

**BOURGS-CENTRES OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE**

**Commune de Bagnères-de-Luchon**

**Communauté de Communes Pyrénées Haut-Garonnaises**

**PETR Comminges Pyrénées**

**Contrat 2<sup>ème</sup> génération**

**2022 / 2028**



**Entre,**

Le Conseil Régional Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, représenté par Carole DELGA, sa Présidente,

Le Conseil Départemental de Haute-Garonne, représenté par Sébastien VINCINI, son Président,

Le PETR Comminges Pyrénées, représenté par François ARCANGELI, son Président,

La Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises, représentée par Alain PUENTE, son Président,

La Commune de Bagnères-de-Luchon, représentée par Éric AZÉMAR, son Maire,

**Vu** le Code Général des Collectivités Locales,

**Vu** les délibérations N°CP/2016-DEC/11.20 et N°CP/2017-MAI/11.11 de la Commission Permanente du 16 décembre 2016 et du 19 mai 2017 du Conseil régional Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, relatives à la mise en œuvre de la politique régionale pour le développement et la valorisation des territoires

**Vu** la délibération N°2020/AP-NOV/03 de l'Assemblée Plénière du Conseil régional du 19 novembre 2020, relative au Plan de Transformation et de Développement – Green New Deal

**Vu** la délibération N°2021/AP-MARS/14, de l'Assemblée Plénière du Conseil régional Occitanie du 25 mars 2021 relative à la mise en œuvre de la deuxième génération des Contrats Territoriaux Occitanie et pour la période 2021-2022 / 2027

**Vu** la délibération N°2021/AP-MARS/14, de l'Assemblée Plénière du Conseil régional Occitanie du 25 mars 2021, du Conseil Régional Occitanie, relative à l'articulation et à la complémentarité avec le programme « Petites Villes de Demain » initié par l'État

**Vu** la délibération N° 2021/AP-DEC/07 de l'Assemblée Plénière du Conseil Régional Occitanie du 16 décembre 2021, relative aux orientations et principes pour la nouvelle génération de politique contractuelle territoriale Occitanie 2022-2028

**Vu** la Délibération N°AP/2022-06/10 de l'Assemblée Plénière du Conseil Régional Occitanie du 30 juin 2022 relative à l'approbation du Contrat de Plan État-Région Occitanie (CPER) 2021-2027 et en particulier son volet territorial

**Vu** la délibération N° AP/2022-06/08 de l'Assemblée Plénière du Conseil Régional Occitanie du 30 juin 2022 relative à l'adoption du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (Sraddet) – Occitanie 2040

**Vu** la délibération n°CP/2023-07/12.05 de la Commission Permanente du 07/07/2023 du Conseil Régional Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, approuvant le Contrat Territorial Occitanie du PETR Pays Comminges Pyrénées pour la période 2022-2028

**Vu** les délibérations de la Commune de Bagnères-de-Luchon en date du 28/02/2020, du 11/04/2023 et du 12/02/2024,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Pyrénées Haut Garonnaises en date du 07/03/2024,

**Vu** la délibération du PETR Pays Comminges Pyrénées en date du 17/10/2023

**Vu** la délibération n° 289051 de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 08/03/2023 et n°12059 de la Commission Permanente du 26/03/2024,

**Vu** la délibération n° CP/2024-03/12.04 de la Commission Permanente du 01/03/2024 du Conseil Régional Occitanie /Pyrénées-Méditerranée, approuvant le Contrat Cadre Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées Méditerranée de la Commune de Bagnères-de-Luchon,

Il est convenu ce qui suit :

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 2 : CONTEXTE ET ENJEUX</b> .....	<b>7</b>
Présentation de la commune de Bagnères-de-Luchon et son identité territoriale .....	7
Présentation de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises et de sa structuration territoriale .....	8
Caractéristiques socio-démographiques de Bagnères-de-Luchon .....	10
a. Population et emploi .....	10
b. Habitat .....	11
c. Commerces et tourisme .....	13
d. Mobilité .....	14
e. Équipements publics : sports, santé, jeunesse .....	15
<b>ARTICLE 3 : LA STRATÉGIE ET LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION</b> .....	<b>16</b>
<b>Les fiches actions</b> .....	<b>17</b>
Axe n°1 : Proposer une offre habitat abordable et moderne en cœur de ville .....	17
Axe n°2 : Commerces et artisanat, acteurs principaux du développement économique du territoire .....	17
Axe 3 : Se déplacer en territoire montagneux et rural et vers un tourisme décarboné.....	17
Axe 4 : Améliorer le cadre de vie, l'accueil touristique et renforcer les liens sociaux.....	18
<b>ARTICLE 4 : LES MESURES OPÉRATIONNELLES DU CONTRAT BOURG CENTRE</b> .....	<b>19</b>
<b>ARTICLE 5 : LES PARTENAIRES</b> .....	<b>19</b>
Article 5-1 : Articulation et complémentarité du Projet de développement et de valorisation avec la stratégie de développement .....	19
Article 5-2 : Modalités d'intervention et contributions.....	21
Article 5-3 : Articulation et complémentarité avec le programme « Petites Villes de Demain » ..	22
<b>ARTICLE 6 : ARTICULATION ET COMPLÉMENTARITÉ DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION AVEC LA STRATÉGIE ET LES MODALITÉS D'INTERVENTION DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE</b> .....	<b>23</b>
Article 6-1 : Priorités départementales dans les politiques contractuelles .....	23
Article 6-2 : Dispositifs spécifiques d'intervention du département de la Haute-Garonne dans le cadre du présent contrat.....	24
<b>ARTICLE 7 : AXES PRIORITAIRES ET MODALITÉS D'INTERVENTION DE LA RÉGION</b> .....	<b>24</b>
<b>ARTICLE 8 : GOUVERNANCE</b> .....	<b>29</b>
<b>ARTICLE 9 : DURÉE</b> .....	<b>30</b>
<b>SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS DE BAGNÈRES-DE-LUCHON</b> .....	<b>32</b>

<b>Annexe 1 : LES FICHES ACTIONS.....</b>	<b>37</b>
<b>Annexe 2 : PROGRAMME PLURI-ANNUEL 2024-2026 .....</b>	<b>38</b>

## PRÉAMBULE

### **Une politique territoriale renouvelée en déclinaison du Pacte Vert Occitanie.**

La politique contractuelle territoriale a pour objectif d'accompagner chaque territoire au regard de sa spécificité, pour que chacun d'eux participe aux dynamiques régionales et s'inscrive dans la mise en œuvre des transitions et de la transformation de notre modèle de développement, des dynamiques impulsées par le PACTE VERT.

### **Le rééquilibrage territorial au cœur de l'ambition régionale**

Dès 2017, dans le cadre de la nouvelle politique régionale territoriale d'Occitanie, la Région a voulu porter une attention particulière aux petites villes et bourgs-centres dans les zones rurales ou péri-urbaines qui jouent un rôle essentiel de centralité et d'attractivité au sein de leur bassin de vie et constituent des points d'ancrage pour le rééquilibrage territorial. En effet, ces dernières doivent pouvoir offrir des services de qualité pour répondre aux attentes des populations existantes et nouvelles dans les domaines des services aux publics, de la création d'emplois, de l'habitat, de la petite enfance, de la santé, de l'accès aux commerces, des équipements culturels, sportifs, de loisirs...

C'est ainsi que près de 450 contrats **Bourgs-Centres Occitanie ont été conclus entre 2018 et 2021.**

Sur la base de l'expérience acquise lors de la première génération des Contrats Territoriaux Occitanie et Contrat Bourgs-Centres Occitanie, lors de ses Assemblées Plénières des 25 mars et 16 décembre 2021, la Région a adopté les principes d'une politique territoriale 2022-2028 visant à impulser et à accélérer l'engagement des territoires vers une région plus inclusive, à énergie positive et répondre ainsi aux enjeux prioritaires identifiés par le PACTE VERT Occitanie, fondement des politiques publiques régionales, qui repose sur trois piliers :

- La promotion d'un nouveau modèle de développement, sobre et vertueux, porteur de justice sociale et territoriale, conciliant excellence et soutenabilité ;
- Le rééquilibrage territorial ;
- L'adaptation et la résilience face aux impacts du changement climatique.

En cohérence avec les priorités d'aménagement portées dans le projet de Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires - SRADDET Occitanie 2040 et les mesures de transformation définies par le PACTE VERT, la Région souhaite mettre en œuvre une nouvelle génération de la politique contractuelle territoriale qui a vocation à traduire, au niveau de chaque Territoire de Projet, une ambition collective : faire évoluer notre société vers un modèle plus juste et plus durable.

Dans ce nouveau cadre, la dynamique des Contrats Bourgs-Centres est poursuivie et approfondie pour la période 2022-2028.

Le partenariat qui a été mis en place lors de la précédente génération de Contrats Bourgs-Centres Occitanie, notamment avec les services de l'État, l'Établissement Public Foncier Occitanie, les CAUE d'Occitanie et tout autre partenaire souhaitant s'associer à la démarche, sera poursuivi et renforcé.

## ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le présent Contrat Bourgs-Centres Occitanie a pour but d'organiser la mise en œuvre du partenariat entre la Région Occitanie – Pyrénées-Méditerranée, le département de la Haute-Garonne, la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises, le PETR Comminges Pyrénées et la commune de Bagnères-de-Luchon, en y associant les services de l'État, le CAUE etc.

Il a également pour objectif d'agir pour **soutenir les fonctions de centralité et l'attractivité de la commune de Bagnères-de-Luchon**, ainsi que la qualité du cadre de vie des habitants, notamment dans les domaines suivants :

- le développement de l'offre d'habitat
- la structuration d'une offre de services diversifiée et de qualité ;
- l'amélioration des conditions d'accès à la santé publique pour tous ;
- le maillage des infrastructures de mobilité ;
- le développement de l'économie et de l'emploi ;
- la valorisation des spécificités locales – patrimoine naturel, architectural et culturel.

Il a par ailleurs vocation à s'inscrire en complémentarité avec le programme « Petites Villes de Demain » initié par l'État. Le présent Contrat Bourg Centre Occitanie doit s'inscrire en cohérence avec le Contrat Territorial Occitanie du PETR Pays Comminges Pyrénées, dont il est un sous-ensemble.

Lorsqu'ils concernent des communes Bourgs-Centres mitoyennes, tous les contrats doivent faire l'objet d'une démarche coordonnée, tant en termes de contractualisation (avenant ou nouveau contrat) que d'approche programmatique (Programme pluriannuel du contrat Bourgs-Centres et Programme Opérationnel Annuel du Contrat Territorial Occitanie).

## ARTICLE 2 : CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation de la commune de Bagnères-de-Luchon et son identité territoriale



La ville de Bagnères-de-Luchon, traditionnellement qualifiée de « Reine des Pyrénées », se situe à l'extrême sud du département de la Haute-Garonne (31), au cœur des Pyrénées. Elle fait partie de l'arrondissement de Saint-Gaudens. La ville est le chef-lieu du Canton de Luchon regroupant 132 communes. **Elle est la ville la plus peuplée de la Communauté de Communes des Pyrénées Haut-Garonnaises** (2 222 habitants) et constitue **le pôle urbain de centralité et de bassin d'emploi du Sud du PETR Comminges Pyrénées**.

La commune détient une identité typiquement pyrénéenne. Elle est caractéristique des villes d'eau du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle, aux influences architecturales variées. En effet, les vertus thermales des eaux de Luchon sont connues dès le 1<sup>er</sup> siècle av. J.-C. par les Romains. Ces derniers fondent la ville et développent les Thermes. Dès 1762, sous l'impulsion d'Antoine Mégret, une route carrossable relie Luchon à Gourdan en suivant le tracé de l'ancienne voie romaine. Il réalise l'avenue qui porte aujourd'hui son nom « allée d'Étigny ».

Luchon devient à partir du XIX<sup>e</sup> siècle une station thermale à la mode avec sa trilogie Thermes, hôtels, Casino (1880) ainsi que ses parcs paysagers et l'arrivée du train (1873).

La commune s'est développée **au pied de la station de ski Superbagnères**, lieu de vie avec panoramas d'exception et espaces préservés. Principalement basée sur une économie présentielle (liée à sa forte activité touristique), Luchon dispose de nombreuses activités sportives et de loisirs adaptées à toutes les saisons.

La ville s'organise en plusieurs zones avec des caractéristiques d'aménagement et des dynamiques différentes :



- **Zone Ouest** : elle rassemble une zone résidentielle aérée située entre l'avenue Jean-Jaurès et la D618, puis se densifie dans le quartier situé autour de la place Rouy pour former un ensemble de petites ruelles anciennes, fréquentées les jours de marché et en saison touristique ;
- **Zone Nord** : elle s'étend depuis le rond-point de la Lionne jusqu'à la commune de Moustajon et est plus éparse. On y retrouve quelques logements. Il s'agit surtout de friches et de la gare de Luchon. Entre la D125 et la Pique se trouvent également des infrastructures telles que l'aérodrome, le cynodrome ainsi que le lac de Badech qui constitue un lieu de promenade et de rencontres ;
- **Zone Est** : elle correspond à la zone comprise entre l'allée d'Étigny et la Pique, rassemblant de nombreuses résidences ainsi que d'anciennes bâtisses, dont plusieurs hôtels et maisons de maître, avec jardins et longues avenues bordées d'arbres. On y retrouve le bâtiment de l'ancien Casino et son parc, le lycée, le collège ainsi que la villa Ramel et ses jardins ;

**Zone Sud** : elle constitue une zone de transition entre la partie urbaine et la partie montagnaise, moins dense. Elle s'ouvre sur les vallées du Venasque et du Lys avant d'arriver au col du Portillon qui mène tout droit vers l'Espagne.

## Présentation de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises et de sa structuration territoriale

Créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 en application de la loi NOTRe, la **Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises (CCPHG)** est issue de la fusion de trois intercommunalités : Saint-Béat, le Haut-Comminges et le Pays de Luchon. La population est répartie entre 76 communes, rassemblant un total de 15 541 habitants pour 7 623 ménages, se concentrant principalement dans le nord et le sud du territoire ainsi que le long des axes de communication.

**L'ensemble des communes est considéré comme peu dense ou très peu dense.** Aucune commune de densité intermédiaire n'est présente. Parmi les 76 communes de la CCPHG, 51 d'entre elles sont peu denses (représentant 59.11% de la surface du territoire) et les 25 restantes sont très peu denses (40.89% de la surface). Cette composition rurale et montagnarde participe à l'enclavement du territoire.

La CCPHG est un territoire rural qui s'étend sur 637,4 km<sup>2</sup> où les deux tiers du territoire sont des zones de montagne avec le point le plus bas à 400 mètres (plaine de Garonne) et le point culminant à 3 222 mètres (Pic de Perdiguère).



Source : Rapport d'activité 2019, CCPHG

Les **Pyrénées Haut Garonnaises** constituent un territoire aux paysages variés, entre piémont et hautes montagnes, traversées par de nombreux cours d'eau dont deux majeurs, la Pique et la Garonne.

Avec son patrimoine naturel et historique remarquable, ses **Grands Sites labélisés, Saint-Bertrand-Valcabrère et Luchon**, ses stations de ski et ses lieux touristiques, les **Pyrénées Haut Garonnaises** offrent une qualité de vie certaine dans un environnement préservé et authentique.

Parmi ses communes, trois sont identifiées éligibles au dispositif Bourgs-Centres : Saint-Béat-Lez, Barbazan et Bagnères-de-Luchon.

Ajouté à cela, quatre communes bénéficient du label « Village d'Avenir » : Cierp-Gaud, Marignac, Gourdan-Polignan et Saint-Béat-Lez, valorisant ainsi le rôle de pôle relais que constituent ces communes, notamment **avec l'arrivée future du train Montréjeau/Gourdan-Luchon**. La réouverture de la ligne ferroviaire est prévue pour 2025.

Elle s'accompagnera de la première expérimentation d'un train à hydrogène portée par la **Région Occitanie**. Il desservira les **cinq gares de Montréjeau-Gourdan-Polignan, Loures-Barbazan, Saléchan-Siradan, Marignac-Saint-Béat-Lez et Bagnères-de-Luchon**. Un écosystème hydrogène (production, distribution et usages) sera également développé sur le territoire.

En complément, pour la période 2024-2028, la CCPHG et ses élus s'engageront dans de nombreux projets complémentaires au train :

- La création de **Pôles d'Échanges Multimodaux (PEM) dans les futures gares desservies par le train** afin de proposer des moyens de mobilité adaptés à tous les types de public (habitants, jeunes actifs, familles, saisonniers, télétravailleurs, touristes...) ;
- Le développement et l'amélioration des trajets touristiques et pendulaires : **AMI Avenir Montagnes Mobilités dont la CCPHG est lauréate depuis novembre 2022 ;**
- Le développement du **Transport à la Demande (TAD)**, en partenariat avec la **Région Occitanie**, avec **quatre lignes en service** sur le territoire au départ de Gourdan-Polignan et de Saint-Béat. **Deux lignes supplémentaires** autour de Luchon entreront en service en 2023 ;
- La **création d'un tiers-lieu** (développer le coworking, des espaces pour le télétravail, point d'information touristique, vente de produits locaux...) dans la gare de Luchon. Ce projet serait l'un des moteurs à la réflexion d'une stratégie économique intercommunale (voire à l'échelle du Pays) ainsi qu'à maintenir et à renforcer l'offre des services et des équipements sur le territoire.

## Caractéristiques socio-démographiques de Bagnères-de-Luchon

### a. Population et emploi

La population de Luchon s'élève à 2 222 habitants (INSEE 2021), soit 14,3% de la population totale des Pyrénées Haut-Garonnaises réparties de la manière suivante :

- 8,2% entre 0 et 14 ans ;
- 11,5% entre 15 et 29 ans ;
- 10,6% entre 30 et 44 ans ;
- 20,4% entre 45 et 59 ans ;
- 49,3% de plus de 60 ans.

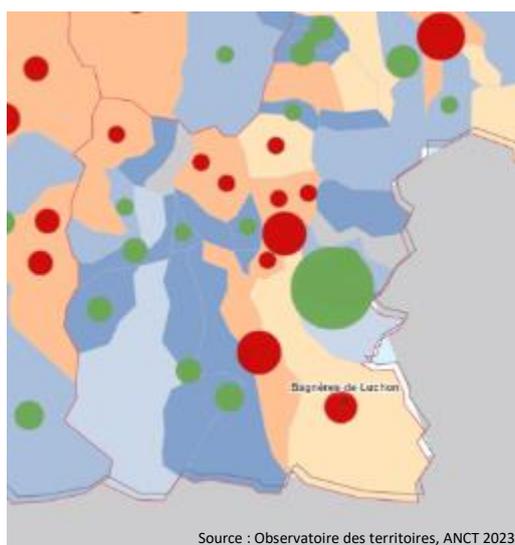
Ce nombre peut augmenter jusqu'à 12 300 habitants pendant les hautes saisons.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	4 123	3 484	3 498	3 094	2 900	2 600	2 445	2 222
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	78,1	66,0	66,3	58,6	54,9	49,2	46,3	42,1

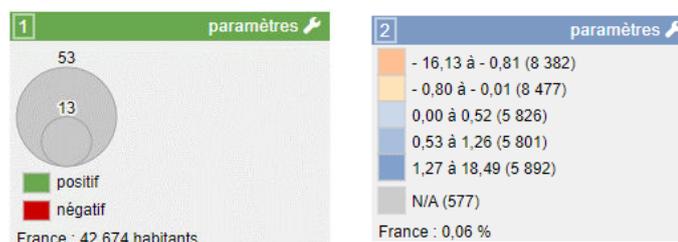
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales

Comme dans la majorité des communes rurales, Luchon connaît une baisse constante de sa population permanente.

Cette **tendance se confirme dans le diagnostic du SCoT Pays Comminges Pyrénées** et d'après les données de l'Observatoire des Territoires. La **baisse démographique s'explique par un taux de natalité négatif** depuis les années 1960 et qui s'est accéléré au début des années 2000. S'ajoute à cela un **vieillessement de population avec 49.3% de plus de 60 ans et un taux de mortalité qui augmente**. Bien que le vieillissement de la population soit un phénomène général dans les communes rurales et notamment pyrénéennes, Luchon est, en comparaison avec d'autres villes pyrénéennes, une ville plus « âgée » avec 45,5% de retraités. Cette **représentation élevée des retraités s'explique en partie par le caractère thermal de la ville et les retraités « nouveaux arrivants »** qui viennent profiter du cadre de vie de Luchon, ainsi que de l'installation définitive de personnes possédant une résidence secondaire dans la commune. Ce vieillissement significatif de la population **impacte la composition des ménages**. En effet, 78,2% des habitants de la commune vivent dans un ménage de 1 à 2 personnes (couples sans enfants et ménage d'une personne).



De surcroît, ces variations négatives sont impactées par un solde migratoire négatif.



Légende : Variation annuelle de la population due au solde migratoire apparent (1) et taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire apparent (2).

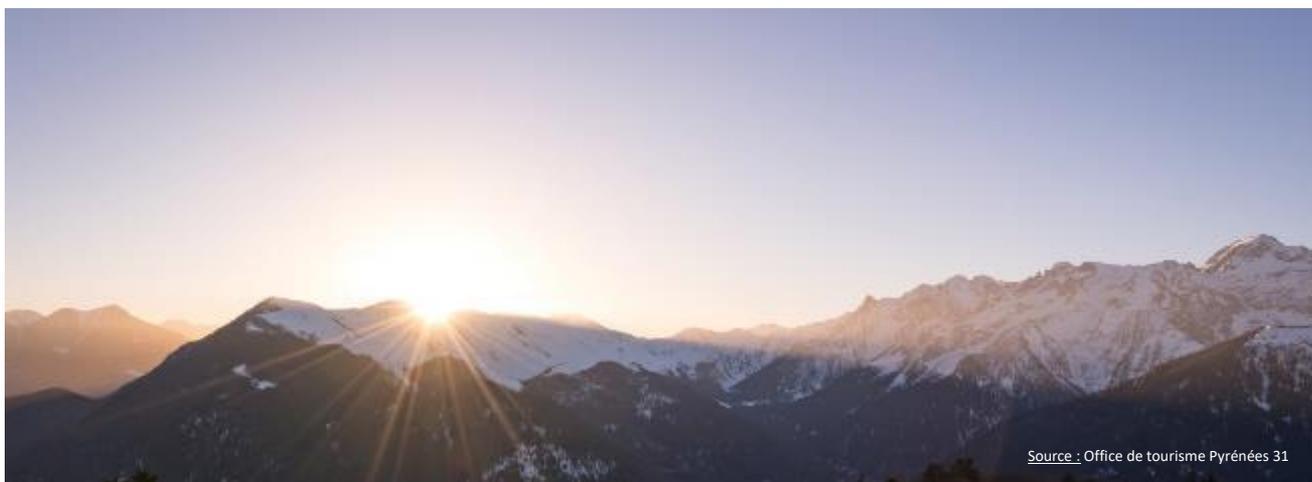
Enfin, cette baisse démographique s'explique par le départ des 18-25 ans, avec **les étudiants qui rejoignent les métropoles**, et des +25 ans, avec un retour à l'emploi sur le territoire complexe, car **les jeunes actifs peinent à trouver des postes à responsabilité et/ou opportunités correspondant à leur formation**.

**Bagnères-de-Luchon reste néanmoins le bassin de vie et d'emploi le plus important du sud de la Haute-Garonne.** En effet, la commune concentre à elle seule 1 636 emplois (salariés ou non-salariés). On compte 76,2 % d'actifs entre 15 et 64 ans, dont 67,3% ayant un emploi et 8,9% de chômeurs. L'essentiel de l'emploi luchonnais est concentré dans les commerces, les transports et services divers (47%) puis dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (40,3%). **L'économie est principalement présente** du fait des nombreux emplois liés au tourisme (restauration, hôtellerie, activités de montagne, ski...).

Cependant, **la plupart des emplois, étant donné leur spécificité saisonnière, restent des contrats précaires** (mi-temps, périodes de l'année sans activité...) où la demande de ces emplois diminue. Ces dynamiques démographiques peuvent bouleverser durablement la structure de la population avec une évolution négative du nombre d'actifs sur le territoire.

Avec l'arrivée du futur train et l'attractivité démographique du département de la Haute-Garonne, ces chiffres sont à nuancer. D'après le scénario d'évolution réalisé par l'Insee le 24 novembre 2022, **l'Occitanie serait la seule région de France Métropolitaine bénéficiant d'une croissance démographique continue pour les cinquante prochaines années** avec + 824 000 habitants dont 376 000 en Haute-Garonne.

Par ailleurs, le travail mené par la Région Occitanie et l'État sur la revitalisation des centres-bourgs dans le Comminges pourrait **agir sur les leviers d'attractivités des pôles structurants de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises** comme Gourdan-Polignan, Saint-Béat-Lez, Cierp-Gaud, Marignac et Bagnères-de-Luchon. Les **nouvelles formes de travail et le desserrement métropolitain permettrait aux nouvelles populations de s'installer sur le territoire** des Pyrénées Haut-Garonnaises, tout en assurant le maintien des services essentiels.

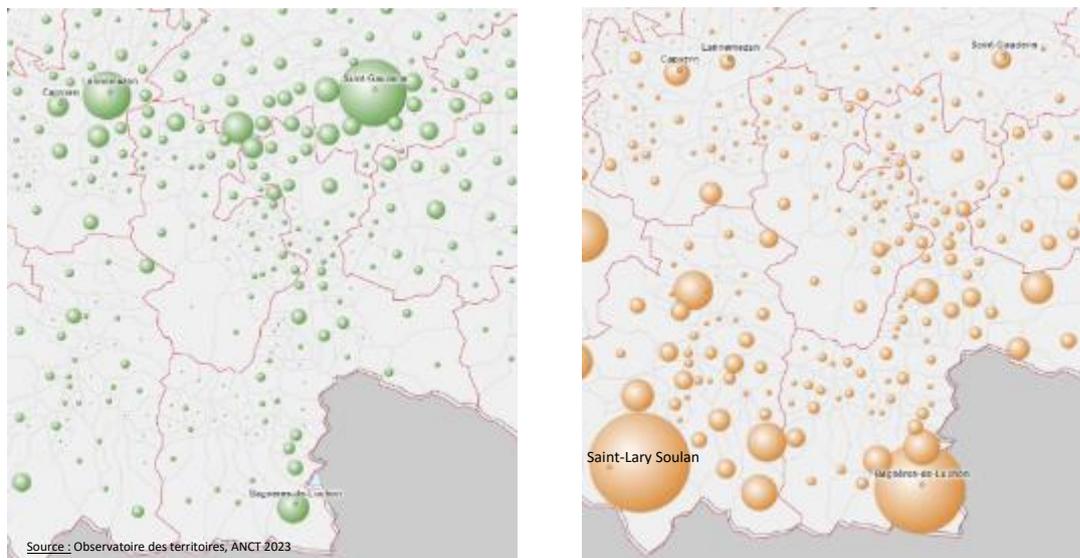


## **b. Habitat**

D'après les données de l'INSEE, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, **Bagnères-de-Luchon compte 5 235 logements** (28,90 % des logements de la CCPHG) dont 1 216 résidences principales (15,9% des RP de la CCPHG et 22,8% des RP de la commune), 3 673 résidences secondaires (38,8% des RS de la CCPHG et 69% des RS de la commune) et 436 logements vacants (33.5% des LV de la CCPHG et 8.2% des LV de la commune). Environ 20% des habitations sont des maisons et 80% des appartements. **À noter que sur les 76 communes de la Communauté de Communes, Bagnères-de-Luchon est l'unique commune de l'EPCI qui dépasse le seuil des 1 000 logements en 2022.**

**Ces chiffres témoignent en partie d'un parc immobilier vieillissant et vacant la majeure partie de l'année.** Ces tendances se sont confirmées lors du recensement de la population de décembre 2021 – février 2022 et du questionnaire réalisé entre octobre et décembre 2022 dans le cadre du diagnostic *Petites Villes de Demain*.

Les logements sont désuets, voire vétustes et insalubres. De plus, **l'offre de logement ne répond pas à la demande actuelle** : ils sont trop étroits, ne pouvant pas accueillir de familles et trop onéreux pour les saisonniers et jeunes actifs.



On observe, sur les cartes ci-dessus, à l'échelle des EPCI, la répartition des résidences principales et secondaires du territoire. En vert, sont représentées les résidences principales dans la Communauté de Communes et EPCI limitrophes. En orange sont représentées les résidences secondaires. On observe que **Bagnères-de-Luchon concentre le taux le plus élevé de sa Communauté de Communes, voire du Comminges**. Cela se traduit par le fait que **Bagnères-de-Luchon est une station de montagne, thermale et une ville touristique**. À titre de comparaison, on remarque que Saint-Lary-Soulan qui partage des caractéristiques similaires avec Luchon présente également un nombre élevé de résidences secondaires (4 686 logements).

En parallèle, le **nombre de logements vacants subit une forte hausse** depuis les années 2015, passant de 164 logements en 2014 à 436 en 2022 (+63,4%). Les logements laissés vacants sont pour la plupart situés dans le centre-bourg en raison de l'âge du parc du logement. **La réhabilitation de ces logements est un enjeu fondamental pour préserver la valeur patrimoniale de ces derniers**. De plus, la commune **possède peu de foncier constructible disponible au vu de ses zones à risques** (cf. Plan de Préventions des Risques Naturels Prévisibles de Bagnères-de-Luchon, mai 2000). Cette contrainte incite davantage à la rénovation et la mise aux normes des logements existants.

Avec une **prédominance de la maison individuelle**, le territoire communal est marqué par de l'habitat individuel de grande taille avec des habitations de quatre pièces ou plus. On note également la faible représentation des logements d'une et deux pièces (18,5% des RP) par rapport aux logements de quatre, cinq pièces et plus (55,1% des RP). **Avec une faible offre de logements à l'année et de logements de types 1 et 2 sur son territoire, la commune ne peut répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel des ménages**. Effectivement, les petites superficies peuvent être une réponse à différentes étapes de ce parcours. Ces logements concernent majoritairement les jeunes actifs ainsi que les personnes âgées qui ne souhaitent plus rester dans leur logement, souvent devenu trop grand lorsque les enfants sont partis. Les jeunes couples sans enfant peuvent également être à la recherche de petites surfaces pour s'installer sans créer un déséquilibre trop important dans leur budget. De même, ce type de logements est particulièrement adapté aux travailleurs saisonniers recherchant un logement temporaire.

A Bagnères-de-Luchon, un grand nombre d'habitations ont été construites avant 1970. Parmi les 1 216 résidences principales du territoire, on en dénombre 15,6% datant d'avant 1919, 14,3% de 1919 à 1945 et 30,3%

de 1946 à 1970 pour un total de 60,3%. Cela représente au moins 732 logements n'ayant pas été soumis à une réglementation thermique (la réglementation thermique a été instaurée en 1974). **Ainsi, le parc ancien pose des problématiques de dégradation et de rénovation énergétique.** Les besoins d'intervention seront différents selon le bâti et selon la période. Bien que le parc de logements relève d'un patrimoine historique certain, il s'avère peu adapté aux modes de vie actuels. Toutes ces analyses sont le reflet des différentes dynamiques résidentielles qui sont à l'œuvre sur le territoire. Cependant, malgré ces constats, les prix au mètre carré continuent d'augmenter témoignant de l'attractivité certaine de Luchon. En effet, le prix moyen à l'achat du mètre carré est de 1 859 €/m<sup>2</sup> en 2022 en d'environ 2 200 €/m<sup>2</sup> en 2023.

À l'échelle de la commune, l'hébergement non marchand tient une grande importance puisqu'en 2022, **69% des logements sont des résidences secondaires ou occasionnelles.** Il s'agit du **taux le plus élevé dans le PETR du Pays Comminges Pyrénées** démontrant la **particularité touristique du territoire.** D'après les données de l'INSEE, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, Bagnères-de-Luchon compte sur son territoire (Luchon et communes limitrophes) :

- 16 hôtels avec un total de 446 chambres. Parmi les 18, 6 sont 2\*, 3 sont 3\*, 1 est 4\* et les 6 restants sont non classés ;
- 3 campings avec au total 192 emplacements. 2 sont 2\* et le dernier est 3\* ;
- Une aire de stationnement pour camping-cars (entrée du Lac de Bادهch) ;
- 3 hébergements collectifs avec au total 386 lits. 2 sont des résidences de tourisme (336 lits) et le dernier est une auberge de jeunesse (50 lits).

### c. Commerces et tourisme



Bagnères-de-Luchon a l'avantage d'avoir un tissu associatif et commercial très dense bien que la commune soit petite. En effet, le panel de services, d'équipements et commerces est varié, avec de nombreuses banques, agences immobilières, pharmacies, salons de coiffure, supermarchés, supérettes, boulangeries, boucheries, librairie, magasins de vêtements et de sports etc. L'allée d'Étigny (architecture Second Empire), qui donne à la commune des allures de grand centre urbain, concentre la majorité des boutiques de la ville.

Paradoxalement, **la ville connaît de la vacance commerciale**, qui est, par exemple, assez concentrée dans la Rue du Docteur Germès, rue particulièrement commerçante par le passé qui connaît un taux de vacance qui avoisine les 80% aujourd'hui. **Ces locaux vacants sont chers, nécessitent des rénovations lourdes et des travaux de modernisation importants** (entrée unique commerce/logements, isolation, toiture...). Une attention spécifique doit être portée aux immeubles avec des rez-de-chaussée à destination d'activités commerciales et des étages destinés à l'habitation.

En parallèle, **l'offre d'hébergements touristiques reste à dynamiser et à coordonner avec les différents évènements sur Luchon** (Tour de France, Aneto Trail, Fête des Fleurs, Brandon de la Saint-Jean...). Luchon inscrit sa notoriété autour de quatre grandes thématiques à développer : la culture, l'architecture et le patrimoine, l'eau, la montagne et les activités sportives et de plein air.

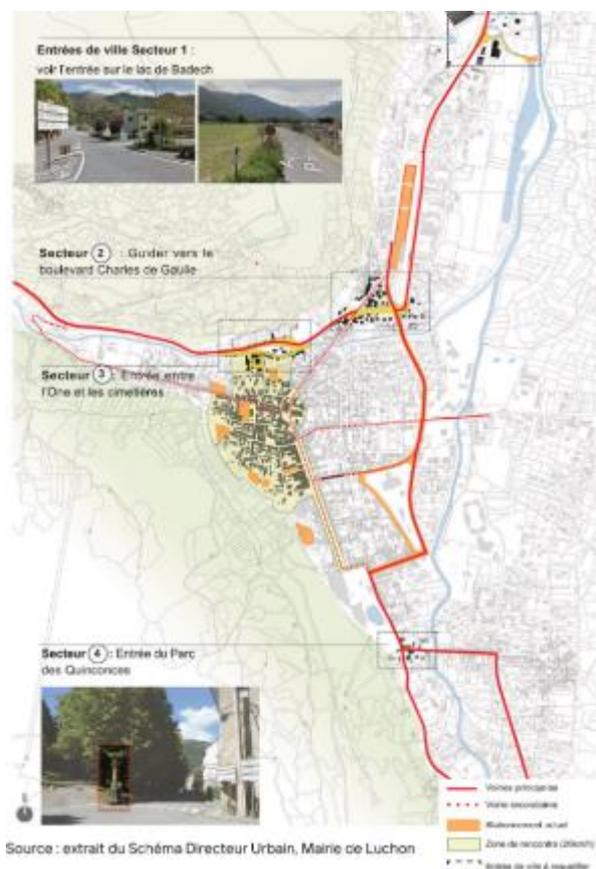
L'ambition du territoire est de **décliner un tourisme quatre saisons durable**, par la **reconquête de son identité de ville thermale** ainsi que par la **valorisation et la protection de l'écrin paysager et naturel pyrénéen** qui

l'entoure. Enfin, la commune bénéficie d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) depuis le 9 décembre 2009, transformé en **Site Patrimonial Remarquable (SPR) le 7 juillet 2016** (Périmètre SPR = périmètre ZPPAUP). Luchon possède de **nombreux monuments historiques sur son territoire** (Casino, Thermes Chambert, Villa Pyrène, château Lafont, Église Notre-Dame de l'Assomption etc.) disséminés dans les différents quartiers du cœur de bourg. Elle possède également de **nombreuses zones naturelles, dont des espaces boisés classés au titre du Code de l'urbanisme**. Ainsi, Luchon doit faire face à des enjeux importants de préservation et de valorisation de ses richesses naturelles, de son patrimoine bâti, immatériel et de ses traditions qui ont fait de cette commune « la Reine des Pyrénées » tout en s'adaptant aux nouveaux modes de consommation ainsi qu'aux exigences du tourisme moderne.

#### d. Mobilité

Territoire de montagne et rural, **la voiture y est le moyen de déplacement le plus employé**. Elle est utilisée pour les déplacements pendulaires des luchonnais travaillant à l'extérieur de la commune, pour les déplacements des travailleurs issus des autres communes du territoire venant travailler à Luchon (Communauté de Communes et départements limitrophes), pour les déplacements des étudiants qui se déplacent les week-ends et pendant les vacances scolaires entre leur domicile familial et les grands pôles universitaires de Toulouse, Lyon, Bordeaux et Paris. Selon l'Observatoire des Territoires, les déplacements à Luchon s'organisent de la façon suivante :

- Trajets domicile-travail effectués en voiture : 51,4% ;
- Trajets domicile-travail effectués en marche à pieds : 27,1% ;
- Trajets domicile-travail effectués en 2 roues : 12,2% ;
- Trajets domicile-travail effectués en transports en commun : 0% ;
- Ménages possédant au moins une voiture : 72,3% ;
- Actifs de plus de 15 ans, travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence : 21,4% ;
- Actifs résidant à plus de trente minutes de leur lieu de travail : 9,3%.



La CCPHG travaille actuellement à **développer une offre de transports durables et écologiques** via des bus électriques ou hydrogènes. Les **déplacements touristiques nécessitent d'être développés**. L'été, la CCPHG propose des navettes permettant de rejoindre les grands sites touristiques comme le lac d'Ôo, la Vallée du Lys ou l'Hospice de France et Saint-Bertrand-de-Comminges à partir de la gare de Montréjeau/Gourdan.

La ville de Bagnères-de-Luchon dispose de plusieurs entrées routières, donnant ainsi beaucoup de place à la voiture dans le centre. Le **Schéma Directeur Urbain (SDU) préconise dans sa phase opérationnelle** des projets de modernisation des points stratégiques de Luchon (place Joffre, abords de la télécabine, allée d'Étigny avec le sens unique, secteur Barcugnas/gare/Avenue Maréchal Foch et Casino de jeux). **Une étude plus approfondie est à mener sur la circulation dans son ensemble afin de compléter les réflexions émises dans ce schéma.**

Par ailleurs, la récente rénovation de la télécabine et son ouverture ont permis de redynamiser le centre de Luchon. L'aménagement de ses abords, notamment en direction de la gare, seront importants afin **de faciliter les mobilités douces**. En moins de 10 minutes, les touristes, habitants et salariés de la station peuvent rejoindre le plateau et les pistes. L'organisation de l'offre de transports en commun et des infrastructures de mobilités douces seront indispensables avec l'arrivée du train et le développement du tourisme quatre saisons.

Pour ce qui relève des mobilités partagées, les Pyrénées Haut Garonnaises disposent de deux aires de covoiturage situées au Bazert (34 places) et à Antichan de Frontignes (12 places). Ces deux aires se trouvent à proximité d'arrêt liO, facilitant l'intermodalité dans les déplacements des usagers.

Quatre lignes de Transport à la Demande (TAD) sont en service sur le territoire au départ de Gourdan-Polignan et de Saint-Béat-Léz. Deux lignes supplémentaires autour de Bagnères-de-Luchon entreront en service en 2023. Aujourd'hui, ces lignes permettent aux habitants de rejoindre des lieux de vie comme les marchés, les zones commerciales ou encore les services de santé de proximité. En 2021, 1 300 passagers ont emprunté ces services.

#### e. Équipements publics : sports, santé, jeunesse

Bagnères-de-Luchon est **bien dotée en termes d'équipements et de services publics**. En complémentarité avec les activités des stations de ski, **la ville dispose d'équipements de sports pouvant servir de loisirs complémentaires aux touristes, mais aussi aux locaux et à la jeunesse luchonnaise**.

On retrouve un gymnase multisport, deux stades, un golf (et minigolf), un boulodrome, un centre équestre, un skate-park, un aérodrome, des terrains de tennis, un city stade, un pumtrack et des jeux pour enfants. **Cependant, ces équipements commencent à être obsolètes et nécessitent une mise aux normes**, notamment pour les piscines municipales, actuellement fermées. Ces équipements sont prioritaires pour le maintien de l'activité thermale et de ski. De même, il pourrait être intéressant de réfléchir aux connexions cyclables ou de cheminements doux entre l'aérodrome, le lac de Badech et le complexe sportif de la Pique.

Le territoire offre de **grandes possibilités en matière de pratique de randonnée** avec deux sentiers de grande randonnée qui traversent le Luchonnais : le GR10 qui permet la découverte de l'ensemble du versant français des Pyrénées, de l'Atlantique à la Méditerranée et le GR86 qui part de Toulouse pour s'achever à Luchon devant les thermes.

La ville comprend également sur son territoire une **Maison de la Culture et de la Jeunesse** qui propose de nombreuses activités sportives et de loisirs aux adolescents et aux adultes. La commune a un **bon réseau éducatif** avec une école maternelle, une école élémentaire, un collège et un lycée général et professionnel avec un internat et de nombreuses sections sports (montagne, tennis et ski).

Concernant la santé, la ville dispose d'établissements comme les thermes, un centre de rééducation fonctionnelle et de nombreux spécialistes médicaux (dentistes, ostéopathes, kinésithérapeutes, généralistes, ORL...). Cependant, **ces praticiens se rapprochent de la retraite et il est important de pouvoir maintenir ces professions à Luchon**. C'est pourquoi, la CCPHG porte un **projet de Maison de Santé**, permettant de rassembler des médecins sur un seul site à Luchon.

Enfin, le **développement numérique est indispensable**, notamment dans une commune où l'envie est d'attirer plus de jeunes.

### ARTICLE 3 : LA STRATÉGIE ET LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION

Bagnères-de-Luchon est l'un des bassins de vie les plus importants de la CCPHG. Définie dans le SCoT du Pays Comminges Pyrénées comme **l'un des cinq pôles urbains intermédiaire et pôle principal d'emplois avec Saint-Gaudens**, la commune doit relever plusieurs défis pour maintenir son rôle de centralité et de pôle structurant pour ses habitants et ses visiteurs.

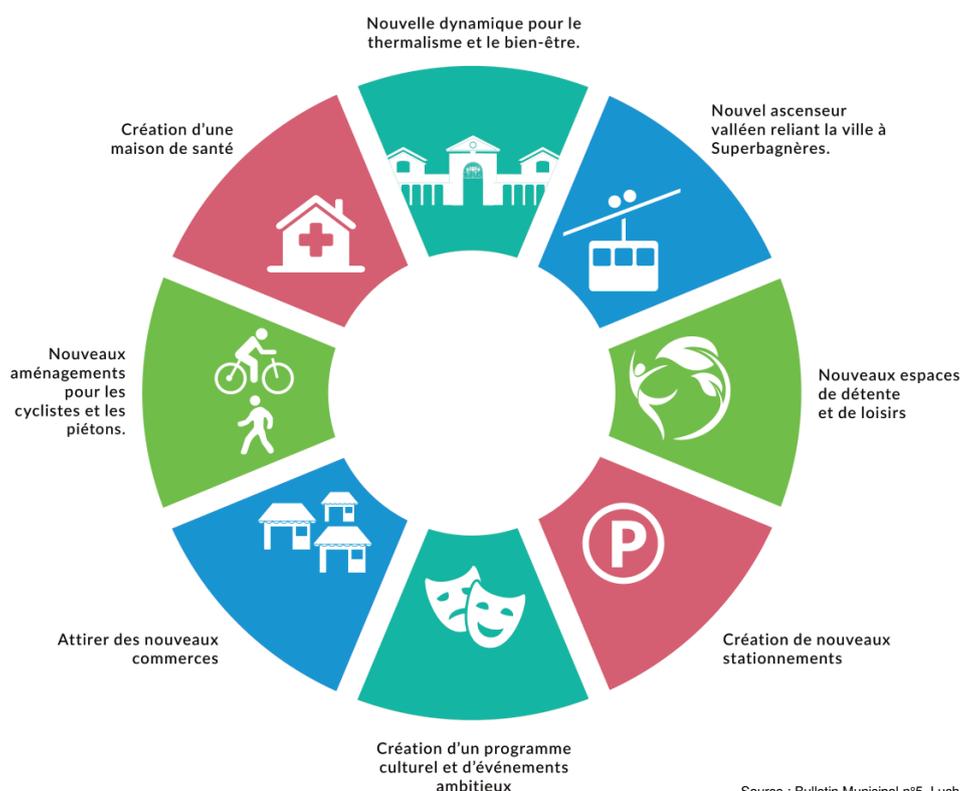
Dans un contexte de transition énergétique, mais aussi de contraintes financières fortes, **Bagnères-de-Luchon doit définir une stratégie d'économie d'énergie de son parc immobilier** (bâtiments administratifs, scolaires, sportifs et associatifs) et **inciter les propriétaires du centre à valoriser leur patrimoine**.

Le **caractère de ville thermale de Bagnères-de-Luchon doit être remis au goût du jour**, en proposant de la **modernité et de la qualité de services à la population et aux touristes**. Une requalification de son centre avec des aménagements urbains et paysagers se révèle prioritaire en plus des opérations de restauration du patrimoine bâti.

Le maintien des services et des équipements publics essentiels (piscines, médecins, commerces et logements) constitue la base de l'attractivité de la ville.

Enfin, avec la réouverture de la télécabine et les investissements réalisés sur les thermes, Bagnères-de-Luchon doit **poursuivre ses efforts d'investissement pour créer les leviers du tourisme quatre saisons**.

Les objectifs pour les années à venir de la ville se traduisent par les ambitions suivantes :



En lien étroit avec la **Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises (CCPHG)**, ces projets sont inscrits dans la démarche de revitalisation du programme de l'État *Petites Villes de Demain*. Dans un souci de simplification et de cohérence, les actions déclinées dans le contrat Bourgs-Centres ont été construites sur la base de celles engagées dans l'Opération de Revitalisation de Territoire signée par la Région en décembre 2023.

## Les fiches actions

### Axe n°1 : Proposer une offre habitat abordable et moderne en cœur de ville

- **Fiche action n°1.1** : Lutter contre la vacance habitat et créer du lien entre la municipalité et les habitants de la commune
  - **Projet 1.1.1** : Lutter contre l'habitat indigne ou dégradé et la vacance (cf. f/a PVD 1.1.1)
  - **Projet 1.1.2** : Opérations de communication concernant les aides aux propriétaires (cf. f/a PVD 1.1.2)
  - **Projet 1.1.3** : Faire une opération façades (cf. f/a PVD 1.4.1)
- **Fiche action n°1.2** : Accompagner les projets de logements du territoire pour produire des logements adaptés à des publics spécifiques (familles, jeunes actifs, seniors)
  - **Projet 1.2.1** Créer des logements saisonniers et jeunes actifs dans l'ancienne école Sainte-Marie (rues Hortense et Soulérat, cf. f/a PVD 1.2.1 et 1.2.2)
  - **Projet 1.2.2** : Mise en relation avec des bailleurs sociaux (achat et reprise d'immeubles, cf. f/a PVD 1.3.1)
  - **Projet 1.2.3** : Reprise d'immeubles via l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (cf. f/a PVD 1.3.2)
  - **Projet 1.2.4** : Projet de logements à l'année à destination des familles (ancien Cynodrome, cf. f/a PVD 1.3.3)

### Axe n°2 : Commerces et artisanat, acteurs principaux du développement économique du territoire

- **Fiche action n°2.1** : Dynamiser la place Gabriel Rouy
  - **Projet 2.1.1** : Requalifier la Halle et évolution du règlement marché (cf. f/a PVD 2.1.1)
  - **Projet 2.1.2** : Développer l'animation dans le secteur Joffre/Germès/Rouy (cf. f/a PVD 2.1.2)
  - **Projet 2.1.3** : Attirer des porteurs de projets via les boutiques à l'essai (cf. f/a PVD 2.1.3)

### Axe 3 : Se déplacer en territoire montagneux et rural et vers un tourisme décarboné

- **Fiche action n°3.1** : Créer les dynamiques complémentaires au pôle d'échange multimodal de Luchon (PEM)
  - **Projet 3.1.1** : Moderniser et requalifier le secteur de la gare et mettre en valeur les entrées de ville (cf. f/a PVD 3.1.1)
  - **Projet 3.1.2** : Développer des services de mobilités décarbonées (cf. f/a PVD 3.1.2)
  - **Projet 3.1.3** : Créer un itinéraire navette entre la gare et le centre-ville (cf. f/a PVD 3.1.3)
  - **Projet 3.1.4** : Service de transports en commun à l'année (Transport à la Demande et Transport d'Intérêt Local, cf. f/a PVD 3.3.1)
  - **Projet 3.1.5** : Réhabiliter et redynamiser du bâtiment accueil de la gare (cf. f/a PVD 4.1.1)
- **Fiche action n°3.2** : Fluidifier et repenser la circulation de la ville
  - **Projet 3.2.1** : Améliorer la circulation générale de la ville (en lien avec le Schéma Directeur Urbain, cf. f/a PVD 3.2.1)
  - **Projet 3.2.2** : Actualiser et uniformiser la signalétique routière et d'information locale (cf. f/a PVD 3.2.2)
  - **Projet 3.2.3** : Piétonniser le secteur Joffre/Germès/Rouy lors d'évènements et des marchés (cf. f/a PVD 3.4.1)

- **Fiche action n°3.3** : Faciliter les mobilités douces et décarbonées
  - **Projet 3.3.1** : Développer et améliorer les aménagements touristiques et urbains : les bornes électriques (cf. f/a PVD 3.5.1)
  - **Projet 3.3.2** : Développer et améliorer les aménagements touristiques et urbains : les stationnements vélos (cf. f/a PVD 3.5.2)
  - **Projet 3.3.3** : Faire une étude de faisabilité dans l'objectif de créer une voie verte entre le centre-ville et les lieux d'intérêts touristiques

#### Axe 4 : Améliorer le cadre de vie, l'accueil touristique et renforcer les liens sociaux

- **Fiche action n°4.1** : Améliorer les équipements sportifs et de santé
  - **Projet 4.1.1** : Maison de santé et centre de dialyse (ancien cynodrome)
  - **Projet 4.1.2** : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > créer deux terrains de tennis couverts
  - **Projet 4.1.3** : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > créer un nouveau centre aquatique
  - **Projet 4.1.4** : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > créer deux terrains de padel-tennis
  - **Projet 4.1.5** : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > rénover le fronton de pelote basque et ses gradins
  
- **Fiche action n°4.2** : Rénover et réhabiliter les bâtiments publics
  - **Projet 4.2.1** : Optimiser l'accueil des jeunes et des associations (centre socio-culturel Nelson Mandela, cf. f/a PVD 4.3.1 et 4.3.2)
  - **Projet 4.2.2** : Rénover le bâtiment de l'école maternelle « Les Éterlous » (cf. f/a PVD 4.2.1)
  - **Projet 4.2.3** : Rénover l'ancien Hôtel de Lassus, actuel Office de Tourisme Intercommunal (cf. f/a PVD 4.2.2)
  
- **Fiche action n°4.3** : Aménager les espaces et sauvegarder les paysages
  - **Projet 4.3.1** : Favoriser la végétalisation des rues et la requalification des espaces verts (cf. f/a PVD 4.4.1)
  - **Projet 4.3.2** : Développer une stratégie d'optimisation de l'éclairage public (cf. f/a PVD 4.4.2)
  
- **Fiche action n°4.4** : Aménager le lac de Badech
  - **Projet 4.4.1** : Faire une étude d'opportunité pour aménager le lac de Badech

## ARTICLE 4 : LES MESURES OPÉRATIONNELLES DU CONTRAT BOURG CENTRE

Au sein de chacun des axes stratégiques identifiés par le projet de développement et de valorisation, des fiches actions (en Annexe 1) présentent la mise en œuvre opérationnelle du contrat pour la période **2022/2028**.

Les projets prioritaires, découlant de ces fiches actions, pour la période **2024-2026** sont inscrits au sein du **programme pluriannuel 2024-2026 du contrat Bourg Centre** (en Annexe 2). Ces projets ont vocation à figurer dans l'un des Programmes Opérationnels annuels du Contrat Territorial Occitanie du PETR Pays Comminges Pyrénées et à être accompagnés par la Région dans le cadre des dispositifs d'intervention régionaux en vigueur.

Pour la période 2025-2028, les partenaires conviennent d'établir à ce stade, en complément du présent contrat bourg-centre, un programme pluriannuel de projet et d'investissement (P.P.P.I.) qui constituera un outil de suivi indicatif et partagé de l'ensemble des projets envisagés sur le territoire pour cette période. Un nouveau programme pluriannuel sera établi à mi-parcours par les partenaires pour la seconde période du contrat.

## ARTICLE 5 : LES PARTENAIRES

### Article 5-1 : Articulation et complémentarité du Projet de développement et de valorisation avec la stratégie de développement

- **du territoire communautaire de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises**

La stratégie du contrat Bourg-Centre de Luchon et les actions définies, sont en cohérence avec les enjeux identifiés, et les projets menés par la Communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises.

En effet, la CCPHG souhaite valoriser les retombées économiques, touristiques et démographiques du bassin de vie de Luchon afin de renforcer l'attractivité de l'ensemble du territoire.

Cela se traduit :

- Éviter l'évasion commerciale ;
- Accompagner l'implantation d'espaces marchands qualitatifs ;
- Contribuer à l'animation culturelle, sociale et associative ;
- Décliner des innovations ou les générer (réseaux de transports, couverture numérique...);
- Contribuer aux aménagements publics ;
- Conforter et développer l'offre de services publics de proximité (ordures ménagères et tri sélectif, portage des repas, Transport à la Demande, création d'une Maison de santé, 1/3 lieux...);
- Soutenir l'action de la commune de Bagnères-de-Luchon en matière d'habitat en luttant contre la vacance, l'insalubrité, l'inadéquation de l'offre... et encourager la rénovation, la réhabilitation des logements et la création de pavillons familiaux.

Enfin, on ne peut pas parler de revitalisation des bourg-centres sans évoquer la politique enfance/jeunesse. Domaine où la CCPHG est également pleinement investie dans le cadre du Projet Éducatif de Territoire (PEDT) et de la CTG (Convention Territoriale Globale) et qui contribue au renforcement de l'offre sur Luchon et plus largement sur l'ensemble du territoire.

Différentes actions en direction de ces publics ont été menées depuis 3 ans, et se poursuivent actuellement, (atelier mobilité des jeunes, festifamilles, café parents, élargissement des actions en direction des 12/25 ans...), le soutien à l'installation de Maison Assistantes Maternelles parallèlement aux 3 crèches communautaires, la création d'ALSH supplémentaires, l'extension des Centres de loisirs, le relais petite enfance...

Pour conclure, le projet Bourg-centre de Luchon-ville centrale du territoire se veut en adéquation avec la stratégie et le projet de territoire de la CCPHG.

- **du territoire de projet Pays Comminges Pyrénées**

La stratégie territoriale portée par le PETR Pays Comminges Pyrénées s’est construite sur les bases du SCoT Comminges Pyrénées adopté en 2019 et dont l’évaluation et la révision vont être engagées à partir de 2023.

L’enjeu principal, pour le territoire, est de réaliser son développement de façon durable, en proposant des choix en matière de limitation de la consommation d’espaces, de création de logements, d’accueil d’activités économiques, de développement de nouveaux services et équipements pour répondre aux besoins de la population, de remise en bon état des continuités écologiques en encore de consolidation de l’accessibilité.

Ces ambitions se retrouvent dans ces différents documents contractuels, dont l’armature stratégique est commune :

<p><i>Objectif Stratégique 1</i></p> <p><b>Protéger le territoire naturel remarquable du Comminges pour faire valoir son potentiel</b></p>	<p><b>Mesure Opérationnelle 1.1</b></p> <p>Préservation et valorisation de la richesse environnementale du territoire</p>
	<p><b>Mesure Opérationnelle 1.2</b></p> <p>Développement du potentiel énergétique renouvelable du territoire et maîtrise de la consommation d’énergie</p>
<p><i>Objectif Stratégique 2</i></p> <p><b>Renforcer l’image de marque du territoire par une offre touristique et de loisirs durable et diversifiée</b></p>	<p><b>Mesure Opérationnelle 2.1</b></p> <p>Mise en place d’un tourisme durable quatre saisons</p>
	<p><b>Mesure Opérationnelle 2.2</b></p> <p>Développement d’une offre d’hébergement touristique qualitative pour tous les publics</p>
	<p><b>Mesure Opérationnelle 2.3</b></p> <p>Mise en réseau des acteurs du tourisme</p>
<p><i>Objectif Stratégique 3</i></p> <p><b>Promouvoir une agriculture durable et une alimentation de qualité</b></p>	<p><b>Mesure Opérationnelle 3.1</b></p> <p>Promotion de la production locale et d’une consommation durable</p>
	<p><b>Mesure Opérationnelle 3.2</b></p> <p>Développement des outils de valorisation et de transformation</p>
	<p><b>Mesure Opérationnelle 3.3</b></p> <p>Promotion de la production locale</p>
<p><i>Objectif Stratégique 4</i></p> <p><b>Faire du Comminges Pyrénées un territoire d’accueil pour l’activité économique</b></p>	<p><b>Mesure Opérationnelle 4.1</b></p> <p>Consolidation du tissu local d’entreprises et d’emplois, notamment par la formation</p>
	<p><b>Mesure Opérationnelle 4.2</b></p> <p>Soutien aux filières d’avenir, innovantes et à l’économie sociale et solidaire</p>
	<p><b>Mesure Opérationnelle 4.3</b></p> <p>Optimisation ou reconversion des zones d’activités</p>

	<b>Mesure Opérationnelle 4.4</b> Revitalisation et dynamisation des cœurs de ville et de village
<b>Objectif Stratégique 5</b>  <b>Offrir un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</b>	<b>Mesure Opérationnelle 5.1</b> Adaptation des équipements et services de proximité aux besoins de la population
	<b>Mesure Opérationnelle 5.2</b> Réhabilitation et développement de l'habitat par une gestion économe de l'espace
	<b>Mesure Opérationnelle 5.3</b> Promotion des mobilités multimodales, durables et économes en énergie
	<b>Mesure Opérationnelle 5.4</b> Amélioration de l'accès aux soins et à la prévention pour tous
<b>Objectif Stratégique 6</b>  <b>Animer, fédérer et coopérer</b>	<b>Mesure Opérationnelle 6.1</b> Mise en œuvre du Contrat Territorial Occitanie et de projets de coopération

Les objectifs fixés par la commune de Bagnères-de-Luchon s'inscrivent pleinement dans la stratégie de développement du territoire du Comminges Pyrénées et participent ainsi de sa mise en œuvre.

#### Article 5-2 : Modalités d'intervention et contributions

- **du territoire communautaire de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises**

La CCPHG soutient les démarches de la commune de Luchon dans ses orientations et met à disposition, selon les thématiques, l'agent concerné pour collaborer avec le chargé(e) de mission BC dans l'ébauche des dossiers et le suivi des différents projets.

Le Maître d'ouvrage de la plupart des actions poursuivies est la commune elle-même.

La CCPHG, par ses compétences, portera prioritairement le projet de la Maison de santé pluridisciplinaire, les projets en lien avec la réhabilitation de la gare et la mobilité dans le cadre de la réouverture de la ligne ferroviaire Gourdan-Polignan/Luchon.

- **du territoire de projet PETER Pays Comminges Pyrénées**

Le Pays Comminges Pyrénées est missionné par ses trois communautés de membres pour intervenir dans différents secteurs contribuant à l'aménagement et au développement du territoire.

Acteur-clé de la politique contractuelle territoriale, le Pays Comminges Pyrénées est chef de file des dispositifs suivants :

- Contrat Territorial Occitanie 2022-2028 en partenariat avec la Région Occitanie ;
- Contrat de Relance et de Transition Écologique 2021-2027 en partenariat avec l'État ;
- Programme européen LEADER 2023-2027, dont l'autorité de gestion est la Région Occitanie ;
- Orientation n°5 (Approches territoriales intégrées) du FEDER-FSE+, dont l'autorité de gestion est la Région Occitanie.

Le Pays Comminges Pyrénées anime également un Projet Alimentaire Territorial visant la labellisation niveau 2 (la labellisation niveau 1 a été obtenue en 2020) et coordonne les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) du territoire. Dans ce cadre, il est engagé dans la transition énergétique au travers de l'animation du Guichet Rénov'Occitanie et du Contrat Chaleur renouvelable thermique déployé conjointement avec le Pays Sud Toulousain. Enfin, le Pays Comminges Pyrénées contribue à l'animation territoriale de la filière forêt bois avec l'ensemble des partenaires concernés.



A ces divers titres, le Pays Comminges Pyrénées mettra son ingénierie technique et financière (via le GAL LEADER Comminges Pyrénées) au service des communes engagées dans la démarche Bourg Centre d'Occitanie, afin de les accompagner dans l'identification des partenaires et des aides adéquats. En complément de son rôle de conseil et d'orientation, il mettra en réseau l'ensemble des partenaires techniques et financiers mobilisables autour de chaque projet en vue de favoriser la concertation et d'en faciliter la réalisation.

**Article 5-3 : Articulation et complémentarité avec le programme « Petites Villes de Demain »**

Pour la commune de Bagnères-de-Luchon et la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises, la bonne articulation entre le programme « Petites Villes de Demain » et la politique « Bourgs-Centres Occitanie » est essentielle.

Compte tenu des spécificités propres à chacun de ces deux dispositifs, l'État et la Région en lien avec la Caisse des Dépôts et l'EPF Occitanie, ont souhaité engager par voie de convention, un processus de complémentarité et de simplification qui porte notamment sur les points suivants :

- Capitalisation des études et réflexions d'ores et déjà conduites au titre du dispositif Contrat Bourg Centre Occitanie,
- Élaboration de programmes opérationnels uniques (communs aux Bourgs Centres Occitanie et aux Petites Villes de Demain),
- Gouvernance commune entre Contrats Bourgs Centres Occitanie et Petites Villes de Demain.

Dans ce cadre, la Direction régionale de la Banque des Territoires a délégué à la Région pour la période 2021-2026, la gestion de crédits relatifs à l'accompagnement d'études thématiques de faisabilité et d'expertise économique visant à enrichir les Projets de développement et de valorisation des Communes et EPCI concernés.

## **ARTICLE 6 : ARTICULATION ET COMPLÉMENTARITÉ DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION AVEC LA STRATÉGIE ET LES MODALITÉS D'INTERVENTION DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

Partenaire et véritable acteur de proximité, le Conseil départemental de la Haute-Garonne réitère son partenariat avec les territoires haut-garonnais. Le Département contribue ainsi aux dispositifs contractuels, dans un esprit de complémentarité avec ses propres politiques territoriales et dans le respect de ses compétences.

Cette démarche poursuit une ambition partagée : celle de mettre en cohérence, de simplifier et de moderniser les procédures d'intervention de chacune des collectivités et faire en sorte que le soutien financier auprès des territoires haut-garonnais intervienne de façon fluide et efficace dans une relation contractuelle entre le maître d'ouvrage et ses partenaires. Le Conseil départemental de la Haute-Garonne déploie également une aide considérable au développement des territoires par son offre d'ingénierie pluridisciplinaire à mobiliser par tous les territoires.

L'action du Conseil départemental de la Haute-Garonne porte sur deux principes fondateurs : les **solidarités humaines** et les **solidarités territoriales**. Ce partenariat est basé sur une stratégie de proximité territoriale pour une société plus inclusive fondée sur le dialogue et le partage, sur l'égalité des chances et des droits. Les priorités sont sociales pour réduire les inégalités, avec plus de solidarités et plus d'accès aux droits à travers la relocalisation de services publics de proximité. Elles sont aussi écologiques et énergétiques pour un environnement et une qualité de vie préservés, pour garantir un nouveau rapport à nos biens communs : l'eau, l'air, la terre, la faune et la flore. Elles sont citoyennes avec un renforcement de la participation de toutes et tous dans l'élaboration des politiques publiques.

Proximité, citoyenneté, circularité, résilience sont au cœur des ambitions départementales pour faciliter le retour au local, s'engager dans une bifurcation écologique et environnementale juste et équilibrée. Autant de chantiers à co-construire avec les forces vives des bassins de vie haut-garonnais.

### **Article 6-1 : Priorités départementales dans les politiques contractuelles**

#### **Des politiques contractuelles pour redynamiser les centres-bourgs.**

En tant que chef de file de la solidarité territoriale et garant de l'équilibre des territoires, le Conseil départemental porte une attention toute particulière aux espaces communaux qui constituent des lieux de vie indispensables au lien social et au bien-vivre sur l'ensemble du territoire haut-garonnais.

C'est pourquoi le Conseil Départemental accompagnera les communes qui s'engageront dans une politique Régionale ou Nationale visant à renforcer l'attractivité et le dynamisme des communes.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne accompagne les communes jouant un rôle de centralité ou de pôle sur un territoire pour améliorer l'accessibilité, la proximité et l'autonomie des bassins de vie.

À cet effet, il soutient historiquement les investissements et les projets qui visent à redynamiser les communes : requalification de voiries et d'espaces publics, équipements publics, habitats, espaces publics, infrastructures numériques, projets touristiques...

C'est en prenant en compte chaque particularité locale que le Département souhaite renforcer le maillage des polarités de la Haute-Garonne.

#### **Des politiques contractuelles pour réussir la bifurcation écologique**

Engagé depuis de plusieurs années dans la lutte pour la préservation du climat, le Conseil départemental de la Haute-Garonne s'inscrit pleinement dans les stratégies et les orientations de l'État et de la Région en faveur de la transition écologique. Ainsi face à l'accélération du réchauffement climatique et à l'érosion de la biodiversité, le Conseil départemental souhaite favoriser l'émergence de projets s'inscrivant dans ces démarches.

Le 18 octobre 2022, l'assemblée départementale réunie en session extraordinaire consacrée à la transition écologique a souhaité mettre en avant les orientations stratégiques suivantes :

- Veiller sur la ressource en eau
- Agir pour la reconquête de la biodiversité
- Accompagner les agriculteurs vers des pratiques durables pour sécuriser une alimentation locale de qualité
- Développer les mobilités durables
- Renforcer l'engagement de la Haute-Garonne dans la trajectoire de la transition énergétique
- Accélérer la rénovation des logements privés et publics
- Inscrire la transition écologique au cœur des politiques d'aménagement du territoire
- Accompagner le développement de l'économie sociale et solidaire

Le Conseil départemental sera donc particulièrement attentif aux projets des collectivités haut-garonnaises qui s'inscrivent dans l'une de ces thématiques prioritaires.

### Article 6-2 : Dispositifs spécifiques d'intervention du département de la Haute-Garonne dans le cadre du présent contrat

Au titre de ses politiques d'interventions territoriales, le Conseil départemental étudiera la pertinence des projets à programmer de façon collégiale avec l'ensemble des cofinanceurs.

L'engagement du Département au bénéfice des projets inscrits se fera notamment au titre :

- des « Contrats de territoire », signés pour 2022-2027 avec l'ensemble des communes membres de la Haute-Garonne ;
- des « Contrats de projets territoriaux » 2022-2027, signés avec l'ensemble des Communautés de communes et des Communautés d'agglomération de la Haute-Garonne ;
- des nombreux dispositifs d'aides dits « sectoriels », permettant au Conseil départemental de participer à la réalisation d'opérations thématiques, hors cadre contractuel du Département (ESS, Tourisme, habitat, environnement, mobilité, urbanisation...).

Par ailleurs, un cofinancement équilibré sera recherché avec les partenaires institutionnels. Cet objectif sera étudié dans chacune des instances de pilotage dédiées aux programmations contractuelles territoriales.

Les services du Département étudieront les dossiers de demandes de subvention adressés au Conseil départemental selon les règlements et modalités en vigueur de ses différents dispositifs de soutien aux collectivités haut-garonnaises.

En tant que délégataire des aides à la pierre, le Conseil départemental pourra également apporter son soutien financier sur fonds délégués de l'État, 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 de l'Habitat (ANAH).

Enfin, le Conseil départemental participera aux comités techniques et comités de pilotage organisés à l'occasion du suivi et de l'état d'avancement des projets découlant de cette convention.

De plus, dans le cadre de la plateforme d'ingénierie du département, le Conseil départemental pourra également mobiliser son ingénierie territoriale auprès des communes et de leur regroupement afin de les accompagner dans le montage et la mise en œuvre de leurs projets.

### ARTICLE 7 : AXES PRIORITAIRES ET MODALITÉS D'INTERVENTION DE LA RÉGION

L'intervention de la Région sera mise en œuvre via ses dispositifs en vigueur dans les **différents domaines essentiels à la vitalité et à l'attractivité des Bourgs-Centres Occitanie** tels que :

- la qualification du cadre de vie (patrimoine, aménagements paysagers et valorisation des espaces publics et des façades en cœur de ville, la mise en accessibilité et la rénovation énergétique des bâtiments publics, la sécurité des biens et des personnes ...),
- le renforcement de l'offre d'habitat (la qualification des logements, la lutte contre la précarité énergétique, ...),
- les mobilités du quotidien (Pôles d'échanges Multimodaux, mobilités douces, ...),
- le développement économique et la qualification de l'offre touristique, (infrastructures, espaces de co-working et de télétravail, commerce de proximité, artisanat...),
- l'offre de services à la population (dans les domaines de la santé, de l'enfance, de la jeunesse, des sports, de la culture, du patrimoine, de l'environnement, du tourisme et des loisirs...).

Tout projet devra faire l'objet d'un dossier de demande de subvention complet déposé selon les modalités spécifiques à chaque dispositif d'intervention.

La Région pourra en outre accompagner des études pour l'élaboration des projets de développement et de valorisation des Communes ou pour la réalisation d'études complémentaires en vue d'approfondir et sécuriser la viabilité technique et économique des projets structurants visant à renforcer l'attractivité communale.

La Région sera attentive aux projets présentant une réelle valeur ajoutée pour le Projet de développement et de valorisation du Bourg Centre.

#### **La prise en compte du Pacte Vert régional :**

Afin de décliner son Pacte Vert dans les territoires, la Région a élaboré un référentiel permettant de **qualifier les projets portés par les territoires au regard de 7 objectifs.**

1. Contribuer à la transition vers une économie circulaire et une région à énergie positive,
2. S'adapter à l'urgence climatique,
3. Utiliser durablement les ressources naturelles dont l'eau, préserver la biodiversité, prévenir et réduire les pollutions,
4. Améliorer la santé et le bien-être des habitants,
5. Préserver et développer des emplois de qualité,
6. Agir pour le rééquilibrage territorial, l'attractivité et les mobilités durables,

#### **Ce référentiel territorial a vocation à être mis en œuvre dans le Programme Pluriannuel d'Actions (article 4) des Contrats Bourgs-Centres.**

Ont vocation à être accompagnés les projets qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Contribuent significativement à l'atteinte d'un des 6 objectifs territoriaux du Pacte Vert fixé ci-dessus,
- Ne contreviennent à l'atteinte d'aucun des autres objectifs,
- Garantissent la solidarité et la soutenabilité financières des politiques publiques d'investissement sur le territoire d'Occitanie.

Les projets ainsi qualifiés devront ensuite être inscrits dans les Programmations Opérationnelles Annuelles du Contrat Territorial Occitanie (CTO) 2022-2028.

## **La mobilisation des opérateurs régionaux :**

Enfin, cette nouvelle génération de Contrats Bourgs-Centres Occitanie mobilisera l'ensemble des opérateurs régionaux pour accompagner les Communes et EPCI dans la définition et la mise en œuvre de leur Projet de développement :

- ARAC : Agence Régionale d'Aménagement et de Construction
- AREC : Agence Régionale de l'Energie et du climat
- ARB : Agence Régionale de la Biodiversité
- ARIS : Agence Régionale pour les Investissements Stratégiques
- AD'OCC : Agence de Développement Occitanie
- AGEPY : Agence des Pyrénées
- FOCCAL : Foncière Régionale pour le Commerce de proximité
- La Foncière Agricole d'Occitanie

### **L'Agence Régionale Energie Climat**

#### **A.R.E.C**

L'AREC est l'outil de la Région Occitanie pour les projets territoriaux de transition écologique et climatique, qui a pour vocation d'accompagner les porteurs de projets (publics et privés), de la réflexion jusqu'à la mise en œuvre et l'exploitation des projets, avec la mise à disposition de compétences et d'investissement sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la transition énergétique.

Elle s'attache à proposer des solutions adaptées, qui favorisent l'appropriation de chaque projet et leur gouvernance pour faire de la transition énergétique un levier de dynamique et de développement pour les territoires.

L'AREC s'inscrit dans le cadre de la trajectoire « Région Energie Positive » qui a pour objectifs de :

- réduire de moitié la consommation d'énergie régionale par la sobriété et l'efficacité énergétiques,
- multiplier par trois la production d'énergies renouvelables en Occitanie.

### **L'Agence régionale d'Aménagement et de Construction**

#### **A.R.A.C**

En qualité d'outil et d'acteur économique au service du développement des territoires, l'ARAC propose des interventions dans les domaines de l'ingénierie, de l'aménagement et du renouvellement urbain, de la construction, et des super structures ainsi que dans l'immobilier. Sur le volet immobilier, l'ARAC intervient aussi bien en promoteur qu'un investisseur puisqu'elle s'est dotée de filiales dont la vocation est de porter des actifs immobiliers.

Pour transformer les idées en projets réalisables, l'agence dispose d'une équipe pluridisciplinaire d'environ 110 collaborateurs, intervenant sur l'ensemble des territoires régionaux.

De plus, s'agissant des programmes Bourg Centre, l'ARAC s'est doté de la Foncière Occitanie Centralité Commerce Artisanat Local (FOCCAL) qui intervient sur le volet commercial.

Pour plus d'informations, et prise de contact : [www.arac-occitanie.fr](http://www.arac-occitanie.fr) ou [contact@arac-occitanie.fr](mailto:contact@arac-occitanie.fr)

### **L'Agence Régionale de la Biodiversité**

#### **A.R.B**

L'A.R.B. constitue un outil opérationnel de mise en œuvre de la stratégie régionale pour la biodiversité, intervenant dans le domaine des milieux terrestres, des milieux aquatiques continentaux et des milieux marins.

Dans ce contexte, trois missions sont confiées à l'Agence Régionale de la Biodiversité :

- La valorisation de la connaissance sur la biodiversité du territoire régional et la mobilisation citoyenne : création et animation de l'Observatoire Régional de la Biodiversité Occitanie ainsi que le développement et la diffusion de supports de communication pour permettre une meilleure appropriation des enjeux de la biodiversité par le grand public et les élus.
- La mise en réseau des acteurs de la biodiversité à l'échelle régionale : création et pilotage du réseau régional des gestionnaires d'espaces naturels d'Occitanie ainsi que le forum régional des acteurs de l'ARB.
- L'accompagnement des porteurs de projet : accompagnement des porteurs de projets pour favoriser l'intégration de la biodiversité dans les pratiques socio-professionnelles et permettre la réalisation d'actions concrètes avec : la production d'outils tels que des guides, fiches pratiques / l'organisation de sessions de sensibilisation et la coordination régionale pour une offre de formation sur la biodiversité / l'appui et le conseil aux porteurs de projets en particulier les collectivités (élus et agents), les aménageurs, les professionnels du monde agricole et les entreprises.

Pour plus d'informations, et prise de contact : [www.arb-occitanie.fr](http://www.arb-occitanie.fr) ou [contact@arb-occitanie.fr](mailto:contact@arb-occitanie.fr)

## **L'Agence du Développement économique de la Région Occitanie/Pyrénées Méditerranée**

### **AD'OCC**

L'Agence de développement économique de la Région Occitanie/Pyrénées Méditerranée, AD'OCC, est le bras armé de la Région pour la mise en œuvre de sa politique de développement économique, d'innovation et de soutien à l'emploi dans les territoires d'Occitanie.

Grâce à son ancrage local sur 19 sites dans les 13 départements de la région, AD'OCC accompagne les entreprises de la région Occitanie à chaque étape de leur vie. Elle accompagne en proximité les entreprises régionales de toutes tailles, de l'artisanat aux grands groupes, dans l'élaboration de leurs dossiers de financement auprès de la Région et de l'État.

Les antennes de l'Agence s'appuient notamment sur une vingtaine de dispositifs de la Région destinés à répondre à l'ensemble des problématiques rencontrées par l'entreprise : investissements productifs, recherche de fonciers ou bâtis et investissement immobilier, recours à de l'expertise, dépenses d'internationalisation, problématiques de formation ou de ressources humaines, etc...

L'expertise d'AD'OCC peut également être mobilisée pour les opérations relatives aux infrastructures économiques tels que les hôtels d'entreprises, pépinières, ZAE, ou tiers-lieux, ...

L'agence travaille avec les 162 EPCI d'Occitanie et les conseille en amont de leurs projets jusqu'à l'élaboration d'un dossier de demande d'aide adressé à la Région. L'accompagnement porte notamment sur le calibrage des projets au vu du marché et de la demande des entreprises, et il est aussi enrichi par la mise en relation des collectivités avec d'autres territoires ayant des problématiques similaires (échanges d'expériences).

Pour plus d'informations, et prise de contact, cliquer sur le lien : [www.agence-adocc.com](http://www.agence-adocc.com)

### **L'Agence des Pyrénées**

Trois associations (l'ADEPFO, le CIDAP et la Confédération Pyrénéenne du Tourisme) ont intégré la nouvelle Agence des Pyrénées, née le 01 er janvier 2021.

La fusion de ces trois associations préexistantes doit permettre aux collectivités publiques d'avoir une vision à 360° des enjeux du massif et de décloisonner les approches et les outils d'intervention, de renforcer les synergies entre les missions de formation-développement (portées par l'ex ADEPFO), de promotion touristique (portées par l'ex-Confédération Pyrénéenne du Tourisme) et de développement numérique des zones de montagne (portées par l'ex-CIDAP).

Au-delà, l'ambition majeure de l'Agence des Pyrénées est d'inspirer, encourager et soutenir une nouvelle dynamique de développement dans le massif pyrénéen en s'appuyant sur ses richesses naturelles, patrimoniales, économiques et humaines.

Elle s'est dotée d'une feuille de route autour de quatre défis et donc quatre missions :

- Développer des activités, des projets, de nouveaux usages pour renforcer la prospérité de nos vallées,
- Valoriser l'image des Pyrénées et renforcer leur rayonnement au niveau national, européen et international,
- Préserver des espaces naturels et une biodiversité uniques et souvent menacés,
- Animer le réseau des acteurs pyrénéens et créer une communauté d'action.

Pour plus d'informations et prise de contact : par mail [contact@agencedespyrenees.fr](mailto:contact@agencedespyrenees.fr) ou par téléphone au 05 61 11 03 11

## La Foncière Occitanie Centralités Commerce Artisanat Local

### FOCCAL

FOCCAL est l'outil de la Région visant à favoriser le maintien ou l'installation du commerce et de l'artisanat de proximité, Elle a pour vocation de procéder à l'étude, la mise au point, l'investissement immobilier patrimonial, la réalisation et la promotion de tous projets immobiliers destinés notamment au développement des activités commerciales, artisanales et/ou de services permettant de renforcer la fonction de centralité des territoires (dont Bourgs Centres Occitanie).

Elle accompagne les territoires notamment dans l'acquisition, le portage foncier et immobilier, aux travaux et à la remise sur le marché à des prix soutenables par les acteurs locaux.

Pour plus d'informations, et prise de contact, cliquer sur le lien : [paul.robledo@laregion.fr](mailto:paul.robledo@laregion.fr)

## La Foncière Agricole d'Occitanie

La Foncière Agricole d'Occitanie est l'outil créé par la Région pour faciliter le renouvellement des générations des exploitants agricoles et répondre à l'enjeu majeur de l'accès au foncier.

Sa cible : des projets d'installation, souhaitant développer un projet d'agriculture durable, viable et rentable, et qui ne seraient pas accompagnés par les circuits bancaires classiques au vu du montant des investissements nécessaires.

Son objectif : faire du portage foncier pour favoriser l'accès au foncier par un achat différé, limitant l'endettement au lancement et permettant ainsi à l'agriculteur de se concentrer sur les besoins de financements du volet économique.

Concrètement, la foncière achètera le terrain à la place d'un agriculteur qui s'installe, et en restera propriétaire pendant une durée de portage de 4 à 9 ans maximum. L'agriculteur sera alors locataire pendant la durée de portage, et pourra ainsi se concentrer sur les investissements indispensables pour constituer son exploitation. Il achètera son foncier à la fin de la durée portage. Les loyers perçus par la foncière ainsi que les cessions permettront de financer de nouveaux projets.

À la suite d'une première phase d'expérimentation en 2021, la foncière sera opérationnelle au premier semestre 2022.

*Pour plus d'informations, et prise de contact cliquer sur le lien : [www.arac-occitanie.fr](http://www.arac-occitanie.fr) et [contact@arac-occitanie.fr](mailto:contact@arac-occitanie.fr) et [emmanuelle.laganier@arac-occitanie.fr](mailto:emmanuelle.laganier@arac-occitanie.fr) ou [stephanie.balsan@laregion.fr](mailto:stephanie.balsan@laregion.fr)*

## ARTICLE 8 : GOUVERNANCE

Un Comité de Pilotage « Bourgs-Centres » est créé par la commune de Bagnères-de-Luchon et/ou de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises.

Il est constitué des signataires du présent contrat :

- La Commune de Bagnères-de-Luchon, Bourg-Centre
- La Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises
- le PETR Pays Comminges Pyrénées
- la Région Occitanie Pyrénées Méditerranée
- le Département de la Haute-Garonne
- autres signataires.

Ce Comité de Pilotage associera également les partenaires à la mise en œuvre du Projet de développement et de valorisation de la commune de Bagnères-de-Luchon (Chambres consulaires, CAUE, EPF Occitanie, Agences d'Urbanisme, Opérateurs régionaux...).

Pour les communes concernées par le programme « Petites Villes de Demain » porté par l'État, une gouvernance commune sera recherchée avec le Comité de Pilotage du Contrat Bourg-Centre au nom de l'intelligence collective et dans une logique de simplification de l'action publique locale.

L'organisation et le secrétariat permanent du Comité de Pilotage Bourg-Centre sont assurés par la commune de Bagnères-de-Luchon et/ou de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises

Il a pour mission :

- De suivre l'état d'avancement des actions dont les plans de financement seront présentés dans le cadre des Programmes Opérationnels annuels du Contrat Territorial Occitanie
- De mobiliser les compétences requises pour la mise en œuvre du Projet de développement et de valorisation,
- De s'assurer de la bonne appropriation des actions engagées par la population et les acteurs socio-économiques locaux concernés.

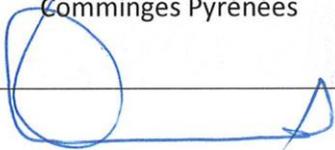
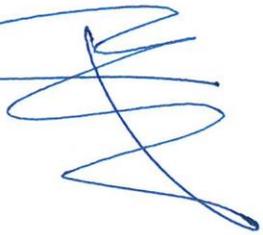
Ce COPIL se réunira 1 fois/an, en cohérence avec la comitologie mise en place dans le cadre du Contrat Territorial associé.

#### **ARTICLE 9 : DURÉE**

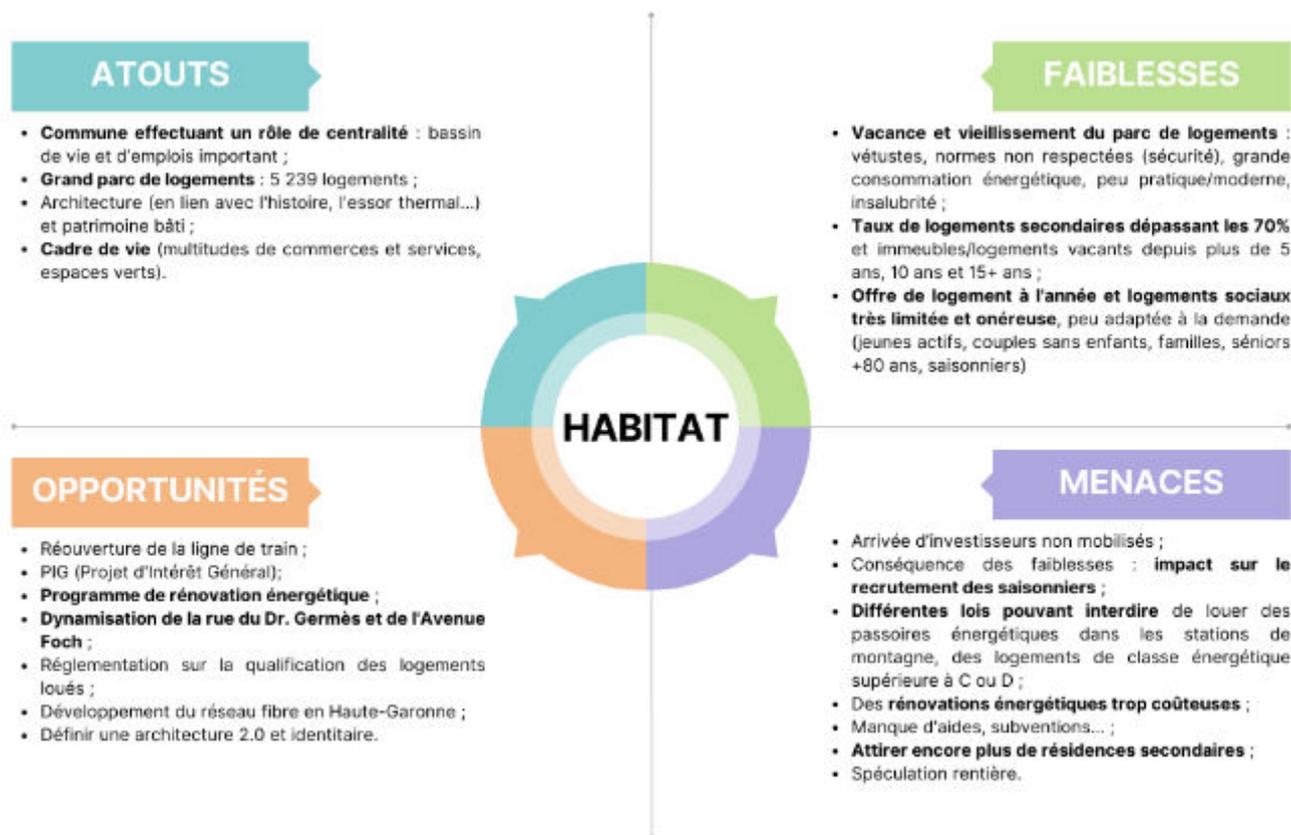
Le présent contrat cadre est conclu pour une période débutant à la date de son approbation par la Région et se terminant **au 31 décembre 2028**.

Une clause de revoyure est fixée à mi-parcours du présent contrat à compter de son approbation par la Région et au plus tard à **la fin du second semestre de l'année 2025** afin de procéder à un premier bilan des actions engagées et, le cas échéant, de procéder à la réorientation/évolution du Programme d'actions défini dans le présent contrat.

Fait à Bagnères-de-Luchon, le 24 JUIN 2024

<p><b>Éric AZÉMAR</b> Maire de la commune de Bagnères-de-Luchon</p>	<p><b>Alain PUENTE</b> Président de la Communauté de Communes Pyrénées Haut-Garonnaises</p>	<p><b>François ARCANGELI</b> Président du P.E.T.R. Pays Comminges Pyrénées</p>
		
<p><b>Sébastien VINCINI</b> Président du Département de la Haute-Garonne</p>	<p><b>Dominique BUISSON</b> Directrice de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie</p>	<p><b>Carole DELGA</b> Présidente du Conseil Régional d'Occitanie Pyrénées Méditerranée</p>
		

## SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS DE BAGNÈRES-DE-LUCHON



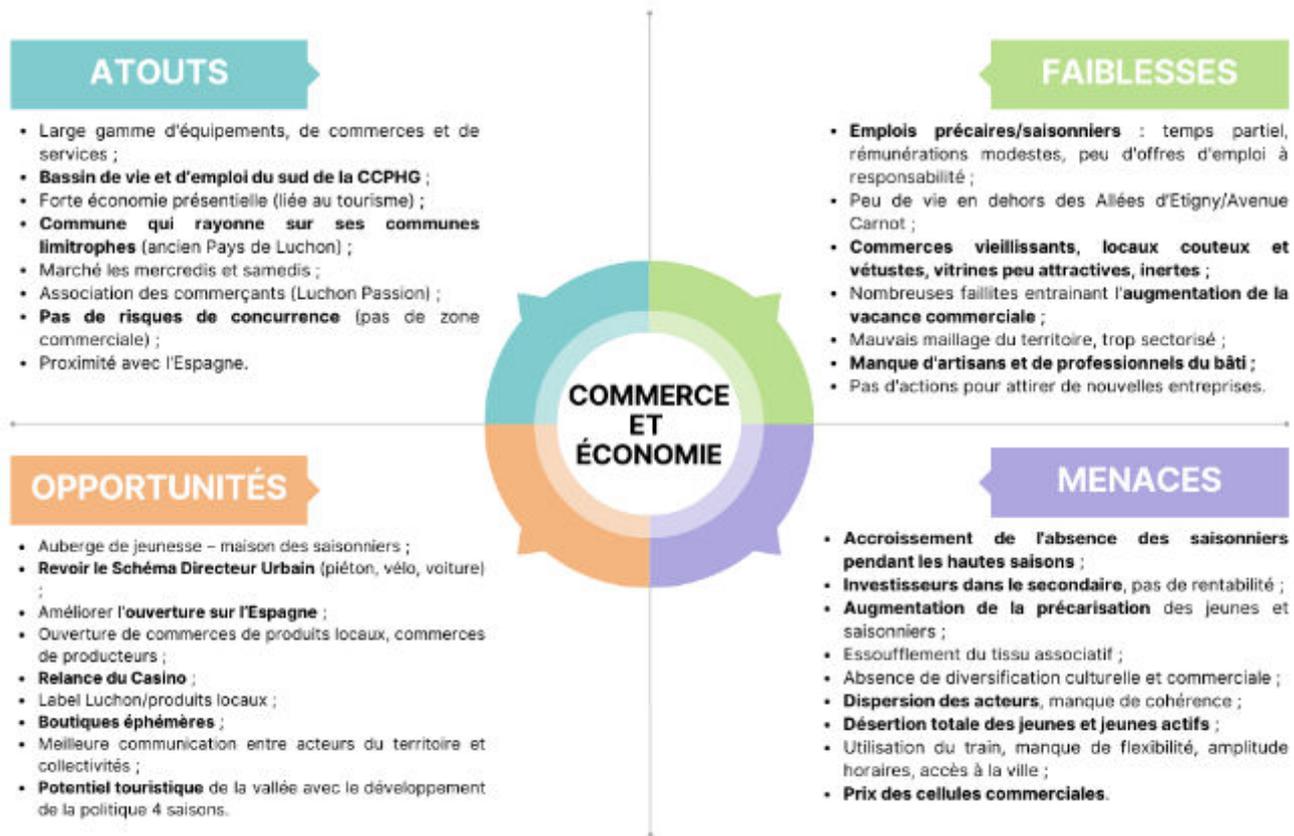
### Les orientations stratégiques pour la thématique habitat sont :

- Connaître son patrimoine immobilier et avoir une base de données à jour ;
- Développer l'offre de logements sociaux et à l'année ;
- Aider et accompagner les privés à rénover et/ou remettre en état leurs biens ;
- Observer un équilibre entre les résidences secondaires et les résidences principales. En 2022, on dénombrait sur 5 235 logements, 3 673 résidences secondaires (+436 logements vacants) contre 1 216 résidences principales soit seulement 22,8% de logements permanents. Le bâti vacant et certaines résidences secondaires pourraient être un bon point de départ pour améliorer et enrichir l'offre immobilière locative permanente ;
- Réinvestir les logements vacants dans le cœur du centre-bourg participant à l'attractivité et au cadre de vie de la commune ;
- Enjeux de rénovation énergétique pour les logements anciens, vacants et occupés.



### Les orientations stratégiques pour la thématique mobilité sont :

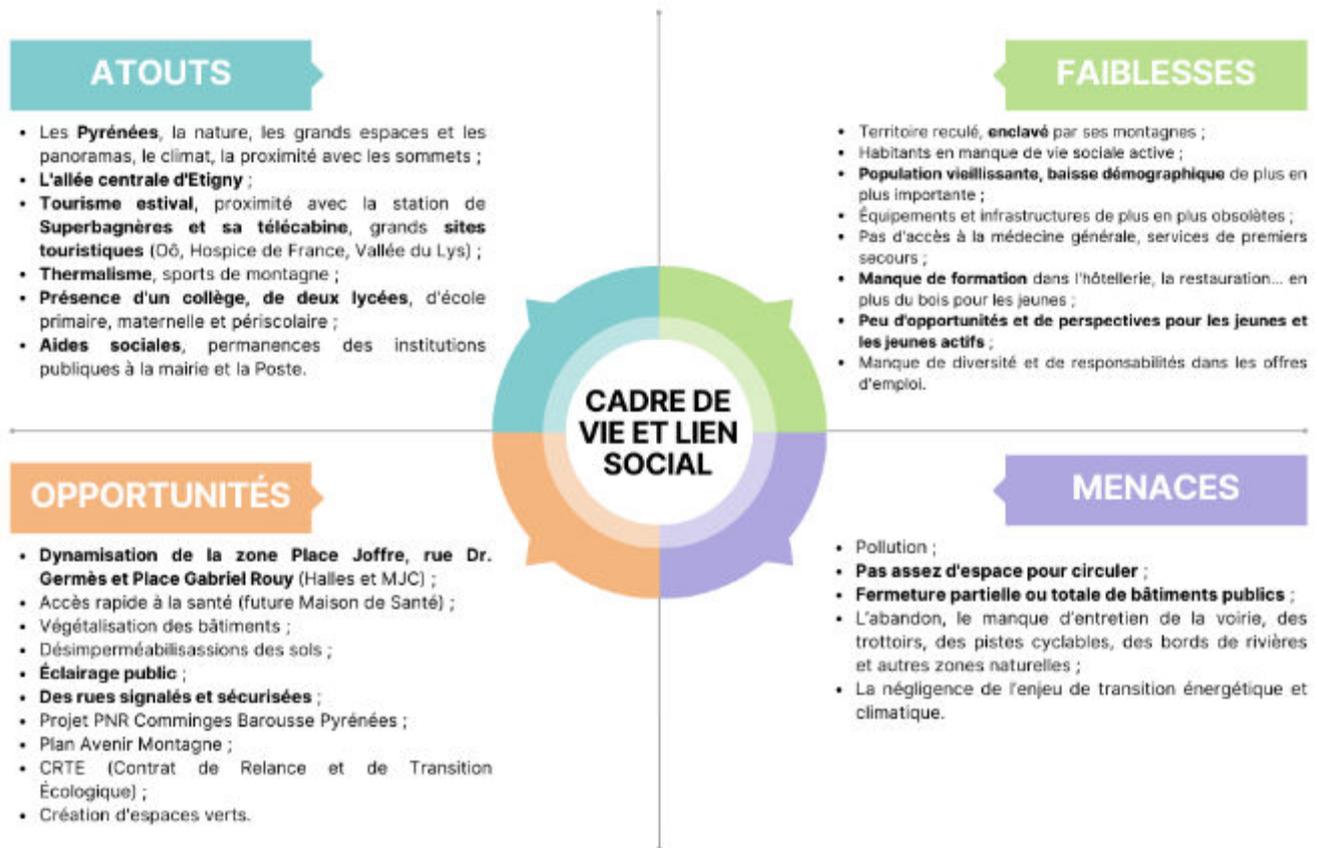
- **Développer les mobilités douces** en créant du lien entre Luchon et les villages limitrophes ;
- **Piétonniser certaines zones** comme le secteur Joffre/Germès/Rouy ou encore l'allée d'Étigny avec des pistes cyclables visibles, signalées et sécurisées.
- Organiser un **Pôle d'Échange Multimodal (PEM) et de services depuis la gare de Luchon** permettant de mailler le territoire et de compléter le Schéma Directeur Urbain en cours. Une réflexion doit être menée concernant la mise en place de **navettes au départ de la gare pour faire transiter les habitants et les touristes vers les points stratégiques de la commune, du covoiturage, de la location de vélos, de voitures et autres services.**



Les orientations stratégiques pour la thématique commerce et économie sont :

- **Proposer une offre plus locale et identitaire** ;
- **Recycler les locaux vacants** qui ne sont plus sur le linéaire marchand (avenue du Maréchal Foch) ;
- **Requalification des espaces publics** jouant un rôle dans la reprise des commerces (place Gabriel Rouy) et participant à l'attractivité générale des quartiers alentours ;
- Innover par l'intermédiaire de nouveaux projets comme les **boutiques à l'essai** ou le montage d'un **tiers-lieu** ;
- **Réduire la vacance commerciale** et au même titre que l'habitat, aider et accompagner les propriétaires dans la rénovation et le maintien de leurs locaux ;
- **Penser une stratégie pour le secteur de la place Joffre, de la rue du Docteur Germès et de la place Gabriel Rouy**. En effet, même si la place Joffre bénéficie d'un renouveau dans sa dynamique commerciale, la rue du Docteur Germès doit faire face à une vacance commerciale exponentielle et la place Rouy, avec le marché et sa Halle, manque de mise en valeur.

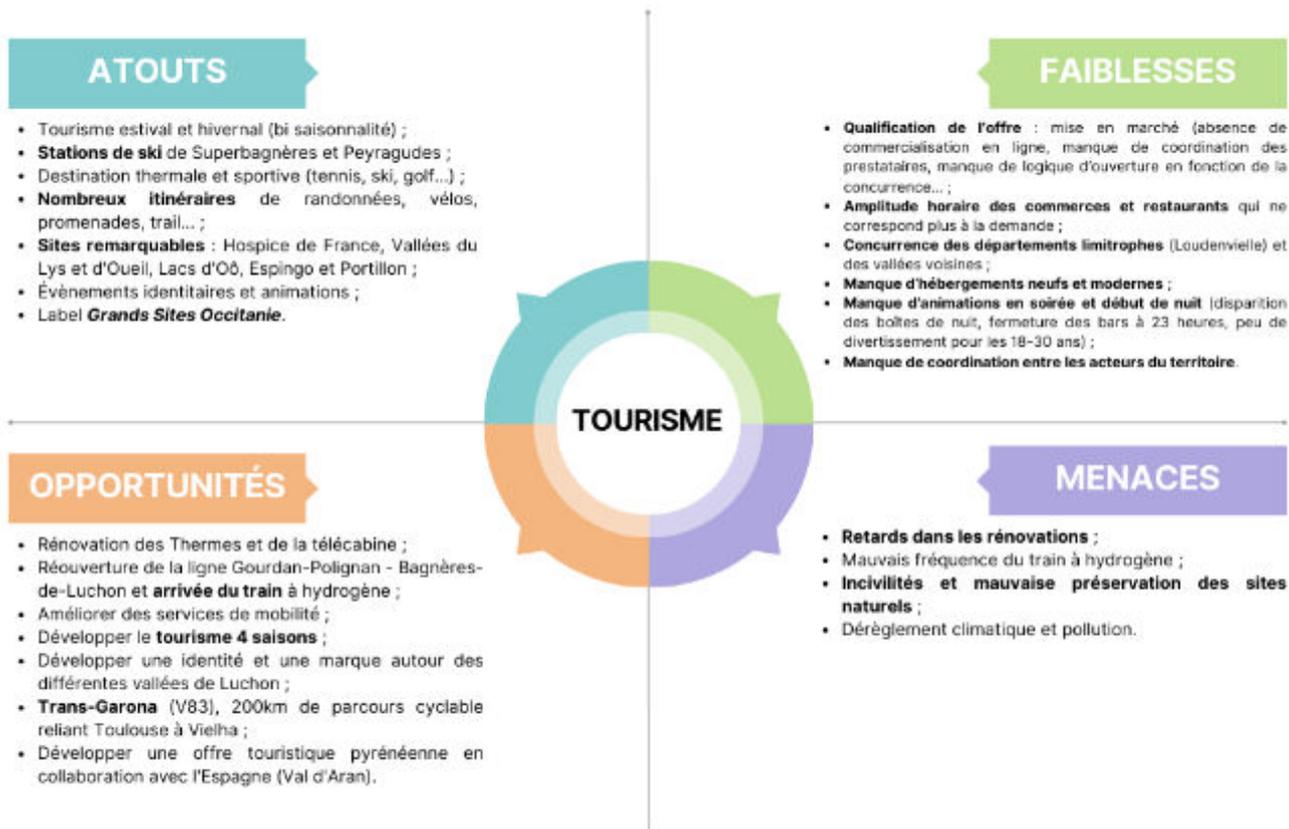
**Faire revivre le centre-bourg est une priorité. Il est la première image que se donnent les touristes et les nouveaux arrivants car ce secteur est directement relié à l'entrée de ville par l'avenue du Maréchal Foch et la gare. Il faut penser des événements pour les habitants et les touristes et attirer de nouveaux porteurs de projet avec l'envie de s'installer durablement sur notre territoire.**



Les orientations stratégiques pour la thématique cadre de vie et lien social sont :

- **Développer le tourisme quatre saisons**, le thermoludisme et les projets autour de l'eau ;
- **Améliorer les infrastructures notamment les bâtiments publics** (école maternelle, Hôtel de Lassus, centre socio-culturel Nelson Mandela, Casino, mairie...) qui souffrent d'une vétusté et de déperditions énergétiques importantes ;
- **Créer de nouvelles infrastructures** (tiers-lieu, médiathèque, terrains de tennis couverts, deux piscines municipales, maison de santé...) ;
- Organiser des évènements plus identitaires et intergénérationnels.

Il s'agit de **faciliter l'accès à l'emploi, au logement et à la formation**. Par exemple, le développement de nouvelles filières scolaires (dans l'hôtellerie et/ou la restauration) pourrait être une première étape. De plus, on peut penser à améliorer l'accès au sport avec la mise en place d'un complexe sportif pour le haut-niveau notamment avec la forte présence des sports d'hiver, du golf et du tennis.



Les orientations stratégiques pour la thématique tourisme sont :

- **Affirmer son identité et son positionnement de destination quatre saisons ;**
- **Asseoir sa compétitivité** dans l'offre touristique (été et hiver) en termes d'aménagements, d'équipements et de services avec des actions à engager à court et moyen termes ;
- **Poursuivre la diversification de la saisonnalité du tourisme** afin de répondre à la problématique du réchauffement climatique et rendre le tourisme plus durable ;
- **Organiser et fédérer l'ensemble des parties-prenantes** dans un contexte de changement et de mutation (réorganisation territoriale liée à la loi NOTRe).

## Annexe 1 : LES FICHES ACTIONS

*L'attention est attirée sur le fait que l'inscription d'un projet au sein d'une fiche action n'engage pas les partenaires du Contrat Bourg Centre sur l'accompagnement financier du projet.*

*Ainsi, il convient de prendre en considération les éléments suivants :*

- *Chaque projet doit faire l'objet d'un dossier de demande de subvention à déposer formellement auprès de la Région et le cas échéant, auprès des autres financeurs sollicités.*
- *Dans le respect des compétences de chacun des partenaires, parmi ces projets, ont vocation à être accompagnés par la Région, les projets qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :*
  - *Qualification au regard du référentiel du Pacte Vert ;*
  - *Inscription dans un programme opérationnel annuel du Contrat Territorial correspondant ;*
  - *Respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur.*

## Annexe 2 : PROGRAMME PLURI-ANNUEL 2024-2026

### ANNEXE 2 Programme Pluriannuel d'Actions 2022-2026

#### CONTRAT BOURG CENTRE 2022-2028 Territoire de Bagnères-de-Luchon

PROGRAMME PLURIANNUEL D' ACTIONS		Contrat 2 <sup>de</sup> génération				Objectif territorial du Pacte Vert
		2022	2023	2024	2025	
<b>AXE STRATEGIQUE 1 : Proposer une offre habitat abordable et moderne en cœur de ville</b>						
<b>ACTION 1.1</b> Lutter contre la vacance habitat et créer du lien entre la municipalité et les habitants de la commune	<b>Projet 1.1.1</b> : Lutter contre l'habitat indigne ou dégradé et la vacance (cf. f/a PVD 1.1.1)					6
	<b>Projet 1.1.2</b> : Opérations de communication concernant les aides aux propriétaires (cf. f/a PVD 1.1.2)					6
	<b>Projet 1.1.3</b> : Faire une opération façades (cf. f/a PVD 1.4.1)					6
<b>ACTION 1.2</b> Accompagner les projets de logements du territoire pour produire des logements adaptés à des publics spécifiques (familles, jeunes actifs, séniors)	<b>Projet 1.2.1</b> : Créer des logements à l'année dans l'école Sainte-Marie à destination des saisonniers et jeunes actifs (rues Hortense et Soulerat, cf. f/a PVD 1.2.1 et 1.2.2)					5 et 6
	<b>Projet 1.2.2</b> : Mise en relation avec des bailleurs sociaux (achat et reprise d'immeubles, cf. f/a PVD 1.3.1)					5 et 6
	<b>Projet 1.2.3</b> : Reprise d'immeubles via l'EPF Occitanie (cf. f/a PVD 1.3.2)					5 et 6
	<b>Projet 1.2.4</b> : Projet de logements à l'année à destination des familles (ancien Cynodrome, cf. f/a PVD 1.3.3)					5 et 6
<b>AXE STRATEGIQUE 2 : Commerces et artisanat, acteurs principaux du développement économique du territoire</b>						
<b>ACTION 2.1</b> Dynamiser la place Gabriel Rouy	<b>Projet 2.1.1</b> : Requalifier la Halle et évolution du règlement marché (cf. f/a PVD 2.1.1)					1, 5 et 6
	<b>Projet 2.1.2</b> : Développer l'animation dans le secteur Joffre/Germès/Rouy (cf. f/a PVD 2.1.2)					6
	<b>Projet 2.1.3</b> : Attirer des porteurs de projets via les boutiques à l'essai (cf. f/a PVD 2.1.3)					1, 5 et 6
<b>AXE STRATEGIQUE 3 : Se déplacer en territoire montagneux et rural et vers un tourisme décarboné</b>						
<b>ACTION 3.1</b> Créer un pôle d'échange multimodal	<b>Projet 3.1.1</b> : Moderniser et requalifier le secteur de la gare et mettre en valeur les entrées de ville (cf. f/a PVD 3.1.1)					6
	<b>Projet 3.1.2</b> : Créer une aire de covoiturage et établir un service de location de voiture (cf. f/a PVD 3.1.2)					6
	<b>Projet 3.1.3</b> : Créer un itinéraire navette entre la gare et le centre-ville (cf. f/a PVD 3.1.3)					3 et 6
	<b>Projet 3.1.4</b> : Service de transports en commun à l'année (Transport à la Demande et Transport d'Intérêt Local, cf. f/a PVD 3.3.1)					3 et 6
<b>ACTION 3.2</b> Fluidifier et repenser la circulation de la ville	<b>Projet 3.2.1</b> : Améliorer la circulation générale de la ville (en lien avec le Schéma Directeur Urbain, cf. f/a PVD 3.2.1)					6
	<b>Projet 3.2.2</b> : Actualiser et uniformiser la signalétique routière et d'information locale (cf. f/a PVD 3.2.2)					6
	<b>Projet 3.2.3</b> : Piétonniser le secteur Joffre/Germès/Rouy lors d'évènements et des marchés (cf. f/a PVD 3.4.1)					6
<b>ACTION 3.3</b> Faciliter les mobilités douces et décarbonées	<b>Projet 3.3.1</b> : Installer des bornes électriques (cf. f/a PVD 3.5.1)					6
	<b>Projet 3.3.2</b> : Installer des stationnements pour les vélos (cf. f/a PVD 3.5.2)					3 et 6
	<b>Projet 3.3.3</b> : Faire une étude de faisabilité dans l'objectif de créer une voie verte entre le centre-ville et les lieux d'intérêts touristiques					3 et 6
<b>AXE STRATEGIQUE 4 : Améliorer le cadre de vie, l'accueil touristique et renforcer les liens sociaux</b>						
<b>ACTION 4.1</b> Améliorer les équipements sportifs et de santé	<b>Projet 4.1.1</b> : Maison de santé et centre de dialyse (ancien cynodrome)					4 et 5
	<b>Projet 4.1.2</b> : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > créer deux terrains de tennis couverts					2, 4, 5 et 6
	<b>Projet 4.1.3</b> : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > créer un nouveau centre aquatique					4, 5 et 6
	<b>Projet 4.1.4</b> : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > créer deux terrains de padel-tennis					4, 5 et 6
	<b>Projet 4.1.5</b> : Projet de développement touristique du complexe de la Pique > rénover le fronton de pelote basque et ses gradins					4 et 6
	<b>Projet 4.1.6</b> : Participer au projet de Tiers-Lieu dans les locaux de la gare (cf. f/a PVD 4.1.1)					5 et 6
<b>ACTION 4.2</b> Rénover et réhabiliter les bâtiments publics	<b>Projet 4.2.1</b> : Optimiser l'accueil des jeunes et des associations (centre socio-culturel Nelson Mandela, cf. f/a PVD 4.3.1 et 4.3.2)					5 et 6
	<b>Projet 4.2.2</b> : Rénover le bâtiment de l'école maternelle « Les Éterlou » (cf. f/a PVD 4.2.1)					5 et 6
	<b>Projet 4.2.3</b> : Rénover l'ancien Hôtel de Lassus, actuel Office de Tourisme Intercommunal (cf. f/a PVD 4.2.2)					5 et 6
<b>ACTION 4.3</b> Aménager les espaces et sauvegarder les paysages	<b>Projet 4.3.1</b> : Favoriser la végétalisation des rues et la requalification des espaces verts (cf. f/a PVD 4.4.1)					2 et 3
	<b>Projet 4.3.2</b> : Développer une stratégie d'optimisation de l'éclairage public (cf. f/a PVD 4.4.2)					2 et 3
<b>ACTION 4.4</b> Aménager le lac de Bاده	<b>Projet 4.4.1</b> : Faire une étude d'opportunité pour aménager le lac de Bاده					3, 4 et 6