de proximité	●	●		
5	Harmoniser les façades commerciales	●			
6	Schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique		●		
7	Innovation : adapter l'offre aux nouveaux modes de travail	●			
8	Schéma de développement des mode actifs		●	●	
9	Rendre le tour de ville accessible aux modes actifs	●	●		
10	Equiper les espaces publics pour les cycles		●		
10.1	Volet innovation : mise en place de vélo en libre-service		●		
11	Repenser l'usage du stationnement en ville	●	●		
12	Capter le flux touristique des itinéraires touristiques de randonnées et véloroutes		●		
13	Repenser le rôle de la gare SNCF et son lien au centre-ville (Axe 3 et 4)	●	●	●	
14	Renforcer les actions en cours d'aide au ravalement	●	●	●	●
15	Rénovation des arceaux de la place Jean Jaurès	●			
16	Réaménagement des espaces publics de cœur de ville		●	●	●
17	Volet innovation : Mise en place du permis de végétaliser	●	●	●	●
18.1	Visites numériques de la ville	●			
18.2	Mutualisation des informations à l'échelle du territoire	●			
18.3	Rénovation du système de sonorisation du centre-ville		●		
19	Compléter l'offre de services d'aménité	●			
20	Valoriser et sécuriser le parvis de la mairie	●			
21	Engager une réflexion sur le positionnement du centre de tri de la Poste	●	●		

Article 7. Communication

Une réflexion et un travail sur le plan de communication seront engagés dès la signature de la convention ORT. Chaque étape de la vie de l'ORT fera l'objet d'une communication adaptée aux objectifs de l'opération.

Article 8. Evaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité de pilotage et d'une évaluation tous les cinq ans. Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation afin de juger des effets de l'ORT.

Article 9. Animation

Les collectivités s'engagent à mettre en place une « équipe projet » ORT qui comprend à minima :

- La Présidente de la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges

- Le Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
- Le Maire de la ville de Saint-Gaudens
- Le Directeur Général des Services de la mairie
- Les chefs de projet de la Ville et de la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges

La composition de la direction du projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention. « L'équipe projet » se réunira au moins 3 fois par an. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la DDT et à la sous-préfecture et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'Etat accompagnant les collectivités. Elle pourra également solliciter les référents identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services urbanisme, CCI, CMA, Banque des Territoire, délégation locale de l'Anh, Action Logement, bailleurs sociaux, etc.

Article 10. Durée de la convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Elle est conclue pour une durée de 5 ans. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

Article 11. Modification de la convention

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire. La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité local de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.

06 MAI 2021

06 MAI 2021

<p>Ville de Saint Gaudens</p>   <p>Monsieur Jean-Yves DUGLOS Maire</p>	<p>Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges</p>  <p>Alain FRECHOU Madame Magali GASTO-OUSTRIC Présidente <i>Vice-Président</i></p>
<p>Conseil Départemental de la Haute Garonne</p>  <p>Monsieur Georges MERIC, Président</p>	<p>État</p>  <p>Monsieur Etienne GUYOT Préfet de la Région Occitanie</p>
<p>Conseil Régional Occitanie</p>  <p>Madame Carole Delga, Présidente</p>	<p>Agence Nationale de l'Habitat</p>  <p>représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Georges MERIC, Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne</p>

Annexes

- Engagements du Conseil Départemental
- Matrice AFOM
- Plan Guide
- Fiches Actions

Engagements du CD31 dans l'ORT de Saint-Gaudens

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne, en tant que chef de file de la solidarité territoriale, garant de l'équilibre des territoires et délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, accompagne les communes jouant un rôle de centralité ou de pôle sur un territoire pour améliorer l'accessibilité, la proximité, la qualité de vie, l'attractivité et l'autonomie des bassins de vie.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne met également en œuvre un Plan Départemental de l'Habitat (2020-2026) :

Les actions engagées à l'échelle des centres-bourgs des communes concernées par le dispositif « Opération de revitalisation de territoire » s'inscrivent au sein des orientations générales du Plan Départemental de l'Habitat 2020-2026 de la Haute-Garonne :

- Axe 1 - Produire et diversifier pour mieux répondre aux besoins en logements des Hauts-garonnais
- Axe 2 - Améliorer, adapter, qualifier l'habitat existant
- Axe 3 - Asseoir la solidarité et la cohésion territoriale
- Axe 4 - Répondre à la diversité des situations résidentielles
- Axe 5 - Observer, coordonner, informer et animer : la gouvernance du Plan Habitat 31

L'axe 3 met notamment en avant la nécessité d'« appuyer la revitalisation des bourgs » par le biais des politiques du logement. Le PDH met ainsi en avant les ORT comme un nouveau levier d'intervention. En lien avec les cadres de référence portés par les SCoT, le Plan Départemental de l'Habitat de Haute-Garonne entend ainsi contribuer à l'attractivité d'une armature de bourgs et de villes de l'espace rural. Le PDH de Haute-Garonne s'attache à inscrire l'action sur le logement dans une démarche de projet territorial d'ensemble, car les clés de réussite de la revitalisation tiennent à la mobilisation de plusieurs leviers.

L'intervention sur le logement appelle, quant à elle, la montée en gamme des outils et des engagements forts car les conditions de réussite passent par :

- La conduite d'opérations complexes : acquisition-amélioration, transformation d'usages, recyclage urbain, greffe urbaine, interventions à l'échelle de l'ilot, activation de mesures coercitives (ORI, THIRORI, DUP, permis de louer...),
- L'accompagnement en termes de portage, d'ingénierie, de partenariat de manière à s'assurer des capacités à agir,
- L'adaptation et la qualité des produits logements, de manière à répondre aux attentes des publics (en particulier des jeunes ménages et des personnes âgées...),
- L'innovation dans des formules et des réponses créant l'étincelle de la revitalisation comme le logement intergénérationnel, l'habitat participatif, entre autres.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne intervient dans le champ de l'habitat en tant que copilote avec l'Etat du Plan Habitat de la Haute-Garonne et délégataires des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH :

- il apporte les éléments d'analyse et conseille les collectivités pour l'élaboration de leurs projets habitat en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle haut-garonnaise,
- il aide les collectivités à mettre au point leurs plans d'actions sur l'habitat en complémentarité avec les dispositifs existants, notamment les aides départementales,
- il soutient la rénovation de l'habitat privé dégradé et l'intervention des opérateurs de l'habitat social en centres-bourgs par une politique volontariste : dispositif départemental d'amélioration de l'habitat privé EcoRénov'31, subventions à la rénovation énergétique performante, à l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap et au traitement de l'habitat indigne dans le parc de logements privés, subventions à la production/acquisition-amélioration d'une offre de logements sociaux adaptée aux publics les plus fragiles,

- il gère, en complément, les agréments et les subventions au logement social, ainsi que les aides aux travaux et à l'ingénierie des projets des fonds délégués de l'Etat et de l'ANAH.

En complément de ces interventions en matière d'habitat, **le Conseil départemental de la Haute-Garonne soutient historiquement les investissements et les projets qui redynamisent les centres- bourgs des communes de l'ensemble du département au travers de ses politiques contractualisées et sectorielles**, à savoir : aides en matière de voiries, mobilités et cheminements doux (création ou réaménagement de voies communales, réaménagement de voies départementales, aménagements cyclables structurants, création de trottoirs, financement des opérations de sécurité ou de stationnement, effacement des réseaux électriques, travaux d'alimentation en eau potable, travaux d'assainissement), d'équipements publics (dans le domaine du sport, des loisirs, du tourisme, de la culture, de la lecture publique (bibliothèque-médiathèque), du patrimoine, des équipements scolaires du 1er degré et de la petite enfance dans le cadre des Contrats de territoire), d'infrastructures numériques, d'équipements et événements culturels, de projets touristiques et environnementaux.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne mobilise l'ensemble de son ingénierie territoriale aux côtés des collectivités portant ce type de projets. Il met ainsi au service des élus locaux une offre d'ingénierie de projet, de conseil, d'assistance, d'expertises dans les domaines de la formation, juridique, financier, informatique, urbanisme-planification, études, observation des territoires, appui technique au montage de projet grâce à son agence Haute-Garonne Ingénierie/ATD mais aussi au travers de sa plateforme d'ingénierie aux territoires.

L'Assemblée départementale a également voté le 30 janvier 2019 un dispositif intégrateur et coordonné sur les actions qu'il mène auprès de toutes les communes haut-garonnaises et particulièrement pour l'aménagement de leur centre-bourg : le dispositif « Cœur de vie ».

Les centres des communes constituent des lieux de vie indispensables au lien social et au bien-vivre sur l'ensemble du territoire haut-garonnais. C'est en prenant en compte chaque particularité locale que le Département souhaite soutenir les projets pour ces espaces de vie en mobilisant l'ingénierie de ses services et ses aides financières adaptées à ces centres bourgs.

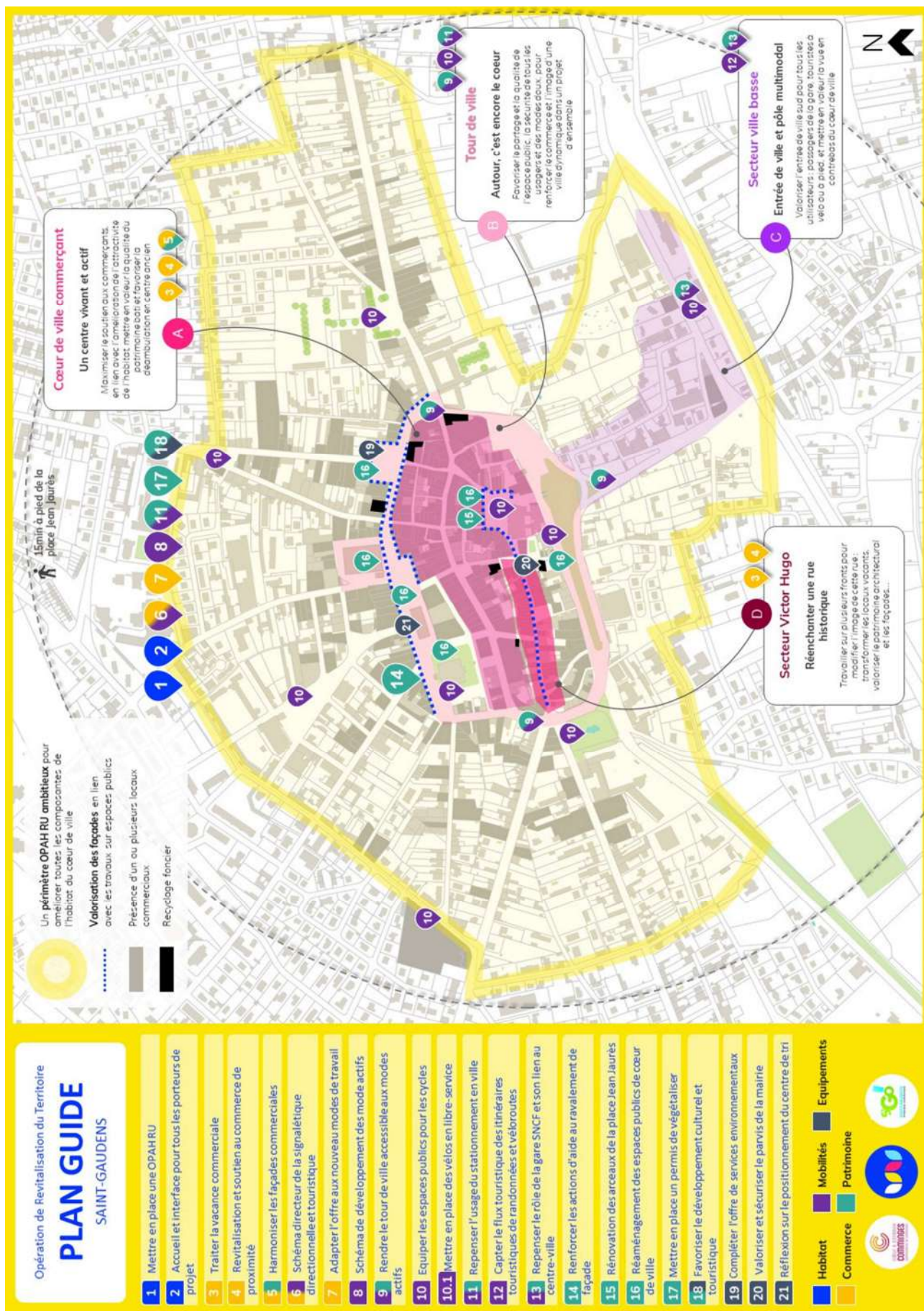
En valorisant et coordonnant ses dispositifs existants, le Conseil départemental souhaite apporter une meilleure réponse aux besoins des communes, petites et grandes, et une aide optimale à chaque projet intégrant l'ensemble des interventions départementales dès le démarrage du projet. Cette politique départementale pourra être complémentaire aux dispositifs de l'Etat via les programmes ORT et Petites Villes de demain et ceux de la Région Occitanie à travers son dispositif Bourg Centre pour apporter des aides financières optimisées.

Dans ce cadre, **le Conseil départemental de la Haute-Garonne :**

- **étudiera les dossiers de demandes de subvention qui lui seront adressés au vu de ses priorités et de ses règlements en vigueur**, à travers ses Contrats de territoire qu'il a signés avec chaque commune et chaque EPCI haut-garonnais mais également dans le cadre de ses interventions sectorielles ;
- **pourra déployer son parcours d'accompagnement global « cœur de vie » pour les communes porteuses d'un projet pour leur centralité favorisant le vivre ensemble.** Dans ce parcours d'ingénierie et de conseils pluridisciplinaires, il sera attentif à l'enjeu de (re)créer des espaces publics en lieux de rencontres pour favoriser le vivre-ensemble.

sera aussi à l'écoute des besoins de demain, des aspirations des citoyens dans leur désir d'un bien vivre, en proposant une réflexion d'aménagement prospective et participative.

atouts			faiblesses		
transversal	habitat	commerce	habitat	commerce	
Consensus sur le périmètre du cœur de ville Espaces verts de cœur de ville Containers enterrés	Diversité de l'offre Attachement des habitants Vues Succès de l'OPAH intercommunale Système de médiation efficace pour le mal logement	Tissu fourni Solde vacants occupés positif depuis 2018 Accessibilité des commerces Grandes surfaces proches cœur de ville considérées sans impact par 4 commerçants sur 5 Maintien d'une consommation en cœur de ville Vacance nette contenue 19%	Vacance importante liée à la configuration des immeubles Dégradation importante Vacance après transactions Divisions Locatif substandard Manque logements adaptés seniors Manque logements de standing Manque logements jeunes / apprentis Besoins de réhabilitation thermique et confort	Vacance brute importante (27%) Revenus limités dans la zone de chalandise Insatisfaction sur l'offre en alimentaire et en équipement de la personne 1 commerçant sur 5 se dit en difficulté en raison des grandes surfaces Manque restauration haut de gamme Horaires insuffisamment étendus	
mobilités	patrimoine	Équipements services	mobilités	patrimoine	Équipements services
Cœur de ville plat Des secteurs appréciés des cyclistes Voie verte Capacité stationnement temporaire	Beauté du patrimoine Repères fournis par l'étude ZPPAUP Presque tout le périmètre en zone de protection MH	Tissu fourni Mises à niveau récentes ou en cours Satisfaction des habitants Services et équipements en cœur de ville	Stationnement résidentiel Continuité des déplacements piétons et vélo avec points de difficulté Accessibilité cœur de ville Franchissement des boulevards Manque signalétique Trajet difficile Gare - centre	Des abandons de projets et des projets sans déclaration par crainte de non obtention d'autorisation Statut spécifique des arcades Dilution des impacts de l'opération façades Impact du stationnement place Jean-Jaurès Transformations d'usage non qualitatifs en RDC Absence de règlement local de publicité	Place du foirail, parvis de la Gare et place Jean Jaurès considérées comme à améliorer par la concertation. Traitement inégal des abords en fonctions des équipements Manque parcs équipés Manque lieux culturels
opportunités			menaces		
transversal	habitat	commerce	habitat	commerce	
Consensus sur les secteurs les mieux / les moins revitalisés	Projets PO Projets investisseurs Potentiel accueil seniors Possibilités de reconfiguration Rythme des transactions Souhait habitat + commerce dans les opérations RU Développement programme SARE et espaces FAIRE Denormandie, MaPrimeRénov	Marketplace Possibilités d'interventions (préemptions, fusions) Projets en immeubles mixtes Projets investisseurs commerces Attentes habitants Programme FOCCAL Schéma de Développement économique Office du commerce	Difficulté à concilier besoins résidentiels et protection du patrimoine Poursuite de la spécialisation locale / petits logements du cœur de ville	Niveaux de fuite toujours importants pour l'équipement de la personne SaintGopôle	
mobilités	patrimoine	Équipements services	mobilités	patrimoine	Équipements services
Projet de pôle multimodal Schéma déplacements doux Voie verte	Succès opération façades Consensus sur les secteurs de renforcement des opérations façades Lise à niveau des espaces publics qui et a ballée dans le camp du privé	Mises à niveau récentes ou en cours Très nombreux projets Fonds friches et dispositif régional Campus connecté	Difficulté à concilier besoins résidentiels et protection du patrimoine Vannes emblématiques Dégradation d'immeubles clé en entrée de ville	Accès et environnement	



Les fiches actions de l'ORT sont associées aux 5 axes de travail couvrant les différents sujets permettant la revitalisation du territoire. Certaines actions transversales se rattachent à plusieurs axes.

Axe 1
#Une offre d'habitat attractive en cœur de ville

Axe 2
#Favoriser un développement commercial et économique équilibré

Axe 3
#Un cœur de ville accueillant pour tous et accessible à toutes les mobilités

Axe 4
#Affirmer la beauté du patrimoine public et privé

Axe 5 #Un cœur qui bat : équipements, services publics, offre culturelle et de loisirs

Axe	N°	Intitulé de l'action
Axe 1	1	Mettre en place une OPAH RU
Axe 1	2	Volet innovation : un service universel aux porteurs de projet
Axe 2	3	Traiter la vacance commerciale
Axe 2	4	Revitalisation et soutien au commerce et à l'artisanat de proximité
Axe 2 & 4	5	Harmoniser les façades commerciales
Axe 2 & 3	6	Schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique
Axe 2	7	Innovation : adapter l'offre aux nouveaux modes de travail
Axe 3	8	Schéma de développement des modes actifs
Axe 3 & 4	9	Rendre le tour de ville accessible aux modes actifs
Axe 3	10	Equiper les espaces publics pour les cycles
Axe 3	10.1	Volet innovation : mise en place de vélo en libre-service
Axe 2 & 3 & 4	11	Repenser l'usage du stationnement en ville
Axe 3	12	Capter le flux touristique des itinéraires touristiques de randonnées et véloroutes
Axe 3 & 4	13	Repenser le rôle de la gare SNCF et son lien au centre-ville (Axe 3 et 4)
Axe 4	14	Renforcer les actions en cours d'aide à la valorisation des façades
Axe 4	15	Rénovation des arceaux de la place Jean Jaurès
Axe 4	16	Réaménagement des espaces publics de cœur de ville
Axe 4	17	Volet innovation : Mise en place du permis de végétaliser
Axe 4 & 5	18	Favoriser le développement culturel et touristique
Axe 4 & 5	18.1	Visites numériques de la ville
Axe 4 & 5	18.2	Mutualisation des informations à l'échelle du territoire
Axe 4 & 5	18.3	Rénovation du système de sonorisation du centre ville
Axe 5	19	Compléter l'offre de services d'aménité
Axe 5	20	Valoriser et sécuriser le parvis de la mairie
Axe 5	21	Engager une réflexion sur le positionnement du centre de tri de la Poste

ACTION 1 – Mettre en place une OPAH RU

action transversale environnement



Contexte

Le cœur de ville de Saint Gaudens concentre une forte dégradation des immeubles (presque 400 logements dégradés sur la commune), des besoins d'adaptation et remise au goût du jour des logements, de nombreuses copropriétés (210 copropriétés soit 2400 logements, dont seulement 83 sont structurées) et une vacance importante des logements (près de 1300 logements inoccupés).

Objectifs

L'amélioration de l'habitat constitue un enjeu majeur pour le territoire communal et plus particulièrement pour le cœur de ville. Pour favoriser le logement pour tous, résorber la vacance, réhabiliter les immeubles dégradés, dans une logique intégratrice, le recours à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat– Renouvellement urbain est prévu, avec un passage à l'opérationnel en 2021.

Le cadre général d'une OPAH RU permet, de façon concentrée et ciblée :

- De soutenir les projets de réhabilitation des immeubles d'habitation et des logements
- De venir en aide aux copropriétés dégradés
- D'adapter les logements à l'âge et au handicap
- De lutter contre le mal logement-De déployer des actions de renouvellement urbain sur des immeubles ciblés par la collectivité

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes

Partenariat financier

Anah
Conseil Départemental
Région (écochèques)
Banque des Territoires
Ville de Saint-Gaudens

Partenariat technique (pilotage)

Anah
Conseil Départemental
Ville de Saint-Gaudens
DDT31 / Région
CAF
UDAP
Opérateur
DREAL

Calendrier

2021-2026

Priorité de l'action

Prioritaire

Critères d'évaluation

Nombre de dossiers déposés

Description

Concernant le volet Renouvellement Urbain, il permet de traiter des immeubles en cœur de ville particulièrement dégradés, en situation stratégique, pour lesquelles la collectivité décide d'agir (par des mesures incitatives ou coercitives). Les immeubles ciblés sont les suivants (liste non exhaustive) :

- 9 rue des Fossés
- Rue du Pape Clément V
- Ancien garage Dupuy boulevard Charles de Gaulle
- 76 rue de la République
- 3 rue de Goumetx
- Ancien local Fabio Lucci

A Saint-Gaudens, les spécificités attendues dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU sont les suivantes:

- Des objectifs qualitatifs et quantitatifs ambitieux permettant **l'appui financier et technique pour une palette de scénarios étendue**, adaptées aux besoins des populations actuelles et futures du cœur de ville, mais aussi à la diversité des 21 «Cadres de Vie Observés»
- Des objectifs ambitieux en matière **d'offre locative abordable**, au regard des caractéristiques de revenu et des conditions de logements actuelles des ménages à faibles ressources en cœur de ville
- Le soutien, dans les cadres de vie qui le permettent, **à des projets d'accession amélioration** de la part de propriétaires occupants
- Le développement d'une **offre résidentielle en direction des familles**
- Une attention particulière sera portée aux projets d'immeubles associant **requalification de la partie commerciale et de la partie habitation**
- L'intégration de **campagnes de ravalement de façades ciblées** avec mobilisation du cadre d'intervention expérimental de l'Anah en direction des façades aux côtés de la collectivité, et plus globalement, une attention portée à la beauté des interventions
- Un soutien technique et financier à la reconfiguration des immeubles en fonction des caractéristiques de ces derniers et dans le **respect des exigences patrimoniales** (ascenseurs, création et aménagement d'espaces extérieurs privatifs, démolitions ponctuelles de cœur d'îlot, fusion de logements, restauration d'accès indépendants aux étages, transformations d'usage maîtrisées des rez-de-chaussée...)
- **Requalifier plusieurs immeubles stratégiques** au travers de procédures de renouvellement urbain incluant le recours à des procédures coercitives et où la maîtrise foncière
- Rechercher une **universalité du service apporté aux porteurs de projets** en interagissant avec chacun d'entre eux indépendamment de leur éligibilité ultérieure aux dispositifs financiers de l'opération
- Rechercher **un levier économique maximum**, dans une logique de relance de l'économie locale du bâtiment et de l'artisanat.

En plus de l'OPAH RU, la signature d'une convention ORT déclenche automatiquement la possibilité de disposer du dispositif Denormandie, à l'échelle de l'ensemble de la commune, un dispositif d'appel, attendu sur le territoire par de nombreux investisseurs. L'enjeu est donc de mettre à profit l'accès à la défiscalisation Denormandie pour orienter le flux d'investissement locatif en direction du cœur ancien, en interagissant avec tous les porteurs de projets locatifs, qu'ils s'orientent ou non vers le conventionnement.

ACTION 2 – Volet innovation : un service universel aux porteurs de projet

Contexte

A Saint-Gaudens comme dans de nombreux cœur de ville anciens, la prévalence de la vacance des logements est forte. Elle est corrélée avec des typologies de cœur de ville présentant des difficultés structurelles : agencement désuet, manque de luminosité, absence d'espace extérieur privatif... Ces difficultés appellent des actions de reconfiguration importantes dans des immeubles auxquels une simple rénovation ne suffira pas à redonner de l'attractivité.

Plus globalement, la capacité des dispositifs classiques de soutien à l'amélioration de l'habitat reposant sur la subvention, efficaces sur des actions normées (performance énergétique, adaptation) et sur des publics cibles (propriétaires occupants à faibles ressources, bailleurs qui conventionnent), est plus limitée dans d'autres configurations comme l'auto-réhabilitation, les projets patrimoniaux complexes, ou encore l'accompagnement de propriétaires qui souhaitent vendre leur logement vacant plutôt que le réhabiliter.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes

Partenariats

- Habitants, propriétaires et investisseurs privés du Comminges
- Conseil Départemental
- Communes
- Acteurs locaux du bâtiment et de l'immobilier
- Guichet Renov' Occitanie

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Critères d'évaluation

Nombre d'habitants accompagnés
Nombre de projets réalisés

Objectifs

- Proposer un **accompagnement universel à tous les porteurs de projets** de reconfiguration substantielle d'immeubles anciens, de la conception à la réalisation et à la mise en service
- Déclencher des projets de rénovation avec un **fort levier économique** grâce à une ingénierie multifacettes intégrant les usages, le potentiel de reconfiguration du bâti et une recherche de valorisation patrimoniale, sans recours systématique à la subvention
- Dans ce cadre, **accompagner également dans des scénarios de vente ou de recomposition patrimoniale** (vente en plusieurs lots) les détenteurs de logements vacants, personnes physiques ou indivisions, sans intention ou capacité à réhabiliter ou à réoccuper.

Description

- Volet expérimental innovant complémentaire à l'OPAH RU

ACTION 3 – Traiter la vacance commerciale

Contexte

Saint-Gaudens est marquée par une forte vacance des locaux commerciaux en cœur de ville. Il est nécessaire de distinguer un taux de vacance nette de 19% ce qui correspond à une vacance structurelle, soit des locaux qui trouvent repreneur rapidement ; et un taux de vacance brute de 28%, constitué de locaux plus anciens, dégradés ou mal agencés, qui ne correspondent plus aux attentes contemporaines des commerçants et n'ont parfois plus de vocation commerciale.

Objectifs

- Resserrer le périmètre commerçants sur des axes identifiés
- Encadrer les transformations d'usage, surtout dans le secteur patrimonial
- Contribuer à la recomposition des cellules commerciales qui ne trouvent plus preneur
- Agir sur les locaux vacants pour éviter l'effet « vitrine vide »

Description

- **Définir un périmètre de redynamisation commerciale** : ces linéaires actifs seront confortés. Ils peuvent apparaître au PLUi en cours de construction. Resserrer le périmètre commerçant permet de favoriser un parcours chaland plus clair.
- Hors des linéaires identifiés, **encadrer les transformations d'usage** pour transformer les locaux en habitation, garage ou locaux commun. Travail avec UDAP31 et l'architecte conseil de la ville.
- **Stratégie foncière commerciale** : grâce à l'outil FOCCAL et au droit de préemption renforcé en ORT, la restructuration des locaux commerciaux et artisanaux peut être accélérée dans l'optique de remettre sur le marché des produits à des coûts compétitifs.
- Au sein de l'office du commerce, **mener une veille** des demandes d'installations commerciales et des manques éventuels, en recherchant la complémentarité de l'offre plutôt que la concurrence.
- **Stratégie proactive de prospection et de recherche de porteurs de projets** : Construction de arguments et des supports de valorisation économique du territoire, mobilisation de financeurs potentiels, recherche active des porteurs de projets, faciliter les démarches administratives. L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires propose ces services sur ce sujet (cf encart « documentation et références »)
- Diversifier l'offre commerciale en proposant des systèmes de **boutiques à l'essai, éphémères...** Les locaux préemptés par la Ville peuvent être de bons candidats afin d'attirer des producteurs locaux ponctuellement, des artisans d'arts, qui pourraient vendre leurs produits en cœur de ville en profitant d'un local polyvalent.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
Ville de Saint-Gaudens

Partenariats et subventions

Ville de Saint-Gaudens
CMA
CCI
FOCCAL
Communauté de Communes
Région
Conseil Départemental
FEDER
Agence Nationale de la Cohésion des
Territoires (ANCT)
Fédération des boutiques à l'essai

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé sur 5 ans

Conduite de projet – 400 000€ HT
Boutique à l'essai (aménagement
temporaire et mise en location 10
locaux) – 25 000€ HT
Stratégie foncière (acquisition /
reconfiguration de locaux
commerciaux) – 6 locaux après
reconfiguration - 150 000€ HT

Critères d'évaluation

Evolution du nombre de cellules
commerciales occupées
Nombre de cellules commerciales
vacantes remises en service après
reconfiguration

Documentations et références

Redynamisation de commerces et de
services de proximité, site de l'ANCT

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/redynamisation-de-commerces-et-de-services-de-proximite-169>

ACTION 4 – Revitalisation et soutien au commerce et à l'artisanat de proximité

Contexte

Les commerces de proximité font tout l'attrait du centre ancien et l'attractivité du cœur de ville. Cependant, de part la structure de la population, la part importante de ménages au faible pouvoir d'achat et la concurrence de la zone commerciale Saint Go Pôle, certains peuvent se trouver en difficulté. Une des actions phares de l'ORT est le soutien à ce commerce et artisanat de proximité.

Objectifs

- Soutenir les commerces existants pour maintenir l'attractivité du cœur de ville
- Renforcer le rôle et la visibilité du marché de plein vent, un atout important du cœur ville et un élément d'attractivité
- Valoriser une armature commerciale diversifiée pour attirer de segments de clients qui aujourd'hui ne trouvent pas le type de boutiques qu'ils cherchent en cœur de ville
- Promouvoir l'utilisation de l'espace public par les commerçants sur des linéaires clefs
- Encourager les activités économiques existantes à faire évoluer leurs modes d'exploitation (horaires, services..) et leurs outils de travail.

Description

- **Promouvoir et développer l'image de marque** et identité Saint-Gaudinoise (filère viande, producteurs locaux) en s'appuyant sur des entreprises locales, l'office du tourisme, la halle gourmande, le marché de plein vent...
- **Politique volontariste d'autorisations d'occupation du domaine public**: règlement clair et favorable des terrasses (même dépositionnées de leur établissement), étalages (pour les commerces alimentaires), food-trucks (pour adapter l'offre de restauration en soirée), marchés...
- **Subventions à l'installation, la rénovation** et à la mise en accessibilité des locaux commerciaux.
- **Adapter les horaires des commerces** au rythme des actifs : ouverture entre midi et deux certains jours, retrait des marchandises après 19h...
- Continuer les actions en cours pour le **développement du marché de plein vent**, sa visibilité à l'échelle intercommunale, la diversité de l'offre commerciale proposée, son étalement et un parcours clair et logique

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
Ville de Saint-Gaudens

Partenariats et subventions

- Communauté de Communes
- Ville de Saint-Gaudens
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers et de l'Artisanat
- Office du tourisme
- Office du commerce
- Association Job en Comminges
- Région (contrat transmission-reprise...)
- Conseil Départemental

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé sur 5 ans

Subventions rénovation et installation
20 locaux – 100 000€ HT

Critères d'évaluation

Evolution du nombre de cellules commerciales occupées
Evolution de l'armature commerciale en cœur de ville
Enquêtes de satisfaction commerçants / clientèle

Documentations et références

Magazine Oh, la Belle Ville
Redynamisation du commerce :
<https://fr.calameo.com/read/006448084bcfa4f7f1e65>

ACTION 5 – Harmoniser les façades commerciales

Contexte

Le cœur de ville est protégée au titre des abords des monuments historiques, ce qui signifie que tout projet de transformation de vitrine doit être validé par le service de l'architecture et du patrimoine. Cependant, certains outils peuvent permettre d'inciter les commerçants à réaliser des aménagements qui valorisent et révèle le patrimoine, tout en améliorant visiblement le paysage urbain à l'échelle du piéton, ce qui aura un impact positif sur la chalandise en cœur de ville.

Objectifs

- Améliorer le paysage urbain de la ville à la hauteur du piéton
- Créer un cadre propice à la déambulation
- Renforcer la lisibilité et la qualité du parcours chaland
- Harmoniser l'ensemble des enseignes et publicité à l'échelle de la commune pour participer à l'image globale de redynamisation
- Faciliter l'obtention de label (petite ville de caractère par exemple) qui accroît la visibilité de la commune

Description

- Mise en place d'un **règlement local de publicité intercommunal** dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - Adaptation du Règlement National de Publicité aux caractéristiques du territoire communal
 - Intégration dans un projet urbain
 - Contrôle de l'implantation des enseignes: Demandes d'autorisation pour installer, remplacer ou modifier un support de publicité auprès du maire et de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de secteurs sauvegardés
 - Transfert du pouvoir de police vers le maire

La mise en place de ce règlement intercommunal peut se connecter au travail en cours sur le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) et profiter d'enquêtes publiques conjointes.

- Élaboration de **principes d'intégration architecturale des enseignes** (en applique et en drapeau), devantures (stores, grilles, vitrines, climatiseurs...) et des terrasses (matériaux, couleurs, mobilier, séparateurs, publicité, cendriers...). Dispositif incitatif de mise en conformité sur 3 ans à mettre en cohérence avec la charte de ravalement de façade.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
Ville de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

- Architecte conseil de la ville de Saint-Gaudens
- Architecte conseil du département
- UDAP
- CAUE
- Conseil Départemental

Financeurs potentiels

- Anah
- Région (programme façades Bourg Centre Occitanie)
- Conseil Départemental
- Ville de Saint Gaudens
- Communauté de Communes

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé sur 5 ans

RLPi – a statuer

Soutien à la mise en conformité des enseignes – 50 000€ HT

Critères d'évaluation

Nombre d'enseignes mises en conformité

ACTION 6 – Elaboration d'un schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique

Contexte

Malgré la présence de nombreux équipements, à la fois en cœur de ville ou en périphérie, la signalétique actuelle ne permet pas toujours de les identifier clairement. Ce sujet a notamment émergé au sujet de la médiathèque, du musée en cœur de ville qui sont des équipements structurants et peu indiqués. La même chose s'applique au musée du circuit ou encore au lac de Sède.

Objectifs

- Améliorer la lisibilité des destinations et mettre en cohérence la signalétique sur le territoire
- Informer et guider les visiteurs vers les sites touristiques majeurs
- Renforcer l'identité des sites majeurs par une signalétique adaptée aux contextes
- Valoriser les modes actifs par de la signalétique dédiée aux piétons et cyclistes
- Inciter à la marche depuis les aires de stationnement
- Favoriser une ville accessible à tous, notamment les personnes à mobilités réduites ou porteuse de handicap, par une signalétique claire, des logotypes, des codes couleurs...
- Signaler le parcours commercial et le parcours du marché de plein vent

Description

La réalisation d'un **Schéma Directeur de signalisation directionnelle et touristique** doit permettre de faire émerger sur le territoire une signalétique harmonieuse et cohérente qui guide, informe, valorise le patrimoine touristique, économique et culturel tout en permettant de renforcer de façon singulière l'identité de chaque site (cœur de ville, Lac de Sède...).

Une signalétique piétonne indiquant les temps d'accès entre les parkings et les commerces constitue également un axe important.

La signalétique doit permettre à tous les utilisateurs de s'orienter de façon simple et claire, dans l'optique d'une ville inclusive pour tous, notamment les personnes à mobilité réduite ou porteuse de handicap.

Etape 1 : diagnostic > pôles et équipements générateurs de flux, liaisons possibles, signalétique actuelle ;

Etape 2 : stratégie et charte à définir à l'échelle communale

Etape 3 : Plan de jalonnement et mise en œuvre

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
Ville de Saint Gaudens

Partenaires techniques

- Ville de Saint-Gaudens
- Communauté de Communes
- Conseil Départemental
- Région / Etat
- Office du Tourisme
- UDAP
- APF France Handicap

Financeurs potentiels

- Communauté de Communes
- Conseil Départemental
- Etat

Calendrier

Démarrage à moyen terme (2 à 5ans)

Coût global estimé

70 000€

Priorité de l'action

A déterminer

Indicateurs d'avancement

- Lancement du marché public
- Réalisation de l'étude
- Mise en œuvre de la charte

ACTION 7 – Innovation : adapter l'offre aux nouveaux modes de travail

Contexte

La crise sanitaire actuelle a grandement fait évoluer les modes de travail et les envies des salariés. Lors de l'enquête auprès de la population est ressorti le désir de trouver en cœur de ville des lieux adaptés à des modes de travail différents tels que des tiers-lieux, des espaces de coworking ou encore de télétravail.

Objectifs

- Proposer des lieux adaptés aux nouveaux modes de travail
- Favoriser la rencontre et l'échange de travailleurs de mondes divers pour faire émerger des projets.

Description

Mise en place d'espaces de coworking ou de télétravail.

- Prospection pour trouver des lieux adaptés
- Qui porte le projet : la ville, un investisseur ?
- Mener une étude au sein de la population pour évaluer l'engouement possible à un tel projet

S'appuyer sur le projet de réseau de tiers-lieux en Comminges coconstruit avec la maison de l'Avenir

Répondre aux appels à projets de la région dans ce sens : <https://www.laregion.fr/Appel-a-projet-Tiers-Lieux>

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
Initiatives privées

Partenaires

- Ville de Saint-Gaudens
- Communauté de Communes
- Conseil Départemental
- Maison de l'Avenir
- Leader
- AD'OCC

Financeurs potentiels

- Région (différents appels à projets en cours)
- Conseil Départemental

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé

A déterminer

Indicateurs d'avancement

Projet mené à terme

ACTION 8 – Schéma de développement des modes actifs



action transversale environnement

Contexte

Le diagnostic a fait apparaître la nécessité d'aménager des pistes cyclables sécurisées si la Ville souhaite développer les modes actifs dans les prochaines années. Des travaux ont déjà été menés sur les entrées de ville, soulignés par les habitants lors de l'enquête menée auprès d'eux, qui sont à prolonger en cœur de ville. Afin d'avoir une vision plus claire et globale des mobilités à l'échelle communale, et d'identifier précisément les rues à équiper en pistes cyclables, un schéma de développement des modes actifs (SDMA) sera engagé.

Objectifs

- Favoriser l'usage du vélo et modes actifs à Saint-Gaudens à la place des déplacements motorisés, pour les déplacements de loisirs ou comme mode de déplacement du quotidien, dans une optique de réduction de la pollution et des émissions de gaz à effet de serre
- Permettre un déplacement fluide, sécurisé et cohérent des utilisateurs qu'ils soient piétons ou cyclistes
- Améliorer l'accès et donc la fréquentation de certains lieux de loisirs à proximité du cœur de ville, pour les Saint-Gaudinois autant que pour les touristes de passage

Description

La réalisation d'un schéma directeur des modes actifs permet de définir et de prioriser les interventions à programmer en territoire pour y favoriser le développement des modes actifs.

Missionner un bureau d'étude spécialisé pour réaliser cette mission

Etape 1 : Diagnostic fonctionnel et prospectif

Etape 2 : Définition des itinéraires et propositions d'aménagement

Etape 3 : Faisabilité technique et financière

Etape 4 : Mise en place du schéma

Le PLUi peut également inclure un volet « Mobilité actives » à mettre en résonnance avec cette action.

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

Conseil Départemental
Bureau d'étude mobilités
ADEME
Associations de vélo

Financeurs potentiels

- Communauté de Communes
- LEADER
- Etat (DETR : d'équipement des territoires ruraux)
- Banque des Territoires
- Conseil Départemental

Calendrier

Moyen à long terme (2 à 10 ans)

Coût global estimé

Echelle communale : 5 000 à 15 000€
Echelle intercommunale : 20 000 à 40 000€

Priorité de l'action

A déterminer

Indicateurs d'avancement

Réalisation du schéma

Documentation et références

Développer les modes actifs sur les territoires, cahier ressources à l'usage des collectivités, ADEME :

<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/developper-modes-actifs-territoires-2016.pdf>

ACTION 9 – Un tour de ville accessible aux modes actifs

action transversale environnement



Contexte

Le tour de ville ressort aujourd'hui comme étant un axe dangereux pour les cyclistes, n'ayant pas d'emplacement dédiés. Risque d'empotage, difficultés d'insertion, discontinuités, sont aujourd'hui des éléments qui compliquent la pratique du vélo pour accéder au cœur de ville. Des actions rapides et peu coûteuses peuvent être mises en place afin de résoudre les « points noirs », mais aussi pour améliorer le confort sur les espaces publics existants. Cette action est à mettre en résonance avec la fiche n°8 « Schéma de développement des modes actifs ».

Objectifs

- **Favoriser l'usage du vélo et modes actifs** à Saint-Gaudens à la place des déplacements motorisés, pour les déplacements de loisirs ou comme mode de déplacement du quotidien, dans une optique de réduction de la pollution et des émissions de gaz à effet de serre
- **Permettre un déplacement fluide, sécurisé et cohérent** des utilisateurs qu'ils soient piétons ou cyclistes
- **Améliorer l'accès et donc la fréquentation de certains lieux culturels ou de loisirs** à proximité du cœur de ville, pour les Saint-Gaudinois autant que pour les touristes de passage
- **Intégrer les modes actifs dans les projets de travaux** et/ou de rénovation des espaces et lieux publics

Description

A court terme

- Mise en place d'actions simples et peu coûteuses :
 - terrasses sur place de stationnement, certains jours ou seulement en été pour commencer par exemple
 - Signalétique au sol de bande cyclable
 - Traitement des points noirs principaux (insertion en vélo, traversées, partage de la voirie le long de la côte de la sous préfecture...)

A plus long terme

- Réaménagement global du boulevard Charles de Gaulle : nouveau profil de voirie, bandes ou pistes cyclables protégées, élargissement des trottoirs, plantations...

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

Conseil Départemental
Bureau d'étude mobilités
Associations de vélo et habitants
CEREMA (guides techniques)

Financeurs potentiels

- Communauté de Communes
- Ville de Saint-Gaudens
- Région
- Conseil Départemental
- Etat
- Banque des Territoires (Mobi Prêt)

Calendrier

Etude 2021 – Travaux 2022

Coût global estimé

- Etude : 15 000€ HT
- Travaux : 100 000€ HT (5 points noirs levés x 20 000€)

Repères (ADEME) :

Piste cyclable en enrobé 60 à 80 K€ / km linéaire
Piste en stabilisé 30 à 40 K€ / km linéaire
Marquage de bande cyclable 10 à 15 K€ / km linéaire

Indicateurs d'avancement

Kilomètres de pistes cyclables ou partagées

Documentation et références

Développer les modes actifs sur les territoires, cahier ressources à l'usage des collectivités, ADEME :
<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/developper-modes-actifs-territoires-2016.pdf>



Système de « Parklet » : occupation plus ou moins temporaire des places de parking longitudinales



Signalisation forte des passages piétons, Madrid, Christo Guelov

ACTION 10 – Equiper les espaces publics pour les cycles

action transversale environnement



Contexte

La pratique du vélo et les déplacements piétons en ville sont facilités par la mise en place de circulation adaptée en site propre mais également de mobilier adéquat. Certains espaces publics ont été équipés mais de nombreux lieux en lien avec des équipements, des commerces mériteraient de voir déployé du mobilier adapté.

Objectifs

- Favoriser l'usage du vélo et modes actifs à Saint-Gaudens à la place des déplacements motorisés, pour les déplacements de loisirs ou comme mode de déplacement du quotidien, dans une optique de réduction de la pollution et des émissions de gaz à effet de serre
- Permettre de déposer son vélo en toute sécurité à des endroits clefs : proche des commerces, des équipements

Description

- Repérage des lieux clefs, en lien avec le schéma de développement des modes actifs, pour définir les emplacements adéquats pour les points d'encrage vélo
- Prendre en compte les usages et besoins des cyclistes via une concertation citoyenne et des échanges avec les associations de vélo
- Penser aux différents types de mobilier en fonction des usages :
 - le stationnement de **courte durée** (quelques minutes à quelques heures) type arceaux proches des services et commerces,
 - le stationnement de **moyenne durée** (quelques heures à demie journée) tels que des box sécurisés ou des consignes, protégeant le vélo des intempéries
 - le stationnement de **longue durée** (dizaines d'heures à plusieurs jours) sous forme d'abris ou parkings sécurisés au abords des pôles multimodaux (gares, aires de covoiturage, zones d'activité...) pouvant proposer un abonnement et une fermeture du local .

Maîtrise d'ouvrage
Ville de Saint-Gaudens

Partenaires
Association : vélo à St-Go, St Go cyclisme Comminges pour référencement des usages et besoins CEREMA (guides techniques)

Financeurs potentiels

- Communauté de Communes
- Région
- Etat
- Banque des Territoires
- Conseil Départemental

Calendrier
Moyen terme (2 à 5ans)

Coût global estimé
Etude en régie
Option haute : 100 000€ HT
Option basse : 30 000€ HT

Repères (source ADEME):
COÛTS D'INVESTISSEMENTS / POUR UNE PLACE VÉLO *
Arceau = 40 €
Box ind. = 300 à 900 €
Box coll. = 150 à 600 €
Abri sécurisé (tous frais compris) = 1300 à 1600 € *hors terrain, installation et maintenance

Documentation et références
Développer les modes actifs sur les territoires, cahier ressources à l'usage des collectivités, ADEME :
<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/developper-modes-actifs-territoires-2016.pdf>



ACTION 10.1 – Innovation : Mise en place de vélos en libre service ou location



action transversale environnement

Contexte

Saint-Gaudens est une ville facilement cyclable car plane sur la partie haute, et dont tous les équipements sont à moins de 10min en vélo. Le service de vélo en libre service (VLS) est un système permettant de mettre à disposition des vélos afin d'effectuer des déplacements de proximité en milieu urbain ou pour accéder aux équipements de loisirs à courte distance du cœur de ville. Il permet d'éviter l'achat et la maintenance d'un vélo personnel.

Objectifs

- Favoriser l'usage du vélo à Saint-Gaudens à la place des déplacements motorisés, pour les déplacements de loisirs ou comme mode de déplacement du quotidien, dans une optique de réduction de la pollution et des émissions de gaz à effet de serre

Description

- Concertation en amont pour évaluer l'engouement de la population
- Etude préalable pour identifier les lieux les plus adéquats pour installer les bornes
- Travaux sur l'espace public pour installer les bornes
- Mise en place optionnelle d'une application afin de connaître à l'avance les disponibilités

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

Conseil Départemental
Communauté de communes
CEREMA (guides techniques)
ADEME
Opérateur de mobilité

Financeurs potentiels

- Conseil Départemental
- Communauté de Communes
- Banque des Territoires

Calendrier

Démarrage à moyen terme (2 à 5ans)

Coût global estimé

A déterminer

Documentation et références

Développer les modes actifs sur les territoires, cahier ressources à l'usage des collectivités, ADEME :

<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/developper-modes-actifs-territoires-2016.pdf>

Système Vélô Toulouse : les vélos en libre service et leur borne associée ; et les Velomagg à Montpellier



ACTION 11 – Définir une stratégie d'usage du stationnement en centre-ville

Contexte

Il existe 1200 places de stationnement en centre-ville. Les études montrent que l'offre quantitative est suffisante mais mérite d'être réorganisée et mieux signalisée.
En parallèle, l'accueil de nouvelles population sur le cœur de ville amène des besoins résidentiels nouveaux en terme de stationnement.

Objectifs

- Travail sur la signalétique des parkings public de la ville et les **cheminements** pour rejoindre le cœur de ville
- **Rénovation de certains parkings publics**, en priorité les parkings du Belvédère et le parking souterrain de la Grande Halle
- **Réorganisation des places** de stationnements dans le centre-ville
- **Création de stationnement pour les résidents** afin d'éviter les voitures ventouses sur des emplacements publics et favoriser l'attractivité résidentielle

Description

- Mise en place d'une étude de faisabilité et opérationnelle pour travailler la signalétique (en lien avec l'action 6 : schéma directionnel de la signalétique directionnelle et touristique)
 - Faciliter les accès au centre-ville depuis les parkings clés, et notamment parking Pégot par l'avenue Général Leclerc
 - Etude de faisabilité et opérationnelle pour la rénovation des parkings publics, en priorité les parkings du Belvédère et Grande Halle,
 - Etudier la réorganisation des places de stationnement dans le centre-ville (emplacements visiteurs, clients, actifs...) et la création de stationnement pour les résidents.
- > Réalisation des travaux et équipements.

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens.

Partenariats et subventions

- Leader
- État
- Région
- Conseil Départemental
- Communauté de Communes

Calendrier

2021 / 2022

Coût global estimé

50 000€

Priorité de l'action

Prioritaire

Critères d'évaluation

Augmentation de la fréquentation des parkings publics

ACTION 12 – Capter le flux touristique des itinéraires de randonnées et véloroutes

action transversale environnement



Contexte

Saint-Gaudens est traversée par des itinéraires pédestres et de cyclotourisme importants, dont certains aménagements sont portés par le conseil départemental. Il s'agit notamment de la véloroute du piémont pyrénéen (V81), bientôt rejoint par la Trans-Garona (V83). On notera aussi la Via Garona, une randonnée pédestre labellisée GR connecté aux chemins de Compostelle. Ce tourisme de promenade est un véritable levier à actionner pour agir sur la revitalisation du cœur de ville.

Objectifs

- Valoriser le tourisme vert, permettant de dynamiser l'activité économique du territoire dans une logique de développement durable
- Favoriser la coopération transfrontalière (projet Trans Garona co-financé France / Espagne / Andorre)

Description

- Identifier les zones de passage des promeneurs pour y implanter des éléments de signalétique vers le cœur de ville de Saint-Gaudens (ex : au niveau du Boulevard Léon Gambetta)
- Valoriser la communication et promouvoir la qualité patrimoniale et services de Saint-Gaudens, en ligne et dans la presse spécialisée
- Mise en place de mobilier et services spécifiques à destination des randonneurs qu'ils soient à pied ou à vélo (toilettes, zones de réparation, stationnement sécurisés à proximité d'aires de pique-nique...)

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
Ville de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

- Conseil Départemental
- Office du Tourisme
- Ville de Saint-Gaudens
- Boutiques de location / réparation de vélo
- Association cyclotourisme ou randonnée

Financeurs potentiels

- Conseil Départemental
- Communauté de Communes
- Région

Calendrier

Moyen terme (2 à 5ans)

Coût global estimé

A déterminer

Critères d'évaluation

Augmentation de la fréquentation des lieux de tourisme, office du Tourisme

Itinéraire pédestre « Via Garona », d'après le site Haute Garonne Tourisme, passant par le cœur de ville de Saint-Gaudens



ACTION 13 – Repenser le rôle de la gare SNCF et son lien au centre-ville

action transversale environnement



Contexte

La gare de Saint-Gaudens est située au sud et en contrebas par rapport au cœur de ville. Aujourd'hui, le trajet vers le centre n'est pas clairement identifié ni aménagé pour tous les utilisateurs (valises, cyclistes, personnes à mobilités réduites). Des bâtiments inutilisés et en mauvais état, propriété de la SNCF, sont situés en face du gymnase Jacques Ferjoux, appelant à un projet global sur le secteur, dans l'optique de créer un pôle multimodal.

Objectifs

- Favoriser les déplacements en train et l'intermodalité (piéton / cycles / train / voiture)
- Sécuriser le trajet entre la gare et le cœur de ville pour tous les usagers
- Aménager une entrée de ville jusqu'aujourd'hui délaissée
- Traiter une friche à proximité immédiate du cœur de ville

Description

- Mobiliser le Fonds Friche pour réhabiliter les bâtiments de la SNCF une fois la Ville propriétaire
- Aménager un parcours piéton sécurisé et signalisé depuis le cœur de ville vers la gare
- Valoriser les abords de la gare et son parvis, porte d'entrée pour de nombreux voyageurs et touristes

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens
Communauté de Communes

Partenaires technique

CAUE
Conseil Départemental

Financeurs potentiels

- Conseil Départemental
- Communauté de Communes
- Fonds friche
- Région
- SNCF

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé

A déterminer, réparti entre :

- Réhabilitation de la friche
- Aménagement du parcours depuis la gare (700m)
- Aménagement du parvis

Indicateurs d'avancement

Réhabilitation de la friche

- Acquisition des bâtiments et définition du projet
- Réalisation des travaux

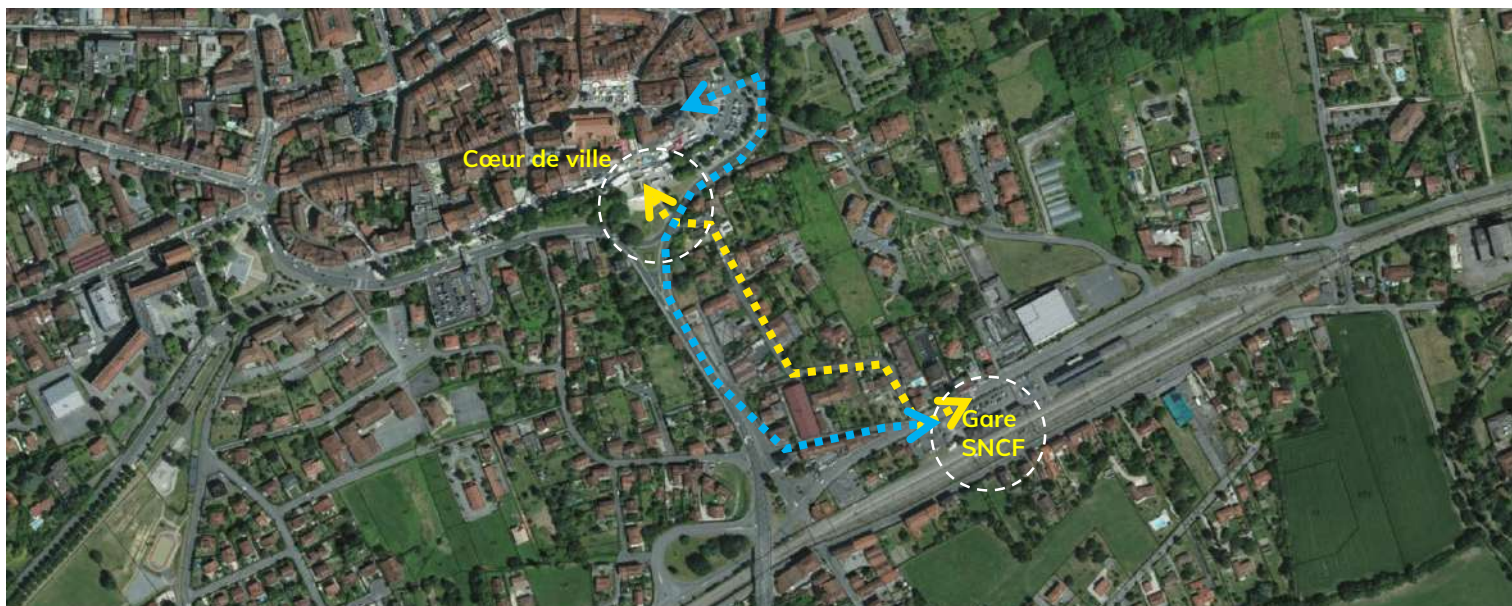
Aménagement du parcours gare/ville et du parvis

- Lancement de l'étude de faisabilité
- Réalisation des travaux

Priorité de l'action

Prioritaire

2 hypothèses de liaison entre la gare et le centre-ville (rue Lamartine ou avenue du Président Kennedy)



ACTION 14 – Renforcer les actions en cours d'aide à la valorisation des façades

Contexte

L'étude pré-opérationnelle a fait état d'un certain nombre de bâtiments dégradés en cœur de ville. L'opération « façades » existante de la Ville permet de subventionner les ravalements sur un périmètre large et fonctionne bien (66 façades rénovées en 10ans). Cette aide sera prolongée et renforcée par un dispositif plus ambitieux sur des secteurs clés afin de modifier l'image du centre-ville de façon forte tout prenant soin de valoriser le patrimoine bâti. Les rénovations se font sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, car le périmètre se situe aux abords d'un monument historique.

Objectifs

- **Valoriser le patrimoine bâti ancien** du cœur de ville : préserver et mettre en valeur les éléments architecturaux remarquables (lambrequins, galeries, encadrements et structure des baies, pans de bois)
- **Transformer favorablement l'image** d'un secteur bien défini (place Jean Jaurès, rue Victor Hugo) par l'augmentation de la subvention au ravalement sur des linéaires resserrés
- Rénover conjointement les **façades des logements et des commerces** pour un projet global cohérent

Description

- Définir les linéaires renforcés
- En cours : Mise en place d'une charte esthétique pour les façades domestiques en lien avec l'Unité Départementale d'Urbanisme et du Patrimoine et en s'appuyant sur des éléments historiques issus du diagnostic effectué à l'époque pour la ZPPAUP
- Définition de règles spécifiques pour les façades commerciales (cf Action 5 : harmoniser les façades commerciales)

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens
Initiatives privées

Partenaires techniques

UDAP
CAUE
Conseil Départemental

Financeurs potentiels

- Anah
- Région (programme façade Bourg Centre Occitanie)
- Conseil Départemental
- Communauté de Communes
- Ville de Saint-Gaudens

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé sur 5 ans

Place Jean Jaurès
- Aide aux travaux 340 000€
- Ingénierie : 13 600€ HT

Rue Victor Hugo

- Aide aux travaux 328 500€
- Ingénierie : 10 950€ HT

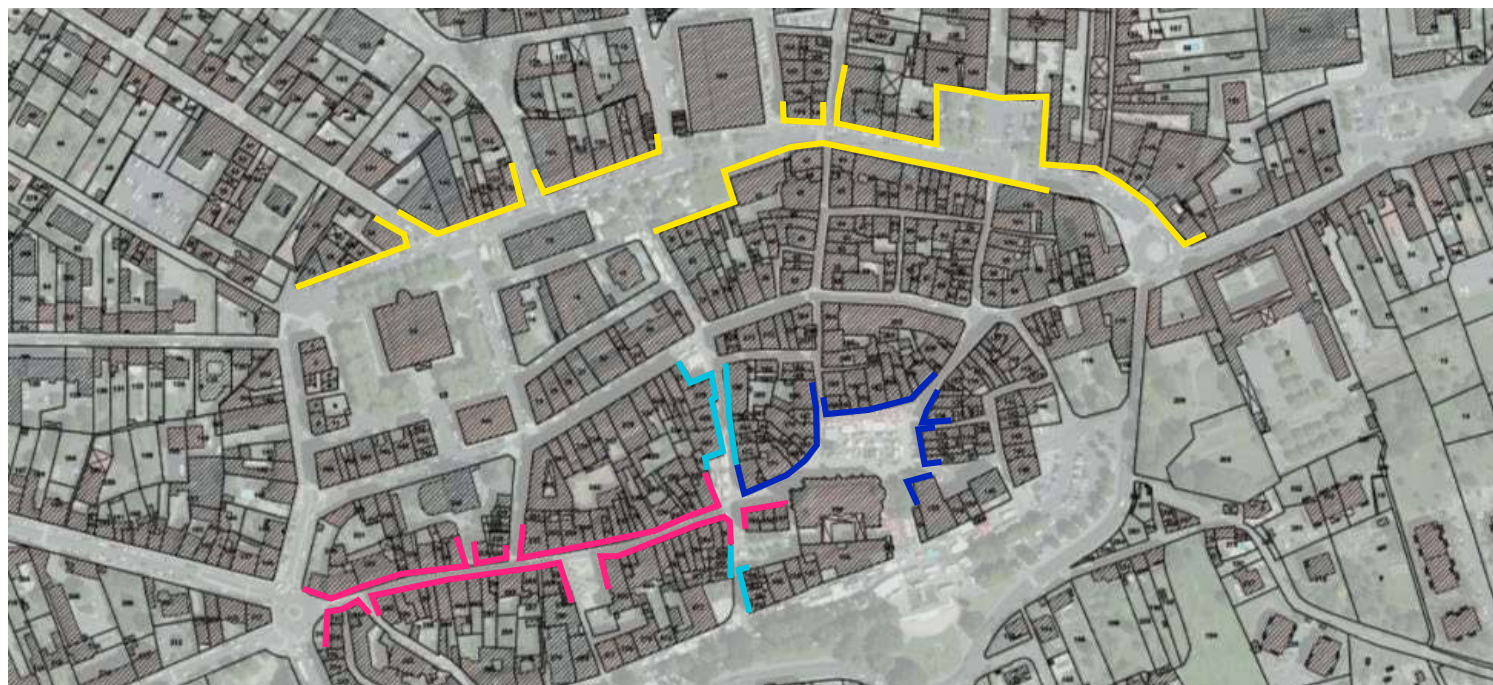
Boulevard Charles de Gaulle

- Aide aux travaux : 187 500€
- Ingénierie : 7 500€ HT

Rue Goumetx / Clément V
À chiffrer

Indicateurs d'avancement

Nombre de dossiers de subventions



ACTION 15 – Rénovation des arceaux de la place

Contexte

Les arcades de la place Jean Jaurès participent au caractère unique de cet espace public et sont un élément de patrimoine à préserver et mettre en valeur. La difficulté de la rénovation réside dans le fait que de nombreux propriétaires fonciers sont concernés par les futurs travaux.

Objectifs

- Les arceaux devront bénéficier d'une réhabilitation complète afin de rendre la déambulation des usagers agréable devant les vitrines des commerces en dessous.

Description

- Le projet devra définir quelles parties des arceaux sera rénovée : façade sur la place, voute, vitrine...
- La rénovation peut impliquer des interventions artistiques comme c'est le cas place du Capitole à Toulouse.

Maîtrise d'ouvrage

Mairie de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

Entreprises privées
Conseil Départemental

Financeurs potentiels

Conseil Départemental
Autres à définir

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé

200 000€ HT

Priorité de l'action

Prioritaire

Indicateurs d'avancement

Fréquentation des commerces



Saint Gaudens



Toulouse



ACTION 16 – Réaménagement des espaces publics du cœur de ville

action transversale environnement



Contexte

Une Opération de Revitalisation du Territoire permet la réfection d'espaces publics clés du cœur de ville, dont le réaménagement est l'image de la transformation du centre. Pour accompagner le travail sur le boulevard Charles de Gaulle et l'accueil des modes actifs, une vision globale des espaces publics de cœur de ville est nécessaire.

Objectifs

- **Transformer favorablement l'image** du cœur de ville via des aménagements cohérents et de qualité, encourager le tourisme et la promenade dans le centre
- **Equiper les lieux publics** pour permettre **des usages différenciés** : zones de pique-nique par exemple (particulièrement en période de crise sanitaire), grâce à du mobilier adapté
- **Harmoniser le mobilier en centre ville** pour renvoyer une image de projet urbain global, en relation avec le travail sur la signalétique
- **Favoriser la végétalisation** dans les travaux à venir sur les espaces publics, dans le but de lutter contre le réchauffement en ville et de créer des îlots de fraîcheur

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

Conseil Départemental

Entreprises privées

CAUE

UDAP

Bureau d'étude spécialisé

Financeurs potentiels

Région

Conseil départemental

Autres partenaires à définir

Calendrier

Démarrage à moyen terme (2 à 5ans)

Coût global estimé

A déterminer

Indicateurs d'avancement

Réalisation des études

Réalisation des travaux

Description

1. Face à la nouvelle salle de spectacle Le Cube : création d'un parvis pour accueillir le public et mettre en valeur les travaux réalisés
2. Place des Anciens Combattants : réfléchir à la lisibilité de cette entrée de ville multimodale (arrêt Movigo, parking, vélo) vue depuis le piéton, tout en préservant la possibilité d'implanter le marché ou le carrousel. En lien avec le réflexion à engager sur le positionnement du centre de tri postal (action 21)
3. Place Jean Jaurès : réaménagement du parking face à la Collégiale, végétalisation, système d'ombrage, de rafraîchissement en été
4. Boulevard Jean Bepmale à transformer en un point névralgique du cœur de ville, support du tourisme (la plus belle vue sur les Pyrénées) et lieu de rencontre : par des aménagements légers et facilement mis en place, diversifier les usages et possibilités de ce mail planté (table de pique nique, échiquiers, bouldrome...)

> Globalement, poursuivre les aménagements **de mise en accessibilité** du cœur de ville



ACTION 17 – Innovation : Permis de végétaliser

action transversale environnement



Contexte

Dans une optique de verdissement de la ville et des espaces publics, la collectivité met en place des plantations, des bacs à fleurs etc. Cette politique publique peut être complétée par un accompagnement et un soutien des particuliers afin de planter dans l'espace public (pied de façades, pied des arbres) par un dispositif type « permis de végétaliser », « permis de fleurir »...

Objectifs

- Participer à l'embellissement et **l'amélioration du cadre de vie**, valorisation du patrimoine, créer des cheminements agréables pour tous dans les rues du centre-ville
- Favoriser la déambulation et la **cohésion entre voisins**, le tourisme
- **Favoriser la nature et la biodiversité en ville** y compris dans les espaces denses par la plantation d'espèces locales, grimpantes

Description

La végétalisation des rues résidentielles du cœur de ville doit permettre de laisser l'initiative et la gestion aux habitants qui en expriment la demande de planter dans l'espace public, en pied de façade afin d'embellir leurs rues. Cette action, appuyée par la collectivité (ingénierie et financement en investissement) doit s'inscrire dans un cadre défini par la Ville et nécessite une autorisation d'occupation temporaire à titre gratuit. Cette action peut se dérouler en trois étapes :

Etape 1 : Définition de la charte et du guide de végétalisation

Etape 2 : Mise en œuvre de la démarche (2 interventions / an : en mars et en octobre)

Etape 3 : Tous les ans : concertation avec les usagers / bilans annuels / évolution du service...

- Réalisation de la charte et du guide de plantation + communication
- Définition du budget et objectifs quantitatifs
- Mise en œuvre

Maîtrise d'ouvrage

Mairie de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

CEREMA

Conseil Départemental

Financeurs potentiels

Conseil Départemental

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé

A définir

Priorité de l'action

Non prioritaire mais facile à mettre en œuvre

Indicateurs d'avancement

Nombre de demandes de permis de végétaliser

Documentations ou références :

Une Voirie Pour Tous, CEREMA

http://voiriepourtous.cerema.fr/IMG/pdf/3_-_Fiche_Frontage.pdf

Le permis de végétaliser à Paris :

<https://www.paris.fr/pages/un-permis-pour-vegetaliser-paris-2689>



Crest



Bordeaux

ACTION 18 – Favoriser le rayonnement culturel et touristique

Contexte

Saint-Gaudens est une ville de « passage » entre les côtes méditerranéenne et Atlantique mais aussi entre Toulouse et les Pyrénées. La ville possède de nombreuses structures culturelles de qualité avec des programmations tout aussi riches mais ces événements ne bénéficient pas d'une notoriété suffisante. Les actions 18.1 à 18.3 ont été esquissées dans le Contrat Bourg Centre et sont à poursuivre dans la présente convention.

Objectifs

- Développer une véritable stratégie touristique à l'échelle communautaire en mettant en relation les différents sites stratégiques
- Conforter et développer une offre culturelle de qualité

ACTION 18.1 – Rénovation du système de sonorisation

Description

Le système de sonorisation de la ville est obsolète et hors d'état de marche. La mairie souhaite se doter d'un équipement de qualité afin de pouvoir animer à nouveau le centre-ville et appuyer les événements et animations organisés toute l'année.

Maîtrise d'ouvrage
Mairie de Saint-Gaudens

Calendrier
Moyen terme (2 à 5ans)

Partenaires techniques

- Entreprises privées
- Propriétaires fonciers
- Conseil Départemental

Coût global estimé
15 000€ HT

ACTION 18.2 – Visites numériques de la ville

Description

Les nouvelles technologies permettent aux usagers de pouvoir accéder à des informations impossible sans ces outils. Des visites de la collégiale sont d'ores déjà disponibles via des tablettes. Il s'agira de poursuivre cette dynamique. Une entreprise a prévu de faire des visites numériques à l'aide d'un quizz courant 2021.

Maîtrise d'ouvrage
Mairie de Saint-Gaudens
Communauté de Communes

Calendrier
2021

Partenaires techniques

- Office du Tourisme
- Conseil Départemental

Coût global estimé
À définir

ACTION 18.3 – Mutualisation des informations touristiques

Description

La récente fusion des offices de tourisme de la communauté de communes va permettre une meilleure communication et une meilleure visibilité des lieux et événements touristiques du territoire.

Maîtrise d'ouvrage
Communauté de Communes

Calendrier
2021

Partenaires techniques / financiers

- Office du Tourisme
- Communauté de Communes
- Conseil Départemental

Coût global estimé
À définir

ACTION 19 – Compléter l'offre de services environnementaux

action transversale environnement



Contexte

La ville de Saint-Gaudens est déjà bien équipée en points d'apport volontaire, un vrai levier pour l'attractivité des logements du cœur de ville et le désencombrement des trottoirs en secteur dense. Cette offre existante mériterait d'être complétée afin de couvrir tout le centre-ville intra boulevard.

Objectifs

- Renforcer l'attractivité en cœur de ville
- Maintenir une offre de services conséquente en matière de salubrité
- Désencombrer les rues et trottoirs des bacs de collecte
- Valoriser les déchets grâce au recyclage

Description

- Identifier les secteurs où l'offre est manquante et les lieux d'implantation possible
- Réaliser les travaux
- Mener des campagnes de communication régulières auprès des propriétaires, des bailleurs, des syndics, professionnels de l'immobilier

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
SIVOM

Partenaires et subventions

- Ville de Saint Gaudens
- Communauté de Communes
- Conseil Départemental

Calendrier

Court terme (2ans)

Coût global estimé

A déterminer

Indicateurs d'avancement

Réalisation des travaux



ACTION 20 – Valoriser et sécuriser le parvis de la mairie

action transversale environnement



Contexte

Rue de Goumetx, un bâtiment menace ruine à proximité immédiate d'un espace public fréquenté : le parvis de l'hôtel de ville.

Objectifs

- Revaloriser un espace public de cœur de ville
- Mettre fin à un risque de sécurité en démolissant un immeuble dont la situation technique n'est pas remédiable

Description

Action intégrée au volet foncier de l'OPAH RU

Lancer un appel Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint-Gaudens

Partenaires techniques

- UDAP
- Conseil Départemental

Financeurs potentiels

Conseil Départemental
Autres, à définir

Calendrier

2021 - 2022

Coût global estimé

A déterminer

Priorité de l'action

Prioritaire



Le parvis de la mairie, la rampe d'accès le long du bâtiment qui menace ruine, à droite (ancienne mission locale)

ACTION 21 – Engager une réflexion sur le positionnement du centre de tri de la Poste

Contexte

Le centre de tri de la Poste est situé sur le Boulevard Charles de Gaulle, au cœur de ville de Saint-Gaudens. Il génère des flux importants de camions qui doivent manœuvrer et se garer sur le parking dédié. De nombreuses places de stationnement idéalement situées sont gelées pour ces véhicules. La ville, les commerçants et les habitants font remonter une réflexion à engager sur le positionnement de ce centre de tri, qui pourrait trouver sa place en proche périphérie, sans pour autant faire disparaître le service de cœur de ville.

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saint Gaudens

Partenaires techniques

Poste-Immo
Conseil Départemental

Financeurs potentiels

Conseil Départemental
Autre, à définir

Calendrier

2021 - 2025

Coût global estimé

A déterminer

Priorité de l'action

Prioritaire

Objectifs

- Apaiser les abords du bâtiment et les flux de camions
- Dégeler une partie du stationnement aux abords de la Poste
- Intégrer les espaces publics aux abords des bâtiments dans la réflexion globale sur le réaménagement du boulevard
- Anticiper le devenir du bâtiment si le centre de tri est déplacé

Description

Engager une discussion avec la Poste

Mener une étude de faisabilité pour le devenir du bâtiment et le réaménagement de ses abords.

Le centre de tri de la Poste en cœur de ville de Saint Gaudens





Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU)

CŒURS DE VILLES EN COMMINGES

2022-2026

La présente convention est établie :

Entre la commune de Saint-Gaudens, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean-Yves DUCLOS, Maire,

La Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Magali GASTO-OUSTRIC, présidente,

L'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), représentés en application de la Convention de délégation de compétence par Monsieur Georges MERIC, Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne,

Le Conseil Départemental de la Haute Garonne, représenté par son président, Monsieur Georges MERIC,

La Région Occitanie, représentée par sa présidente, Madame Carole DELGA

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 des actions et des crédits de l'ANAH,


Vu la convention de délégation de compétence signée entre l'État et le Conseil départemental de la Haute-Garonne en date du 19 juillet 2018 et ses avenants annuels,

Vu la délibération du Conseil départemental du 28 janvier 2020 adoptant le plan Habitat de la Haute-Garonne, fruit de la révision conjointe des trois plans départementaux que sont le Plan Départemental de l'Habitat, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage ;

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2018 conclue entre Conseil départemental de la Haute-Garonne et l'Anah et ses avenants éventuels,

Vu la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental du 27 mai 2021 approuvant son nouveau règlement d'intervention et ses avenants éventuels,

Vu la Délibération n°2020-25 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 17 juin 2020 fixant le cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes,



Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges en cours d'élaboration,

Vu la convention ORT de Saint Gaudens signée le 6 mai 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Gaudens, en date du 14 décembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, en date du 16 décembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Haute-Garonne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 décembre 2021

Vu la délibération du Conseil départemental de la Haute-Garonne, en date du 16 décembre 2021, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 27 décembre 2021 au 4 février 2022 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation. La convention OPAH-RU sera également disponible en mairie durant toute sa durée de validité.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	13
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	13
1.1. Dénomination de l'opération	13
1.2. Maîtrise d'Ouvrage.....	13
1.3 Périmètre et champs d'intervention.....	13
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	14
Article 2 – Enjeux	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	16
Article 3 – Volets d'action	17
3.1. Volet urbain.....	17
3.1.1 Descriptif du dispositif :	17
3.1.2 Objectifs	18
3.1.3 Critères d'évaluation.....	19
3.2. Volet foncier.....	19
3.2.1 Descriptif du dispositif.....	20
3.2.2 Objectifs	21
3.2.3 Critères d'évaluation.....	21
3.3. Volet immobilier	22
3.3.1 Descriptif du dispositif.....	22
3.3.2 Objectifs	23
3.3.3 Critères d'évaluation.....	25
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	25
3.4.1. Descriptif du dispositif.....	25
3.4.2 Objectifs	28
3.4.3 Critères d'évaluation.....	28
3.5. Volet copropriété.....	29
3.5.1. Descriptif du dispositif principal	29
3.5.2. Objectifs	29
3.5.3 Critères d'évaluation.....	29
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	30
3.6.1 Descriptif du dispositif.....	30
3.6.2 Objectifs	31
3.6.3 Critères d'évaluation.....	32
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	32
3.7.1 Descriptif du dispositif.....	32

3.7.2 Objectifs	33
3.7.3 Critères d'évaluation.....	34
3.8 Volet social	34
3.8.1 Descriptif du dispositif.....	35
3.8.2 Objectifs	36
3.8.3 Critères d'évaluation.....	36
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	36
3.9.1 Descriptif du dispositif.....	37
3.9.2 Objectifs	38
3.9.3 Critères d'évaluation.....	38
3.10. Volet économique et développement territorial.....	38
3.10.1 Descriptif du dispositif.....	38
3.10.2 Objectifs	38
3.10.3 Critères d'évaluation.....	39
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	40
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	40
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH – 90 logements	40
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.	43
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	43
5.1. Financements de l'ANAH.....	43
5.1.1. Règles d'application	43
5.1.2 Montants prévisionnels.....	43
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	43
5.2.1. Règles d'application	43
5.2.2 Montants prévisionnels.....	44
5.3. Financements de la ville de Saint-Gaudens.....	44
5.3.1 Montants prévisionnels.....	44
5.4. Autres partenaires.....	44
Article 6 – Engagements complémentaires	45
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.	45
Article 7 – Conduite de l'opération	45
7.1. Pilotage de l'opération	45
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	45
7.1.2. Instances de pilotage.....	46
7.2. Suivi-animation de l'opération	47
7.2.1. Équipe de suivi-animation	47
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	48
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	50

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	50
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	50
7.3.2. Evaluation et suivi des actions engagées	50
CHAPITRE VI – COMMUNICATION.	53
Article 8 - Communication	53
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.	54
Article 9 - Durée de la convention	54
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	54
Article 11 – Transmission de la convention	54
Annexes	57
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	57
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	58
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	61
Annexe 4. Dispositifs et objectifs détaillés pour chacun des 10 volets	62

Préambule

1. Présentation succincte du territoire

Saint-Gaudens est le pôle urbain du Pays Comminges Pyrénées et la ville-centre de la communauté de communes Cœur & Coteaux du Comminges (5C). La commune est définie dans le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Comminges Pyrénées comme le pôle urbain principal ; elle assure à ce titre un rôle essentiel de relais de services et d'emplois en milieu rural au sein du Pays Comminges Pyrénées et de la région Occitanie / Pyrénées Méditerranée, entre la métropole toulousaine (80 km) et l'agglomération de Tarbes (50 km). Elle participe à la constitution d'une armature urbaine équilibrée et moins consommatrice d'espaces naturels agricoles et forestiers.

> Contexte socio-démographique

A l'échelle régionale, le territoire connaît une position intermédiaire (ni croissance, ni décroissance démographique, avec un gain moyen de 40 habitants par an pour toute la 5C). Au sein de la 5C, le dynamisme de Saint Gaudens (+60 habitants par an) tranche avec d'autres territoires où la ville centre est en déclin tandis que la périphérie est en croissance. Il est intéressant de constater que Saint-Gaudens est un pôle de croissance démographique autonome vis-à-vis de l'aire urbaine Toulousaine : les 2/3 des personnes qui s'y rendent pour travailler proviennent de la 5C ou de la commune, et plus de 80% des personnes qui y résident travaillent dans la commune ou dans la 5C. Le dynamisme démographique est animé par des petits ménages (jeunes et personnes âgées). Le solde migratoire positif compense un solde naturel nettement négatif.

Cependant, le cœur de ville concentre les ménages les plus pauvres, avec 1 ménage sur 4 sous le seuil de pauvreté, presque un tiers dans le cœur de ville. Cette situation est particulièrement présente dans quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), qui recouvre tout le cœur de Ville.

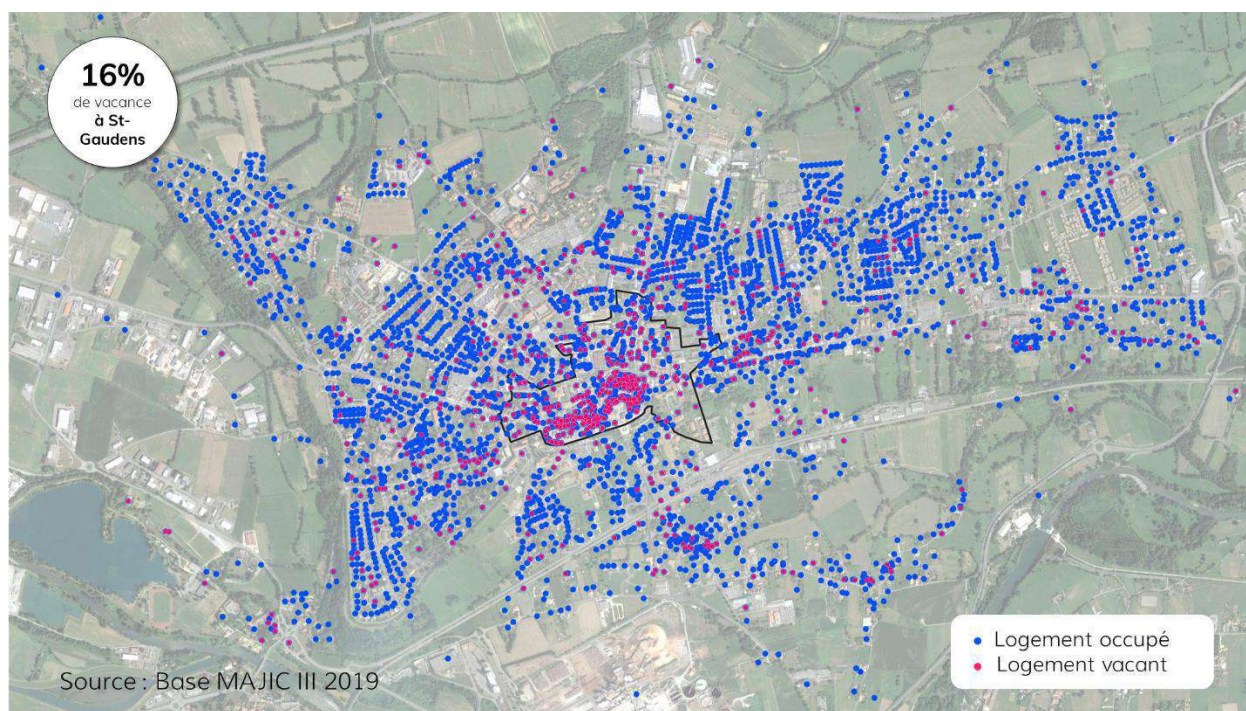
Saint-Gaudens constitue un pôle de service attractif localement et l'économie présentielle y joue un rôle important. La part des retraités y est forte par comparaison au reste de la Haute-Garonne, confortée par une forte présence des seniors en général (+65ans). Ces derniers sont présents dans toute la commune, mais tout particulièrement en cœur de ville.

Afin de répondre aux besoins identifiés sur le territoire et de conforter l'attractivité et le rayonnement de la communauté de communes et de sa ville centre, Saint-Gaudens, une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est lancée en 2021, dont la présente OPAH-RU constitue le volet spécifique à l'habitat.

2. Apports de l'étude pré-opérationnelle

> Problèmes et obstacles à surmonter

1. **Un cœur de ville marqué par une forte vacance structurelle des logements.** Le bâti vacant à Saint-Gaudens, avec près de *1300 logements inoccupés*, représente un potentiel de développement de l'offre immobilière mais marque le défaut d'attractivité du cœur de ville et une difficulté à réoccuper les logements dans les configurations présentes intra boulevards mais aussi dans les secteurs de faubourgs. Déjà préoccupant à l'échelle communale, le taux de vacance est très élevé en cœur de ville. *Le périmètre ORT compte 25% de vacants (653 logements) contre 12% dans le reste de la commune.* Les études approfondies dans le cadre des entretiens de modélisation avec des porteurs de projets ont confirmé la nécessité d'associer réhabilitation et reconfiguration pour remettre en usage les vacants de cœur de ville.



2. La **dégradation des logements est très présente en cœur de ville**, avec des conséquences sur les conditions de logements des Saint-Gaudinois.es, sur la vacance et sur l'attractivité résidentielle au sens large. Dans un cœur de ville élargi, *181 logements ont été recensés dans des immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation*.

Une dégradation des logements: concentrée dans l'espace et dans certains cadres de vies

Etat dégradé
Etat très dégradé

Logements situés dans des immeubles présentant des signes visuels extérieurs de dégradation – Relevé Villes Vivantes



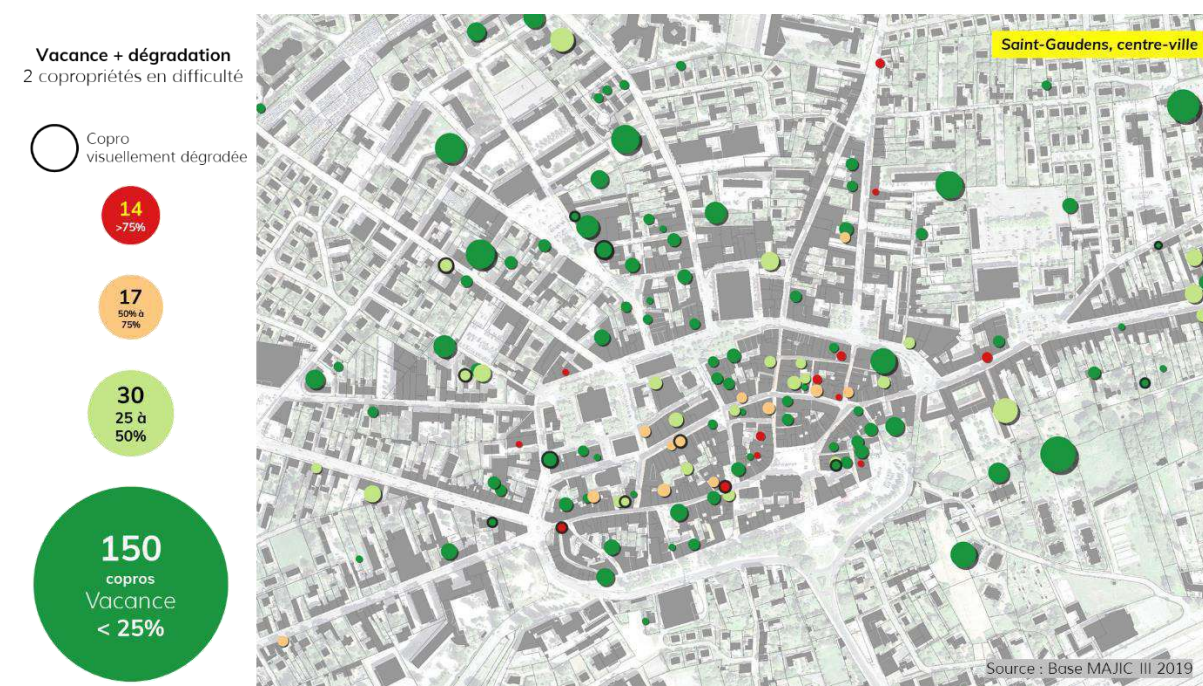
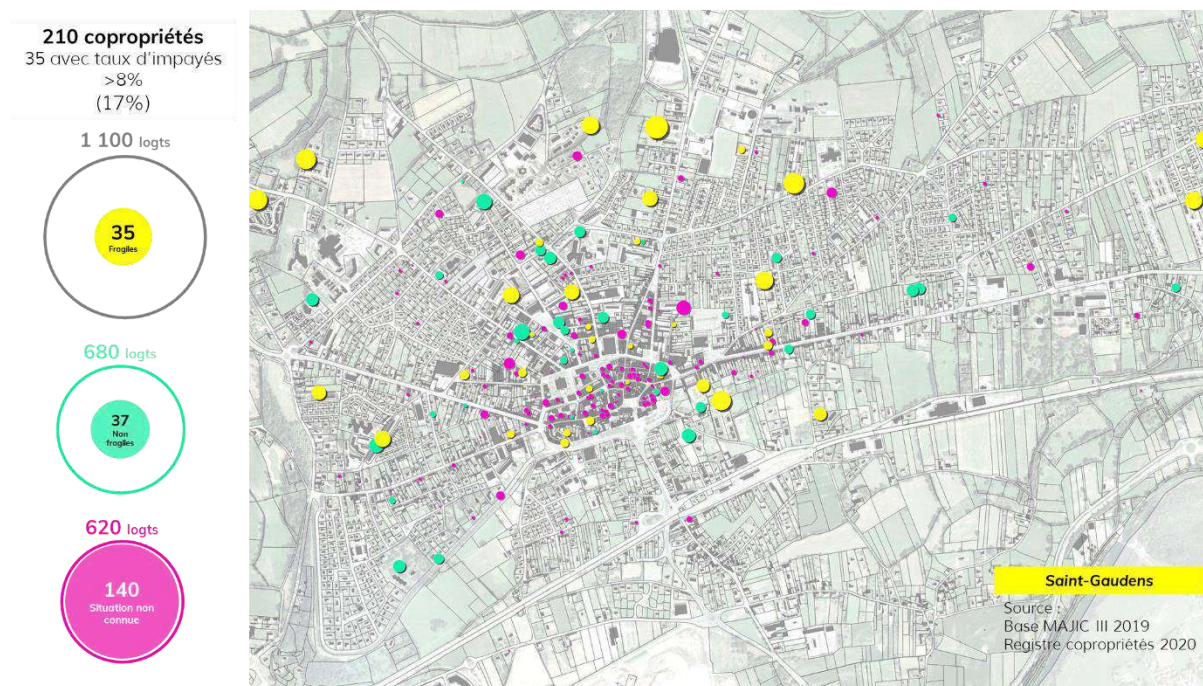
3. Pour les copropriétés, l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation. Il existe 210 copropriétés à Saint-Gaudens, ce qui représente 30% du parc de logements (2400 logements). Parmi elles, la majorité sont de petite taille, mais cela représente peu de logements (seulement 75 logements).

La majorité des très petites copropriétés (moins de 4 logements) ne sont pas immatriculées, ce qui implique d'une part un manque de structuration qui va poser des difficultés pour la prise de décisions de travaux, alors

que ces petites copropriétés représentent 90 immeubles ; d'autre part une difficulté à entrer dans un cadre d'éligibilité aux aides de l'Anah, du moins dans les deux premières années d'opération, tant que la situation n'est pas régularisée.

Parmi les 210 copropriétés de Saint-Gaudens, 35 ont été identifiées comme fragiles (1100 logements), et 14 comptent plus des $\frac{3}{4}$ de logements vacants. Pour ces dernières, il s'agit exclusivement de très petites copropriétés de cœur de ville, qui seront une cible privilégiée pour les dispositifs à venir, d'autant que comptant souvent des logements en rez de chaussée, elles entrent tout à la fois dans les champs d'action de l'ORT et dans ceux de l'OPAH-RU. 13 immeubles en copropriété, exclusivement des copropriétés de taille petite et moyenne, ont été repérés à l'adresse comme présentant des signes extérieurs de dégradation importants, la majorité d'entre eux en cœur de ville.

Les logements en copropriétés représentent 39% (1021 logements) des logements du périmètre ORT, et ce sont principalement des locatifs.



4. 78% des logements (2037 sur le périmètre centre-ville élargi = périmètre de l'étude pré-opérationnelle) ont été construits **avant la première réglementation thermique**. L'enjeu de performance énergétique est généralisé dans la commune. Les entretiens de modélisation ont révélé que pour les porteurs de projets, la dimension énergétique est systématiquement associée à d'autres axes (phonique, distribution, extension, éclairage...).
5. L'analyse exhaustive **des transactions immobilières** des 5 dernières années révèle de grandes disparités dans les prix (prix médian dans l'ancien à 980€/m²), qui invitent à considérer les qualités intrinsèques des logements et pas seulement leur localisation; Un volume de transactions immobilières beaucoup plus important dans les secteurs pavillonnaires anciens périurbains que dans le cœur de ville (mais les professionnels de l'immobilier signalent un nombre important d'opérations très récentes n'apparaissant pas dans les statistiques 2015-2018 ; des prix au m² globalement moins élevés en cœur de ville et un fort impact de la vue sur les Pyrénées. Dans le périmètre ORT, 108 logements changent de mains chaque année, et cela monte à 320 ventes par an sur la commune. Tout l'enjeu de la future opération est de déterminer dans quelle mesure ces prix d'acquisition moins élevés en cœur de ville permettent d'intégrer au bilan global d'opération les enveloppes nécessaires à une réhabilitation réellement requalifiante.
6. **Une activité immobilière qui n'attire pas les familles et les propriétaires occupants en centre-ville** : La production neuve représente seulement 13 logements vendus par an, ce qui constitue un atout fort pour l'investissement de cœur de ville lorsque la production neuve n'a pas la possibilité de s'appuyer sur un modèle économique suffisamment puissant. En effet, les filières « longues » (avec beaucoup d'intermédiaires) de la maison individuelle groupée et du collectif ne sont plus à l'œuvre à Saint Gaudens ces dernières années, car elles ont des prix plus élevés que le marché local ne permet pas d'absorber. Les filières courtes dominent, celle du diffus en périphérie (73% de la production), celle de la création dans l'ancien dans les secteurs de faubourgs (17% de la production). La création de logement dans l'ancien par division et ou transformation d'usage contribue à conforter la spécialisation car majoritairement animée par le locatif. Le cœur de ville est aujourd'hui constitué à 50% de logements en location.
7. L'analyse par **cadres de vie a révélé la richesse du patrimoine de Saint-Gaudens et sa diversité**, avec des enjeux de valorisation différents selon chaque cadre de vie. Ainsi, le cadre de vie « immeuble bourgeois avec vue » est très touché par la dégradation (45 logements) alors qu'il constitue un point d'appui fort pour la promotion de l'image de la ville. Le cadre de vie « cœur historique » quant à lui, est particulièrement touché par la vacance (42% des logements), révélant des dysfonctionnalités dans l'organisation du bâti qui ne répond plus aux aspirations des habitants. En parallèle, les entretiens de modélisation menés avec les habitants ont mis en avant la sensibilité des porteurs de projets aux enjeux d'embellissement, et la difficulté parfois de concilier les exigences patrimoniales avec leurs aspirations de projet.
8. Un travail de modélisation mené sur des immeubles très touchés par la vacance et la dégradation a permis de tracer les contours d'opérations reposant sur la mobilisation de la puissance publique avec la capacité à mettre en œuvre des scénarios résidentiels innovants et répondant aux aspirations des ménages.

> Bilan des programme mis en place précédemment

L'OPAH Pays de Comminges qui s'achève en 2020 a rencontré un fort succès à Saint-Gaudens, notamment auprès des propriétaires occupants. Cependant, sur les 135 dossiers saint-gaudinois, un seul concerne un logement du cœur de ville. A ce jour, l'opération n'a pas permis de faire aboutir de dossiers portant sur des logements locatifs dans la commune.

A noter qu'un PIG Pays de Comminges 2021-2023 est en cours, dont le périmètre d'intervention sera réduit de celui de l'OPAH RU de Saint-Gaudens dès son entrée en vigueur.

> Stratégie d'intervention retenue

Au regard des difficultés rencontrées par le cœur de ville de Saint-Gaudens, la stratégie déployée dans le cadre de l'OPAH-RU se décline autour des 5 axes suivants, articulés entre eux :

- **La transformation de l'offre immobilière du cœur de Saint-Gaudens** pour renforcer l'attractivité de la ville dans son ensemble, en créant notamment des conditions propices à l'accueil de familles mais également les personnes âgées ce qui implique d'agir à la fois sur la réhabilitation et sur la reconfiguration des logements ;
- La mise en œuvre de **procédures ambitieuses et volontaristes** sur des immeubles définis comme **stratégiques** dans une logique de **recomposition** et de **renouvellement urbain** ;
- **La remise dans la course du parc des copropriétés**, formé de petites unités peu structurées qui restent en marge de la dynamique immobilière du territoire ;
- L'incitation forte à la **rénovation de façades sur des linéaires ciblés**, en lien avec les espaces publics clefs du cœur de ville ;
- **La poursuite d'une action de fond massive sur l'ensemble de la commune** en direction de la lutte contre la **dégradation** et le mal logement, l'**adaptation** des logements à l'âge et au handicap, et l'**efficacité énergétique** qui passe par la recherche d'un effet multiplicateur entre :
 - Les aides de l'Anah majorées par la collectivité dans le périmètre resserré de l'OPAH-RU ;
 - Les aides spécifiques de la Communauté de Communes et la Ville de Saint-Gaudens dans le périmètre resserré de l'OPAH-RU ;
 - Le dispositif Denormandie ;
 - Les dispositifs d'Action Logement services.

Chacun de ces 5 axes sera déployé sous la forme :

- D'un volet incitatif fixant un cadre de soutien mobilisateur pour les projets privés ;
- D'un volet volontariste marquant le volontarisme de la collectivité sur les thématiques et les secteurs pour lesquels elle souhaite prendre la main.

L'OPAH-RU proposera les moyens, notamment en ingénierie, pour amplifier les projets de rénovation énergétique en abordant la requalification des logements de façon plus globale pour aller dans le sens d'une attractivité résidentielle globale (taille des logements, accessibilité, éclairage, qualité architecturale, fonctionnalité modernité) et rompre avec la prévalence en cœur de ville du monoproduct « petit logement locatif de rapport à loyer libre ».

La stratégie de l'OPAH-RU s'intègre dans la politique menée par la ville d'accompagnement des porteurs de projet et habitants pour les projets d'amélioration de l'habitat et des façades ainsi que de lutte contre l'habitat indigne et des situations de péril. En complémentarité de l'intervention des services de l'UDAP qui peuvent intervenir pour des conseils auprès de l'architecte conseil de la ville pour le compte des porteurs de projet.

Le déploiement de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi animation déclinée en 3 volets parfaitement articulés :

A / La communication et l'animation générale de l'opération (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;

B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés. Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce dispositif se décompose en 7 « blocs » de suivi animation » :

- **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH avec des abondements** de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges et de la Ville de Saint-Gaudens (PO modestes et

très modestes, PB qui conventionnent, ravalement de façades pour la partie éligible à titre expérimental sur la base de la délibération n° 2020-25 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 17 juin 2020) ;

- **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par un système d'aides complémentaires** abondées par la Ville de Saint-Gaudens et/ou la 5C (primes sorties de vacance, transformation d'usage, création d'extérieurs etc.) et **d'un fond mobilisable au cas par cas** pour boucler des projets bloqués ;
- **L'accompagnement et l'orientation des projets mobilisant l'avantage fiscal « Denormandie »** en orientant les investisseurs vers le cœur de ville et la production de logements familiaux ;
- **Les interventions en renouvellement urbain** reposant sur un tryptique 1/ poursuite du repérage engagé en phase pré opérationnelle, 2/ détermination des solutions et procédures adaptées, 3/ accompagnement des projets, et ce pour les 3 thématiques suivantes :
 - Opérations de recyclage foncier sur des immeubles clés ;
 - Repérage des situations de logement indigne et accompagnement humain et immobilier à leur traitement ;
 - Repérage et accompagnement des copropriétés en difficulté technique et/ou thermique et ou de structuration ;
- La mise en place et l'expérimentation de la **déclaration de mise en location** (Permis de Louer),
- Les **interventions en copropriétés** pour des travaux d'immeubles éligibles aux aides individuelles en parties privatives ou collectives via MaPrimeRénov' Copropriétés ou aux aides spécifiques de la 5C et de la Ville ;
- Les **campagnes de ravalement de façades**

C/ Un volet expérimental de soutien à l'émergence, à la conception et à la réalisation de projets sur mesure reposant sur une ingénierie de conception et de coaching de haut niveau et sur l'obtention d'un levier économique maximal (plus de 15€ d'argent privé engagé pour 1€ d'argent public mobilisé). Le déploiement de ce volet innovant fera l'objet d'une contractualisation spécifique. Il a vocation à s'articuler étroitement avec l'OPAH-RU en contribuant :

- **A une communication générale de l'opération à vocation universelle, à l'amont de la recherche d'éligibilité aux dispositifs, avec un objectif de toucher tous les porteurs de projets dans le périmètre de l'OPAH-RU**
- Au déblocage de vacants à l'amont des projets de réhabilitation (appui aux stratégies de vente et d'achat) ;
- A la gestion des enjeux de transformation de l'offre résidentielle en articulation avec les enjeux de réhabilitation (accès, espaces extérieurs privatifs, recomposition des logements...) face à l'attractivité des produits immobiliers hors cœur de ville.
- Corrélativement, au maintien des habitants en cœur de ville et à leur capacité d'y trouver des solutions adaptées aux besoins de leurs différentes étapes de vie, en particulier pour les seniors.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Saint-Gaudens, la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, l'État, l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain « Cœurs de villes en Comminges » qui intégrera la commune de Montréjeau par voie d'avenant.

1.2. Maîtrise d'Ouvrage

La Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par les équipes opérationnelles du suivi-animation.

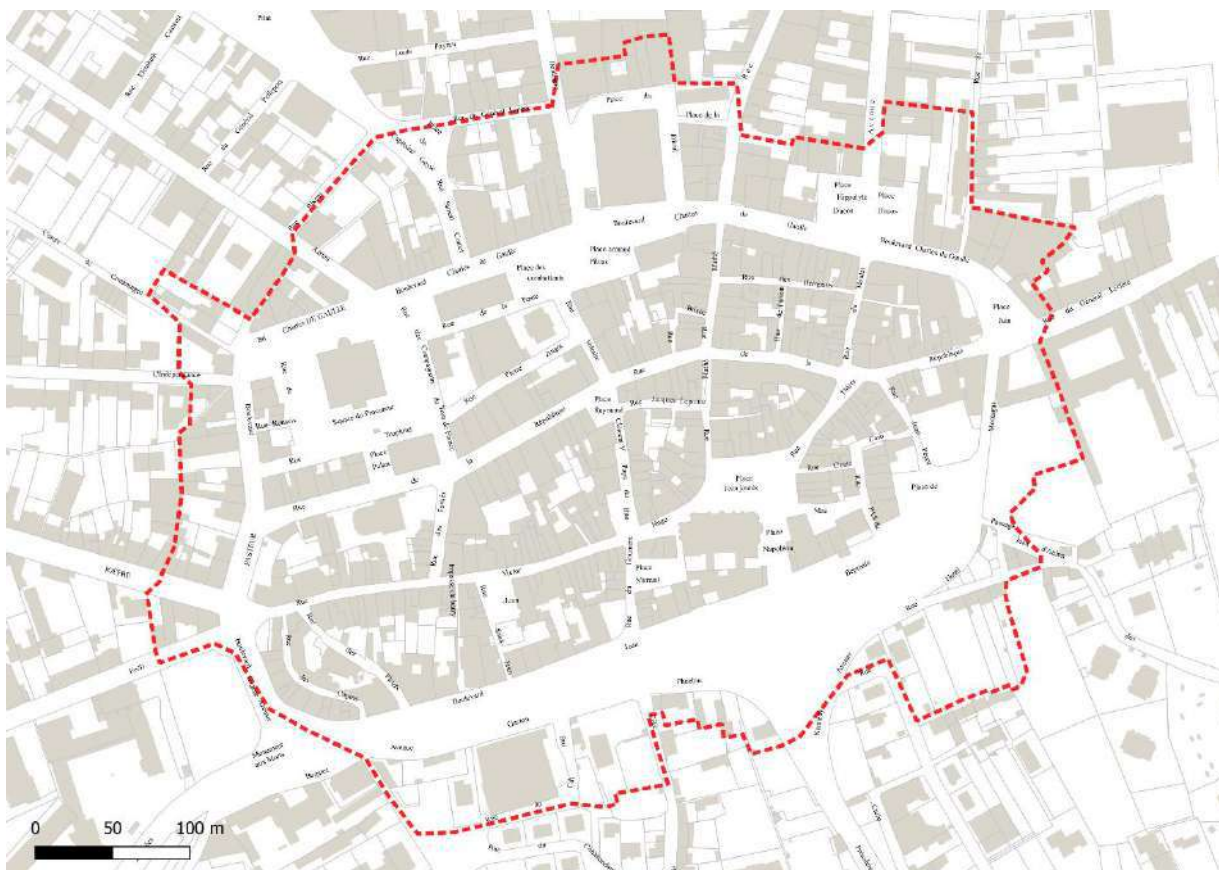
1.3 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention comprend le cœur de ville intra boulevard et ses abords directs (*liste des parcelles annexée à la présente convention*). Ce périmètre permet de concentrer les actions de l'OPAH-RU sur les secteurs de forte dégradation dont l'identification est issue d'un repérage exhaustif de l'état extérieur des immeubles et sur les secteurs de forte vacance des logements à composante structurelle.

Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle, prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages, et enfin, des caractéristiques patrimoniales fortes que les interventions menées au titre de l'OPAH-RU devront préserver et conforter.

Ce périmètre compte **1 112 logements** (source MAJIC3 2019), dont :

- 374 logements vacants
- Une majorité de propriétaires bailleurs (587 locatifs contre 92 logements occupés par leur propriétaire)
- 183 logements situés dans des immeubles visuellement identifiés comme dégradés ou très dégradés
- 77 immeubles en copropriétés dont 5 identifiées comme dégradées et 8 copropriétés fragiles
- 5 situations immobilières stratégiques bloquées



Périmètre de l'OPAH-RU à Saint-Gaudens

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU de Saint-Gaudens est un volet majeur du **dispositif ORT**.

En concentrant des actions de requalification dans le cœur de ville où elle permettra de rénover et/ou transformer **190 logements** (dont 90 avec des aides de l'ANAH) et **15 façades**, l'OPAH-RU contribuera :

- **A l'accueil de familles et de propriétaires occupants en cœur de ville, en offrant une alternative à la construction individuelle diffuse, ainsi qu'un parcours résidentiel complet ;**
- **A un changement d'image des rues et espaces publics emblématiques du cœur de ville** grâce à des opérations sur des immeubles très dégradés nécessitant intervention sous maîtrise d'ouvrage publique et grâce aux interventions sur les façades ;
- A dégager en 5 ans **un chiffre d'affaires de 5,3 millions d'euros de travaux** pour les professionnels locaux du bâtiment et de la construction ;
- A affirmer la capacité d'accueil du cœur de ville au travers **d'une offre renouvelée et sans équivalent** dans la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges (logements de cœur de ville généreusement éclairés, pourvus d'espaces extérieurs privatifs, à proximité immédiate des commerces et services), en déclinaison des actions du programme ORT ;
- **A apporter des solutions aux publics en situation de fragilité** en abondant localement les dispositifs Anah en direction des propriétaires occupants à faibles ressources et les dispositifs de soutien au locatif conventionné, en articulation avec les interventions d'Action Logement ;
- **A prévenir et à traiter la dégradation et la vacance des copropriétés**, composante majeure du cœur

de ville concernées au premier chef par la vacance et la faible performance énergétique ;

- A orienter le flux des **investissements locatifs privés** vers la production de logements à haut niveau de qualité résidentielle dans le cœur de ville, sur des grands logements adaptés aux familles, mais également des petites typologies à destination des familles monoparentales, des personnes isolées, personnes âgées, suivants les besoins ayant été identifiés par le PLH.

Enjeu démographique :

L'enjeu démographique en cœur de ville est à la fois un enjeu de gain de population, un enjeu d'équilibrage (statuts d'occupation, place des familles, logements adaptés aux séniors), et enfin un enjeu lié à la capacité d'offrir aux habitants la possibilité de poursuivre un parcours résidentiel en cœur de ville au fil des étapes de la vie. Plus précisément, ces enjeux appellent :

- Des changements nets dans l'image et la façon dont est perçu le cœur de ville par les personnes souhaitant se loger et par les candidats à l'investissement locatif ;
- La création par tous moyens de logements familiaux désirables, incluant :
 - Des grands logements existants réhabilités ;
 - Des grands logements recréés puis réhabilités (fusions, recombinaisons, transformations) ;
- La prévention de vacance et une attention forte portée aux habitants du cœur de ville en leur donnant la faculté :
 - D'améliorer la performance énergétique et le confort de leur logement ;
 - De redistribuer et ou d'agrandir leur logement en fonction de leurs évolutions familiales (arrivée d'un enfant, divorce, entraide familiale, retraite, veuvage, etc.) ;
 - D'apporter des éléments de qualité et de confort de vie (distribution, éclairage, espaces extérieurs privatifs, ascenseurs, facilité d'usage en parties communes) dans leur logement de cœur de ville existant plutôt que d'engager une recherche de logement hors du cœur de ville ;
 - D'adapter leur logement à l'âge et ou au handicap.

Enjeu patrimonial, technique et environnemental :

Le centre ancien de Saint Gaudens forme avec les monuments historiques qu'il héberge un ensemble d'une grande cohérence tant patrimoniale qu'architecturale, urbaine ou paysagère et la préservation au titre de leurs abords doit permettre d'assurer la conservation et la mise en valeur de ces édifices protégés.

Ainsi, le monument et son écrin, le centre bourg et ses rues anciennes, la collégiale Saint-Pierre, la halle ou encore les vestiges du cloître de l'Abbaye de Bonnefont, forment un tout dont la cohésion s'appuie sur un faisceau de valeurs (valeur d'ancienneté, pour l'histoire, valeurs esthétiques, d'authenticité ...) attaché à chacune de ces composantes. L'attention accordée à la qualité des façades, au caractère des toitures, à la forme et à la disposition des ouvertures, au pittoresque des rues anciennes, à la qualité du paysage urbain, des matériaux et au maintien des savoirs faire constructifs ... concourt à la transmission aux générations futures d'un patrimoine historique dans le meilleur état de conservation possible.

Toutefois, préserver et mettre en valeur, n'est pas « muséifier » ou figer. La préservation des immeubles et édifices qui constituent « l'écrin » doit aussi pouvoir s'appuyer sur des valeurs d'usage confortées, renouvelées ; il s'agit de maintenir durablement vivant ce patrimoine architectural et urbain.

Ainsi, une dynamique vertueuse entre attractivité urbaine, préservation et adaptation aux conditions de la vie contemporaine doit pouvoir se mettre en place ; chaque intervention sur le cadre bâti peut y contribuer dans la mesure où les caractéristiques essentielles de ce dernier auront bien été identifiées et prises en compte.

Ainsi, cet enjeu tripartite recouvre :

- Une dimension patrimoniale avec la mise en valeur du patrimoine singulier à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres de protection, en s'appuyant sur les travaux préparatoires à la ZPPAUP¹ en lien très étroit avec les services de l'architecte des bâtiments de France ;
- Une dimension technique avec la remise en état, la remise aux normes, les interventions destinées à redonner de la pérennité aux logements et aux immeubles ;
- Une dimension environnementale, avec la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, la réoccupation de logements permettant une vie quotidienne sans automobile, etc.

Enjeu social :

Les éléments de diagnostic ont permis de caractériser la part d'habitants et tout particulièrement de locataires pauvres. Plus globalement, la réponse aux besoins sociaux passe par une offre locative et en accession adaptée au contexte de Saint-Gaudens, avec notamment l'accompagnement de propriétaires occupants vers des opérations d'acquisition amélioration.

L'enjeu social porte également sur la production de logements locatifs abordables, désirables, techniquement satisfaisants et pour lesquels les consommations d'énergie sont maîtrisées. En parallèle l'opération organisera la mise à niveau des logements locatifs occupés par des ménages modestes, et le cas échéant leur sortie d'indignité. L'OPAH-RU contribuera à la poursuite du développement du parc locatif conventionné public ou privé.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- Sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et accueil de nouveaux ménages en cœur de ville ;
- Adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap, aux étudiants... ;
- Adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique, en articulation et en amplification des dispositifs existants (programme SARE²) ;
- Consolidation du parc de logements conventionnés ;
- Amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés ;
- Amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs, isolation phonique... ;
- Lutte contre l'habitat dégradé ;
- Lutte contre la pauvreté ;
- Lutte contre la vacance commerciale ;
- L'amélioration des façades.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur **le projet d'abord**, la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

¹ Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

² Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain,
2. volet foncier,
3. volet immobilier,
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
5. volet copropriétés,
6. volet énergie et précarité énergétique,
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
8. volet social,
9. volet patrimonial et environnemental,
10. Volet économique et développement territorial.

3.1. Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU est directement constitué par les actions de l'ORT en matière d'équipements et d'espaces publics, et tout particulièrement les actions n° :

- 6/ Schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique
- 8/ Schéma de développement des modes actifs
- 9/ Rendre le tour de ville accessible aux modes actifs
- 10/ Equiper les espaces publics pour les cycles
- 10.1/ Volet innovation : mise en place de vélo en libre-service
- 11/ Repenser l'usage du stationnement en ville
- 12/ Capter le flux touristique des itinéraires touristiques de randonnées et véloroutes
- 13/ Repenser le rôle de la gare SNCF et son lien au centre-ville
- 14/ Renforcer les actions en cours d'aide au ravalement
- 15/ Rénovation des arceaux de la place Jean Jaurès
- 16/ Réaménagement des espaces publics de cœur de ville
- 17/ Volet innovation : Mise en place du permis de végétaliser
- 19/ Compléter l'offre de services d'aménité
- 20/ Valoriser et sécuriser le parvis de la mairie
- 21/ Engager une réflexion sur le positionnement du centre de tri de la Poste

Le détail de l'ensemble de ces actions, notamment le calendrier, est présenté au sein de la convention ORT et de ses annexes (fiches actions).

Au travers de son volet urbain, l'OPAH-RU assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale, de façon ciblée.

3.1.1 Descriptif du dispositif :

Au regard de la richesse et de la diversité des actions de l'ORT, l'intervention de l'OPAH-RU au titre du volet urbain se concentrera sur le complément suivant :

#14 Campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public :

- Mise en œuvre sur des linéaires définis

- Apport d'une aide financière Ville à hauteur de **50 %** du montant hors taxes des travaux dans un secteur défini (comprenant aide Ville, abondement de la 5C de **15%** pour les façades situées sur la place Jean Jaurès, éventuellement aides Anah et Région)
- Aide plafonnée selon règlement d'intervention et réglementation sur les aides publiques
- Prise en compte des façades sur rues et de leurs retours ainsi que des héberges.
- Aides financières possibles du 01/01/2022 au 31/12/2023 selon règlement



Linéaires concernés par l'opération de ravalement de façades « cœur de ville »

- **#19** rétablissement d'un accès indépendant aux étages d'immeubles mixtes commerce-logements
- **#21** démolition d'annexes

#19 Campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public :

- Objectif de 15 façades : place Jean Jaurès, partie est de la rue Victor Hugo, Rue Thiers

3.1.3 Critères d'évaluation

- Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT
- Nombre de projets mixtes Habitat / commerce
- Nombre de dossiers façades
- Nombre de dossiers façades associant façades et rénovation intérieure

3.2. Volet foncier

Les collectivités publiques envisagent de conduire **des procédures menant à la maîtrise foncière publique** sur des immeubles très dégradés identifiés par l'étude pré-opérationnelle, avec l'appui éventuel de foncières, parmi lesquels :

- 9 rue des Fossés – parcelle AL339
- 6-9 Rue du Pape Clément V – AL220 221
- Ancien garage Dupuy 35B Boulevard Charles de Gaulle – AL151

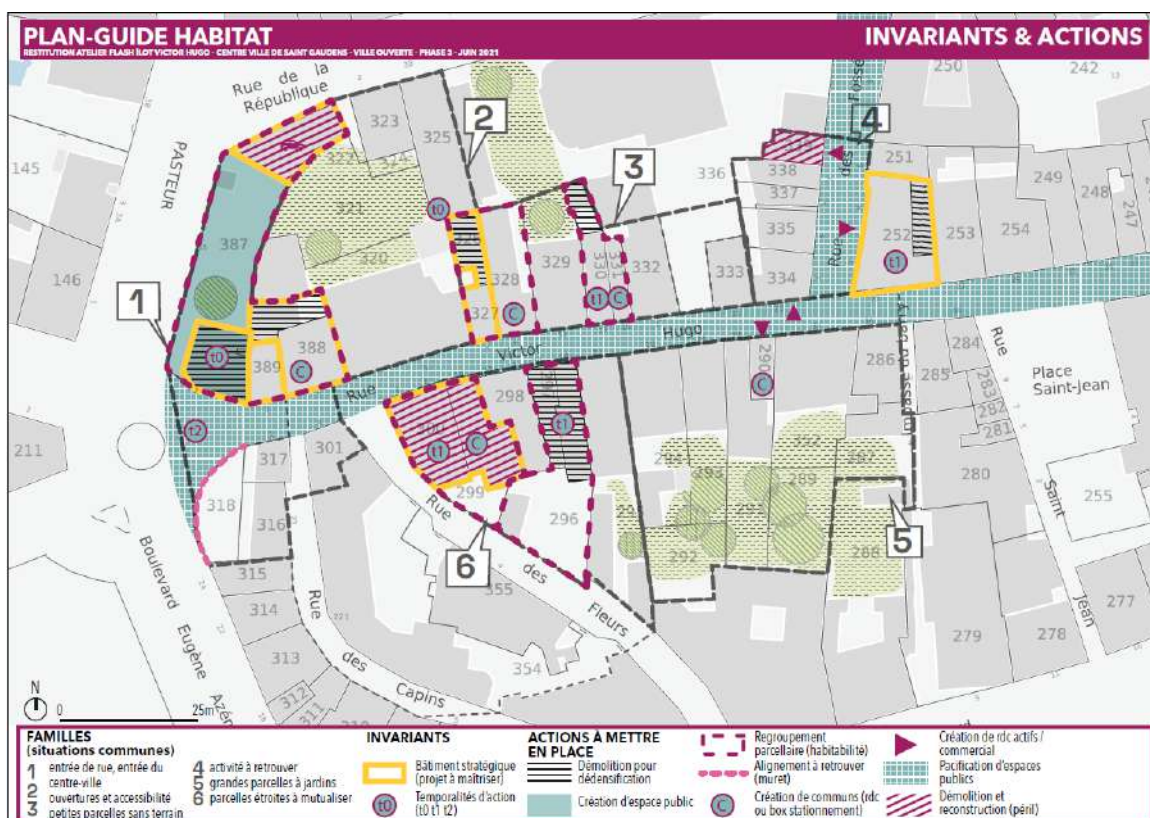
Plusieurs immeubles dégradés déjà acquis par la Ville en anticipation du présent volet foncier feront l'objet, en première année d'opération, d'études approfondies menées par l'équipe de suivi-animation, incluant l'opportunité et la possibilité d'effectuer des démolitions impliquant une maîtrise foncière totale ou partielle de la collectivité ou de ses partenaires :

- 3 rue de Goumetx – AL270

Un atelier « FLASH » mené en parallèle de l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH sur un îlot de 44 parcelles donnant de part et d'autre de la rue Victor Hugo a mis en avant des situations d'immeubles stratégiques pour la ville, pour lesquelles la collectivité pourrait engager des procédures afin de se rendre propriétaire desdits immeubles en l'absence d'initiatives privées. Des études complémentaires de faisabilité sont nécessaires avant les décisions d'achat.

Le diagnostic a été réalisé en deux temps distincts : tout d'abord un temps de terrain qui a permis de constater collectivement les problèmes et potentiels de l'îlot ; puis un temps en atelier qui a permis de réinscrire l'îlot dans son contexte élargi, notamment dans le cadre de la stratégie de revitalisation menée par la ville et la communauté de communes. 6 familles de situations ont été identifiées, dont les logiques de réponses seraient parfois reproductibles sur d'autres parcelles ou groupes de parcelles similaires : entrée de ville / battisse avec jardin / petites parcelles sans terrain / locaux commerciaux rue des Fossés / parcelles étroites et habitat dégradé vue sur les Pyrénées. Le repérage de plusieurs bâtiments cumulant les problématiques (dégradation, vacance, occupation illégale) combiné avec des ventes en cours sur le périmètre, pour certaines correspondant aux mêmes bâtiments amène à interroger les outils et le rôle de la collectivité dans la remobilisation de l'îlot.

L'atelier a permis d'identifier une série d'actions complémentaires (et souvent cumulatives) à mettre en œuvre pour transformer l'îlot : des actions spatiales, des actions programmatiques et des actions opérationnelles, ainsi que des acteurs à mobiliser (Ville et CC, EPF, Foncière FOCCAL, investisseurs privés d'intérêt général, bailleurs sociaux, OFS Occitany, CAUE...). Chacune des familles de situations a fait l'objet d'une feuille de route détaillée pour engager des actions rapides et concrètes.



LES ACTIONS SPATIALES

1-Dé-densifier les îlots

- Démolir pour retrouver de l'habitabilité au sein du bâti
- Démolir pour reconstruire quand réhabiliter n'est pas possible
- Dé-densifier pour retrouver la trame historique
- Dé-densifier pour créer de l'espace public

2- Remembrer du parcellaire

- Remembrer pour proposer de nouveaux produits
- Remembrer pour faciliter l'accessibilité

LES ACTIONS PROGRAMMATIQUES

1-Remobiliser les rdc vacants

- Remobiliser les rez-de-chaussée pour créer des commons
- Recréer du commerce dans des espaces stratégiques

2-Diversifier les situations d'habitat

3-Proposer des annexes à l'habitat

LES ACTIONS OPÉRATIONNELLES

1. Agir « dans la dentelle » pour remédier aux situations de vétusté et de vacance ponctuelles

2. Présenter les actions coercitives pour peser dans les négociations

3. Saisir les opportunités d'appropriation publique pour recomposer les îlots d'habitat « très dégradé »

4. Mettre en place de nouveaux partenariats

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans les immeubles identifiés ci-dessus, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude pré opérationnelle, dès la première année d'opération :

- De faire émerger les propriétaires s'engageant dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi animation aura proposé et fait valider :
 - Une formalisation des intentions des collectivités territoriales
 - Un protocole d'expression des attentes de la ville auprès des détenteurs des immeubles
- De mobiliser les nouveaux outils mis à disposition par l'Anah pour favoriser des projets de requalification : DIIF (Dispositifs d'intervention foncière et immobilière) et VIR (Vente d'immeuble à rénover) ;
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU, au plus tard au second semestre de la première année d'opération.
Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (ORI, RHI, THIRORI, etc.), le soutien de l'ANAH via la CNLHI³ (et localement par le PDLHI⁴) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre au premier semestre de l'année 1 de l'OPAH-RU dans le cadre d'une tranche optionnelle à la mission de suivi animation ou d'un lot spécifique.
- De contractualiser avec les partenaires institutionnels en capacité d'accompagner les collectivités dans la restructuration d'immeubles identifiés du centre-ville : maîtrise foncière, remise sur le marché (EPF Occitanie, FOCCAL). L'EPF Occitanie, bien que n'étant pas signataire de la présente convention, a été associé dès la phase pré-opérationnelle aux discussions et a manifesté son accord pour signer une convention opérationnelle tripartite avec la Ville de Saint-Gaudens et la 5C afin de démarrer dès sa signature les acquisitions des immeubles identifiés. Les bailleurs sociaux seront également associés le plus tôt possible.

3.2.2 Objectifs

#25 Etudes de faisabilité sur 4 immeubles

Objectif : réhabilitation de 7 logements et création d'un espace public et de locaux d'activité

3.2.3 Critères d'évaluation

- Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement
- Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique
- Nombre de relogements
- Nombre de locaux démolis
 - dont logement
 - dont autres locaux
- Nombre de logements créés (dont logements familiaux)
- Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
- Montant des acquisitions
- Montants des rétrocessions de charges foncières

3 Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne

4 Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du cœur de ville de Saint-Gaudens est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet globale. En matière de résorption aidée de la vacance, une attention toute particulière est portée par la Ville aux projets d'acquisition amélioration menés par des propriétaires accédants, les bailleurs étant soutenus par le dispositif fiscal Denormandie, mais aussi par les aides de l'Anah, de la Ville et de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges en matière de performance énergétique.

Le volet immobilier de l'OPAH-RU de Saint-Gaudens se situe en adéquation parfaite avec les 5 axes du programme gouvernemental « Le Logement d'Abord ». Le parc privé sera mobilisé d'une part à travers des objectifs de production de logement locatif conventionné Anah et d'autre part, par une action de l'équipe d'animation auprès des propriétaires bailleurs et investisseurs qui ne souhaiteraient pas ou ne pourraient pas conventionner, mais qui seront accompagnés vers la mise en service de logements locatifs abordables après travaux et vers le recours aux opérateurs d'intermédiation sociale agissant en Haute-Garonne.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de 375 logements vacants** repérés en 2020 dans le périmètre d'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés par incitation à la fusion et soutien proportionné à la taille des logements, avec un objectif total en résorption de vacants par les différentes actions de l'OPAH RU à hauteur de 40 logements.

Les modalités de suivi animation de l'OPAH-RU intégreront une promotion active des dispositifs d'intermédiation locative et des avantages associés au couplage entre un conventionnement et des mandats confiés aux organismes d'intermédiation. Les objectifs quantitatifs associés à l'intermédiation locative sont précisés ci-dessous.

Afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'habitat dégradé, la vacance et de développer une offre abordable en cœur de ville, un panel d'aides financières est mis en place par la collectivité et ses partenaires. Dans le but d'accompagner le plus grand nombre de porteurs de projets, qu'ils soient éligibles ou non aux aides de l'Anah, la collectivité instaure un système d'aides complémentaires, à destination des propriétaires bailleurs et occupants en cœur de ville. Ces compléments et primes, parfois cumulables aux aides classiques de l'Anah, agissent également comme leviers complémentaires pour augmenter l'ambition et la qualité des projets.

Les scénarii d'aides sont décrits en détail en annexe 4 et dans le règlement d'attribution des aides.

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

➤ **Pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources**

#1 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne ou très dégradé

#2 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne ou très dégradé

➤ **Pour les propriétaires bailleurs sous conditions de conventionnement des logements**

#8A Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement très dégradé avec conventionnement social (LC)

#8B Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement très dégradé avec

conventionnement très social

#9 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement dégradé avec conventionnement social (LC)

#12 Propriétaires bailleurs réalisant une transformation d'usage créant un logement accessible et conventionné en RDC

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles **aux aides complémentaires de l'OPAH-RU**

➤ **Pour les propriétaires occupants hors plafond ANAH**

#7 Propriétaire occupant éligible à MaPrimeRenov'

#15 Propriétaire occupant qui rénove un logement très dégradé

➤ **Aides spécifiques pour la sortie ou prévention de vacance**

#17 Prime pour la sortie de vacance lors d'une opération d'acquisition / amélioration par un propriétaire occupant

#18 Prime pour la sortie de vacance lors d'une opération d'acquisition / amélioration par un propriétaire bailleur

#19 Rétablissement d'accès indépendant aux étages d'habitation au-dessus d'un RDC commercial

#20 Fusion de logements pour créer un logement plus spacieux

#21 Démolition d'annexe ou dépendances pour aération d'un cœur d'îlot

#22 Propriétaire bailleur, occupant, copropriété qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin

➤ **Pour les propriétaires bailleurs qui ne conventionnent pas leur logement locatif**

#24 Propriétaire bailleur qui rénove un logement très dégradé

#27 Propriétaire bailleur réalisant une transformation d'usage sans conventionnement

L'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU aura la charge :

- De permettre aux porteurs de projets l'accès aux financements de l'OPAH-RU ;
- D'assurer une bonne orientation et articulation avec les financements tiers (Denormandie, Ma Prime Renov', PIG pour les projets hors OPAH-RU) ;
- D'assurer une bonne orientation et articulation avec les dispositifs tiers (SARE).
- De coordonner l'ensemble des opérations de rénovation au regard des exigences patrimoniales liées au périmètre de protection des bâtiments de France en lien étroit avec les services de l'UDAP

L'intervention financière des collectivités est liée à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Actions **incitatives** pouvant être mises en place dès l'année 1 de l'opération :

- Actions massives de recrutements de porteurs de projets (événements, réunions publiques, publipostage auprès de 100% des propriétaires de logements vacants...)
- Dès le début de l'opération, l'opérateur de suivi animation rencontrera les opérateurs agréés IML et/ou MOI susceptibles d'intervenir sur le territoire, à savoir, à titre indicatif au moment de la rédaction de la présente convention : Agence Immobilière Sociale Soliha Pays d'Oc + Association Un Logement pour Revivre. La gestion locative adaptée pratiquée par ces opérateurs sera un outil clé pour sécuriser l'accès et le maintien dans le logement des publics prioritaires du PDALHPD, et constituera également une offre de sécurisation précieuse pour faciliter la remise en location de logements vacants auprès de propriétaires bailleurs craignant les risques impayés/dégradation.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs pour les propriétaires occupants

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux en logement très dégradé	#1	PO très modeste	1 logement
	#2	PO modeste	1 logement
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	#3	PO très modeste	5 logements
	#4	PO modeste	2 logements
Travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie	#5	PO très modeste	3 logements
	#6	PO modeste	2 logements

Les objectifs pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux en logement très dégradé	#8A	PB pour LC	20 logements
	#8B	PB pour LCTS	5 logements
Travaux en logement dégradé	#9	PB pour LC	5 logements
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	#10	PB pour LC	3 logements
Travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat	#11A	PB pour LC	1 logement
	#11B	PB pour LCTS	1 logement
Transformation d'usage	#12	PB pour LC	5 logements

Les objectifs pour les aides complémentaires (hors aides ANAH)

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux d'amélioration des performances énergétiques Ma Prime Renov' abondée	#7	PO sans conditions de ressources	6 logements
Travaux en logement très dégradé	#15	PO hors plafonds Anah	10 logements
Prime pour la sortie de vacance	#17	PO	10 logements
	#18	PB	25 logements
Rétablissement d'accès indépendant aux étages d'habitation au-dessus d'un RDC commercial	#19	PB, PO, copropriété	5 logements
Fusion de logements	#20	PB, PO, copropriété	2 logements
Démolition d'annexe ou dépendances pour aération d'un cœur d'îlot	#21	PB, PO, copropriété	3 logements
Création d'une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin	#22	PB, PO, copropriété	5 logements
Travaux dans les parties communes	#23	Mono ou copropriété	30 logements (soit 5 immeubles)
Travaux en logement très dégradé	#24	PB sans conventionnement	6 logements
Transformation d'usage	#27	PB sans conventionnement	2 logements

Les objectifs pour les logements loués via intermédiation locative

Descriptif	Public cible	Objectifs sur 5 ans
Intermédiation locative	PB qui conventionne avec travaux	40 logements dont - 5 Logements Conventionnés Très sociaux, - 35 LC Sociaux, - 5 LC intermédiaires, uniquement sur des petites typologies et pour équilibrer au cas par cas des opérations de réhabilitation lourde à l'immeuble. Conformément au programme d'actions du délégataire, tout projet concernant plus de 3 logements devra donner lieu à au moins un logement conventionné très social.
	PB qui conventionne sans travaux	5 logements

3.3.3 Critères d'évaluation

- Différence entre nombre DP travaux avant et durant OPAH-RU
- Différence entre nombre PC avant et durant OPAH-RU
- Nombre de logements vacants résorbés
- Montant total travaux mobilisés
- Montant moyen de travaux / logement réhabilité, par type de travaux
- Levier moyen : argent privé investi pour 1€ d'argent public
- Tenue des objectifs par catégorie
- Nombre de mise en location de logements conventionnés
- Nombre de mise en location de logements abordable (inférieur au loyer médian constaté pour la catégorie de taille)
- Nombre de logements familiaux réhabilités
- Nombre de petits logements réhabilités
- Nombre de logements pourvus d'espaces extérieurs réhabilités
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires

Concernant les logements loués via intermédiation locative :

- Nombre de conventionnements avec et sans travaux, par type de conventionnement.
- Nombre de mandats de gestion avec organismes IML.
- Nombre de logements vacants subventionnés remis sur le marché.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH-RU en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation très fort avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés occupés (43 rénovations, 12 PO et 31 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés. En l'absence de locataire et en l'absence de travaux réalisés, un suivi régulier depuis l'extérieur doit permettre de s'assurer de l'absence de relocation.

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet :

#1 et #2 Propriétaires occupants très modestes ou modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne ou très dégradé

#8A et #8B Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement très dégradé avec

conventionnement social ou très social

#9 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement dégradé avec conventionnement social

#11A et #11B Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat avec conventionnement social ou très social

#15 Propriétaire occupant qui rénove un logement très dégradé (hors plafond ANAH)

#25 Propriétaire bailleur qui rénove un logement très dégradé sans conventionnement

#26 Propriétaire bailleur réalisant des travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat sans conventionnement

En complément de ces actions d'aide à l'investissement, le suivi animation et son pilotage intégreront dès la 1^{ère} année de l'opération :

- Des actions de repérage des situations de grande dégradation et d'indignité en croisant les données disponibles y compris signalements ville de St-Gaudens, CAF, PDLHI, habitat dégradé depuis l'extérieur dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, copropriétés avec plusieurs logements vacants ;
- Des actions d'intermédiation et d'appui destinées à faire émerger des projets de rénovation en réponse à ces situations ;
- Un atelier « mal logement » réunissant l'ensemble des partenaires du repérage et traitement de l'habitat indigne ;
- Des visites ciblées d'immeubles à forte présomption de logement indigne. Une stratégie de visite des logements s'appuiera sur des prises de contact en porte à porte avec les locataires (pour les logements occupés) et des courriers aux propriétaires (logements occupés ou vacants) ;
- Enquête d'autodiagnostic des locataires en partenariat avec la CAF
- Une articulation avec l'agent service hygiène et sécurité de St Gaudens, le PDLHI, travailleurs sociaux... ;
- Un protocole de signalement des relocations et demandes d'ALS ALF pour des logements préalablement identifiés sera recherché avec la CAF31
- Le cas échéant, des actions impliquant la puissance publique (cf. volet urbain).

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- **Sur la mise en place de la déclaration préalable de mise en location (Permis de Louer), en deux étapes :**

ETAPE 1 en année 1 de l'OPAH mise en place administrative de l'expérimentation (circuits, périmètre). Un périmètre de taille inférieure à celui de l'ORT sera tracé pour permettre des rythmes de relocation absorbables par le dispositif de visites techniques. Ce périmètre se concentrera sur des îlots à forte prévalence de dégradation, en veillant à ce que le nombre de logements locatifs englobés, sur la base des moyennes de rotation annuelle (18% du parc) n'excède pas les capacités de visite de la collectivité et de ses prestataires.

- **ETAPE 2** : la phase opérationnelle avec réalisation des visites.

- Sur un partenariat avec le pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne,
- Grâce l'appui du service communal LHI, et notamment le travail de médiation du référent, et du travail de visite dans le cadre du permis de louer du futur agent, dont le recrutement est prévu par le PLH

Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires bailleurs bénéficiant d'une allocation logement (identification des petits logements à loyer déterminé en fonction du potentiel ALS / ALF et des grands logements à loyer très faible) et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social. Un partenariat devra être mis en place en début d'opération avec l'opérateur de

la CAF réalisant les contrôles de décence des logements, pour transférer les rapports de chaque visite effectuée dans ce cadre à l'opérateur OPAH RU. Ce dernier signalera aussi systématiquement au PDLHI les situations d'habitat indignes repérées dans les logements locatifs visités pour que la CAF puisse envisager la mise en œuvre de la consignation des aides au logement ;

Un suivi des situations repérées et des mesures engagées sera réalisé en lien étroit avec le PDLHI. Tous les logements faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité et/ou d'insalubrité devront être pris en compte.

Le traitement des dossiers de mises aux normes des logements indignes nécessitera, dès le démarrage de l'OPAH-RU, une mise à plat des attributions respectives des partenaires, et la formalisation des modalités d'intervention dans le temps de chaque partenaire. L'échange d'informations entre partenaires, et ce à tous les stades d'avancement du dossier, devra à ce titre être la règle, pour une bonne synergie entre partenaires réunis au sein du PDLHI.

- Sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
- Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CLIC (Point d'information local dédié aux personnes âgées), le CCAS de Saint-Gaudens,
- Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage,
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation (situation / préconisations techniques / logique de projet / préconisations procédurales) seront proposées par l'équipe de suivi animation. En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention. Ces diagnostics seront présentés en Comité Technique pour validation des suites à donner.

Chaque diagnostic, illustré de plans-masses et de photographies de l'existant, précisera :

- Les caractéristiques fonctionnelles du logement et/ou de l'immeuble ;
- L'occupation du logement / bâtiment (Composition du ménage, statut d'occupation, ressources...) ;
- L'état des lieux technique de l'immeuble, du logement et les éventuels désordres constatés ;
- Un descriptif sommaire des travaux à réaliser ;
- La qualification de la situation (insalubrité, indécence, précarité énergétique, saturnisme...) ;
- Les solutions préconisées et le ou les protocoles d'action à envisager ;
- Les partenaires à mobiliser pour la bonne instruction du dossier ;
- La capacité financière du propriétaire occupant.

Le cas échéant, et en fonction de ces premiers éléments, une étude plus approfondie des situations, après validation préalable par le Comité Technique, intégrera :

- Une enquête sociale exhaustive auprès des propriétaires et des occupants ;
- Une identification des principales pathologies des immeubles ;
- Une définition des hypothèses d'intervention (voies coercitives, incitatives, outils opérationnels) ;
- Un bilan d'opérations prévisionnel en cas de pertinence d'emploi des outils de type THIRORI, ou RHI ;
- Une évaluation des travaux et des financements mobilisables ;
- Une fiche synthétique de traitement à l'immeuble ;
- Une modélisation 3D mettant en évidence les besoins de redistribution et ou de restauration des éclaircissements ;
- Une préenquête parcellaire sur base MAJIC 3 pour identifier les détenteurs des logements ;

- Des scénarios architecturaux argumentés à l'échelle de l'îlot, de l'immeuble et des logements.

Le cas échéant, les « travaux d'office » prescrits pour résoudre un problème d'insalubrité et/ou de mise en sécurité seront réalisés par la Ville de Saint-Gaudens ou l'État selon la nature des désordres. » : application de la réforme de la police des immeubles, ouvrages et installations au 1er janvier 2021.

3.4.2 Objectifs

- Fiches de repérage concernant **20 immeubles**
- 27 réhabilitations de logements très dégradés (2 PO + 25 PB conventionnés)
- Pour mémoire, les actions suivantes, décrites au titre d'autres volets, concourent au présent volet de l'OPAH-RU :

Les objectifs pour les propriétaires occupants (éligibles ANAH)

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux en logement très dégradé	#1	PO très modeste	1 logement
	#2	PO modeste	1 logement

Les objectifs pour les propriétaires bailleurs (éligibles ANAH)

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux en logement très dégradé	#8A	PB pour LC	20 logements
	#8B	PB pour LCTS	5 logements
Travaux en logement dégradé	#9	PB pour LC	5 logements
Travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat	#11A	PB pour LC	1 logement
	#11B	PB pour LCTS	1 logement

Aides complémentaires (non éligibles ANAH)

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux en logement très dégradé	#24	PB sans conventionnement	6 logements
Travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat	#26		2 logements

3.4.3 Critères d'évaluation

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre d'arrêtés de mise en sécurité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre de mises en demeure pour faire appliquer le RSD engagées avant et durant l'OPAH
- Nombre de ménages repérés et sources de repérage
- Nombre de dépôt de demande de déclaration de mise en location, nombre de visites réalisées
- Nombre de demande de déclaration de mise en location ayant fait l'objet d'un refus
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH et % par rapport aux objectifs : logements indignes ou très dégradés, coût moyen des travaux par logement
- Nombre de relogements provisoires
- Enquête satisfaction auprès des ménages bénéficiaires

3.5. Volet copropriété

Le cœur de Saint-Gaudens comprend une part significative d'immeubles en copropriété (33% des logements du périmètre sont situés dans des copropriétés).

L'étude pré opérationnelle n'a pas relevé a priori de copropriétés en difficulté. Si des copropriétés en difficultés sont identifiées en cours de programme, alors un avenant à la convention pourra être réalisé (liste des copropriétés, fiche par copropriété) avec le rajout d'un volet copropriétés en difficulté.

Cependant, dans les petites copropriétés de cœur de ville non inscrites au registre, et sans syndic professionnel, les enjeux d'accompagnement à la prise de décision se conjuguent aux enjeux techniques, avec une surreprésentation de la vacance et de la dégradation dans ce parc. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés. Identifiées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle par croisement du registre d'immatriculation et des bases fiscales, ces copropriétés feront l'objet d'une prise de contact par voie postale en direction de l'ensemble des détenteurs de lots d'habitation, en complément d'animations spécifiques.

Face à ces enjeux, et pour un impact optimal, il apparaît nécessaire de ne pas se cantonner aux seules copropriétés répondant aux critères de « fragilité », et de soutenir également :

- Des copropriétés éligibles à Ma Prime Rénov' copropriétés
- Des copropriétés volontaires pour des travaux de performance énergétique ne relevant pas d'une éligibilité Anah (cf volet énergétique);
- Des copropriétés engagées dans une amélioration de leur qualité résidentielle, en complément ou non de travaux de performance énergétique.

3.5.1. Descriptif du dispositif principal

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

- **Contact avec des copropriétés non structurées** par voie postale sur base MAJIC III
- Mission de **sensibilisation à la structuration** à travers :
 - **Rencontres avec les acteurs copro** (syndics, conseillers syndicaux, agences immobilières, notaires du secteur, réunions publiques...)
 - **Permanences de conseil** à la gestion et structuration
 - **Accompagnement à l'immatriculation**

3.5.2. Objectifs

Sans objet

3.5.3 Critères d'évaluation

- Nombre de copropriétés immatriculées avant et après l'OPAH

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux de l'OPAH-RU s'articule directement avec les thématiques transversales du programme ORT, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimaux.

Ce volet OPAH-RU est indissociable du contexte national de financement et de conseil public sur la rénovation énergétique (programme Habiter Mieux, MaPrimeRénov', réseau Faire) ainsi que du réseau d'acteurs locaux déjà engagés dans l'animation de l'écosystème de la rénovation énergétique (SLH, conseiller du Guichet unique de la Rénovation Énergétique du Comminges). Les collectivités s'engagent également à accompagner les ménages hors plafond Anah modeste et très modeste, en abondant les montants de Ma Prime Renov' ouverte à tous les propriétaires sans conditions de ressources.

Pour les logements en copropriété, le dispositif mis en œuvre vise à accompagner les travaux de performance énergétique sur parties communes de **30 logements** en copropriétés éligibles aux aides de l'Anah.

En cas d'étude sur une copropriété équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises. Des actions de formation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique seront menées durant l'opération. Elles pourront utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négociés en matériaux ou en sanitaire chauffage.

Plus globalement, en synergie avec le PIG et le guichet rénov-Occitanie, des actions de communication et des événements à destination des entreprises de chauffage et des entreprises de la rénovation énergétique seront engagées.

La problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique et ou ne requérant pas de niveau de performance ou de gain énergétique pour l'obtention d'une aide financière.

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, particulier avec :

- Les services du département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- Les travailleurs médico-sociaux : dans le cadre du PIG Ecorénov', des actions d'information auprès des travailleurs sont en train d'être menées pour améliorer le repérage des situations de précarité énergétique et la bonne articulation avec les opérateurs ANAH. Cette organisation en cours de structuration transposée dans le cadre de l'OPAH RU de Saint-Gaudens.
- Le CIAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes :

- #3 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de performance énergétique
- #4 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de performance énergétique
- #7 Propriétaires occupants éligibles à MaPrimeRenov', sans conditions de ressources
- #10 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration des performances énergétiques avec conventionnement social
- #13 Copropriété fragile qui améliore la performance énergétique
- #15 Travaux en parties communes de copropriété non fragile
- #19 Rétablissement d'accès indépendant aux étages d'habitation au-dessus d'un RDC commercial
- #25 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration des performances énergétiques sans conventionnement social
- #23 Copropriété non fragile ou monopropriété qui engage des travaux dans les parties communes

3.6.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera **66 logements** :

Projets propriétaires occupants avec aides Anah

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	#3	PO très modeste	5 logements
	#4	PO modeste	2 logements
	#7	PO Ma Prime Renov' hors plafond modeste et très modeste	6 logements

Projets propriétaires bailleurs

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	#10	PB pour LC	3 logements
	#25	PB sans conventionnement	5 logements

Projets copropriétés

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Amélioration des performances énergétiques (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique	#13	Copropriétés éligibles à Ma Prime Renov'	30 logements
Travaux en parties communes	#23	Copropriété non fragile ou monopropriété	15 logements

Le conditionnement des aides financières à une composante de travaux visant un gain énergétique concernera au total **160 logements** (dont 46 soutenus par l'ANAH) :

- Les 66 logements précédemment cités
- 40 logements Propriétaire Bailleur conventionnés (#8, #9, #10, #11, #12) *soutenus par l'ANAH* ;
- 60 logements Propriétaire Bailleur éligibles à l'avantage « Denormandie »
- 14 logements Propriétaire Occupant (#1, #2, #5, #6) *soutenus par l'ANAH* ;

3.6.3 Critères d'évaluation

- Gain de performance énergétique moyen PO et PB
- Nombre d'opération avec mobilisation de matériaux bio sourcés
- Evolution du nombre de dossiers FSL énergie avant et après OPAH-RU
- Nombre de projets de rénovation énergétique abandonnés pour non-compatibilité avec les dispositions de protection du patrimoine
- Sur la base des évaluations énergétiques après travaux tonne équivalent pétrole économisé sur un pas de temps de 10ans suite à l'OPAH-RU
- Sur la base des évaluations énergétiques après travaux tonne équivalent CO2 économisé sur un pas de temps de 10ans suite à l'OPAH-RU
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires

Pour les copropriétés :

- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet de travaux énergétiques en partie communes
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'autres travaux en parties communes
- Nombre de copropriétés avec combinaison de projets en parties communes et parties privatives
- Nombre de PO bénéficiaires de subvention en réduction de leur quote-part de travaux de copropriétés

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de l'agglomération de Saint-Gaudens au sein de l'espace régional et du cœur de Saint-Gaudens au sein de l'agglomération invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet immobilier de la présente convention OPAH-RU intégrera à la fois une mobilisation des aides de l'ANAH et du Conseil Départemental à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement, mais aussi des dispositifs spécifiques complémentaires concourant directement à l'accessibilité, comme notamment le soutien à la création d'un logement de plain-pied à la place d'un local commercial.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et leurs opérateurs AMO seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

Par ailleurs, le délégataire des aides à la pierre exigera systématiquement, lors des demandes d'avis préalables propriétaires bailleurs, que les logements réhabilités en RDC soient adaptés à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, sauf contraintes techniques avérées par l'opérateur d'OPAH RU.

Accompagnement en ingénierie

Dans le cadre des projets d'adaptation, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe opérationnelle pour évaluer :

- Le niveau de handicap de l'occupant ;
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- Les capacités financières de réalisation des travaux, au regard de l'ensemble des aides existantes mobilisables.

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

- Contact avec **les Caisses de retraite et MDPH**
- Contact avec **France Handicap**
- Contact avec **les opérateurs AMO**
- **Lien avec les équipes APA** (allocation personnalisée autonomie) et **MAIA, SSIAD, SAAD**
- **Information diffusée auprès des clubs seniors**
- Accompagnement en ingénierie intégrant un **diagnostic à effectuer** dans le logement pour évaluer les besoins et obstacles

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes :

#5 #6 PO modeste ou très modeste en perte d'autonomie

#12 PB réalisant une transformation d'usage créant un logement accessible et conventionné en RDC

#16 PO hors plafond Anah réalisant des travaux d'adaptation à l'âge / au handicap

#26 PB réalisant une transformation d'usage créant un logement accessible en RDC

3.7.2 Objectifs

Accompagnement social, technique et financier de projets d'adaptation concernant **20 logements** :

Les objectifs pour les propriétaires occupants (éligibles ANAH)

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie	#5	PO très modeste	3 logements
	#6	PO modeste	2 logements

Les objectifs pour les propriétaires bailleurs (éligibles ANAH)

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Transformation d'usage (local commercial qui devient un logement de plein pied)	#12	PB pour LC	5 logements

Les objectifs d'aides complémentaires

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie	#16	PO non éligibles ANAH	10 logements
Transformation d'usage	#26	PB sans conventionnement	2 logements

(local commercial qui devient un logement de plein pied)			
--	--	--	--

3.7.3 Critères d'évaluation

- Nombre de personnes maintenues à domicile
- Age moyen des bénéficiaires de l'OPAH-RU et âge moyen des propriétaires réalisant des travaux d'adaptation
- Nombre de diagnostics autonomie effectués
- Nombre de logements adaptés dans le cadre de retours d'hospitalisation
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de Saint-Gaudens répond notamment à trois impératifs : le **maintien des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la **recherche de mixité et d'équilibre de peuplement**, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Les objectifs propriétaires occupants de l'OPAH Ru contribuera à la situation de l'amélioration de la qualité de vie de 20 ménages à faibles ressources.

Les objectifs propriétaires bailleurs permettront un double impact social : création de 40 logements conventionnés de cœur de ville accueillant des ménages à faibles ressources et création de références positives facilitant le départ d'occupants de logements privés à loyers libres bon marché mais de mauvaise qualité.

L'appui de l'ADIL de Haute-Garonne pourra également être recherché en complément de l'accompagnement opéré par l'équipe de suivi-animation sur les thématiques suivantes :

- Rapports locatifs et droit de la location, notamment dans le cas d'accompagnement de réhabilitation de logements locatifs occupés
- Financements d'opérations d'accession-amélioration
- Fiscalité et droit immobilier

Au regard des enjeux d'accueil de population très présents en cœur de ville, et en contrepoint, il est tout aussi important d'**assurer le maintien dans le cœur de ville dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà**. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi animation reposera sur une logique « **le projet d'abord** » au travers de laquelle l'attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières. La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas privilégier l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant à la rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage à l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé à la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire, avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.

Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir **d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion**.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles

mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

3.8.1 Descriptif du dispositif

>> Les actions de relogements temporaires et définitifs

Les opérations de relogement auront pour objectif :

- * l'identification du besoin de relogement et de sa durée, sur la base d'un diagnostic social pré-établi par l'opérateur,
- * la recherche d'un nouveau logement : constitution du dossier de relogement et sollicitation des bailleurs privés et publics ;
- * la préparation du relogement avec le ménage ;
- * le suivi post-relogement, afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien.

>> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux lourds dans le cadre de l'OPAH-RU, sera actionnée autant que de besoin, en lien avec le CCAS de Saint-Gaudens et le service Habitat de la 5C. Il s'agira de proposer au ménage un soutien organisationnel et au montage financier tout au long de la réalisation du projet :

- aide à la sollicitation d'entreprises,
- aide à la constitution du dossier auprès des services compétents,
- aide à l'organisation du ménage préalablement au démarrage des travaux,
- recherche de solutions ou aides pour financer le reste-à-charge (micro crédit, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF pour les allocataires avec enfant,)
- aide et secours du fonds de solidarité logement de la Haute-Garonne, subventions et prêts CAF. Des solutions de financements pour les ouvertures de compte le cas échéant et pour les frais de déménagement seront envisagés avec un recours au FSL Accès.

Des contacts seront pris avec les bailleurs sociaux détenteurs de logements à Saint-Gaudens (OPH 31, Erilia, ICF Habitat, Promologis, Les Chalets) pour identifier les possibilités de relogement temporaires ou permanents des occupants de logements concernés par des travaux lourds. Les bailleurs seront sollicités pour identifier leurs procédures en matière de bail précaire et de logement tiroir.

Cette logique se manifestera au travers des éléments suivants :

Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de la Haute-Garonne (FSL et équipes APA), le CCAS de Saint-Gaudens, le CLIC du La Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale ;

Un suivi animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. La présente OPAH RU permettra de produire **40 logements conventionnés** tous projets confondus (#8 à #12) et d'accompagner **20 ménages à faibles ressources** (#1 à #6). De plus, la mise en place des **primes pour la sortie de vacance** est totalement compatible avec l'auto-réhabilitation, solution souvent choisie par les ménages aux ressources modérées afin de rénover des logements à moindre coût.

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

- Partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles (CD31, CCAS, CLIC)
- Lien avec les référents sociaux de secteur
- Communication à destination de ces ménages

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes :

#1 à #6 Accompagner les ménages à faibles ressources : projets PO modestes et très modestes
#8 à #12 Produire du logement conventionné : projets PB sous conditions de conventionnement
#22 #23 Primes pour la sortie de vacance

3.8.2 Objectifs

Objectifs pour les propriétaires occupants : 20 logements

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux en logement très dégradé	#1	PO très modeste	1 logement
	#2	PO modeste	1 logement
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	#3	PO très modeste	5 logements
	#4	PO modeste	5 logements
Travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie	#5	PO très modeste	5 logements
	#6	PO modeste	2 logements

Les objectifs pour les propriétaires bailleurs : 40 logements

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Travaux en logement très dégradé	#8A	PB pour LC	20 logements
	#8B	PB pour LCTS	5 logements
Travaux en logement dégradé	#9	PB pour LC	5 logements
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	#10	PB pour LC	3 logements
Travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat	#11A	PB pour LC	1 logement
	#11B	PB pour LCTS	1 logement
Transformation d'usage	#12	PB pour LC	5 logements

Les objectifs pour les aides complémentaires (non éligibles ANAH)

Descriptif travaux		Public cible	Objectifs sur 5 ans
Prime pour la sortie de vacance	#17	PO	10 logements
Prime pour la sortie de vacance	#18	PB	25 logements

3.8.3 Critères d'évaluation

- Taux d'effort de paiement du reste à charge des bénéficiaires
- Taux d'effort moyen des locataires emménagés dans les logements réhabilités par l'OPAH (rapport revenus/loyer)
- Nombre de bénéficiaires FSL accès logés
- Résultats de l'enquête satisfaction auprès des occupants des logements réhabilités par l'OPAH

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes de l'ORT.

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Saint-Gaudens un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une orientation des porteurs de projets vers les services ADS, l'UDAP 31 et le CAUE. L'architecte conseil de la ville de Saint-Gaudens joue également un rôle indispensable d'interface avec les particuliers afin de garantir la qualité des projets et le respect des caractéristiques patrimoniales.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH, la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, la ville de Saint-Gaudens et Action Logement permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Par ailleurs, un dispositif sans précédent en direction des terrasses et espaces extérieurs privatifs permettra de soutenir des projets articulant espace privé et espace public dans une logique de végétalisation, de nature en ville, et d'embellissement dans le respect du secteur de sauvegarde lié aux monuments historiques. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur espace public engagées dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire pour lutter contre les îlots de chaleur (points d'eau) et réaménager les espaces publics.

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'ensemble du périmètre OPAH-RU étant concerné par la zone de protection des abords d'un monument historique, chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- **Une ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- **Un partenariat étroit** avec l'UDAP, qui sera facilité par une logique de suivi animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets ou les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, notamment au moyen de modélisations 3D, avant d'approfondir les options de projet. Ce point sera particulièrement important pour les travaux de création d'espaces extérieurs ou les reconversions de RDC commerciaux en cœur de ville ;
- **Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques**
- **La mobilisation le cas échéant du dispositifs fiscaux Denormandie, Malraux et Monuments Historiques**

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 de l'opération :

- Partenariat étroit avec l'UDAP pour instaurer un dialogue en amont du projet
- Mobilisation de l'architecte conseil de la ville de Saint-Gaudens
- Communication pour la mobilisation des aides aux travaux spécifiques (création d'extérieurs, démolition d'annexes...)
- Diffusion d'une charte basée sur le diagnostic ZPPAUP

Actions coercitives pouvant être mises en place par les collectivités :

- Injonctions et mise en demeure au titre de la protection du patrimoine

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes :

#14 Campagne de ravalement incitative des façades

#21 Démolition d'annexe ou dépendances pour aération d'un cœur d'îlot

#22 Création / recréation de terrasses et espaces extérieurs privatifs de qualité.

3.9.2 Objectifs

- 20 logements PO (#1 à #6) + 40 logements locatifs (#8 à #12) + 30 logements en copropriété (#13) aidés sous condition de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES
- 15 façades ravalées
- 3 garages ou locaux annexes vétustes démolis
- 5 créations de terrasses et d'espaces extérieurs privatifs

3.9.3 Critères d'évaluation

- Nombre d'immeubles réhabilités dans le périmètre de protection MH
- Surcout moyen de travaux lié au respect des préconisations patrimoniales
- Nombre de réhabilitation avec restitution d'éléments architecturaux (modénatures, volets, lambrequins, dauphin...)
- Nombre de procédures engagées pour non-respect des dispositions patrimoniales (mise en demeure, exécution d'office)
- Nombre d'enseignes déposées/reposées conformes
- Nombre d'enseignes déposées
- Nombre de logements restitués suite à fusion
- Nombre de projet intégrant une végétalisation
- Nombre de DP travaux ravalement de façades avant et durant OPAH

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ORT notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du centre-ville de Saint-Gaudens.

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.
- L'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 5,3 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local ;
- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe les rues commerçantes et espaces publics majeurs de Saint-Gaudens, l'OPAH-RU concourt également fortement à une évolution positive de l'image du cœur commercial de la commune ;
- Au travers d'actions d'acquisition par la collectivité et réemploi de commerces, engagées préalablement à l'OPAH-RU, et qui se poursuivra durant celle-ci ;
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise du cœur de ville, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique.

Dès la première année de l'opération, l'équipe de suivi animation organisera des temps événementiels à destination des professionnels du bâtiment et artisans type « petit déjeuner de l'immobilier » en lien avec la CCI et la CMA.

3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de 5,3 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants).
- Poursuite des interventions foncières de la Ville et ses partenaires sur les cellules commerciales vacantes (actions coercitives).

3.10.3 Critères d'évaluation

- Nombre de professionnels et artisans du bâtiment participant aux temps événementiels de l'OPAH
- Nombre d'immeubles mixtes (commerces / activités/ logements) réhabilités
- Montant total des travaux déclenchés
- Montant total des travaux déclenchés au bénéfice d'artisans locaux implantés dans la 5C
- Enquête chiffre d'affaire auprès des artisans de la 5C

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **190 logements** minimum (bénéficiaires Denormandie non inclus), répartis comme suit :

- requalification de 40 logements occupés par leur propriétaire
- requalification de 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 60 logements inclus dans des copropriétés bénéficiant de travaux en parties communes
- 15 façades ravalées
- 40 logements sortis de vacance (PO ou PB)
- 5 commerces / locaux d'activité transformés en logements locatifs conventionnés
- 5 logements dotés d'espaces extérieurs privatifs
- 2 grands logements créés suite à la fusion de petits appartements

Une évaluation à mi-parcours permettra un réajustement de la répartition et/ou du niveau d'ambition des objectifs, si nécessaire.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH – 90 logements

Les objectifs globaux sont évalués à **90 logements** minimum, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 30 logements inclus dans 5 copropriétés fragiles

A titre expérimental, la part éligible des logements concernés par 5 ravalements de façades.

Une évaluation à mi-parcours permettra un réajustement de la répartition et/ou du niveau d'ambition des objectifs, si nécessaire.

Objectifs de réalisation de la convention

Projets éligibles aux aides de l'Anah

	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	2	3	4	3	2	14
dont logements indignes ou très dégradés	0	0	1	1	0	2
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	2	1	1	7
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1	1	1	1	5
Logements de propriétaires bailleurs	7	8	9	9	7	40
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	15	15	30
Total des logements Habiter Mieux	8	10	12	26	23	79
dont PO	1	2	3	2	1	9
dont PB	7	8	9	9	7	40
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	15	15	30

Projets potentiellement éligibles aux aides de l'Anah, dans un cadre expérimental, sous réserve d'appréciation à l'unité dans le cadre des dispositions du décret du 22 mai 2019

Façades (estimation de la part de façades éligibles Anah) = objectif total / 6	1	1	1	1	1	5
---	----------	----------	----------	----------	----------	----------

* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 6ème années.

A ces objectifs s'ajoutent ceux relatifs aux projets de recyclage foncier pour lesquels une mobilisation de l'ANAH pourrait être requise en fonction de la procédure retenue par la collectivité.

Dossiers avec aides aux travaux non pris en compte dans l'enveloppe ANAH

	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
RÉSORPTION DE VACANCE	4	10	10	9	7	40
dont PRIME VACANCE PO	1	3	3	2	1	10
dont PRIME VACANCE PB	3	6	6	5	5	25
dont RETABLISSEMENT ACCES ETAGES	0	1	1	2	1	5
PREVENTION DE VACANCE	0	8	10	12	10	40
dont FUSIONS DE LOGEMENTS	0	0	0	1	1	2
dont DEMOLITION ANNEXE AERATION	0	0	1	1	1	3
dont CREATION ESPACE EXT PRIVATIF	0	1	1	2	1	5
dont COPRO NON FRAGILE ou MONOPROPRIETE TRAVAUX PARTIES COMMUNES	0	7	8	8	7	30
PO HORS PLAFONDS	3	8	7	5	3	26
SORTIE DE DEGRADATION	1	3	3	2	1	10
TRAVAUX D'ADAPTATION AGE ou HANDICAP	1	3	3	2	1	10
ABONDEMENTS MA PRIME RENOV'	1	2	1	1	1	6
PB HORS CONVENTIONNEMENT	2	4	4	3	2	15
SORTIE DE DEGRADATION	1	1	1	2	1	6
AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE	1	1	1	1	1	5
PROCEDURE SECURITE / DECENCE	0	1	1	0	0	2
TRANSFORMATION D'USAGE	0	1	1	0	0	2

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **1 196 774,00 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
total	184 015,33 €	217 798,63 €	260 494,93 €	298 444,78 €	236 020,33 €	1 196 774,00 €
dont aides aux travaux	150 142,00 €	182 589,00 €	223 949,00 €	262 567,00 €	202 147,00 €	1 021 394,00 €
dont aides à l'ingénierie	33 873,33 €	35 209,63 €	36 545,93 €	35 877,78 €	33 873,33 €	175 380,00 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation) et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la 5C pour l'opération sont de 590 458,00 €, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

5C						
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	55 583,33 €	72 258,33 €	77 816,67 €	155 633,33 €	138 958,33 €	500 250,00 €
dont résiduel TTC ingénierie	9 020,80 €	18 041,60 €	18 041,60 €	18 041,60 €	18 041,60 €	90 208,00 €

5.3. Financements de la ville de Saint-Gaudens

5.3.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la ville de Saint-Gaudens pour l'opération sont de 668 600,00 € selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

VILLE						
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	70 166,67 €	91 216,67 €	98 233,33 €	196 466,67 €	175 416,67 €	631 500,00 €
dont résiduel HT ingénierie	7 420,00 €	7 420,00 €	7 420,00 €	7 420,00 €	7 420,00 €	37 100,00 €

5.4. Autres partenaires

- Action Logement,
- La Région Occitanie ;
- Le Département de la Haute Garonne,

Règles d'application des aides financières sur fonds propres du Conseil départemental

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes découlent du règlement départemental d'intervention pour les aides à l'amélioration de l'habitat approuvé par délibération de la Commission permanente du Conseil départemental du 27 mai 2021 et de ses avenants ultérieurs éventuels.

Le Conseil départemental apportera une aide sur ses fonds propres, dans les conditions précisées dans le règlement départemental :

- Aux propriétaires occupants très modestes qui réalisent des travaux d'amélioration éligibles aux aides de l'ANAH
- Aux propriétaires bailleurs qui s'engagent dans un conventionnement social ou très social et qui réalisent des travaux éligibles aux aides de l'ANAH.
- Aux copropriétaires occupants très modestes dont la copropriété a voté des travaux sur parties communes éligibles aux aides de l'ANAH à destination des syndicats de copropriétaires.

Le règlement départemental prévoit également une subvention au maître d'ouvrage pour le suivi-animation des

OPAH RU à hauteur de 30% du coût HT de la mission, la subvention étant plafonnée à 15 000 €.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels d'autorisation d'engagement sur les fonds propres du Conseil départemental de la Haute-Garonne pour l'opération sont de **287 700,00 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Total	42 600,00 €	48 200,00 €	55 700,00 €	76 100,00 €	65 100,00 €	287 700,00 €
dont aides aux travaux	27 600,00 €	33 200,00 €	40 700,00 €	61 100,00 €	50 100,00 €	212 700,00 €
dont HT ingénierie	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	75 000,00 €

Par ailleurs, le Département, et plus particulièrement les travailleurs médico-sociaux de la Maison des Solidarités de Saint-Gaudens, travailleront en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage et l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH RU pour le repérage des situations d'habitat indigne et/ou de grande précarité énergétique, ainsi que pour l'accompagnement social des occupants les plus précaires du périmètre.

En tant que délégataire des aides de l'Etat à la production de logements locatifs sociaux, un lien sera fait avec les opérateurs HLM susceptibles de pouvoir intervenir sur le territoire au cas où les études qui seront approfondies dans le cadre de l'OPAH RU sur certains immeubles ou îlots viendraient à confirmer la pertinence d'un portage de certaines opérations de réhabilitation par ce type d'opérateurs.

- **L'établissement Public Foncier**, qui sera un partenaire de l'opération tout particulièrement au titre des opérations de recyclage foncier ;

Des participations financières nouvelles, spécifiques au cœur de ville, pourront être définies par ces partenaires au cours des cinq années d'animation de l'OPAH-RU. Le cas échéant, un avenant à la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) valant OPAH-RU sera réalisé afin de préciser les montants alloués et les règles d'intervention desdits partenaires.

Article 6 – Engagements complémentaires

Sans objet

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage permettra d'apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du SCoT et du PLH notamment en matière de production d'offre logement par sa résorption de vacants.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités de pilotages seront mis en place : un comité de pilotage technique et un comité de pilotage stratégique.

- Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :
 - Ville de Saint-Gaudens
 - La Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges
 - État
 - ANAH
 - Conseil Départemental
 - UDAP
 - EPF
 - Partenaires et prestataires de suivi-animation

- Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :
 - Ville de Saint-Gaudens
 - Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges
 - Région Occitanie
 - EPF
 - État
 - UDAP
 - ANAH
 - Conseil Départemental
 - Action logement
 - Partenaires et prestataires de suivi-animation
 - Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...),
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades,

- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...),
- Sur tout autre question si la création d'une commission se justifie.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « le projet d'abord ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

7.2.1. Équipe de suivi-animation

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir à l'accueil de populations nouvelles en cœur de ville, au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes en cœur de ville, à la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine de Saint-Gaudens dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans le périmètre d'opération, le suivi animation de l'OPAH RU aura vocation à informer, orienter les porteurs de projets, dans une logique d'intégration de l'ensemble des possibilités de soutien technique et financier y compris hors OPAH-RU, notamment les dispositifs de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, de la Ville de Saint-Gaudens du Département de la Haute-Garonne, ou encore d'Action Logement.

Dans cette logique, l'équipe de suivi animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué en introduction à la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Saint-Gaudens se structurent en 3 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération**
- **B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en « blocs » de suivi animation » :
 - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH**
 - **L'accompagnement des scénarios de projets** concernés par un système d'aide complémentaire
 - **L'accompagnement et l'orientation des projets mobilisant l'avantage fiscal Denormandie**

- **Les opérations de recyclage foncier** (volet urbain) destinées à changer le sort des immeubles les plus dégradés et stratégiques ainsi que celui de leurs occupants. Ce volet inclut des études de faisabilité et de calibrage sur 5 immeubles à partir du premier semestre de l'année 1.
- **Les interventions en renouvellement urbain**
 - La mise en place et l'expérimentation de la **déclaration de mise en location** (Permis de Louer),
 - Les **interventions en copropriétés** pour des travaux d'immeubles éligibles
 - Les **campagnes de ravalement de façades**
- **C/ Un volet expérimental de soutien à l'émergence, à la conception et à la réalisation de projets sur mesure reposant sur une ingénierie de conception et de coaching de haut niveau et sur l'obtention d'un levier économique maximal**

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi animation prendra en compte ces 4 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement. En particulier, la rémunération qui sera associée aux résultats obtenus, c'est-à-dire avec une part variable importante. Cette logique de rémunération permettra d'atteindre les objectifs d'une OPAH-RU qui se veut ambitieuse.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'ANAH.

Les opérations de recyclage foncier incluses dans le volet C seront réalisées au cas par cas par la Ville en partenariat étroit avec l'Anah, Action Logement, l'EPF, en l'absence de solutions privées...

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 4 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public dans un local en cœur de ville pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. Ces actions à large spectre intégreront l'accueil, l'information et le conseil apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH-RU. Elles incluront également l'orientation vers les interlocuteurs appropriés des porteurs de projet hors périmètre et vers le volet C des porteurs de projets non éligibles aux financements de l'OPAH-RU mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU. La 5C prévoit de mettre en place une « Maison de l'Habitat », sorte de guichet unique sur la thématique de l'habitat et de la rénovation, où se dérouleront les permanences OPAH, mais également l'articulation avec les autres dispositifs et services existants (Service Local de l'Habitat, animation du PIG, CAUE et architecte conseil de la ville de Saint-Gaudens, Espace Info Energie...).

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions de repérage, notamment des logements dégradés ou nécessitant une rénovation énergétique, en lien avec l'expérimentation de la déclaration préalable de mise en location.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement le cas échéant.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Propriétaires bailleurs : Accompagnement jusqu'aux conventions et la mise en service des logements, appui à la rédaction des conventions, calcul des loyers, visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demande de financement, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions. L'accompagnement prévoira le cas échéant une modélisation des projets.
- Propriétaires occupants : Accompagnement dans la relation avec les professionnels de l'artisanat, accompagnement jusqu'à la visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demandes de financements, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions. L'accompagnement prévoira le cas échéant une modélisation des projets.
- Après accord de la CNLHI, réalisation des études de faisabilité et de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier. La réalisation de ces études s'appuiera sur les études d'opportunité réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU.
- Le cas échéant pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure coercitive, accompagnement de la Ville de Saint-Gaudens et ses partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...) ;
 - La définition des projets de restauration (en mettant à profit les études d'opportunité réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU) ;
 - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière ;
 - Le relogement provisoire ou définitif des occupants ;
 - Le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage technique et stratégique sur l'état d'avancement de l'opération.

CES MISSIONS PORTERONT SUR L'ENSEMBLE DU PROGRAMME D' ACTIONS DE L'OPAH-RU

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les équipes de suivi-animation veilleront à assurer une coordination opérationnelle étroite avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Ville de Saint-Gaudens, de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, du Département de la Haute-Garonne, et de la Région Occitanie.
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ANRU, EPFL, Action Logement...),
- les instructeurs ADS / UDAP – ABF,
- les opérateurs actifs sur le territoire tels que l'association « Un logement pour Revivre » subventionnée par le Conseil Départemental agréée en maîtrise d'ouvrage d'insertion ou l'Agence Immobilière sociale Soliha Pays d'Oc pour l'intermédiation locative.

La mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » au sein de l'OPAH-RU sera dévolue à l'équipe de suivi-animation « classique ».

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

7.3.2. Evaluation et suivi des actions engagées

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à l'article 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Evaluation de la mission d'animation

L'équipe de suivi-animation en régie et l'opérateur tiers présenteront en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage
- Le respect du plan de communication
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant

- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.

Le suivi en continu

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile ;
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national ;
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés ;
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- D'identifier le recours aux prêts sociaux ;
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Ville, à la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

La Ville de Saint-Gaudens se dotera également d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteint à 80 %.

Sur alerte de l'équipe de suivi animation, la Ville de Saint-Gaudens informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi animation et soumis à la validation préalable de la Ville de Saint-Gaudens.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif

- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux)
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...)
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs
 - Du respect du plan de communication
 - De l'engagement de chacun des partenaires
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins
 - De l'impact environnemental
 - De l'impact social
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.)
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'ANAH pour une poursuite des actions.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat, sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Le cas échéant, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Les logos de la communauté de communes Cœur Coteaux Comminges et de la ville de Saint-Gaudens devront figurer sur tous les supports de communication et d'information, après validation par les deux collectivités.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'ANAH.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'ANAH.

Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'ANAH.

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, le **Département de la Haute-Garonne**, et **Action Logement**.

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter de sa signature par tous les partenaires.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Par exemple, la convention pourra faire l'objet d'avenants pour prendre en compte des participations financières nouvelles des partenaires ou d'éventuelles nouvelles aides de l'ANAH. La convention pourra également faire l'objet d'avenants portant sur le périmètre de projet.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

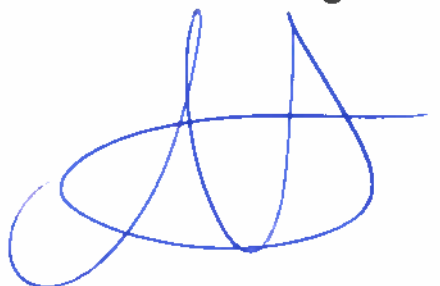
Fait en 4 exemplaires à Saint-Gaudens, le 14 JUIN 2022

Ville de Saint-Gaudens



Monsieur Jean-Yves DUCLOS
Maire

**La Communauté de
communes Cœur & Coteaux
Comminges**



Madame Magali GASTO-OUSTRIC
Présidente

Agence Nationale de l'Habitat



représenté en application de la convention de
délégation de compétence par Monsieur Georges
MERIC, Président du Conseil départemental de la
Haute-Garonne

**Conseil Départemental de la
Haute-Garonne**



Représenté par Monsieur Georges MERIC,
Président

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Un fichier SIG du périmètre sera transmis à l'Anah par voie dématérialisée.

Liste de parcelles situées dans le périmètre

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Opération Programmée de Renouvellement Urbain "Cours de ville en Comminges" 2022-2027												
Tableau des aides financières du dispositif												
Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat												
Références	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAHRU	destinataires	périmètre	éligibilité Anah requise	nature de l'aide	Anah	Primes Anah ex "Habiter Mieux"	CC Cœur et Coteaux Comminges	Ville de Saint-Gaudens	Taux de subvention du Conseil Départemental 31	plafond des dépenses subventionnables	écritement
#1	travaux lourds et ou de sortie d'insalubrité éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Propriétaires Occupants éligibles Anah "très modestes"	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	60%	20% sur le montant HT prime plafonnée à 4000 €	10%	10%	10% du plafond Anah	50 000,00 €	100% travaux recevables
#2	travaux lourds et ou de sortie d'insalubrité éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Propriétaires Occupants éligibles Anah "modestes"	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	50%	20% sur le montant HT prime plafonnée à 2000 €	10%	10%		50 000,00 €	100% travaux recevables
#3	travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Propriétaires Occupants éligibles Anah "très modestes"	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	50%	10% sur le montant HT prime plafonnée à 4000 €	5%	5%	10% du plafond Anah	20 000,00 €	80% travaux recevables
#4	travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Propriétaires Occupants éligibles Anah "modestes"	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	35%	10% sur le montant HT prime plafonnée à 2000 €	5%	5%		20 000,00 €	80% travaux recevables
#5	travaux pour l'autonomie de la personne éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Propriétaires Occupants éligibles Anah "très modestes"	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	50%	S dossier énergie + autonomie : 20% des travaux énergie, prime plafonnée à 4000€	5%	5%	20% du coût HT des travaux adaptation + 10% du coût HT énergétique s'il y en a dans la limite d'un plafond global de 20 000€	20 000,00 €	100% travaux recevables
#6	travaux pour l'autonomie de la personne éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Propriétaires Occupants éligibles Anah "modestes"	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	35%	S dossier énergie + autonomie : 20% des travaux énergie, prime plafonnée à 2000€	5%	5%		20 000,00 €	80% travaux recevables
#7	travaux d'amélioration de la performance énergétique	Propriétaires Occupants éligibles Ma Prime Renov	OPAH-RU	OUI	Prime forfaitaire selon plafonds de ressources	Forfait selon travaux		10% du montant HT des factures actées des travaux ou de matériaux	10% du montant HT des factures actées des travaux ou de matériaux		10 000,00 €	80% travaux recevables

Opération Programmée de Renouvellement Urbain "Cœurs de ville en Comminges" 2022-2027												
Tableau des aides financières du dispositif												
Propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat												
Références	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAHRU	destinataires	périmètre	éligibilité Anah requise	nature de l'aide	Anah	Primes Anah	CC Cœur et Coteaux Comminges	Ville de Saint-Gaudens	Taux de subvention du Conseil Départemental 31	plafond des dépenses subventionnables	écrêtement
#8A	très dégradé travaux lourds et ou de sortie d'insalubrité éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Bailleurs éligibles Anah avec conventionnement LCS	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	45%	prime 1 500€	10%	10%	2 500€ ou 3 500€ par logement*	1250€HT /m² dans la limite de 80m² par logement	80% travaux recevables
#8B	très dégradé travaux lourds et ou de sortie d'insalubrité éligibles aux aides de l'Anah à ce titre.	Bailleurs éligibles Anah avec conventionnement LCTS	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	45%	prime 1 500€	10%	10%	3 500€ ou 3 500€ par logement*	2250€HT /m² dans la limite de 80m² par logement	80% travaux recevables
#9	"dégradé" (travaux éligibles aux aides de l'Anah à ce titre)	Bailleurs éligibles Anah avec conventionnement LCS	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	25%	prime 1 500€	10%	10%	4 500€ ou 3 500€ par logement*	750€HT /m² dans la limite de 80m² par logement	80% travaux recevables
#10	travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles aux aides de l'Anah à ce titre	Bailleurs éligibles Anah avec conventionnement LCS	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	25%	prime 1 500€	10%	10%	5 500€ ou 3 500€ par logement*	750€HT /m² dans la limite de 80m² par logement	80% travaux recevables
#11A	travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence et éligibles aux aides de l'Anah à ce titre	Bailleurs éligibles Anah avec conventionnement LCS	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	35%		10%	10%	6 500€ ou 3 500€ par logement*	750€HT /m² dans la limite de 80m² par logement	80% travaux recevables
#11B	travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence et éligibles aux aides de l'Anah à ce titre	Bailleurs éligibles Anah avec conventionnement LCTS	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	35%		10%	10%	7 500€ ou 3 500€ par logement*	750€HT /m² dans la limite de 80m² par logement	80% travaux recevables
#12	travaux de transformation d'usage éligibles aux aides de l'Anah à ce titre	Bailleurs éligibles Anah avec conventionnement LCS	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	25%	prime 1 500€	10%	10%	8 500€ ou 3 500€ par logement*	750€HT /m² dans la limite de 80m² par logement	80% travaux recevables
*prime doublée en cas de recours du bailleur à un organisme agréé IML et droit de réservation au Département												

Opération Programmée de Renouvellement Urbain "Cœurs de ville en Comminges" 2022-2027												
Tableau des aides financières du dispositif												
Copropropriétés éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat - aides aux syndicats pour travaux sur parties communes												
Références	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAHRU	destinataires	périmètre	éligibilité Anah requise	nature de l'aide	Anah	Prime Anah Habiter Mieux	CC Cœur et Coteaux Comminges	Ville de Saint-Gaudens	Conseil Départemental	plafond des dépenses subventionnables	écrêtement
#13	travaux de performance énergétique en parties communes de copropriétés éligibles aux aides l'Anah à ce titre	syndics de copropriété	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'Anah + primes	25%	prime 1 500€ par logement, majorée à 2000€ si sortie de précarité énergétique	10%	10%	10 % du plafond de travaux HT retenu au dossier ANAH en aide collective au SDC	15 000€/lot	80% travaux recevables

Opération Programmée de Renouvellement Urbain "Cœurs de ville en Comminges" 2022-2027											
Tableau des aides financières du dispositif											
Aides spécifiques déployées par la ville de Saint-Gaudens et la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges											
Références	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAHRU	destinataires	périmètre	cumul Anah	nature de l'aide	CC Cœur et Coteaux Comminges	Ville de Saint-Gaudens	attribution	paiement	plafond des aides	notes
#15	travaux lourds et ou de sortie d'insalubrité	Propriétaires occupants non éligibles MonProjetAnah	OPAH-RU	NON	Subvention exprimée en % des travaux HT	10%	10%	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	cumul maxi 10 000€	autoréhabilitation recevable
#16	travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires occupants non éligibles MonProjetAnah	OPAH-RU	NON	Subvention exprimée en % des travaux HT	10%	10%	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	cumul maxi 5 000€	autoréhabilitation recevable
#17	Propriétaire occupant qui réoccupe un logement vacant pour y habiter	Propriétaires occupants	OPAH-RU	possible	1 000€ / pièce principale après travaux	prime 500 € / pièce principale	prime 500 € / pièce principale	commission sur preuve vacance + compromis de vente + plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité + déclaration résidence ppale	prime plafonnée à 5 000€ / logement	autoréhabilitation recevable
#18	Propriétaire bailleur qui réoccupe un logement vacant pour le louer	Propriétaires bailleurs	OPAH-RU	possible	1 000€ / pièce principale après travaux	prime 500 € / pièce principale	prime 500 € / pièce principale	commission sur preuve vacance + compromis de vente + plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité + contrat de bail	prime plafonnée à 5 000€ / logement	autoréhabilitation recevable
#19	Rétablissement d'accès indépendants aux étages d'habitation au-dessus des RDC commerciaux	Propriétaires	OPAH-RU	possible	prime 5000€ par logement desservi	prime 2 500 €	prime 2 500 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité + preuve d'occupation	50% du montant des travaux liés à la fusion	autoréhabilitation recevable
#20	Propriétaire occupant/Bailleur/Copropriété qui fusionne 2 logements ou plus pour créer un logement	Propriétaires ou copropriétés	OPAH-RU	possible	prime 5 000 € (fusion 2 logements), 7 500€ (fusion 3 logements), 10 000€ (fusion 4 logements & +)	prime 2 500€ (fusion 2 logements), 3 750€ (fusion 3 logements), 5 000€ (fusion 4 logements & +)	prime 2 500€ (fusion 2 logements), 3 750€ (fusion 3 logements), 5 000€ (fusion 4 logements & +)	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	50% du montant des travaux de fusion	autoréhabilitation recevable
#21	Propriétaire occupant/Bailleur/Copropriété qui démolit entièrement un garage/local technique/annexe pour agrandir la cour / aérer / redonner de la lumière, créer un jardin	Propriétaires ou copropriétés	OPAH-RU	possible	2 000€ par local démolit	prime 1 000 €	prime 1 000 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	70% du montant des travaux de démolition	autoréhabilitation recevable
#22	Propriétaire bailleur, occupant, copropriété qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin	Propriétaires ou copropriétés	OPAH-RU	possible	4 000€ par logement pourvu d'un nouvel espace extérieur privatif	prime 2 000 €	prime 2 000 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	70% du montant des travaux	autoréhabilitation recevable
#23	Copropriété hors Anah ou Monopropriété - travaux sur parties communes	Monopropriétaires ou copropriétés	OPAH-RU	possible	2 000€ par logement	prime 1 000 €	prime 1 000 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	70% du montant des travaux	autoréhabilitation recevable
#24	travaux lourds et ou de sortie d'insalubrité	Propriétaires bailleurs	OPAH-RU	possible	5 000€ par logement	prime 2 500 €	prime 2 500 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	70% du montant des travaux	autoréhabilitation recevable
#25	travaux d'amélioration de la performance énergétique	Propriétaires bailleurs	OPAH-RU	possible	2 000€ par logement	prime 1 000 €	prime 1 000 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	70% du montant des travaux	autoréhabilitation recevable
#26	travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence	Propriétaires bailleurs	OPAH-RU	possible	2 000€ par logement	prime 1 000 €	prime 1 000 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	70% du montant des travaux	autoréhabilitation recevable
#27	travaux de transformation d'usage	Propriétaires bailleurs	OPAH-RU	possible	5 000€ par logement	prime 2 500 €	prime 2 500 €	commission sur plan EDL et projet + devis	factures + visite conformité	70% du montant des travaux	autoréhabilitation recevable

Opération Programmée de Renouvellement Urbain "Cœurs de ville en Comminges" 2022-2027											
Tableau des aides financières du dispositif											
Aides au ravalement de façade - aides par façade éligible - subvention Anah selon éligibilité - périmètres et calendriers spécifiques											
Références	périmètre	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAHRU	destinataires	éligibilité Anah requise	nature de l'aide	Expérimentation Anah* selon éligibilité	CC Cœur et Coteaux Comminges	Ville de Saint-Gaudens	attribution	paiement	
#14	périmètre prioritaire Place Jean Jaurès / Rue Thiers	Travaux de restauration et de ravalement d'une façade située dans un périmètre de campagne de ravalement de façades incitatif	propriétaires ou copropriétés	NON	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables	25% (plafonnement 5 000€ de travaux / lot d'habitation)	15%	65%	commission sur croquis + devis + projet de DP travaux	factures + visite conformité + visa UDAP	

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

OPAH-RU AIDES ANAH + ABONDEMENTS LOCAUX		84	16,8
	PO	14	2,8
#1	PO très modeste très dégradé	1	0,2
#2	PO modeste très dégradé	1	0,2
#3	PO très modeste en précarité énergétique	5	1
#4	PO modeste en précarité énergétique	2	0,4
#5	PO très modeste en perte d'autonomie	3	0,6
#6	PO modeste en perte d'autonomie	2	0,4
	PB	40	8
#8A	PB LOGEMENT TRES DÉGRADÉ (LC)	20	4
#8B	PB LOGEMENT TRES DÉGRADÉ (LCTS)	5	1
#9	PB LOGEMENT DÉGRADÉ (LC)	5	1
#10	PB PERFORMANCE ENERGETIQUE (LC)	3	0,6
#11A	PB PROCEDURE SECURITE / DECENCE (LC)	1	0,2
#11B	PB PROCEDURE SECURITE / DECENCE (LCTS)	1	0,2
#12	PB TRANSFORMATION D'USAGE (LC)	5	1
	COPRO	30	6
#13	PERFORMANCE ENERGETIQUE COPROPRIETES ELIGIBLES ANAH	30	6
	FACADES	15	3
#14A	CAMPAGNE INCITATIVE - Place Jean Jaurès/Rue Thiers (46)	15	2

AIDES OPAH RU LOCALES		106	21,2
	PO HORS PLAFOND ANAH	26	5,2
#7	PO MA PRIME RENOV' NON ELIGIBLE MON PROJET ANAH	6	1,2
#15	SORTIE DE DEGRADATION	10	2
#16	TRAVAUX D'ADAPTATION AGE / HANDICAP	10	2
	SORTIE DE VACANCE (cumulable ANAH)	40	8
#17	PRIME VACANCE PO (1000€ / piece principale)	10	2
#18	PRIME VACANCE PB (1000€ / piece principale)	25	5
#19	RETABLISSEMENT ACCES ETAGES	5	1
	PREVENTION DE VACANCE (cumulable ANAH)	25	5
#20	FUSIONS DE LOGEMENTS	2	0,4
#21	DEMOLITION ANNEXE AERATION	3	0,6
#22	CREATION ESPACE EXT PRIVATIF	5	1
#23	COPRO NON FRAGILE ou MONOPROPRIETE TRAVAUX PARTIES COMMUNES	15	3
	PB sans conventionnement (cumulable ANAH)	15	3
#24	SORTIE DE DEGRADATION	6	1,2
#25	AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE	5	1
#26	PROCEDURE SECURITE / DECENCE	2	0,4
#27	TRANSFORMATION D'USAGE	2	0,4

Annexe 4. Dispositifs et objectifs détaillés pour chacun des 10 volets

4.1 Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah

4.1.1 Propriétaires occupants

#1 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne ou très dégradé :

- Éligibilité ANAH + abondement de 10% de la 5C et 10% de la Ville + abondement du Conseil Départemental (10% du plafond de travaux retenu au dossier ANAH)
- **Travaux éligibles plafonnés à 50 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH

#2 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne ou très dégradé :

- Éligibilité ANAH + abondement de 10% de la 5C et 10% de la Ville
- **Travaux éligibles plafonnés à 50 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH

#3 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- Éligibilité ANAH + abondement de 5% de la 5C et 5% de la Ville + abondement du Conseil Départemental (10% du plafond de travaux retenu au dossier ANAH)
- **Travaux éligibles plafonnés à 30 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH

#4 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- Éligibilité ANAH + abondement de 5% de la 5C et 5% de la Ville
- **Travaux éligibles plafonnés à 30 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH

#5 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- Éligibilité ANAH + abondement de 5% de la 5C 5% de la Ville + abondement du Conseil Départemental (20% du plafond de travaux retenu au dossier ANAH)
- **Travaux éligibles plafonnés à 15 000€ ou 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH

#6 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- Éligibilité ANAH + abondement de 5% de la 5C et 5% de la Ville
- **Travaux éligibles plafonnés à 15 000€ ou 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH

4.1.2 Propriétaires bailleurs

#8A Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement très dégradé avec conventionnement social (LC) :

- Eligibilité ANAH + abondement de **10%** de la 5C et **10%** de la Ville
- Prime de 3500€ du Conseil Départemental (3500€ si recours à un organisme IML et droit de réservation pour le Département)
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 1250 € HT/m2 dans la limite de 80 m2** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#8B Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement très dégradé avec conventionnement très social (LCTS) :

- Eligibilité ANAH + abondement de **10%** de la 5C et **10%** de la Ville
- Prime de 3500€ du Conseil Départemental (7000€ si recours à un organisme IML et droit de réservation pour le Département)
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 2250 € HT/m2 dans la limite de 80 m2** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#9 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement dégradé avec conventionnement social (LC)

- Eligibilité ANAH + abondement de **10%** de la 5C et **10%** de la Ville
- Prime de 2500€ du Conseil Départemental (5000€ si recours à un organisme IML et droit de réservation pour le Département))
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 750 € HT/m2 dans la limite de 80 m2** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#10 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration des performances énergétiques avec conventionnement social (LC)

- Eligibilité ANAH + abondement de **10%** de la 5C et **10%** de la Ville
- Prime de 2500€ du Conseil Départemental (2 500€ si recours à un organisme IML et droit de réservation pour le Département))
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 750 € HT/m2 dans la limite de 80 m2** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#11A Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat avec conventionnement social (LC)

- Eligibilité ANAH + abondement de **10%** de la 5C et **10%** de la Ville
- Prime de 2500€ du Conseil Départemental (2500€ si recours à un organisme IML et droit de réservation pour le Département))
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 750 € HT/m2 dans la limite de 80 m2** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#11B Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat avec conventionnement très social (LCTS)

- Eligibilité ANAH + abondement de **10%** de la 5C et **10%** de la Ville
- Prime de 2500€ du Conseil Départemental (5000€ si recours à un organisme IML et droit de réservation pour le Département))
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 750 € HT/m2 dans la limite de 80 m2** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#12 Propriétaire bailleur qui transforme un commerce/local commercial vacant en logement (hors linéaires commerciaux) / transformation d'usage avec conventionnement social (LC)

- Eligibilité ANAH + abondement de **10%** de la 5C et **10%** de la Ville
- Prime de 2500€ du Conseil Départemental (2500€ si recours à un organisme IML et droit de réservation pour le Département)
- **Travaux éligibles plafonnés à 750 € HT/m2 dans la limite de 80 m2** par logement
- Attribution : Validation Anah

4.1.3 Copropriétés

#13 Copropriété éligible Anah qui améliore la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique :

- Eligibilité ANAH (25% des travaux HT)
- Subvention du CD31 de 10% du montant HT des travaux retenus au dossier ANAH octroyée au syndicat des copropriétaires
- Abondement de 10% de la 5C + 10% de la Ville du montant HT des travaux
- Plafond des travaux 15 000€ HT par lot d'habitation principale
- Attribution Anah

4.1.4 Ravalement de façades

#14 Campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public :

- Mise en œuvre sur des linéaires définis
- Apport d'une aide financière allant jusqu'à **80 %** du montant hors taxes des travaux dans un secteur défini (comprenant aide Ville, abondement de la 5C de **15%** pour les façades situées sur la place Jean Jaurès, éventuellement aides Anah et Région)
- Aide plafonnée selon règlement d'intervention et réglementation sur les aides publiques
- Prise en compte des façades sur rues et de leurs retours ainsi que des héberges.
- Aides financières possibles du 01/01/2022 au 31/12/2023 selon règlement

4.2 Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux **aides complémentaires** de l'OPAH-RU

Le soutien à ces scénarios de réhabilitation / requalification est issu de scénarios explorés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et permet de faire émerger et de soutenir des projets **non éligibles à l'ANAH mais convergents avec les axes du programme ORT** et notamment l'adaptation de l'habitat du centre-ville pour permettre un parcours résidentiel le plus complet possible, avec des logements accessibles et de taille variable, la lutte contre la vacance des logements, l'accueil de population en

cœur de ville à proximité des commerces et des services, ainsi qu'un rééquilibrage en direction des familles et des propriétaires occupants.

4.2.1 Propriétaires occupants hors plafond ANAH *(non cumulables aux aides ANAH)*

#7 Propriétaire occupant éligible à MaPrimeRenov'

- Éligibilité MaPrimeRenov' Abondement de 10% de la 5C + 10% de la Ville
- Attribution si preuve de la validation d'un dossier MaPrimeRenov'

#15 Propriétaire occupant qui rénove un logement très dégradé

- Subvention de 10% du montant des travaux HT de la 5C + 10% de la Ville
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter

#16 Propriétaire occupant qui réalise des travaux d'adaptation à l'âge ou au handicap

- Subvention de 10% du montant des travaux HT de la 5C + 10% de la Ville
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter

4.2.2 Aides spécifiques pour la sortie ou prévention de vacance *(cumulables aux aides de l'Anah)*

#17 Prime pour la sortie de vacance lors d'une opération d'acquisition / amélioration par un propriétaire occupant

- Apport d'une **prime Ville de 1500€**
- Apport d'une **prime 5C de 1500€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#18 Prime pour la sortie de vacance lors d'une opération d'acquisition / amélioration par un propriétaire bailleur

- Apport d'une **prime Ville de 1500€**
- Apport d'une **prime 5C de 1500€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens et de PMA selon règlement à adopter.

#19 Rétablissement d'accès indépendant aux étages d'habitation au-dessus d'un RDC commercial

- Apport d'une **prime Ville de 2500€**
- Apport d'une **prime 5C de 2500€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#20 Fusion de logements pour créer un logement plus spacieux

- Apport d'une **prime Ville de 2500€**
- Apport d'une **prime 5C de 2500€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#21 Démolition d'annexe ou dépendances pour aération d'un cœur d'ilot

- Apport d'une **prime Ville de 1000€**
- Apport d'une **prime 5C de 1000€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#22 Propriétaire bailleur, occupant, copropriété qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin :

Cette aide présente notamment 3 intérêts :

1. Contribution à la composante majeure du projet d'adaptation de l'habitat du centre-ville en offrant un parcours résidentiel le plus complet possible avec des logements accessibles et de taille variable, notamment parce qu'une des objections majeures des ménages à l'implantation ou au maintien en cœur de ville réside dans l'absence de faculté d'accès à un espace extérieur privatif en lien avec les aspirations de vie au XXIème siècle ;
2. Contribution à l'amélioration du cadre de vie et de la présence sensible de la nature en ville ;
3. Contribution à l'image du parc résidentiel de cœur de ville en articulation avec les actions façades et les actions sur le commerce développées dans le cadre du programme ORT.

- Apport d'une **prime Ville de 2000€**
- Apport d'une **prime 5C de 2000€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#23 Copropriété ou monopropriété qui engage des travaux non éligibles ANAH dans les parties communes

- Apport d'une **prime Ville de 1000€**
- Apport d'une **prime 5C de 1000€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

4.2.2 Propriétaires occupants qui ne conventionnent pas le logement (cumulables aux aides de l'Anah)

#24 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement très dégradé

- Apport d'une **prime Ville de 2500€**
- Apport d'une **prime 5C de 2500€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#25 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration des performances

énergétiques

- Apport d'une **prime Ville de 1000€**
- Apport d'une **prime 5C de 1000€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#26 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de la sécurité / salubrité de l'habitat

- Apport d'une **prime Ville de 1000€**
- Apport d'une **prime 5C de 1000€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

#27 Propriétaire bailleur qui transforme un commerce/local commercial vacant en logement (hors linéaires commerciaux)

- Apport d'une **prime Ville de 2500€**
- Apport d'une **prime 5C de 2500€**
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Saint-Gaudens selon règlement à adopter.

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Foncière Régionale Commerce et Artisanat

Appui à l'élaboration du cadre d'intervention et du
plan d'affaires associé

COMMUNE DE SAINT-GAUDENS



*Analyses de commercialité, proposition d'acquisitions et fiches détaillées
Mai 2021*

Objectif

Identifier en co-production avec les collectivités partenaires des actifs cibles ainsi que leurs conditions d'acquisition

Résultats attendus

- Dynamique commerciale locale
- Ambition du projet local de revitalisation, objectifs de l'intervention
- Cartographie des acteurs de la revitalisation commerciale
- Parcours marchands
- Caractéristiques du marché de l'immobilier commercial
- Identification des besoins clientèle à satisfaire
- Volume et localisation d'un portefeuille d'actifs cibles par site
- Appropriation des propositions d'actifs par les collectivités partenaires

Méthodologie

- Analyses documentaires et data
- Analyses et relevés terrain
- Entretiens auprès de personnes ressource
- Traitement de données enquêtes consommation CCI Occitanie et réalisation d'enquêtes complémentaires
- Benchmark

[illegible]

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Foncière Régionale Commerce et Artisanat - Appui à l'élaboration du cadre d'intervention et du plan d'affaires associé

Partie 1 : Analyses de commercialité et de potentiel



Les acteurs publics

- Commune de St-Gaudens: maire, adjointe, directrice dév territorial (commerces et espaces publics de CV + office du commerce)
- 5C: présidente, responsable dév éco et chef de projet ORT
- PETR (SCoT Comminges Pyrénées)
- Région Occitanie (dispositif Bourg-Centre)
- Etat et CDC (contrat de ville QPV CV et ORT en cours d'élaboration)

Les acteurs parapublics

- CCI
- CMA
- Office du Commerce, de l'Artisanat et des Services (Associations de commerçants et artisans, mairie, interco, consulaires, office du tourisme interco)

Les acteurs privés

- Association de commerçants St-Gaudens Commerce Plus
- Association Cobarty
- Association Art Com

Niveau de maturité du territoire pour accompagner le déploiement d'une foncière



Réflexion

Le territoire n'a réfléchi à aucun outil ni aucun moyen pour le déploiement d'une foncière

En développement

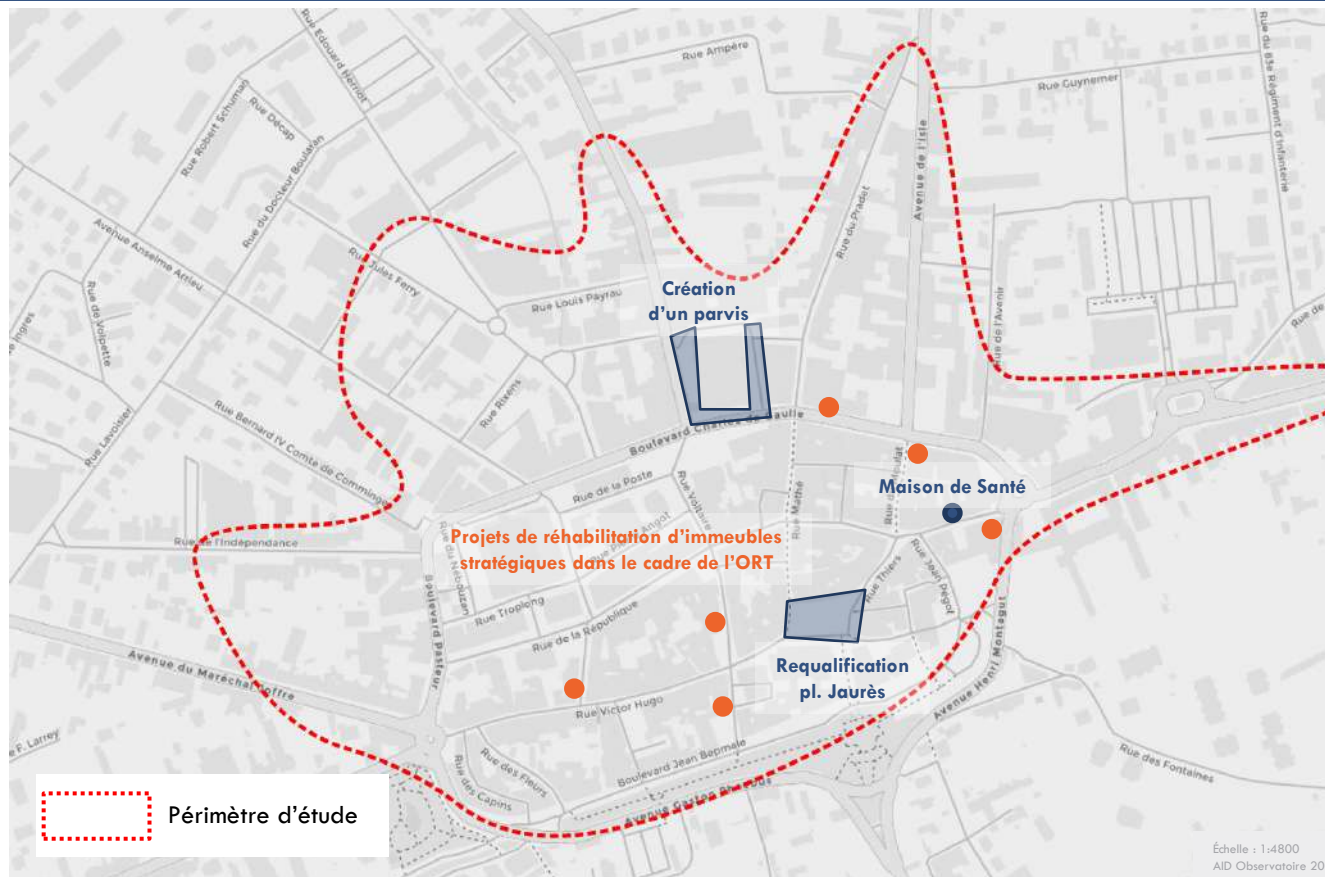
Le territoire a commencé à réfléchir aux outils et moyens pour déployer une foncière

Mature

Le territoire a prévu des outils et des moyens pour le déploiement d'une foncière

Opérationnel

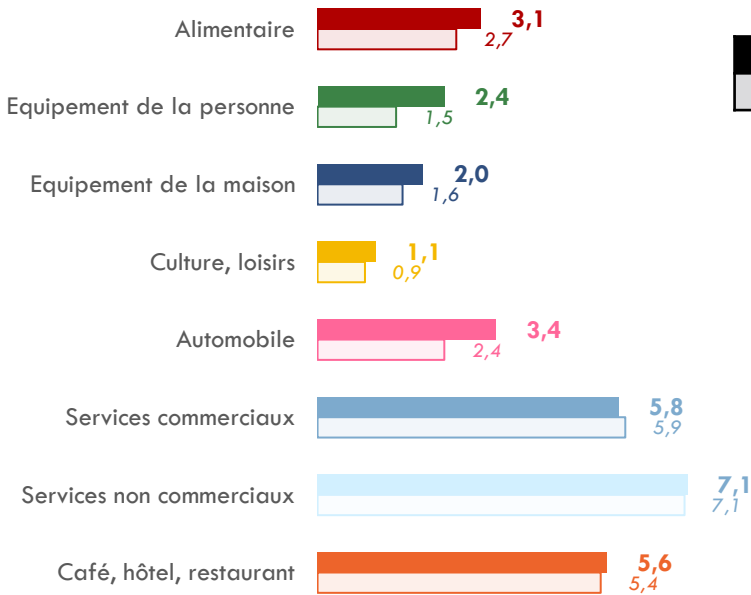
Le territoire a mis en place des outils et des moyens pour le déploiement d'une foncière



- **Ouverture espace commercial E.Leclerc StGopôlè en mars 2015 sur la ZAC des Landes (hyper de 6900 m² + 30 boutiques sur 5000 m²) = principal catalyseur de la dynamique commerciale du centre-ville + nouvelles enseignes périphériques sur 7000 m² + web → déprise et spirale négative**
- **Déploiement tardif d'actions contracycliques:**
 - documents d'urbanisme règlementaire = **PLU** en 2017 (PADD incantatoire voulant prioriser le CV mais pas de linéaires protégés ni de restrictions dans le diffus) + **SCoT** en 2019 (DOO plus coercitif qui proscriit le développement périphérique)
 - dispositifs contractuels = **Contrat de Ville 2015-2020** puis avenant 2020-2022 + **Bourg-Centre 2019-2021** (requalification place Jaurès) + **ORT** en cours d'élaboration (réhabilitation de cellules commerciales, traitement de la vacance, revitalisation via observatoire / boutique-essai / tiers-lieux / market place / animations / horaires élargis)
 - autres moyens = activation du **droit de préemption** sur les baux et fonds **commerciaux** en 2017 + **recrutement manager** centre-ville en 2017 avec reprise en main par directrice développement territorial en 2020 + mise en place d'un **office du commerce, de l'artisanat et des services** en 2020

Nombre d'activités pour 1.000 habitants

31 activités pour 1.000 habitants
28 activités pour les villes comparables



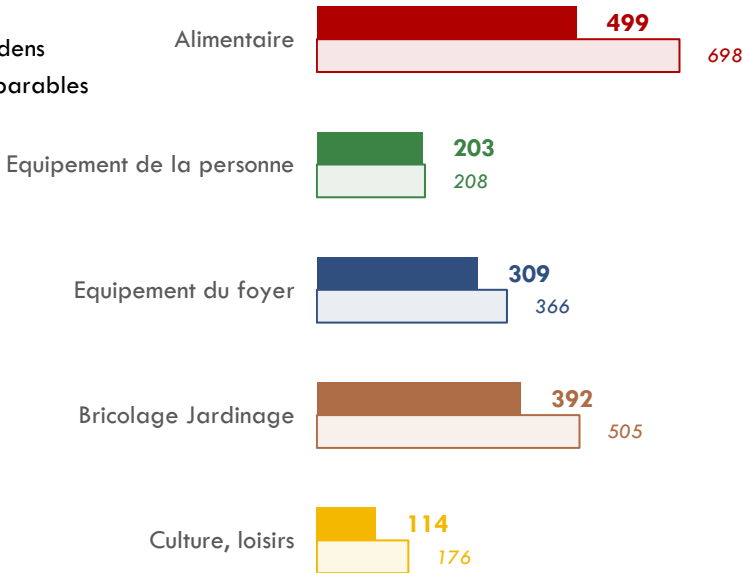
Légende



Saint-Gaudens
Villes comparables

Surface de plancher en m² pour 1.000 habitants

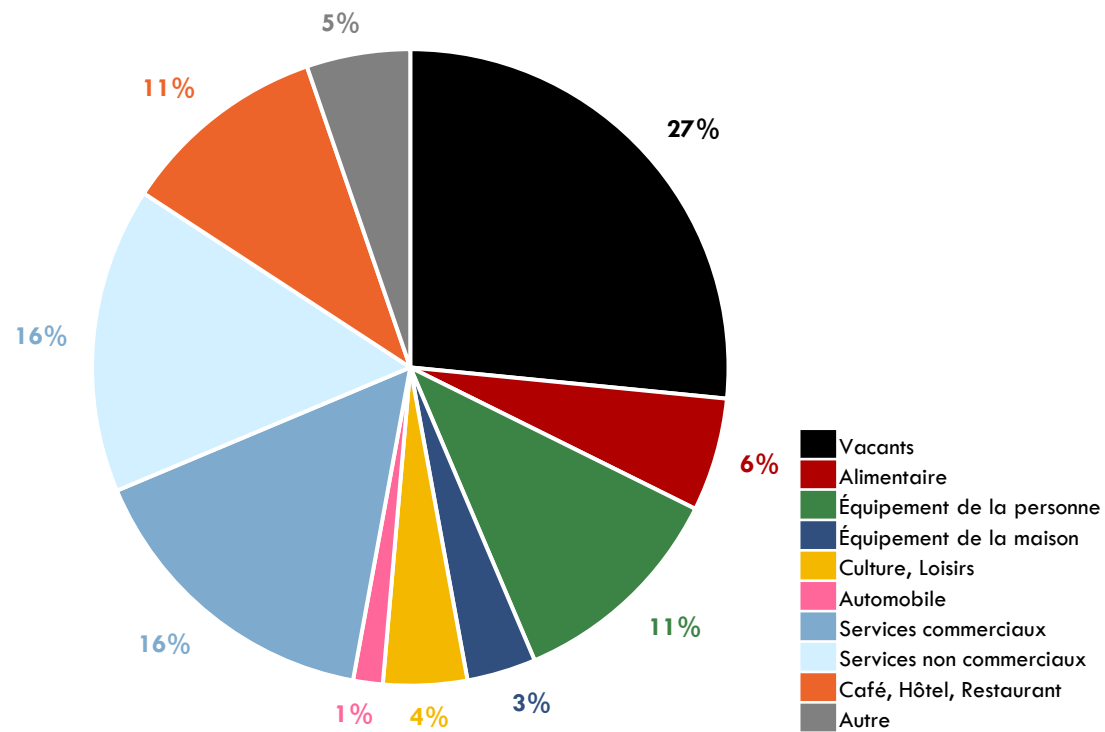
1 518 m² pour 1.000 habitants
1 953 m² pour les villes comparables



Sources : INSEE - Stock des établissements au 31/12/18 | Bases de données AID

Sources : CCI Occitanie 2019 | Bases de données AID

Occupation des locaux du centre-ville



399 locaux commerciaux en centre-ville



73% des locaux sont occupés

Taux de commercialité **26%**

Moyenne France : 29%

% Cafés restaurants, **11%**

Moyenne France : 18%

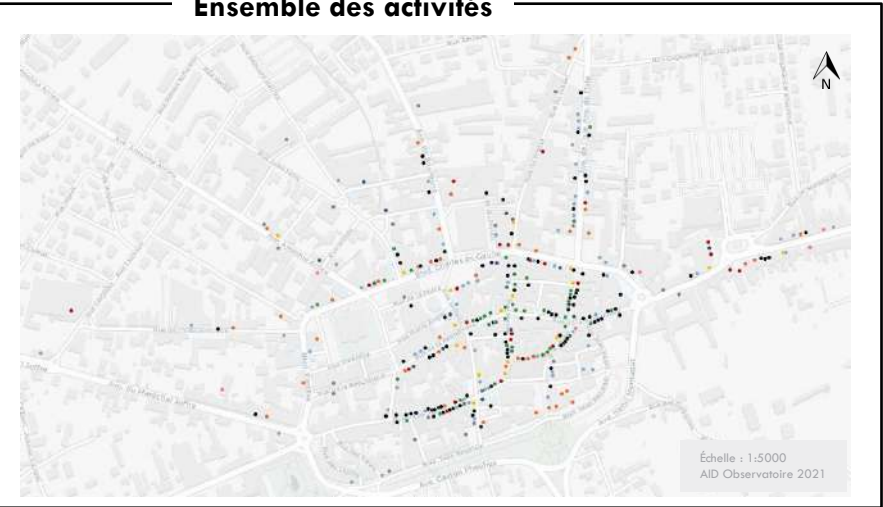


27% des locaux sont vacants

Moyenne France : 12%

Localisation des activités du centre-ville

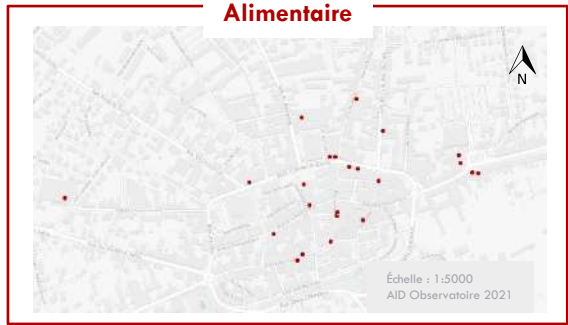
Ensemble des activités



Légende

- Vacants
- Alimentaire
- Équipement de la personne
- Équipement de la maison
- Culture, Loisirs
- Automobile
- Services commerciaux
- Services non commerciaux
- Café, Hôtel, Restaurant
- Autre

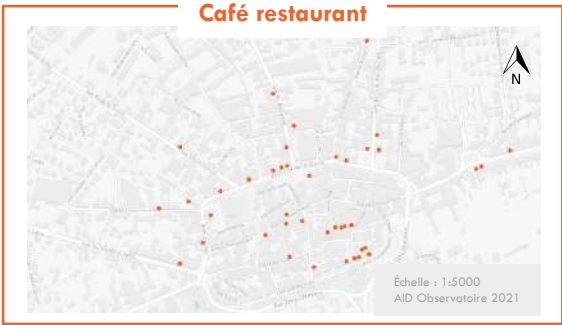
Alimentaire



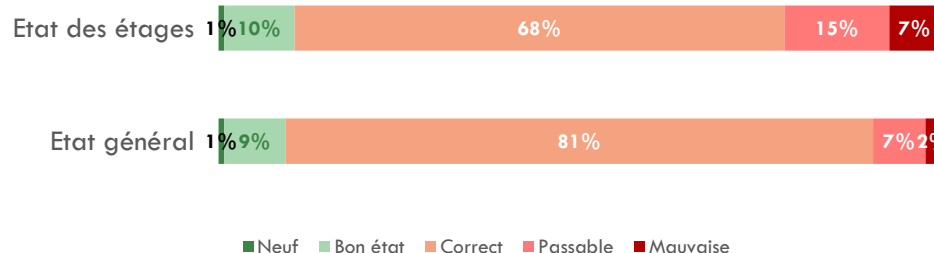
Équipement de la personne



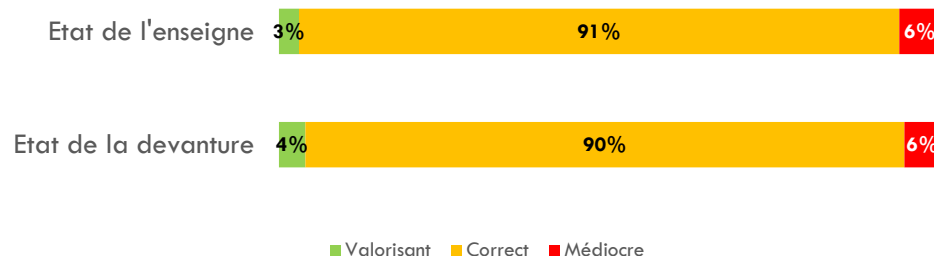
Café restaurant



État du bâti



État du local



399 locaux commerciaux en centre-ville

62% des locaux sont accessibles par les personnes à mobilité réduite



75% des locaux ont un accès direct aux étages supérieurs



10% des locaux ont une place de livraison dédiée ou à toute proximité



24% des locaux sont occupés par une enseigne nationale ou internationale



-% des locaux sont en travaux pour une rénovation ou une reprise



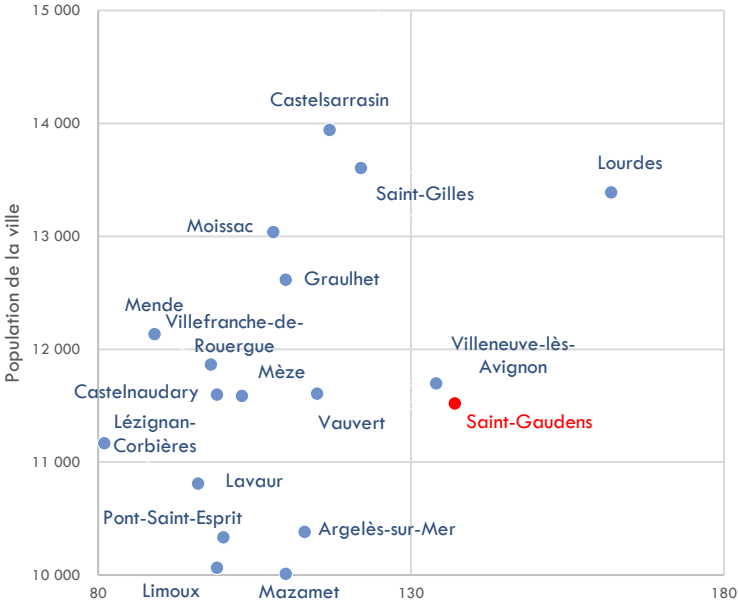
61% des locaux peuvent être regroupés avec les locaux voisins



Source : AID | Relevé terrain | Février 2021

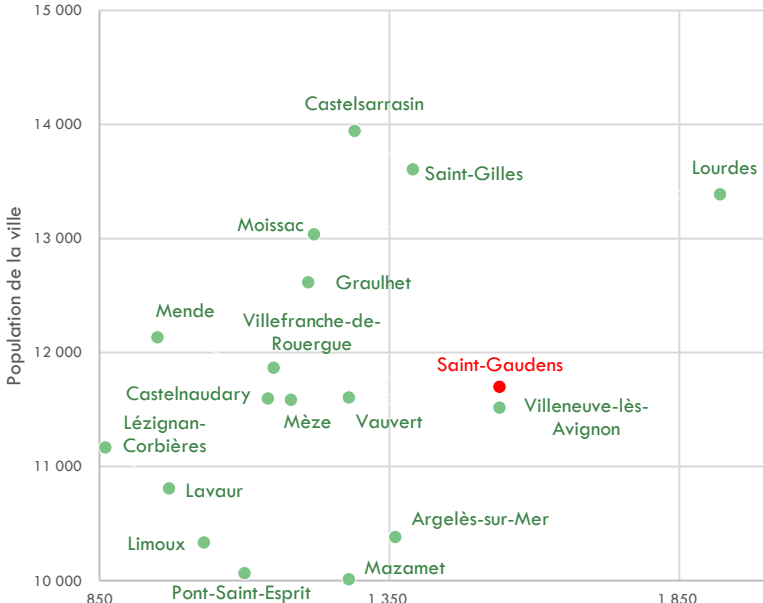
Etat du marché de l'immobilier commercial à l'échelle de la ville

Valeurs locatives moyennes annuelles [€ / m² / ht / an]



	En € HT	Evolution 2015-2020
Saint-Gaudens	137	+3%
Villes comparables	115	-5%

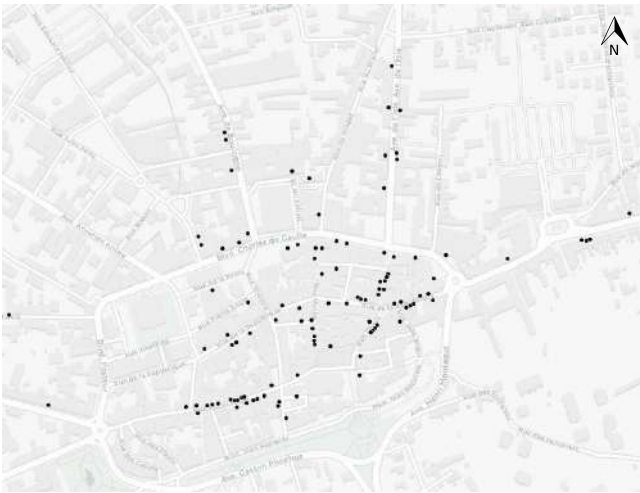
Valeurs moyennes des murs [€ / m² / ht / an]



	En € HT	Evolution 2015-2020
Saint-Gaudens	1 540	+12%
Villes comparables	1 308	+7%

Source : Cote des valeurs foncières et immobilières | 2020

Localisation des locaux vacants



Échelle : 1:5000
AID Observatoire 2021

27% des locaux du centre-ville sont vacants



- de 10%

Rotation

10 et 15%

Fragilisation

+ de 15 %

Dévitalisation

106 locaux vacants en centre-ville , avec des secteurs plus fragilisés

Rue Victor Hugo



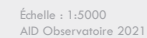
Moulat-République



Rue Mathé



Source : AID | Relevé terrain | Février 2021



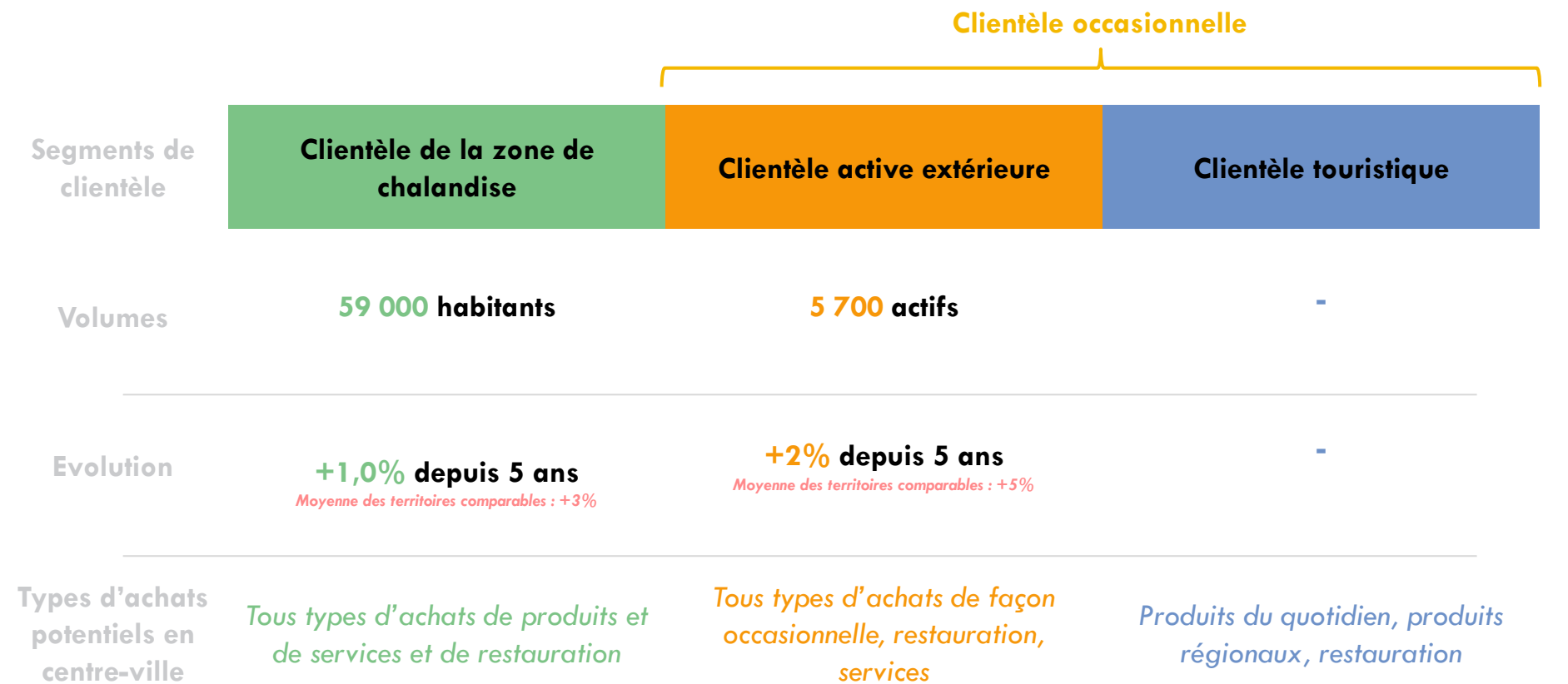
- *Place Nationale Jean Jaurès*
- *Rue Thiers*
- *Rue Voltaire*
- *Pl. St-Raymond*

- *Blvd Ch. De Gaulle (pl. Ducas à av. Arrieu)*
- *Rue du Moulat (rue Rép. à rue Remparts)*
- *Rue Mathé (rue Remparts à place Jaurès)*
- *Rue République (de rue Mathé à Halle)*
- *Rue Pape Clément V (fin)*
- *Rue Victor Hugo (rue Pape à place Jaurès)*

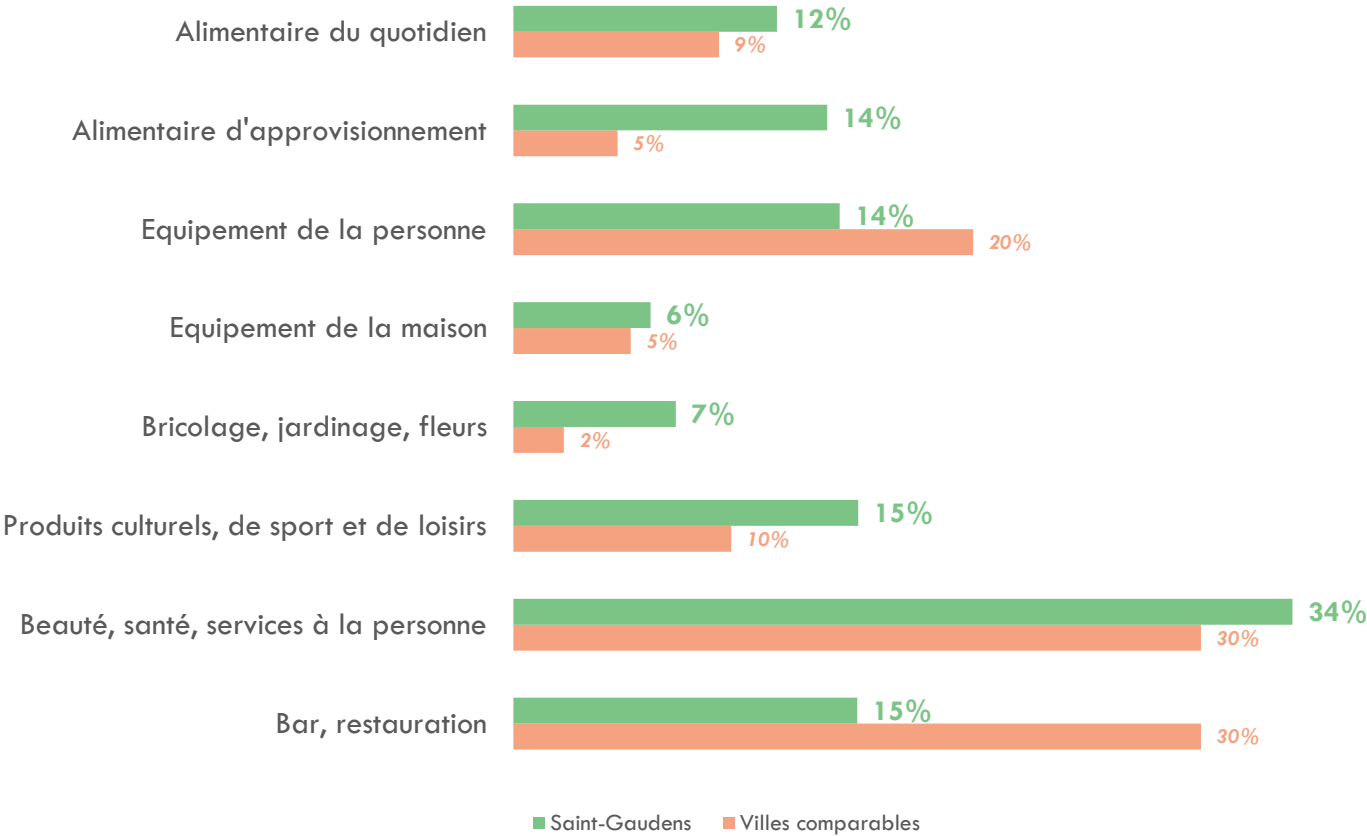
- *Reste Blvd Ch. De Gaulle*
- *Blvd Pasteur*
- *Reste Rue de la République*
- *Reste rue Pape Clément V*
- *Reste rue Mathé*
- *Reste rue du Moulât*
- *Reste rue Victor Hugo (hors partie Ouest)*
- *Rue des Fossés*

Source : AID | Expertise terrain | Février – Mars 2021









Profil de la clientèle potentielle du centre-ville



Part de marché comparative du centre-ville de Saint-Gaudens sur sa clientèle



Potentiel de reconquête commerciale pour le centre ville à 5 ans

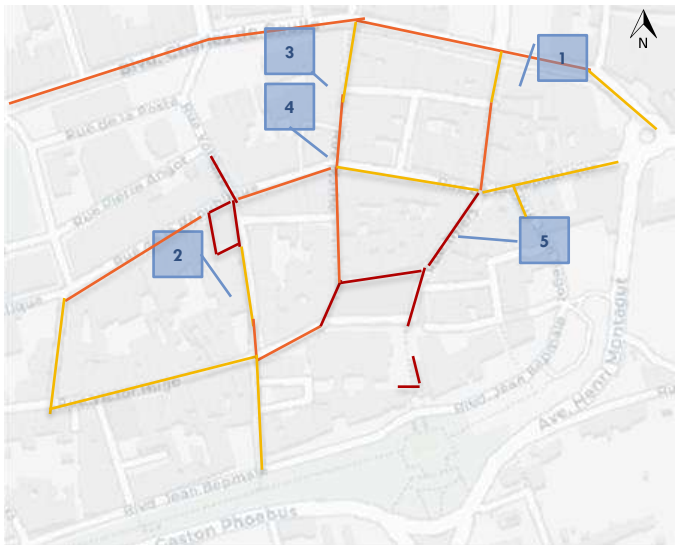
	Alimentaire du quotidien	Alimentaire d'approvisionnement	Equipement de la personne	Equipement de la maison	Bricolage, jardinage, fleurs	Produits culturels, de sport et de loisirs	Beauté, santé, services à la personne	Bar, restauration
								
En chiffre d'affaires annuel additionnel (en M€)	0,4 à 0,5	0,3 à 0,4	0,1 à 0,2	0,0 à 0,1	0,1 à 0,2	0,1 à 0,2	0,3 à 0,4	0,4 à 0,5
En nombre d'activités additionnelles	1 à 2	Pas de potentiel	Pas de potentiel	Pas de potentiel	Pas de potentiel	Pas de potentiel	1 à 2	1 à 2

➤ Un potentiel de création de 3 à 6 points de vente supplémentaires à 5 ans

Source : AID – Méthodologie d'estimation en annexe

Localisation des locaux cibles

- Linéaire n°1
- Linéaire n°2
- Linéaire n°3



Échelle : 1:5000
AID Observatoire 2021

N°	Adresse	Atouts
1	38 blvd Charles de Gaulle	500 m² en angle, en face d'une place et sur axe fort flux linéaire N°2, scénarisation entrée cœur de ville à assurer, inscrit dans RU ORT
2	5-7-9 Rue du Pape Clément V	Friche ancien garage rompant le linéaire, angle placette, RU ORT, enjeu d'étendre linéaire N°2
3	27 rue Mathé	Grand local très large ex-Apache, relié à local mitoyen ex-Apache aussi, rue commerçante piétonne historique à sauver, linéaire N°2
4	43 rue de la République	Grand local en angle stratégique, SFR sur le départ, rue passante voitures et piétons, linéaire N°2
5	10 rue Thiers	Local large et peu profond, linéaire N°1

Source : AID | Expertise terrain | Février – Mars 2021

Forces

Facteurs de commercialité

- Générateurs de flux présents en centre-ville (administrations, poste, professions libérales, laboratoire d'analyses, tribunal, patrimoine, médiathèque, musée)
- Sens de circulation routier en cœur de ville qui favorise la visibilité des linéaires

Immobilier commercial

- Opportunités immobilières avec surfaces importantes
- Etat général correct et bonne accessibilité

Fonctionnement commercial

- Concentration géographique de l'équipement de la personne

Faiblesses

Facteurs de commercialité

- Parcs de stationnement mal signalés
- Centre-ville assez minéral et gardant encore un langage routier malgré efforts nivellement voirie-trottoirs – aménités à créer sur la place Jean Jaurès (en projet)

Immobilier commercial

- Forte densité de locaux inadaptés
- Taux de vacance problématique qui fragilise certains secteurs dont 2 plus récemment sur des linéaires principaux et portes d'entrées du cœur marchand
- Valeurs marchés au-dessus de la moyenne comparative alors que le centre-ville est en déprise

Fonctionnement commercial

- Déficits d'emprise sur les marqueurs de centre-ville (équipement de la personne et restauration)
- Discontinuité du niveau de commercialité au sein de certaines rues
- Diversité commerciale érodée et faible part de restauration

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Foncière Régionale Commerce et Artisanat - Appui à l'élaboration du cadre d'intervention et du plan d'affaires associé

Partie 2 : Propositions d'acquisitions





-
-
-
-
-
-
-

-
-
-
-
-
-

●

Projet porté par Office du Commerce dans l'ancien Prisunic:
boutique à l'essai, galerie d'art et point retrait click & collect
drive intercommerçants – à intégrer ?

<div>Durée</div> <div>Type</div>	<div></div> <div>Commercialité</div>	<div></div> <div>Parcours marchands</div>	<div></div> <div>Immobilier commercial</div>
<div></div> <div>Court terme</div>	<ul style="list-style-type: none">Maintien commercialité Place Jean JaurèsConforter/sauver commercialité rue Mathé, rue Thiers et rue du Moulat	<ul style="list-style-type: none">Maintenir la boucle marchande piétonne historique rue Mathé – place Jaurès – rue Thiers – rue du Moulat	<ul style="list-style-type: none">Ex-Apache <div>3</div>Ex-Havas <div>5</div>SFR (départ à confirmer) <div>4</div>
<div></div> <div>Moyen Terme</div>	<ul style="list-style-type: none">Réactiver la commercialité sur rue du Pape Clément V, entrée rue Moulat, et portion centrale rue de la République	<ul style="list-style-type: none">Comblent les disruptions de linéaires rue du Pape Clément V en profitant de l'aménité de la placette et rue de la République en réaffectant les locaux de PrisunicMieux scénariser l'entrée du circuit rue Moulat en réaffectant l'ex Fabio-Lucci	<ul style="list-style-type: none">Ex-Fabio Lucci <div>1</div>Ex-Garage <div>2</div>Participer au montage projet Office du Commerce dans les locaux ex-Prisunic ?



SAINT-GAUDENS

Orientations envisagées par FOCCAL

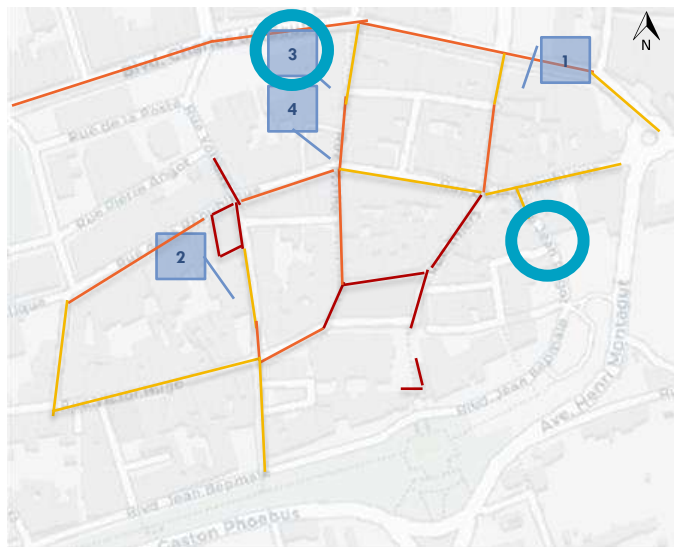
Sur la base du diagnostic et des enjeux

- ➔ Intervenir pour conforter le cœur de la boucle commerciale, soit intervenir sur rue Thiers et rue Mathé
- ➔ Restructurer des locaux incontournables pour faciliter leur commercialité

SAINT-GAUDENS

Sélection par FOCCAL d'actifs à étudier dans cette première session

— Linéaire n°1 — Linéaire n°2 — Linéaire n°3



N°	Adresse	Atouts
1	38 blvd Charles de Gaulle	500 m² en angle, en face d'une place et sur axe fort flux linéaire N°2, scénarisation entrée cœur de ville à assurer, inscrit dans RU ORT
2	5-7-9 Rue du Pape Clément V	Friche ancien garage rompant le linéaire, angle placette, RU ORT, enjeu d'étendre linéaire N°2
3	27 rue Mathé	Grand local très large ex-Apache, relié à local mitoyen ex-Apache aussi, rue commerçante piétonne historique à sauver, linéaire N°2
4	43 rue de la République	Grand local en angle stratégique, SFR sur le départ, rue passante voitures et piétons, linéaire N°2
5	10 rue Thiers	Local large et peu profond, linéaire N°1



Photo du local



Caractéristiques du local

Adresse	27 rue Mathé	
Occupation	Vacant	●
Surface de vente	480 m ²	●
Loyer	- €/ mois	
Prix de vente	250 000 €	●
Linéaire de vitrine	20 m	●
Ancienne activité	Prêt-à-porter	
Année de fermeture	2020	●

État du local

État général	Correct	●
État des étages	Correct	●
État de la devanture	Correct	●
État de l'enseigne	-	
Accès mobilité réduite	Non	●
Accès aux étages	Oui	●
Niveau de travaux	Modéré	●

Situation géographique



Environnement

Remembrement	Déjà fait	●
Stationnement de proximité	Non	●
Places de livraison à proximité	Non	●

Localisation du local

Source : AID | Expertise terrain | Février – Mars 2021

Photo du local



Caractéristiques du local

Adresse	10 rue Thiers	
Occupation	Vacant	●
Surface de vente	44 m²	●
Loyer	700 €/ mois	●
Prix de vente	- €	
Linéaire de vitrine	10 m	●
Ancienne activité	Agence de voyages	
Année de fermeture	-	

État du local

État général	Correct	●
État des étages	Passable	●
État de la devanture	Correct	●
État de l'enseigne	-	
Accès mobilité réduite	Non	●
Accès aux étages	Oui	●
Niveau de travaux	Modéré	●

Situation géographique



Environnement

Remembrement	Oui	●
Stationnement de proximité	Non	●
Places de livraison à proximité	Non	●

Localisation du local

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Foncière Régionale Commerce et Artisanat - Appui à l'élaboration du cadre d'intervention et du plan d'affaires associé

Annexes



Détail des acquisitions proposées

Locaux					Dépenses		Recettes
N°	Adresse	Surface estimée	Etat général	Statut d'occupation	Coût d'acquisition des murs (K€ ht)	Montant estimatif des travaux (K€ ht)	Recettes locatives annuelles (K€ ht)
1	38 blvd de Gaulle	520	Correct	Vacant	600	400	50
2	5-7-9 rue du Pape	330	Passable	Vacant	230	260	35
3	27 rue Mathé	480	Correct	Vacant	250	385	60
4	43 rue de la Rép.	210	Correct	Occupé	210	168	28
5	10 rue Thiers	50	Correct	Vacant	40	40	10
TOTAL					1 330	1 250	185

Photo du local



Caractéristiques du local

Adresse	38 blvd Ch. De Gaulle	
Occupation	Vacant	●
Surface de vente	470 m²	●
Loyer	4 000 €/ mois	●
Prix de vente	600 000 €	●
Linéaire de vitrine	40 m	●
Ancienne activité	Prêt-à-porter	
Année de fermeture	2017	●

État du local

État général	Correct	●
État des étages	-	
État de la devanture	Correct	●
État de l'enseigne	-	
Accès mobilité réduite	Oui	●
Accès aux étages	Oui	●
Niveau de travaux	Modéré	●

Situation géographique



Environnement

Remembrement	Non	●
Stationnement de proximité	Oui	●
Places de livraison à proximité	Non	●

Localisation du local

Source : AID | Expertise terrain | Février – Mars 2021

Photo du local



Caractéristiques du local

Adresse	5-7-9 rue du Pape Clément V	
Occupation	Vacant	●
Surface de vente	330 m²	●
Loyer	- €/ mois	
Prix de vente	- €	
Linéaire de vitrine	30 m	●
Ancienne activité	Garage auto	
Année de fermeture	-	

État du local

État général	Passable	●
État des étages	Passable	●
État de la devanture	Dégradé	●
État de l'enseigne	-	
Accès mobilité réduite	Oui	●
Accès aux étages	Oui	●
Niveau de travaux	Fort	●

Situation géographique



Environnement

Remembrement	Non	●
Stationnement de proximité	Non	●
Places de livraison à proximité	Non	●

Localisation du local

Photo du local



Caractéristiques du local

Adresse	43 rue de la République	
Occupation	Occupé	●
Surface de vente	80 m²	●
Loyer	- €/ mois	
Prix de vente	- €	
Linéaire de vitrine	30 m	●
Ancienne activité	-	
Année de fermeture	-	

État du local

État général	Correct	●
État des étages	Correct	●
État de la devanture	Correct	●
État de l'enseigne	Correct	●
Accès mobilité réduite	Oui	●
Accès aux étages	Oui	●
Niveau de travaux	Faible	●

Situation géographique



Environnement

Remembrement	Oui	●
Stationnement de proximité	Oui	●
Places de livraison à proximité	Non	●

Localisation du local

Classe de population	Nombre de communes
Moins de 4 999	32 785
De 5 000 à 9 999	1 169
De 10 000 à 14 999	363
De 15 000 à 19 999	169
De 20 000 à 29 999	200
De 30 000 à 39 999	90
De 40 000 à 49 999	63
De 50 000 à 69 999	66
De 70 000 à 99 999	37
De 100 000 à 200 000	41
Plus 200 000	12
Total	34 995



La commune de **Saint-Gaudens** est située dans cette classe

Source : Traitement AID Observatoire INSEE 2020

Composition des familles d'activités :

- **Alimentaire** : boulangerie, boucherie, épicerie, supérette, supermarché, poissonnerie, caviste, ...
 - Alimentaire du quotidien : boulangerie, boucherie, ...
 - Alimentaire d'approvisionnement : supérette, épicerie, ...
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, maroquinerie, parfumerie, horlogerie, optique, ...
- **Équipement de la maison** : meubles, tv-hifi, bricolage, jardinage, électroménager, décoration, ...
 - Équipement de la maison : meubles, tv-hifi, électroménager, décoration
 - Bricolage, jardinage
- **Culture, loisirs** : tabac, livre, sport, jeux-jouets, ...
- **Automobile** : garage, station service, ...
- **Services commerciaux** : pharmacie, salle de sport, réparation, pressing, coiffure, institut de beauté, ...
 - Beauté, santé, services à la personne : coiffeur, institut de beauté, ...
- **Services non commerciaux** : agence immobilière, banque, assurance, bureau d'étude, intérim, ...
- **Café, hôtel, restaurant** : café, hôtel, restaurant, fast-food, ...
- **Autre** : établissements publics, association, ...
- **Vacant** : local sans activité lors du passage de nos équipes

Lexique :

- **Périmètre d'étude** : périmètre sur lequel porte notre intervention et notre géolocalisation des locaux
- **Densité** : la densité est calculée pour 1.000 habitants, c'est-à-dire le nombre d'activités ou de surfaces pour 1.000 habitants sur une zone géographique
- **Taux de commercialité** : le pourcentage d'activités de commerce (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison et culture, loisirs) sur le total des locaux
- **Zone de chalandise** : zone géographique qui permet de reconstituer 90% de la clientèle du centre-ville

Étape 1 :

Évolution des dépenses des ménages

- Calcul de la dépense annuelle de consommation en 2021 (dépense France x le nombre de ménages de la zone de chalandise x indice de disparité de la consommation sur la zone de chalandise)
- Calcul de la dépense annuelle de consommation en à horizon 2026 (évolution du nombre de ménages et évolution des dépenses)
- **Calcul de l'évolution de la dépense entre 2021 et 2026** (dépense 2026 - dépense 2020)



Étape 2 :

Part de marché du centre-ville

- Part de marché : le % de dépenses des ménages de la zone de chalandise dans le centre-ville et comparaison par rapport à des centres-villes de taille similaire (pour renforcer ou maintenir la part de marché à horizon 2026)
- Données issues de l'enquête de comportements d'achats de la région Occitanie en 2020 ou des enquêtes réalisées au mois au mars 2021 pour les plus petites communes



Étape 3 :

**Chiffre d'affaires additionnel
pour le centre-ville**

Exemple :

Si l'évolution de la dépense est de 500 000 € et que la part de marché du centre-ville est de 50%.
Le chiffre d'affaires additionnel pour le centre-ville est de 250 000 € (500 000 x 50%)

Étape 4 :

**Nombre d'activités
additionnelles**

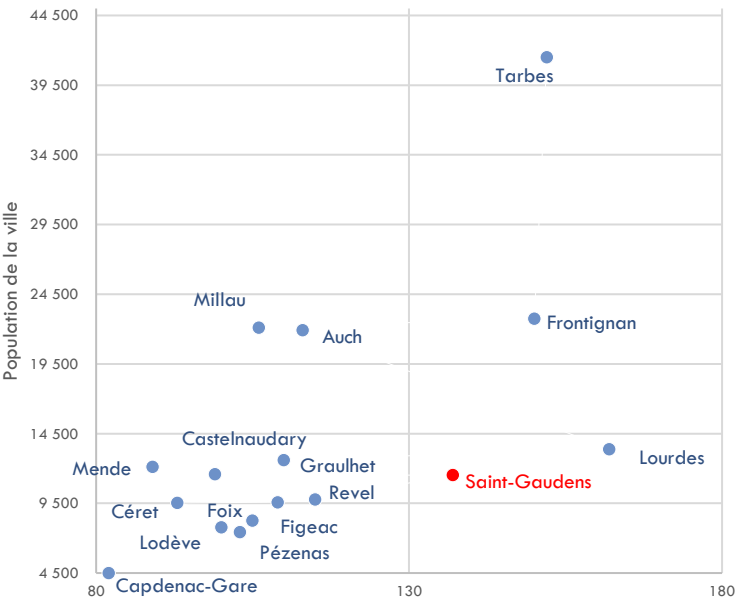
On divise le chiffre d'affaires additionnel par le chiffre d'affaires moyen d'un point de vente

Exemple :

Si le chiffre d'affaires additionnel est de 250 000 € et que le chiffre d'affaires moyen d'un point de vente est de 125 000 €. **On peut créer entre 1 et 2 activités en plus.**

Etat du marché de l'immobilier commercial à l'échelle des communes de l'ARAC

Valeurs locatives moyennes annuelles [€ / m² / ht / an]



En € HT

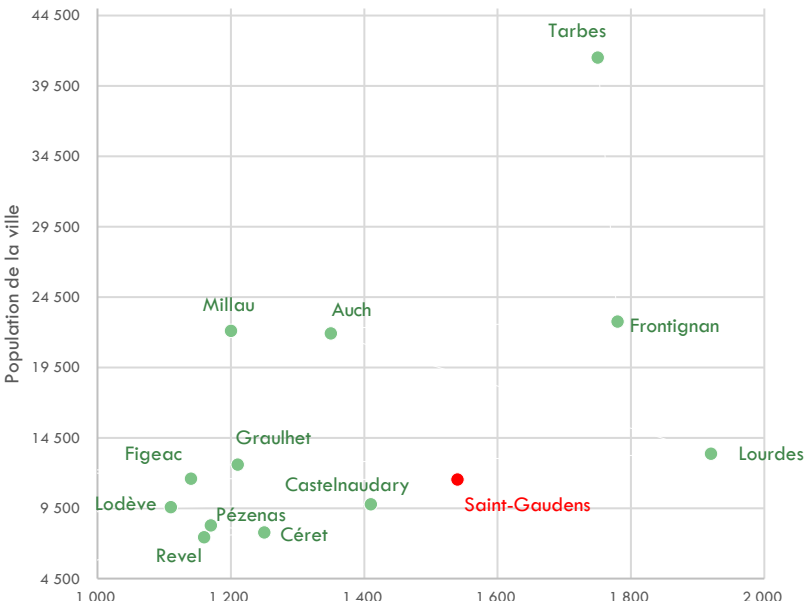
Evolution 2015-2020

Moyenne des ville des villes ARAC

114

-1%

Valeurs moyennes des murs [€ / m² / ht / an]



En € HT

Evolution 2015-2020

Moyenne des ville des villes ARAC

1 298

+8%

Source : Cote des valeurs foncières et immobilières | 2020

ARAC

Foncière Régionale Commerce et Artisanat

**Appui à l'élaboration du cadre d'intervention et du plan
d'affaires associé**

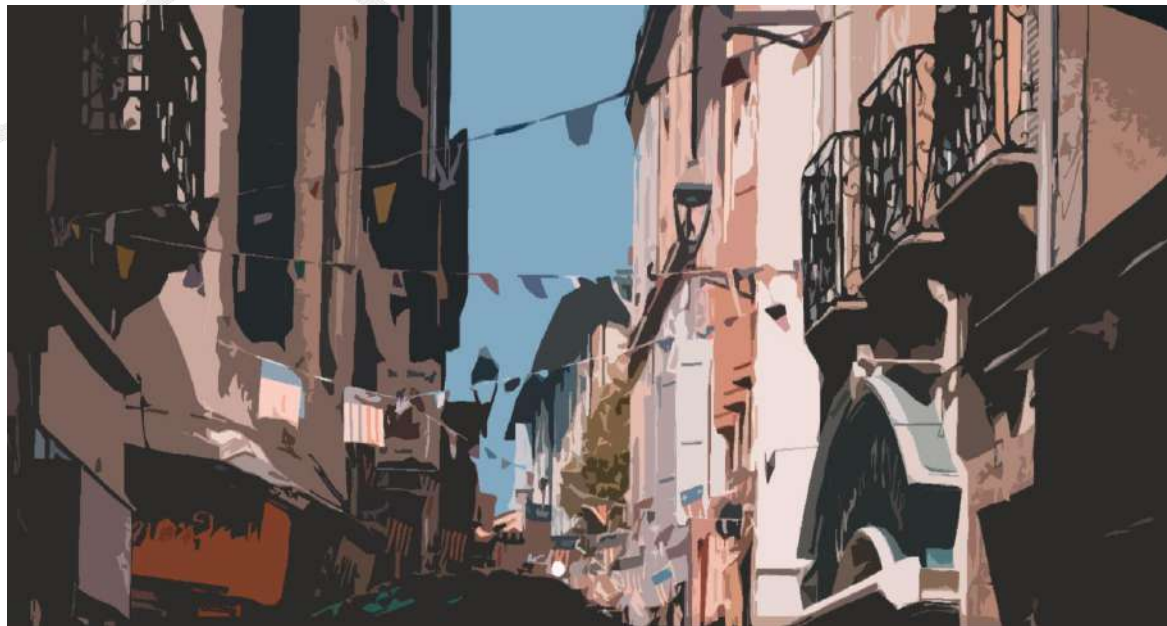
CONTACT

David SARRAZIN

AID | Directeur associé

Tél : 06 11 32 12 38

d.sarrazin@aidobservatoire.fr





ETUDE ESPACES PUBLICS, STATIONNEMENT ET SIGNALÉTIQUE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE

AVRIL 2022



SOMMAIRE

EP-1 CHEMINEMENT PIETON PEGOT/CENTRE-VILLE

EP-2 AMENAGEMENT DU TOUR DE LA HALLE GOURMANDE & DU PARC DU PALAIS DE JUSTICE

EP-3 DE NOUVEAUX USAGES POUR LE BOULEVARD BEPMALE

EP-4 AMENAGEMENT DES PLACETTES DU CENTRE VILLE

EP-5 AMENAGEMENT DES RUES MATHE/DU MOULAT ET LIAISONS AVEC LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE

EP-6 OUVERTURE AU PUBLIC ET AMÉNAGEMENT DES JARDINS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

EP-7 MISE EN VALEUR DE LA PLACE JEAN JAURES ET LIAISON AVEC LE BOULEVARD BEPMALE

EP-8 AMENAGEMENT DU BOULEVARD DE GAULLE ENTRE LE CUBE ET LA POSTE

EP-9 AMENAGEMENT DE LA PLACE DE LA LIBÉRATION

STA-1 PLAN DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE-VILLE

STA-2 GESTION ET CONTRÔLE DU PARC DE STATIONNEMENT DU CENTRE-VILLE

STA-3 STATIONNEMENT RESIDENTIEL

SLQ-1 SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE ROUTIERE

SLQ-2 SIGNALÉTIQUE PIETONNE

SLQ-3 SIGNALÉTIQUE DYNAMIQUE DES STATIONNEMENTS DISPONIBLES

SLQ-4 CAMPAGNE DE COMMUNICATION COEUR DE VILLE

TOURISME / STATIONNEMENT / COMMERCE

MOB - SCHEMA DE MOBILITE

EP-1

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-1

CHEMINEMENT PIETON PEGOT/CENTRE-VILLE

CONTEXTE

Le parking Pégot comporte un nombre important de places de stationnements proches du coeur de ville. Les itinéraires piétons le reliant au coeur de ville sont peu signalés, et peu confortables. Il apparaît nécessaire de créer un cheminement qualitatif reliant ce parking au centre.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens +
Communauté de Communes

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Projet de réaménagement de la Place du Pilat et parvis de la Poste
- Action SLQ-2 Signalétique piétonne

CALENDRIER :

Court terme sous réserve de l'accord ABF

PRIORITE :

Haute

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Intégration du projet dans l'environnement urbain et paysager

OBJECTIF

- Améliorer la connexion piétonne entre le parking Pégot et le centre-ville : requalification urbaine, sécurisation et accessibilité

DESCRIPTION :

MAITRISE ET OPPORTUNITES FONCIERES :

- Etat des propriétés foncières et rachats éventuels
- Etude de relocalisation des activités dans le bâtiment en fond de parcelle 183 rue de l'Avenir
- Réflexion sur les opportunités foncières que présenterait la démolition du bâtiment parcelle 183

PROJET DE CHEMINEMENT :

- Etude d'un projet de cheminement piéton intégrant :
 - accessibilité pmr + éclairage
 - végétalisation
 - revêtement et formalisation du cheminement au sol
 - valorisation de la rue de l'Avenir : plantations en pieds de façades - Permis de Végétaliser
 - signalétique selon action SLQ-2 Signalétique piétonne
- Dépôt d'un permis de démolir : concertation avec les services ABF et Architecte Conseil

DEMOLITION ET TRAVAUX :

- Démolition du bâtiment en fond de parcelle 183
- Travaux d'aménagement

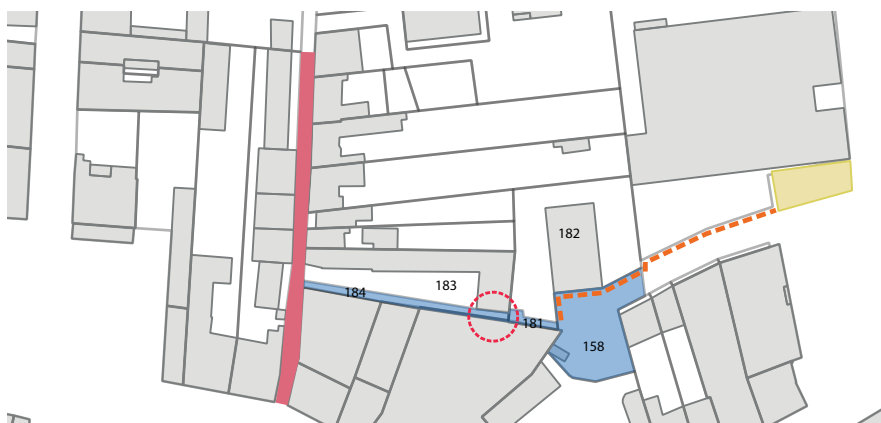
COÛT ESTIMÉ : MODERE

EP-1

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-1

CHEMINEMENT PIETON PEGOT/CENTRE-VILLE

DIAGRAMME ETAT DES LIEUX :



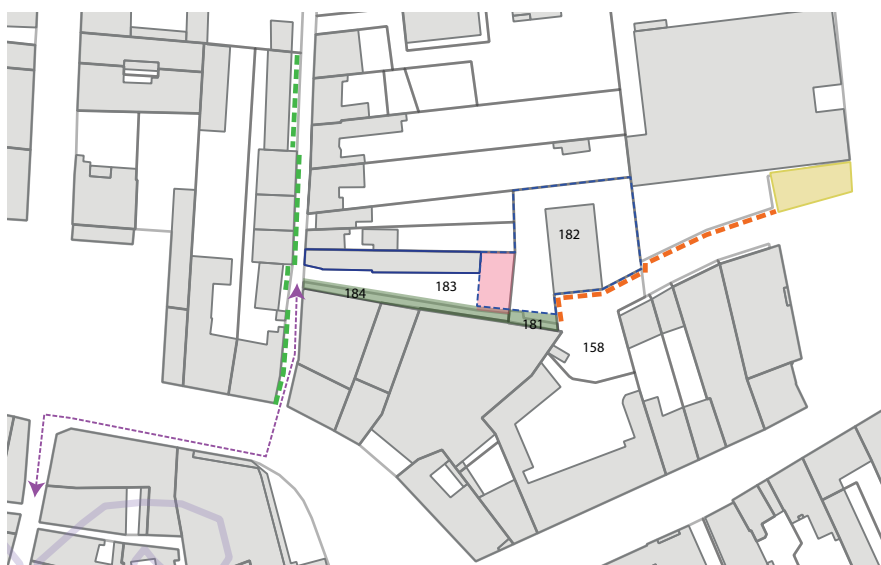
Rue de l'Avenir :
- aménagement peu qualitatif
- ambiance peu accueillante

Parcelles 184 / 181 / 158 :
propriété de la commune

Espace 1m80 :
- passage insuffisant
- peu sécurisant

Cheminement piéton
non formalisé

DIAGRAMME DE PRINCIPE : PROPOSITION



Rue de l'Avenir :
- végétalisation des pieds de
façades : concertation avec
les riverains

**Création d'un cheminement
piétons pmr**
avec plantations basses
+ éclairage
largeur nécessaire : 2m50

Formatlisation du chemienment piéton :
résine / mobilier

Parvis Conseil Départemental

Démolition de bâtiment
Surface dégagée : statut à déterminer
Stationnement pour les bâtiments conservés ?
Stationnement pour la parcelle 182 ?

Bâti conservé pour préserver
la morphologie urbaine du faubourg

Parcours piéton
Signalétique vers le coeur de ville
via la rue du Moulat

EP-2

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-2

AMENAGEMENT DU TOUR DE LA HALLE GOURMANDE & DU PARC DU PALAIS DE JUSTICE

CONTEXTE

Autour de la halle et du Palais de Justice, le caractère routier des aménagements et l'occupation importante de la voiture rend la pratique de l'espace public complexe. L'espace public est fragmenté et la halle positionnée au cœur de la circulation. Cette intervention nécessite en amont l'accord de l'Etat, du tribunal et du CD31.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Etat
Région
CAUE
Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Action EP-6 Ouverture au public et aménagement des Jardins de la Communauté de Communes
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique
- Action SLQ-2 Signalétique piétonne

CALENDRIER :

Moyen-terme

PRIORITE :

Moyenne

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Intégration du projet dans l'environnement urbain et paysager
- Attractivité renforcée de la halle

OBJECTIF

- Valoriser la halle gourmande comme lieu d'intensité quotidienne et touristique
- Faire de la halle une destination en relation avec la rue de la République
- Reconquérir et valoriser le parc du Palais de Justice en tant qu'espace paysager structurant du cœur de ville
- Travailler le lien entre la halle et le parc en facilitant l'accès
- Rénover et requalifier le parc
- Proposer de nouveaux usages: aire de jeux, coin pique nique notamment
- Permettre l'organisation de manifestations: nocturnes, repas gourmands, etc

DESCRIPTION :

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MAITRISE D'OEUVRE :

- Compétences : urbaniste, paysagiste et VRD
- Définition des principes d'aménagement permettant de réorganiser le parvis du Palais de Justice, le parc dans son ensemble et la face nord de la Halle
- Accompagnement possible par le CAUE
- Projet concerté avec les services de département et les services ABF et Architecte Conseil

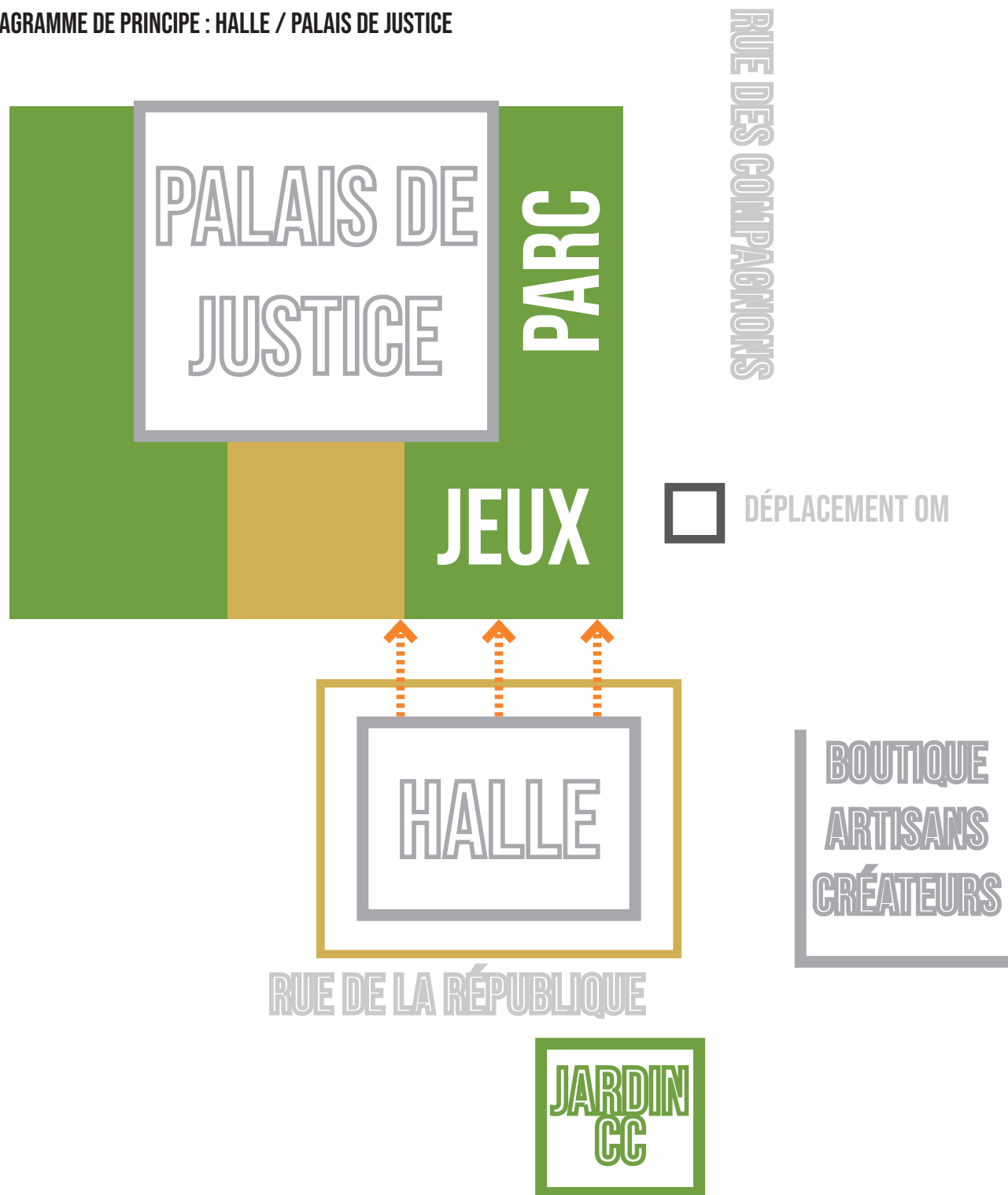
COÛT ESTIMÉ : MOYEN

EP-2

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-2

AMENAGEMENT DU TOUR DE LA HALLE
GOURMANDE & DU PARC DU PALAIS DE JUSTICE

DIAGRAMME DE PRINCIPE : HALLE / PALAIS DE JUSTICE



EP-4

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-4

AMENAGEMENT DES PLACETTES DU CENTRE VILLE

CONTEXTE

Les placettes St Jean, Marrast et le cloître, de la rue du Pape, place St Raymond, ponctuent les parcours du centre ville sans toutefois pouvoir s'affirmer dans l'espace public du fait d'un manque d'appropriation par l'usage.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Association des commerçants
Communauté de Communes
Etat
Région
Syndicat d'électrification

ACTION CROISÉE :

- Action EP-7 mise en valeur de la place Jean Jaurès et liaison avec le boulevard Bepmale
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique
- Action SLQ-2 Signalétique piétonne

PRIORITE :

Long-terme

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Renforcement de la fréquentation le long de la rue Goumetx et Pape Clément V
- Attractivité commerciale renforcée

OBJECTIF

- Renforcer le rôle d'espace public relais
- Ramener de l'usage
- Ramener une qualité paysagère en centre ville
- Réduire les îlots de chaleur

DESCRIPTION :

- Requalification des places
- Végétalisation
- Mise en place de mobilier
- Installation de totem signalétique
- Choix du mobilier en cohérence avec la charte signalétique et mobilier

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MAITRISE D'OEUVRE :

- Compétences : paysagiste et VRD
- Définition des principes d'aménagement et d'une identité commune aux places
- Accompagnement possible par le CAUE
- Projet concerté avec les services de département et les services ABF et Architecte Conseil

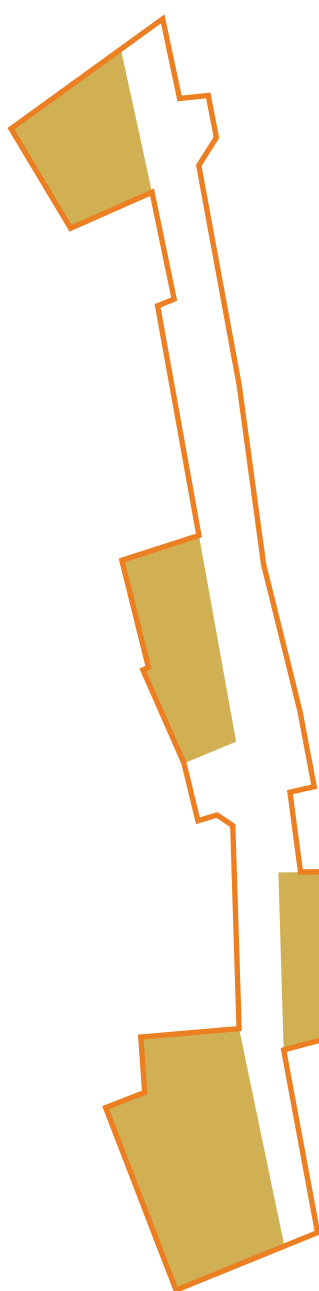
COÛT ESTIMÉ : MOYEN

EP-4

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-4

AMENAGEMENT DES PLACETTES DU CENTRE VILLE

PRINCIPES D'INTERVENTION



PLACE
ST RAYMOND
DONNER UNE QUALITÉ D'USAGE

PLACETTE
RUE PAPE CLEMENT
DONNER UNE QUALITÉ D'USAGE

PLACE MARRAST
VALORISER SON CARACTÈRE PATRIMONIAL

PARVIS MAIRIE

EP-5

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-5

AMENAGEMENT DES RUES MATHE/DU MOULAT ET LIAISONS AVEC LA RUE DE LA REPUBLIQUE

CONTEXTE

La rue de la République constitue l'armature du parcours marchand en centre ville, sur laquelle viennent se raccrocher les rues piétonnes:

- rue Mathé qui fait le lien entre le boulevard de Gaulle et la place Jean Jaurès
 - rue du Moulat qui permet de rejoindre la rue de la République depuis le boulevard.
- Le long de ces rues la vacance commerciale est significative liée notamment à une image vieillissante de l'espace public.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Association des commerçants
Communauté de Communes
Etat
Région
Syndicat d'électrification

ACTION CROISÉE :

- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique
- Action SLQ-2 Signalétique piétonne

PRIORITE :

Long-terme

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Renforcement de la fréquentation des rues
- Attractivité commerciale renforcée en cœur de ville

OBJECTIF

- Renforcer l'attractivité commerciale de ces rues
- Étendre le parcours marchand en centre ville en profitant de l'installation potentielle d'un nouveau commerce dans les locaux de l'ancien Fabio Lucci
- Proposer une image renouvelée de cette partie du centre ville
- Permettre des usages partagés: piétons/vélos et voiture
- Ramener une qualité urbaine et paysagère

DESCRIPTION :

- Requalification des rue du Moulat, rue de la République et rue Mathé
- Traiter ces rues comme un ensemble en donnant la priorité aux piétons
- Créer des placettes aux intersections permettant de valoriser le patrimoine architectural: bow window, horloge en façade
- Végétalisation en façades
- Traitement de la portion de la rue de la République en espace partagé limité à 30 km/h: *à laisser au choix des commerçants*
- Mise en place de mobilier
- Installation de totem signalétique
- Choix du mobilier en cohérence avec la charte signalétique et mobilier

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MAITRISE D'OEUVRE :

- Compétences : urbaniste/paysagiste et VRD
- Définition des principes d'aménagement et d'une identité commune aux rues piétonnes et à la portion de la rue de la République faisant le lien
- Accompagnement possible par le CAUE
- Projet concerté avec les services de département et les services ABF et Architecte Conseil

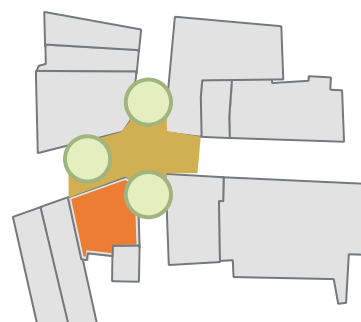
COÛT ESTIMÉ : ELEVE

AMENAGEMENT DES PLACETTES DU CENTRE VILLE

BD DE GAULLE



MATHÉ / REPUBLIQUE



EP-6

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-6

OUVERTURE AU PUBLIC ET AMÉNAGEMENT DES JARDINS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONTEXTE

Le jardin du siège de la Communauté de Communes et le parc du palais de Justice constituent des aménités de proximité, en coeur de ville, qui ne sont pas mise en valeur.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens +
Communauté de Communes

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Communauté de Communes
Etat
Région
Syndicat d'électrification

ACTION CROISÉE :

- Action EP - 1 aménagement du tour de la halle gourmande & du parc du palais de justice
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique

CALENDRIER :

Moyen-terme

PRIORITE :

Moyenne

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Intégration du projet dans l'environnement urbain et paysager
- Connexions et continuités des cheminements modes actifs en coeur de ville

OBJECTIF

- Intégrer le jardin dans le fonctionnement du coeur de ville
- Renforcer la trame des espaces publics
- Faciliter le lien entre la rue Victor Hugo et la rue de la République

DESCRIPTION :

- Aménager un square côté rue Victor Hugo
- Maintenir l'accessibilité au bâtiment depuis la rue de la République

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MAITRISE D'OEUVRE :

- Compétences : paysagiste et VRD
- Définition des principes d'aménagement à l'échelle de la parcelle
- Affirmer un projet paysager et qualitatif - dans la continuité du caractère du bâtiment de la CC
- Accompagnement possible par le CAUE
- Projet concerté avec les services de département et les services ABF et Architecte Conseil

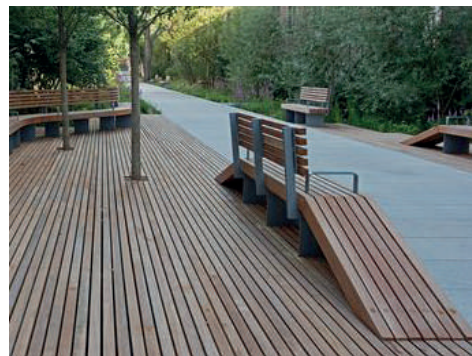
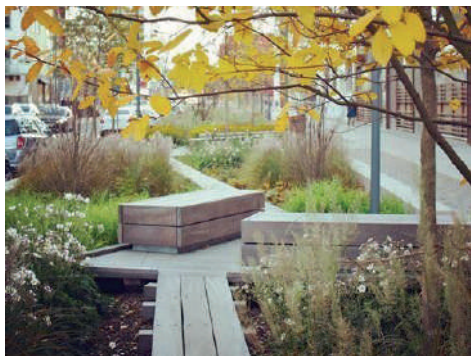
COÛT ESTIMÉ : MOYEN

EP-6

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-6

OUVERTURE AU PUBLIC ET AMÉNAGEMENT DES JARDINS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PHOTOS DE REFERENCE



EP-7

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-7

MISE EN VALEUR DE LA PLACE JEAN JAURES ET LIAISON AVEC LE BOULEVARD BEPMALE

CONTEXTE

Les perspectives patrimoniales et paysagères qui rythment le centre ville sont illisibles. C'est notamment le cas autour de la place Jean Jaurès où aucune vue dégagée ne permet d'apprécier l'architecture de la collégiale que ce soit depuis la place ou depuis les rues Victor Hugo et Thiers. Le cloître et la place Marrast ne sont pas perceptibles depuis la rue, les échappées visuelles vers les Pyrénées sont encombrées. Depuis la promenade du Midi il en est de même, les larges vues sur les façades des hôtels particuliers orientées vers les Pyrénées, surmontées par le clocher de la collégiale, sont obstruées par du stationnement.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Associations des commerçants
Communauté de Communes
Etat
Région
Syndicat d'électrification

ACTION CROISÉE :

- Action EP - 4 Aménagement des placettes du centre ville
- Action EP - 5 Aménagement des rues Mathe/du Moulat et liaisons avec la rue de la République
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique
- Action SLQ-2 Signalétique piétonne

CALENDRIER :

A démarrer après la finalisation de l'opération façades place Jean Jaurès

PRIORITE :

Court/Moyen-terme

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Renforcement du caractère patrimonial
- Intégration du projet dans l'environnement urbain et paysager
- Connexions et continuités des cheminements modes actifs en

OBJECTIF

Remettre en valeur les marqueurs paysagers & patrimoniaux vecteur de l'identité de St Gaudens
Renforcer les relations entre la place et la promenade

DESCRIPTION :

- Dégagement des perspectives patrimoniales et paysagères
- Mise en relation spatiale et visuelle entre la place et la promenade
- Végétalisation du parvis du Musée
- Renforcer l'espace public afin d'inciter à la fréquentation du cœur de ville
- Requalification paysagère du parking Barbastro pour une meilleure intégration

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MAITRISE D'OEUVRE :

- Compétences : paysagiste et VRD
- Définition des principes d'aménagement aux abords du musée, le long de la promenade avec le lien à la place et au niveau du parking Barbastro
- Affirmer un projet urbain paysager et qualitatif en accord avec le caractère patrimonial de ce secteur du cœur de ville
- Accompagnement possible par le CAUE
- Projet concerté avec les services de département et les services ABF et Architecte Conseil

COÛT ESTIMÉ : MOYEN/ELEVE

EP-7

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-7

MISE EN VALEUR DE LA PLACE JEAN JAURES ET
LIAISON AVEC LE BOULEVARD BEPMALE

DIAGRAMME DE PRINCIPE



EP-8

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-8

AMENAGEMENT DU BOULEVARD DE GAULLE ENTRE LE CUBE ET LA POSTE

CONTEXTE

Les boulevards actuels constituent une fracture des continuités urbaines, notamment piétonnes. Le caractère routier des aménagements ne valorise pas le tour de ville et limite les usages et dynamiques sur les espaces publics en lien avec la salle du Cube, les commerces, restaurants, cafés... du secteur.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Etat
Région
Conseil Départemental
Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Projet de réaménagement de la Place du Pilat et parvis de la Poste
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique

CALENDRIER :

Démarrage action 2025
Phasage travaux 2026 / ...

PRIORITE :

Moyen-terme

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Intégration du projet dans l'environnement urbain et paysager
- Fluidité du trafic et sécurité des aménagements
- Connexions et continuités des cheminements modes actifs entre la zone extra-boulevards et le coeur de ville

OBJECTIF

- Revaloriser de tour de ville : amorce d'un boulevard apaisé et partagé intégrant les modes actifs
- Assurer les connexions piétonnes entre la zone extra-boulevard (Pilat / Boulogne) et le coeur de ville
- Améliorer les conditions d'accès à la salle du Cube et à son parking souterrain, et favoriser les synergies avec l'espace public et le coeur de ville
- Préserver des zones de stationnement en créant des aménagements qualitatifs et paysagers

DESCRIPTION :

RECUEIL DE DONNEES TRAFIC :

- Comptage de véhicules et fréquentations / détermination des plages horaires de forte fréquentation
- En collaboration avec le Conseil Départemental

INTEGRATION DES TRANSPORTS EN COMMUNS :

- Déterminer les besoins en termes de gabarits et arrêts à intégrer sur ce tronçon de boulevard
- A travailler au sein de l'action MOB-1 Etude mobilité : intégrer les conclusions dans le cahier des charges pour le réaménagement du boulevard

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MAITRISE D'OEUVRE :

- Compétences : urbaniste/paysagiste, VRD et bureau d'étude trafic
- Définition des principes d'aménagement (nombre et gabarits des voies) sur la base des données trafic recueillies et de l'étude mobilité
- Accompagnement possible par le CAUE
- Affirmer un projet paysager et qualitatif - dans la continuité de l'aménagement Pilat/Poste
- Projet concerté avec les services de département et les services ABF et Architecte Conseil

COÛT ESTIMÉ : MOYEN/ELEVE

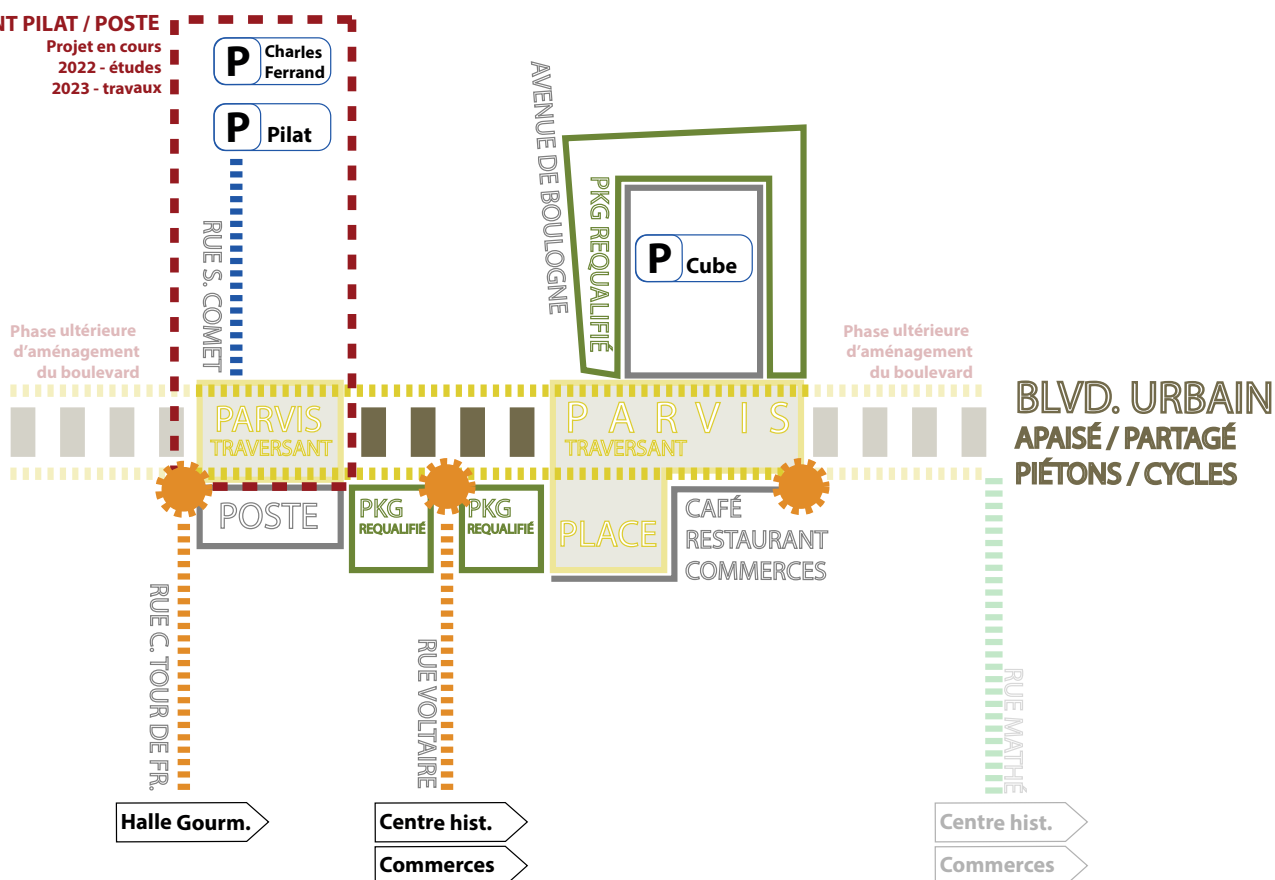
EP-8

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-8

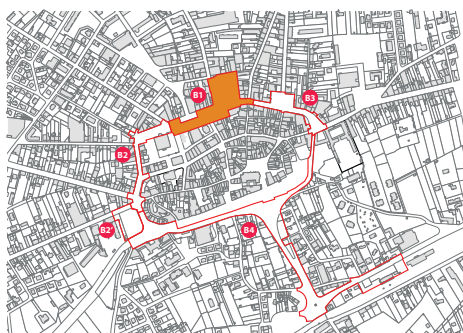
AMENAGEMENT DU BOULEVARD DE GAULLE ENTRE LE CUBE ET LA POSTE

DIAGRAMME DE PRINCIPLE : BOULEVARD DE GAULLE - SECTION BUBE/POSTE

AMENAGEMENT PILAT / POSTE
Projet en cours
2022 - études
2023 - travaux



 Signalétique commerces/tourismes
vers le coeur de ville
Action SLQ-1 Signalétique directionnelle



EP-9

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-9

AMENAGEMENT DE LA PLACE DE LA LIBERATION

CONTEXTE

La Place de la Libération, constitue l'entrée de ville Est, accueillant des commerces et desservant la zone Pégot. L'aménagement actuel n'est pas adapté pour répondre au partage d'usages, créant des problématiques de sécurité et de fluidité, ainsi qu'une rupture de continuité de voie cyclable.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Conseil Départemental
SIVOM

ACTION CROISÉE :

- Projet de réaménagement Causades/Marsoulas
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique
- Action EP-1 Cheminement piéton Pégot/Centre-ville

CALENDRIER :

Court-terme

PRIORITE :

Haute

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Intégration du projet dans l'environnement urbain et paysager
- Fluidité du trafic et sécurité des aménagements
- Continuité des chemins modes actifs

OBJECTIF

- Revaloriser l'entrée de ville Est : création d'une place qualitative et fonctionnelle
- Améliorer les conditions d'accès au centre-ville et au parking Pégot notamment en termes de sécurité
- Créer une continuité modes actifs (pistes cyclables)
- Préserver du stationnement à l'attention des commerces installés sur la place

DESCRIPTION :

RECUEIL DE DONNEES TRAFFIC :

- Comptage de véhicules et fréquentations / détermination des plages horaires de forte fréquentation
- En collaboration avec le Conseil Départemental

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MAITRISE D'OEUVRE :

- Compétences : urbaniste/paysagiste, VRD et bureau d'étude trafic
- Définition des principes de circulation sur la base des données trafic recueillies
- Etude de la sortie du parking Pégot
- Accompagnement possible par le CAUE en parallèle de l'action EP-1 Cheminement piéton Pégot/Centre-ville
- Enjeux Entrée de ville : projet paysager et qualitatif - intégré les prescriptions de la charte signalétique et mobilier (Action SLQ-4)
- Projet concerté avec les services de département et les services ABF et Architecte Conseil

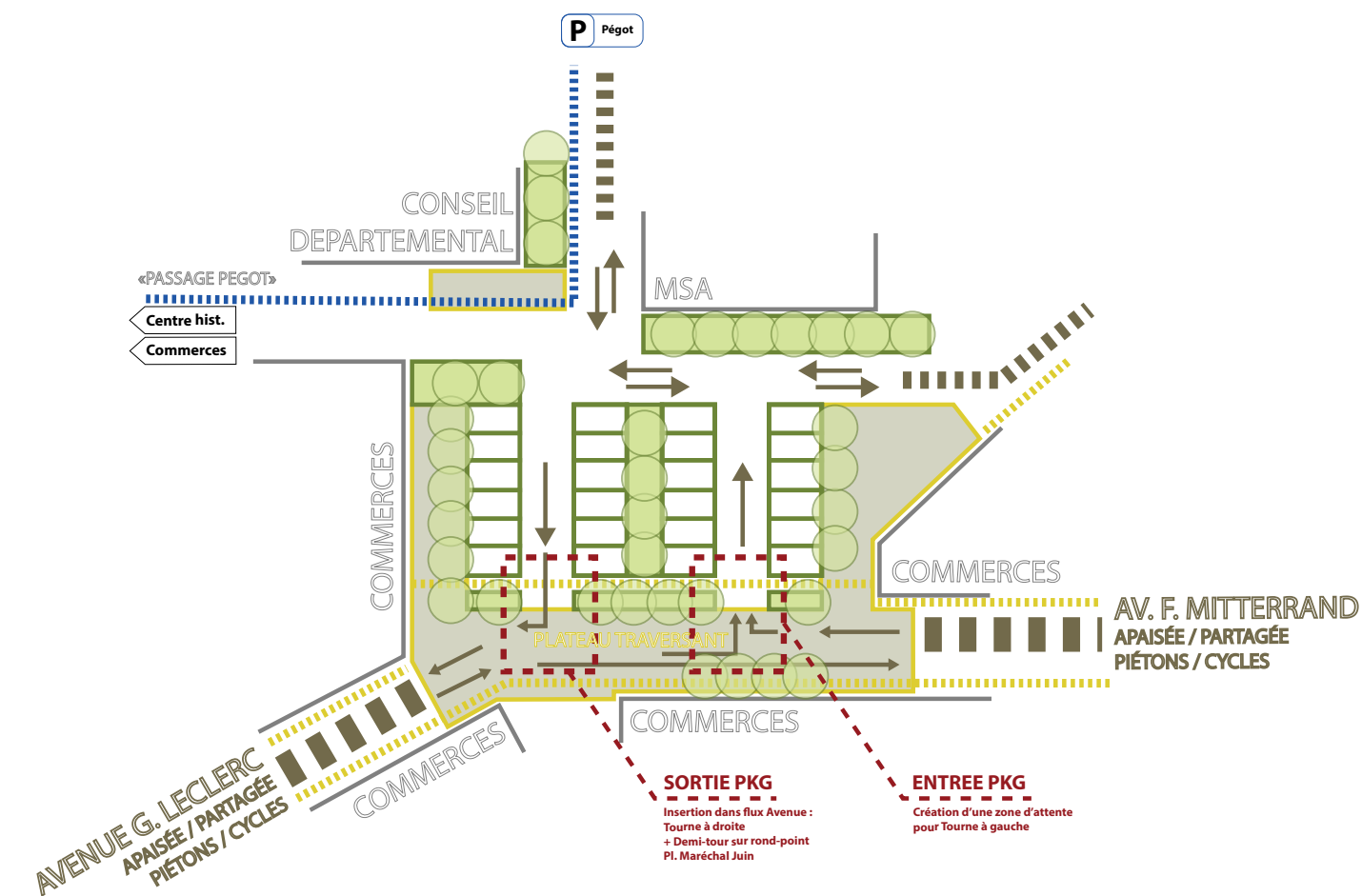
COÛT ESTIMÉ : MOYEN (EN LIEN AVEC L'URBANISATION DE LA RUE DE MARSOULAS)

EP-9

ACTION ESPACES PUBLICS - EP-9

AMENAGEMENT DE LA PLACE DE LA LIBERATION

DIAGRAMME DE PRINCIPLE : PLACE DE LA LIBERATION



BOULEVARDS URBAINS PARTAGES
MULTI-MODES - TOUR DE VILLE

CHEMINEMENTS PRIVILEGES PARKINGS GRATUITS



STA-1

ACTION STATIONNEMENT - STA-1

PLAN DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE-VILLE

CONTEXTE

Les différentes études antérieures montrent une offre de stationnement suffisante en terme quantitatif. Cette offre pâtit toutefois d'un manque de rotation, et d'une faible visibilité. Le calibrage du plan de stationnement et sa diffusion est la première étape à la redéfinition d'une stratégie d'usage du stationnement en centre-ville.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Communauté de Communes
Association des commerçants

ACTION CROISÉE :

- Action SLQ-2 Signalisation dynamique stationnement centre-ville
- Action SLQ-3 Campagne de communication coeur de ville

CALENDRIER :

2022 : tests
début 2023 : plan validé

PRIORITE

Court-terme

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Augmentation du roulement constaté sur les stationnements du centre-ville
- Retours concertés avec l'association de commerçants et usagers

OBJECTIF

- Augmenter le taux de roulement sur les stationnements du centre-ville
- Faciliter l'accès à des places de proximité pour les commerces
- Clarifier la règle de stationnement
- Nommer les parkings

DESCRIPTION

METHODE POUR L'ELABORATION DU PLAN :

- Réalisation en régie
- Actualisation du plan de stationnement de la ville : diffusion sur divers médias (site internet, bulletin municipal, tracts, affichage...)
- Phase de test et contrôle de l'application de la règle : 6 mois
- Concertation / Retours de la part des usagers et association des commerçants
- Actualisation des temps de stationnement si nécessaire / actualisation du plan de stationnement

FORMALISATION ET DIFFUSION DU PLAN VALIDE :

- Action SLQ-3 Campagne de communication coeur de ville

PRINCIPE DE REGLEMENTATION :

3 ZONES EN CENTRE VILLE - PLAN JOINT

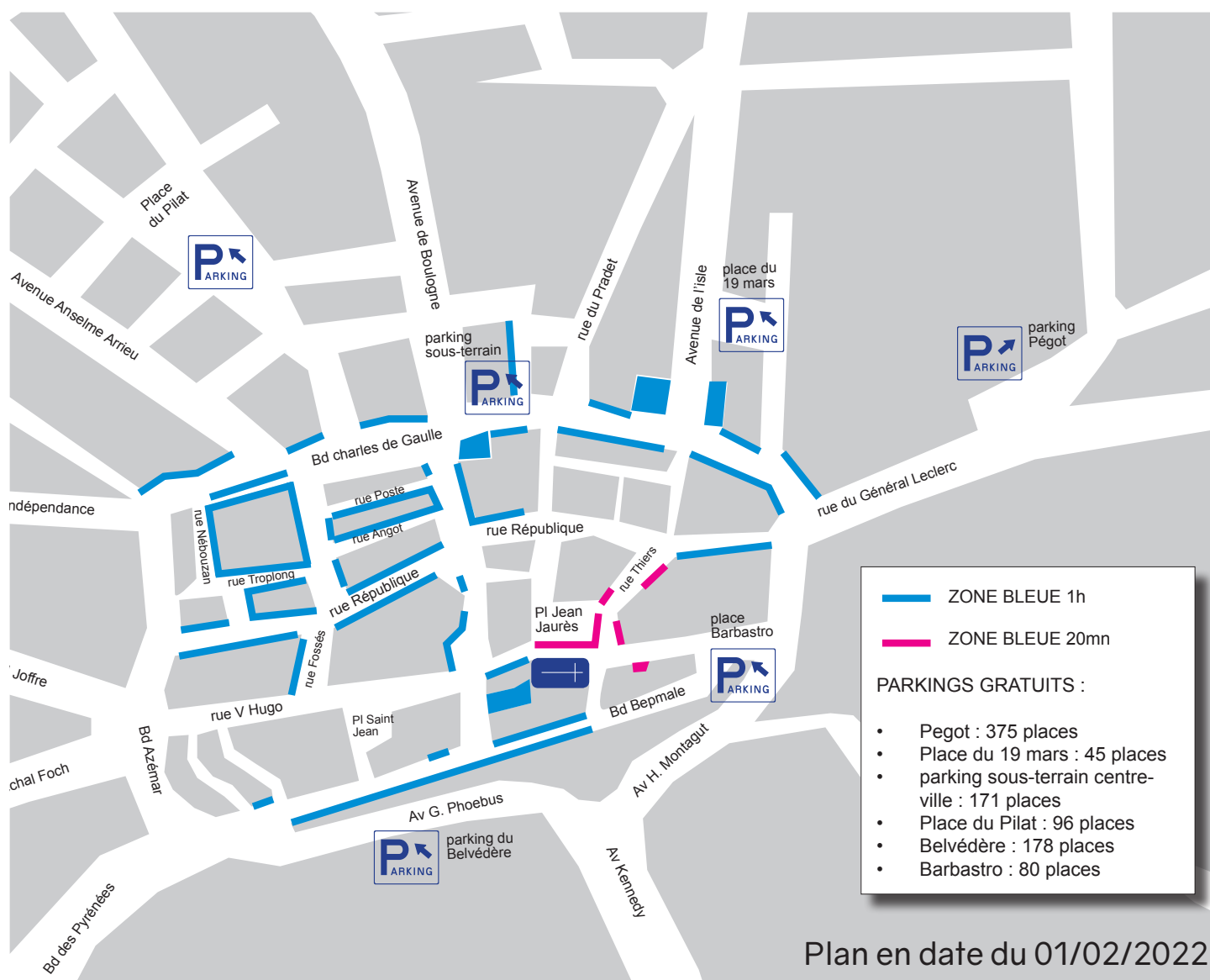
- une zone blanche : gratuite non réglementée.
- une zone bleue : gratuite limitée courte durée.
Jean-Jaurès : autour de la place côté bureau de tabac et pharmacie
Place de la Libération
- une zone verte : gratuite limitée moyenne durée.
Centre-ville (autres que zones blanches)

STA-1

ACTION STATIONNEMENT - STA-1

PLAN DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE-VILLE

PLAN DE PRINCIPE



TEMPS DE STATIONNEMENT AUTORISES

ZONE BLEUE :

ZONE VERTE :

Temps à affiner sur 6 mois à 1 an de test pour arrêter le temps optimum offrant le meilleur roulement dans l'utilisation des stationnement.

STA-2

ACTION STATIONNEMENT - STA-2

GESTION ET CONTRÔLE DU PARC DE STATIONNEMENT DU CENTRE-VILLE

CONTEXTE

Au-delà d'une offre suffisante, et la nécessité d'un travail sur la signalétique des stationnements, il est nécessaire de faire évoluer les moyens de gestion et contrôle du parc de stationnement pour pérenniser un fonctionnement optimal.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Programme Leader

Etat

Région

Conseil Départemental

Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Action STA-1 Plan de stationnement

- Action SLQ-2 Signalisation dynamique du stationnement centre-ville

- Action STA-3 Stationnement résidentiel

CALENDRIER :

Démarrage action 2023

Phasage travaux 2023 / ...

PRIORITE :

Court-terme

suite à consolidation du plan de stationnement Action STA-1

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Augmentation du roulement constaté sur les stationnements du centre-ville

- Evolution des FPS dans le temps : une diminution et stabilisation tendra à montrer un modèle effectif

- Rapport nombre agents / nombre de stationnements contrôlés

OBJECTIF

Sur la base du plan de stationnement consolidé, cette action vise à équiper les zones de stationnements du centre-ville de dispositifs de gestion permettant :

- faciliter et optimiser le contrôle par la police municipale
- avoir un retour en temps réel de l'occupation et du taux de roulement
- intégrer le stationnement résidentiel

DESCRIPTION

COMPTAGE DE FREQUENTATION DES PARKINGS:

- Recueil en amont pour alimenter la phase opérationnelle : possibilité de réalisation en régie

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE OPERATIONNELLE :

- Etude maîtrise d'oeuvre opérationnelle par Bureau d'Etudes Mobilité

- Lancement consultation pour marché travaux type «Accord cadre de fournitures et services» : Fourniture, pose de système de gestion des stationnements et services associés.

- Réalisation des travaux : phasage selon budget disponible



ACTION STATIONNEMENT - STA-2

GESTION ET CONTRÔLE DU PARC DE STATIONNEMENT DU CENTRE-VILLE

COÛT ESTIMÉ :

ZONE BLEUE - Stationnements courte durée :

- Bornes de stationnement minute 1 à 2 places :

10 000 euros HT - Alerte visuelle utilisateur

Possibilité de réception des alertes centralisées sur PC/Mobile de la police municipale :

Équipement PC et Unité centrale en sus.

ZONE VERTE - Parkings en stationnement moyenne durée :

Option 1 - Barriérage + Signalisation dynamique :

50 000 euros HT par entrée de parking équipée

- Réaménagement entrée du parking
- Barrière automatique
- Borne de comptage/ticket + panneau info nombre de places en entrée de parking

Option 2 - Horodateur + Comptage Vidéo des entrées sorties:

6 000 euros HT par horodateur

- Fourniture et installation
- Mise en service et formation

30 000 euros HT par comptage entrée de parking équipée

- Réaménagement entrée du parking
- Caméra de comptage
- Pannneau info nombre de places en entrée de parking

- Coût global moyen par parking : à préciser selon équipements nécessaires

GESTION CENTRALISEE :

- Système de centralisation / gestion :

Coût en sus à déterminer selon fonctions embarquées

- Collecte des données centralisée
- Visualisation et gestion temps réel
- Diffusion sur panneaux dynamiques
- Contrôle de l'occupation

STA-3

ACTION STATIONNEMENT - STA-3

STATIONNEMENT RESIDENTIEL

CONTEXTE

Dans le cadre de la mise en place d'un nouveau plan de stationnement et nouvelle gestion du stationnement ne centre-ville, il apparaît écessaire de repenser l'offre de stationnement résidents, sur la base d'un analyse des besoins actuels et projetés pour accompagner la réhabilitation du centre-ville.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens +
Communauté de Communes

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Action STA-1 Plan de
stationnement
OPAH

CALENDRIER :

Démarrage action 2023
Phasage travaux 2023 / ...

PRIORITE :

Court-terme
suite à consolidation du plan de
stationnement Action STA-1

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Augmentation du roulement
constaté sur les stationnements
du centre-ville hors horaires
autorisés au stationnement
résidents
- Suivi du nombre de demandes
d'abonnements

OBJECTIF

- Proposer une offre de stationnement pour les résidents
- Eviter les voitures ventouses en journée
- Favoriser l'attractivité résidentielle du centre-ville en
accompagnement les politiques de rénovation de l'habitat

DESCRIPTION :

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE STRATEGIQUE :

- Evaluation des besoins :
 - nombre de foyers résidents possédant des véhicules
 - besoins actuels
 - besoins projetés en cohérence avec les programmes de
rénovation de l'habitat
- Identification des espaces potentiels pour du stationnement
résidents :
 - foncier disponibles pour création de parkings
 - espaces disponibles dans parkings existants

OUTILS ENVISAGEABLES SELON ETUDE :

- Mise en place d'un abonnement résidents :
 - nombre d'abonnement par foyer à déterminer
 - coût à déterminer / indexé sur revenus
 - horaires d'occupation autorisés à déterminer
- Zones réservés dans parkings existants / Création parkings
- Révision PLU :
 - règlementer le nombre de stationnement par logement
différentiant programmes dans l'existant / programme neufs
 - interdire le changement de destination des espaces de
stationnement en centre-ville
 - favoriser la création de stationnements aériens communs
qualitatifs
- Taxation des garage vacants identifiés
- Mise en place d'un suivi en mairie des demandes de place de
stationnement

COÛT ESTIMÉ : MODERE

SLQ-1

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-1

SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE ROUTIÈRE

CONTEXTE

Les stationnements du centre-ville, principalement les parkings périphériques, sont peu signalés ou mal signalés, accentuant leur sous-utilisation et la saturation des stationnements en coeur de ville. De plus, de par ce manque de visibilité, ils sont considérés comme éloignés et déconnectés du coeur de ville et profitent peu aux activités touristiques et commerciales.

MAÎTRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Communauté de Communes
Département

ACTION CROISÉE :

- Action STA-1 Plan de stationnement
- Action SLQ-2 Signalisation dynamique du stationnement centre-ville
- Action SLQ-3 Signalétique dynamique des stationnements disponibles
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique

CALENDRIER :

Démarrage action 2023
En lien avec la Charte signalétique et mobilier et le plan de stationnement
Phasage travaux 2023 / ...

PRIORITÉ :

Court-terme

CRITÈRE D'ÉVALUATION DE L'ACTION :

- Visibilité dans l'espace public et diffusion
- Fréquentation de parkings signalés

OBJECTIF

- Guider les véhicules jusqu'aux aires de stationnements depuis les entrées de ville
- Aiguiller les flux véhicules en minimisant le trafic intempestif en coeur de ville
- Indiquer les temps de parcours piétons vers le coeur de ville et les commerces, équipements et zones d'intérêts

DESCRIPTION

- Inventaire des panneaux existants, possibilités de réemploi, besoin de compléments et actualisation des noms (en cohérence avec le plan de stationnement)
- Dépose des panneaux / Reposes éventuelles
- Achat et pose des nouveaux panneaux de signalétique routière (en cohérence avec plan de stationnement et la charte de signalétique et mobilier)

COÛT ESTIMÉ : FAIBLE

Signalétique routière statique prévue par parking :

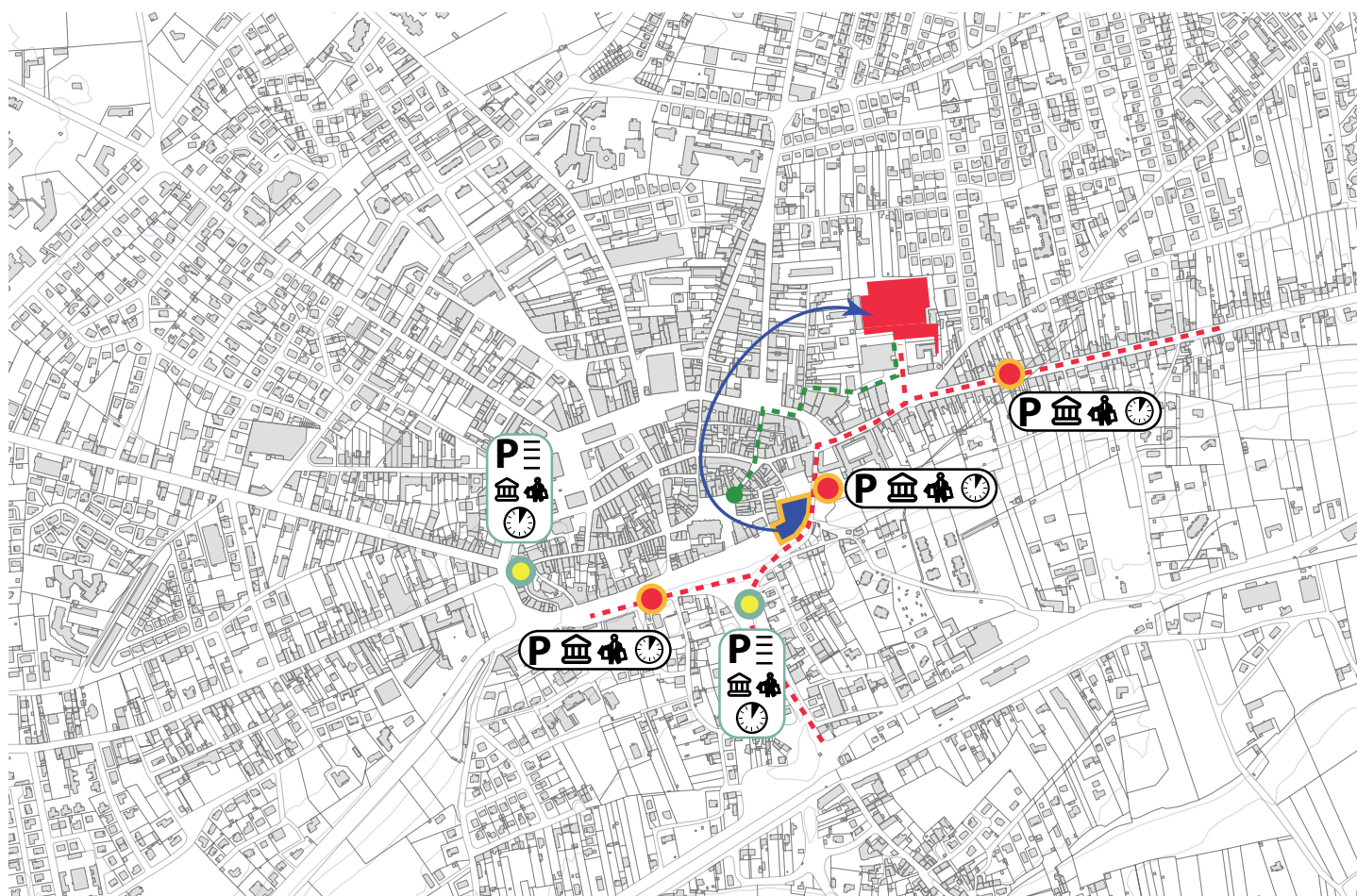
- 3 panneaux d'annonce en amont sur axes principaux et boulevards (indication fixe du nombre de places et temps de parcours vers coeur de ville)
- 3 panneaux directionnels de guidage
- 1 panneau en entrée de parking (indication fixe du nombre de places et temps de parcours vers coeur de ville + mention du parking de report en cas de saturation)

SLQ-1

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-1

SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE ROUTIÈRE

PLAN DE PRINCIPE : PARKING PEGOT



PEGOT

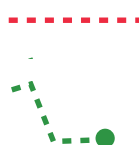
SIGNALÉTIQUE : FOCUS COMMERCES / TOURISME



Signalisation d'annonce en amont
FOCUS COMMERCES
TEMPS DE PARCOURS
NOMBRE DE PLACES



Signalisation PARKINGS GRATUITS COEUR DE VILLE
NOMBRE DE PLACES / ACTUALISATION TEMPS REEL
DIDACTIQUE
PRESENTATION DES REGLES DE STATIONNEMENT



Axes privilégiés de renvoi vers le parking
à équiper de signalisation routière



Axes privilégiés de cheminement piétons
signalétique de guidage vers le cœur de ville
et des point d'infos touristique et commerciale / ré-aiguillage du piéton

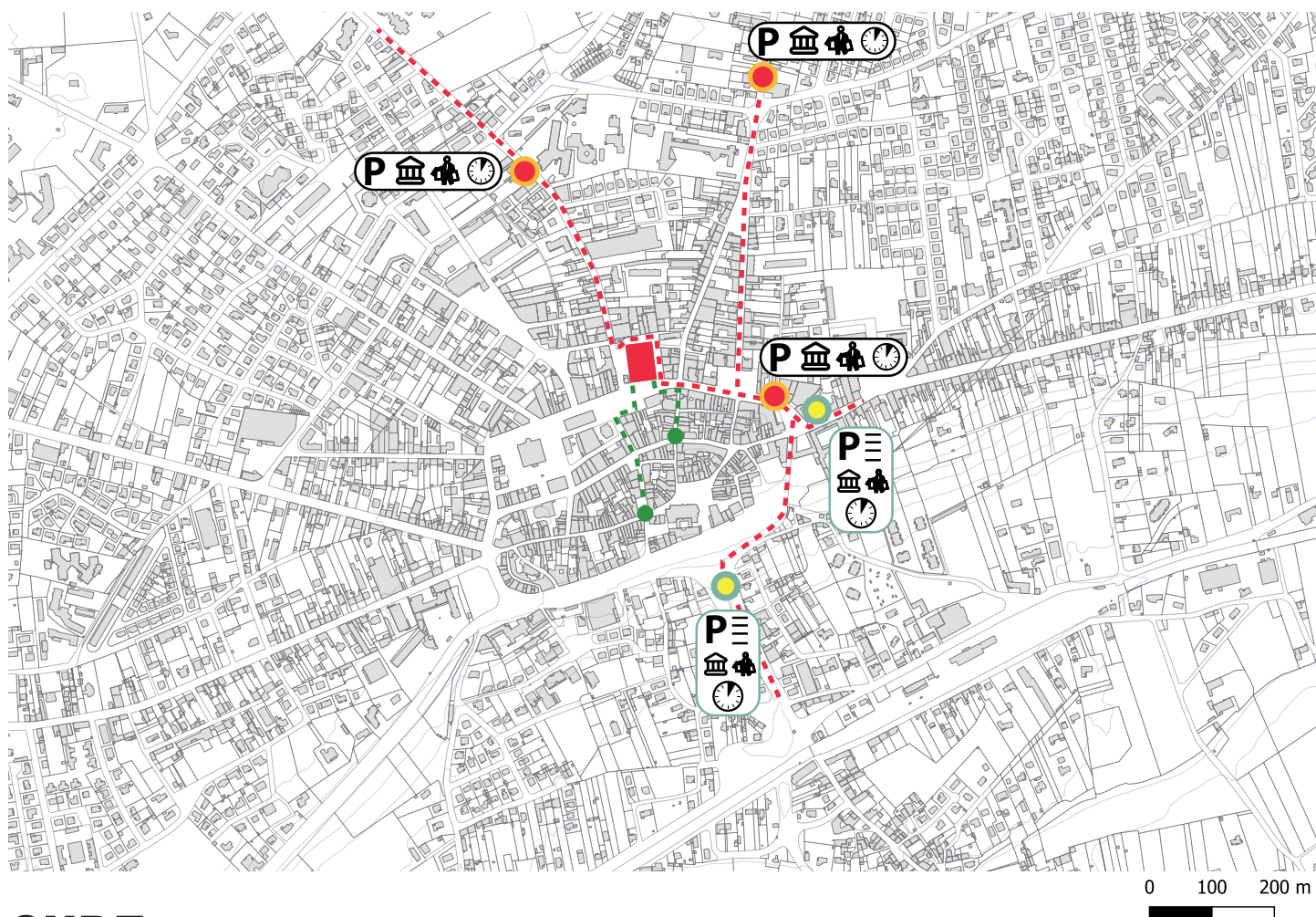
Signalétique de report
d'un parking à l'autre si l'utilisateur
ne trouve pas de place

SLQ-1

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-1







SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE ROUTIÈRE

PLAN DE PRINCIPE : PARKING CUBE



CUBE

SIGNALÉTIQUE : FOCUS COMMERCES / TOURISME / JOURS DE MARCHÉ

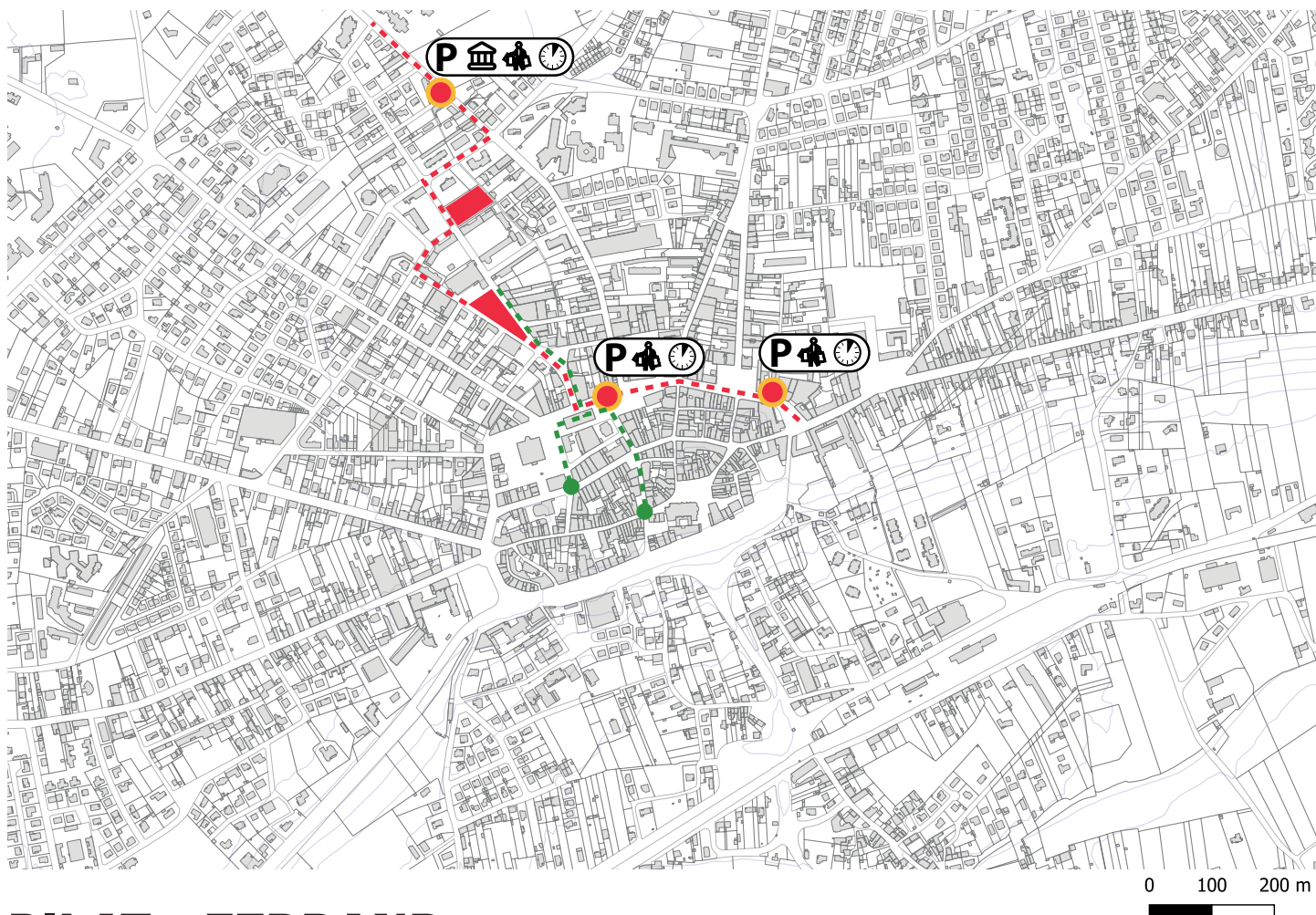
-   Signalisation d'annonce en amont
FOCUS COMMERCES
TEMPS DE PARCOURS
NOMBRE DE PLACES
-   Signalisation PARKINGS GRATUITS COEUR DE VILLE
NOMBRE DE PLACES / ACTUALISATION TEMPS REEL
DIDACTIQUE
PRESENTATION DES REGLES DE STATIONNEMENT
-  Axes privilégiés de renvoi vers le parking
à équiper de signalisation routière
-  Axes privilégiés de cheminement piétons
signalétique de guidage vers le coeur de ville
et des point d'infos touristique et commerciale / ré-aiguillage du piéton

SLQ-1

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-1

SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE ROUTIÈRE

PLAN DE PRINCIPE : PARKING PILAT-FERRAND



PILAT - FERRAND

SIGNALÉTIQUE : FOCUS COMMERCES / JOURS DE MARCHÉ



Signalisation d'annonce en amont
FOCUS COMMERCES
TEMPS DE PARCOURS
NOMBRE DE PLACES



Axes privilégiés de renvoi vers le parking
à équiper de signalisation routière



Axes privilégiés de cheminement piétons
signalétique de guidage vers le cœur de ville
et des point d'infos touristique et commerciale / ré-aiguillage du piéton



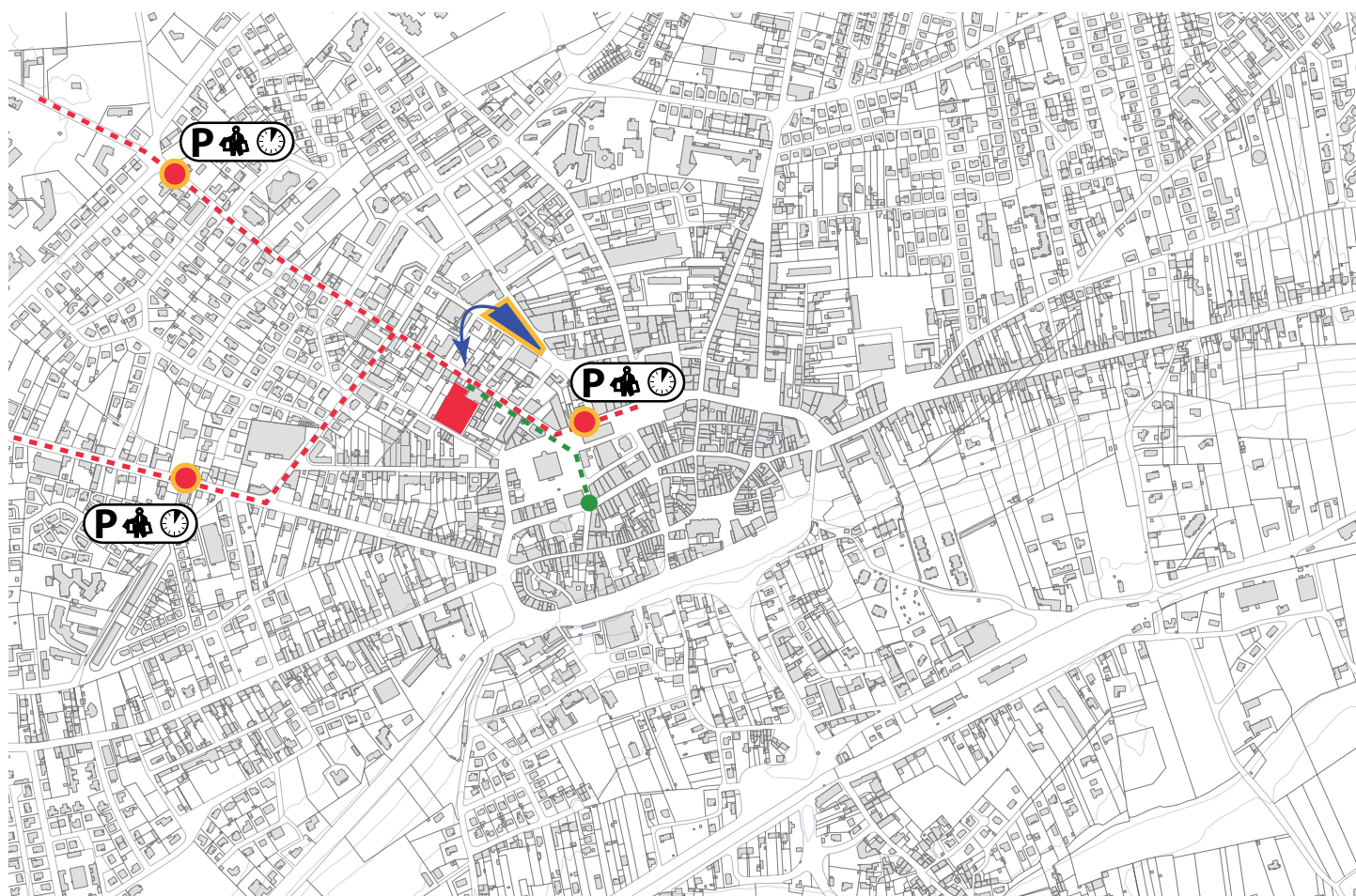
Signalisation PARKINGS GRATUITS COEUR DE VILLE
NOMBRE DE PLACES / ACTUALISATION TEMPS REEL
DIDACTIQUE
PRESENTATION DES REGLES DE STATIONNEMENT

SLQ-1

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-1

SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE ROUTIÈRE

PLAN DE PRINCIPE : PARKING POLE EMPLOI



POLE EMPLOI

SIGNALÉTIQUE : FOCUS COMMERCES / JOURS DE MARCHÉ

PARKING A RENOMMER : « ARRIEU / POLE EMPLOI »

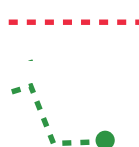
0 100 200 m



Signalisation d'annonce en amont
FOCUS COMMERCES
TEMPS DE PARCOURS
NOMBRE DE PLACES



Signalisation PARKINGS GRATUITS COEUR DE VILLE
NOMBRE DE PLACES / ACTUALISATION TEMPS REEL
DIDACTIQUE
PRESENTATION DES REGLES DE STATIONNEMENT



Axes privilégiés de renvoi vers le parking
à équiper de signalisation routière

Axes privilégiés de cheminement piétons
signalétique de guidage vers le cœur de ville
et des point d'infos touristique et commerciale / ré-aiguillage du piéton



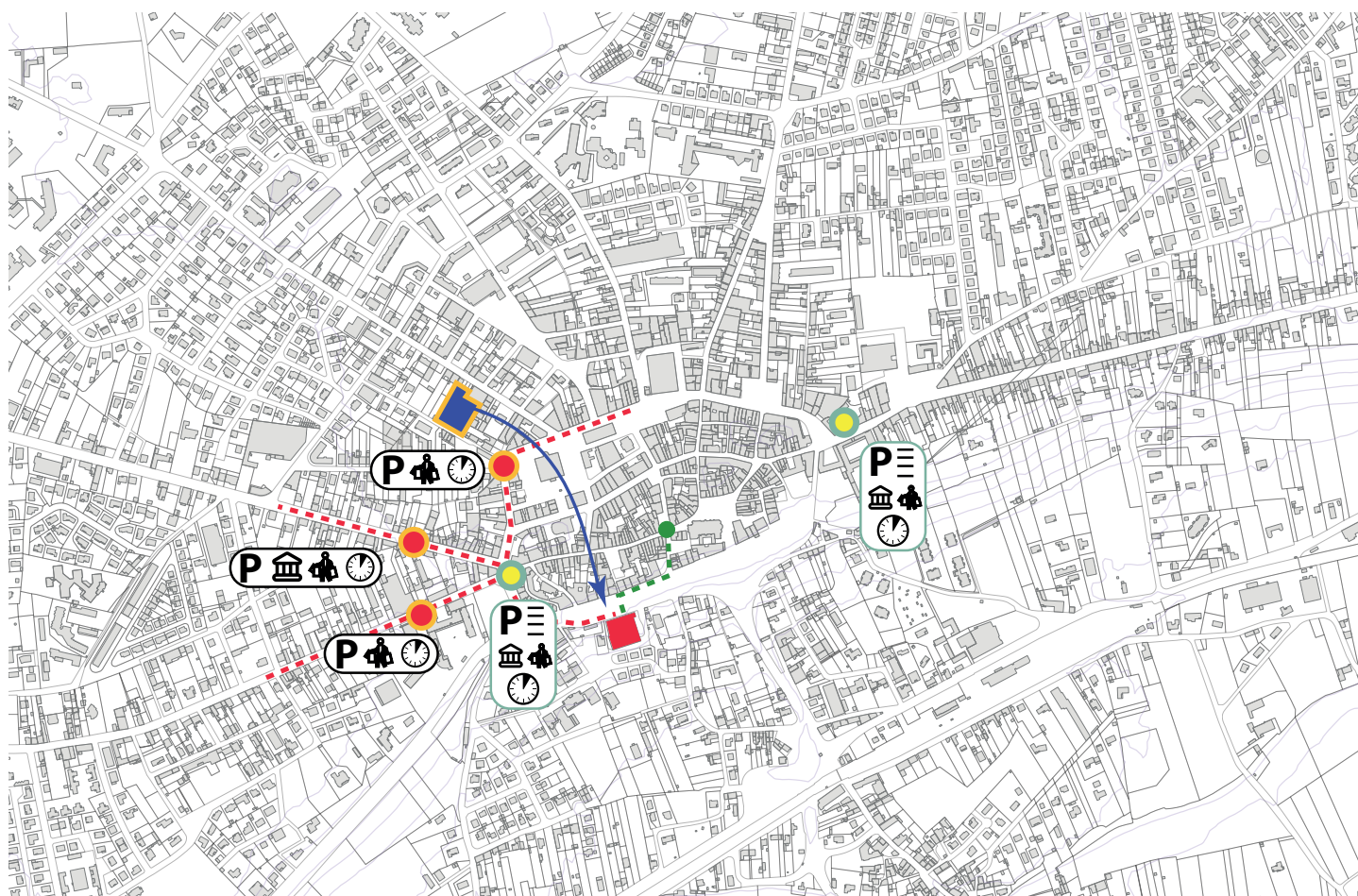
Signalétique de report
d'un parking à l'autre si l'utilisateur
ne trouve pas de place

SLQ-1

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-1

SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE ROUTIÈRE

PLAN DE PRINCIPE : PARKING PEGOT



BELVEDERE

SIGNALÉTIQUE : FOCUS COMMERCES / TOURISME / MARCHÉ

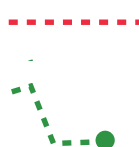
0 100 200 m



Signalisation d'annonce en amont
FOCUS COMMERCES
TEMPS DE PARCOURS
NOMBRE DE PLACES



Signalisation PARKINGS GRATUITS COEUR DE VILLE
NOMBRE DE PLACES / ACTUALISATION TEMPS REEL
DIDACTIQUE
PRESENTATION DES REGLES DE STATIONNEMENT



Axes privilégiés de renvoi vers le parking
à équiper de signalisation routière

Axes privilégiés de cheminement piétons
signalétique de guidage vers le cœur de ville
et des point d'infos touristique et commerciale / ré-aiguillage du piéton



Signalétique de report
d'un parking à l'autre si l'utilisateur
ne trouve pas de place

SLQ-2

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-2 SIGNALÉTIQUE PIÉTONNE

CONTEXTE

Les lieux d'intérêt du centre ville: patrimoine, commerces, services ainsi que les facilité de déplacements: arrêt transport en commun, parking vélo/voiture ne sont pas indiqués dans le coeur de ville. Ce manque de signalétique rend le parcours parfois complexe pour l'utilisateur.

MAÎTRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Association des commerçants
Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Action STA-1 Plan de stationnement
- Action SLQ-2 Signalisation dynamique du stationnement centre-ville
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique

CALENDRIER :

Démarrage action 2023
En lien avec la Charte signalétique et mobilier et le plan de stationnement
Phasage travaux 2023 / ...

PRIORITE :

Court-terme

CRITÈRE D'ÉVALUATION DE L'ACTION :

- Visibilité dans l'espace public et diffusion
- Fréquentation de parkings relais

OBJECTIF

Guider les usagers vers les points d'intérêt depuis des lieux stratégiques du centre ville

DESCRIPTION

- Réalisation de la conception graphique des totems, reprenant les monuments et points de vue d'intérêt, commerces, bars/ restaurants, arrêt TC, parking
- Intégration de QR-codes
- Pose de totem signalétique en accord avec la charte de signalétique et mobilier

MISE EN PLACE D'UNE ÉTUDE DE CONCEPTION GRAPHIQUE :

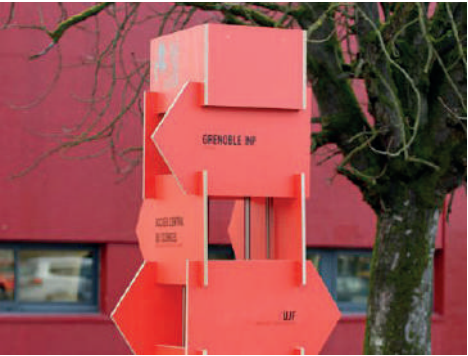
- Compétences : graphiste
- Définition du contenu et du support graphique

COÛT ESTIMÉ : FAIBLE

SLQ-2

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-2 SIGNALÉTIQUE PIÉTONNE

PHOTOS DE REFERENCE



SLQ-3

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-3

SIGNALÉTIQUE DYNAMIQUE DES STATIONNEMENTS DISPONIBLES

CONTEXTE

Les parkings principaux du cœur de ville, Pégot/Cube/ Belvédère, manquent à l'heure actuelle de visibilité et le constat est fait d'une sous-utilisation de leur capacité. L'affichage de leur capacité en temps réel vise donc optimiser leur utilisation, notamment par les usagers ponctuels et touristes.

MAÎTRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Association des commerçants
Communauté de Communes
Conseil Départemental

ACTION CROISÉE :

- Action SLQ-1 Signalétique directionnelle routière
- Action SLQ-4 Réalisation d'une Charte mobilier et signalétique
- Action STA-2 Gestion du parc de stationnement du centre-ville

CALENDRIER :

Démarrage action 2023
Après élaboration de la Charte signalétique et mobilier

PRIORITE :

Court-terme

CRITÈRE D'ÉVALUATION DE L'ACTION :

- Visibilité dans l'espace public et lisibilité de l'information
- Fréquentation des parkings ciblés

OBJECTIF

- Rendre lisible l'offre de stationnement en temps réel des parkings principaux aux entrées du tour de ville depuis les axes principaux venant de l'autoroute et du contournement Sud
- Motiver l'utilisation de ces parkings par tous les usagers, et notamment les non-résidents et touristes

DESCRIPTION

- Lancement consultation pour marché travaux type «Accord cadre de fournitures et services» : Fourniture, pose de système de jalonnements dynamique et services associés
- Mise en place de panneau de jalonnement dynamique indiquant le nombre de places disponibles / l'ouverture et la fermeture des parkings / autres informations spécifiques (commerces, tourisme, équipements)
- Choix des panneaux en cohérence avec la charte signalétique et mobilier
- Réalisation des travaux : phasage selon budget disponible

COÛT ESTIMÉ : FAIBLE

- Système de centralisation / gestion :

Coût en sus à déterminer selon fonctions embarquées

- Collecte des données centralisée
- Visualisation et gestion temps réel
- Diffusion sur panneaux dynamiques
- Contrôle de l'occupation

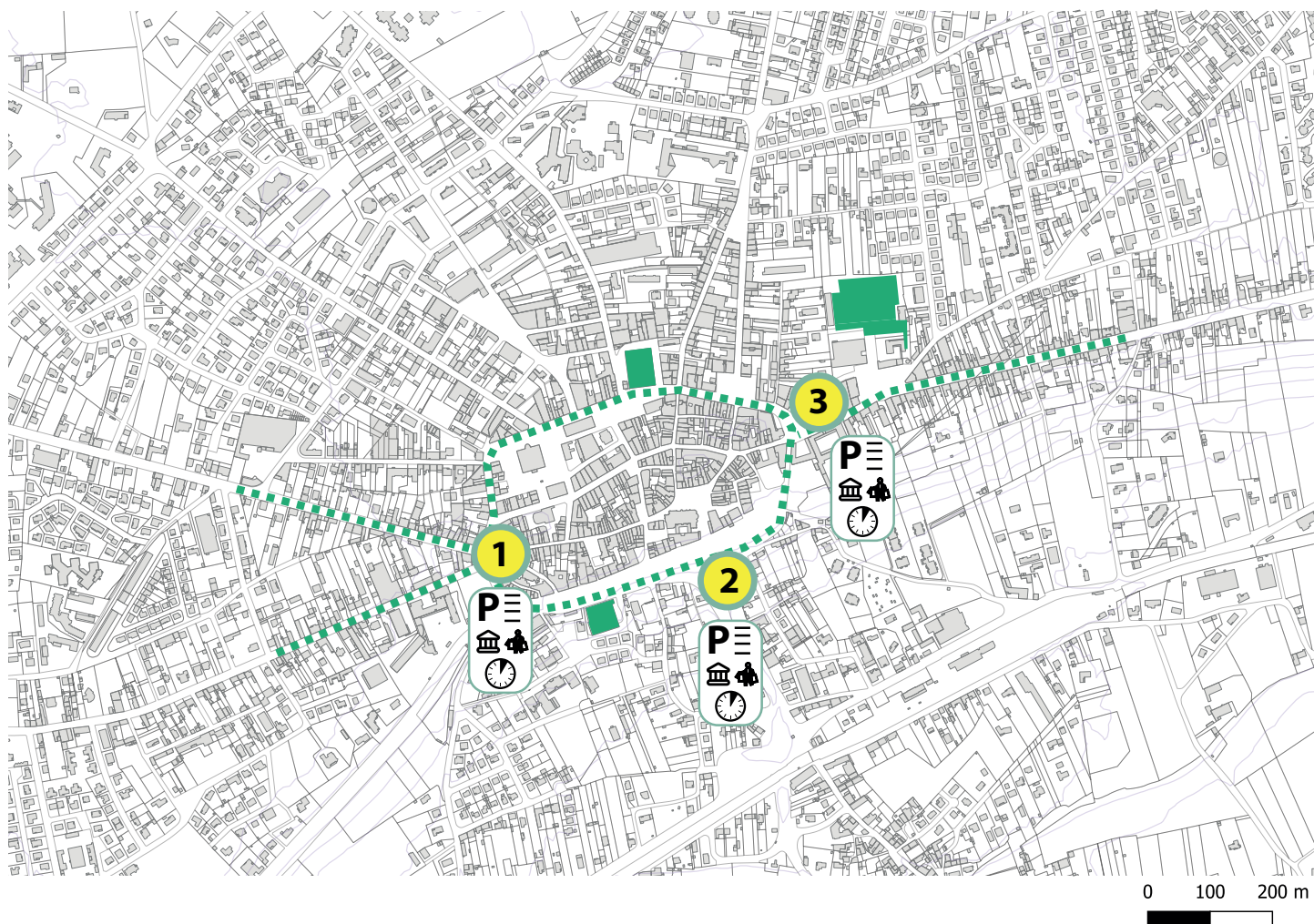
- Mutualisation de marché possible avec l'action STA-2 Gestion du parc de stationnement du centre-ville

SLQ-3

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-3

SIGNALÉTIQUE DYNAMIQUE DES STATIONNEMENTS DISPONIBLES

PLAN DE PRINCIPE : PARKING PEGOT



Signalisation générale Coeur de Ville
NOMBRE DE PLACES / ACTUALISATION TEMPS REEL

- 1 BELVEDERE / PEGOT**
- 2 PEGOT / CUBE**
- 3 CUBE / BELVEDERE**

SLQ-4

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-4

CAMPAGNE DE COMMUNICATION COEUR DE VILLE TOURISME / STATIONNEMENT / COMMERCE

CONTEXTE

L'offre de stationnement, les facilités commerciales et les qualités patrimoniales du cœur de ville sont peu mises en avant dans l'espace public, notamment aux entrées de ville. Il s'agit de rendre lisible les actions menées en faveur de la dynamisation du centre.

MAÎTRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Association des commerçants
Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Action SLQ-4 Réalisation
d'une Charte mobilière et
signalétique

CALENDRIER :

Démarrage action 2023
Après élaboration de la Charte
signalétique et mobilière

PRIORITÉ :

Court-terme

CRITÈRE D'ÉVALUATION DE L'ACTION :

- Visibilité dans l'espace public
et diffusion

OBJECTIF

- Affirmer la présence du centre-ville comme lieu attractif, dynamique et d'accès facilité
- Mettre en avant le cœur de ville et ses commerces dès les entrées de ville
- Communiquer de manière positive sur les actions menées en faveur d'une offre de stationnement optimisée
- Mettre en avant l'accès facilité aux équipements, commerces, et activités du cœur de ville

DESCRIPTION

- Mise en place d'un plan de communication à l'échelle de l'agglomération :
 - analyse des outils en place
 - définition d'une identité graphique
 - définition d'un slogan
 - définition d'une stratégie de communication
- Axes à mettre en avant : offre de stationnement améliorée / offre commerciale diversifiée / cœur historique patrimonial
- Campagne concertée avec l'association des commerçants
- Médias et supports concernés :
 - plan de stationnement
 - panneaux / affiches entrée de ville et centre ville
 - stickers / flyers : distribution en ville, mise à disposition chez les commerçants, en mairie et dans les équipements à déterminer/affiner selon étude

COÛT ESTIMÉ : FAIBLE

Possibilité de réaliser en régie
ou prestation intégrée à l'action SLQ-4 Réalisation d'une
charte signalétique et mobilière

SLQ-5

ACTION SIGNALÉTIQUE - SLQ-5

REALISATION D'UNE CHARTE MOBILIER ET SIGNALÉTIQUE

CONTEXTE

La visibilité dans le centre ville des différentes activités qui l'animent (commerciales, touristiques...) et les qualités patrimoniales du coeur historique patissent d'une multiplication de signalétiques, mobiliers et enseignes disparates saturant le paysage urbain.

MAITRE D'OUVRAGE :

Ville de St-Gaudens

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

CAUE

Services ABF

Association des commerçants
Communauté de Communes

ACTION CROISÉE :

- Action SLQ-3 Campagne de communication coeur de ville

CALENDRIER :

2022 Dépose de signalétiques
obsolètes et dégradées

2022 Etudes élaboration charte

2023 Charte finalisée et
opposable

PRIORITE :

Court-terme

OBJECTIF

- Harmoniser les aménagements en coeur de ville de manière qualitative et intégrée à l'environnement architectural et paysager
- Renouveler l'identité du coeur de ville et mettre en valeur son patrimoine
- Rendre lisibles les parcours commerçants et touristiques
- La charte vise à définir et réglementer les teintes / matériaux / l'esthétique des éléments de signalétique et de mobilier sur la commune
- Prendre en compte la charte graphique et les éléments existants

DESCRIPTION

ELABORATION DE LA CHARTE :

- Mise en place d'une étude : compétences en aménagements (urbaniste, architecte, paysagiste) + compétence en design/graphisme
- Accompagnement possible par le CAUE 31 : définition du cahier des charges + suivi pendant l'étude
- Concertation avec les services ABF et Architecte Conseil

OUTILS ET ACTIONS ANNEXES :

- Intégration de la charte aux documents d'urbanisme : PLU et Règlement de publicité
- Lutter contre l'image dégradée du coeur de ville :
 - mise en place d'actions coercitives de dépose des enseignes de commerces vacants
 - inventaire de la signalétique dégradée et obsolète : rénovation / actualisation / dépose

COÛT ESTIMÉ : MOYEN

MOB

ACTION MOBILITE

SCHEMA DE MOBILITE

CONTEXTE

Le schéma de mobilité de Saint Gaudens est lacunaire rendant les mobilités alternatives difficiles d'accès: aucun lien avec la gare, navettes peu ou pas signalées, parcours non adaptés, cadence ne répondant pas aux besoins, discontinuités cyclables importantes. Pour ce qui est de la mobilité automobile, le manque de vision globale engendre une suroccupation de la voiture en centre ville. L'élaboration d'une stratégie de mobilité devra se faire à plusieurs échelle en intégrant le travail mené par le Pays Comminges Pyrénées sur la définition d'un plan de mobilité rural à l'échelle du périmètre du Pays.

MAITRE D'OUVRAGE :

Pays Comminges Pyrénées,
Communauté de Communes
ou Ville de St-Gaudens selon
territoire d'étude

PARTENARIAT ET SUBVENTIONS :

Programme Leader
Etat
Région
Conseil Départemental
Communauté de Communes
Association des commerçants

ACTION CROISÉE :

- Actions Sta

CALENDRIER :

Démarrage action 2022

PRIORITE :

Court-terme

CRITERE D'EVALUATION DE L'ACTION :

- Report vers des mobilités
alternatives
- Régulation du trafic

OBJECTIF

- Proposer des chaînes de mobilité alternatives accessibles à tous
- Faciliter l'accès au coeur de ville par d'autres moyens que la voiture

DESCRIPTION

MISE EN PLACE D'UNE ETUDE MOBILITE :

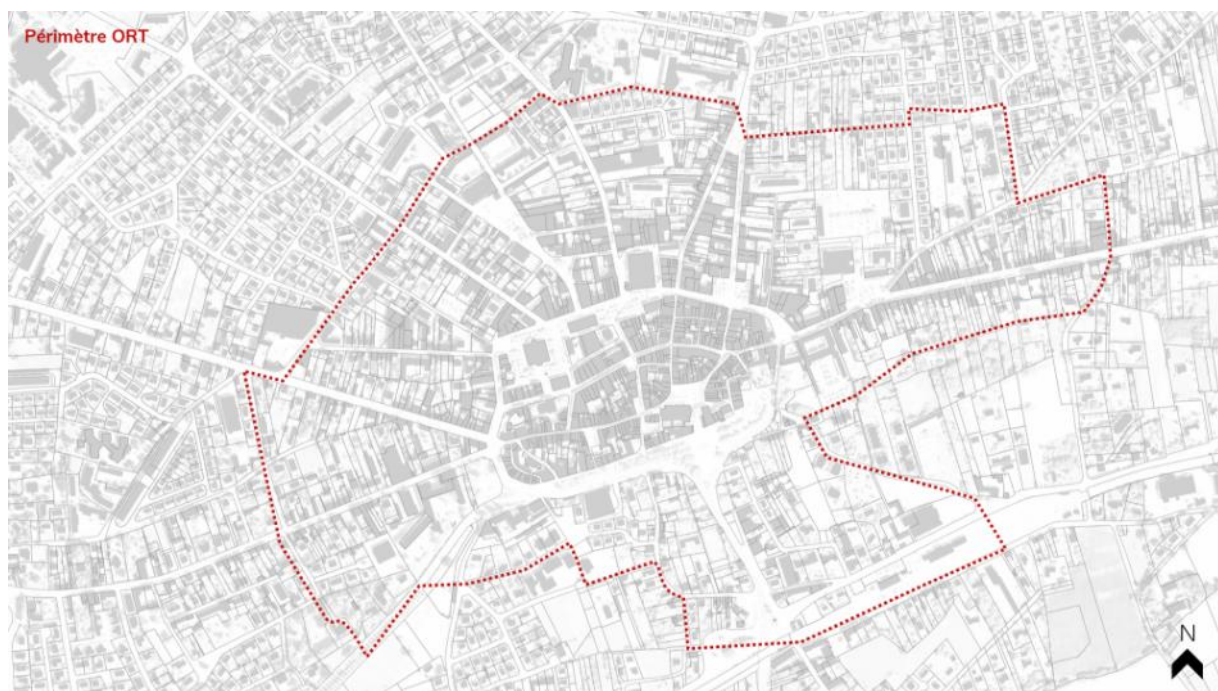
- Compétences : BE mobilité
- Réalisation d'un schéma de mobilité à l'échelle de la CC

COÛT ESTIMÉ : MOYEN

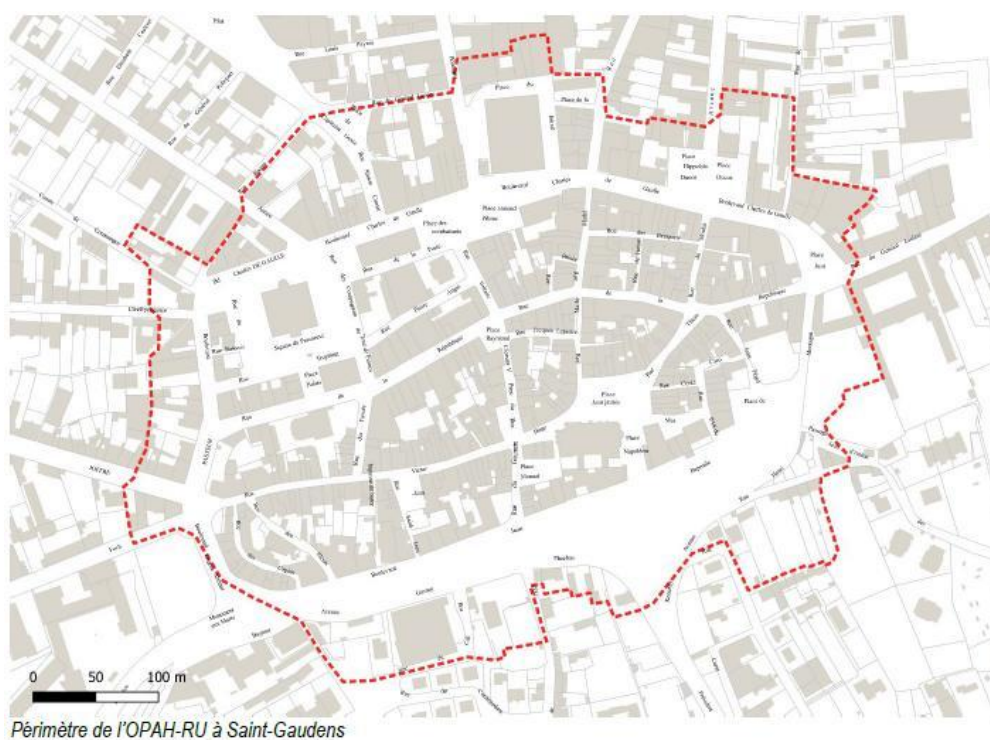
ANNEXE 2

Périmètre

Annexe 2 – le périmètre



Périmètre OPAH-RU



ANNEXE 3

Fiches action du périmètre ACV

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
---	--	--	---	---

FICHE ACTION 24
Suivi-animation de l'OPAH-RU « Cœur de ville en Comminges »



TITRE DU PROJET	Suivi-animation de l'OPAH-RU « Cœur de ville en Comminges »
TYPE DE PROJET	Action
AXE DE RATTACHEMENT	1. Réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville
LIEN AVEC DES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i> - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire et accessible Orientation stratégique n°2 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i> - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°1 : mettre en œuvre une stratégie du développement du territoire ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités. Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i> action 2.3 : favoriser le logement pour tous</p> <p><i>PLH</i> Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'offre Action 2.2 : Accompagner les OPAH-RU de Saint-Gaudens et Montréjeau Action 2.5 : Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne Action 2.6 : Instaurer un permis de louer Action 2.9 : Repérer et accompagner les copropriétés en difficulté dans le cadre des OPAH-RU Orientation 5 : Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles Action 5.2 : Améliorer l'accueil des étudiants et des jeunes travailleurs</p> <p><i>Opération de Revitalisation du Territoire</i> Axe 1 : Une offre d'habitat attractive en cœur de ville</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Le cœur de ville de Saint Gaudens concentre une forte dégradation des immeubles (presque 400 logements dégradés sur la commune), des besoins d'adaptation et remise au gout du jour des logements, de nombreuses copropriétés (210 copropriétés soit 2400 logements, dont seulement 83 sont structurées) et une vacance importance des logements (près de 1300 logements inoccupés).</p> <p>Concernant le volet Renouvellement Urbain, il permet de traiter des immeubles en cœur de ville particulièrement dégradés, en situation stratégique, pour lesquelles la collectivité décide d'agir (par des mesures incitatives ou coercitives). Les immeubles ciblés sont les suivants (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 rue des Fossés - Rue du Pape Clément V

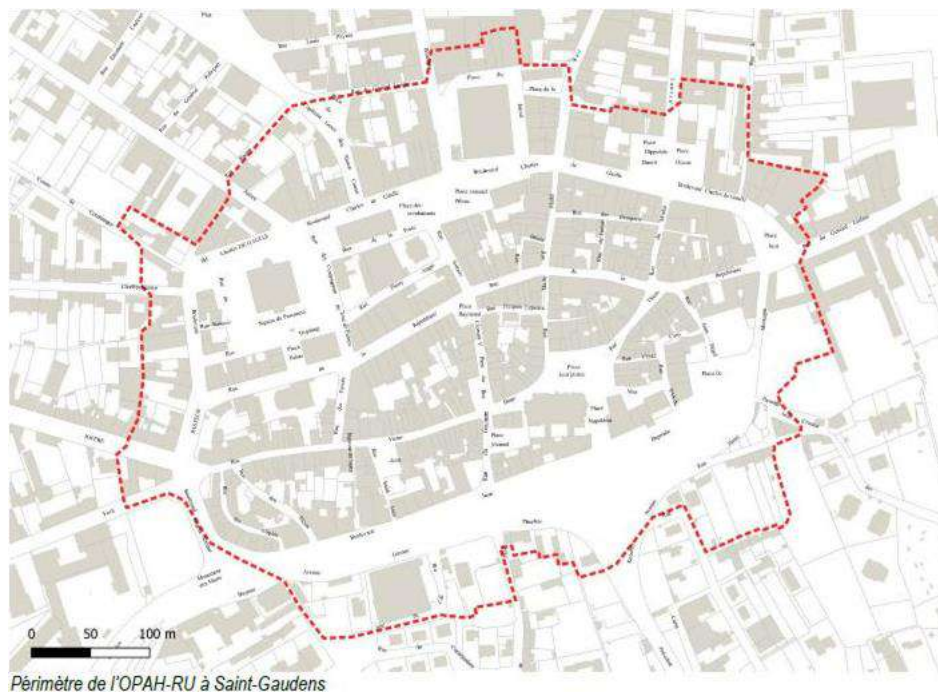
Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Ancien garage Dupuy boulevard Charles de Gaulle - 76 rue de la République - 3 rue de Goumetx - Ancien local Fabio Lucci <p>A Saint-Gaudens, les spécificités attendues dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des objectifs qualitatifs et quantitatifs ambitieux permettant l'appui financier et technique pour une palette de scénarios étendue, adaptées aux besoins des populations actuelles et futures du cœur de ville, mais aussi à la diversité des 21 «Cadres de Vie Observés» • Des objectifs ambitieux en matière d'offre locative abordable, au regard des caractéristiques de revenu et des conditions de logements actuelles des ménages à faibles ressources en cœur de ville • Le soutien, dans les cadres de vie qui le permettent, à des projets d'accession amélioration de la part de propriétaires occupants • Le développement d'une offre résidentielle en direction des familles • Une attention particulière sera portée aux projets d'immeubles associant requalification de la partie commerciale et de la partie habitation • L'intégration de campagnes de ravalement de façades ciblées avec mobilisation du cadre d'intervention expérimental de l'Anah en direction des façades aux côtés de la collectivité, et plus globalement, une attention portée à la beauté des interventions • Un soutien technique et financier à la reconfiguration des immeubles en fonction des caractéristiques de ces derniers et dans le respect des exigences patrimoniales (ascenseurs, création et aménagement d'espaces extérieurs privatifs, démolitions ponctuelles de cœur d'îlot, fusion de logements, restauration d'accès indépendants aux étages, transformations d'usage maîtrisées des rez-de- chaussée...) • Requalifier plusieurs immeubles stratégiques au travers de procédures de renouvellement urbain incluant le recours à des procédures coercitives et où la maîtrise foncière • Rechercher une universalité du service apporté aux porteurs de projets en interagissant avec chacun d'entre eux indépendamment de leur éligibilité ultérieure aux dispositifs financiers de l'opération • Rechercher un levier économique maximum, dans une logique de relance de l'économie locale du bâtiment et de l'artisanat. <p>En plus de l'OPAH RU, la signature d'une convention ORT déclenche automatiquement la possibilité de disposer du dispositif Denormandie, à l'échelle de l'ensemble de la commune, un dispositif d'appel, attendu sur le</p>
--	--

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
---	--	--	---	---

	territoire par de nombreux investisseurs. L'enjeu est donc de mettre à profit l'accès à la défiscalisation Denormandie pour orienter le flux d'investissement locatif en direction du cœur ancien, en interagissant avec tous les porteurs de projets locatifs, qu'ils s'orientent ou non vers le conventionnement.
OBJECTIFS	<p>L'amélioration de l'habitat constitue un enjeu majeur pour le territoire communal et plus particulièrement pour le cœur de ville. Pour favoriser le logement pour tous, résorber la vacance, réhabiliter les immeubles dégradés, dans une logique intégratrice, le recours à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement urbain est prévu, avec un passage à l'opérationnel en 2021.</p> <p>Le cadre général d'une OPAH RU permet, de façon concentrée et ciblée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De soutenir les projets de réhabilitation des immeubles d'habitation et des logements - De venir en aide aux copropriétés dégradées - D'adapter les logements à l'âge et au handicap - De lutter contre le mal logement-De déployer des actions de renouvellement urbain sur des immeubles ciblés par la collectivité
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges Ville de Saint-Gaudens
PARTENAIRES	Etat - Anah Conseil Départemental de la Haute-Garonne DDT 31 Commune de Saint-Gaudens Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Action Logement Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées EPF Occitanie
COÛT TOTAL	Aides travaux : 500 250 € sur 5 ans Suivi-animation : 333 980 € TTC sur 5 ans
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat (Anah) : 50% du montant HT région Occitanie, guichet Rénov Occitanie CD31 : 30% du montant HT Communauté de communes : 20% du montant TTC Commune de Saint-Gaudens : reste à charge TTC Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires
CALENDRIER	2022 : Démarrage de l'action 2027 : fin de la convention
INDICATEURS	Nombre de logements rénovés Ration nombre de dossiers de demande de subvention déposés/nombre de logements rénovés Tableau d'engagements financiers des collectivités Montants des travaux réalisés et taux d'entreprises locales
ANNEXES	Périmètre OPAH-RU

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
---	--	--	---	---



Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
---	---	--	---	--

FICHE ACTION 23

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ACV SAINT-GAUDENS



TITRE DU PROJET	Mettre en compatibilité le PLUI et le projet de ville
TYPE DE PROJET	étude-action
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat axe 2 : favoriser un développement économique et social équilibré axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES	Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE) - Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique ; Orientation stratégique n°3 : optimiser les zones d'activités ou leur reconversion -Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible ; Orientation stratégique n°2 : réhabiliter et développer l'habitat en assurant une gestion économe de l'espace DOO SCoT Comminges - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°1 : Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités urbaines Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée Action 1.2. Affirmer l'identité paysagère de la ville Convention ORT Saint Gaudens 2021 Fiche action 18.2 - Mutualisation des informations à l'échelle du territoire PLH
DESCRIPTION GENERALE	La Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges a décidé de se doter de documents de planification intercommunaux permettant une couverture cohérente du territoire, en phase avec les législations en matière d'urbanisme, notamment la loi ALUR, et compatible avec les documents supra communaux qui lui sont opposables (SCoT et PLH). Afin de prendre en compte les spécificités urbaines, paysagères, architecturales et économiques de chaque territoire qui la compose la Communauté de communes a souhaité privilégier l'élaboration de PLUi Infra par délibération du 21 février 2019. Cette opération ambitieuse a été lancée dans l'objectif de couvrir l'ensemble du territoire par un document d'urbanisme et d'organiser ainsi le développement à l'échelle du territoire de la communauté de communes. La première étape a consisté en l'élaboration du projet d'aménagement et développement durable (PADD) commun décliné en PADD infracommunautaires. Ces derniers ont été adoptés en conseil

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	communautaire le 7 juillet 2022. La seconde étape, en cours de finalisation, consiste en la réalisation, en concertation avec les communes, des règlements graphiques et écrits. Les prochaines étapes seront consacrées à l'arrêté, à l'enquête publique et à l'approbation, permettant ensuite, la mise en œuvre du PLUi à l'échelle intercommunale.
OBJECTIFS	- Se doter d'un PLUi compatible avec le projet de ville, afin de préserver et favoriser l'attractivité du centre-ville en termes d'urbanisme
MAÎTRE D'OUVRAGE	- Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	- mairies dont la mairie de Saint-Gaudens - HGI-ATD 31 - PETR – Pays Comminges Pyrénées - services de l'Etat
COÛT TOTAL	Pour les 3 PLUi dont celui du secteur Cœur et Plaine de Garonne : 1 020 505 € HT
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER	2022 : PADD 2023 : élaboration des règlements graphiques et écrits 2024 : arrêté, enquête publique, approbation du PLUi
INDICATEURS	- respect des délais d'approbation - cartographie conforme au projet de la ville - documents approuvés dans le cadre du PLUi
ANNEXES	Sans objet

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 25

AIDE A LA RENOVATION DE FACADES ACV SAINT-GAUDENS



TITRE DU PROJET	Aide à la restauration des façades
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n°1 : un territoire naturel remarquable à protéger pour faire valoir son potentiel ; Orientation stratégique n°2 : développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire et maîtriser la consommation d'énergie - Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les cœurs de ville et de village <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n°1 : un territoire naturel remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement ; Orientation n°2 : Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement > valoriser le patrimoine paysager naturel, historique et architectural. - Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée Orientation n°2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i></p> <p>Action 2.1.. Affirmer l'identité paysagère de la ville</p> <p><i>Convention ORT Saint Gaudens 2021</i></p> <p>Fiche action 5 - Harmoniser les façades commerciales</p> <p>Fiche action 14 - Renforcer les actions en cours d'aide au ravalement</p> <p><i>PCAET</i></p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Dans le cadre de son projet de requalification des espaces et dans un objectif de sauvegarde du patrimoine local, depuis 1993, la ville soutient les propriétaires privés qui font des travaux d'amélioration de leurs façades. Dans cet objectif, deux périmètres d'intervention ont été définis à l'intérieur desquels des mécanismes de subvention s'appliquent. Un architecte conseil rémunéré par la ville accompagne les particuliers dans leur projet.</p> <p>Il existe 2 périmètres distincts avec des pourcentages de subvention distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteur centre-ville : subvention comprise entre 30 et 50% - secteur Jean Jaurès : subvention de 80 %, cofinancée par la communauté

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 5 REHABILITATION DU QUARTIER DE LA GARE



TITRE DU PROJET	Réhabilitation du quartier de la gare
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	<p>Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat</p> <p>axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées</p> <p>Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager</p> <p>axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville</p>
LIEN AVEC LES CONTRATS TERRITORIALISES ET D'AUTRES PROGRAMMES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique <p>Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les cœurs de ville et de village</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n° 5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible <p>Orientation n°3 : développer les mobilités multimodales, durables et économes en énergie > développer l'intermodalité et la multimodalité</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible <p>Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée <p>Orientation n°2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 2.2. Travailler les mobilités et l'accessibilité</p> <p>Action 3.2. Repenser les flux et les espaces publics</p> <p>Convention ORT Saint Gaudens 2021</p> <p>Fiche action 6 - Schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique</p> <p>Fiche action 8 - Schéma de développement des modes actifs</p> <p>Fiche action 9 - Rendre le tour de ville accessible aux modes actifs</p> <p>Fiche action 11 - Repenser l'usage du stationnement en ville</p> <p>Fiche action 13 : Repenser le rôle de la gare SNCF et son lien au centre ville</p> <p>PCAET</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La gare de Saint-Gaudens est située au sud et en contrebas par rapport au cœur de ville. Aujourd'hui, le trajet vers le centre n'est pas clairement identifié ni aménagé pour tous les utilisateurs (valises, cyclistes, personnes à mobilités réduites). Ce secteur n'a pas fait l'objet de programmes de rénovation récemment, à l'exception des travaux menés par la SNCF sur la gare et ses abords.</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	<p>Des bâtiments inutilisés et en mauvais état, propriété de la SNCF, sont situés en face du gymnase Jacques Ferjoux, appelant à un projet global sur le secteur, dans l'optique de créer un pôle multimodal.</p> <p>Le territoire est engagé dans la décarbonation des déplacements. Rendre les accès à la gare attractifs doit permettre d'améliorer sa fréquentation et d'améliorer également l'image de la ville.</p> <p>L'amélioration de la desserte de la gare, la requalification de ce quartier, la connexion de ce quartier avec le centre-ville sont nécessaires.</p> <p>Un projet de grande ampleur est donc à l'étude pour améliorer ce quartier. La réhabilitation des espaces publics (voies et cheminements) doit s'accompagner d'un programme de rénovation des habitats privés et de renouvellement urbain de ce quartier.</p> <p>Le projet est émergent. Une pré-étude est en cours, portée par des indépendants.</p> <p>Un groupe projet piloté par la ville sera institué le moment venu.</p> <p>Ce réaménagement doit se poursuivre jusqu'au mur de soutènement avenue Montagut qui devrait faire l'objet d'une rénovation.</p> <p>Réflexions en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser le Fonds Friche pour réhabiliter les bâtiments de la SNCF une fois la Ville propriétaire - Aménager un parcours piéton sécurisé et signalisé depuis le cœur de ville vers la gare - Valoriser les abords de la gare et son parvis, porte d'entrée pour de nombreux voyageurs et touristes
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les déplacements en train et l'intermodalité (piéton / cycles / train / voiture) - Sécuriser le trajet entre la gare et le cœur de ville pour tous les usagers - Aménager une entrée de ville jusqu'aujourd'hui délaissée - Traiter une friche à proximité immédiate du cœur de ville
MAÎTRES D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens porteurs de projet privés
PARTENAIRES	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Région Occitanie Conseil départemental de Haute-Garonne communauté de communes CAUE de Haute-Garonne Action Logement Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Région Occitanie

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	Conseil départemental de Haute-Garonne
CALENDRIER	2024 : études 2025 : travaux sur le domaine public 2025 et suivants : rénovation des habitats privés, création de résidences
INDICATEURS	- diminution de l'accidentologie - augmentation du nombre d'usagers de la gare - nombre de réhabilitations d'immeubles privés - création d'une liaison douce gare-ville

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 26

REHABILITER DES IMMEUBLES EMBLEMATIQUES

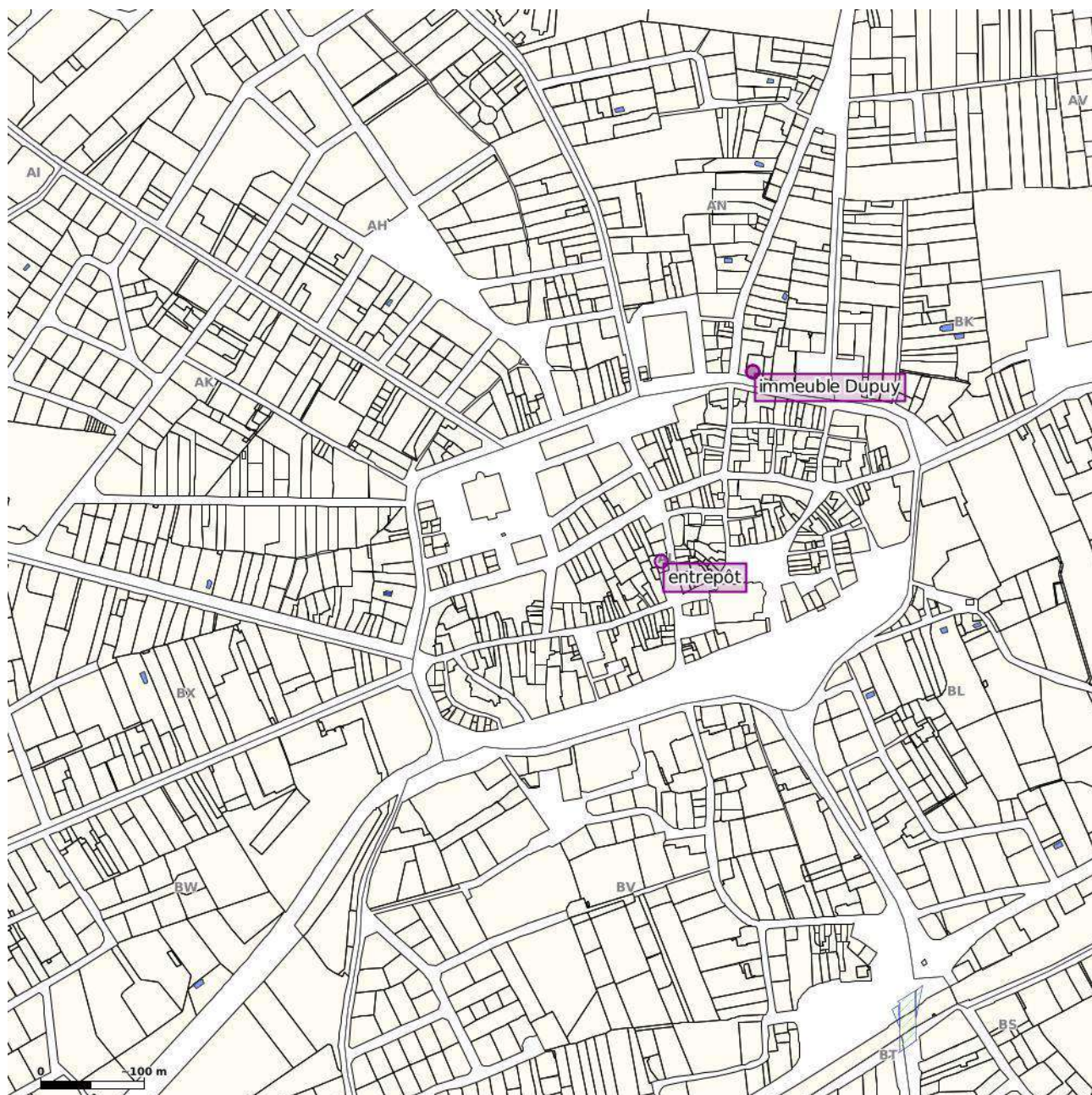


TITRE DU PROJET	Réhabilitation d'immeubles emblématiques du centre-ville
TYPE DE PROJET	études-action
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire et accessible</p> <p>Orientation stratégique n°2 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>Orientation n°1 : mettre en œuvre une stratégie du développement du territoire ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités.</p> <p>Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i></p> <p>action 2.3 : favoriser le logement pour tous</p> <p><i>Opération de Revitalisation du Territoire</i></p> <p>axe 1 : une offre d'habitat attractive en coeur de ville</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Lors de l'étude de préfiguration de l'ORT, certains immeubles du centre-ville ont été identifiés car ils présentaient des problématiques importantes rendant leur réhabilitation compliquée : superficie importante, propriétaires non identifiés, emplacements stratégique, restructuration difficile, refus des propriétaires...</p> <p>Le travail partenarial notamment avec la région et la communauté de communes, l'attrait de Saint-Gaudens pour des investisseurs ont permis de résoudre 4 situations problématiques.</p> <p>Il reste 2 immeubles identifiés boulevard Charles de Gaulle et rue du pape Clément V pour lesquels les solutions sont à rechercher.</p> <p>La ville et la communauté de communes ont conventionné avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie sur l'ensemble du périmètre ORT pour travailler en priorité sur ces deux immeubles.</p> <p>Il s'agira de résoudre ces deux situations compliquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'immeuble Dupuy : rassemble plusieurs problématiques : propriétaire peu disposé à vendre, immeuble très encombré, état très problématique - l'entrepôt rue du pape Clément V : immeuble vide depuis des dizaines d'années dont les propriétaires sont non identifiés

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
---	--	--	---	---

OBJECTIFS	- acquérir la maîtrise foncière de ces deux immeubles - monter un projet structurant du centre-ville pour ces deux immeubles
MAÎTRES D'OUVRAGE	Etablissement public foncier (pour les acquisitions) mairie
PARTENAIRES	Communauté de communes Urbanis Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires
COÛT TOTAL	1 100 000€ (montant convention EPFO)
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER PREVISIONNEL	2024-2029
INDICATEURS	- actes d'achat - projets validés et financés

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
---	--	--	---	---



Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	---

FICHE ACTION 29

SOUTENIR LE COMMERCE ET L'ARTISANAT LOCAL



TITRE DU PROJET	Soutenir le commerce et l'artisanat local
TYPE DE PROJET	action
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 2 : soutenir un développement économique équilibré
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les coeurs de ville et de village <i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°1 : un territoire nature remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement ; Orientation n°2 : Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement > valoriser le patrimoine paysager naturel, historique et architectural. <i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i> Action 3.3. Maintenir le commerce de proximité <i>Opération de redynamisation du territoire</i> Axe 2 : favoriser un développement économique équilibré</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La ville est engagée dans un vaste programme d'attractivité pour le centre-ville : accueil des porteurs de projet, animation du centre-ville, observatoire de la vacance, reconfiguration de locaux commerciaux, création de la halle gourmande, création de la boutique des artisans d'art, campagne de communication sur un centre-ville vivant.</p> <p>Le travail entrepris se poursuit avec Action Cœur de ville en travaillant plus particulièrement les thématiques de l'attractivité de la ville en lien avec l'image, la restructuration de locaux commerciaux sous maîtrise d'ouvrage publique et la recherche de nouveaux porteurs de projet pour venir structurer l'offre commerciale du centre-ville.</p>
OBJECTIFS	<p style="text-align: center;"><u>1. attractivité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer l'attractivité du centre-ville par la rénovation et la création d'équipements publics d'envergure (musée, salle de concert, gymnase, équipements sportifs) - rénover l'ensemble des espaces publics du centre-ville afin de donner envie d'entrer dans le cœur de ville : mener une politique d'ensemble : créer un centre-ville agréable à vivre - mener une politique d'animation et d'événementiel ambitieuse avec une programmation qui correspond aux attentes du public cible - mener une politique forte de rénovation de l'habitat en centre-ville : travailler sur les arrivées de nouveaux habitants - travailler le sentiment d'insécurité

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	---

- travailler avec la foncière commerciale de la région sur la commercialité de cellules vides problématiques
- travailler avec l'établissement public foncier d'Occitanie sur la revalorisation d'immeubles identifiés
- créer une boutique éphémère et accompagner des nouveaux commerçants dans le paiement du loyer
- créer un ou 2 ateliers d'artistes

COMMERCE EXISTANT

Améliorer l'accès aux commerces, notamment pour les personnes handicapées

Accompagner les commerçants pour mobiliser les aides du fond territorial d'accessibilité

Développer les animations commerciales et artisanales

Poursuivre et développer le travail de partenariat engagé dans le cadre de l'office de commerce, de l'artisanat et des services afin de structurer et d'accroître le nombre de manifestations commerciales et artisanales

Structurer des animations sur plusieurs moments de l'année : soldes, braderies, fêtes de fin d'année

2. la stratégie commerciale

- développer une stratégie d'implantation des commerces et de parcours marchand : quels commerces ? Dans quelles rues ? Grâce aux outils de planification et à la cartographie
- attirer des locomotives/enseignes en participant à des salons, des réseaux professionnels, développant les partenariats avec des agents immobiliers spécialisés
- mesurer l'impact des mesures prises
- mettre en place une boutique à l'essai/aide au loyer
- accompagner les porteurs de projet dans leur recherche de locaux, faire le lien avec les partenaires, faciliter leur installation
- soutenir les porteurs de projet qui s'installent (subvention à la mise en place d'enseignes)
- travailler avec les propriétaires de locaux commerciaux
- démarcher les enseignes et les porteurs de projet
- gérer les thématiques de réglementation : publicité, enseignes, accessibilité et sécurité
- gestion du marché de plein vent et des terrasses, des occupations du domaine public
- comment attirer des investisseurs à investir dans des enseignes à Saint-Gaudens ?
- travailler avec les écoles de commerce

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - travailler avec les banques/notaires pour identifier des investisseurs potentiels - redynamiser le politique d'animation commerciale à Saint-Gaudens <p style="text-align: center;"><u>3. la politique d'image</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - travailler sur l'image que veut renvoyer la ville : travailler le message en fonction de la cible - valoriser les commerces présents - mettre en place une communication ciblée professionnelle - mettre en œuvre le projet de ville en lien avec les politiques publiques - inviter les enseignes et les partenaires à des événements type Tour de France - faire de la publicité dans les lieux où vont les clients (au cinéma le Régent par exemple) - travailler les grands panneaux publicitaires présents dans l'aire urbaine - plan de communication visible, positif, partenarial. Communication envers les publics locaux (publicité cinéma, affichages, articles de presse), communication sur les médias nationaux : message : le centre-ville est transformé : présentation de nouveaux commerçants, habitants, aménagements). <p><i>Pour y arriver, la ville investit plus de 5 millions d'euros par an dans son programme d'investissement.</i></p> <p><i>Des dispositifs de subvention et de d'optimisation foncière existent pour inciter les porteurs de projet à concrétiser.</i></p> <p><i>Le travail partenarial public-privé est conséquent et efficace.</i></p>
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens
PARTENAIRES	Région Occitanie/FOCCAL/dispositif économie de proximité Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Communauté de communes chambres consulaires office du commerce, de l'artisanat et des services associations de commerçants

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION ORT

ACTION 3 – Traiter la vacance commerciale

Contexte

Saint-Gaudens est marquée par une forte vacance des locaux commerciaux en cœur de ville. Il est nécessaire de distinguer un taux de vacance nette de 19% ce qui correspond à une vacance structurelle, soit des locaux qui trouvent repreneur rapidement ; et un taux de vacance brute de 28%, constitué de locaux plus anciens, dégradés ou mal agencés, qui ne correspondent plus aux attentes contemporaines des commerçants et n'ont parfois plus de vocation commerciale.

Objectifs

- Resserrer le périmètre commerçants sur des axes identifiés
- Encadrer les transformations d'usage, surtout dans le secteur patrimonial
- Contribuer à la recomposition des cellules commerciales qui ne trouvent plus preneur
- Agir sur les locaux vacants pour éviter l'effet « vitrine vide »

Description

- Définir un **périmètre de redynamisation commerciale** : ces linéaires actifs seront confortés. Ils peuvent apparaître au PLU en cours de construction. Resserrer le périmètre commerçant permet de favoriser un parcours d'achat plus clair.
- Hors des linéaires identifiés, **encadrer les transformations d'usage** pour transformer les locaux en habitation, garage ou locaux commun. Travail avec UDAPS et l'architecte conseil de la ville.
- **Stratégie foncière commerciale** : grâce à l'outil FOCCAL et au droit de préemption renforcé en ORT, la restructuration des locaux commerciaux et artisanaux peut être accélérée dans l'optique de remettre sur le marché des produits à des coûts compétitifs.
- Au sein de l'office du commerce, **mener une veille** des demandes d'installations commerciales et des manques éventuels, en recherchant la complémentarité de l'offre plutôt que la concurrence.
- **Stratégie proactive de prospection et de recherche de porteurs de projets** : Construction des arguments et des supports de valorisation économique du territoire, mobilisation de financeurs potentiels, recherche active des porteurs de projets, faciliter les démarches administratives. L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires propose ces services sur ce sujet (cf encart « documentation et références »).
- Diversifier l'offre commerciale en proposant des systèmes de **boutiques à l'essai, éphémères**. Les locaux préemptés par la Ville peuvent être de bons candidats afin d'attirer des producteurs locaux ponctuellement, des artisans d'arts, qui pourraient vendre leurs produits en cœur de ville en profitant d'un local polyvalent.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes
Ville de Saint-Gaudens

Partenariats et subventions

Ville de Saint-Gaudens
CMA
CCI
FOCCAL
Communauté de Communes
Région
Conseil Départemental
FEDER
Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)
Fédération des Boutiques à l'essai

Calendrier

Démarrage à court terme (2ans)

Coût global estimé sur 5 ans

Conduite de projet - 400 000€ HT
Boutique à l'essai (aménagement temporaire et mise en location 10 locaux) - 25 000€ HT
Stratégie foncière (acquisition / reconfiguration de locaux commerciaux) - 5 locaux après reconfiguration - 150 000€ HT

Critères d'évaluation

Evolution du nombre de cellules commerciales occupées
Nombre de cellules commerciales vacantes remises en service après reconfiguration

Documentations et références

Redynamisation de commerces et de services de proximité, site de l'ANCT

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/redynamisation-de-commerces-et-de-services-de-proximite-162>

COFINANCEMENTS PREVISIONNELS

CALENDRIER

Depuis 2020

INDICATEURS

- augmentation du nombre de commerces ouverts
- augmentation du nombre de clients en ville

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 30

VALORISER ET QUALIFIER L'IMAGE DE LA VILLE



TITRE DU PROJET	VALORISER ET QUALIFIER L'IMAGE DE LA VILLE
TYPE DE PROJET	Etude-action
AXE DE RATTACHEMENT	<p>Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat</p> <p>axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré</p> <p>axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager</p>
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique</p> <p>Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les coeurs de ville et de village</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°1 : un territoire nature remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement ;</p> <p>Orientation n°2</p> <p>- Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée</p> <p>Orientation n°2</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i></p> <p>Action 1.2. Favoriser le rayonnement culturel et touristique</p> <p>Action 2.1. Affirmer l'identité paysagère de la ville</p> <p><i>Convention ORT Saint Gaudens 2021</i></p> <p>Axe 2 - Axe 3 - Axe 4 - Axe 5</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La ville de Saint-Gaudens souffre d'un déficit d'image qui joue en la défaveur de l'attractivité de la ville et spécifiquement du centre-ville. Cette image négative est souvent endogène et véhiculée à l'extérieur. Il est primordial de faire évoluer cette image afin de promouvoir la ville et d'améliorer son attractivité.</p>
OBJECTIFS	<p><u>la politique d'image</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - travailler sur l'image que veut renvoyer la ville : travailler le message en fonction de la cible - valoriser les commerces présents - mettre en place une communication ciblée professionnelle - mettre en œuvre le projet de ville en lien avec les politiques publiques - inviter les enseignes et les partenaires à des événements type Tour de France - faire de la publicité dans les lieux où vont les clients (au cinéma le Régent par exemple)

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	<p>- travailler les grands panneaux publicitaires présents dans l'aire urbaine - plan de communication visible, positif, partenarial. Communication envers les publics locaux (publicité cinéma, affichages, articles de presse), communication sur les médias nationaux : message : le centre-ville est transformé : présentation de nouveaux commerçants, habitants, aménagements).</p> <p><i>Pour y arriver, la ville investit plus de 5 millions d'euros par an dans son programme d'investissement.</i> <i>Des dispositifs de subvention et de d'optimisation foncière existent pour inciter les porteurs de projet à concrétiser.</i> <i>Le travail partenarial public-privé est conséquent et efficace.</i></p> <p>Marketing territorial cibles : - les habitants de la zone de chalandise - les salariés de Saint-Gaudens Mettre en place une stratégie de marketing territorial et mener des actions de communication sur les atouts du commerce de centre-ville et de l'accès au centre-ville. Cibles : population de la zone de chalandise. Résultat attendu : reconquérir des consommateurs et attirer de nouveaux clients</p>
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville communauté de communes
PARTENAIRES	office de tourisme intercommunal
COÛT TOTAL	30 000€
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER PREVISIONNEL	2024/25
INDICATEURS	

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 31

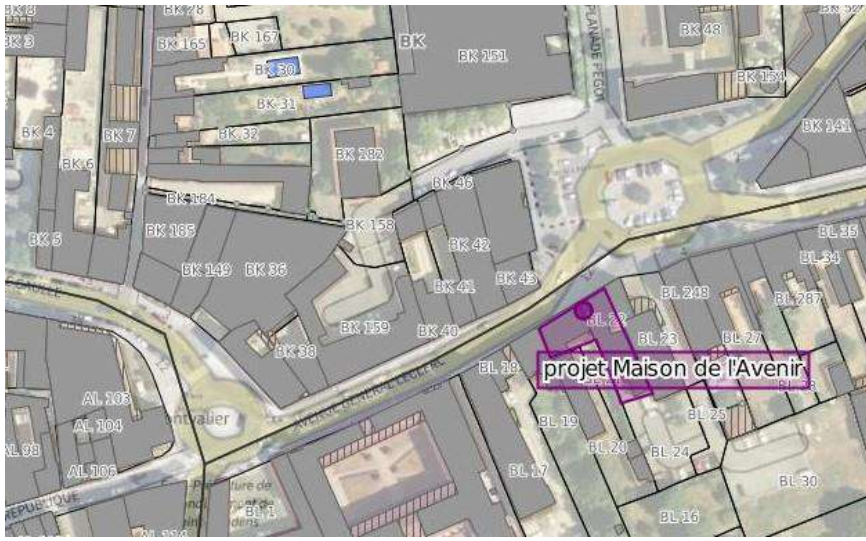
ACV SAINT-GAUDENS

MAISON DE L'AVENIR



TITRE DU PROJET	MAISON DE L'AVENIR
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	<p>Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré</p> <p>axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées</p> <p>axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager</p> <p>axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville</p>
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique</p> <p>Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les cœurs de ville et de village</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>- Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique</p> <p>orientation 1</p> <p>Axe 5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>orientation 1, 2, 3</p> <p>Contrat Bourg-centre</p> <p>axe stratégique 1 : Saint-Gaudens pôle majeur du Comminges</p> <p>axe stratégique 2 : moderniser les fonctionnalités du centre-ville pour le redynamiser</p> <p>Opération de redynamisation du territoire</p> <p>axe 2 : favoriser un développement commercial et économique équilibré</p> <p>axe 3 : un cœur de ville accueillant pour tous et accessible à toutes les mobilités</p> <p>axe 5 : un cœur qui bat : équipements, services publics, offre culturelle et de loisirs</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Initialement porté par la Communauté de Communes, le projet immobilier de la Maison de l'Avenir est finalement porté par la Région Occitanie, afin d'accueillir des services de formation, d'insertion et d'économie solidaire ainsi que les services d'ingénierie en faveur des territoires du Comminges.</p> <p>Ainsi, l'Ecole régionale du numérique, l'Association Graine d'Avenir, la cyberbase, des espaces de télétravail et de téléformation, un repar'café et les bureaux PETR Pays Comminges Pyrénées seront basés dans ce bâtiment situé 8-10 avenue du Général Leclerc, en Quartier Prioritaire de la Ville.</p> <p>Ce projet immobilier porté par la Région contribue à la rénovation urbaine de St Gaudens, au renforcement des activités dédiées aux activités économiques et solidaires du Comminges, animées par l'Association Graine d'Avenir. Il va permettre de conforter un pôle administratif fort (sous-préfecture, conseil départemental, chambres consulaires, collège Leclerc) déjà</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	<p>valorisé par l'arrivée de la Maison de Ma région en 2021 qui apporte de la vie à cette entrée de ville et des services de proximité pour les usagers.</p> <p>Un lien naturel sera établi entre La Maison de région et la Maison de l'Avenir qui permettra d'asseoir une présence affirmée de la Région Occitanie en centre-ville de Saint-Gaudens.</p>
OBJECTIFS	Recentrer les activités des associations, de l'espace de coworking et de l'école régionale du numérique
MAÎTRE D'OUVRAGE	Région Occitanie
PARTENAIRES	Graine d'Avenir PETR Pays Comminges Pyrénées Etat
COÛT TOTAL	6 millions d'euros TTC
	
EMPLACEMENT DU PROJET	
CALENDRIER PRE-VISIONNEL	Démarrage des travaux : courant 2025 Livraison : été 2026
INDICATEURS	

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	--	---

FICHE ACTION 13 DEVELOPPER LES MOBILITES ALTERNATIVES



TITRE DU PROJET	Développer les mobilités alternatives
TYPE DE PROJET	Études et travaux
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i> Axe n° 5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°3 : développer les mobilités multimodales, durables et économes en énergie <i>DOO SCoT Comminges</i> - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications - Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée Orientation n°2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire <i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i> Action 2.2. Travailler les mobilités et l'accessibilité <i>Convention ORT Saint Gaudens 2021</i> Fiche action 6 - Schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique Fiche action 8 - Schéma de développement des modes actifs Fiche action 9 - Rendre le tour de ville accessible aux modes actifs Fiche action 10 - Equiper les espaces publics pour les cycles Fiche action 10.1 - Volet innovation : mise en place de vélo en libre service Fiche action 11 - Repenser l'usage du stationnement en ville <i>PCAET</i></p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Les déplacements alternatifs se développent à Saint-Gaudens. Par déplacement alternatif, on considère : le vélo/trottinette, les transports en commun, le covoiturage, les déplacements piétons. La ville accompagne ces évolutions avec : - le développement de voies et pistes cyclables, voies piétonnes - le développement de lieux de garage pour les modes de déplacement doux La ville travaille également avec les propriétaires privés pour qu'ils intègrent des locaux communs et locaux à vélo dans leurs réhabilitations d'immeubles. La communauté de communes travaille au développement des navettes de transport en commun, étoffe son offre tout en améliorant la communication auprès de tous les usagers.</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	--	---

	<p>L'objectif est également de connecter la gare SNCF au centre-ville et au réseau de transports afin d'inciter les habitants et les travailleurs à remplacer quand c'est possible la voiture par le train.</p> <p>Il est également question de créer et développer les aires de covoiturage et les mobilités alternatives.</p> <p>Un schéma de développement des modes actifs pour définir et prioriser les actions à mettre en place est en cours.</p> <p>Une étude sur l'usage et les évolutions du centre-ville a été menée en 2021. Cette étude a permis d'organiser un plan d'action, dont cette fiche-action est issue.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - favoriser l'usage du vélo et des modes de transport alternatifs - permettre le déplacement fluide, sécurisé et cohérent des utilisateurs piétons ou cyclistes - poursuivre l'intégration des modes actifs dans les programmes de travaux
MAÎTRES D'OUVRAGE	<p>Ville de Saint-Gaudens</p> <p>communauté de communes</p> <p>Conseil Départemental</p>
PARTENAIRES	<p>Europe - LEADER</p> <p>Etat - ADEME</p> <p>Région Occitanie</p> <p>SNCF</p> <p>Conseil Départemental</p> <p>Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires</p> <p>Wimoov</p> <p>CEREMA</p>
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER	2024 : plan de mobilités, plan de communication
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de kilomètres couverts de pistes cyclables - développement du nombre d'utilisateurs

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION 15

REFONTE DES TRAJETS DE TRANSPORT URBAIN



TITRE DU PROJET	Refonte des trajets de transport urbain
TYPE DE PROJET	Etude et action
AXE DE RATTACHEMENT	5. Accès aux équipements et aux services publics
LIEN AVEC DES PROGRAMMES ET ACTIONS TERRITORIALISEES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>Axe n° 5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>Orientation n°3 : développer les mobilités multimodales, durables et économes en énergie > développer l'intermodalité et la multimodalité > améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire par le développement d'infrastructures de transports structurantes</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>- Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée</p> <p>Orientation n°2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire</p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p> <p>Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 2.2. Travailler les mobilités et l'accessibilité</p> <p>Action 3.2. Repenser les flux et les espaces publics</p> <p>Convention ORT Saint Gaudens 2021</p> <p>Fiche action 6 - Schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique</p> <p>Fiche action 8 - Schéma de développement des modes actifs</p> <p>Fiche action 10 - Équiper les espaces publics pour les cycles</p> <p>Fiche action 11 - Repenser l'usage du stationnement en ville</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La communauté de communes propose plusieurs services de transports en commun : Movigo, Movibus et le transport à la demande.</p> <p>Le transport Movigo comprend au total 6 lignes qui s'adressent à tout public. 5 lignes desservent les différents quartiers de la zone urbaine de Saint-Gaudens et la 6^{ème} ligne est réservée aux salariés et dessert différents services publics.</p> <p>Le transport Movibus est destiné aux personnes à mobilité réduite et rend un service de porte à porte dans un minibus aménagé.</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

	<p>En ce qui concerne le transport à la demande (TAD), le service proposé prend en compte le secteur de résidence pour s'adapter aux créneaux horaires des marchés locaux des 5 villes centre de la communauté de communes.</p> <p>La communauté de communes travaille à l'actualisation des trajets des navettes intercommunales. Elle travaille également, avec la ville de Saint-Gaudens, à une meilleure visibilité des arrêts ainsi qu'à une meilleure communication dans le but notamment d'élargir les publics utilisateurs.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les transports aux besoins actuels des usagers - Améliorer la desserte des services publics et équipements structurants de la commune - Augmenter la fréquentation - Etre une alternative efficace à la voiture
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires CEREMA France Mobilités Région Occitanie PETR Commune de Saint-Gaudens
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER	2024
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - mise à jour des trajets et horaires - développement de la fréquentation des transports

Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville

Movigo lignes régulières

* Liens 4 accès au circuitiers de la Secte de Niéroux sur demande

1) TRANSPORTATIONS SPÉCIFIQUES POUR LES SALARIÉS
 - Départ de 7h-20h 9h : Place du Faisnel et Gare SNCV > voir entreprise/collectivité et les autres d'après l'itinéraire
 - Retour de 18h-05h 17h 30 : voir entreprise/collectivité > Place du Faisnel et Gare SNCV

12.09.18	13.09.18	14.09.18	15.09.18	16.09.18	18.09.18	19.09.18	20.09.18	21.09.18	22.09.18	23.09.18	24.09.18	25.09.18	26.09.18	27.09.18	28.09.18	29.09.18	30.09.18	01.10.18	02.10.18	03.10.18	04.10.18	05.10.18	06.10.18	07.10.18	08.10.18	09.10.18	10.10.18	11.10.18	12.10.18	13.10.18	14.10.18	15.10.18	16.10.18	17.10.18	18.10.18	19.10.18	20.10.18	21.10.18	22.10.18	23.10.18	24.10.18	25.10.18	26.10.18	27.10.18	28.10.18	29.10.18	30.10.18	31.10.18	01.11.18	02.11.18	03.11.18	04.11.18	05.11.18	06.11.18	07.11.18	08.11.18	09.11.18	10.11.18	11.11.18	12.11.18	13.11.18	14.11.18	15.11.18	16.11.18	17.11.18	18.11.18	19.11.18	20.11.18	21.11.18	22.11.18	23.11.18	24.11.18	25.11.18	26.11.18	27.11.18	28.11.18	29.11.18	30.11.18	01.12.18	02.12.18	03.12.18	04.12.18	05.12.18	06.12.18	07.12.18	08.12.18	09.12.18	10.12.18	11.12.18	12.12.18	13.12.18	14.12.18	15.12.18	16.12.18	17.12.18	18.12.18	19.12.18	20.12.18	21.12.18	22.12.18	23.12.18	24.12.18	25.12.18	26.12.18	27.12.18	28.12.18	29.12.18	30.12.18	31.12.18
12.09.18	13.09.18	14.09.18	15.09.18	16.09.18	18.09.18	19.09.18	20.09.18	21.09.18	22.09.18	23.09.18	24.09.18	25.09.18	26.09.18	27.09.18	28.09.18	29.09.18	30.09.18	01.10.18	02.10.18	03.10.18	04.10.18	05.10.18	06.10.18	07.10.18	08.10.18	09.10.18	10.10.18	11.10.18	12.10.18	13.10.18	14.10.18	15.10.18	16.10.18	17.10.18	18.10.18	19.10.18	20.10.18	21.10.18	22.10.18	23.10.18	24.10.18	25.10.18	26.10.18	27.10.18	28.10.18	29.10.18	30.10.18	31.10.18	01.11.18	02.11.18	03.11.18	04.11.18	05.11.18	06.11.18	07.11.18	08.11.18	09.11.18	10.11.18	11.11.18	12.11.18	13.11.18	14.11.18	15.11.18	16.11.18	17.11.18	18.11.18	19.11.18	20.11.18	21.11.18	22.11.18	23.11.18	24.11.18	25.11.18	26.11.18	27.11.18	28.11.18	29.11.18	30.11.18	01.12.18	02.12.18	03.12.18	04.12.18	05.12.18	06.12.18	07.12.18	08.12.18	09.12.18	10.12.18	11.12.18	12.12.18	13.12.18	14.12.18	15.12.18	16.12.18	17.12.18	18.12.18	19.12.18	20.12.18	21.12.18	22.12.18	23.12.18	24.12.18	25.12.18	26.12.18	27.12.18	28.12.18	29.12.18	30.12.18	31.12.18

		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	
		Lignes Express																Lignes	

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	--	--

FICHE ACTION 6

AMENAGEMENT DES STATIONNEMENTS DE CENTRE-VILLE



TITRE DU PROJET	Aménagement des stationnements de centre-ville
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i> Axe n° 5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°3 : développer les mobilités multimodales, durables et économes en énergie > développer l'intermodalité et la multimodalité</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i> - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications - Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée Orientation n°2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i> Action 2.2. Travailler les mobilités et l'accessibilité Action 3.2. Repenser les flux et les espaces publics</p> <p><i>Convention ORT Saint Gaudens 2021</i> Fiche action 6 - Schéma directeur de la signalétique directionnelle et touristique Fiche action 8 - Schéma de développement des modes actifs Fiche action 10 - Équiper les espaces publics pour les cycles Fiche action 11 - Repenser l'usage du stationnement en ville</p>
DESCRIPTION GÉNÉRALE	<p>Dans le cadre des travaux menés pour la mise en place de l'opération de revitalisation du territoire, un axe de travail prévoit des aménagements afin que l'accès au centre-ville soit facilité pour les visiteurs, les clients, les habitants, les touristes.</p> <p>La ville de Saint-Gaudens compte 1500 places de stationnement gratuit sur le centre-ville.</p> <p>Ainsi ont débuté les travaux d'aménagement des parkings du centre-ville en 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parking du Cube : rafraîchissement esthétique du parking, amélioration de l'accessibilité. - place du Pilat : réaménagement et végétalisation de la place, reconfiguration de la place de la voiture - création de places de stationnement en hyper-centre <p>Le travail se poursuit avec des interventions pluriannuelles sur des thématiques cibles :</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - accessibilité aux parkings, signalétique - réaménagement des parkings - amélioration des rotations sur les places de parking de centre-ville - réaménagement de la place de la voiture - stationnement résidentiel <p>Une étude sur l'usage et les évolutions du centre-ville a été menée en 2021. Cette étude a permis d'organiser un plan d'action, dont cette fiche-action est issue.</p>
OBJECTIFS	<p>Mieux gérer le stationnement en centre-ville pour attirer les publics en centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> - travailler sur la signalétique et les cheminements - rénovation de certains parkings publics - réorganiser les places de stationnement dans le centre-ville - créer des stationnements pour les résidents
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens
PARTENAIRES	<p>Etat</p> <p>Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires</p> <p>Département</p> <p>communauté de communes Coeur coteaux Comminges</p>
COÛT TOTAL	Programme pluriannuel d'investissement
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat
CALENDRIER	<p>2023 : réaménagement du parking du Cube et du Pilat, réaménagement de places de stationnement en centre-ville</p> <p>2024 : travaux parking du Belvédère, signalisation des parkings, poursuite du réaménagement de places de stationnement en centre-ville, campagne de communication</p> <p>2025 : création de places de parking pour les résidents</p>
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - pose des panneaux indicateurs - maintien du nombre de places de stationnement - meilleure rotation des véhicules en stationnement dans l'hyper centre - augmentation des flux en centre-ville - nombre de places de stationnement créées, dont le stationnement résidentiel

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	--	---

FICHE ACTION 7

FACADE ET PARVIS DU CUBE



TITRE DU PROJET	Façade et parvis du Cube
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES ET CONTRATS	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique</p> <p>Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les cœurs de ville et de village</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 1.2. Favoriser le rayonnement culturel et touristique</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La ville a créé en 2019 une salle de spectacle de près de 2 000 places en centre-ville dans un ancien supermarché fermé.</p> <p>Cette salle de spectacle est située en centre-ville. Elle est un vecteur d'attractivité pour la ville.</p> <p>Cette salle mérite d'être mieux signalée et doit profiter de son emplacement et de sa configuration pour être un support d'attractivité tout en amenant des informations sur son actualité.</p> <p>Le parvis situé devant la salle mérite également d'être valorisé, d'en faire un lieu de passage, de lien social, associé aux événements se déroulant dans la salle.</p> <p>Le travail en cours est mené en lien étroit avec l'architecte des bâtiments de France. Le respect du cahier des charges établi amène un travail d'approfondissement du projet.</p>
OBJECTIFS	Améliorer l'attractivité du centre-ville
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens
PARTENAIRES	<p>Etat</p> <p>Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires</p> <p>Conseil départemental de Haute-Garonne</p> <p>UDAP</p> <p>CAUE</p>
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	<p>Etat</p> <p>Conseil départemental de Haute-Garonne</p>
CALENDRIER	2023 : études

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	--	---

	2024 : poursuite des études en lien avec l'ABF puis réalisation des travaux
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - obtention de l'autorisation d'urbanisme - réalisation des travaux - augmentation de la fréquentation de la salle

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 3

PAVEMENT DES RUES DU CENTRE-VILLE



TITRE DU PROJET	Pavements des rues du centre-ville
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
LIEN AVEC LES AUTRES CONTRATS TERRITORIALISÉS	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les cœurs de ville et de village</p> <p>- Axe n° 5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°3 : développer les mobilités multimodales, durables et économes en énergie > développer l'intermodalité et la multimodalité</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 1.2. Favoriser le rayonnement culturel et touristique Action 2.1. Affirmer l'identité paysagère de la ville</p> <p>Convention ORT Saint Gaudens 2021</p> <p>Fiche action 8 : Schéma de développement des modes actifs Fiche action 11 - Repenser l'usage du stationnement en ville</p>
DESCRIPTION GÉNÉRALE	<p>Les rues du centre-ville sont pour la plupart pavées.</p> <p>Les pavements sont anciens et méritent d'être modernisés.</p> <p>L'objectif de ces travaux est d'améliorer l'aspect des espaces publics du centre-ville par la modernisation et la réfection des pavements de centre-ville.</p> <p>Un travail est également prévu sur la mise en accessibilité du domaine public en lien avec les pas de porte commerciaux.</p> <p>Une étude sur l'usage et les évolutions du centre-ville a été menée en 2021. Cette étude a permis d'organiser un plan d'action, dont cette fiche-action est issue.</p>
OBJECTIFS	Améliorer l'attractivité du centre-ville
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens
PARTENAIRES	<p>Etat</p> <p>Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires</p> <p>Conseil départemental de Haute-Garonne</p> <p>communauté de communes Cœur coteaux Comminges</p> <p>UDAP</p> <p>association des commerçants de Saint-Gaudens et commerçants du centre-ville</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	services techniques mairie
COÛT TOTAL	320 790€ HT
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Conseil départemental de Haute-Garonne
CALENDRIER	2023 : études, lancement du marché 2024 : réalisation des travaux
INDICATEURS	- amélioration des cheminements du centre-ville - développement de la fréquentation du centre-ville

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	--	---

FICHE ACTION 2

REHABILITATION DES MONUMENTS PATRIMONIAUX

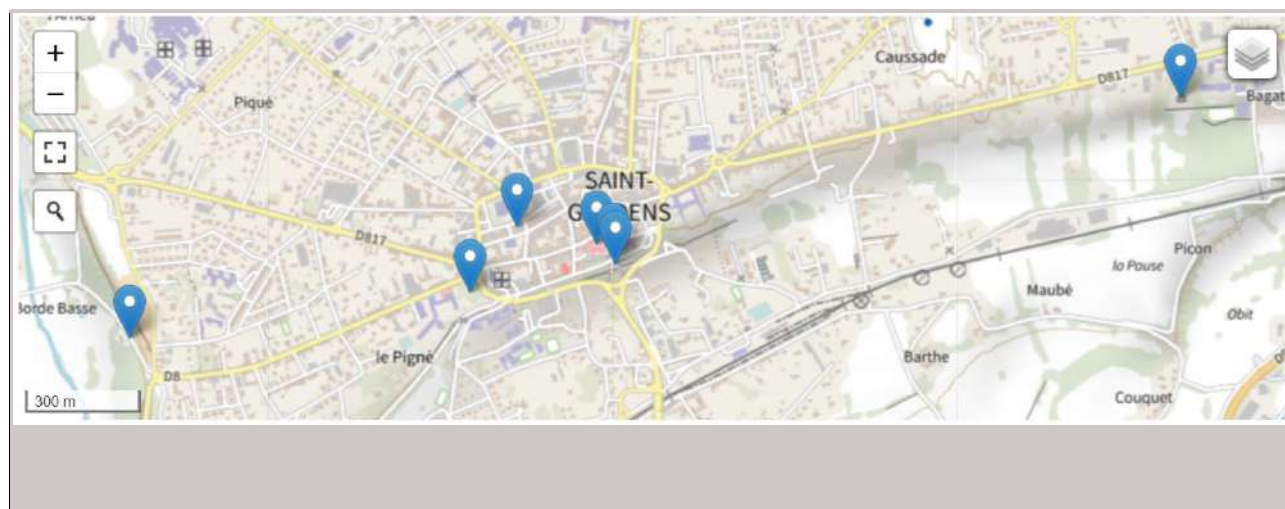


TITRE DU PROJET	Rénovation des monuments patrimoniaux
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
LIEN AVEC D'AUTRES CONTRATS TERRITORIALISES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n°1 : un territoire naturel remarquable à protéger pour faire valoir son potentiel ; Orientation stratégique n°2 : développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire et maîtriser la consommation d'énergie - Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les coeurs de ville et de village <p>DOO SCoT Comminges</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe n°1 : un territoire nature remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement ; Orientation n°2 - Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée Orientation n°2 <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <ul style="list-style-type: none"> Action 1.2. Favoriser le rayonnement culturel et touristique Action 2.1. Affirmer l'identité paysagère de la ville <p>Convention ORT Saint Gaudens 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Fiche action 15 - Rénovation des arceaux de la place Jean Jaurès Fiche action 18 - Favoriser le développement culturel et touristique <p>PCAET</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La ville de Saint Gaudens, ville préfecture du Comminges est placée stratégiquement. Elle se situe entre Toulouse et Tarbes/Pau et peut être considérée comme une porte des Pyrénées.</p> <p>Son attrait touristique tant par sa localisation que par ses bâtiments n'est plus à démontrer. La ville compte 7 bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques.</p> <p>La revalorisation des bâtiments patrimoniaux est structurante pour la commune puisque ces monuments participent à l'image et au rayonnement touristique de la ville.</p> <p>La commune a engagé depuis 2014 une politique forte de rénovation et de restauration des bâtiments publics et bâtiments patrimoniaux.</p> <p>Ont déjà été restaurés : la collégiale Saint-Pierre, le musée des arts et figures des Pyrénées Centrales, la mairie (en cours), le gymnase du Pilat, la halle gourmande, la salle de concert le Cube, la piscineournesol et le le</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	--	---

	<p>complexe aqualudique,...</p> <p>Vont faire l'objet d'une restauration : la salle du Belvédère, le théâtre municipal, les salles des fêtes Sainte-Anne, des Gavastous, de la Serre de Cazeaux.</p> <p>D'autres lieux patrimoniaux font également l'objet de programmes de rénovations importantes, portés par d'autres propriétaires. Par exemple : l'ancienne clinique Bergès va devenir la Maison de l'Avenir (portage région Occitanie).</p> <p>Le musée du circuit va faire l'objet d'un agrandissement (portage communauté de communes).</p> <p>D'autres lieux emblématiques sont également à l'étude (tribunes du circuit). Le collège Leclerc est en cours de rénovation.</p> <p>La rénovation de ces bâtiments va également porter sur des rénovations énergétiques afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</p>
OBJECTIFS	Améliorer l'attractivité du centre-ville
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens région Occitanie Conseil départemental communauté de communes Coeur coteaux Comminges
PARTENAIRES	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Région Occitanie Conseil départemental de Haute-Garonne communauté de communes Coeur coteaux Comminges UDAP Fondation de France
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Région Occitanie Conseil départemental de Haute-Garonne
CALENDRIER	de 2020 à 2026
INDICATEURS	- nombre de bâtiments rénovés - changement de classe des diagnostics de performance énergétique

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	--	---



Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 1

AMELIORER LE CADRE DE VIE PAR LES ESPACES PUBLICS : EQUIPEMENTS ET VEGETALISATION



TITRE DU PROJET	Végétalisation des espaces publics, y compris les entrées de ville
TYPE DE PROJET	action
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°1 : un territoire naturel remarquable à protéger pour faire valoir son potentiel ;</p> <p>Orientation stratégique n°1 : préserver et valoriser la richesse environnementale du territoire > préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>Axe n°1 : un territoire naturel remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement</p> <p>Orientation n°2 : Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement > valoriser le patrimoine paysager naturel, historique et architectural</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 3.2. Repenser les flux et les espaces publics</p> <p>Convention ORT Saint Gaudens 2021</p> <p>Fiche action 16 - Réaménagement des espaces publics en coeur de ville</p> <p>Fiche action 17 - Volet innovation : Mise en place du permis d'aménager</p> <p>PCAET</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La ville est engagée dans la transition écologique et la gestion durable de ses espaces.</p> <p>La ville apporte une attention particulière au fleurissement et à la mise en valeur des espaces publics, dont les entrées de ville.</p> <p>Il était prévu dans la convention d'ORT un « permis de végétaliser ». Si cet objectif est toujours d'actualité, il est plus ambitieux en se plaçant dans un objectif à l'échelle de la ville de végétalisation des espaces publics et/ou privés.</p> <p>Outre l'aspect amélioration de l'aspect visuel de la ville, la végétalisation permet également de créer des oasis de fraîcheur et des respirations en milieu urbanisé et ainsi participer à la lutte contre le réchauffement climatique.</p> <p>Une étude sur l'usage et les évolutions du centre-ville a été menée en 2021. Cette étude a permis d'organiser un plan d'action, dont cette fiche-action est issue.</p>
OBJECTIFS	- améliorer le cadre de vie par notamment l'augmentation du nombre d'espaces publics végétalisés

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - créer un cadre de vie résilient en terme de lutte contre le réchauffement climatique - Introduction d'espèces végétales dans chaque tranche de travaux sur les espaces publics. - Intégration des végétaux dans les entrées de ville qui n'en sont pas pourvues, dont l'entrée est depuis Montréjeau. - transformer les espaces publics en lieux de rencontre et de convivialité
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens
PARTENAIRES	Collectivités Région Occitanie (dispositif désimperméabilisation et renaturation des espaces publics et des cours décole) Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires structures locales habitants et associations CAUE
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER	De 2022 à 2026
INDICATEURS D'AVANCEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de plantations réalisées - émergence de nouveaux projets - reportages photos avant et après travaux

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION 44

RAPPROCHER LE CENTRE SOCIAL AZIMUT ET LE CIAS DU CENTRE VILLE



TITRE DU PROJET	Rapprocher le Centre Social Azimut et le CIAS du centre-ville
TYPE DE PROJET	Action
AXE DE RATTACHEMENT	5. Accès aux équipements et aux services publics
LIEN AVEC DES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°1 : un territoire de vie solidaire et accessible Orientation stratégique n°2 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 1.3. Renforcer le rôle de services structurants</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Le centre social Azimut, aujourd'hui situé sur la place de la Libération, dans un bâtiment d'une superficie totale de 140 m², connaît une nette augmentation de sa fréquentation.</p> <p>La superficie actuelle ne correspond plus au besoin du territoire. De plus, ce centre social accueille les administrés de l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Saint-Gaudens. Il est nécessaire pour le centre social d'avoir une salle d'activités supplémentaire, des bureaux individuels et confidentiels et un espace numérique isolé. Malgré sa fréquentation, le centre social manque de visibilité, son déplacement en centre-ville, proche des autres services publics, permettra d'améliorer sa visibilité.</p> <p>Le nouveau bâtiment est situé au 71 rue de la République, il va permettre d'accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 salles d'activités : une salle multi activités, une salle d'art créatif et une pour les ateliers numériques et autres activités cognitives - 4 bureaux - Un accueil convivial avec un espace cuisine - Une salle de convivialité pour le personnel - Un espace extérieur aménagé <p>Les travaux prévus sont du rafraîchissement, de l'acquisition de mobilier, des travaux d'amélioration de performance énergétique (menuiseries, chauffage, éclairage) et de mise en accessibilité.</p> <p>De plus, il est prévu que le CIAS situé aujourd'hui au siège de la communauté de communes rejoigne ce bâtiment pour constituer l'unique pôle social de la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges.</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Un centre social de qualité pour répondre aux enjeux actuels - Accompagner les habitants - Développer la mixité sociale - Accueillir dans de bonnes conditions les plus vulnérables - Rapprocher le centre social des services publics du centre-ville (Sous-préfecture, Maison de Ma Région) pour plus de visibilité - Créer un unique pôle social pour plus de visibilité
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Caisse d'Allocations Familiales Région Département Banque des Territoires Commune de Saint-Gaudens
COÛT TOTAL PREVISIONNEL	572 100 €
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat – Fonds Vert : 82 680 € CAF31 – Animation vie sociale : 255 000 € CD31 – Contrat de territoire : 101 340 € Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires
CALENDRIER	Acquisition en janvier 2023 Inauguration prévue en février 2025
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - respect du calendrier prévisionnel - augmentation du nombre d'adhérents - amélioration des conditions d'accueil

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION 42

ACCUEIL DES ETUDIANTS / RESEAU SUP COMMINGES



TITRE DU PROJET	Accueil des étudiants/ réseau Sup Comminges
TYPE DE PROJET	action
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i> - Axe n°4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 1 : Développer l'offre de formation pour conforter l'emploi locale Orientation 2 : Développer les filières d'avenir et innovante - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible ; Orientation stratégique n°1 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i> - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i> Action 1.3. Renforcer le rôle de services structurants</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Dans le cadre de son programme d'attractivité, la ville de Saint-Gaudens se mobilise fortement, avec ses partenaires, pour attirer et maintenir les jeunes en Comminges.</p> <p>Dans ce cadre, retenir les jeunes pendant leurs études supérieures est un moyen pour que les jeunes diplômés restent en Comminges pour y travailler et s'installer en tant qu'adultes.</p> <p>DaNs cet objectif, les établissements d'enseignement saint-gaudinois et commingeois travaillent à la création de filières post-bac afin de fixer les jeunes sur le territoire.</p> <p>La ville de Saint-Gaudens soutient très activement ces créations de formations et les encourage.</p> <p>La ville est à l'origine de la création du collectif « sup Comminges » qui rassemble les étudiants saint-gaudinois.</p> <p>Ce collectif a plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - accueillir les étudiants - leur proposer des offres adaptées y compris en termes de logement - initier la création d'une association rassemblant les étudiants commingeois

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

	la ville a également créé un campus connecté pour accueillir les étudiants qui font leurs études en distanciel. Au 01/09/2023, on recense 343 étudiants en Comminges.		
OBJECTIFS	- Valoriser les étudiants présents sur le territoire pour les inciter à rester sur le territoire - Développer le nombre de formations post-bac : tant en nombre qu'en terme de filières présentes sur le territoire - développer des filières d'études en lien avec le développement du territoire - développer le nombre d'étudiants du territoire		
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens académie et établissements d'enseignement		
PARTENAIRES	Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires région Occitanie campus connecté Job en Comminges		
COÛT TOTAL			
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS			
CALENDRIER	Depuis 2020		
INDICATEURS	- nombre d'embauches locales d'anciens étudiants - nombre d'étudiants - nombre de formations post-bac - nombre d'entreprises locales impliquées - taux de participation des étudiants aux événements leur étant consacrés		
Établissement	Localisation	Filière	Effectif/établissement
Campus connecté	St Gaudens	BTS Communication	
Total campus connecté			25
Lycée Bagatelle	St Gaudens	BTS Comptabilité et Gestion	
Lycée Bagatelle	St Gaudens	BTS Gestion de la PME	
Lycée Bagatelle	St Gaudens	BTS Gestion de la PME en apprentissage	
Lycée Bagatelle	St Gaudens	BTS Management Commercial Opérationnel	
Lycée Bagatelle	St Gaudens	BTS Management Commercial Opérationnel en apprentissage	
Totaux Lycée Bagatelle			95
CFAA Piémont-Pyrénées	St Gaudens	BTS Agricole Productions	

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

CFAA Piémont-Pyrénées <i>Total CFAA Piémont-Pyrénées</i>	St Gaudens	Animales BTS Agricole Productions Animales TP formateur, RNCP niveau 5	30
Lycée Élisabeth et Norbert Casteret <i>Total Lycée Elisabeth et Norbert Casteret</i>	St Gaudens	BTS Économie Sociale et Familiale	20
Lycée Paul Mathou Lycée Paul Mathou <i>Total lycée Paul Mathou</i>	Gourdan-Polignan Gourdan-Polignan	BTS Management Économique de la Construction BTS Travaux Publics	52
Institut de Formation aux Soins Infirmiers <i>Total IFSI</i>	Saint Gaudens	Étudiant-e en Soins Infirmiers	70
École Régionale du Numérique	Saint Gaudens	Formation Technicien Supérieur Systèmes Réseaux (Titre RNCP niveau 5)	10
École Régionale du Numérique <i>Total ERN</i>	Carbonne	Développeur Web (Titre RNCP niveau 5)	10
Collège des Médecins Généralistes Enseignants GRETA Midi-Pyrénées agence Saint Gaudens	Aurignac St Gaudens	Internes de médecine Générale, effectif par semestre BTS Comptabilité et Gestion en alternance	26
	St Gaudens	Négociateur technico-commercial (Titre RNCP niv 5) en alternance	
GRETA Midi-Pyrénées agence Saint Gaudens <i>Total GRETA</i>	St Gaudens	Gestionnaire comptable et fiscal (Titre RNCP niv 5) en apprentissage	5
Total effectifs enseignement supérieur Pays Comminges Pyrénées			343

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION

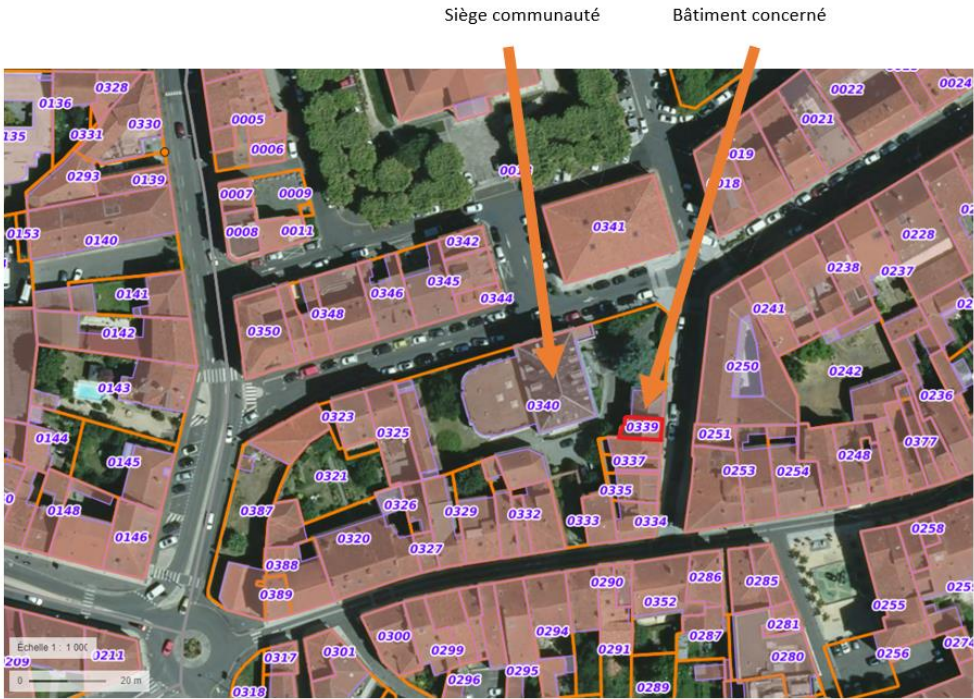
REHABILITATION D'UN IMMEUBLE TRES DEGRADE PORTANT EXTENSION DU SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



TITRE DU PROJET	Extension du siège de la communauté de communes
TYPE DE PROJET	Action
AXE DE RATTACHEMENT	5. Accès aux équipements et aux services publics
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°1 : un territoire naturel remarquable à protéger pour faire valoir son potentiel ;</p> <p>Orientation stratégique n°2 : développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire et maîtriser la consommation d'énergie</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>- Axe n°1 : un territoire naturel remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement ;</p> <p>Orientation n°2 : Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 1.3. Renforcer le rôle de pôle de services structurants</p> <p>Convention ORT Saint Gaudens 2021</p> <p>Fiche action 1 – Mettre en place une OPAH-RU (volet renouvellement urbain)</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Ce bâtiment, situé au n°9 rue des fossés, jouxte les locaux actuels du siège de la communauté de communes. Il a été ciblé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'ORT. La communauté de communes a acheté cet immeuble en octobre 2022 pour y abriter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une salle de réunion au rez-de-chaussée - Des bureaux aux étages <p>La surface totale de ce bâtiment est de 160 m².</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation d'un bâti très dégradé à enjeu - Agrandir les locaux du siège de la communauté de communes
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	<p>Commune de Saint-Gaudens</p> <p>Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires</p> <p>Union Départementale d'Architecture et du patrimoine</p> <p>Banque des Territoires</p>
COÛT TOTAL	304 447,50 € (estimation)
COFINANCEMENTS	

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

CALENDRIER	Diagnostic/études : 2023 – 2024 Travaux prévus en 2025/26
INDICATEURS	- déménagement de services dans ce bâtiment



Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--



Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION 45 RENOVATION DES ECOLES SAINT-GAUDINOISES



TITRE DU PROJET	Rénovation des écoles de la ville
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 5 : un coeur qui bat : équipements, services publics, offre culturelle et de loisirs
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 1 : Développer l'offre de formation pour conforter l'emploi locale Orientation 2 : Développer les filières d'avenir et innovantes</p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible ; Orientation stratégique n°1 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines populations Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i></p> <p>Action 1.3. Renforcer le rôle de services structurants</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La ville de Saint-Gaudens compte 4 écoles maternelles/primaires. Ces écoles font l'objet de programmes de rénovation pluriannuels afin d'accueillir les élèves dans de bonnes conditions.</p> <p>Les travaux portent à la fois sur des postes liés à l'amélioration des conditions d'accueil des enfants, l'entretien des locaux (mise en peinture, réfection des sols...), la modernisation, les travaux de mise aux normes et de respect de la réglementation.</p> <p>Pour l'année 2024, les travaux portent notamment sur la création d'une cour-oasis afin d'adapter le lieu d'accueil des enfants aux contraintes climatiques.</p> <p>Il faut préciser qu'une école est dans le périmètre ACV : école du Pilat élémentaire et primaire.</p> <p>3 écoles sont hors périmètres : Gavastous, Résidence, Caussade.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - accueillir les élèves dans de bonnes conditions - lutter contre le réchauffement climatique et pour la sobriété énergétique - adapter les locaux aux normes réglementaires
MAÎTRE	Commune de Saint-Gaudens

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

D'OUVRAGE	
PARTENAIRES	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Région (éventuellement dispositif rénovation énergétique et mise en accessibilité PMR) Département Communauté de communes
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER	Programme pluriannuel d'investissement : une tranche de travaux chaque été. 2020 : début des travaux (réalisés par tranche pendant les vacances scolaires)
INDICATEURS	- baisse de la consommation énergétique - amélioration des conditions d'accueil des enfants

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION 32



ACTION 21 – Engager une réflexion sur le positionnement du centre de tri de la Poste

Contexte

Le centre de tri de la Poste est situé sur le Boulevard Charles de Gaulle, au cœur de ville de Saint-Gaudens. Il génère des flux importants de camions qui doivent manœuvrer et se garer sur le parking dédié. De nombreuses places de stationnement idéalement situées sont gelées pour ces véhicules. La ville, les commerçants et les habitants font remonter une réflexion à engager sur le positionnement de ce centre de tri, qui pourrait trouver sa place en proche périphérie, sans pour autant faire disparaître le service de cœur de ville.

Maîtrise d'ouvrage
Ville de Saint Gaudens

Partenaires techniques
Poste-Immo
Conseil Départemental

Financeurs potentiels
Conseil Départemental
Autre, à définir

Objectifs

- Apaiser les abords du bâtiment et les flux de camions
- Dégeler une partie du stationnement aux abords de la Poste
- Intégrer les espaces publics aux abords du bâtiment dans la réflexion globale sur le réaménagement du boulevard
- Anticiper le devenir du bâtiment si le centre de tri est déplacé

Calendrier
2021 - 2025

Coût global estimé
A déterminer

Priorité de l'action
Prioritaire

Description

Engager une discussion avec la Poste

Mener une étude de faisabilité pour le devenir du bâtiment et le réaménagement de ses abords.

Le centre de tri de la Poste en cœur de ville de Saint Gaudens



ANNEXE 4

Fiches action hors périmètre ACV

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

FICHE ACTION 27

ACCOMPAGNER LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE

TITRE DU PROJET	Restructurer l'ancienne clinique d'Encore
TYPE DE PROJET	étude-action
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
LIEN AVEC PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i> Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible ; Orientation stratégique n°2 : réhabiliter et développer l'habitat en assurant une gestion économe de l'espace <i>DOO SCoT Comminges</i> - Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°1 : Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités urbaines <i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i> Action 2.3. Favoriser le logement pour tous <i>PLH</i> Actions 3.1 et 5.2. avec la requalification en résidence intergénérationnelle</p>
DESCRIPTION GÉNÉRALE	<p>Il existe à Saint-Gaudens une ancienne clinique qui a fermé en 2019 en raison du recentrage de l'hôpital sur un site unique. Cet immense bâtiment cherche depuis à se reconverter. La parcelle sur laquelle se trouve ce bâtiment bénéficie d'un zonage spécifique sur le plan local d'urbanisme réservé aux activités liées à la santé. Un changement de zonage est nécessaire pour envisager une reconversion du site. Le site appartient à des particuliers.</p> <p>Le projet retenu, porté par la société Eiffage consiste en la requalification de l'ensemble du site, désartificialisation d'une partie des parkings, création d'une extension au bâtiment pour créer du logement supplémentaire. Au total, 86 logements seront créés ainsi qu'un espace commun de rencontres et d'activités. Seront également créés des jardins partagés ainsi qu'un bâtiment qui pourra accueillir des services et un commerce.</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

Ce sera un projet d'habitat partagé géré ensuite par un bailleur social.



OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - faire évoluer le zonage du PLUI pour autoriser sur la parcelle les projets d'habitat. - créer une résidence habitat intergénérationnelle ainsi que des espaces services/commerces
MAÎTRE D'OUVRAGE	<ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes coeur coteaux Comminges - Eiffage
PARTENAIRES	<ul style="list-style-type: none"> - mairie de Saint-Gaudens - cabinet CEFUAM (qui porte la mise en compatibilité du PLU) - Conseil Départemental - OPH31 - Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	<p>La mise en compatibilité du PLUI est financé par le porteur de projet qui finance également son projet.</p> <p>Eiffage a sollicité le fonds friche/fonds vert de l'État en 2023 pour cofinancer son projet.</p> <p>L'OPH31 va solliciter le CD31.</p>
CALENDRIER	<p>2023-2024 : mise en compatibilité du PLU</p> <p>2024 : approbation du permis de construire</p> <p>2024-2025 : travaux</p> <p>2025 : ouverture de la résidence</p>
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - approbation du PLU - respect des délais - obtention du permis de construire

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	---	--	---

	- remplissage de la résidence
--	-------------------------------

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	---

FICHE ACTION 32

DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DU FUTUROPOLE

TITRE DU PROJET	Développement de la zone d'activités du Futuropole
TYPE DE PROJET	Action
AXE DE RATTACHEMENT	2. Développement économique et commercial équilibré
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique</p> <p>Orientation 2 : Développer les filières d'avenir et innovantes</p> <p>Orientation 3 : Optimiser les zones d'activités ou leur reconversion</p> <p>Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les coeurs de ville et de village</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°1 : un territoire nature remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement ;</p> <p>Orientation n°2 : Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement > valoriser le patrimoine paysager naturel, historique et architectural.</p> <p>- Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée</p> <p>Orientation n°2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i></p> <p>Action 3.3. Maintenir le commerce de proximité</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La communauté de communes a aménagé des lots à la zone du Futuropole qui sont aujourd'hui disponibles pour les entreprises. Certaines entreprises sont déjà implantées comme I3C Compas, Prosoluce Data Center, Barthe ENR et Légion Distribution. Il reste actuellement 12 lots disponibles pour les entreprises d'une surface allant d'environ 1 000 m² à 1 900 m².</p> <p>Sur la zone du Futuropole dédiée aux nouvelles technologies et à l'innovation, la communauté de communes a pour projet de créer un ensemble immobilier, bâtiment Totem, hébergeant des acteurs et des services participant au développement économique et à l'innovation en Comminges. D'une superficie totale d'environ 1 500 m², cet ensemble immobilier va permettre de regrouper :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 ateliers pour la partie pépinière (environ 500 m²) - 6 bureaux, une salle de réunion et un espace de coworking (environ 200 m²) - 3 bureaux pour l'accueil des partenaires du développement économique (type boutique de gestion, Job en Comminges) avec salle de réunion, espaces de vie et communs, une agora pour des

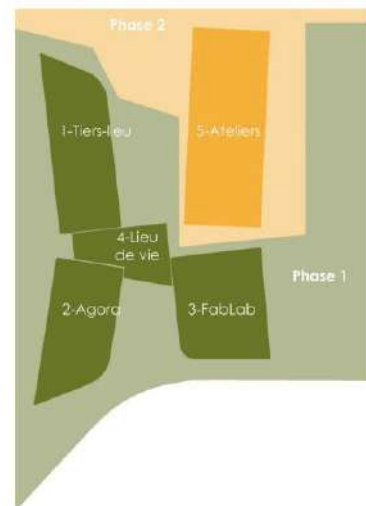
Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	---

	<p>événements (environ 500 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un FAB LAB à vocation industrielle (environ 300 m²) <p>Les entreprises retenues sont celles du secteur de l'industrie et de l'artisanat. Le FAB LAB à vocation industrielle sera axé autour des filières des métaux et des textiles innovants.</p> <p>La zone du Futuropole est située aux portes du périmètre ORT/ACV de la ville de Saint-Gaudens et a de ce fait un impact direct sur sa fréquentation et sur son attractivité.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter l'attractivité économique du territoire - Développer l'offre d'hébergement d'activités économiques (bureaux, ateliers, espaces de coworking) - Accompagner l'innovation auprès des entreprises existantes et à travers celles accueillies - Faire vivre un écosystème associant acteurs économiques, acteurs de l'innovation et acteurs industriels et disposer d'un lieu forum favorisant les échanges - Disposer d'un lieu ressource sur le territoire pour la création d'entreprises
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	<p>Europe</p> <p>Etat</p> <p>Conseil Départemental</p> <p>Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires</p> <p>Commune de Saint-Gaudens</p>
COÛT TOTAL	5 178 705 €
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	<p>Europe : 1 553 611,50 €</p> <p>Etat : 600 000 €</p> <p>FEDER : en cours d'instruction</p> <p>Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires (éventuellement)</p>
CALENDRIER	<p>Lancement : 2024</p> <p>livraison : automne 2025</p>
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - Achèvement des travaux - taux de réservation des espaces de travail aux entreprises
ANNEXES	Plan des lots disponibles, modélisation du bâtiment, plan du site

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	---



Construction d'une pépinière d'entreprise à Saint-Gaudens – CC Comminges



Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	---

FICHE ACTION 33

AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT DE L'ABATTOIR DE SAINT-GAUDENS

TITRE DU PROJET	Aménagement et équipement de l'abattoir de Saint-Gaudens
TYPE DE PROJET	Action
AXE DE RATTACHEMENT	2. Développement économique et commercial équilibré
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°3 : Un territoire promouvant une agriculture durable et une alimentation de qualité</p> <p>Orientation 1 : Encourager la production locale et une consommation durable</p> <p>Orientation 2 : Développer les outils de valorisation et de transformation</p> <p>- Axe n°4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique</p> <p>Orientation 1 : Développer l'offre de formation pour conforter l'emploi locale</p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>Orientation stratégique n°1 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Les 2 seuls abattoirs du Département de la Haute-Garonne se situent sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges dont l'un d'entre eux est à Saint-Gaudens. L'abattoir de Saint-Gaudens, répond aux besoins du Comminges et de l'agglomération toulousaine mais aussi à ceux des marchés nationaux.</p> <p>Une étude a été réalisée en 2020 pour développer et conforter la filière viande sur le territoire intercommunal. Cette étude a mis en évidence la nécessité de structurer les 2 abattoirs, de les rendre complémentaires et de les remettre à niveau.</p> <p>L'abattoir de Saint-Gaudens fait face à une demande croissante de prestations : son tonnage augmente chaque année. Aujourd'hui, l'activité de l'abattoir de Saint-Gaudens arrive quasiment à sa capacité maximale.</p> <p>Afin de permettre le développement de son activité, l'abattoir va faire l'objet de différents travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des bureaux - Aménagement des locaux existants - Démolition et construction d'un local de maintenance - Aménagement des locaux provisoires pour travaux - Quai expédition porc

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Déplacement de la fumière - Cuve pré-tampon de stockage des effluents, amélioration des flux - Aire de manœuvre, déchargement, cheminement piéton et sécurisation - Démolition des murs de clôture - Clôtures et remplacement du portail <p>L'abattoir de Saint-Gaudens permet aux boucheries et aux commerces de bouche installés sur la commune de Saint-Gaudens y compris dans le cœur de ville de proposer à leur clientèle de la viande de qualité et locale.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Structuration de la filière viande pour l'économie locale et pour les paysages commingeois - Amélioration du bien-être animal et des conditions de travail - Maintien d'outils performants et nécessaires pour les éleveurs locaux - Développement des filières courtes
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	Commune de Saint-Gaudens services de l'État Région Département
COÛT TOTAL	7 143 477,70 €
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat France AgriMer : 742 241,60 € Etat – DETR : 218 139 € Région Occitanie : 500 000 € Département de la Haute-Garonne : 900 000 € Agence de l'eau : 159 838,59 €
CALENDRIER	Lancement du projet : 2022 livraison : 2024
INDICATEURS	Achèvement des travaux

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	--	---

FICHE ACTION 43

FAVORISER LE RAYONNEMENT CULTUREL ET TOURISTIQUE

TITRE DU PROJET	Favoriser le rayonnement culturel et touristique
TYPE DE PROJET	Etudes-actions
AXE DE RATTACHEMENT	Axe 2 : favoriser un développement économique et social équilibré Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
LIEN AVEC LES AUTRES PROGRAMMES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i> - Axe n°4 : un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 4 : Revitaliser et dynamiser les coeurs de ville et de village <i>DOO SCoT Comminges</i> - Axe n°1 : un territoire nature remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement ; Orientation n°2 - Axe n°2 : un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée Orientation n°2 <i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i> Action 1.2. Favoriser le rayonnement culturel et touristique Action 2.1. Affirmer l'identité paysagère de la ville <i>Convention ORT Saint Gaudens 2021</i> Axe 2 - Axe 3 - Axe 4 - Axe 5</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Saint-Gaudens, capitale du Comminges, est un lieu d'accueil tant économique que touristique : le centre-ville accueille 7 monuments classés ou inscrits.</p> <p>Ce patrimoine riche, mis en valeur par la ville, permet d'augmenter l'attractivité de la ville.</p> <p>Tout un travail est mis en place par la ville et ses partenaires, dont l'office de tourisme afin de promouvoir l'offre culturelle et touristique locale.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter et développer une offre culturelle de qualité - Développer une véritable stratégie touristique à l'échelle communautaire en mettant en relation les différents sites stratégiques <p>Actions envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réactualiser les supports de communication touristique - Mettre en place un programme de visites de la collégiale - Projet culturel de la ville - Sonorisation événementielle
MAÎTRE D'OUVRAGE	<ul style="list-style-type: none"> - Ville de Saint-Gaudens - Office de tourisme intercommunal

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l’habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l’accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l’espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	--	---

PARTENAIRES LOCAUX	Communauté de communes Comité départemental du tourisme prestataires
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER PREVISIONNEL	2024-25-26
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - Opérationnalité des projets - Augmentation des publics

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	--

FICHE ACTION 35

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS A RAYONNEMENT TERRITORIAL SAINT-GAUDENS OU A PROXIMITE

TITRE DU PROJET	Renforcement des équipements structurants situés dans la ville ou à proximité
TYPE DE PROJET	Action
AXE DE RATTACHEMENT	2. Développement économique et commercial équilibré 5. Accès aux équipements et aux services publics
LIEN AVEC DES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°1 : un territoire de vie solidaire et accessible Orientation stratégique n°2 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 1.3. Renforcer le rôle de services structurants</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>Le parc des expositions du Comminges, situé sur la commune de Villeneuve-de-Rivière (commune voisine à celle de Saint-Gaudens), va faire l'objet de travaux d'extension avec la construction d'un bâtiment ouvert en structure métallique implanté au sud-ouest des bâtiments actuels. Dans une future tranche à réaliser à court terme, des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture. Le parc des expositions accueille de nombreuses manifestations telles que le salon TAF de la région Occitanie, le salon de l'automobile ou le salon international Les Pyrénéennes® qui est une manifestation phare permettant la rencontre entre tous les professionnels de l'agriculture et de l'agroalimentaire avec le public. Ce salon a lieu tous les 3 ans. Ces travaux d'extension du parc des expositions vont favoriser le rayonnement du pôle urbain principal identifié dans le SCoT (Saint-Gaudens, Villeneuve-de-Rivière...).</p> <p>Le parc des expositions est entouré de 3 zones d'activités à vocation artisanale, industrielle et logistique. Le manque de terrains disponibles à l'échelle intercommunale pour accueillir des entreprises de ces secteurs à proximité des échangeurs autoroutiers amène la communauté de communes à requalifier ces trois zones pour n'en former qu'une d'envergure régionale : la Zone d'Activité Occitanie Zone Economique (ZA OZE) Comminges</p>

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	--

	<p>Pyrénées. Le projet de requalification de cette ZA se divise en 6 tranches avec un total de surface à aménager d'environ 32 ha. Les travaux sont prévus durant la période 2024-2026. Ce projet va permettre l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire renforçant ainsi le rôle économique que joue le pôle urbain principal identifié dans le SCoT.</p> <p>La ville de Saint-Gaudens a sur son territoire une aire d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux que la communauté de communes a pour projet d'aménager.</p> <p>La ville de Saint-Gaudens accueille sur son territoire l'Association Commingeaise de Protection Animale (ACPA) qui gère la fourrière / refuge dont la compétence a été transférée de la commune de Saint-Gaudens à la communauté de communes. La fourrière-refuge bénéficie à l'ensemble des communes de l'arrondissement de Saint-Gaudens. Aujourd'hui, la fourrière n'est plus aux normes et ne correspond plus aux besoins actuels. La communauté de communes souhaite donc mettre aux normes et moderniser la fourrière-refuge pour pouvoir accueillir entre 144 et 180 chiens et 100 chats.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité du territoire et son rôle de centralité du Comminges - Adapter les équipements structurants aux besoins actuels pour maintenir un service de qualité - Soutenir l'économie et les emplois locaux
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	Europe Etat Région Département communauté de commune Cagire Garonne Salat communauté de communes Pyrénées Haut-Garonnaises Commune de Saint-Gaudens Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires
COÛT TOTAL	Parc des expositions : 3 443 000 € OZE (2024-2026) : 6 243 972 € Fourrière-refuge : 2 986 353,10 €
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Parc des expositions : <ul style="list-style-type: none"> - Europe FEDER - Etat DETR : 300 000 € - CD31 Contrat de projets territoriaux : 551 284 € OZE (2024-2026) : <ul style="list-style-type: none"> - Région Occitanie : 800 000 € Fourrière-refuge : <ul style="list-style-type: none"> - Europe : 170 000 € - Etat – DETR : 300 000 € par tranches

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	---	--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - CD31 – TR1 2023 : 195 992,32 € - CD31 – TR2 2024 : 489 980, 80 € - CD31 – TR3 2025 : 293 988,48 €
CALENDRIER PREVISIONNEL	Parc des expositions : 2023 – livraison en 2024 OZE : 2024 - commercialisation de la phase 1 prévue pour 2025 Fourrière-refuge : 2023 - 2025
INDICATEURS DE RESULTAT	Achèvement des travaux
ANNEXES	Sans objet

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION 41

PÔLE CAMPUS CONNECTE

TITRE DU PROJET	le pôle campus connecté
TYPE DE PROJET	travaux
AXE DE RATTACHEMENT	axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
LIEN AVEC D'AUTRES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique Orientation 1 : Développer l'offre de formation pour conforter l'emploi locale Orientation 2 : Développer les filières d'avenir et innovante</p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible ; Orientation stratégique n°1 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population Orientation n°3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i></p> <p>Action 1.3. Renforcer le rôle de services structurants</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La ville, en partenariat avec la communauté de communes et la région, a créé en 2020 un pôle d'études universitaires « le campus connecté ».</p> <p>Ce campus connecté permet à des étudiants de poursuivre leurs études post-bac à distance dans un cadre de travail adapté.</p> <p>30 étudiants bénéficient actuellement des services du campus connecté.</p> <p>Cette structure nécessite d'être hébergée dans un lieu adapté à ses activités, dans une perspective de développement, proche du centre-ville.</p> <p>La ville envisage de déménager cette structure dans un lieu proche du centre-ville.</p> <p>Le campus connecté permet également aux étudiants de diminuer les déplacements et de réduire leur impact carbone.</p> <p>Ce campus connecté entre dans la politique menée localement d'augmentation du nombre d'étudiants à Saint-Gaudens et le Comminges, en partenariat avec les établissements scolaires locaux et les entreprises.</p>
OBJECTIFS	<p>Proposer un accueil adapté aux étudiants commingeois qui font leurs études à distance</p> <p>- développer l'attractivité de la ville pour les étudiants</p>
MAÎTRE D'OUVRAGE	Ville de Saint-Gaudens

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

PARTENAIRES	Région Occitanie communauté de communes coeur coteaux du Comminges Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Etablissements d'enseignement supérieur
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	Etat
CALENDRIER	2020 : lancement du campus connecté 2024 : déménagement dans un lieu dédié
INDICATEURS	- augmentation des surfaces dédiées aux étudiants - progression du nombre d'étudiants - ouverture de plages d'accueil plus larges

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION 34

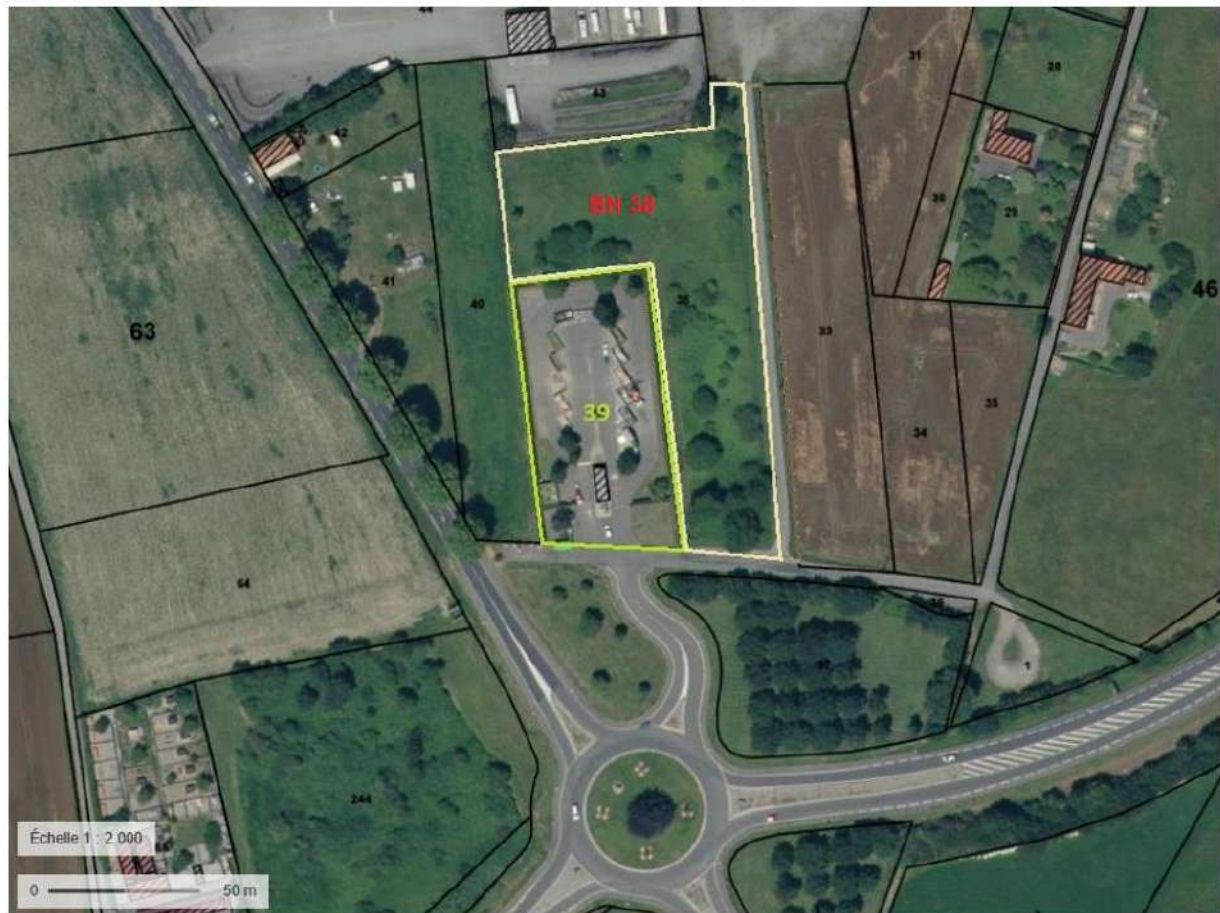
EXTENSION ET REHABILITATION DE LA DECHETTERIE

TITRE DU PROJET	Extension et réhabilitation de la déchetterie
TYPE DE PROJET	Action
AXE DE RATTACHEMENT	5. Accès aux équipements et aux services publics
LIEN AVEC DES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</p> <p>- Axe n°1 : un territoire de vie solidaire et accessible</p> <p>Orientation stratégique n°2 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p>DOO SCoT Comminges</p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <p>Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p> <p>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</p> <p>Action 1.3. Renforcer le rôle de services structurants</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La déchetterie située dans la ville de Saint-Gaudens (parcelle BN 39) a été créée en 1992. Aujourd'hui, elle est arrivée à saturation et est devenue obsolète. La communauté de communes souhaite donc la réaménager, l'adapter aux besoins actuels et aux normes techniques et environnementales en vigueur tout en anticipant l'évolution de la réglementation et des nouvelles filières. A l'horizon 2030, la déchetterie desservira une population estimée à 24 000 habitants. De plus, la ville de Saint-Gaudens ainsi que ses partenaires, sont engagés dans différents dispositifs de revitalisation du centre-ville dont l'un des principaux axes d'intervention correspond à la rénovation de logements en centre-ville permettant d'augmenter l'accueil de la population en centre-ville. Cette hausse de la population engendrera nécessairement un besoin plus élevé en matière de gestion des déchets. Afin de prendre en compte cet accroissement de population, la Communauté de Communes envisage d'étendre la déchetterie à la parcelle la jouxtant (BN 38).</p> <p>Les principaux travaux prévus sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'une plateforme pour le dépôt au sol des déchets verts - La mise en place d'une plateforme modulable pour le dépôt au sol de flux volumineux (gravats, bois ou encombrants) - La création d'une aire couverte dédiée au dépôt des huiles usagées minérales et végétales - La reprise des voieries existantes en haut et bas de quais - La création de nouvelles voieries d'entrées et de sorties pour les usagers et les prestataires

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - La création de l'équipement (local DEEE et DDS, sécurisation des quais) - La construction d'un abri pour engin (type chargeuse) - La mise en conformité de l'installation vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et de la rétention des eaux d'incendie - La remise en état du bâtiment d'accueil existant
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager une installation présentant un caractère innovant en termes d'aspect paysager et de perception physique - Répondre aux exigences maximales en termes de respect de l'environnement et des dernières évolutions législatives - Privilégier la réparation et la réutilisation, le recyclage et la valorisation des déchets - Rendre plus confortable les dépôts et fluidifier/sécuriser la circulation pour les usagers et les prestataires - Accueillir et séparer les déchets en vue de leur recyclage immédiat
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	Etat Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires Conseil Départemental Commune de Saint-Gaudens
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER	Etudes en 2024 Travaux en 2025
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation de la capacité de stockage - création de nouvelle filière de réemploi

Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--



Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat	Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré	Axe 3 : développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées	Axe 4 : aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Axe 5 : constituer un socle de services dans chaque ville
--	--	--	---	--

FICHE ACTION

RELOCALISATION DU CENTRE D'HEBERGEMENT D'URGENCE

TITRE DU PROJET	Relocalisation du centre d'hébergement d'urgence Le relais
TYPE DE PROJET	Recherche d'un local et action
AXE DE RATTACHEMENT	5. Accès aux équipements et aux services publics
LIEN AVEC DES PROGRAMMES ET CONTRATS TERRITORIALISES	<p><i>Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE)</i></p> <p>- Axe n°1 : un territoire de vie solidaire et accessible Orientation stratégique n°2 : adapter les offres des équipements et services de proximité aux besoins de la population</p> <p><i>DOO SCoT Comminges</i></p> <p>- Axe n°5 : un territoire de vie solidaire, innovant et accessible Orientation n°2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines population</p> <p><i>Contrat Bourg Centre Occitanie Pyrénées Méditerranée</i></p> <p>Action 1.3. Renforcer le rôle de services structurants</p>
DESCRIPTION GENERALE	<p>La communauté de communes héberge actuellement l'association ADES Europe qui accueille et accompagne les enfants, adolescents et adultes dans le domaine de la protection de l'enfance et de l'urgence sociale. Le local actuel présente des désordres importants qui ne permettent plus à l'association d'exercer ses missions dans de bonnes conditions : le bâti est dégradé sans possibilité d'aménagement.</p> <p>Afin d'assurer la continuité du service, la communauté de communes a pour projet de relocaliser l'association. La communauté de communes est en train d'acquérir un local pouvant abriter ce centre d'hébergement. Des travaux d'aménagement sont à prévoir.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'activité de l'association ADES Europe à Saint-Gaudens - Améliorer la qualité d'accueil, d'hébergement et de sécurité des bénéficiaires
MAÎTRE D'OUVRAGE	Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges
PARTENAIRES	Commune de Saint-Gaudens
COÛT TOTAL	
COFINANCEMENTS PREVISIONNELS	
CALENDRIER	
INDICATEURS	<p>Achèvement des travaux</p> <p>Ouverture au public</p>

ANNEXE 5

Fiche de poste directrice de projet

FICHE DE POSTE DIRECTEUR DE PROJET ACV 2023-2026

Niveau d'études : Bac +4/5

Niveau d'expérience : Tous niveaux d'expérience acceptés

Définition du poste

La directrice de projet Action Cœur de Ville pilote l'élaboration et la mise en œuvre du projet de revitalisation du cœur de ville, sous l'autorité du maire et des élus. Elle a également en charge le pilotage des autres contrats (ORT, OPAH-RU, bourg-centre et contrat de ville), dans une logique de complémentarité et d'articulation entre le projet de ville et les contractualisations.

Rattachée à la direction générale des services, afin que la direction de projet ait les capacités nécessaires d'animation des différents services, elle travaille de façon transversale, tant sur le plan stratégique que sur des actions opérationnelles.

Elle a une mission d'Organisation, de Pilotage et de Coordination des actions retenues dans le projet du territoire. Elle a également en charge la communication du dispositif et des actions engagées ainsi que la mise en œuvre d'une démarche participative auprès des acteurs impliqués et des habitants.

Description du territoire

La directrice de projet intervient sur le territoire de la ville de Saint-Gaudens, plus particulièrement

à l'intérieur des périmètres identifiés ;

Elle fait également le lien avec les autres bourg-centres de la communauté de communes : Aurignac, Boulogne-sur-Gessel'Isle en Dodon et Montréjeau. Ces bourg-centres sont également engagés dans Petite Ville de Demain.

Descriptif des missions

- Participer à la conception ou à l'actualisation du projet de territoire et définir sa programmation
 - Réaliser un état des lieux des documents stratégiques et études déjà réalisées au niveau local, et définir les besoins d'ingénieries (études, expertises, ...) nécessaires sur les thématiques du programme ;
 - Identifier, mobiliser et coordonner les expertises nécessaires en s'appuyant sur les partenaires nationaux et locaux du programme ACV ;
 - Elaborer le plan d'action de la ville en lien avec les services concernés et les élus référents, en cohérence avec les documents stratégiques locaux ;
 - Concevoir et rédiger l'ensemble des documents qui sont destinés à être contractualisés (avenant ACV/ORT, convention OPAH- RU).
- Mettre en œuvre le programme d'actions opérationnel,
 - Impulser et suivre l'avancement opérationnel, technique et financier des opérations en lien avec les référents des partenaires de la ville,

- Gérer le budget global du programme (dépenses et recettes), son articulation au plan prévisionnel d'investissement, aux budgets annuels, à l'exécution des marchés, aux demandes de subventions
 - Assurer l'articulation de l'ensemble des initiatives thématiques ou sectorielles pertinentes sur le territoire avec le projet ACV, en particulier pour la réalisation des trois grandes transitions poursuivies par le programme : transition écologique, transition démographique, résilience économique.
- Organiser le pilotage et l'animation territoriale du programme en interne et avec les partenaires,
 - Concevoir et animer la gouvernance locale du programme en interne à la collectivité (mise en place et animation d'une équipe projet) et avec les partenaires du programme (comité de projet local semestriel, comité technique,)
 - Mettre en place des actions de communication, de concertation et de co-construction auprès des habitants/usagers et partenariats locaux
- Evaluer le programme
- Contribuer à la mise en réseau nationale et locale
 - Contribution aux instances de mise en réseau des directeurs/directrices de projet, au niveau local comme national
 - Interlocuteur privilégié de la direction nationale du programme ACV, le/la titulaire du poste est responsable de la bonne tenue des outils de suivi, reporting et évaluation du programme dans la ville. Il/Elle bénéficie à ce titre de l'accès à la plateforme collaborative des directions de projet ACV ainsi qu'aux événements, offres et formations qui leurs sont proposés.

Profil recherché

- Connaissances :
 - institutions et fonctionnement des collectivités territoriales
 - acteurs, procédures d'aménagement et modalités de financement des opérations techniques
 - pilotage et conduite de projet complexes
 - évaluation
- Savoir faire :
 - Capacités d'analyse, de synthèse et rédactionnelles
 - Doté d'un relationnel aisé : qualités de dialogue, de gestion et management de projets ; facultés partenariales, à l'aise avec les techniques d'animation, concertation
 - Force de proposition, de disponibilité et d'engagement pour obtenir des résultats
- Savoir être :
 - Esprit d'équipe et travail d'équipe
 - Organisation, rigueur, réactivité, discernement
 - Capacité d'adaptation
 - Capacités de négociation

Formation / Expérience :

- Formation supérieure en aménagement, urbanisme, habitat, développement local ou architecture

- Expérience confirmée dans la conduite de projets d'aménagement et/ou de projets complexes
- Permis B valide
- Cadres d'emplois (A) d'attaché territorial ou ingénieur

ANNEXE 6

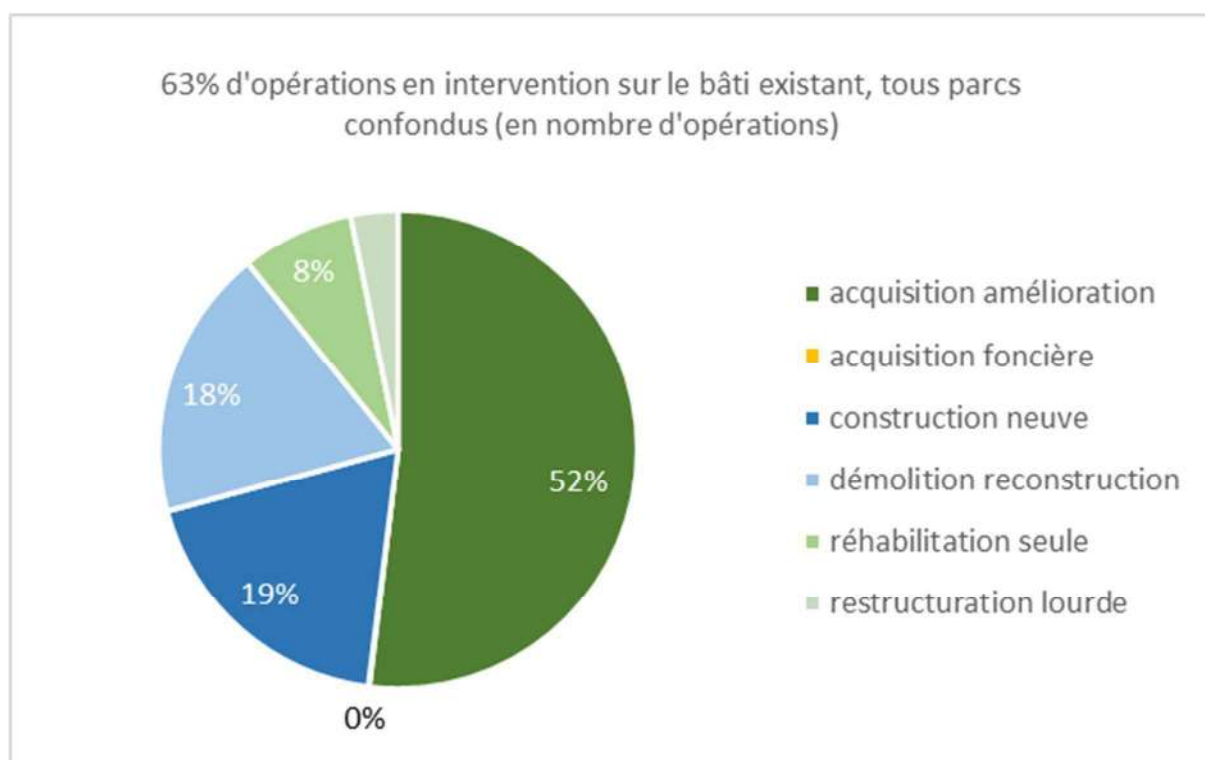
Bilan Action Logement

Annexe :

Bilan 2018-2022 Action Logement

<https://www.calameo.com/read/0071184410a7ecf9e39cd>

Les produits de financement Action Cœur de Ville d'Action Logement ont permis sur la phase 2018-2022 du programme d'accompagner des opérations de logement majoritairement sur le bâti existant (63%) tel que détaillé ci-dessous.



Les financements évoluent pour accompagner la trajectoire bas carbone des maitres d'ouvrage et rehausser les exigences environnementales des projets en amplifiant l'accent déjà mis sur l'intervention sur le bâti existant.