



Petites villes
de demain

Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire de CONDE-EN-NORMANDIE

Valant :
Avenant n° 1 à la Convention Cadre « ORT Multi-sites »
sur le territoire de l'IVN

Déploiement de l'ORT à la Commune de CONDE-en-NORMANDIE



Table des matières

Préambule	4
A/ Les enjeux de l'ORT pour l'Intercom de la vire au Noireau	5
B/ Les enjeux de l'ORT pour la commune Condé en Normandie	9
1) Constats généraux	10
En matière d'habitat :	10
En matière de commerces :	12
En matière d'attractivité et d'offre de services:	16
En matière de mobilités	19
Article 1 : Objet de la convention	25
Article 2 : Engagement général des parties :	25
Article 3 : Organisation des collectivités	28
Article 4 : Comité local de l'ORT	29
Article 5 : Durée, évolution, fonctionnement général de la convention	30
Article 6 : Le diagnostic territorial et les orientations du projet de revitalisation de Condé en Normandie	31
1) Diagnostic – Condé en Normandie	31
2) . Les orientations du projet de redynamisation de Condé sur Noireau	33
Article 7 : Programme d'actions de Condé en Normandie	36
Article 8 : Suivi et évaluation	38
Article 9 : Traitement des litiges	38
Article 10 : Signataires de la présente Convention	39

CONVENTION
« OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT) »
DE CONDE EN NORMANDIE

Avenant n°1 à l'ORT Multi-site de l'IVN

ENTRE

- L'Intercom de La Vire au Noireau (IVN) représentée par son président, Marc ANDREU-SABATER;
- La Commune de Condé en Normandie représentée par son maire, Valérie DESQUESNE,

Ci-après, les « Collectivités » ;

ET

L'État représenté par le Préfet du département du Calvados,

AINSI QUE

- Le **Conseil Régional de Normandie**, représenté par son Président, Hervé MORIN,
- Le **Conseil Départemental**, représenté par son Président, Jean Léonce DUPONT
- Le groupe **Caisse des Dépôts** (Banque des Territoires) représentée par Céline SENMARTIN,
- **L'Agence Nationale de l'Habitat** représentée par le Préfet du département du Calvados,
- **INOLYA**, bailleur social sur le territoire, représenté par son Président, Jean Léonce DUPONT
- **L'EPF Normandie**, établissement foncier, représenté par son Directeur général, Monsieur GAL

Les partenaires financeurs

- La **Chambre de Commerce et d'Industrie Caen-Normandie** représentée par son Président, Michel COLLIN,
- La **chambre des Métiers et de l'Artisanat Interdépartementale** Calvados-Orne représentée par son Président, Jean-Marie BERNARD.

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) créée par l'article 157 de la loi ELAN est un outil au service de la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation de centre-ville.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire, afin d'améliorer son attractivité. L'ORT prévoit notamment de lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier de loisir, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leurs dimensions économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

Contexte local :

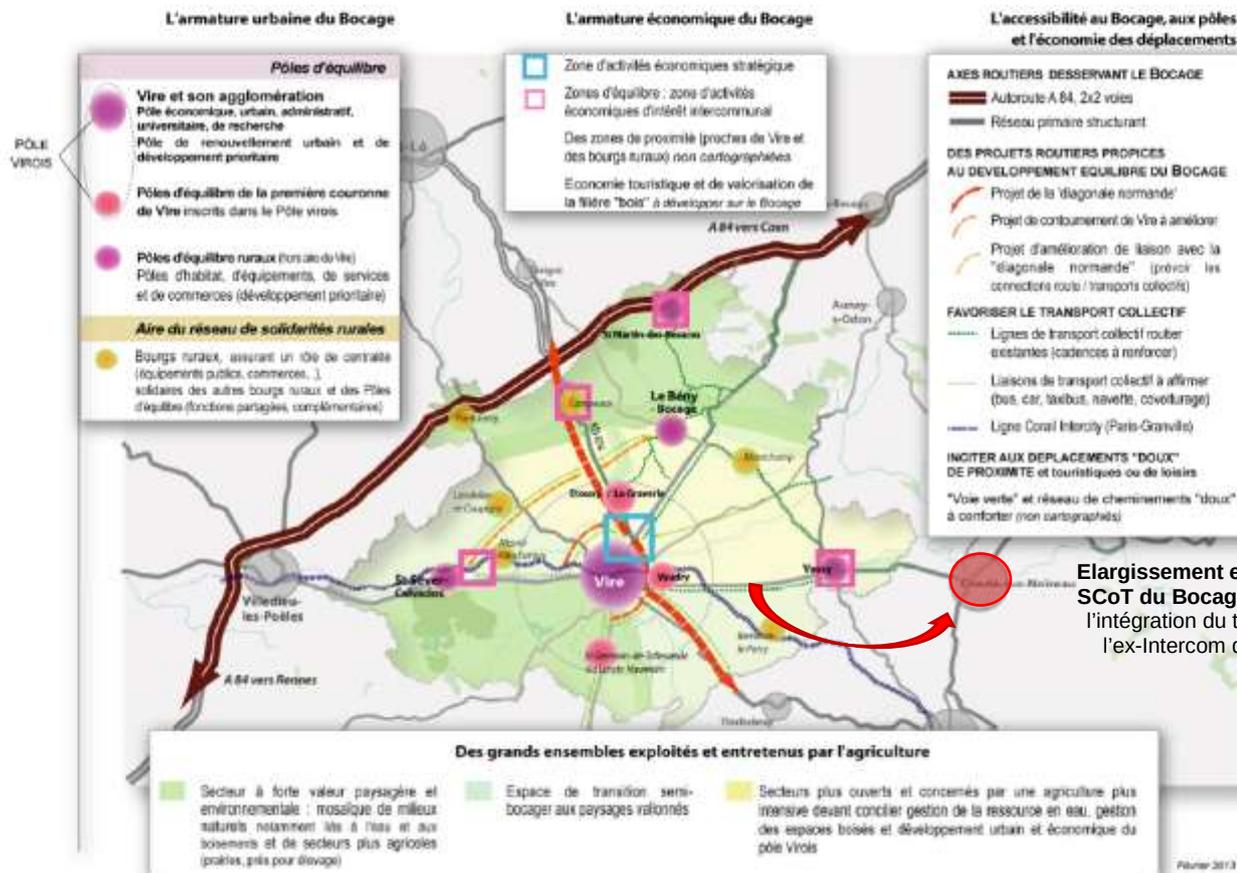
L'Intercom de la Vire au Noireau et la commune de Vire Normandie sont cosignataires d'une convention d'Opération revitalisation territoriale. Par délibération du 28 juin 2018, le conseil communautaire a autorisé M le Président à signer la convention dite 'Action Cœur de ville'.

Cette convention socle évolue dorénavant vers une ORT Multi-site, dont la convention ORT Condé-IVN-Etat en est le **premier avenant de déploiement**.

A/ Les enjeux de l'ORT pour l'Intercom de la vire au Noireau

Pour consolider son armature urbaine, l'intercom de la Vire au Noireau a décidé en 2018 de réviser son SCoT (le SCoT du Bocage) afin de l'étendre sur l'ensemble du territoire en intégrant l'ex-intercom du Pays de Condé et de la Druance qui appartenait au SCoT de la Suisse Normande.

L'organisation de l'espace pour un développement équilibré du Bocage



Le SCoT en cours de révision met en avant les constats suivants :

Entre 2012 et 2017, le territoire perd 1213 habitants, soit un taux de variation annuel moyen de la population de -0,5 % (contre + 0,2% à l'échelle du Calvados). Cette décroissance démographique s'explique par un rapport entre les naissances et les décès négatif (366 naissances en 2018 pour 552 décès) et le fait que davantage de ménages quittent le territoire au regard des ménages venant s'y installer. Plusieurs incidences sont corrélées en matière d'attractivité :

- Une perte d'actifs occupés induisant une tension sur le marché de l'emploi local et des difficultés de recrutement et de développement pour les entreprises. Dans le même temps, l'emploi s'est érodé au même rythme que la population: -0,6% par an en moyenne entre 2012 et 2017.
- Une déprise du parc de logements (11,7% des logements sont vacants en 2017 sur l'IVN contre 6,9% à l'échelle du Calvados et 8,2% à l'échelle régionale). Au-delà de la masse de ces logements (environ 3000 en 2017), c'est le rythme de progression de la vacance qui est préoccupant : + 41% en 10 ans (entre 2007 et 2017).

Cette décroissance démographique peut donc aller de pair avec une perte de vitalité, d'autant qu'elle touche encore davantage le pôle principal de Vire ainsi que la commune historique de Condé-sur-Noireau. Le Plan « **Action Cœur de Ville** » sur Vire-Normandie comme l'étude de requalification du centre-ville sur Condé-en-Normandie constituent des stratégies pour revitaliser ces territoires.

Dans le même temps, le territoire vit des dynamiques paradoxales. Alors que la population est stable entre 2007 et 2012, et décroît entre 2012 et 2017, la transformation de terres agricoles, naturelles et forestières en espaces urbanisés est importante sur cette période (989 hectares entre 2009 et 2018). Si ces espaces ne sont pas nécessairement imperméabilisés, leur vocation agricole ou naturelle initiale ne peut plus être restituée. C'est essentiellement pour les besoins de l'habitat que de nouvelles parcelles ont été urbanisées (85% de la consommation d'espace).

Il est donc indispensable de retrouver des centralités attractives, par leur offre de logement de qualité, mais aussi par une offre de commerces et de services diversifiée.

Face aux enjeux de revitalisation du territoire, les communes s'organisent et changent d'échelle de gouvernance en adoptant la possibilité introduite par la Loi Notre de créer des communes nouvelles. Entre 2016 et 2017, six communes nouvelles et l'intercommunalité de la Vire au Noireau sont créées. Le territoire intercommunal passe ainsi de 72 à 17 Communes, tout en intégrant 6 communes sur le secteur de Condé-en-Normandie, qui ne faisaient pas partie du SCoT du Bocage : Terres de Druance, Condé-en-Normandie, Périgny, La Vilette, Pontécoulant et Saint-Denis-du-Méré.

Si à l'échelle de l'ancienne intercommunalité, le SCoT du bocage approuvé en 2013, inscrivait un projet commun et des ambitions en matière de développement et d'économie foncière, la jeune intercommunalité créée en 2017 consolide petit à petit son projet sur un nouveau territoire.

Cette mise en commun des moyens d'action au travers de communes de taille plus importante et / ou au travers de l'action intercommunale doit permettre une meilleure efficacité de l'action collective face aux nouveaux enjeux émanant de la crise sanitaire de 2020, des transitions environnementales et écologiques et des évolutions législatives et réglementaires qui marquent cette décennie : la résilience du territoire, sa capacité d'adaptation, la sécurité des populations, la modification des aspirations et des modes de vie, la résistance de l'économie locale, la sobriété foncière, la gouvernance territoriale ...

Condé en Normandie va intégrer le SCoT en tant que pôle urbain. La revitalisation de 4 communes pôles (Condé en Normandie, Noues de Sienne, Souleuvre en Bocage et Valdallière) est indispensable au maintien de l'équilibre du territoire.

C'est à ce titre que l'intercom de la Vire au Noireau a pour rôle d'accompagner la politique de revitalisation des communes, au titre de ses compétences propres (Urbanisme, Habitat, Développement économique ...) , afin de mettre en œuvre une politique d'aménagement harmonieuse et cohérente en lien avec son SCoT.

De même, Le Plan Climat, autrement appelé **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de l'Intercom de la Vire au Noireau a été approuvé le 30 janvier 2020 par le Conseil Communautaire.

Adopté pour une durée de 6 ans, le Plan Climat est un plan d'actions regroupant 36 actions, 136 sous actions en fonction de 9 axes stratégiques.

Les actions interviennent sur diverses thématiques : la planification, l'aménagement, les déchets, l'habitat, les bâtiments publics, les réseaux publics, la mobilité, les entreprises, l'agriculture et l'environnement.

La concrétisation de ces actions a pour ambition de réduire les émissions de gaz à effet de serre de **17% d'ici à 2050**.

Ainsi ce dernier précise dans son programme **l'action suivante** :

P3.2 Revitaliser les centres-bourgs et pôles urbains			
maître d'ouvrage	partenaires	dépense prévisionnelle en TTC	calendrier
communes	Etat, Région, Maison de l'Architecture, DRAC, EPFN, CAUE, Conseil départemental, ADEME, Intercom, Caisse des Dépôts, groupe action logement, ANAH		2019/2020
indicateurs			Objectifs
<p>Détail de l'action, précisions :</p> <p>Cette mesure consiste à rendre plus attractifs les bourgs et pôles urbains. Cela passe par l'amélioration du bâti. La construction de nouveaux logements au cœur de la ville, ou la réhabilitation des logements vacants ou vieillissants contribue à sa densification et évite l'étalement urbain sur les terres agricoles, en périphérie. Les logements sont à proximité des services, ce qui permet d'accueillir de nouvelles populations tout en limitant l'accroissement des besoins de mobilité. Mais cela consiste aussi à repenser le fonctionnement du bourg dans sa globalité (services, commerces, modes de déplacements et circulation...).</p> <p>Des actions sont menées (et doivent se poursuivre) par exemple sur Condé-en-Normandie, Vire Normandie avec le programme cadre « Action cœur de ville », Valdallière, Noues de Sienne...</p>			

Le PCAET conforte aussi des actions déjà mise en place en matière de réhabilitation de l'Habitat et notamment celles inscrites à la **Convention ORT**

L'intercom en partenariat avec ses communes-membres travaille sur de nombreuses thématiques déclinées en plan d'actions pour favoriser les transitions du territoire communautaire comme :

Thématiques	Objectifs	Pistes d'action
Mobilité au quotidien	Faciliter l'accès matériel à l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les étudiants, demandeurs d'emplois, actifs et les entreprises dans la recherche et la mise en œuvre de solutions de mobilité durable pour les trajets domicile /travail - Elargir l'expérimentation du service de covoiturage régional au territoire de l'intercom de la Vire au Noireau
Formation	Favoriser la formation initiale et continue en proximité	<ul style="list-style-type: none"> - Aide à la mise en place d'une antenne CNAM - Aide à la mise en place d'un plan de programmation des emplois et des compétences l'échelle de l'IVN
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la sobriété foncière Réduire la dépendance énergétique des entreprises Réduire la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'aide à la reconversion des friches y compris commerciales. - Accompagner la transition énergétique des entreprises - Favoriser le développement de solutions collectives de valorisation dans le cadre d'une démarche d'Ecologie Industrielle et territoriale
Proximité	Fixer l'activité au plus des territoires	<ul style="list-style-type: none"> - Création de tiers lieux d'activités (espaces de télétravail ruraux) - Renforcer la consommation en local via le développement du numérique (création d'une market-place)

		- Création d'un projet alimentaire territorial PAT avec valorisation des circuits courts
--	--	--

D'autres projets sont déjà en cours sur le territoire de l'IVN :

Le Projet Alimentaire Territorial de l'Intercom de la Vire au Noireau « Allons au plus court ! Mangeons local ! » :

L'Intercom de la Vire au Noireau a lancé, début 2020, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de Normandie et l'Agence Normande de la Biodiversité et du Développement Durable, un Projet Alimentaire Territorial. Ce projet est financé par la Région Normandie et le FEADER (Fonds Européen de Développement de l'Economie Rurale). Il est également lauréat de l'édition 2018 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Economie circulaire en Normandie », lancé par le Comité Régional de l'Economie Circulaire.

Ces pistes de réflexion et de travail vont amener la communauté de communes à revoir ses compétences en termes statutaires :

-La prise de **compétence communautaire « Mobilité »** est à l'étude en partenariat avec la Région Normandie et permettra de mieux comprendre et maîtriser les déplacements sur le territoire. Une réflexion est menée à différents niveaux, d'une part au niveau économique avec des actions menées par notre intercom labellisée « Territoire d'industries ». Nous sommes lauréats de l'appel à projet, baptisé « **Mobi Pro** », visant à accompagner un groupe d'une quinzaine d'entreprises volontaires dans la recherche de solutions individuelles et/ou collectives destinées à faciliter les déplacements domicile-travail de leurs salariés.

L'élargissement de la compétence Habitat : après un exercice de la compétence de manière territorialisée (ex pays de Condé /et ex intercom de st Sever) en matière d'OPAH, la réflexion se porte sur l'élargissement de la compétence à l'ensemble du territoire ainsi que sur la création d'un service commun HABITAT. Projets également d'OPAH RU sur le territoire de Condé en Normandie...

La **formation** est au cœur des réflexions également afin de répondre aux besoins économiques (via le campus connecté / antenne CNAM).

Un **travail conjoint** avec les communes est mené en matière **de compétence partagée « commerce »** (foncière commerciale, market place ...) - l'observatoire du commerce communautaire permet de situer et mesurer la vacance commerciale sur chacune des communes. A titre d'illustrations, nous pouvons apporter à cette convention les chiffres suivants sur la vacance commerciale 2019, les taux de vacance de chaque centre-ville/centre bourg des 5 pôles de proximité de l'IVN :

- 1-Condé en Normandie : 14% (16 cellules vacantes)
- 2-Vassy : 19% (5 cellules vacantes)
- 3-Saint Sever Calvados : 16% (5 cellules vacantes)
- 4-Souleuvre en Bocage : 6% (2 cellules vacantes) dont Saint Martin des Besaces : 17% (2 cellules vacantes).

B/ Les enjeux de l'ORT pour la commune Condé en Normandie

Commune nouvelle issue en 2016 de la fusion des communes de Condé-sur-Noireau, La Chapelle-Engerbold, Lénault, Proussy, Saint-Germain-du-Crioult et Saint-Pierre-la-Vieille.

Condé-en-Normandie est située à la limite sud du Calvados, limitrophe avec l'Orne. Elle est historiquement plutôt tournée vers Flers éloignée de seulement 13 km même si elle s'est récemment regroupée avec Vire (éloignée de 25 km) au sein d'une nouvelle intercommunalité. L'éloignement relatif de Caen (57 km) ne permet pas à la commune de bénéficier de sa métropolisation pour ses 6 912 habitants.

La commune est connectée par deux axes routiers importants. La départementale 562 (nommée 962 dans l'Orne) relie le centre-bourg par un axe Nord-Sud, à Flers et à Caen. La départementale 512 relie le centre-bourg à Vire sur un axe Est-Ouest. Ces deux routes sont en bon état et à large gabarit permettant l'accès à la commune aux semi-remorques. La commune n'est cependant connectée à aucune autoroute limitant son accessibilité. La ligne ferroviaire desservant Condé-sur-Noireau est aujourd'hui désaffectée n'offrant aucune liaison fret ou voyageur à la commune. La gare la plus proche est située à Flers à 13 km.

Au XIXe siècle la ville Condé-sur-Noireau est le centre d'un bassin industriel prospère notamment du fait des filatures et imprimerie. Au tournant du XXe siècle ses industries se modernisent mais commencent à décliner.

La ville subit la seconde guerre mondiale de plein fouet, avec une destruction à 80%. La période de reconstruction débute en 1955 pour s'achever en 1963 avec l'inauguration de l'hôtel de ville. Après une période de relative prospérité industrielle, la ville est rendue tristement célèbre par les scandales liés à l'amiante notamment du fait de contraction par des ouvriers de maladies liées à cette matière première. L'entreprise Honeywell, plus importante industrie liée à ce passif ferme, définitivement en 2013. Si l'activité d'imprimerie perdure aujourd'hui la ville s'est largement désindustrialisée.

Le vieillissement de la population est assez marqué avec une baisse notable (entre 2011 et 2016) de la part des moins de 29 ans dans la population au profit des plus de 60 ans.

Condé-en-Normandie possède une forte proportion de ménage avec enfants de moins de 25 ans (environ 50 % des ménages), seuls 29 % des ménages possèdent deux enfants ou plus.

La commune conserve un profil assez ouvrier, issu de son passé industriel, les catégories professionnels supérieures et intermédiaires sont en deçà de la moyenne départementale. Les retraités constituent de loin la catégorie socio-professionnelle (CSP) la plus représentée.

La commune est considérée par l'INSEE comme une commune aire urbaine à part entière, composée d'elle-même et de Saint-Pierre-du-regard. Regroupant un certain nombre de fonctions urbaines, telle que des établissements d'enseignement secondaire, des industries ou encore un pôle médical. Son aire d'influence est cependant très limitée et a tendance à se contracter même si elle constitue le lieu au sein de la commune nouvelle où l'on peut trouver une offre de services complète et de l'animation.

L'étude de revitalisation du centre-bourg a été lancée en 2019 et réalisée par le cabinet Filigrane.

De larges extraits de cette étude sont ici reproduits.

La ville prend conscience que son centre est confronté à de nombreux facteurs de dévitalisation. Les signes sont notamment : une baisse de la population depuis 30 ans, un tissu commercial toujours présent mais déclinant, une attractivité résidentielle qui diminue, des espaces publics et naturels non en phase avec les volontés écologiques de la ville avec notamment un manque de végétalisation et une place accordée aux mobilités douces trop faible.

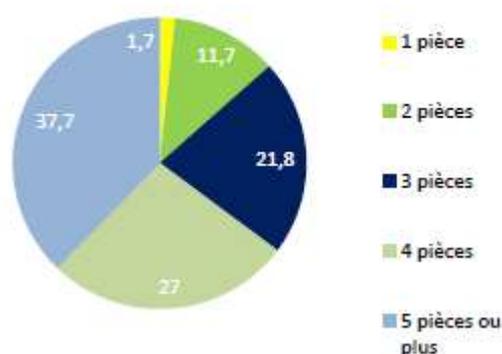
1) Constats généraux

En matière d'habitat :

a. Un parc de logements diversifié mais en déclin

La commune de Condé-en-Normandie possède un parc de logements (3 847) relativement diversifié avec une offre locative privée développée (23%), une offre de logements sociaux importante (19%) ainsi que des tailles de logements diversifiées. La taille et le statut d'occupation des logements, sont très proches de ceux observés à l'échelle du département. A noter cependant un moindre nombre de studios mais qui peut s'expliquer par le faible coût des logements (à l'achat comme à la location). La répartition appartement (35%) et maisons (65%) est également proche de la moyenne départementale. Le nombre de résidences secondaires est en légère augmentation et s'élève en 2016 à 4% du parc de logement

Un parc de logement diversifié



Le point mort est un calcul qui permet d'obtenir le nombre de logements neufs qu'il nécessite de construire annuellement pour assurer le maintien de la population dans la commune. Il est en effet nécessaire de construire des logements neufs même si la population ne croit pas pour assurer le renouvellement du parc, répondre à l'augmentation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et surtout répondre au besoin lié au desserrement des ménages (du fait des décohabitations). In fine il faut donc un plus grand nombre de logements pour loger le même nombre de personnes.

Il est de 79 logements/an. A l'heure actuelle ce nombre n'est pas atteint compte-tenu du manque d'attractivité de la commune et de la perte d'habitants. En prenant l'hypothèse du taux de décroissance actuel (-1,8%), la capacité d'absorption du marché n'est que de 24 logements/an. C'est-à-dire que le nombre de logements qu'il est possible de construire dans les conditions du marché actuel est 32 par an.

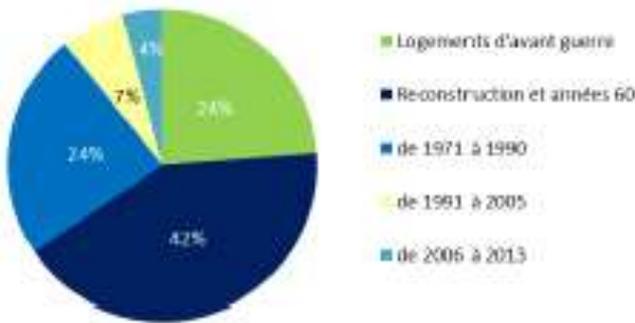
Si moins de 24 nouveaux logements par an entrent sur le marché, la perte de population va s'accroître.

b. Une diversité de typologie de logements dans la commune, avec un centre-bourg présentant une certaine diversité

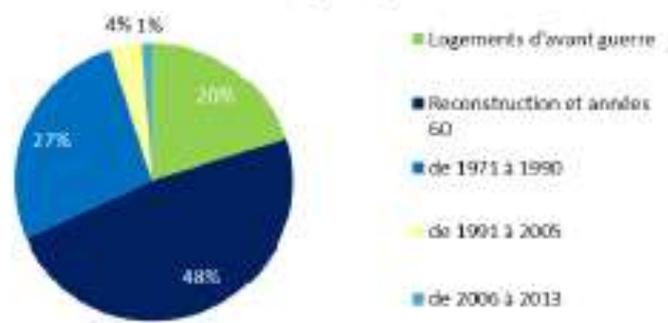
Le parc de logements de Condé-sur-Noireau est dominé en grande partie par les **logements collectifs de la reconstruction** la ville ayant été détruite en grande partie durant la Seconde Guerre Mondiale. Celui-ci est composé principalement de petites copropriétés (bien que 3 grandes de plus de 25 lots existent) comportant 4 à 6 logements beaucoup n'ont pas de syndic gestionnaire, ce qui explique les difficultés que peuvent rencontrer certaines.

L'état des logements de la reconstruction est assez variable, certains ont été rénovés et adaptés aux modes de vie actuels (avec par exemple, la transformation de certains en meublés pour des locations de courte durée) mais d'autres restent « dans leur jus » et sont donc difficiles à revendre d'autant plus qu'ils ne sont pas accessibles à une population vieillissante. Ce parc bénéficiant d'une certaine qualité architecturale doit à présent être valorisé que ce soit à l'extérieur via les façades (avec potentiellement une intervention de type colorisation comme à Saint-Lô) ou l'intérieur avec une rénovation des logements. Ceci afin d'entre autre redonner une attractivité résidentielle au centre-ville.

Un parc de logements majoritairement composé de logements datant des trentes glorieuses (2016)



Un parc de la reconstruction plus touché par la vacance (2016)



Une autre part importante du parc de logements de la commune est composée de **logements collectifs sociaux** (environ 20%) construits dans les années 60 et 70 après la période de reconstruction pour faire face à la crise du logement et au besoin de main d'œuvre des entreprises. Ce parc plus éloigné des services et proposant un niveau de prestation similaire (avec une absence d'extérieur notamment) est aujourd'hui mal aimé et assez vacant (33%). Les tarifs ne sont en effet pas réellement plus attractifs que dans le marché privé de la location. Le bailleur social présent dans la commune, Inolya, a donc entrepris une rationalisation de son parc avec des destructions de certaines barres de logements sociaux les moins attractives et les plus touchés par la vacance. Plusieurs barres ont été détruites au quartier du Mesnil et près de l'école Albert Camus, une opération de destruction est d'ores et déjà prévue à Saint-Jacques pour au moins 3 barres le long de l'avenue de Verdun.

Environ un quart du parc est composé de **logements ayant survécus aux bombardements**, il est composé principalement de maisons mitoyennes de type maison de ville ou de bourg. Ce sont des logements remarquables d'un point de vue architectural, ils sont plutôt correctement entretenus. Pour autant dans le parc potentiellement indigne, la moitié des logements identifiés (une centaine) correspondent à ce type de logements.

Le reste du parc est principalement composé de **pavillons** construits depuis les trente-glorieuses et jusqu'à aujourd'hui. Ce sont les seuls logements neufs que la commune produit depuis de nombreuses années compte-tenu de la faible demande. Ces derniers sont commercialisés sous forme de terrains à bâtir dans des lotissements. Ces logements bien qu'ils soient relativement de bonne qualité ne peuvent répondre à l'ensemble des besoins de la population. En effet compte tenu de leur taille ils correspondent à un type de logements propices aux familles. Ils demandent de l'entretien notamment des espaces extérieurs. Principalement occupés par des propriétaires-occupants, ils ne sont pas accessibles au plus bas revenus. Cette typologie n'est pas favorable aux objectifs de réductions de consommation de l'espace agricole ni à l'urbanisme compact permettant d'accéder aux services sans utiliser la voiture individuelle. Les zones pavillonnaires produisent en effet des quartiers très peu denses. A noter que les maisons suédoises datant de la reconstruction sont relativement prisées aujourd'hui du fait de leur localisation proche du centre, de leur fonctionnalité et de leur cachet.

Le marché immobilier est très détendu, les prix à la revente sont très bas si on les compare aux moyennes régionales ou départementales, les logements de type pavillon avec jardin restent les plus attractifs, les prix bas permettent d'attirer des personnes sur le territoire qui n'auraient pas pu obtenir (à la location comme à l'achat) de logements de ce type dans les environs. La construction neuve annuelle (12 logements/an) est inférieure au point mort.

La vacance du parc de logements est assez importante avec 15% du parc vacant comparée à la moyenne départementale (7%) et nationale (8%) et en augmentation, **de 4 points entre 2011 et 2016, dû en grande partie à la perte de population**. Cette vacance s'explique en partie du fait de l'état de certains logements et de l'inadéquation de l'offre et de la demande. Les logements vacants sont principalement localisés dans le centre-ville (cf annexe 2), ils pâtissent d'une mauvaise image que ce soit du fait de leur façade ou du manque d'entretien. Une opportunité existe néanmoins pour créer quelques logements pour les CSP+ dans la commune car ces derniers sont de plus en plus nombreux à y travailler mais n'y habitent pas.

De nombreux logements sont dégradés et une vigilance pourrait être menée par SOLIHA. Les 4 OPAH depuis 1992 et particulièrement l'actuelle n'ont pas permis de traiter en particulier cette question car le périmètre d'intervention est large (l'ensemble du territoire de l'ancienne communauté de commune de Condé).

Les typologies sont malgré tout relativement diversifiées et l'offre sociale plutôt importante (env. 20 %), ce qui permet aux ménages d'effectuer l'ensemble de leur parcours résidentiel à Condé. Les mêmes prix bas permettent également d'attirer des ménages venant de l'extérieur du territoire, mais ce levier n'est pas suffisamment activé aujourd'hui du fait de l'image peu positive de la commune.

Les enjeux pour l'habitat :

- Développer du logement neuf adapté au marché et à proximité du centre-ville tout en limitant l'étalement urbain
- Mener une veille préventive sur le logement de centre-ville (copropriétés)
- Améliorer le logement « à l'intérieur » : parties privées et communes et mise en adéquation avec les attentes contemporaines
- Développer du logement neuf adapté au marché et à proximité du centre-ville tout en limitant l'étalement urbain

En matière de commerces :

Le paysage commercial de Condé-en-Normandie s'articule autour de :

- Deux zones commerciales de périphérie : la zone commerciale Saint Jacques et la zone commerciale autour de Netto,
- Une zone de commerce de proximité sur le quartier Saint Martin,
- Le commerce de la centralité.

a. Quantification du commerce de la ville

Le recensement du commerce et des activités de services avec vitrine de la commune de Condé-sur-Noireau permet de comptabiliser les activités suivantes :

	Supermarché	Alimentaires	Équipement de la personne	Équipement de la maison	Culture loisirs	Bazar	Commerces au sens strict	Services à la personne	Autres services	Bars et restaurants	Automobile	Total commerces et services actifs	Vacants	Total vitrines
Nombre	4	13	8	7	4	1	37	22	26	23	12	120	24	144
En %							31%						17%	
Dont enseignes nationales	4	0	0	2	0	1	7	4	14	0	8	33	-	
En %							19%					28%		

- ✓ Un tissu commercial et de services marchands encore important : **144 cellules** dont 108 en centre-ville.
- ✓ Un **taux de vacance relativement important : 17%**, mais une vacance quasi-absente de l'hyper-centre et qui reste circonscrite au Nord du centre-ville (rues Dumont d'Urville et rue du 6 Juin) et au quartier Saint Martin.
- ✓ Un **manque de commercialité** des cellules : seules 31% des cellules sont occupées par des commerces au sens strict, le reste des cellules est occupé par des services, des bars-restaurants ou de l'automobile. En centre-ville, **27 commerces font face à 65 services, bars ou restaurants**. Ce manque de cellules « commerces » vient essentiellement de la faiblesse de l'offre en équipement de la personne et en culture-loisirs
- ✓ Des commerçants qui vieillissent et des difficultés à trouver des repreneurs pour les locaux en vente.

b. Le commerce du centre-ville

On note que ce périmètre défini comme le « centre-ville » concentre 108 cellules sur les 144 recensées sur la commune de Condé sur Noireau, ce qui traduit la forte concentration du commerce et des services marchands sur ce périmètre, facilement accessible à pied, la traversée du centre du Nord au Sud se faisant en environ 10 minutes.

Un centre-ville qui bénéficie d'une offre assez diversifiée et d'une vacance quasi-absente de l'hyper-centre. Cependant, comme dans de nombreux centre-villes ou centre-bourgs, l'hyper-centre se resserre et la vacance grignote la périphérie du centre, en particulier sur les rues Dumont d'Urville et du 6 Juin. La vacance sur ce périmètre reste donc à un niveau relativement élevé, à 15%, du fait de cette concentration de cellules inoccupées sur ce secteur Nord (et dans une moindre mesure sur la rue de Vire).

Le taux de commercialité sur le centre-ville reste équivalent à celui de la ville de Condé : 29% seulement des cellules sont occupées par des commerces au sens strict, le reste par des services et des « bars – restaurants ».



En centre-ville, l'offre en **commerces alimentaires** (hors supermarché) est uniquement centrée sur l'offre en boulangeries-pâtisseries et en boucheries-charcuteries.

Une cave à vins est également implantée dans le périmètre du centre-ville tel que nous l'avons cartographié, mais elle est implantée en bordure de ce centre-ville, et non dans l'hyper-centre, sur l'axe de circulation central que constitue l'avenue de Verdun. La cave à vins ne participe donc pas à l'animation de l'hyper-centre.

Il n'y a pas d'autre offre alimentaire, de type poissonnerie, chocolatier, primeurs,... Le marché et son offre alimentaire importante, compense en partie ces manques, mais l'offre du marché reste cependant difficilement accessible à une grande partie des habitants du fait de sa tenue un jour de semaine.

Parmi ces commerces alimentaires, au moins trois gérants ont plus de 57 ans (dont le caviste).

c. Equipement de la personne :

Ce secteur d'activité est important car il permet de conserver une diversité de l'activité commerciale du centre-ville, et donc de maintenir de l'attractivité au-delà des activités alimentaires et des services.

Si ce secteur demeure peu étoffé par rapport aux centres villes proches de Flers ou de Vire, il est cependant intéressant car répondant à des attentes de clients ne consommant pas ou ne souhaitant pas consommer via internet.

Il regroupe 8 activités (2 magasins de chaussures, 5 magasins de vêtements, plus accessoires et maroquinerie, et 1 bijouterie).

3 magasins sont dirigés par des personnes de plus de 57 ans.

d. Le marché, composante majeure de l'attractivité commerciale de la commune

Le marché de Condé-en-Normandie est un marché hebdomadaire, qui a lieu le jeudi matin.

Il est de taille importante : 100 commerçants répartis entre 53 commerces alimentaires et 47 commerces non alimentaires.

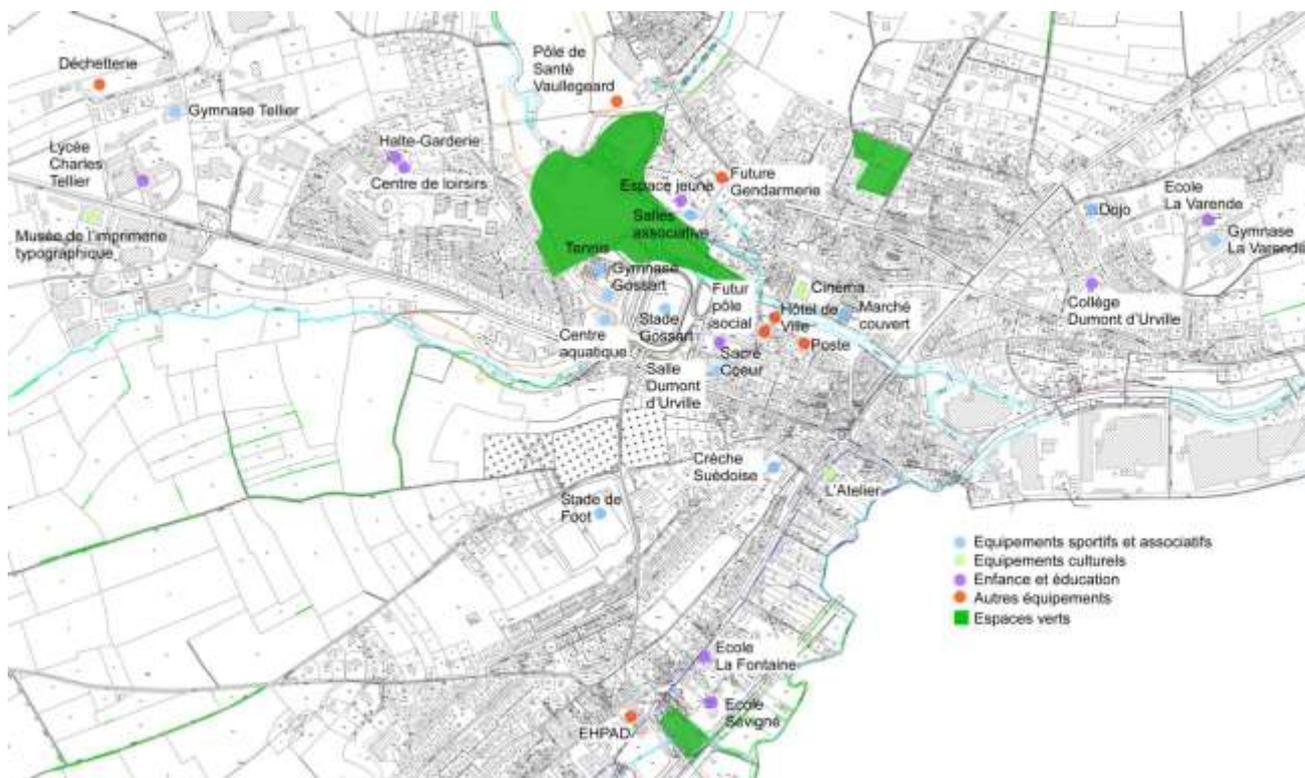


Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none">■ Une offre qualitative, y compris sur l'équipement de la personne, l'offre ne se situant pas sur un segment de « premiers prix »■ Une offre équilibrée entre l'alimentaire et le non alimentaire (le non alimentaire n'a pas pris le dessus, comme sur de nombreux marchés qui, de ce fait, se paupérisent).■ Une offre importante de producteurs locaux.■ Une grande place dédiée et une grande partie du centre-ville piétonnisé.■ Des facilités de stationnement.■ Des commerçants satisfaits du marché, de l'organisation, et, dans une moindre mesure, de leur activité sur le marché de Condé, qui reste un « bon marché » par rapport à d'autres marchés locaux.	<ul style="list-style-type: none">■ Certains espaces pourraient être réorganisés : sur la place, des allées étroites, des véhicules en stationnement qui pourraient être éloignés, ce qui permettrait de gagner en facilité de circulation et en lisibilité sur cet espace central.■ Un secteur alimentaire fort, concentré essentiellement sur la place. Le non alimentaire par contre est implanté sur un axe éloigné des commerces de la rue du Vieux Château et du parking, ce qui peut limiter l'attractivité de cette partie du marché.■ Un jour de marché et des horaires pas ou peu adaptés aux actifs et aux familles, le marché est en semaine et se termine tôt le midi, permettant difficilement aux actifs de venir faire quelques achats.■ Une synergie difficile à créer avec certains espaces de commerces sédentaires, les étals du marché masquant certaines vitrines.■ Un certain manque d'animations commerciales ressenti par les commerçants.

Synthèse sur le commerce :

Points forts	Points faibles
Un nombre de vitrines commerciales encore important compte tenu de la taille de la commune (144). Une relative diversité maintenue sur certains secteurs : services, alimentaire, bar-restaurants sont présents en nombre, mais chaque segment d'activité offre peu ou très peu de choix (1 caviste, 2 magasins de chaussures) et certains segments non représentés (poissonnerie, vêtements hommes).	Une évasion commerciale particulièrement forte, mais difficile à limiter compte tenu de la faible zone de chalandise potentielle. L'offre en périphérie est très faible en moyennes surfaces spécialisées, ce qui ouvre également la porte à l'évasion commerciale.
Une vacance commerciale assez importante (24 cellules sur un total de 144 vitrines), mais qui reste cependant assez contenue en hyper-centre (vacance sur les pourtours de l'hyper-centre).	Un déficit de commerces au sens strict, avec une sur-représentation des services et du secteur « bar et restauration » (moins d'une vitrine sur 3 est occupée par un commerce, 2 vitrines sur 3 sont des services ou des bars-restauration) Le commerce hors alimentaire est peu important. L'offre en équipement de la personne et en équipement de la maison reste cependant présente, mais doit être préservée. L'offre est peu importante en nombre et certains manques sont ressentis.
Une concentration du commerce et des services en hyper-ville.....	...Mais un circuit marchand difficile à identifier, certaines activités étant présentes au Nord et au Sud de la rivière, et la rivière et les parkings constituant des freins à l'échange entre les deux parties de l'hyper-centre.
Un marché de bonne taille (100 étals recensés), équilibré entre l'offre alimentaire et non alimentaire, et bien fréquenté.mais peu d'offre bio et peu d'animations commerciales. Des ajustements également à envisager au niveau de l'organisation spatiale des étals sur la place. Un jour de marché et des horaires pas ou peu adaptés aux actifs et aux familles, le marché est en semaine et se termine tôt le midi, permettant difficilement aux actifs de venir faire quelques achats.
Un hyper-centre qui bénéficie d'une offre de stationnement suffisante et facilement accessible.	Quelques façades, vitrines et intérieurs de magasins vieillot et manquant de modernité.
Opportunités	Menaces
La création d'un poste de Chargé de mission « commerce » et d'une « Maison du Commerce », au sein d'un projet global de reconquête du centre-ville qui doit permettre d'améliorer la dynamique commerciale.	Risque de difficultés pour stabiliser ou compléter le maillage commercial actuel, compte tenu d'un marché potentiel limité (zone de chalandise contrainte)
Un marché dynamique qui apporte une offre commerciale alimentaire complémentaire à l'offre sédentaire alimentaire du centre-ville pas suffisamment diversifiée.	Des risques sur les reprises actuelles et à venir de commerces. Des commerçants de plus de 55 ans dont il faudra à moyen terme préparer et accompagner le départ et la succession.
Une offre de commerces et de services qui doit s'adapter au vieillissement de la population et doit viser à capter davantage la population résidente et de passage sur l'ensemble de son aire de captation potentielle.	

En matière d'attractivité et d'offre de services:



Compte tenu de son histoire et du nombre d'habitants qu'elle possédait par le passé la commune possède un parc d'équipements publics important, composé de :

a. Sport

- 3 gymnases dont l'un est en réfection (Gossart) et deux sont utilisés par le lycée et le collège.
- Un centre aquatique dont la gestion devrait à terme, être confiée à la communauté de commune
- Deux stades de football
- Des courts de tennis
- La salle Dumont d'Urville, pour la gymnastique
- Un dojo

b. Enfance et scolaire

- 2 écoles élémentaires et une école maternelle
- Une crèche,
- Un centre de loisirs aujourd'hui en limite de capacité
- L'ancienne Ecole Albert Camus qui accueille aujourd'hui la maison des jeunes et des locaux syndicaux, dont le devenir est à questionner

c. Culture

- Un cinéma géré par association et accueillant ponctuellement des spectacles vivants
- L'Atelier regroupant une médiathèque, un musée

d. Vie associative

- Le marché couvert (salle associative et événementiel) dont le devenir est à questionner
- La crèche suédoise (salle associative)

e. Administratif :

- La mairie
- Une Maison des Services au Public à côté de la mairie, regroupant de nombreux services
- L'Office du Tourisme
- L'office du commerce et de l'artisanat.

f. Espaces verts

- Un parc paysager avec des jardins familiaux

g. Autres Equipements :

Se trouve également sur le territoire communal sans que la commune en soit directement gestionnaire :

- Un collège
- Un lycée
- Un établissement scolaire (primaire et collège) privé catholique
- Deux églises et un temple protestant
- Le musée de l'imprimerie, privé
- Un EHPAD, privé
- Le pôle de santé Vaulleopard (géré par la communauté de commune)
- Une gendarmerie
- Une déchetterie

Ce parc d'équipements héritage d'une population de 7 000 habitants à Condé-sur-Noireau, **constitue un atout majeur en termes de qualité de vie. Cependant il est surdimensionné et pèse aujourd'hui trop lourd sur les finances communales. La commune doit** entretenir et chauffer ces équipements vieillissants. C'est pourquoi il convient d'engager des discussions avec la communauté de commune d'une part pour qu'elle envisage de reprendre la gestion de certains équipements (comme le centre aquatique par exemple) et d'autre part de négocier avec Saint-Pierre-du-regard dont les habitants bénéficient de ces nombreux équipements sans contribuer aux frais liés à leur entretien et leur fonctionnement. La commune n'exclue pas la rationalisation de son offre d'équipement, elle devra cependant être attentive au fait que cette offre particulièrement qualitative pour une commune de cette taille constitue un atout majeur pour les habitants et donc pour son attractivité.

h. Le marché couvert

Les nombreux équipements proches du centre-ville participent aux flux et à l'animation. Le marché couvert, un équipement marquant du centre-ville, historiquement utilisé pour disposer des étals de marché, il a dans les années 70 été transformé en salle des fêtes pouvant accueillir environ 150 personnes. Compte-tenu de sa situation en plein cœur de ville mais aussi de son état d'entretien il n'a plus vocation depuis plusieurs années à accueillir des événements privés de type mariage. Il demeure cependant le point névralgique des animations associatives de grande ampleur au centre-ville.

C'est encore aujourd'hui **un lieu de vie sociale reconnu et apprécié des habitants du fait de sa localisation en plein cœur de ville**, il est à la fois très facile d'accès et visible. Utilisé 77% des week-ends hors Juillet et Août. Cet équipement n'est cependant utilisé à plein régime (150 places assises ou 250 personnes debout) que très rarement au cours de l'année. Son utilisation est plus faible en semaine et pour des usages qui ne justifient pas

une telle taille de salle. La question de son devenir se pose donc. Si l'usage associatif constitue un atout et correspond à une attente de la part des habitants et sa localisation propice pour créer de l'animation urbaine, il demeure surdimensionné et doit de toute façon subir une rénovation lourde dans un futur proche.

Son architecture, typique de la reconstruction, reçoit des avis divergents. L'aspect actuel ressemble à un lieu peu utilisé voir à l'abandon notamment compte tenu des fresques évoquant le marché sur sa façade principale (cf. photo ci-dessous). Le bâtiment est vétuste bien que fonctionnel et non conforme sur de nombreux aspects notamment l'accessibilité. L'isolation thermique et acoustique constitue un point faible avec des charges de chauffage très élevées et des nuisances sonores.

L'intervention sur le bâtiment si elle peut être lourde ne conduira pas forcément à une destruction totale du bâtiment qui constitue une architecture spécifique et un marqueur visuel de la commune, dont elle manque. Son avenir doit être réfléchi en fonction de la stratégie patrimoine et image de la commune.

La question du positionnement d'un autre programme au sein même du bâtiment est posée, que ce soit par exemple, une ou plusieurs cellules commerciales, ou un équipement public.



Un marché couvert, un lieu de vie sociale avec une façade peu attractive et un intérieur vétuste.

En matière de mobilités

a. La place du piéton et des mobilités douces

La commune de Condé offre de nombreux parcours en mobilité douce dans la commune. Pour autant, aucun parcours n'est traité de façon qualitative et sécurisée permettant d'avoir une boucle servant de balade au quotidien.



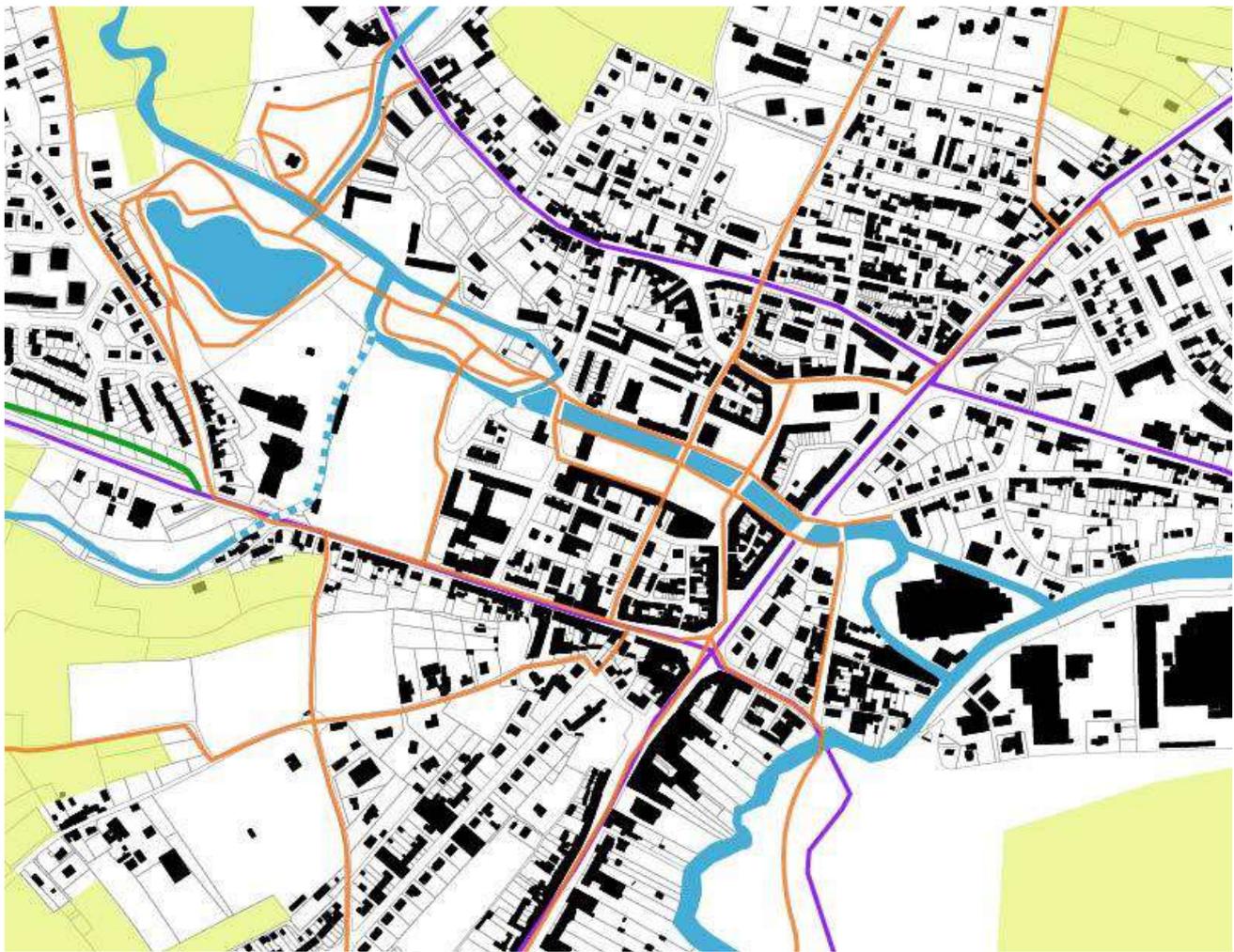
Les habitants interrogés, « experts d'usages » ont témoigné de parcours différenciés dont les points d'intérêts sont les commerces, les équipements notamment médiathèque et cinéma et le parc.

Le nord des berges de la Druance « souvent au soleil » correspond à la section la plus employée.

Les habitants ont réaffirmé leur intérêt et attachement au parc comme un des lieux très prisés, si ce n'est le plus, de Condé.

S'il existe une grande attente pour favoriser les parcours qualitatifs en centre-ville et vers l'extérieur (piétons et vélos). Un parcours de qualité est souhaité avec un traitement sécurisé et plus qualitatif. Cela correspondrait à la fois à un parcours utilitaire du quotidien et une promenade, pas ou peu sur la route.

La carte illustre les parcours possibles aujourd'hui :



-  parcours pédestres
-  axes départementales
-  pistes cyclables

Les liens vers Pontécoulant et une connexion vers le fond de vallée de la Druance, et la connexion avec la Vélofrancette sont les parcours les plus indiqués.

b. Trame écologique urbaine du centre-bourg



Le parc n'est pas perceptible du centre-ville et peu indiqué depuis le centre-ville. Les accès au parc sont nombreux (6) mais pas confortables et il n'y a pas d'entrée principale.

Il mériterait une hiérarchisation des espaces. Il s'agit pourtant d'un des plus gros atouts de la commune compte tenu de sa taille, de la présence de la Druance et du lac mais également d'arbres de grandes tiges avec une variété d'espèces et de beaux individus (cf. photo ci-contre).

La carte ci-dessous retrace la présence de l'eau et du végétal.



c. Circulation et stationnement

Le centre-ville dispose de très nombreux stationnements (représentés en marron sur la carte ci-contre). Environ 350 places ont été décomptées dans le périmètre du centre-bourg.

- Le parking de la place du marché et le parking dit « du carrefour market » sont les surfaces principales de stationnement. A noter que les habitants

ont soulignés que le parking du « carrefour market » était clairement identifié comme un parking avant tout.

- Le parking de la place du marché est considéré comme secondaire. Il s'agit d'une place où en l'absence d'activité, il est possible de se garer.

Il a été souligné que le parking du « carrefour market » est vécu comme dangereux compte tenu qu'il est emprunté pour palier au sens unique de la rue à proximité avec des véhicules qui roulent parfois vite.



Parking « du carrefour market » et de « la place du marché »

De nombreux stationnement ne sont pas identifiés :

- Parking de la mairie (à l'arrière), pour le personnel
- Parking des camping-cars « derrière la mairie »
- Parking du cœur d'îlot privé
- Parking d'entrée de ville en haut de la rue de Verdun

Les contre-allées, utilisées principalement pour le stationnement des habitants en soirée



Le centre-ville est bordé de départementales bruyantes « route de Caen », « route de Vire » et rue du Chêne, et vécues comme dangereuses. Elles ne participent pas à marquer le centre-ville.

La route de Caen ne passe pas par le centre-ville, elle le longe, ce qui est difficile en termes d'image et d'identification mais participe à l'inverse à la préservation et la tranquillité du centre-bourg.
Souhait d'apaiser le centre-ville le long des départementales

d. En matière d'espaces publics, formes urbaines et patrimoine :

Identité de la commune

La commune de Condé-sur-Noireau ne dispose pas d'image mentale ou alors celle rapportée à la seconde guerre mondiale ou à l'amiante. Il n'y a pas de marqueur fort.

Le centre-bourg est peu affirmé pour des personnes de passage. Le rond-point de l'ancre indique clairement la présence du centre-ville mais il est caché via la rue du vieux château et les arbres qui cachent la vue.

L'entrée de centre-ville au nord devant « la renaissance » ne permet pas de visualiser le centre-ville avec ces places et ces commerces. Les deux « portes » ne sont pas lisibles.

Pour autant il existe une « fenêtre » au niveau de la rue de Verdun en passant au-dessus de la Druance avec une perspective vers la mairie.

Le bâti de la reconstruction est mal considéré même si un gros travail a été entrepris et que cette une évolution est en cours. Pour autant la commune est perçue comme « dense » avec des immeubles de 4 étages, ce qui n'est pas forcément un élément positif dans un territoire rural.

Pour autant les espaces publics notamment les parkings donne une vision d'espace dégagé même si les espaces publics pourraient être valorisé avec notamment la présence de végétaux et la mise en valeur de l'eau.

Le marché est reconnu et l'offre de commerce est appréciée des habitants bien que peu rayonnante.... Mais la signalétique n'est pas suffisante concernant les commerces, les équipements ou les lieux d'intérêts.

Enfin au-delà du tangible, au-delà de l'image, la commune doit composer avec le souvenir que les habitants ont d'elle. Le Condé avant la guerre et le Condé des 30 glorieuses où les commerces étaient plus animés, la population plus nombreuse et les habitants plus ancrés sur le territoire.

Cette dimension doit être respectée et gardée en tête mais la commune doit aller de l'avant.

La commune a été structurée de façon assez étonnante où les points d'intérêts sont tous cachés ou pas clairement affirmés et pas visibles : **le centre-bourg commerçant** : les deux entrées de ville ne permettent pas de visualiser le centre bourg et l'offre commerciale.

La signalétique des équipements n'est pas assez explicite et mérite une reprise complète. A noter cependant que la signalétique de restauration est, elle de bonne qualité.

Image du patrimoine de la reconstruction

Le **patrimoine de la reconstruction** par le passé décrié connaît aujourd'hui un **regain d'intérêt**. Des villes comme le Havre mais aussi Saint-Lô ont su valoriser ce patrimoine. Le Havre en faisant un outil d'attractivité touristique du fait de la renommée de Perret et du classement de la commune au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Saint-Lô (50) en colorisant ses façades a ainsi donné une nouvelle image à cette architecture qui pouvait paraître « triste et grise ». Le patrimoine de la reconstruction de Condé, constitué de plusieurs architectures reste

encore à valoriser notamment auprès de ses habitants. C'est aussi un moyen de constituer un marqueur identitaire positif.

La réfection du marché couvert peut ainsi constituer une première étape, « une vitrine » d'initiative publique, sur un bâtiment emblématique du centre-ville. Cela permettra d'initier une rénovation des façades des immeubles du centre-ville. Sans nécessairement passer par une colorisation ces façades, celles-ci pourraient être mieux mises en valeur et rénovées.

L'intérieur des logements peut également, comme décrit dans le chapitre habitat, être objet de rénovation, et ainsi changer son image en y créant par exemple des lofts ou des duplex comme cela a pu être fait part ailleurs à Condé dans le cadre de l'OPAH.

Les enjeux en matière d'espaces publics, de formes urbaines et de patrimoine :

- Affirmer une image, un marqueur au centre-ville
- Rendre visible et lisible l'offre de services
- Révéler et rénover le patrimoine de la reconstruction
- Poursuivre l'amélioration des espaces publics privés (sécurité et image)
- Marquer le centre-ville en lui apportant une visibilité (entrées et fenêtres), rendre visible et lisible l'offre de services

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le centre-ville de Condé en Normandie appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'État et les autres partenaires.

L'opération s'engage dès 2021 par la signature d'une convention et la mise en œuvre des premiers engagements des signataires. Des avenants permettront son évolution tout au long de la démarche.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention-cadre pluriannuelle d'opération de revitalisation de territoire multisites (« la convention »), a pour objet de définir la stratégie territoriale de Condé-en-Normandie dans la continuité du programme labellisé au niveau national « Petites Villes de Demain » et de décrire les modalités de mise en œuvre de l'opération de revitalisation du territoire :

Article 2 : Engagement général des parties :

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

En particulier :

1/ **L'État** rappelle que la convention d'opération de revitalisation du territoire permettra notamment :

- aux **investisseurs** de bénéficier d'une défiscalisation de leurs investissements pour les opérations d'acquisition de logement accompagnées de travaux de rénovation (dispositif Denormandie dans l'ancien) ;
- aux **commerçants** de bénéficier d'assouplissements quant à leurs conditions d'installations dans le centre-ville de Condé en Normandie, cette mesure étant accompagnée d'une régulation plus forte des implantations commerciales en périphérie.

- L'État s'engage à désigner au sein de ses services un référent départemental chargé 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'État disponibles ;

- L'État s'engage à mobiliser les aides de l'ANAH selon le calibrage défini dans le cadre d'études pré-opérationnelles et les aides au logement social sur des opérations de revitalisation de centre-ville (acquisition-amélioration, renouvellement urbain dans le tissu existant).

L'État 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'État disponibles.

2/ **Les collectivités territoriales concernées** que sont l'Intercom de la Vire au noiveau et la commune de Condé en Normandie s'engagent à

- mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'opération sur leur territoire ;
- à travailler en étroite collaboration sur leur domaine de compétences respectifs,
- à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement en matière d'habitat, économique, commercial ou autre, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

3/ **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 dans le cadre de leurs instances d'engagement respectives.

La **Caisse des Dépôts**, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du programme Petites Villes de Demain en mobilisant d'ici 2026 des moyens visant notamment à :

- Accompagner la ville de Condé-en-Normandie et l'intercommunalité de la Vire-au-Noireau en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques de centralité décrites dans la présente convention et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme d'un cofinancement d'un poste de chef de projet dans le cadre national défini avec l'Agence Nationale de la Cohésion Territoriale qui intermédie ce soutien. Ils pourront également prendre la forme de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et, le cas échéant, de prise en charge d'assistances techniques en cas d'éligibilité ;
- Contribuer à l'expertise portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans le périmètre de l'opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Condé-en-Normandie.

Pour les territoires qui pourraient ultérieurement rejoindre la présente opération de revitalisation territoriale multiste mais n'étant pas retenus au titre du dispositif « Petites Villes de Demain », l'accompagnement de la Banque des Territoires pourra prendre la forme d'un soutien à l'ingénierie au cas par cas, en fonction des besoins de la collectivité et des possibilités de la Banque des Territoires. Par ailleurs, la Banque des Territoires proposera un financement sous forme de prêt en mobilisant l'ensemble de ses dispositifs à destination des collectivités, à l'exception des prêts « Rénovation Urbaine » Action Coeur de Ville et Petites Villes de demain.

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre du programme Petites Villes de demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires. «

La **Région** s'engage au travers des éléments suivants :

« La revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes normands est un axe majeur de la politique régionale d'aménagement des territoires.

Les centralités de moins de 20 000 habitants concentrent 61% de la population normande et exercent des fonctions essentielles.

Aussi, afin de renforcer l'action publique en leur faveur, la Région Normandie s'est associée au programme Petites Villes de Demain et a traduit ce partenariat par une enveloppe dédiée dans le volet Attractivité et Cohésion des territoires du CPER 2021-2027.

Cette enveloppe permettra, au travers des contrats de territoires, le soutien des projets éligibles.

En tant qu'autorité de gestion, la Région veillera également à optimiser la mobilisation des Fonds européens (FEDER et FEADER).

Un référent chargé du suivi des projets sera désigné au sein des services de la Région. »

L'Etablissement Public Foncier de Normandie est un partenaire :

Dans l'équilibre de ses ressources et avec l'accord de ses partenaires le cas échéant, l'Etablissement Public Foncier (EPF) Normandie pourra mettre en œuvre les dispositifs qu'il a développés, au service de la stratégie d'attractivité qui sera définie, à travers les conventions opérationnelles qui la déclineront, en favorisant l'innovation et les collaborations avec les autres acteurs de la démarche.

Le **Département du Calvados**, garant des solidarités territoriales, s'engage à accompagner les collectivités dans le cadre de ses différentes politiques d'aides aux territoires :

Un appui technique pourra être apporté par la mobilisation de Calvados Ingénierie en amont du lancement des études. Les experts départementaux associés aux services du CAUE, de Calvados Attractivité, d'IngéEAU ou de l'UAMC apporteront leurs connaissances et savoir-faire aux collectivités afin de les accompagner dans le montage opérationnel des projets.

Le réseau intervient gratuitement (sauf exception réglementaire ou interventions spécifiques) dans 15 domaines comme par exemple le sport, la culture, les circulations douces, les aménagements routiers, le tourisme, la modernisation, l'aménagement d'espaces et d'équipements publics... Les collectivités pourront faire appel au réseau à travers le formulaire de demande d'expertise disponible sur www.calvados-ingenierie.fr

- Par ailleurs, le financement des opérations d'investissement, dès lors qu'elles sont éligibles, pourra se faire à travers **le futur contrat de territoire départemental**, dans les conditions définies par celui-ci.

INOLYA est un partenaire qui s'engage auprès des partenaires de l'ORT, à adapter, au mieux, l'offre à la demande, à construire des produits plus attractifs, en particulier à proximité du centre-ville, des commerces et des services, à être à l'écoute des besoins du territoire et plus particulièrement

- à piloter et financer, les opérations de renouvellement urbain des quartiers St Jacques et du Mesnil
- à poursuivre la réflexion sur le projet co-construit de réaménagement du Quartier de la Varende
- A piloter le projet de reconstruction au Foyer Des Basses Landes en lien avec l'association gestionnaire

Les partenaires associés s'engagent à mobiliser autant que possible leurs ressources pour permettre la réalisation d'études qualitatives complémentaires et le montage de dossiers de co-financement..

Article 3 : Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (communes et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

Pour la ville de Condé en Normandie

- La Direction Générale des Services
- La direction des Services Techniques

Pour l'Intercom,

- La Direction générale des services, et notamment le service Développement économique, directement rattaché
- La Direction en charge de l'Aménagement (Habitat et Urbanisme)
- La Direction Générale de l'Environnement
- Le ou les chefs de projet « Petites Villes de Demain », porté(s) par l'Intercom de la Vire au Noireau, et basé(s) au siège de l'IVN. La répartition du plan de charge du chargé de projet entre les communes lauréates de l'EPCI est prévue ainsi : la commune de Condé bénéficiera à minima de 25% du temps de travail du ou des chefs de projets « Petites Villes de Demain ». la répartition du plan de charge des chefs de projet entre les communes lauréates de l'EPCI. Cependant la répartition définitive de la charge de travail du ou des chefs de projets sera effectuée en fonction des priorités définies par le comité de pilotage ;
- En complément, les techniciens de l'Intercom seront mis à disposition des différentes instances (COPIL/COTECH) en fonctions de l'ingénierie nécessaire à chaque territoire.

La mise en place d'une équipe-projet, sous la supervision du chef de projet Petites villes de demain, assurant la maîtrise d'ouvrage des études et actions permettant de mettre en œuvre la stratégie de l'ORT ;

La présentation des engagements financiers des projets en Comité régional des financeurs ;

L'usage de méthodes et outils garantissant l'ambition et la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre :

- L'intégration des enjeux et des objectifs de transition écologique au projet, notamment au travers des engagements pris par l'IVN pour mettre en œuvre son PCAET, au travers des tableaux de suivi de chaque action
- Le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace pris lors de la révision du SCoT du Bocage

L'association de la population et des acteurs du territoire dans la définition et la mise en œuvre du projet :

Concernant le projet de revitalisation de la commune de Condé en Normandie, dont la phase d'initialisation est déjà réalisée :

Le projet de revitalisation du centre-ville nécessite l'implication des habitants d'autant que certaines actions vont impacter des lieux emblématiques de la ville (restructuration du bâtiment « Marché couvert », place du Marché...).

Aussi la municipalité souhaite proposer une méthode collaborative qui permette non seulement de travailler le détail de la programmation de ce type de lieux, mais aussi de proposer un espace de communication et de diffusion des actions à venir pour le centre-ville tout entier.

Ainsi l'intervention d'un cabinet aura lieu en deux phases :

1) Immersion et définition des concepts programmatiques

L'objectif est d'approfondir les éléments d'analyse ressortis de l'étude sur le centre-bourg.

Le cabinet sera présent sur site durant deux jours afin de réaliser des ateliers collaboratifs faisant se rencontrer les acteurs de la vie locale : habitants, commerçants, passants, associations...
Il reste à affiner la forme que pourront prendre ces ateliers : word café, soirée thématique, visite de site...
De même la forme et la durée des installations seront précisées au fur et à mesure.

Le cabinet présente ensuite une note d'analyse :

- Une analyse fine des enjeux et besoins
 - Une synthèse des invariants et des arbitrages nécessaires pour la suite de l'étude et une liste de mission et études complémentaires à lancer (sol, réseaux, structure...)
 - Des éléments de faisabilité sous deux formes :
 - des fiches programmes avec concept et test de faisabilité pour apprécier la capacité du site à répondre aux besoins et le coût associé,
 - des fiches prototypes présentant les questions à approfondir et les installations possibles
- Un livrable sera remis pour être diffusable aux élus et aux habitants.

2) Prototypage et rédaction du préprogramme

Un temps de préparation et de création de prototypes avec la municipalité sera organisé : imaginer les supports de réaction, les matériaux nécessaires, penser la mise en place des installations (chantier participatif, soirée avec projection, création de lieu éphémère...).

Avec ces installations imaginées, une nouvelle résidence de deux jours sera organisée avec l'ensemble de la population (habitants, commerçants, passants...).

Au retour, sera produit un préprogramme pour la maîtrise d'œuvre.

Communication :

Le chef de projet « Petites Villes de Demain » sera en charge de la coordination de la communication pour l'IVN et ses communes candidates.

L'IVN se chargera d'organiser la communication au travers de l'utilisation de ses propres supports de communication (Site Internet, Pages Facebook, page LinkedIn) mais aussi d'organiser des points « presse » réguliers pour informer la population de l'avancée des projets « Petites Villes de Demain ».

L'ensemble des publications seront proposées aux communes pour une insertion dans les bulletins communaux ou sur leur sites internet.

Article 4 : Comité de pilotage de l'ORT

Pour assurer la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

La **gouvernance du projet** est définie entre l'IVN et la commune de Condé comme suit, en s'inscrivant dans la démarche commune avec les 3 autres communes Lauréates de l'appel à Manifestation d'intérêt « Petites Villes de Demain » :

Un **Comité de pilotage** sera composé du président de l'IVN, les 4 maires de communes lauréates « Petites Villes de Demain » des représentants des partenaires institutionnels identifiées par le programme Petites Villes de Demain (la DDTM, la Sous-préfecture, la Banque des Territoires, les chambres consulaires ...). L'organisation de ce comité de pilotage sera réalisée par le chef de projet « Petites Villes de Demain ». Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet. Il se réunit de façon formelle a minima de façon semestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du projet.

Ce **Comité de pilotage**:

- Décide et valide les orientations proposées par les Cotech
- Partage les expériences des communes les unes par rapport aux autres au sein de l'IVN
- Transmet les compte-rendu des instances liées aux études à l'ensemble des délégués communautaires et municipaux
- Présente les actions communautaires aux différents instances partenaires et fait le lien entre les projets intercommunaux et communaux.
- Invite d'autres acteurs si nécessaire
- Est l'instance de dialogue avec les partenaires institutionnels

Une **équipe projet** sera composée de :

- du chef de projet « Petites Villes de Demain »,
- du DGS de chaque commune Candidate. Cette équipe projet coordonne les 4 Cotech communaux (gestion des planning, interactions avec les autres acteurs ...)

Pour Condé en Normandie , **1 Cotech communal** composé des élus communaux et communautaires et le chef de projet « Petites Villes de demain » et selon les thématiques traitées :

- de la DGS,
- du chef de projet « Petites Villes de Demain »,
- des techniciens communaux et IVN
- l'Etat ,
- les partenaires institutionnels (Chambre des métiers, CCI ; ANAH,)
- autres acteurs techniques

Le Cotech communal :

- Travaille techniquement sur les dossiers
- Fait le relais auprès du COPIL intercommunal de l'état d'avancement des actions communales
- **Le Cotech se réunit à minima une fois par semestre**

Le chef de projet PVD aura aussi pour rôle la coordination des actions communautaires et communales, puisqu'il participera à toutes instances de travail et de décision liées au programme « Petites Villes de Demain ». Il sera le référent du programme.

- Il a notamment pour mission de réunir le comité de pilotage de l'ORT , en concertation avec la DGS de Condé en Normandie et de l'IVN, de fixer l'ordre du jour, et d'assurer le suivi des actions menées et leur cohérence avec la stratégie globale de redynamisation du centre-ville de Condé en Normandie.

Article 5 : Durée, évolution, fonctionnement général de la convention

La présente convention est signée pour **une durée de 6 ans, à savoir jusqu'au 31 Mars 2027.**

L'OPAH RU de Condé n'a pas encore été lancée et l'étude pré-opérationnelle doit être lancée en 2021, soit à l'échelle de l'IVN, si la compétence Habitat est prise sur l'ensemble du territoire, soit à l'échelle de Condé-en-Normandie si la compétence Habitat reste territorialisée.

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.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de préciser les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une gestion évolutive du plan d'actions, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial. 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.

À tout moment, les collectivités peuvent proposer au Comité de pilotage de l'ORT installé l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

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

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

Article 6 : Le diagnostic territorial et les orientations du projet de revitalisation de Condé en Normandie

1) Diagnostic – Condé en Normandie

Le Diagnostic réalisé a mis en évidence les principaux points suivants :

En matière d'habitat :

Le parc de logements n'est aujourd'hui pas attractif du fait de son état mais aussi de l'image de la commune. Le parc de logements sociaux demeure important mais son rôle est moins crucial compte-tenu des prix bas des logements privés. L'ensemble du parc relativement diversifié permet d'assurer le parcours résidentiel des habitants. Il est composé pour moitié de logements de la reconstruction, le reste se partageant entre logements plus récents et logements d'avant-guerre.

- ■ **Les chiffres-clés** : Actuellement seulement une dizaine de logements sont construits par an. Le point mort du nombre de logements à construire pour maintenir la population serait de 79 logements par an à Condé en Normandie. Au regard du taux de décroissance démographique actuel (1,8 %), il faudrait remettre sur le marché au moins 25 logements neufs par an pour que le manque de solutions d'habitat n'aggrave pas d'avantage cette décroissance.
- ■ **Les principaux enjeux** : Redonner de l'attractivité aux logements de la reconstruction en centre-bourg et aux logements d'avant-guerre, en les rénovant mais aussi en les adaptant aux modes de vie actuels. Proposer une offre de logements neufs pour ne pas accroître la baisse de population.
- ■ **Les mesures et actions /études déjà conduites** : Mise en place d'une OPAH sur l'ensemble de la commune nouvelle non ciblée sur le Centre-bourg.
- ■ **Ce qu'il reste à faire en priorité** : Concentrer les moyens dédiés à l'amélioration de l'habitat sur un ou plusieurs secteurs clés (**Notamment au travers d'une OPAH RU**) . Assurer une veille sur les copropriétés et le logement privé en général pour éviter que cela ne devienne un problème public à l'avenir. La question des cœurs d'îlots privés dégradés devra également être traitée.

En matière de commerces :

L'offre commerciale est assez diversifiée et vivante dans le Centre-bourg. Cependant, le maintien d'un noyau commercial vivant en centralité ne doit pas masquer les faiblesses de l'offre : en périphérie, la taille trop limitée de la zone d'attraction de la commune du fait de la proximité de Vire et de Flers a freiné le développement de l'offre en moyennes surfaces spécialisées, en limitant ainsi l'accès à l'offre pour certains produits et entraînant une évasion commerciale forte vers les pôles commerciaux extérieurs et vers la vente sur internet. Autres faiblesses de l'offre : en Centre-bourg, l'offre est très axée sur les alimentaire et les services, les autres secteurs d'activité sont très peu représentés (équipement de la personne, équipement de la maison, culture-loisirs). Le marché est cependant très actif et un point d'accroche important dans la vie commerciale de la commune.

- ■ **Les chiffres-clés** : **144 cellules** dont 108 en Centre-bourg. Un **taux de vacance relativement**

important : 17%, mais une vacance quasi-absente de l'hyper-centre et qui reste circonscrite au Nord du Centre-bourg (rues Dumont d'Urville et rue du 6 Juin) et au quartier Saint Martin. Un **manque de commercialité** des cellules : seules 31% des cellules sont occupées par des commerces au sens strict, le reste des cellules est occupé par des services, des bars-restaurants ou de l'automobile. En Centre-bourg, **27 commerces font face à 65 services, bars ou restaurants**.

- ■ **Les principaux enjeux** : Maintenir et dynamiser l'activité commerciale sédentaire et non sédentaire. Freiner l'évasion commerciale vers les Centre-bourgs proches.
- ■ **Les mesures et actions/études déjà conduites** : embauche d'un manager du commerce et ouverture d'une Maison du Commerce (sous le même toit que l'OT) sont les premières actions fortes réalisées.
- ■ **Ce qu'il reste à faire en priorité** : Renforcer le dynamisme commercial, en offrant davantage des services et de diversité afin de consolider les habitudes d'achat des habitants et des clientèles de passage sur le Centre-bourg. Renforcer l'attractivité des points de vente et préparer les transmissions pour éviter la vacance et la paupérisation de l'offre.

En matière d'offre de services:

La ville de Condé en Normandie est dotée de nombreux équipements, un parc à proximité immédiate du Centre-bourg, un pôle sportif avec un centre-aquatique également à proximité. La ville possède deux équipements culturels majeurs : le cinéma le Royal et l'Atelier (médiathèque et musée). Elle possède plusieurs salles associatives ou des fêtes dont le marché couvert qu'il convient aujourd'hui de rénover. Une école répartie sur deux sites, un collège et un lycée constitue l'offre publique d'équipements éducatifs.

- ■ **Les principaux enjeux** : L'offre de services de santé est adéquate mais fragile, il convient donc de la maintenir en place en stabilisant les praticiens. L'offre d'équipement de Condé est très importante, elle peut même être perçue comme surabondante au vue de la taille de la commune. Seul la crèche et le centre de loisirs sont aujourd'hui trop petits. La question de la conservation d'une offre aussi importante se pose (démolition de l'ancienne école A. Camus).
- ■ **Les mesures et actions/études déjà conduites** : Une rénovation du gymnase Gossart, la construction d'un centre de santé, la constitution d'une maison des services publics.
- ■ **Ce qu'il reste à faire en priorité** : Transférer la gestion des équipements publics majeurs à la CDC (centre aquatique, Atelier, gymnase ?). Négocier une contribution avec Saint-Pierre-du-regards pour les équipements de Condé que ses habitants utilisent. Avoir une approche prospective (type Schéma directeur immobilier) pour planifier l'entretien des équipements, leur rationalisation, et évaluer la capacité de la ville d'assurer un bon niveau de service public tout en optimisant son patrimoine immobilier.

En matière d'espaces publics, formes urbaines et patrimoine :

La ville se développe autour de deux axes principaux. Un axe naturel/écologique est-ouest, le long de la Druance et un axe urbain/commercial nord-sud, le long des principales voies de circulation (Avenue de Verdun, Rue du vieux château et rue du Six Juin). Aujourd'hui ces axes ne sont pas mis en valeur. Il n'y a pas de véritables continuités urbaines, écologiques et paysagères, mais des ruptures et fragmentations.

- ■ **Les principaux enjeux** : Structurer une nouvelle identité urbaine autour de la trame verte et bleue de la Druance et du Noireau, avec des parcours doux et une végétalisation des espaces publics et du stationnement. Créer un marqueur « paysage de Condé » en travaillant sur plusieurs aspects (mise en valeur entrées de ville, végétalisation et perméabilisation des espaces publics, création de jardins partagés, plan de signalétique unitaire)
- ■ **Les mesures et actions/études déjà conduites** Un parc municipal qualitatif mais peu connecté avec le Centre-bourg et peu visible (entrée cachée). Un projet de renaturalisation de la Druance en partenariat avec l'agence de l'eau.
- ■ **Ce qu'il reste à faire en priorité** travailler le grand potentiel écologique inexploité de la ville à l'échelle communale mais aussi intra-communale et départementale. Mettre en valeur les espaces publics avec un travail sur le végétal et la qualité urbaine et paysagère. Mettre en réseau les multiples atouts du territoire pour favoriser les liens et l'impact dans la dynamique urbaine (commerce,

tourisme, marché immobilier, attractivité générale de la ville)

En matière de mobilités :

- ■ **Les principaux enjeux** : Le territoire est aujourd'hui essentiellement tourné vers la voiture individuelle. Il ne possède aucune desserte ferroviaire, seule une ligne de bus dessert la commune permettant de se rendre à Caen et Flers avec 6 allers-retours par jour. Le développement de mobilités durables et douces est aujourd'hui le principal enjeu.
- ■ **Les mesures et actions/études déjà conduites** : Un bus offrant une ligne avec arrêt à la demande avait été mise en place mais son coût et le service fourni n'a pas donné satisfaction.
- ■ **Ce qu'il reste à faire en priorité** : Les espaces publics doivent permettre d'apaiser la circulation pour donner plus de place aux mobilités douces. L'usage du vélo et de la marche à pied doit être privilégié. L'aménagement qualitatif des parcours est un élément central pour « rapprocher » les espaces de destination.

2) . Les orientations du projet de redynamisation de Condé sur Noireau

Les éléments saillants de la commune sont :

- ▶ **Une offre d'équipements** très qualitative voir surdimensionnée compte tenu du nombre d'habitants qui interroge sur la capacité de ville à subventionner ces équipements (entretiens et fonctionnement) à terme.
- ▶ **Un cadre de vie agréable et perçu positivement** tant en termes paysagers que de facilité de mobilité pour la voiture et le nombre de stationnement important. Le nombre d'emplois de la commune demeure un point très positif. L'offre de commerce a diminué « historiquement » mais reste conséquente. A noter une fragilité qui nécessite un suivi pour la pérennité de cette situation dans le temps.
- ▶ **Un habitat varié permettant un parcours résidentiel mais qui présente des fragilités.** Les logements anciens individuels d'avant-guerre et les immeubles de la reconstruction souffrent d'une fragilité et d'une vacance qui sans être irréversible nécessite un accompagnement spécifique. Ceci est d'autant plus vrai dans le cadre de détente du marché du logement et de la baisse de population structurelle constatée à Condé comme dans la région.
- ▶ **Une image de la commune qui est assez mauvaise** tant pour les habitants eux-mêmes, ceux du territoire et les touristes de passage. Le manque de communication, de visibilité de ce qui se passe réellement sur le territoire, de lisibilité de l'offre exceptionnelle d'équipements et la position en « arrière-plan » du centre-ville commerçant sont des éléments sur lesquels il est nécessaire d'agir pour contrer l'image de « vallée de la mort » de la commune.

Partant de ce constat, les élus de Condé-sur-Noireau souhaitent améliorer le cadre de vie, limiter la baisse de population et agir dans une logique de développement durable. Ils ne pourront pas l'atteindre sans renforcer l'attractivité du centre-bourg. C'est donc sur cette base qu'ont été définies les orientations selon les thématiques : logement, offre de services, végétal et espaces publics, image, comme sujet transversal.

Les sujets étant parfois multithématiques. Ils sont résumés comme tels :



Le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Condé en Normandie, au sein duquel s'inscrivent l'essentiel des actions, est retranscrit précisément sur la carte ci-dessous.

PÉRIMÈTRE ORT

CADRE DE VIE

-  Restructuration Avenue de Verdun : identité, ralentissement, végétalisation, stationnement
-  Parc linéaire : restructuration pour favoriser les parcours récréatifs et limiter l'impact de la canalisation
-  Prolongement du parc linéaire, confluence Noireau-Druance
-  Mise en valeur de la trame verte et bleue
-  Plan de stationnement

-  Parcours commercial : identité, terrasses...
-  Point stratégiques de liaison avenue de Verdun/Centre-ville
-  Connexion à valoriser
-  Nouvelle place du marché avec création de terrasses

-  Mise en valeur des mobilités douces
-  Intégration dans des parcours doux grand territoire (vers la Vélofrancette et Pontécoulant)
-  ZONE 30

OFFRE DE SERVICES

-  Rénovation du marché couvert
-  Amélioration de la signalétique
-  Plan d'enseigne/ Traitement des vitrines
-  Traitement de la vacance commerciale hors périmètre

HABITAT

-  Surveillance et rénovation des copropriétés
-  Rénovation des espaces publics
-  Encadrement de l'opération Saint-Jacques (entrée de ville)



Article 7 : Programme d'actions de Condé en Normandie

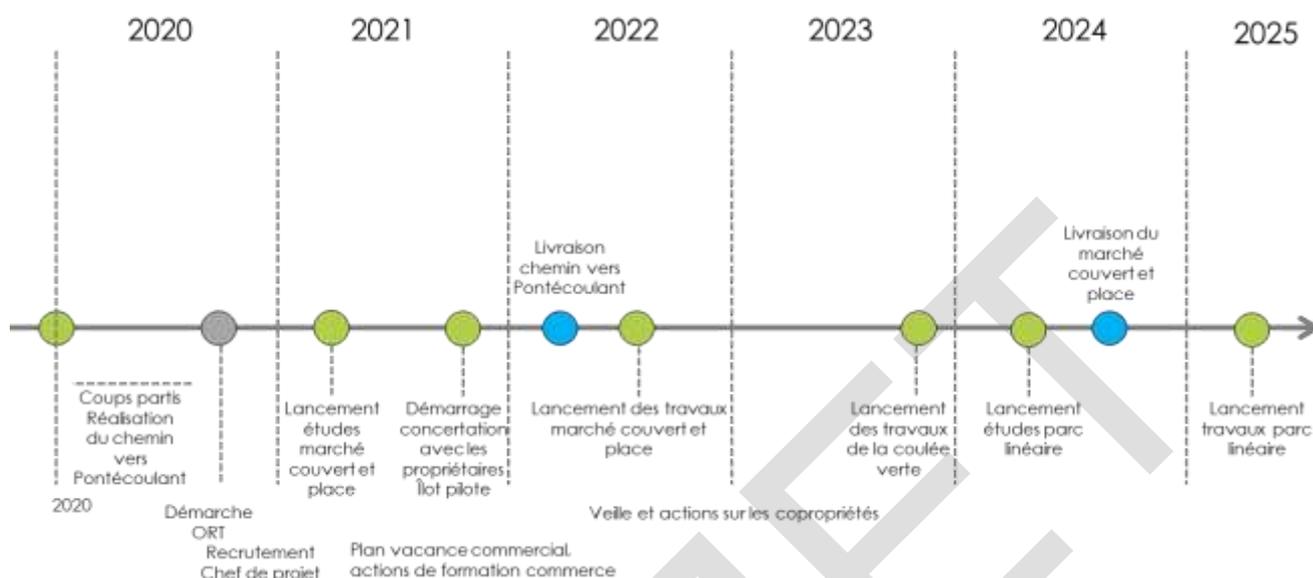
Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 2.

AXE de l'O.R.T.	Objectifs	Numéro action	Actions	Priorité	Partenariat
AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-bourg	Améliorer le logement « à l'intérieur » : parties privées et communes et mise en adéquation avec les attentes contemporaines	1.1	Identifier des habitations à risques, structurer des syndicats de copropriétés et inciter aux actions privées et publiques	1	
	Rendre les cœurs d'îlots plus attractifs et donner un gestionnaire à ces espaces	1.2	Accompagner la restructuration du cœur d'îlot par une opération pilote	2	
	Rendre l'habitat du centre-bourg attractif et créer du lien social	1.3	Créer des jardins collectifs à destinations des habitants des immeubles collectifs du centre-bourg	2	
AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Former les commerçants	2.1	Former les commerçants à l'amélioration de leur offre et des services offerts	2	
		2.2	Réaliser un plan de développement web-marketing et digitalisation des commerçants	2	
	Conserver et renforcer les activités commerciales dans un périmètre défini	2.3	Garantir la commercialité des linéaires et traiter la vacance	1	
	Favoriser l'attractivité du centre-bourg	2.4	Initier une stratégie de marketing territorial	2	
	Favoriser l'animation et la qualité visuelle des commerces	2.5	Aider à la rénovation et à la modernisation des commerces	1	
		2.6	Réaliser un Plan enseignes et vitrines commerciales	1	
	Favoriser le développement de l'offre commerciale du centre-ville	2.7	Animer le marché	1	
	Diversifier l'offre et l'animation du centre-ville.	2.8	Proposer une offre alternative au marché du jeudi	2	
	Traiter les locaux commerciaux vacants pour des usages associatifs ou économiques divers. Changer l'image de la ville.	2.9	Plan de traitement de la vacance commerciale	1	
Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	Rendre le centre-bourg plus qualitatif et attractif, valoriser le patrimoine de la reconstruction	3.1	Créer un parcours paysager qualitatif en Centre-bourg et mettre en place un parcours de balade et reconstruction	2	
	Inscrire le parc à l'image du centre-ville.	3.2	Élargir le parc et les équipements sportifs les intégrant au Centre-bourg par l'achat des parcelles voisines.	4	
	Développer du logement neuf adapté au marché et à proximité du centre-bourg tout en limitant l'étalement urbain	3.3	Créer une réserve foncière pour une opération de logements neufs, offre touristique ou élargissement du parc.	4	
	Marquer le centre-bourg, rendre visible et lisible l'offre de services et des atouts de la commune	3.4	Mettre en place un plan de signalétique	2	
	Apaiser le centre-bourg, encourager les mobilités douces	3.5	Créer une zone 30 et des marqueurs visuels pour ralentir les véhicules	3	
Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	Apaiser le centre-bourg le long des départementales, favoriser les parcours mobilités douces et augmenter la visibilité du centre-bourg	4.1	Requalification de la rue de Verdun, des deux portes d'entrée et de la "fenêtre", passage au-dessus de la Druance (sous maîtrise d'ouvrage CD 14)	3	
	Rendre le centre-bourg plus qualitatif et valoriser le patrimoine de la reconstruction	4.2	Rénover les façades et les cœurs d'îlots	1	
	Améliorer la qualité urbaine et paysagère du centre-ville. Changer l'image du centre-ville.	4.3	Structurer un parc linéaire au cœur de la ville.	2	
	Relier les parcours de loisirs et touristiques au centre-bourg.	4.4	Aménager un chemin de balade piétonne et/ou vélo vers Pontécoulant	1	
	Développer l'offre de produits touristiques à Condé	4.5	Faire émerger de nouveaux produits touristiques et les associer au parcours de balade : camping et offre de services.	3	
		4.6	Repositionner l'entrée et la qualité du camping et relier le parcours de balade à l'offre du centre-ville.	4	
	Encadrer l'opération Saint-Jacques	4.7	Travailler avec Inolya sur les formes urbaines, les espaces publics et paysagés, les cheminements et les typologies de logements	2	
Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics	Inscrire un projet associatif et central dans le souvenir des habitants dans la dynamique de revitalisation du centre-bourg. Structurer la vie sociale.	5.1	Rénover le marché couvert et ses espaces publics pour en faire une vitrine du Centre-bourg et du patrimoine de la reconstruction	1	
	Proposer un espace public de qualité en lien avec la vie commerciale et événementielle.	5.2	Rénover la place du marché (en lien avec l'opération du marché couvert)	1	

Estimatif :

N° de la fiche action	Action	Total HT avec foncier	Commentaire
Aménagements			
1.2	Restructuration d'un cœur d'îlot	575 000 €	Option de base
1.3	Création de jardins collectifs (20 terrains)	60 000 €	
2.3	Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du périmètre, achat et réfection de cellules commerciales	1 750 000 €	Achat et travaux dans les cellules commerciales. A définir l'ambition
3.1	Parcours de la reconstruction + Mise en accessibilité PMR du centre-Bourg		A définir.
3.2	Elargir le parc	830 000 €	
3.3	Créer une réserve foncière pour une opération de requalification et construction de logements neufs en centre-ville.	172 625 €	Recette potentielle d'environ 100000€ sur une opération de 1000m ² SDP en R+2 à 100€/ m ² de charge foncière.
3.4	Mettre place un plan de signalétique		A définir.
3.5	Création d'une zone 30: de rencontre en centre-ville	60 000 €	
4.1	Requalification de la rue de Verdun, des deux portes et de la fenêtre (Maître d'ouvrage CD)	3 750 000 €	Maîtrise d'ouvrage CD14 en partie participation de chaque collectivité à définir
4.3	Place de la Mairie, création d'un parc linéaire	1 500 000 €	
4.4	Aménagement du chemin piéton jusqu'à Pontécoulant	415 000 €	
4.5	Réorientation du camping vers le parc	10 000 €	
4.6	Rénovation du marché couvert	1 400 000 €	
4.7	Réfection de la place du marché	1 500 000 €	
4.7	Aménagement mode doux, piste cyclable bidirectionnelle D511/ rue René Lenormand	175 000 €	Reprise de la voirie pour créer une piste cyclable bi directionnelle suppression du tourner à gauche et du stationnement.
Subventions			
2.1	Former les commerçants à l'amélioration de leur offre de services offerts		
2.2	Réaliser un plan de développement web-marketing et digitalisation	25 000 €	
2.4	Initier une stratégie de marketing territorial	21 000 €	
2.5	Rénover les façades et vitrines commerciales		
2.6	Réalisation d'un plan d'enseignes	25 000 €	
2.7	Animer le marché	80 000 €	
2.8	Proposer une offre alternative au marché du jeudi	7 000 €	
2.9	Plan de traitement de la vacance commerciale	40 000 €	
4.2	Subvention à la Rénovation des façades et mise en place d'un règlement	310 000 €	
Etudes			
1.1	Identifier les habitats dégradés ou risquant de et structurer des syndicats de copropriété	360 000 €	
Total		13 065 625 €	

Calendrier



Chaque Action fait l'objet d'une Fiche action annexée à la présente Convention.

Article 8 : Suivi et évaluation

Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.303-2 du CCH, et d'évaluation des actions sont les suivantes : un bilan annuel des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sera réalisé en comité de pilotage de l'ORT (voir article 4) puis présenté aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Un bilan annuel et **une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises** dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.303-2 du CCH, et d'évaluation des actions sont :

La présentation du bilan annuel se fera en comité local de l'ORT (voir article 4), avant présentation en conseils municipal et communautaire.

Article 9 : Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Caen.

Article 10 : Signataires de la présente Convention

La présente Convention ayant pour objet « le déploiement de l'ORT sur la commune de Condé en Normandie » est signée en 9 exemplaires, le 29/03/ 2021

INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU	Commune de CONDE EN NORMANDIE
Représentée par son Président Marc ANDREU SABATER	Représentée par son Maire Valérie DESQUESNE
ETAT	ANAH
Représenté par Pierre-Emmanuel SIMON	Représenté par Pierre-Emmanuel SIMON

La Région NORMANDIE	Le Département du CALVADOS
Représenté par Hervé MORIN	Représentée par Jean-Léonce DUPONT

L'EPF Normandie	INOLYA
Représenté par Monsieur GAL	Représentée par Christophe BUREAU

La Caisse des Dépôts (Banque des territoires)	
Représenté par Céline SENMARTIN	

Annexes : fiches action, bilan financier, autres annexes

1. Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en Centre-bourg

1.1. Identifier des habitations à risques, structurer des syndics de copropriétés et inciter aux actions privées et publiques

Secteur concerné	Périmètre opérationnel du projet de Centre-bourg – PA
Contexte	L'habitat du centre-bourg de Condé est constitué majoritairement d'un parc de logements de la reconstruction. Logements fonctionnels et modernes à leur achèvement, ils ne correspondent plus aux normes de confort et modes de vie actuels. Le parc n'est pas aujourd'hui dans un état inquiétant mais des indicateurs incitent à la vigilance. Compte-tenu de la taille des copropriétés (moins de 10 logements) une partie importante d'entre elles n'est pas syndiquée. Dans ces dernières le niveau d'entretien des parties communes et des façades peut laisser à désirer et pourrait l'être d'autant plus que d'importants frais d'entretiens devraient advenir.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Engager une opération d'amélioration des logements : parties privées et communes et une mise en adéquation avec les attentes contemporaines pour redonner une attractivité aux logements. Engager le dialogue avec les copropriétés non syndiquées pour leur permettre d'en désigner un et ainsi améliorer leur gestion.
Description action	Mener une action de prévention et de repérage des logements à traiter auprès des propriétaires et des occupants, mobiliser les subventions et engager la rénovation des logements. L'objectif est que l'entretien courant et lourd de l'immeuble soit mieux assuré à l'avenir.
Acteur en charge du portage de l'action	Communauté de commune via le service Habitat et ville pour le pilotage (élus + chef de projet OPAHRU)
Partenaires à associer	SOLIHA, ANAH, DDTM Calvados, Inolya, bureau d'étude spécialisée pour syndiquer les copropriétés, implication élus de la commune pour identifier les logements et immeubles à traiter
Coût	Ingénierie et animation du programme de rénovation : 60 000 €/an (dont prestataire) Subventions mobilisables via l'ORT et l'ANAH pour la rénovation du parc privé (variables selon les opérations) Rachat et rénovation de certains immeubles par Inolya évalué à 500 000 €HT travaux/immeuble de 6 logements (400 m ² SDP)
Calendrier / Phasage	Début du programme de veille et rénovation peut rentrer en phase opérationnel suite à l'application de l'ORT, pour une action publique qui s'étalera à minima sur les 20 prochaines années.
Indicateurs de résultats / de suivi	Nombre de logements rénovés/ an Taux de vacances des logements Nombre de copropriétés dégradés Nombre de copropriétés syndiquées supplémentaires Evolution du nombre d'habitants du secteur opérationnel

1.2 Accompagner la restructuration du cœur d'îlot par une opération pilote

Secteur concerné	Îlot de logements au nord de la place du marché- Périmètre B
Contexte	La plupart des cœurs d'îlots issus de la reconstruction sont aujourd'hui en mauvais état. Ils sont plus ou moins visibles depuis la rue, ils renvoient une mauvaise image qui nuit à la totalité de l'image de la ville. Les façades sont très peu qualitatives. En générale, constitués d'une ruelle avec quelques stationnements et une multitude de garages et petits baraquements. Ils ne permettent pas l'apparition d'une offre de logements attractive et qualitative en centre-bourg.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Engager une transformation visible et forte des immeubles rénovés en améliorant les conditions d'habitabilité et d'attractivité du parc. Améliorer la performance énergétique et la qualité des appartements. Intégrer et valoriser les espaces extérieurs. Inciter d'autres propriétaires à la rénovation du parc de logement du centre-bourg. Générer un impact sur l'occupation du RDC de la Rue Dumont D'Urville.
Description action	Plusieurs modalités sont possibles : Option 1 : Acquisition des terrains par la collectivité si possible à l'amiable auprès des copropriétés et des propriétaires individuels et par DUP. Création d'un parking couvert avec des terrasses des jardins à usage partagé pour créer un projet commun entre les habitants. Option 2 : Accompagnement par la collectivité dans l'élaboration d'un projet collectif porté par les copropriétaires (type AFUP) permettant de réaliser le projet et garder la gestion et la propriété collective du cœur d'îlot. Option 3 complémentaire aux 1 et 2 : Possibilité de revente d'une partie du foncier sur rue pour construire environ une dizaine de logements neufs permettant de recréer une nouvelle offre qualitative en plein centre-ville.
Acteur en charge du portage de l'action	Service urbanisme de la ville de Condé-en-Normandie et service aménagement de la communauté de commune.
Partenaires à associer	Propriétaires et habitants.
Coût	Coût d'acquisition en DUP : 200 000 € seulement sur la première option. Coût de démolition des garages et petits bâtiments (530m ²) : 80 000 € HT Coût travaux parking en surface et jardin : 225 000 € HT (250 000 € TDC HT) Coût travaux boxes de garage avec terrasse privative sur eux et jardin : 400 000 € HT (450 000 €) Recettes potentiels de cession de droit à construire : 50 000 € AMO : à définir.
Calendrier / Phasage	Temps d'expropriation assez long entrainant un projet pouvant entrer en phase opérationnelle en 2025. Livraison au plus tôt en 2027. L'élaboration d'un projet collectif (AFU) prendra peut-être autant de temps mais a un coût réduit par rapport à l'impact souhaité.
Indicateurs de résultats / de suivi	Impact sur l'image de la commune auprès des habitants, des visiteurs et des investisseurs. Evolution des loyers en Centre-bourg et du taux de vacance en Centre-bourg

Possibilité d'aménagement et image de l'existant. Schéma de principe.



1.3 Créer des jardins collectifs à destinations des habitants des immeubles collectifs du centre-bourg

Secteur concerné	Périmètre opérationnel du projet pour les attributions- (PA), Parcelle 39 (au Nord) ou parcelle 86 (délaissés/ parkings le long de route de Vire) pour les jardins familiaux – (Périmètre H)
Contexte	Disposer d'un jardin est aujourd'hui l'une des aspirations de la plupart des habitants des territoires ruraux et particulièrement dans le contexte du bocage normand. Les populations jeunes avec ou sans enfants sont particulièrement dans cette optique. De plus la culture d'une partie de son alimentation permet aux populations aux revenus modestes d'augmenter leur niveau de vie à revenu constant. La plupart des logements du centre-bourg de Condé sont aujourd'hui dépourvus de jardin ce qui réduit leur attractivité aux yeux des occupants surtout dans un contexte de marché détendu.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Proposer une offre de jardins ouvriers/familiaux privatifs attachés à des logements pour ses occupants. Redonner de l'attractivité aux logements du centre-bourg. Redonner vie à des terrains aujourd'hui délaissées.
Description action	Créer une offre de jardins familiaux en mettant à disposition gratuitement pour un loyer symbolique des terrains (d'environ 100 m ²) clôturés avec un abri pour ranger le matériel. Créer un système d'attribution pour les proposer systématiquement aux nouveaux arrivants (possibilité de les lier aux baux) et permettre aux habitants présents d'en faire la demande.
Acteur en charge du portage de l'action	Service espaces verts de la ville de Condé en Normandie, association gestionnaire et en charge de l'animation
Partenaires à associer	Association gestionnaire et en charge de l'animation
Coût	Investissement : Parcelle de 200 m ² chacune, clôture et abris collectifs et sanitaires 60 000 € HT (3 000 €HT/terrain sur la base de 20 terrains) projet à envisager évolutif si la demande s'accroît. Hors coût d'acquisition de foncier (possible conventionnement avec l'Etat).
Calendrier / Phasage	Pouvant être réalisé en priorité à horizon 2021.
Indicateurs de résultats / de suivi	Nombre de parcelles vacantes/loués Liste d'attente le cas échéant Lien avec l'attractivité de l'habitat (l'action n°1) Mobilisation des associations de volontaires autour du projet

2. Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

2.1 Former les commerçants à l'amélioration de leur offre et des services offerts

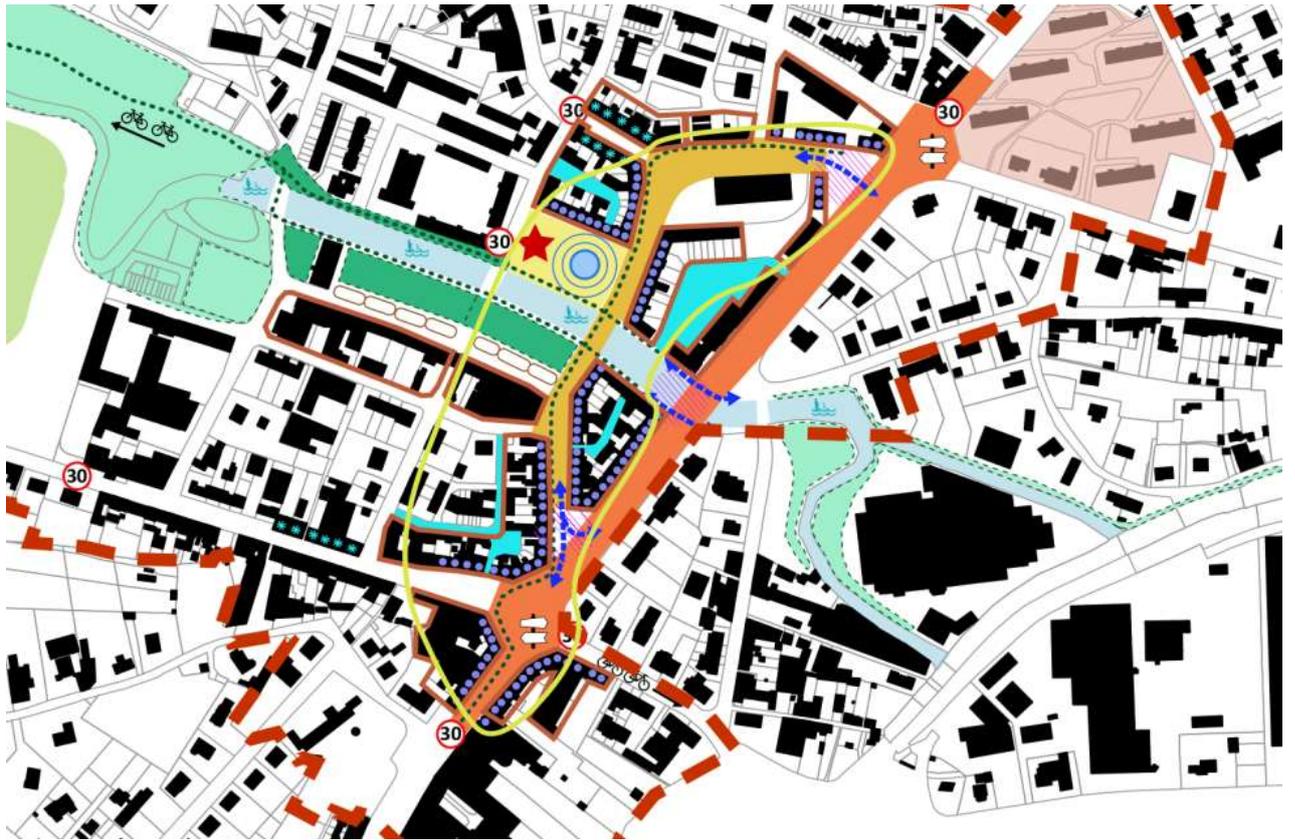
Secteur concerné	Toute la commune déléguée
Contexte	Dans un contexte concurrentiel fort, avec une évasion commerciale qu'elle soit en direction des pôles commerciaux périphériques ou en direction des achats en ligne, le commerce de Centre-bourg doit sans cesse se renouveler, se dynamiser, afin de maintenir auprès de la clientèle locale ou de passage un bon niveau d'attractivité.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Inciter les commerçants, artisans et services avec vitrines à faire appel à des services d'experts. Ce dispositif est envisagé comme un levier permettant de redynamiser l'activité commerciale des établissements auxquels ils sont proposés. Les dispositifs s'articulent entre du temps diagnostic, du temps d'accompagnement, du temps de formation.
Description action	Un programme d'actions de formations et de sensibilisation à définir autour de différentes thématiques : Développement commercial, Langues, Vitrines, Développement durable, Accueil, Développement digital, Gestion, Ressources humaines, Transmission,.....
Acteur en charge du portage de l'action	Manager de commerce
Partenaires à associer	Union Commerciale, Chambre de Commerce, Chambre de Métiers.
Coût	Temps de travail manager de commerce pour détection des besoins, sensibilisation, mobilisation des acteurs, organisation des formations avec les organismes formateurs. Un partenariat avec les Chambres Consulaires doit être envisagé pour des formations sur Condé. Le coût restant à charge pour le commerçant peut être abondé par une prise en charge partielle à définir par la collectivité.
Calendrier / Phasage	Calendrier à définir chaque année et à faire évoluer en fonction des besoins détectés et de l'évolution du marché, de la consommation,...
Indicateurs de résultats / de suivi	Nombre de commerçants participants. Mesure de satisfaction des commerçants.

2.2 Réaliser un plan de développement web-marketing et digitalisation des commerçants

Secteur concerné	Toute la commune déléguée
Contexte	<p>Plus de 88% des internautes français achètent en ligne. 33% des e-acheteurs ont profité du retrait d'une commande pour acheter d'autres produits dans le point relais ou le magasin. Pour les entreprises qui gèrent à la fois un site e-commerce et un magasin traditionnel : 79% constatent une augmentation de la fréquentation et 60% une augmentation du CA de plus de 10%, de la boutique physique. (Sources : Médiamétrie-Observatoire des Usages Internet—T4 2018 - Baromètre FEVAD/CSA—janvier 2018 - Etude FEVAD-OXATIS—février 2019) Or seulement, 12% des commerçants ont un site marchand alors que 77% des français ont un smartphone. Le nombre d'achats en ligne a été multiplié par neuf en dix ans. A Condé comme partout en France, peu de commerçants indépendants ont mis en place un site internet propre à leur activité ou des pages sur les réseaux sociaux, et rares aussi sont ceux qui disposent d'un site marchand en complément de leur activité commerciale en boutique.</p>
Objectifs de l'action /	Un soutien à la transition numérique pour dynamiser l'économie de proximité et faciliter la digitalisation de l'ensemble des commerces.
Description action	<p>Dans un premier temps, organiser des ateliers de sensibilisation gratuits. Pourront ensuite être envisagées des actions de formation complémentaires : création de sites internet, création de sites marchands, amélioration de la présence sur les réseaux sociaux,....</p> <p>Dans un second temps, mise en place d'une application collective, via une solution adaptée aux besoins du commerce de proximité, comportant différentes applications dédiées aux unions commerciales et à leurs adhérents.</p> <p>Exemple : l'appli 'Boostore'. Un contenu qui permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De communiquer auprès de ses clients via l'ordinateur, la tablette, le mobile, • De créer des moteurs de recherche sans publicité, • De proposer des offres promotionnelles, • D'offrir des chèques cadeaux, • De fidéliser via une application, sans carte de fidélité, • <p>D'autres applications de même type existent : par exemple l'application Appicity (www.appi-city.com) développée sur Nice, peut répondre à ces problématiques : dynamiser, communiquer et digitaliser. Les 3 créateurs de l'application sont disponibles pour présentation et explications aux commerçants qui le souhaitent..</p>
Acteur en charge	Maison du Commerce. Manager de commerce.
Partenaires à associer	Ville, Association des commerçants, Chambres consulaires, ...
Coût	<p>Coût des journées de sensibilisation sur 1 an (2 journées en Centre-bourg 2) : 800 euros HT * 2 journées = 1 600 € HT</p> <p>Actions de formations complémentaires sur 2 ans (4 journées en Centre-bourg) : 4 journées à 800 € HT = 3 200 € HT</p> <p>Coût de l'équipement de type 'Boostore' pour l'Union Commerciale : 4 900 euros H.T. + coûts mensuels d'abonnement : 1 350 € H.T, calculés sur 3 * 12 mois. Total : 6 250 € HT</p>
Calendrier / Phasage	2021 et suivantes. S'appuyer sur les mesures de la période COVID pour capitaliser l'effort initié.
Indicateurs de résultats / de suivi	<p>Nombre de participants aux réunions de sensibilisation et aux programmes de formation.</p> <p>Nombre de projets individuels réalisés</p> <p>Indicateurs de suivi de l'application collective (commerçants participants, nombre de connexions clients,...)</p>

2.3 Garantir la commercialité des linéaires et prévenir la vacance

Secteur concerné	Périmètre de sauvegarde du linéaire commerciale - PC
Contexte	<p>Le Centre-bourg de Condé fait face à de nombreuses problématiques commerciales : vacance en augmentation, commercialité en déclin, faible diversité sur certains segments d'activité, transformation de rez-de-chaussée commerciaux en habitations.</p> <p>La redynamisation commerciale du Centre-bourg passe obligatoirement par une priorisation des secteurs d'intervention et l'engagement d'une intervention volontariste pour la maîtrise des locaux stratégiques identifiés au sein d'un Périmètre de sauvegarde limité (voir proposition sur la carte ci-après).</p> <p>Ce périmètre tient compte du commerce en place et des secteurs sur lesquels doivent prioritairement porter les efforts de maintien de l'activité commerciale.</p> <p>Le traitement de la rue Dumont d'Urville doit plutôt être abordée dans une réflexion sur le traitement de la vacance hors usage commercial (voir fiche suivante), afin de trouver de nouvelles destinations aux locaux vacants (activités économiques, locaux tertiaires, tiers lieu, ESS...)</p>
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Renforcer l'attractivité du centre-bourg par un renforcement de la centralité commerciale sur un périmètre de sauvegarde défini et resserré.
Description action	<p>Sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'un observatoire du commerce à renforcer Développer le rôle de l'Office du Commerce et de l'Artisanat permettre le renforcement du nœud central commercial du centre-bourg, par l'achat de commerces vacants et l'accompagnement d'éventuels transferts d'activités existantes dans le périmètre désigné.
Acteur en charge du portage de l'action	Ville de Condé-en-Normandie, Manager du commerce
Partenaires à associer	Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune de Condé en Normandie.
Coût	Sur 5 ans, achat de locaux commerciaux, aménagement de cellules commerciales vacantes, accompagnement de transferts (travaux,...) : 1 500 000 € HT
Calendrier / Phasage	Achats, transferts, travaux,... : 2021 à 2024
Indicateurs de résultats / de suivi	<p>Nombre de commerces achetés</p> <p>Nombre de commerces transférés</p> <p>Satisfaction des commerçants</p> <p>Impact sur la dynamique commerciale à mesurer dans 5 ans (taux de vacance, évolution des CA des commerçants,...)</p>



Commerces
Périmètre de sauvegarde

Carte des commerces existants



2.4 Initier une stratégie de marketing territorial

Secteur concerné	Toute la commune
Contexte	<p>De façon générale, les territoires en recherche de dynamique dans leurs centralités sont aujourd'hui confrontés aux problématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La difficulté à attirer des porteurs de projets, économiques, commerciaux et touristiques, • Les projets commerciaux ou artisanaux sont en grande partie portés par des entreprises de très petite taille et des acteurs souvent fragiles (absence d'assistance financière, absence de formation...). • Les porteurs de projet ont souvent une connaissance limitée des dispositifs d'aides financières ou techniques qui sont à leur disposition et des structures d'accompagnement.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	<p>Renforcer l'attractivité de la ville en général, et du centre-ville en particulier dans le cadre d'une approche globale, apte à générer une dynamique vertueuse de développement et des retombées économiques, sociales et environnementales, avec un impact positif sur l'emploi et la qualité de vie des citoyens dans la ville et le centre-ville.</p> <p>Renforcer la capacité de la ville centre et de son centre-ville à attirer de nouvelles activités et entreprises, de nouvelles fonctions et personnes.</p> <p>Donner une nouvelle image, une nouvelle identité au territoire (rappelons les stigmates de la seconde guerre et de l'amiante sur la population).</p> <p>Faire connaître la stratégie et les orientations portées par les collectivités.</p> <p>Garantir la circulation de l'information sur les disponibilités immobilières entre les bailleurs et les réseaux d'accompagnement à l'entrepreneuriat.</p> <p>Garantir un accompagnement pérenne et complet aux porteurs de projet.</p> <p>Simplifier et accélérer le montage des dossiers et faciliter l'accès aux aides disponibles.</p> <p>Accompagner les commerçants et acteurs économiques déjà en place dans la redynamisation de leurs activités : amélioration qualitative des points de vente, merchandising, cession d'entreprises, aide au transfert d'activités...</p>
Description action	<p>La création, en centre-ville de Condé d'un lieu rassemblant la Maison du Commerce et l'Office du Tourisme est un premier pas en tant que lieu-ressource pour les porteurs de projet.</p> <p>Ce lieu ressources doit devenir le point d'ancrage et d'accueil des porteurs de projets et des acteurs du développement économique, commercial et touristique. Il doit devenir un guichet unique concernant l'ensemble de l'activité économique de la commune, car à travers le maintien et le développement de l'activité économique, c'est l'ensemble de la dynamique du territoire qui est concernée.</p> <p>Ce lieu doit devenir également accueillir un lieu d'accueil des permanences des acteurs de l'accompagnement (CCI, banques, CDC...), dans une logique de guichet unique.</p> <p>Il s'agit d'un dispositif d'information, d'accompagnement et de promotion avec des temps d'animation et d'échange réguliers (par exemple par l'organisation de rencontres avec des banques et organismes de financement ou encore de permanences d'acteurs comme la CCI...).</p> <p>Au-delà de l'outil « guichet unique », il s'agit également de promouvoir le territoire à travers une démarche de marketing territorial et dans ce cadre, il sera également nécessaire de disposer d'outils de communications, tels que film de promotion du territoire à destination des investisseurs et porteurs de projets, outils numériques,</p> <p><u>Note concernant le marketing territorial</u> : Il s'agit de doter le territoire d'une marque et d'une stratégie d'attractivité globale, susceptible d'être partagée par les différents acteurs institutionnels, économiques, touristiques, événementiels et culturels du territoire. Il convient d'inscrire la démarche dans une approche transversale de l'attractivité en mobilisant tous les secteurs institutionnels et privés concernés par l'attractivité du centre-ville.</p> <p>Trois cibles privilégiées peuvent être identifiées : la population, les investisseurs/les porteurs de projet, les partenaires institutionnels.</p> <p>Plus qu'un simple programme, il doit s'agir d'une stratégie de marketing ville qui met en scène le professionnalisme et allie les atouts de la ville autour des thèmes à définir, mais qui pourraient être : la convivialité, le dynamisme, le "bien-vivre à Condé"...</p>

	Au-delà de l'animation d'un lieu dédié à l'économie au sens large, une telle stratégie nécessite également des moyens humains et des capacités d'animation et de coordination . En plus du manager de centre-ville, il pourrait être envisagé d'assurer l'animation de cet espace par un agent mis à disposition par le service développement économique de la Communauté de Communes.
Acteur en charge du portage de l'action	Communauté de Communes et ville
Partenaires à associer	Manager de commerce, Office de tourisme, Communauté de communes, Chambres consulaires, Structures d'appui à la création d'entreprise, Région
Coût	AMO stratégie de marketing territorial : 30 000 euros HT Outils de communication et de promotion du territoire : 15 000 euros par an pendant 3 ans, puis 7 000 euros par an.
Calendrier / Phasage	A partir de 2021
Indicateurs de résultats / de suivi	Nombre de créations d'entreprises sur le territoire. Nombre de porteurs de projet accompagnés au sein du guichet unique. Nombre d'entreprises, de commerçants, de structures touristiques ayant bénéficié d'un appui dans la création, redynamisation, pérennisation ou cession/transfert de leur activité.

PROJET

2.5 Aides à la rénovation et à la modernisation des commerces

Secteur concerné	Centre-ville – Périmètre de sauvegarde PC
Contexte	Certains commerçants de Condé ont besoin de redynamiser leur activité et de réaliser des travaux, en particulier des travaux permettant la sécurisation, la modernisation et la rénovation de l'entreprise. Les investissements nécessaires ne sont pas toujours supportables financièrement par ces commerçants, artisans et prestataires de services.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	<p>L'action a pour objectif de permettre aux entreprises commerciales, artisanales et de services, sédentaires et non sédentaires, d'effectuer des investissements visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Effectuer des investissements visant à favoriser l'accessibilité à tous les publics. - Moderniser les locaux d'activité et les équipements professionnels, y compris les véhicules de tournées utilisés par les commerçants pour assurer une desserte itinérante de proximité et leur aménagement. Les outils numériques facilitant notamment le développement d'une offre de vente de service et de produits en ligne et la communication, d'une part (site internet, mailing,...) et les équipements permettant la mise à disposition des produits sur des horaires élargis (distributeurs par exemple) sont également éligibles. - Sécuriser les entreprises commerciales, artisanales et de services, - Rénover les vitrines et les façades.
Description action	<p>Sur le modèle des aides individuelles délivrées dans le cadre du dispositif FISAC, ce dispositif peut fonctionner de la manière suivante :</p> <p>Délivrance des aides.</p> <p>Des documents de type « cahier des charges » et règlement seront élaborés et validés en comité de pilotage afin de définir les modalités et conditions d'accès à ces aides.</p> <p>Conditions d'accès (exemples)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pouvoir justifier d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, ou de l'accomplissement des formalités obligatoires lors de la création de l'entreprise par tout moyen. ✓ Un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'euros hors taxes. ✓ La surface de vente des entreprises alimentaires ne peut excéder 400 m². ✓ Les clients de ces entreprises sont principalement des consommateurs finaux. Par consommateurs finaux, il faut entendre particuliers. ✓ Sont exclues du champ des opérations éligibles : les pharmacies, les professions libérales. ✓ De même sont éligibles les stations-services dont la gestion est assurée par un exploitant indépendant ou par une commune, lorsque leur chiffre d'affaire est inférieur à 1 million d'euros hors taxes, y compris la taxe de consommation intérieure sur les produits énergétiques. ✓ Le matériel d'occasion est éligible sous réserve de la production d'actes authentifiant la vente et d'une attestation du vendeur selon laquelle le matériel n'avait pas été subventionné à l'origine. Cette disposition s'applique également dans le cas d'acquisition de camions de tournées d'occasion. <p>L'aide à la rénovation n'est en aucun cas un droit acquis.</p>

	<p>Un comité de pilotage se réserve le droit d'attribuer les aides aux commerçants sur présentation d'un dossier.</p> <p>Le dossier complet est adressé au technicien ville en charge du suivi du dispositif, qui en effectuera la vérification.</p> <p>Les chambres consulaires et le technicien ville conseillent le commerçant ou l'artisan pour constituer le dossier de demande d'aide.</p> <p>Une commission de pilotage constituée des différents partenaires examinera la recevabilité des demandes afin de valider les aides. Cette commission se réunit 2 fois par an.</p> <p>Après validation des dossiers, le manager de commerce notifie par courrier l'avis et le montant de la subvention au demandeur, ainsi que les devis pris en compte.</p> <p>Lorsque les investissements seront réalisés, le comité de pilotage s'assurera de la bonne réalisation des travaux.</p>
Acteur en charge du portage de l'action	Manager de Commerce
Partenaires à associer	<p>Ville</p> <p>Communauté d'agglomération</p> <p>Association de commerçants</p> <p>Chambres consulaires</p>
Coût	<p>Budget global à définir avec la ville, avec participation financière des commerçants à définir.</p> <p>Aides plafonnées au total à 50% des montants de travaux éligibles.</p> <p>Voir les possibilités de mobilisation de l'ANCT sur le financement de cette action.</p> <p>Exemple :</p> <p>Enveloppe de 100 000 euros sur 5 ans, soit 20 000 euros par an, destinés à 10 commerçants, soit 2 000 euros par commerçants maximum, l'aide totale étant plafonnée à 50% du montant des travaux éligibles.</p>
Calendrier / Phasage	A partir de 2021 sur 5 ans
Indicateurs de résultats / de suivi	<p>Nombre d'entreprises bénéficiaires du dispositif.</p> <p>Impact des dépenses d'investissement réalisées sur le développement des entreprises (chiffre d'affaires, fréquentation, emploi, ...), création de nouveaux services destinés aux consommateurs.</p>

2.6 Réaliser un Plan enseignes et vitrines commerciales

Secteur concerné	Centre-bourg
Contexte	<p>Le Centre-bourg de Condé, s'il veut gagner en attraction, doit multiplier les capacités à interpeler les visiteurs, à travers ses aménagements urbains, ses lieux d'accueil, de visite, de déambulation,...</p> <p>L'un des axes de travail de l'amélioration de l'environnement visuel de l'hyper Centre-bourg est le travail sur les enseignes et les vitrines commerciales.</p>
Objectifs de l'action / Impacts attendus	<p>Améliorer le cadre de vie, Augmenter l'attractivité du Centre-bourg, Augmenter l'attractivité des commerces, Veiller au respect de l'environnement architectural de la reconstruction,</p>
Description action	<p>L'action consiste à mettre en place un plan vitrines et enseigne. La pose ou la modification d'une vitrine ou d'une enseigne sur la façade d'un local est soumise à autorisation. Dans le cadre de l'instruction de la demande, la ville se référera à sa charte des vitrines et des enseignes, celle-ci pouvant par exemple préconiser l'utilisation de matériaux de qualité et une intégration harmonieuse de l'enseigne à la façade du bâtiment.</p> <p>Benchmark : quelques exemples de chartes enseignes et vitrines commerciales. https://www.reims.fr/fileadmin/reims/MEDIA/Economie_Emploi/Commerce_et_artisanat/Valise_du_commerçant/Devanture/Charte_des_enseignes_et_des_devantures_commerciales_-_Reims_2018.pdf</p> <p>https://www.mairie-questembert.fr/medias/2017/01/Charte-devanture-commerciale-Questembert-1.pdf</p> <p>https://www.sevres.fr/wp-content/uploads/2019/02/charte-esthtique-des-devantures-commerciales-16022018_bd.pdf</p>
Acteur en charge du portage de l'action	Ville
Partenaires à associer	Manager de commerce CAUE
Coût	<p>Temps de travail élus, techniciens, CAUE Ou AMO élaboration et rédaction de la charte : 20 000 euros HT Budget communication autour de la charte : 5 000 euros HT</p>
Calendrier / Phasage	2022
Indicateurs de résultats / de suivi	<p>Nombre de façades et de vitrines modifiées suivant la charte. Satisfaction des visiteurs et des commerçants.</p>

2.7 Animer le marché

Secteur concerné	Place du Marché
Contexte	<p>La commune de Condé en Normandie dispose actuellement d'un marché de plein vent actif et dynamique.</p> <p>Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certains espaces pourraient être réorganisés : sur la place, des allées étroites, des véhicules en stationnement qui pourraient être éloignés, ce qui permettrait de gagner en facilité de circulation et en lisibilité sur cet espace central. • Un secteur alimentaire fort, concentré essentiellement sur la place. Le non alimentaire par contre est implanté sur un axe éloigné des commerces de la rue du Vieux Château et du parking, ce qui peut limiter l'attractivité de cette partie du marché. • Une synergie difficile à créer avec certains espaces de commerces sédentaires, les étals du marché masquant certaines vitrines. • Un certain manque d'animations commerciales ressenti par les commerçants.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	<p>Animer le Centre-bourg.</p> <p>Renforcer l'attractivité du marché du Centre-bourg.</p> <p>Créer, en partenariat avec la ville et les commerçants et artisans locaux, sédentaires et non sédentaires, un programme d'animations commerciales afin de créer des événements à même de stimuler l'activité commerciale du marché.</p> <p>Permettre la promotion du marché en rappelant aux consommateurs leur existence et le dynamisme commercial du marché.</p> <p>Inciter les clients à participer aux animations.</p> <p>Motiver les non clients à fréquenter les marchés.</p>
Description	<p><u>Réorganisation spatiale du marché</u></p> <p>L'objectif est de réorganiser à la marge l'implantation des commerçants non sédentaire afin de permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des allées plus larges sur l'espace central, - moins de voitures, - Des commerces sédentaires plus accessibles et plus visibles et donc une meilleure synergie entre commerce sédentaire et commerce sédentaire. <p>Ce type de réorganisation peut être mis en œuvre via un prestataire extérieur afin de faciliter le dialogue entre partenaires et faciliter la mise en œuvre.</p> <p><u>Animations commerciales et communication</u></p> <p>Programme d'animations commerciales, et utilisation d'outils de communications adaptés, pour faire connaître le marché de la ville et augmenter la fréquentation de celui-ci.</p> <p>Le programme sera conçu autour de moments d'animations de la ville et du commerce et il sera fait usage de supports de communication tels que des flyers et des affiches.</p>
Acteur	Manager du commerce
Partenaires à associer	Ville de Condé Fédération des commerçants non sédentaires. Prestataire pour la réorganisation du marché ;et les animations et la communication
Coût	<p><u>Réorganisation spatiale du marché</u></p> <p>Assistance prestataire : 5 000 € HT</p> <p><u>Animations et communication</u></p> <p>Le budget annuel comprend des frais liés aux animations (groupes d'animation de rue, stands, cadeaux,...) et des frais de communications (flyers, encarts presse, affiches,...)</p> <p>Le budget peut être estimé à 15 000 € HT par an.</p>
Calendrier / Phasage	Programme d'animation annuel à définir et à ajuster chaque année
Indicateurs de résultats / de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Satisfaction des commerçants non sédentaires et sédentaires (nouveaux commerçants) • Satisfaction des clients • Fréquentation du marché

2.8 Proposer une offre alternative au marché du jeudi

Secteur concerné	Centre-bourg
Contexte	<p>La commune de Condé en Normandie dispose actuellement d'un marché de plein vent actif et dynamique.</p> <p>Cependant, le jour de marché et les horaires sont peu adaptés aux actifs et aux familles, le marché est en semaine et se termine tôt le midi, permettant difficilement aux actifs de venir faire quelques achats.</p>
Objectifs de l'action / Impacts attendus	<p>L'objectif est de venir compléter l'offre du marché de semaine, par une offre de marché en fin de semaine, centrée sur les produits alimentaires et les producteurs locaux, afin de répondre aux besoins des actifs ne pouvant fréquenter le marché en semaine, et limiter ainsi l'évasion commerciale vers les supermarchés et drive de périphérie.</p> <p>L'objectif est également d'offrir ainsi un accès à une alimentation plus qualitative, dans l'optique du « bien manger ».</p>
Description action	<p>Définir l'offre du marché : combien de commerçants ? Quels produits ? Quel positionnement ?</p> <p>Détecter des commerçants susceptibles de venir s'implanter sur un marché de fin de semaine.</p> <p>Intervention d'un bureau d'études spécialisé dans l'accompagnement des collectivités pour la création, la restructuration et la dynamisation de marchés de plein vent</p>
Acteur en charge du portage de l'action	Manager de commerce
Partenaires à associer	<p>AMO spécialiste des marchés non sédentaires</p> <p>Ville</p> <p>Syndicat des commerçants non sédentaires</p> <p>Chambre d'Agriculture</p> <p>Chambre de Commerce</p> <p>Chambre des Métiers</p>
Coût	Le coût correspond à une prestation réalisée par un cabinet spécialisé, budget estimé à environ 7 000 € H.T.
Calendrier / Phasage	Réflexion à mener à partir de 2022.
Indicateurs de résultats / de suivi	<p>Satisfaction des commerçants sédentaires et non sédentaires, et des clients.</p> <p>Fréquentation et pérennité du marché</p>

2.9 Plan de traitement de la vacance commerciale

Secteur concerné	Centre-bourg
Contexte	La commune de Condé sur Noireau compte 144 locaux commerciaux dont 24 étaient fermés lors de notre recensement, soit un taux de vacance commerciale de 17%. Parmi ces locaux, 16 sont situés en centre-ville. Ces locaux commerciaux vacants en centre-ville sont essentiellement recensés en bordure de l'hyper centre , rue Dumont d'Urville, rue de Vire, ainsi que sur le quai de la Libération.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Freiner la vacance en centralité, changer l'image du centre-bourg.
Description action	Cette fiche constitue une feuille de route à 10 ans pour freiner et traiter la vacance en centre-ville. C'est un « plan vacance », qui se décline en 5 axes décrits par la suite.: <ul style="list-style-type: none"> • La construction et qualification d'un fichier des locaux vacants • Animation temporaire de locaux • Occupation temporaire de locaux : les boutiques à l'essai,... • Accompagnement des porteurs de projet • La maîtrise foncière des locaux stratégiques et l'action coercitive. • Le marketing territorial appliqué à la dynamique commerciale Ce plan doit être annoncé et médiatisé : auprès des propriétaires, agents immobiliers, notaires etc.
Acteur en charge du portage de l'action	Manager de commerce
Partenaires à associer	Ville, Propriétaires, Agents immobiliers, notaires, Prestataires, CCI, CMA, Acteurs de l'accompagnement
Coût	<u>Pose de vitrophanies dans les locaux vacants</u> : coût au m ² = 35 € HT. Soit un coût moyen par local commercial estimé à 500 € HT , et un coût d'environ 10 000€ pour le traitement de 20 vitrines (2 vitrine par an, sur 10 ans). <u>Traitement des vitrines et façades (travaux légers, peintures,...)</u> : coût estimé à 2 000 euros par local pour 5 locaux, soit au total 10 000 euros <u>Adhésion au dispositif « Ma Boutique à l'essai »</u> : 4 000 € H.T la première année puis 1 500 € H.T les années suivantes <u>Etude d'opportunité sur des locaux vacants</u> : 10 000 € H.T
Calendrier / Phasage	Programme à définir sur 10 ans, sur la base d'un plan de préemption à valider (définition d'un périmètre, budget) et à réévaluer en fonction des évolutions du paysage commercial.
Indicateurs de résultats / de suivi	Etat des lieux et évolution de la vacance à réaliser tous les deux ans. Nombre de porteurs de projet accueillis Pérennisation des porteurs de projet accueillis

Détail des actions indiquées dans cette fiche :

1 / Construction et qualification d'un fichier

- **A) Mise en oeuvre d'un fichier qualifié des locaux vacants** de l'hyper centre-ville, sur la base du fichier existant, permettant également le démarrage d'un observatoire du commerce.

Cette phase de travail s'appuiera dans un premier temps sur les éléments suivants :

- Recherche des coordonnées des propriétaires,
- Rencontres, questionnaires
- Visites et diagnostic des locaux.

- B) Diagnostic des locaux

Dans un deuxième temps, il s'agira de compléter cette première mise à plat par les éléments suivants :

- Etat des fonciers,
- Estimation des travaux.

L'objectif est d'arriver à une **cartographie complète des locaux disponibles** sur le périmètre de l'hyper centre-ville, ce travail ayant pour objet la connaissance des caractéristiques juridiques, géométriques, techniques et financières des locaux disponibles suivantes :

- Analyse juridique
 - o Identification du Propriétaire des Murs :
 - o recherche sur les bases de données internet,
 - o sollicitation auprès des Agents Immobiliers de la place,
 - o contact avec les Notaires de la Ville,
 - o interrogation des Services du cadastre,
 - o etc...
 - Analyse juridique du bien :
 - o le bien est-il disponible à la vente, à la location ?
 - o s'il n'est pas disponible, pour quelle raison ?
 - contentieux locatif
 - indivision
 - autre... ?
 - o Le bien est-il :
 - en pleine propriété,
 - en co-propriété,
 - un volume issu d'une division ?
 - o Quel est le montage envisagé pour la commercialisation :
 - vente des murs, ou vente d'une SCI
 - démembrement, bail à construction...,
 - bail commercial, bail professionnel, bail précaire,
 - nouveau bail, cession de bail... ?
- Analyse géométrique : Relevé des caractéristiques dimensionnelles du local :
 - o Longueur, largeur, hauteur, surface....
 - o Largeur de vitrine,
 - o Mezzanine, cave, étages...

▫ Analyse technique : Analyse visuelle des caractéristiques techniques du local.

PS : il ne s'agit pas ici de réaliser un audit technique complet du local qui pourrait nécessiter des sondages ou une expertise approfondie, ni un diagnostic réglementaire.

- o Etat des structures et planchers,
- o Etat de la façade,
- o Tableau électrique,
- o Branchements d'eau, évacuation,
- o Ventilation, climatisation,
- o Etc...

Suite à cette analyse technique => **Estimation au ratio du coût de rénovation du local** pour qu'il puisse être remis sur le marché, y compris honoraires.

Il s'agit ici d'établir un budget de rénovation, par local, en tenant compte des activités marchandes ou professionnelles qui pourraient être affectées au local.

Ce budget sera établi à titre indicatif. Il ne préjuge pas d'une analyse technique ultérieure précise qui devra être réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement qui ne sera pas défini au moment de cette première approche, et qui nécessitera d'éventuels sondages, investigations et études techniques détaillées...

▫ Analyse financière

A partir de la connaissance des prix du marché, des entretiens et des échanges avec les agents immobiliers locaux, et avec les notaires de la ville, il s'agira de **proposer, par local, une valorisation en termes de loyer potentiel, ou de prix de vente de murs, ou de cession de droit au bail.**

Ces valeurs seront fonction de l'activité marchande ou professionnelle qui pourra être envisagée dans le local. Ces diagnostics permettent la **constitution d'un recueil complet sur les cellules disponibles**, où toutes ces informations seront compilées, avec fiche détaillée par local : *identification et analyse des locaux potentiellement disponibles (propriété, état général, conditions d'occupation...)* permettant d'isoler, dans ce potentiel, les locaux susceptibles de servir la redynamisation du centre-ville en précisant leur adéquation à certaines destinations.

A la fin de cette phase de diagnostic, une analyse des disponibilités foncières existantes permettra de classer les locaux :

- Locaux facilement commercialisables,
- Locaux dont les murs pourraient être achetés par la Collectivité pour faciliter la mise en place d'une activité souhaitée par la municipalité, avec un porteur de projet identifié,
- Locaux 'durs' où aucune solution économique, technique ou commerciale n'est envisageable,
- Locaux où une solution permettant de regrouper deux ou trois locaux afin d'obtenir en hyper centre un local plus grand est possible,
- Etc...

Sur cette base : **croiser ces disponibilités avec les activités potentielles** susceptibles de réinvestir l'hyper centre-ville, en tenant compte de toutes les pistes potentielles : activités de commerces, de services, bars et restauration, hôtellerie, activités de loisirs, petites activités économiques (tiers lieu, bureaux, cabinets médicaux, locaux d'activité), ou autres,, et en fonction de l'environnement urbain (flux, parking, sens de circulation,...).

A la fin de cette phase de bilan : **mener des réunions individuelles par local vacant**, à laquelle sera convoqué chaque propriétaire, en présence de représentants de la Ville. Il s'agira de pointer les éléments de rapprochement possibles pour arriver à remettre le local concerné sur le marché, mais également identifier les points durs. En cas de blocage sur des sujets particulièrement sensibles, ou à fort enjeu, il conviendra d'exposer l'éventualité d'une acquisition amiable des murs par la Collectivité, sur la base d'une valeur vénale qui aura été préalablement évaluée lors des diagnostics.

Les professionnels de l'immobilier doivent être informés et associés à la démarche.

2 / Animations temporaires de locaux

A) Occuper de façon temporaire les surfaces commerciales vides, panneaux ou vitrophanies « cache vitrines »,...

Les actions « cache misère » consistent à masquer le phénomène de la vacance des locaux. Cette action peut être envisagée sous d'autres portes d'entrée :

- en **réemployant les locaux commerciaux délaissés** pour **promouvoir des initiatives locales** (comme à Allanche où les vitrines des commerces vacants servent de lieu d'exposition aux associations locales), ou **pour y installer des activités éphémères, marchandes ou non** (comme dans une ville d'Allemagne, où les locaux vacants sont utilisés par une troupe de théâtre comme scène itinérante),
- en habillant les vitrines de vitrophanie.

Ces opérations peuvent être envisagées à court terme. Un appel à projet auprès d'associations peut être lancé.

B) Boutique à l'essai

▫ intégrer le dispositif « Boutique à l'essai »

Adhésion au dispositif « Ma Boutique à l'essai » : 4 000 € H.T la première année puis 1 500 € H.T les années suivantes (voir documents de l'association en annexe). L'intérêt est de pouvoir bénéficier de leur savoir-faire et leur méthodologie.

▫ boutiques éphémères ou couveuses commerciales

La collectivité locale, peut se porter acquéreur de locaux commerciaux vacants pour les louer ensuite, durant une courte durée (dans le cadre d'un contrat de bail précaire de 3, 6 ou 12 mois) à des conditions avantageuses à de jeunes créateurs de commerce.

Ceux-ci peuvent en outre bénéficier d'un accompagnement personnalisé en phase de création et de démarrage de leur activité (conseil en financement, gestion, marketing : aménagement du point de vente, technique de vente, etc.).

Ce type de dispositif a été mis en place par plusieurs villes telles Noyon, Dole, Montbéliard, Carvin, Saint-Omer... avec parfois des spécificités locales.

Sur l'agglomération de Montbéliard, la collectivité convainc les propriétaires privés de les louer à titre gracieux, durant une période limitée. Une fois l'activité lancée, les parties peuvent contracter un bail classique.

3 / Favoriser l'émergence de projet / Accompagner les porteurs de projet

Les bourses aux emplacements

Faciliter le rapprochement de l'offre et de la demande en locaux commerciaux sur son territoire en créant une plateforme fédérant les offres des intermédiaires immobiliers vers laquelle elle oriente des preneurs (enseignes, créateurs indépendants). Ce dispositif a par exemple été mis en place avec succès à Mulhouse.

Il s'agira ici de pouvoir diffuser largement l'information relative aux locaux vacants, pour mieux faire connaître l'offre.

Etude en vue d'opportunité sur l'implantation des différents espaces associatifs ou économiques dans les locaux vacants

L'étude s'orientera autour de plusieurs phases de travail :

- Cadrage du projet et analyse de l'existant
- Analyse de la demande potentielle
- Analyse des capacités du territoire à accueillir et animer les espaces en fonction des usages souhaités (tiers lieux, activités associatives, autres...)
- Etude d'implantation et d'aménagement

Objectifs

La mission visera les objectifs suivants :

- Etudier la pertinence de créer un tiers-lieu sur le centre-ville de Condé
- Identifier et/ou faire émerger les « communautés » qui soutiendront/initieront/porteront ultérieurement les démarches en phase conception et investiront les lieux
- Définir le positionnement pour le bâtiment
- Déterminer la forme des tiers-lieux (espaces coworking, télétravail, café associatif, ressourcerie, fablab...) et les éventuelles thématiques pouvant cohabiter, se compléter ou se développer conjointement
- Différencier les cibles potentielles et leurs besoins (différenciation entre la réponse à apporter aux problématiques des territoires d'ort et les territoires plus ruraux à la recherche d'un lieu d'animation et de services)
- Accompagner la collectivité dans le développement d'un ou plusieurs projets (aide à la décision) : étude(s) de faisabilité financière, juridique et technique, avec une attention particulière sur la viabilité économique et financière des projets à termes.

4 / Maitrise foncière de locaux stratégiques

▫ voir la fiche « Garantir la commercialité des linéaires »

5 / Le marketing territorial appliqué à la dynamique commerciale

CF. Fiche : Le lien à la fiche Initier une stratégie de marketing territorial »

6 / Action coercitive : Taxe sur les friches commerciales

Les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale ont la possibilité d'instaurer une taxe annuelle sur les locaux à usage commercial « qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés pendant cette période » (article 126 de la loi de finances rectificative pour 2006, codifié sous l'article 153011 du code général des impôts

Les taux sont progressifs :

- 10 % la première année d'imposition,
- 15 % la deuxième année d'imposition,
- 20 % à partir de la 3ème année.

Ils peuvent toutefois être majorés par décision de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dans la limite du double.

3. Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

3.1 Créer un parcours paysager qualitatif en Centre-bourg et mettre en place un parcours de balade de la reconstruction

Secteur concerné	Centre bourg et ville élargie –Périmètre A Espaces publics
Contexte	Les modes doux sont très peu développés à Condé-sur-Noireau. Le manque de visibilité des principaux lieux d'attraction n'encourage pas à se déplacer à pied. La commune bénéficie d'un important patrimoine de la reconstruction qui n'est aujourd'hui pas valorisé et qui peut contribuer à la mise en valeur des parcours.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Favoriser la mobilité piétonne dans la ville par la mise en valeur patrimonial favorisant la fréquentation des commerces et services. Faciliter les déplacements pour les PMR en améliorant l'accessibilité
Description action	Création d'une boucle piétonne qualitative, touchant les espaces principaux de la ville et les parcours habituels (collège, équipements publics, parc, place du marché, ...) <ul style="list-style-type: none"> • Identifier le tracé du parcours passant le long de la Druance par la place du marché, le cinéma, le parc et aller jusqu'à l'atelier reliant les équipements. • Identifier les points faibles (avec contraintes) à modifier • Etudier la signalétique du parcours • Ecrire un cahier de charges • Lancer la consultation
Acteur en charge du portage de l'action	Ville (service urbanisme/mobilité, service espaces verts, service communication) Office de Tourisme CIAP
Partenaires à associer	Associations locales (liées à la mobilité douce, au patrimoine et mise en valeur de l'architecture locale)
Coût	Coût signalétique/identité visuelle (panneaux, couleurs, ...) = 10 panneaux à 250 €/panneau soit 2 500 € HT Coût interventions nécessaires pour rendre le parcours PMR (élargissement trottoirs, réduction emmarchements, etc...) = enveloppe prévisionnelle, reprise des abaisssements de trottoirs aux passages piétons : 2 000 € x 20 = 40 000 € HT (45 000 € HT TDC) + élargissement de trottoir à 1 m 50, 70 €/m linéaire sur 1km soit 70 000 € (84 000 € HT TDC) Coût verdissement du parcours : 160 €/ m ² pour 500 m ² de verdure = 80 000 € Coût total : 200 000 € HT (220 000 € HT TDC)
Calendrier /	A horizon de la finalisation du projet soit 2030
Indicateurs de résultats / de suivi	Bonne pratique du parcours par les habitants Réduction du trafic voiture en faveur du flux piéton sur le circuit Pratique d'activité sportive type jogging/promenade sur la boucle Perception de l'identité de la boucle par les habitants et les touristes

3.2 Elargir le parc et les équipements sportifs en les intégrant au Centre-bourg par l'achat des parcelles voisines.

Secteur concerné	Aire de camping-car derrière l'hôtel de ville et pavillon et garage face à la Mairie –Périmètre F
Contexte	Le parc est l'un des atouts importants du centre-bourg de Condé-sur-Noireau, cependant il n'est pas aujourd'hui visible depuis le Centre-bourg. De ce fait alors que les déplacements à pieds sont très courts ils ont lieu majoritairement en voiture. Le paysage du secteur est peu attrayant avec un parking végétalisé mais en mauvais état et des garages paraissant désaffectés. Les élèves et parents d'élèves de l'établissement scolaire privé ne disposent d'aucun espace d'attente ou de dépose. L'aire de camping-car n'est que peu utilisée car peu attractive tout comme le parking où elle se trouve, dont l'utilité n'est pas démontrée.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Créer une véritable liaison entre la nouvelle coulée verte et le parc pour donner une nouvelle entrée au parc, et connecter mieux le Centre-bourg avec le pôle multisports. Créer un parvis avec dépose minute véhiculé pour l'établissement scolaire privé. Améliorer la liaison visuelle du parc avec le Centre-bourg et de l'équipement sportif avec le Centre-bourg pour encourager les déplacements en modes actifs et la fréquentation de ces espaces. Intégrer directement le camping à travers son accès au centre-ville et le valoriser (y compris pour les caravanes).
Description action	Négociations foncières en vue de l'acquisition de l'ancien garage automobile Qualification des espaces publics à créer Désignation d'un maître d'œuvre en vue de la réalisation des travaux d'aménagement Réalisation des travaux
Acteur en charge du portage de l'action	Ville de Condé-en-Normandie, service espaces publics et voirie
Partenaires à associer	Sacré cœur
Coût	130 000 € (ancien garage automobile) Aménagements : 2000 m ² espaces verts (130 €/m ²) = 260 000 € HT (335 000 € TDC) 2000 m ² aire de camping-car + parking = (160€/m ²) 320 000 € HT (400 000 € HT TDC) Total travaux : 560 000 € HT (735 000 € HT TDC)
Calendrier / Phasage	Achèvement au-delà de 2030
Indicateurs de résultats / de suivi	Analyse de fréquentation du nouvel espace public, et de l'attractivité générée sur le parc Fréquentation du parking et de l'aire de camping-car

3.3 Créer une réserve foncière pour une opération de logements neufs, offre touristique ou élargissement du parc.

Secteur concerné	22 garages en bande. Périmètre G
Contexte	La ville de Condé-sur-Noireau construit très peu de logements neufs ce qui ne permet pas d'atteindre le point mort. De plus il manque une offre qualitative en centre-ville de tailles moyennes avec des terrains de tailles modestes.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Créer une réserve foncière afin de renforcer la densité du centre-ville avec une offre qualitative de logements adaptés en plein cœur du centre-bourg. Proposer une offre de logements avec des petits terrains et des surfaces moyennes produit assez recherché actuellement.
Description action	Préemption en fonction des opportunités. Opportunité de l'achat des maisons à évaluer. Négociations foncières en vue de l'acquisition des deux pavillons et de des garages, DUP en vue de l'expropriation des garages des propriétaires récalcitrants à la fin. Désignation d'un maître d'œuvre en vue de la réalisation des travaux d'aménagement Réalisation des travaux Le terrain peut dans un premier temps être aménagé en urbanisme transitoire, aménagement qui, selon l'évolution du marché, pourrait être pérennisé.
Acteur en charge du portage de l'action	Ville de Condé-en-Normandie, service urbanisme
Partenaires à associer	Innolya ?
Coût	Acquisitions : 22 x 6 000 € (garage) : 132 000 € Aménagements espaces publics : 250 m ² (130 €/m ²) soit 32 000 € HT (40 000 € HT TDC) . Recettes de cession envisageables : 100 000 €. Déficit d'opération : 72 000 €
Calendrier / Phasage	Achèvement au-delà de 2030
Indicateurs de résultats / de suivi	Qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions et des cheminements Usages des nouveaux espaces verts

3.4 Mettre en place un plan de signalétique

Secteur concerné	Centre bourg et ville élargie Espaces publics, rues, parcs, places
Contexte	Aujourd'hui la ville ne possède pas une structure urbaine forte et lisible. La composition « double » avec l'avenue de Verdun qui longe le centre et l'axe commerciale décalée et pas visible n'aide pas l'orientation et la déambulation. Quant aux espaces publics principaux (le parc communal notamment) et aux équipements (le cinéma, ...), ils sont eux aussi désaxés et peu ou pas visibles et accessibles. La lisibilité des espaces et des lieux d'attractions fait donc défaut.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Créer un système identitaire basé sur de la signalétique permettant de mieux orienter et rapprocher les différents lieux de destination. Mise en valeur des commerces, des espaces publics. Mieux orienter vers les parcs de stationnement, et favoriser les déplacements doux au sein du centre-bourg. Mettre en réseaux les espaces publics de la ville Aider la déambulation entre les différents commerces Aider les touristes à s'orienter
Description action	Etudier une charte graphique pour la ville Etude signalétique, les possibilités des points d'accroche de la ville, touristiques, commercial et diagnostic et préconisation Identifier les éléments à signaler Décliner la charte sur différents supports (panneaux, totems, flèches, à la fois horizontaux que verticaux) Réalisation
Acteur en charge du portage de l'action	Ville (service urbanisme, service communication) Office du tourisme
Partenaires à associer	Commerçants ?
Coût	Coût étude signalétique et graphisme/identité urbaine 15 000 à 25 000 € + coût réalisation signalétique dépendant du numéro de totems/ panneaux/ signalétique au sol à réaliser) provision : 150 000 €
Calendrier / Phasage	Horizon 2022
Indicateurs de résultats / de suivi	Ressenti des habitants vis-à-vis de l'action menée Appropriation de la nouvelle identité par des activités privées (commerciales, ludiques, sportives...) Durabilité de la signalétique

3.5 Créer une zone 30 et des marqueurs visuels pour ralentir les véhicules

Secteur concerné	Centre bourg Périmètre à valider à la suite de l'étude mobilité
Contexte	Le centre-bourg de Condé sur Noireau demeure essentiellement tourné vers la voiture individuelle. Bien que mise à part sur les RD, la circulation soit limitée, de nombreux comportements dangereux et une vitesse trop importante des automobilistes, entraîne un sentiment d'insécurité chez les cyclistes comme chez les piétons.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Créer une zone 30 dans le périmètre du centre-bourg. Apaiser les espaces publics et piétons du centre bourg. Mettre le piéton en avant (priorité aux mobilités douces) et lui donner la priorité sur tous les espaces avec ponctuellement des zones de rencontre si nécessaire. Réduire la vitesse de déplacement des véhicules et augmenter le sentiment de sécurité des piétons Réduire la nuisance sonore des véhicules en Centre-bourg
Description action	Etude de mobilité pour validation du secteur zone 30 et étude des impacts. Le périmètre de la zone devra à cette occasion être étudié notamment pour évaluer l'opportunité d'inclure en partie les routes départementales plus fréquentées. Evaluer la pertinence de créer ponctuellement des zones de rencontre (limités à 20 km/h) sur les lieux d'intensité (quais de la Druance, place de la Marie, place du marché, rue du vieux château et rue du six juin) Réalisation des travaux (plateaux, signalétique horizontale et verticale)
Acteur en charge du portage de l'action	Ville (service urbanisme, mobilité) Service voirie du conseil départemental
Partenaires à associer	Commerçants et usagers
Coût	Sur le secteur définis dans le plan guide Panneau signalétique : 260€/panneau (10) Plateaux Passages piéton 5000 €/ plateau (10) Ralentisseurs de trafic 1000 €/ unité (6) Total : 60 000 € HT
Calendrier / Phasage	2022-2030 avec adaptation par la suite avec les nouveaux aménagements, certains aménagements pouvant être testés rapidement
Indicateurs de résultats / de suivi	Contrôle de la vitesse Evolution du sentiment d'insécurité lié à la circulation routière Choix de déplacements alternatifs et conséquente réduction du trafic automobile

4 Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

4.1 Requalification de la rue de Verdun, des deux portes d'entrée et de la "fenêtre", passage au-dessus de la Druance (sous maîtrise d'ouvrage CD 14)

Secteur concerné	Rue de Verdun et connexions avec le Centre bourg Rues, trottoirs et espaces de connexion PI avec des espaces publics qualitatifs en PI1, PI2 et PI3
Contexte	Un axe majeur très fréquenté mais ne permettant pas d'apprécier les atouts de la ville. Un passage par le centre-bourg sans presque s'apercevoir des opportunités qu'il cela offre (commerce, s'installer, s'arrêter...) Un passage peu confortable pour les déplacements quotidiens en modes actifs.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Recréer une image d'entrée de centre via l'aménagement des « fenêtres » sur le centre bourg et de l'axe qui le lie du nord au sud (Rue de Verdun) tel qu'une épine dorsale. Transformer cette avenue en boulevard urbain végétalisé et apaisé. Marquer l'entrée de ville Révéler le centre bourg depuis le paysage lointain (rue de Verdun) Requalifier la rue de Verdun (travail sur la vitesse et les gabarits) pour redonner de la place aux piétons (de route départementale à véritable boulevard urbain) Travailler la qualité urbaine du secteur (qualité des matériaux, mobilier, végétaux, qualité espaces publics)
Description action	Travail sur les gabarits routiers pour les réduire autant que possible. Introduction de parcours doux (vélos, trottoirs réaménagés). Végétalisation importante sur toute la longueur. Réorganisation du stationnement pour l'intégrer de manière harmonieuse à l'aménagement. Utilisation de matériaux qualitatifs pour les espaces dédiés à la mobilité douce Perméabilisation des sols autant que possible Installation mobilier urbain qualitatif / signalétique identitaire
Acteur en charge du portage de l'action	Maîtrise d'ouvrage : CD14 en association avec le service voirie de la ville (selon périmètre de gestion du domaine public)
Partenaires à associer	Associations commerçantes ? Citoyens ? Office du tourisme ?
Coût	Emprise global de 15 000 m ² avec sous-emprises à traiter plus qualitativement. PI1, 2 et 3 = 6 800 m ² : 250 €/m ² soit 1,7 M € (2,15 M € TDC) Reste de l'emprise (8200 m ²) : 160 €/m ² soit 1,3 M € HT (1,6 M € HT TDC) Total 3 M € HT travaux (3.75M € TDC)
Calendrier / Phasage	Horizon 2030
Indicateurs de résultats / de suivi	Augmentation de la fréquentation des commerces sur l'Avenue Augmentation des déplacements doux le long de l'Avenue Appréciation et appropriation de la nouvelle identité par les habitants et les touristes Baisse du sentiment d'insécurité en mode doux

4.2 Rénover les façades et les cœurs d'îlots.

Secteur concerné	Périmètre opérationnel du centre-bourg - Périmètre A
Contexte	Le centre-bourg de Condé-sur-Noireau est composé essentiellement d'un patrimoine de la reconstruction mais aussi à ses franges de quelques bâtis d'avant-guerre qui précisent une rénovation qualitative. La qualité des logements et leur attractivité est très fortement dégradé par cette image.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Améliorer l'attractivité des logements du centre-ville et de l'image que la ville renvoie.
Description action	Mettre en place un dialogue avec les copropriétaires concernés pour la rénovation de leurs façades Mettre en place des subventions encourageant la rénovation des façades de d'ordre purement esthétique (à hauteur de 30% du devis) ou rénovation thermique + esthétique (à hauteur de 50 % du devis) Mise en place d'une garantie d'emprunt par la collectivité auprès des propriétaires non imposables ou en deçà de la médiane des revenus du territoire Définir des prescriptions architecturales pour la rénovation des façades dans le règlement de la subvention. Modifier le PLU pour faire apparaître ce cahier des charges (si pas de subvention)
Acteur en charge du portage de l'action	Service urbanisme de la ville de Condé-en-Normandie et service aménagement de la communauté de commune.
Partenaires à associer	Service patrimoine de la ville de Vire, propriétaires et commerçants.
Coût	Subvention allouée à hauteur de 30 % à 50 % pour chaque rénovation de façade (selon la nature des travaux, esthétiques ou thermique) Subvention de 5 à 10 ravalements de façade par an soit : 300 000 € sur 6 ans soit un budget de 50 000 €/ an pour la collectivité
Calendrier / Phasage	Action pouvant commencer rapidement à poursuivre tout au long du projet.
Indicateurs de résultats / de suivi	Nombre de façades rénovés Impact sur l'image de la commune auprès des habitants, des visiteurs et des investisseurs Evolution du marché immobilier en Centre-bourg et du taux de vacance en Centre-bourg

4.3 Structurer un parc linéaire au cœur de la ville.

Secteur concerné	Parc de la Mairie – Parking –Périmètre D
Contexte	Le parc de la Mairie est précédé par un immense parking qui nuit à l'image urbaine que la Ville veut d'elle. De plus, la place du marché et la Druance donnent directement sur ce parking. En maintenant le nombre de places de parking actuelles mais le réorganisant en longueur il est possible de réaménager les berges du fleuve en créant un ensemble urbain qualitatif et paysager permettant la promenade et la mise en valeur du patrimoine.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Mettre en système tous les espaces et bâtiments publics du centre bourg via un parc linéaire paysager Améliorer la qualité urbaine et paysagère du centre bourg Recréer et améliorer les continuités écologiques Créer des espaces adaptés aux usages actuels
Description action	Créer un parc linéaire le long de la Druance, qui puisse créer un lieu de connexion et interaction avec tous les espaces publics du Centre-bourg (Parc Municipal, parkings paysagers, promenade de la Druance, Mairie, Cinéma, Nouveau marché couvert....). Réorganiser les places de parking sur les espaces en lien avec le bâti et libérer les espaces nobles paysagers à la promenade. Créer un dialogue entre la rive nord et sud par un aménagement paysager cohérent et unique renforçant l'usage de l'espace public.
Acteur en charge du portage de l'action	Ville, services espaces verts et espaces publics
Partenaires à associer	Habitants
Coût	Parc linéaire (sur parc existant) = 130euro/m ² Emprise de 3800m ² soit 494 000 € HT (617 500 € HT TDC) Parking (sur la bande sud) = 160 €/m ² Emprise : 2 500 m ² soit 400 000 € HT (500 000 € HT TDC) Reprise de la voirie et trottoirs, emprise 2 800 m ² à 110 €/m ² soit 297 000 € HT (371 000 € HT TDC) Total: coût travaux: 1,2 M € HT (1,5 M € HT TDC)
Calendrier / Phasage	Travaux à enclencher après la livraison du marché couvert et de sa place soit un début des travaux à envisager en 2023 pour livraison en 2024/2025
Indicateurs de résultats / de suivi	Etude d'image et de fréquentation avant et après l'opération.

4.4 Aménager un chemin de balade piétonne et/ ou vélo vers Pontécoulant

Secteur concerné	Secteur entre Condé et le Château de Pontécoulant Cheminements existants et à créer (sur les coteaux), carte en annexe.
Contexte	Les espaces de promenade touristique ne débouchent pas actuellement sur la Ville et ne permettent pas une boucle complète et continue. Les relier permettra d'initier et finaliser des balades, permettant aux touristes et habitants de partir de Condé et établir un point d'arrêt dans leurs parcours. L'office du tourisme travaille déjà sur ce sujet actuellement.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Augmenter l'offre de loisir pour les habitants de Condé et pour les touristes Lier le parcours de loisirs et tourisme au Centre-bourg de Condé et son offre commerciale Restaurer les continuités écologiques. Mettre en valeur le Château de Pontécoulant via la connexion physique (piétonne et/ou vélo)
Description action	Connecter le Parc municipal de Condé avec le Château via un parcours piéton et vélo (de 4,5km environ) retraçant en partie les chemins existants et s'ouvrant en partie sur de nouveaux parcours.
Acteur en charge du portage de l'action	Mairie, service urbanisme Office du tourisme
Partenaires à associer	Eau Seine Normandie (pour la création d'un parcours en proximité de l'ancien barrage de Pontécoulant (actuellement des travaux en cours pour la gestion des écoulements de la Druance) : travail de coordination à prévoir
Coût	32€/ml pour les tracés à créer / 18€/ml pour les tracés existants soit : 4500ml parcours piéton à créer : 157 500 € HT (200 000 € HT TDC) 5000ml parcours vélo à créer : 160 000 € HT (200 000 € HT TDC) Pour un sentier d'1,5m de large Total : 320 000 € HT travaux (400 000 € TDC) + Acquisitions foncières à prévoir provision de 15 000 €
Calendrier / Phasage	Horizon 2025
Indicateurs de résultats / de suivi	Utilisation du chemin, nombre d'utilisateurs par an Impact positif sur la valorisation touristique du territoire

4.5 Faire émerger de nouveaux produits touristiques et les associer au parcours de balade : camping et offre de services.

Secteur concerné	Périmètre opérationnel
Contexte	La ville de Condé a besoin de renforcer la quantité et la qualité des services offerts aux touristes et de les relier aux parcours de balade. Ainsi, ces parcours doivent être sans rupture et les plus directs possible vers les espaces commerciaux de la ville.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Concernant l'offre, il s'agit ici de développer, dynamiser, structurer l'existant et de créer de nouveaux services ou équipements en accompagnant les porteurs de projet.
Description action	<p>Dans le cadre d'un plan d'actions touristiques, bilan / état des lieux des structures touristiques existantes.</p> <p>Animer des rencontres avec les responsables des structures réceptives, détection des projets, des besoins et des attentes.</p> <p>Enquête auprès des touristes de passage (gîtes, campings, aire de camping-cars, restaurants) pour connaître leurs attentes, leurs motifs d'insatisfaction</p> <p>En fonction des différentes phases de diagnostic réalisé, plan d'actions visant à faire émerger de nouveaux services.</p> <p>Parallèlement, dynamisation des structures d'accueil existantes : aménagement d'une véritable aire d'accueil de camping-cars sur un espace naturel (en bord de rivière par exemple), redynamisation du camping, cheminement piétons entre les aires d'accueil et le Centre-bourg.</p>
Acteur en charge du portage de l'action	Ville et communauté de communes
Partenaires à associer	Office du tourisme, Communauté de communes, Région, Etat, Chambres Consulaires, Prestataires,
Coût	<p>Animation par l'office du tourisme et le Manager Commerce et accompagnement à la dynamisation des structures d'accueil existantes : travaux, aides individuelles, ...</p> <p>– Budget estimé à 40 000 € HT pour des subventions sur des appels à projets nouveaux</p>
Calendrier / Phasage	Programme sur 5 ans
Indicateurs de résultats / de suivi	Fréquentation et CA des commerces en saison touristique Nombre de visiteurs

4.6 Repositionner l'entrée et la qualité du camping et relier le parcours de balade à l'offre du centre-ville.

Secteur concerné	Parc et Camping
Contexte	La fréquentation du camping est aujourd'hui très faible et sa capacité réduite. Son orientation vers le pôle sportif de la commune ne semble pas logique, il ne tire que peu les atouts du parc tout proche.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Redynamiser l'activité du camping en le tournant vers le parc et le centre-bourg.
Description de l'action	Créer une ouverture du camping sur le parc en créant des cheminements et des ouvertures afin de le redynamiser. Le camping sera ainsi tournée vers le parc et rendu beaucoup plus attrayant via l'un des principales atouts de la commune, il sera de plus tournée plus vers le centre-bourg via la reconnexion par ailleurs du parc avec le centre-bourg.
Acteur en charge du portage de l'action	Service en charge de la gestion du camping et espaces verts.
Partenaires à associer	Office du tourisme Gestionnaire potentiel
Coût	Cheminement et clôtures : 10 000 € HT travaux
Calendrier / Phasage	Horizon 2023
Indicateurs de résultats / de suivi	Fréquentation et CA des commerces en saison touristique Nombre de visiteurs

4.7 Encadrer l'opération Saint-Jacques.

Secteur concerné	L'ensemble immobilier Saint-Jacques et ses abords pour recréer la connexion collège – centre-bourg
Contexte	L'ensemble immobilier Saint-Jacques est détenu par Innolya et aujourd'hui largement vacant. L'image renvoyée par ces tours en entrée de centre-bourg ne correspond plus à l'image que la commune souhaite renvoyer.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Proposer une offre de logement abordable avec extérieur et entrée privative afin de recréer une attractivité résidentielle à Condé. Travail de co-construction ville et bailleur notamment pour l'ambition esthétique et le végétal permettant de mieux relier le collège au centre-bourg.
Description de l'action	Démolition des trois tours puis reconstitution sur site d'une offre de logements en phase avec les attentes d'aujourd'hui Intégrer des parkings vélo dans les opérations Aménager un parcours piéton et vélo par la rue René Lenormand vers le collège et le centre-bourg. Proposer une architecture contemporaine à proximité du centre-bourg Inciter à la réalisation des espaces extérieurs à usage collectif des résidents, des habitants du quartier, avec une programmation adaptée aux besoins
Acteur en charge du portage de l'action	Inolya et ville de Condé
Partenaires à associer	Inolya et CD 14 (collège et accroche RD)
Coût	Création d'une piste cyclable bidirectionnelle rue René Lenormand, reprise voirie et trottoir : 175 000 € HT
Calendrier / Phasage	Horizon 2024 en fonction des contraintes de calendrier d'Inolya
Indicateurs de résultats / de suivi	Usage des espaces publics Commercialité des logements Taux d'occupation des nouveaux logements

Schéma de l'opération projetée :



5 Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

5.1 Rénover le marché couvert et ses espaces publics pour en faire une vitrine du Centre-bourg et du patrimoine de la reconstruction

Secteur concerné	Ancien marché couvert - Périmètre E
Contexte	L'ancien marché couvert n'est plus utilisé depuis plus de 30 ans pour cette visée. Il a d'abord été positionné en salle des fêtes avec des locations pour l'organisation de grands événements privés, cependant la dégradation de la salle et son positionnement en plein Centre-bourg on conduit à arrêter ce type de festivité. Il constitue aujourd'hui la principale salle associative de la commune associée de Condé-sur-Noireau. Aujourd'hui son état nécessite une rénovation, le bâtiment n'est par ailleurs pas aux normes PMR et est très mal isolé. Un temps envisagée, sa destruction a été unanimement rejetée durant les phases précédentes de l'étude de redynamisation du centre-bourg. L'histoire du lieu est un élément à mettre en valeur avec son image architecturale. Le maintien de son caractère avant tout associatif est de plus souhaité.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Redonner son lustre d'antan au marché couvert et réaffirmer ce qu'il est depuis la reconstruction à savoir l'un des marqueurs urbains les plus célèbres de Condé-sur-Noireau. Proposer une profonde rénovation comme point de départ et vitrine du projet de redynamisation du centre-bourg. S'appuyer sur l'attachement des habitants à cette salle pour rassembler autour du projet de redynamisation du centre bourg. Le positionner comme la salle de pratiques associatives et culturelles de la commune nouvelle.
Description action	Programmation restant à préciser comportant à minima deux salles associatives de tailles différentes pour des usages et jauges différentes. Réhabilitation des 400 m ² de l'existant et extension en construction neuve sous l'avancée à hauteur de 200 m ² .
Acteur en charge du portage de l'action	Service bâtiments de la ville de Condé-en-Normandie.
Partenaires à associer	Associations et acteurs culturelles du territoire
Coût	Coût travaux estimé à 1,12 M € HT soit 1,4 M € HT TDC. Etude de programmation : 40 000 € HT. Hors AMO suivi du projet.
Calendrier / Phasage	Action prioritaire identifié comme le coût d'envoi de la rénovation du centre-bourg. Début des travaux possible à mi-2021 avec une livraison envisageable courant 2023.
Indicateurs de résultats / de suivi	Taux d'occupation de la salle Impact sur l'image de la commune auprès des habitants, des visiteurs et des investisseurs

5.2 Rénover la place du marché (en lien avec l'opération du marché couvert)

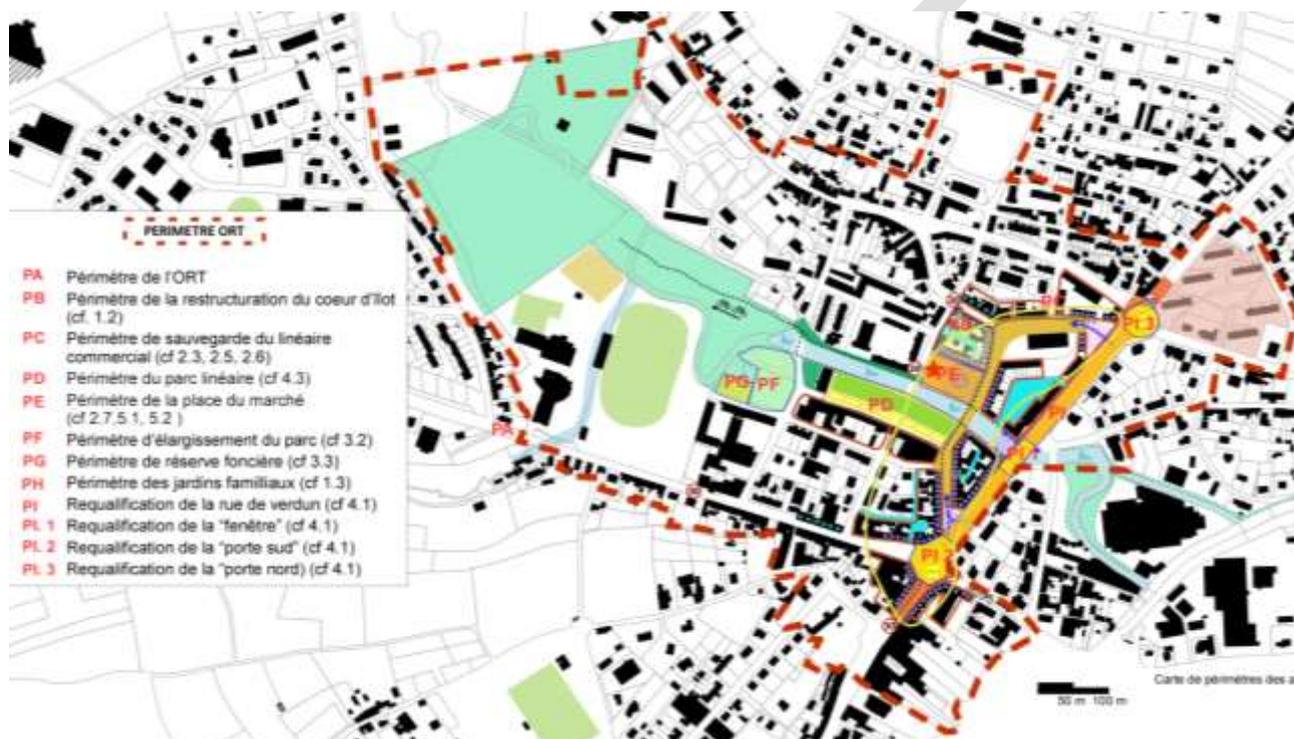
Secteur concerné	Place du marché - Périmètre E. Le marché couvert et la place devraient faire l'objet d'une seule opération.
Contexte	La place du marché est actuellement un vaste parking qui n'est véritablement animé que les jeudis matins (jour de marché). Hors du temps du marché, l'usage de stationnement est le seul usage réel malgré la position centrale de ce lieu et les multiples atouts pour encourager la vie en centre-ville.
Objectifs de l'action / Impacts attendus	Positionner la place du marché comme l'espace public majeur de Condé en Normandie. Lieu d'animation, lieu de vie comportant des terrasses une diversité d'ambiances d'espaces publics. L'instaurer en tant que prolongement de l'activité du nouveau marché couvert et travailler les interactions entre l'espace public et les espaces environnants pendant le temps du marché et au-delà. Renouer le lien entre la place du marché et la Druance.
Description action	Programmation des espaces à préciser, mais permettant la tenue du marché avec accès eau et électricité. Place en majorité minérale avec terrasses et mobilier urbain, en considérant une rationalisation de l'implantation du marché suivant la réorganisation souhaitée. Création d'une zone apaisée (zone de rencontre ou entièrement piétonne) le long de la Druance avec une végétalisation pour faire écho à la coulée verte sur la rive Nord. Végétalisation à hauteur de 20 % de l'emprise avec augmentation de la porosité des sols. Emprises considérés : Place du marché : 3 400 m ²
Acteur en charge du portage de l'action	Service voirie et urbanisme de Condé-en-Normandie.
Partenaires à associer	Habitants, associations, commerçants du marché et sédentaires.
Coût	Place du marché : 350€ HT/m ² soit : 1 200 000 € HT (1,5 M € HT TDC). Elle devrait être réalisée avec l'opération du marché couvert. A des fins de lisibilité des financements nous la dissociions.
Calendrier / Phasage	Première phase du projet Centre-Bourg, début des travaux possible fin 2022 avec une livraison envisageable courant 2023 concomitamment à la livraison du marché couvert.
Indicateurs de résultats / de suivi	Fréquentation des espaces Impact sur l'image de la commune auprès des habitants, des visiteurs et des investisseurs Impact sur le fonctionnement du marché

- **Autres actions à mener**

- **Recruter un chef de Projet « Petites Villes de Demain »**

Le projet de rénovation de rénovation du centre-bourg de Condé-sur-Noireau aura lieu sur un temps long et nécessitera de se saisir de nombreux outils pour la mener à bien qui ont été pour la plupart décrits dans les fiches actions ci-dessus. C'est pourquoi il semble nécessaire de dédier un mi-temps au pilotage de l'opération pour la mener à bien.

- **Carte des périmètres opérationnels**



Certaines autres opérations (Etude sur le quartier de la Varende et Projet de reconstruction des Basses Landes) sont situées hors périmètres ORT mais sont en cours d'étude. Cependant, un accompagnement par INOLYA est prévu sur ces différents projets.

Périmètre H



Autres annexes

- Bilan financier détaillé des actions**

Número de la fiche action	Action	Coût d'acquisition foncier	Coût travaux / Action	Etudes (25%)	Total travaux HT TDC	Total HT avec foncier	Commentaire
Aménagements							
1.2	Restructuration d'un cœur d'ilot	200 000 €	300 000 €	75 000 €	375 000 €	575 000 €	Option de base
1.3	Création de jardins collectifs (20 terrains)	- €	60 000 €	0	60 000 €	60 000 €	
2.3	Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du périmètre, achat et réfection de cellules commerciales	500 000 €	1 000 000 €	250 000 €	1 250 000 €	1 750 000 €	Achat et travaux dans les cellules commerciales. A définir l'ambition
3.1	Parcours de la reconstruction + Mise en accessibilité PMR du centre-Bourg		A définir				A définir.
3.2	Elargir le parc	130 000 €	560 000 €	140 000 €	700 000 €	830 000 €	
3.3	Créer une réserve foncière pour une opération de réqualification et construction de logements neufs en centre-ville.	132 000 €	32 500 €	8 125 €	40 625 €	172 625 €	Recette potentielle d'environ 100000€ sur une opération de 1000m ² SDP en R+2 à 100€/ m ² de charge foncière .
3.4	Mettre place un plan de signalétique		A définir				A définir.
3.5	Création d'une zone 30: de rencontre en centre-ville		60 000 €	0	60 000 €	60 000 €	
4.1	Requalification de la rue de Verdun, des deux portes et de la fenêtre (Maitre d'ouvrage CD)	- €	3 000 000 €	750 000 €	3 750 000 €	3 750 000 €	Maîtrise d'ouvrage CD14 en partie participation de chaque collectivité à définir
4.3	Place de la Mairie, création d'un parc linéaire	- €	1 200 000 €	300 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	
4.4	Aménagement du chemin piéton jusqu'à Pontécoulant	15 000 €	320 000 €	80 000 €	400 000 €	415 000 €	
4.5	Réorientation du camping vers le parc		10 000 €	0	10 000 €	10 000 €	
4.6	Rénovation du marché couvert		1 120 000 €	280 000 €	1 400 000 €	1 400 000 €	
4.7	Réfection de la place du marché		1 200 000 €	300 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	
4.7	Aménagement mode doux, piste cyclable bi-directionnelle D511/ rue René Lenormand	- €	140 000 €	35 000 €	175 000 €	175 000 €	directionnelle suppression du tourner à gauche et du stationnement.
Subventions							
2.1	Former les commerçants à l'amélioration de leur offre de services offerts		prise en charge de la ville à définir				
2.2	Réaliser un plan de développement web-marketing et digitalisation		25 000 €		25 000 €	25 000 €	
2.4	Initier une stratégie de marketing territorial		21 000 €	- €	21 000 €	21 000 €	
2.5	Rénover les façades et vitrines commerciales		A définir				
2.6	Réalisation d'un plan d'enseignes		25 000 €		25 000 €	25 000 €	
2.7	Animer le marché		80 000 €		80 000 €	80 000 €	
2.8	Proposer une offre alternative au marché du jeudi		7 000 €		7 000 €	7 000 €	
2.9	Plan de traitement de la vacance commerciale		40 000 €		40 000 €	40 000 €	
4.2	Subvention à la Rénovation des façade et mise en place d'un règlement		310 000 €	0	310 000 €	310 000 €	
Etudes							
1.1	Identifier les habitats dégradés ou risquant de et structurer des syndicats de copropriété		360 000 €			360 000 €	
Total						13 065 625 €	

- Carte du chemin projeté jusqu'au château de Pontécoulant



- ★ Château de Pontécoulant
- ★ Parc municipal Condé
- Parcours existant (voie principale d'accès au Château) 7,5 km accessible aux piétons et vélos
- Parcours piéton préconisé, à créer (principalement en fond de vallée) 4,5km
- Parcours piéton préconisé, traits déjà existants (GRP tour de la Suisse Normande)
- Parcours vélo préconisé, à créer 5km