



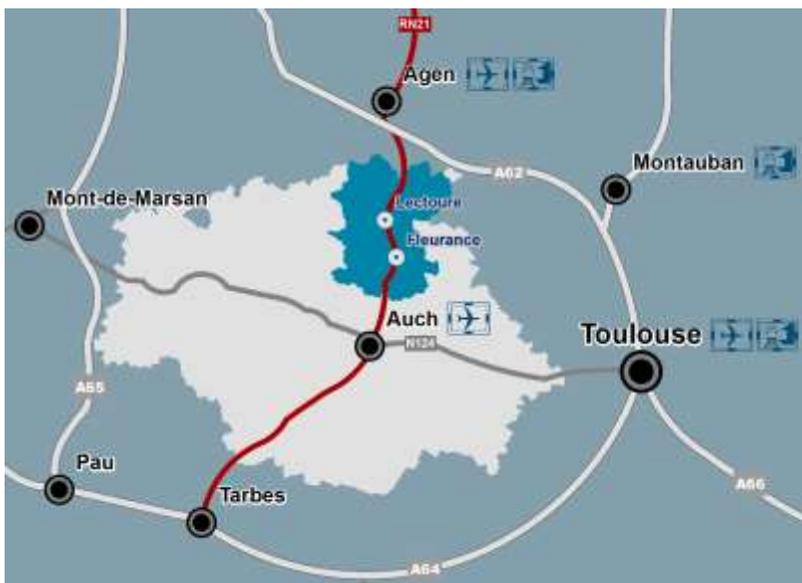
Lomagne Gersoise
Territoire d'@ccueil et d'Excellence



Diagnostic synthétique du territoire

• Diagnostic synthétique du territoire

1.1 Centralités, fragilités et potentialités à l'échelle du grand territoire



Située au sein d'un espace dynamique et privilégié au cœur de la Gascogne et étendue sur 686 km², la Lomagne Gersoise présente toutes les spécificités d'un territoire rural, caractérisé par de vastes espaces agricoles et paysages préservés traversés par la rivière Gers.

Regroupant 43 communes, forte de 20 000 habitants et de plus de 1 100 entreprises, la Lomagne Gersoise s'organise autour de deux centres-bourgs :

- la Bastide de Fleurance, pôle économique et de services, 1er pôle industriel du département,
- l'éperon barré de Lectoure, perché sur son promontoire rocheux dominant la vallée du Gers, ceint de 3,2 km de remparts, au patrimoine médiéval remarquable. La Ville possède également un très riche patrimoine du 18^{ème} siècle.

Si ce territoire ne manque pas d'atouts : qualité de vie, image de bien vivre, patrimoine et qualité des paysages, ces deux bourgs-centres sont confrontés aux mêmes difficultés que les centres-bourgs des autres territoires ruraux.

Unités urbaines, ces deux centres-bourgs sont les principaux lieux de ressources de l'ensemble des habitants du territoire et structurent les deux bassins de vie couvrant quasiment l'ensemble de la Lomagne Gersoise.

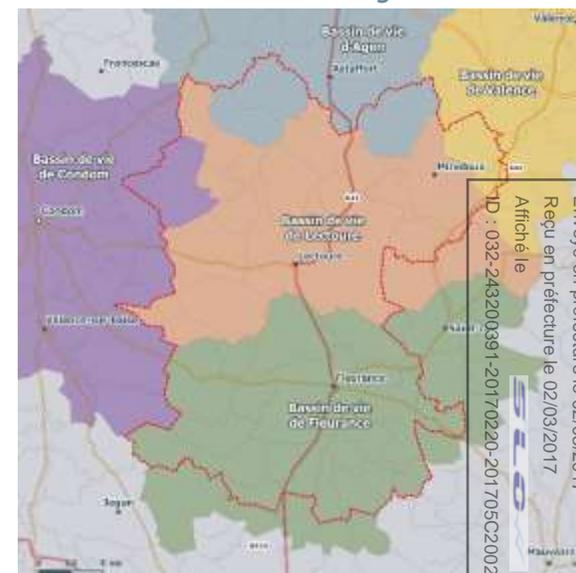
Bassins de vie de la Lomagne Gersoise

Sur la RN21, Fleurance et Lectoure sont les deux seuls pôles économiques, commerciaux et de services entre Agen et Auch, distant de 70 km. Elles assurent un rôle essentiel dans la structuration de ce territoire rural en proposant une première offre de proximité, pour contenir l'évasion commerciale et les déplacements.

Comprise entre ces deux pôles commerciaux, la Lomagne Gersoise est identifiée comme un bassin commercial dans le dernier schéma départemental d'équipement commercial.

La relecture de ce schéma datant d'une dizaine d'années, permet surtout de voir que, malgré la mise œuvre des orientations stratégiques définies dans le schéma, les constats effectués à cette époque sont toujours d'actualité :

- l'existence d'un vrai bassin commercial avec ses caractéristiques propres,
- une forte évasion commerciale au profit d'Auch et Agen, particulièrement en non-alimentaire,
- une offre commerciale de centre ville fragile et inférieure à ce qu'elle pourrait être au vu des chiffres d'affaires, même si une tendance très inversée se fait jour ces derniers mois à Lectoure,
- une vacance forte de locaux commerciaux, en particulier sur Fleurance.

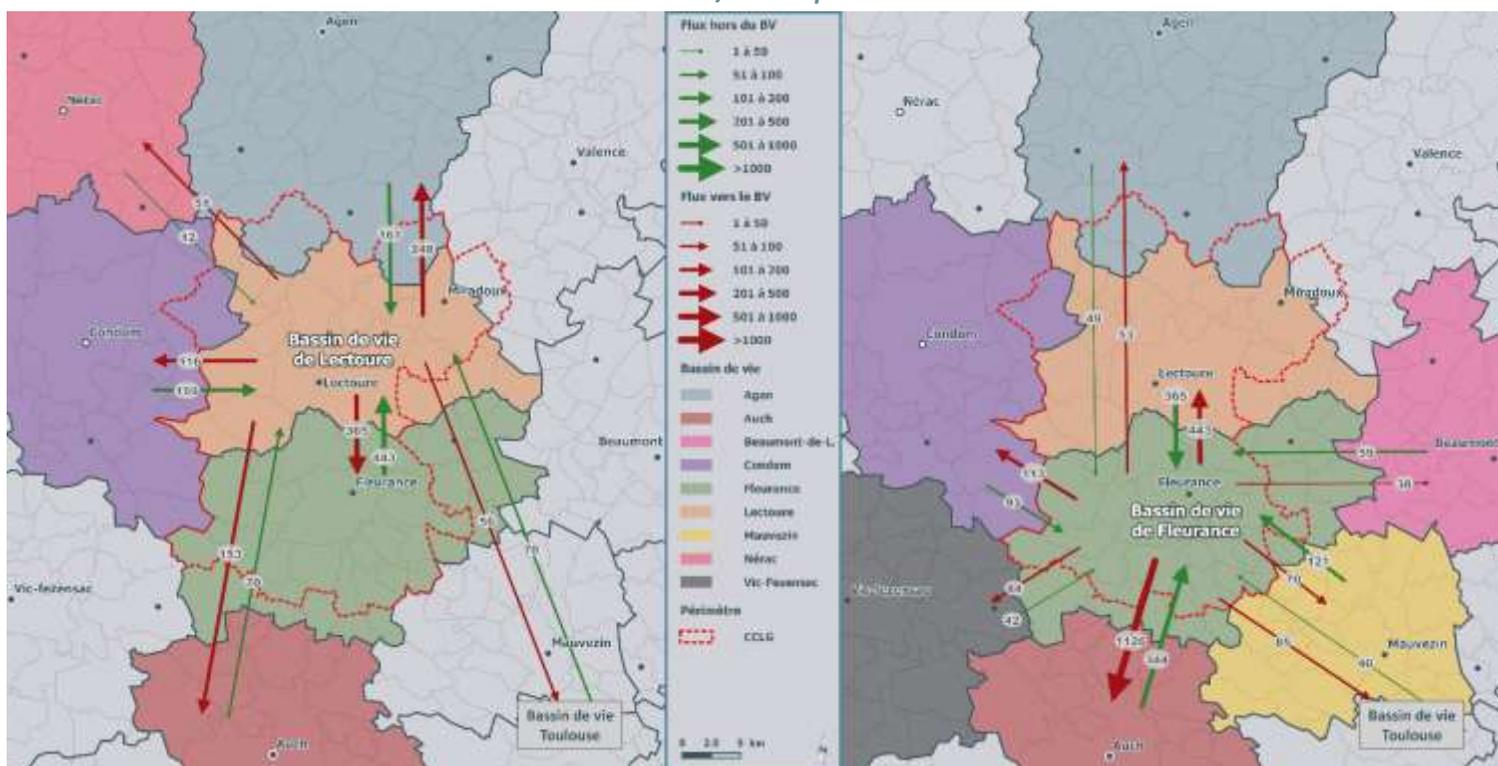


Source : Insee - ZE2010 au 01-01-2015.xls - BV2012 au 01-01-2015.xls

Envoyé en préfecture le 02/03/2017
Reçu en préfecture le 02/03/2017
Affiché le
ID : 032-243200391-20170220-20170502002

• Diagnostic synthétique du territoire

Mobilité domicile/travail par bassin de vie



Source : Insee - base-excel-flux-mobilite-domicile-lieu-travail-2012.xls

Avec près de 6 800 emplois sur le territoire, si la Lomagne Gersoise ne constitue pas un bassin d'emploi au sens de l'INSEE, il est vécu comme tel par ses habitants (69 % des actifs de la Lomagne Gersoise travaillent sur la Lomagne Gersoise).

La Lomagne Gersoise perd toutefois actuellement des emplois tout en gagnant des actifs. Avec un taux de concentration d'emploi atteignant les 90 %, elle ne peut pas être considérée comme un territoire résidentiel mais les déplacements domicile travail entre les territoires s'intensifient.

Ces migrations professionnelles se font particulièrement avec le bassin de vie d'Auch, sont déficitaires (811 sortants contre 318 entrants) et tendent à s'accroître (775 et 298 en 2007).

Si l'accueil de populations actives sur le territoire de la Lomagne Gersoise est une chance, la migration sortante des actifs peut également fragiliser le tissu commercial en favorisant l'évasion commerciale.

De plus en plus en relation avec les territoires limitrophes (intensification des mobilités domicile/travail, manque d'équipements structurants sur le territoire type gare ou aéroport...) et aussi parfois en concurrence (évasion commerciale, installation d'entreprises...), Fleurance et Lectoure doivent trouver leur place dans la structuration du grand territoire.

Dès lors, il paraît indispensable d'avoir une vigilance accrue sur le fonctionnement de ces Communes, d'identifier les fragilités et les évolutions récentes afin de mener des actions ciblées.

ENJEUX :

Centres d'animation de leur bassin de vie, Fleurance et Lectoure doivent continuer à assurer leur rôle de centralité, à se développer et à se positionner comme pôles structurants du territoire entre les deux chefs lieux de départements que sont AUCH et AGEN.

Diagnostic synthétique du territoire

1.2 Centralités, fragilités et potentialités à l'échelle de la Lomagne Gersoise - Emploi

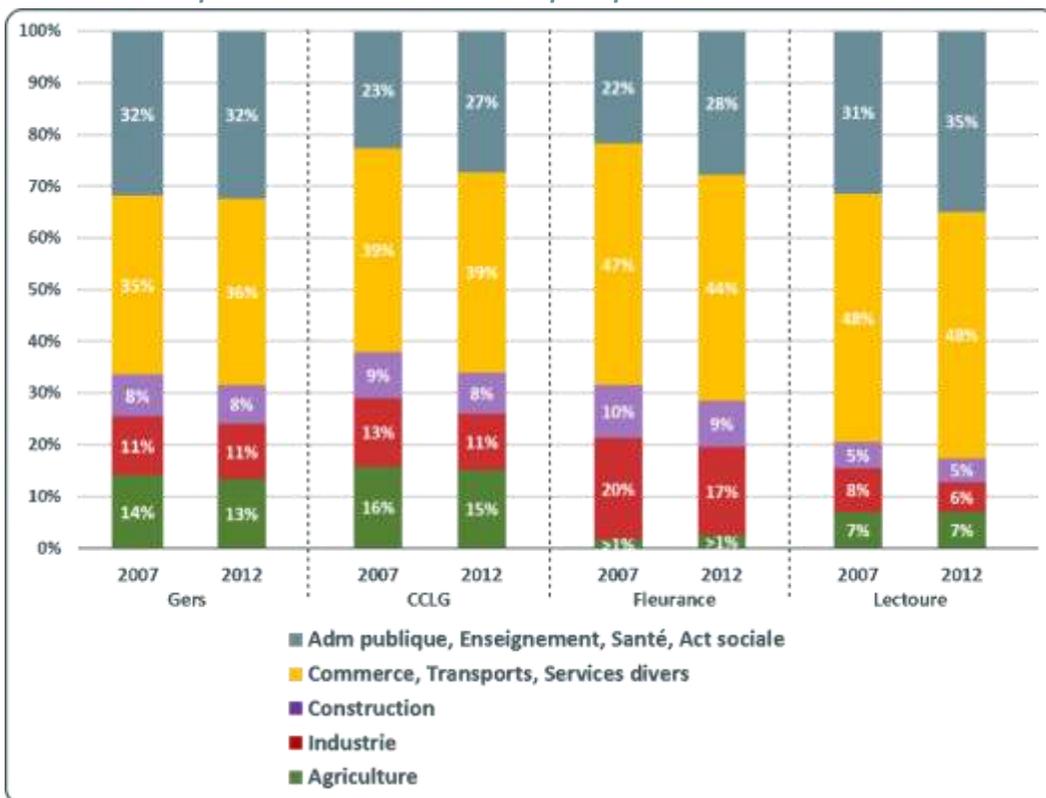
Autour de la RN21, la Lomagne Gersoise constitue le 1er pôle industriel historique du département (BTP, construction métallique et agro-alimentaire).

Si le tissu économique reste dynamique, largement tourné vers la production avec de nombreux projets en cours (chocolaterie, développement d'une filière plantes...), le territoire a subi de plein fouet la déprise industrielle, impactant fortement cette catégorie d'emploi.

Cette baisse d'emploi du secteur industriel s'est accentuée avec le départ en 2015 de la base logistique « Intermarché » implantée à LECTOURE et la suppression de ses quelques 400 emplois.

Ce secteur d'activités reste toutefois important (11% des emplois hors construction en 2012).

Répartition et évolution des emplois par secteurs d'activités



Source : Insee - base-cc-emploi-pop-active-2012.xls

Evolution de l'emploi

	2007	2012	Evolution annuelle
Lomagne Gersoise	7 046	6 774	-0,14%
Fleurance	2 933	2 886	-0,33%
Lectoure	2 119	1 895	-0,78%
Département du Gers	70 366	69 882	-0,14%

Source : Insee - base-cc-emploi-pop-active-2012.xls

Les emplois tertiaires sont stables et les emplois publics en forte progression.

Comme dans tous les territoires ruraux, l'emploi agricole tend à baisser (concentration des exploitations) mais reste surreprésenté (15 % des emplois du territoire en 2012).

On observe toutefois un bassin d'emploi en repositionnement s'appuyant sur une culture industrielle forte et les atouts du territoire.

A côté d'une agriculture industrielle quasi exclusivement céréalière, se développe une filière de produits de haute qualité (viticulture, melon de Lectoure, plantes, AOC ail, porc noir gascon...) et en circuit court (maraîchage bio, vente directe à la ferme...).

En lien avec la culture agro-industrielle, se développe également une filière de transformation à partir de produits locaux (caviar de melon, conserves de « vergers de Gascogne »...).

A Fleurance, le développement des filières bio et plantes autour d'entreprises comme la SCOP Ethiquable (55 salariés), Fleurance Nature (50 salariés) ou les laboratoires Méségué (22 salariés) est un axe important de développement du territoire.

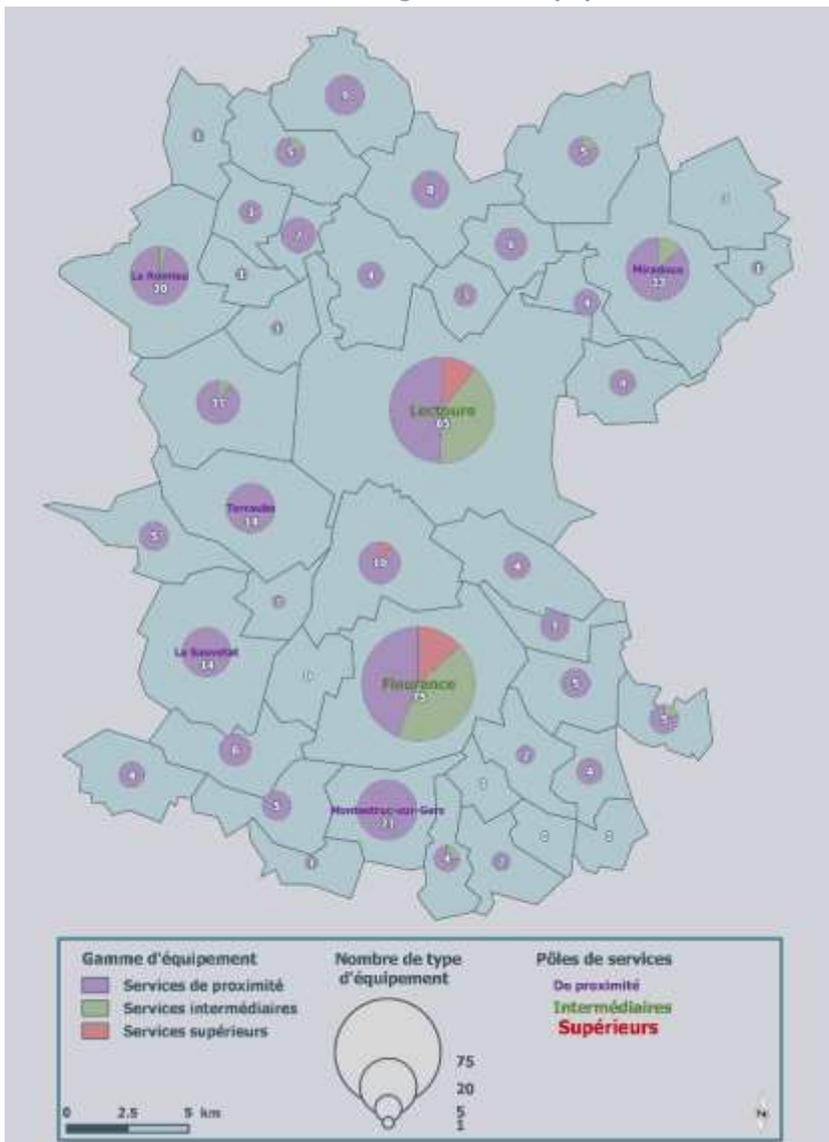
Concernant Lectoure, Station classée de Tourisme depuis 2011, son activité économique est liée essentiellement au tourisme et au thermalisme.

Envoi en préfecture le 02/09/2017
 Reçu en préfecture le 07/09/2017
 Affiché le 07/09/2017
 ID : 02-2-03200391-20170502-20170502-02-DE

Diagnostic synthétique du territoire

1.2 Centralités, fragilités et potentialités à l'échelle de la Lomagne Gersoise - Equipements et services

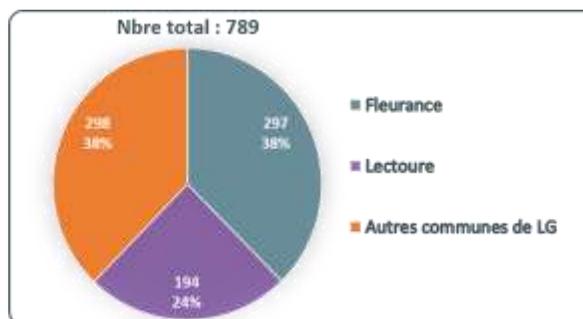
Pôles de services et gammes d'équipement



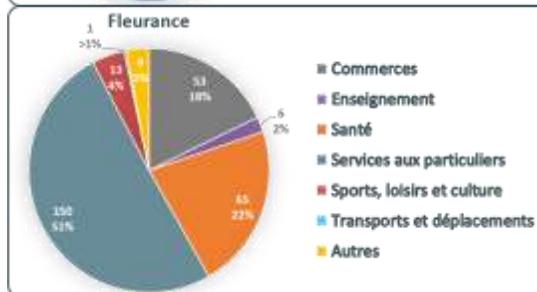
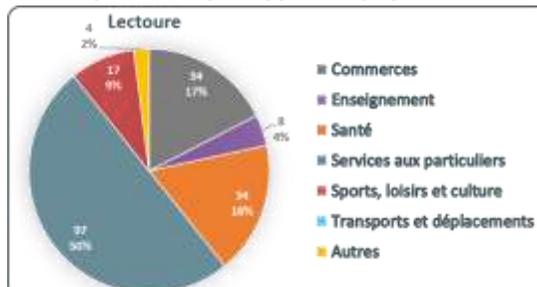
Source : Insee - bpe14_ensemble.xlsx

Fleurance et Lectoure concentrent l'offre la plus importante en équipements et en services, que ce soit en nombre ou en types. Si on peut trouver sur le territoire quelques pôles secondaires offrant des services de proximité (écoles primaires, cafés-restaurants, commerces alimentaires ...), les équipements intermédiaires et supérieurs sont concentrés sur Fleurance et Lectoure (équipements de la personne ou de la maison, spécialistes médicaux, collèges ou lycées ...).

Répartition des équipements à l'échelle du territoire

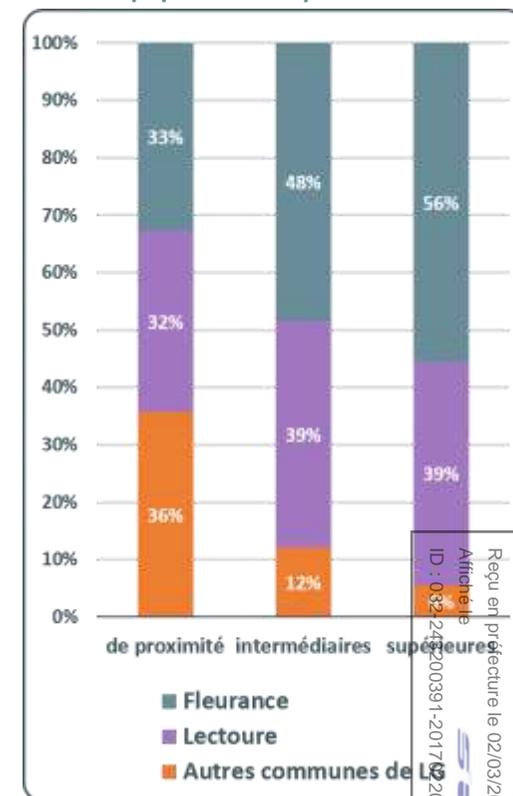


Répartition par type d'équipements



Source : Insee - bpe14_ensemble.xlsx

Répartition par gamme d'équipements et par territoire

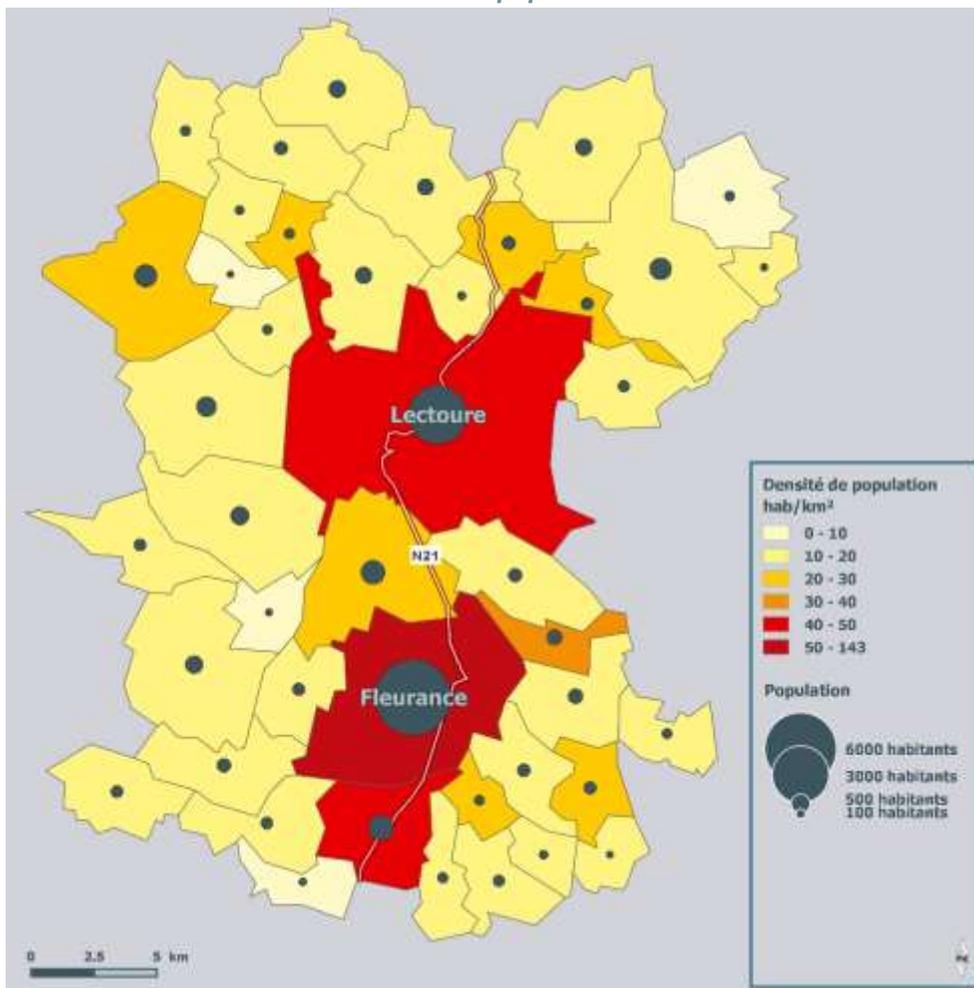


Source : Insee - bpe14_ensemble.xlsx

• Diagnostic synthétique du territoire

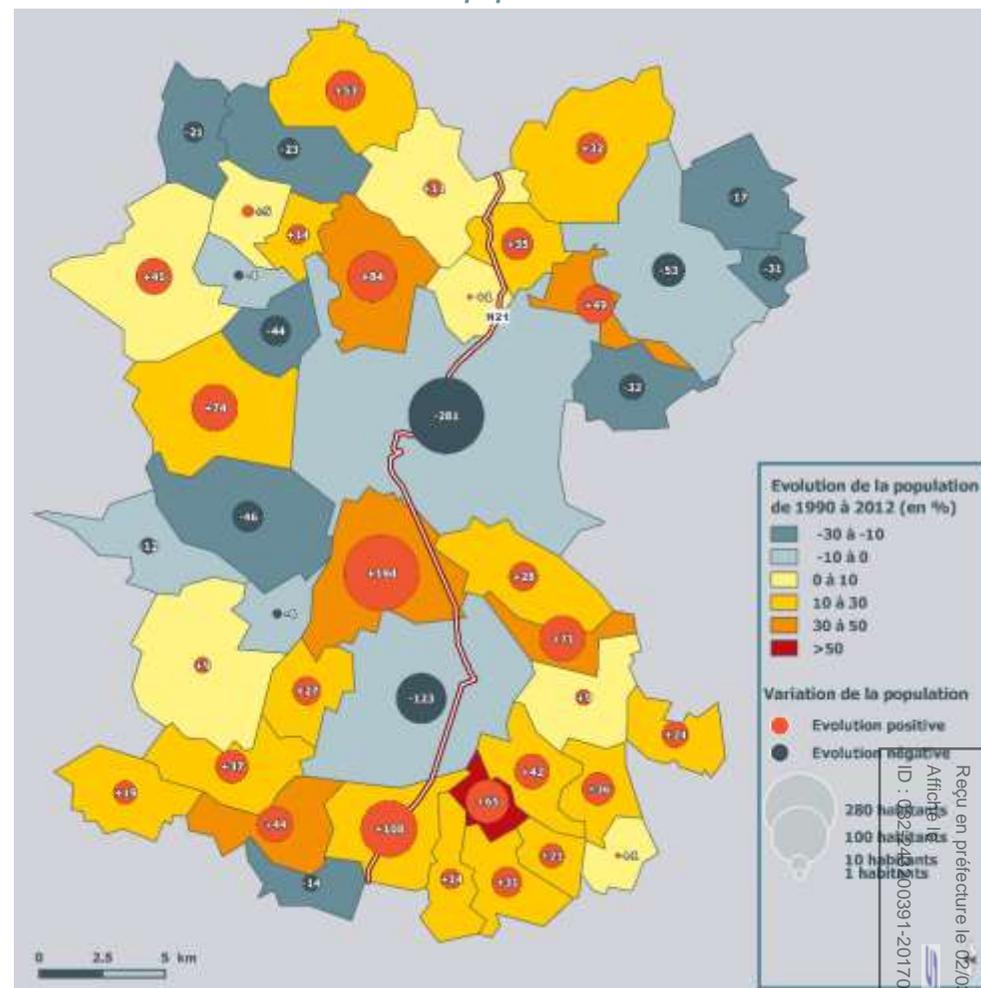
1.2 Centralités, fragilités et potentialités à l'échelle de la Lomagne Gersoise - Population

Densité de population



Source : Insee - base-cc-evol-struct-pop-2012.xls

Evolution de la population entre 1990 et 2012



Source : Insee - pop-sexe-age-quinquennal6812.xls

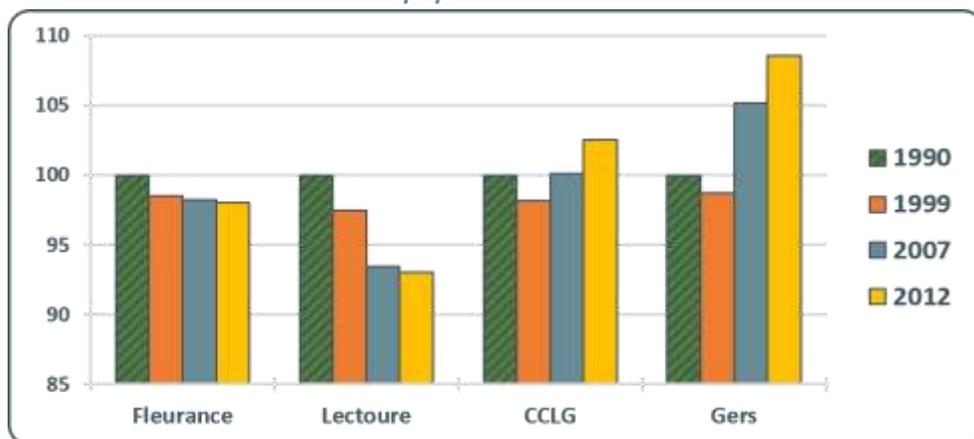
La répartition et la concentration de la population ne sont bien évidemment pas uniformes sur le territoire. Historiquement, elle se concentre dans la vallée du Gers, le long de la RN21 et principalement dans les communes de Fleurance, 6 500 habitants, et Lectoure, 4 200 habitants.

Si cette concentration de population est déterminante dans la répartition géographique des activités commerciales, artisanales ou de services, il faut noter les dynamiques en œuvre sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 02/03/2017
Reçu en préfecture le 02/08/2017
Affiché le 02/08/2017
ID : 082294200391-20170220-21705C2002-02-DE

• Diagnostic synthétique du territoire

Evolution de la population entre 1990 et 2012



Source : Insee - pop-sexe-age-quinquennal6812.xls

Si la population du territoire de la Lomagne Gersoise croît régulièrement, il faut constater la stagnation, voire la diminution, de la population dans les deux bourgs-centres.

Le désir de la maison individuelle, la recherche de foncier disponible et d'un poids fiscal moindre incitent les acquéreurs à s'éloigner des communes-centres tout en souhaitant continuer à bénéficier des services et avantages de cette même centralité. Le développement urbain s'opère par extensions souvent au delà des limites communales du bourg-centre et en fonction des stratégies d'ouverture foncière des communes voisines.

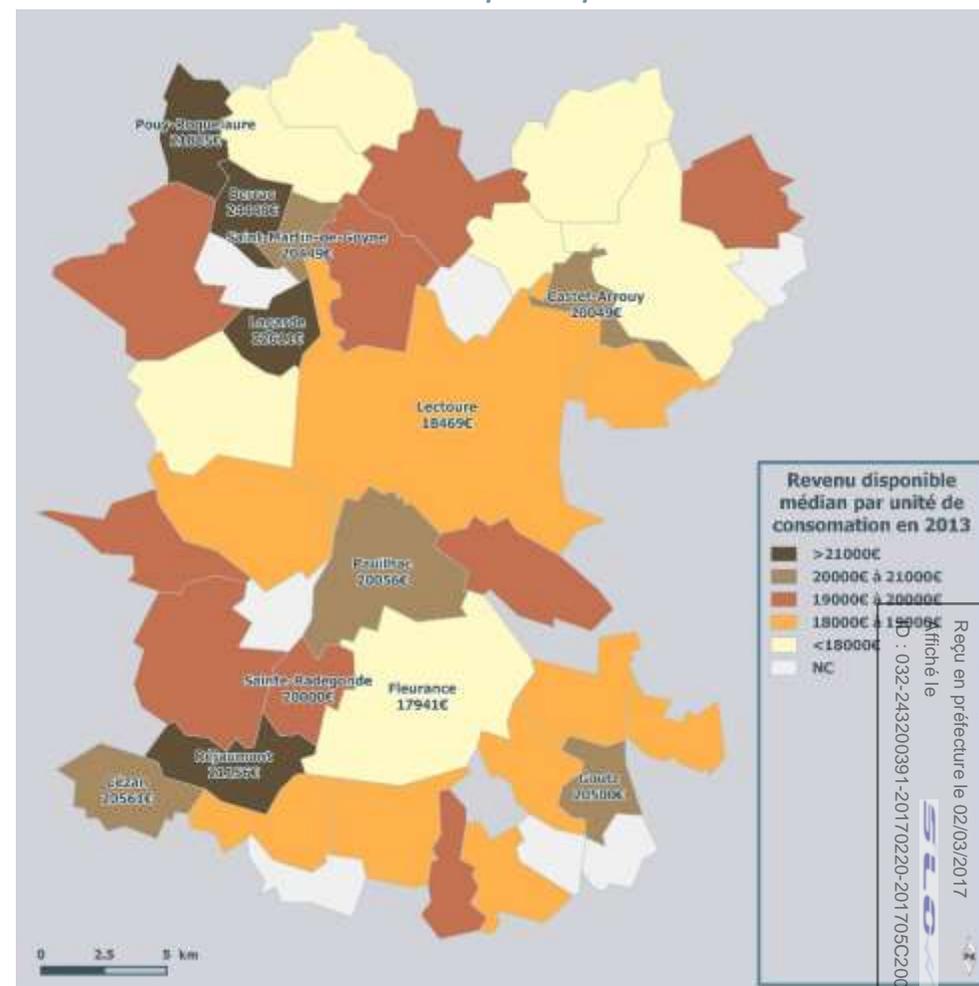
Il se développe alors une périurbanisation à l'échelle de la ruralité au détriment des deux Communes-centres.

ENJEUX : Dispersion relative des habitants et concentration des services, des commerces et des emplois dans les bourgs-centres doivent être conciliés. Un projet de territoire à l'échelle de la Lomagne Gersoise permettant une solidarité entre toutes les composantes du territoire est une condition sine qua non à la revitalisation des bourgs-centres et à un développement équilibré. Le projet de territoire de la Lomagne Gersoise adopté en 2014 et le pacte financier et fiscal sont venus formaliser cette volonté.

Structurantes pour le territoire et devant le rester pour l'attractivité de la Lomagne Gersoise, les Communes-centres subissent paradoxalement une concurrence, en particulier en termes d'accueil de population, de ces communes périphériques.

Au delà de l'évolution de la population et de sa répartition, deux caractéristiques importantes doivent être prises en compte : les revenus par habitant et le vieillissement.

Revenu médian disponible par commune



Source : Insee - 2013 / URBANIS - 2015

• Diagnostic synthétique du territoire

Le revenu disponible médian par unité de consommation sur la Lomagne Gersoise est fortement influencé par les catégories socioprofessionnelles et le fonctionnement du territoire. En effet, la moitié de la population vit dans un ménage déclarant un revenu inférieur à 18 560 €, ce qui est en deçà de la moyenne départementale (19 066 €) et nationale (19 785 €). S'agissant de Lectoure, le revenu fiscal moyen est de 19 059 €.

Si, à l'échelle de la France, le vieillissement est un changement démographique inéluctable à l'horizon 2030 en raison de l'arrivée aux grands âges des générations nombreuses nées pendant les Trente Glorieuses, cette tendance est particulièrement marquée sur les territoires ruraux et en particulier ceux du Sud Ouest et de la façade atlantique.

La difficulté de conserver les populations les plus jeunes et actives combinée à l'attractivité de ces territoires pour les retraités accélèrent le vieillissement et particulièrement en milieu rural. La Lomagne Gersoise n'échappe pas à cette problématique.

Ce vieillissement de la population modifie les besoins et les usages :

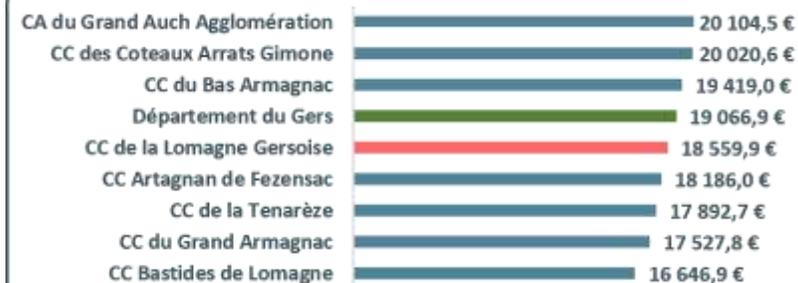
- services à la personne,
- maintien à domicile,
- services de santé,
- typologie des logements,
- accessibilité des espaces publics...

Le vieillissement incite donc à s'interroger sur les choix en matière d'aménagement du territoire et sur le positionnement et le rôle des bourgs-centres face à cet enjeu.

Comparatif des tranches d'âges

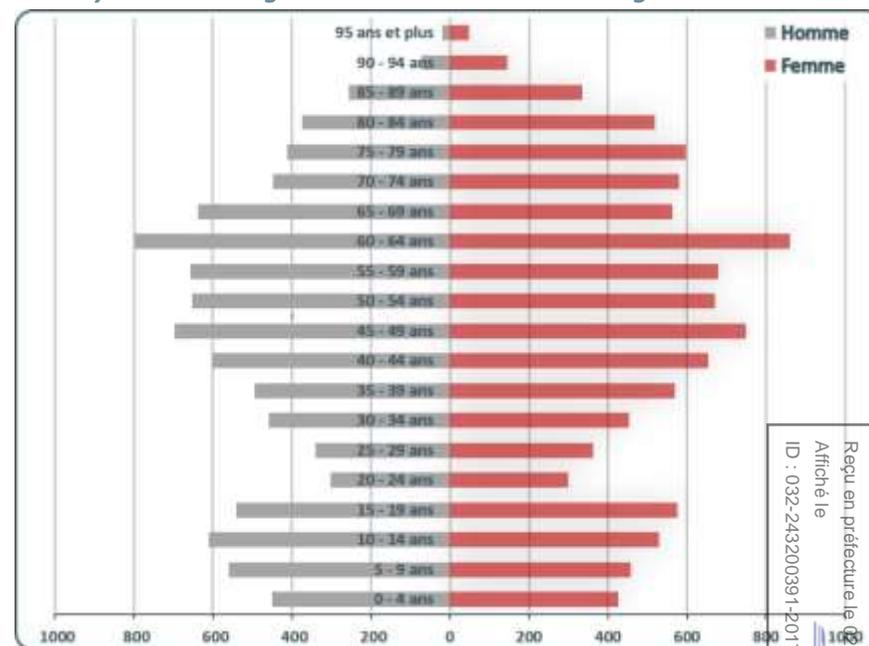
	Part de 15 – 29 ans	Part de 60 ans et plus
Lomagne Gersoise	12,3 %	34,2 %
Département du Gers	13 %	32,1 %
Région Midi-Pyrénées	17,4%	26,2 %
France Métropolitaine	18,1 %	23,9 %

Revenu disponible médian par unité de consommation



Source : Insee - 2013

Pyramide des âges sur le territoire de la Lomagne Gersoise



Source : Insee - pop-sexe-age-quinquennial6812.xls

ENJEUX :

Eléments essentiels à la structuration d'un territoire rural et, à ce titre, premier lieu de ressources pour les habitants, les bourgs-centres sont de plus en plus confrontés à des difficultés structurelles : perte de population, niveau de vie faible allant souvent de pair avec le vieillissement de la population.

• Diagnostic synthétique du territoire

1.3 Centralités, fragilités et potentialités à l'échelle des centres-bourgs

Au delà des enjeux à l'échelle de la Commune, se pose la question du fonctionnement infra-communal et en particulier du devenir de leur centre historique.

Bastide, inscrite historiquement dans l'espace triangulaire compris entre le Cussé (coté Ouest) et le Gers (coté Est) et donc leurs zones inondables, le centre historique de Fleurance révèle un bâti dense et une enveloppe très lisible. Structurée sur une trame orthogonale, la quasi-totalité des parcelles est bâtie, ce bâti occupant souvent l'ensemble de la parcelle.

Lectoure, dans une toute autre configuration, perchée sur son éperon rocheux, ancien oppidum gallo-romain de défense, ceint de 3,2 km de remparts, est dotée d'un axe principal en crête bordée des plus belles demeures (9 hôtels particuliers, 5 anciens couvents, 27 maisons médiévales, 9 bâtiments protégés dont 1 Classé et 8 Inscrits).

Élément essentiel dans la construction de l'identité du territoire et son attractivité pour de potentiels futurs habitants, ce patrimoine urbain et architectural remarquable est une chance mais peut devenir une contrainte pour les propriétaires (Sur Lectoure, création d'une ZPPAUP en 2005 et évolution en cours vers un Secteur Sauvegardé pour protéger ce patrimoine prestigieux, mis à jour par le Service Inventaire du Patrimoine).

La densité du bâti rend difficile l'aménagement d'espaces publics et de stationnement ou la mutation de certains îlots. Avec un coût élevé en entretien ou en réhabilitation pour l'adapter aux normes et modes d'habitat actuels, certains propriétaires préfèrent parfois laisser tomber leurs biens en désuétude.



ENJEUX :

La nécessité de concilier la préservation de la qualité urbaine et l'adaptation de ces centres-bourgs aux nouveaux modes de vie est essentielle à la redynamisation des centres bourgs.

• Diagnostic synthétique du territoire

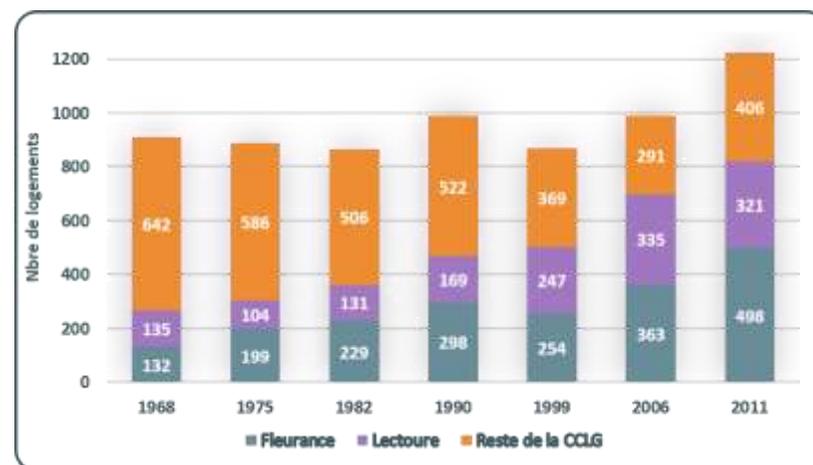
Ce constat se traduit concrètement sur la vacance dans les centres-bourgs.

Les taux de vacance immobilière pour Fleurance et Lectoure (13 et 16 % en 2014), largement au-dessus de la moyenne de la Lomagne Gersoise (11,3%) ou du Département (9,6 %), sont en forte augmentation.

Il faut également noter sur 40 ans, le complet renversement de la vacance sur le territoire. Si la vacance de Fleurance et Lectoure représentait 30 % de la vacance totale en 1968, elle représente prêt de 70 % en 2011.

Idéalisation de la maison individuelle, contraintes techniques et foncières dans les centres anciens, vieillissement de la population, difficultés à mobiliser les logements vacants, équilibre financier précaire pour les investisseurs, les causes de la vacance sont connues et sa résorption ne peut s'inscrire que dans un temps long.

Evolution de la vacance de 1968 à 2011



Source : Insee - 2013 / URBANIS - 2015

Logements vacants - centre bourg de Fleurance



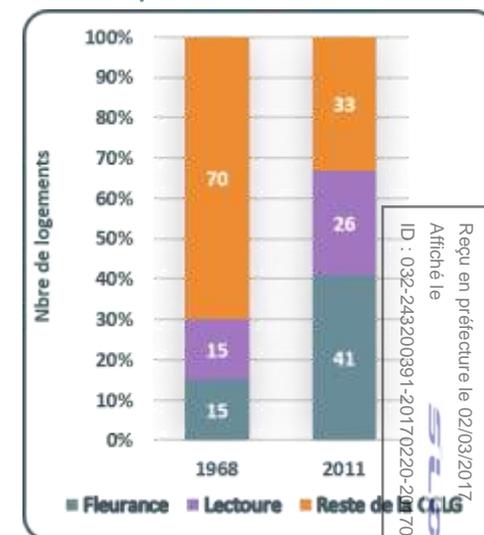
Source : EDIGEO / MAJIC - 2015

Logements vacants - centre bourg de Lectoure



Source : EDIGEO / MAJIC - 2015

Répartition de la vacance



Source : Insee - 2013 / URBANIS - 2015

Envoyé en préfecture le 02/03/2017
 Reçu en préfecture le 02/03/2017
 Affiché le
 ID : 032-243200391-20170220-20170502002_02-DE

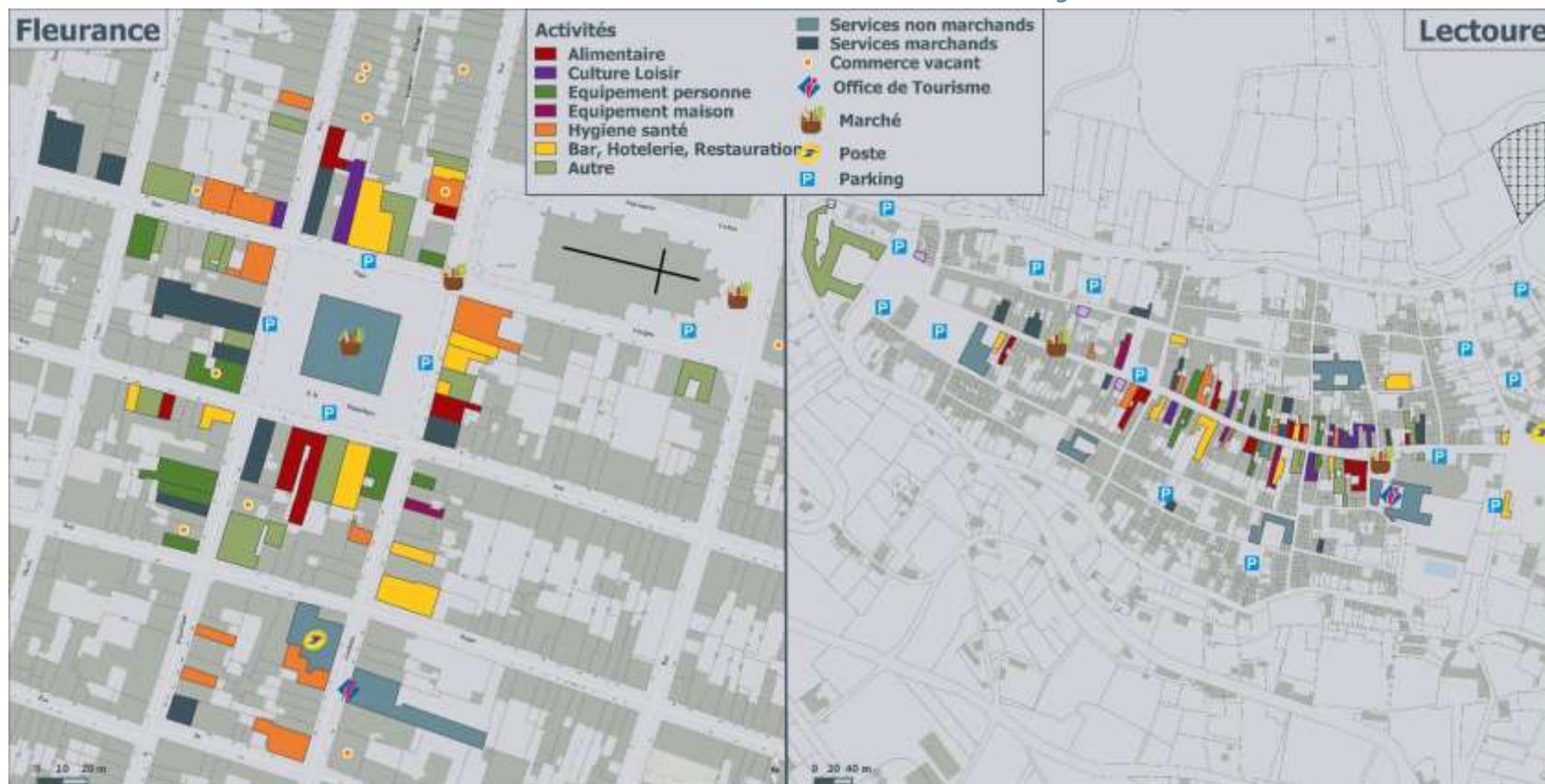
• Diagnostic synthétique du territoire

S'agissant de l'activité commerciale en centre bourg, et au-delà du pourcentage de vacance, il faut noter la disparition des locaux commerciaux qui au fil du temps mutent et deviennent des logements ou annexes à l'habitation. Peu de chiffres sont à disposition mais les anciennes enseignes sont encore nombreuses.

Si les communes ont identifié ce problème en interdisant le changement de destination des commerces dans certains secteurs, cette mesure a permis de conserver un certain potentiel sans parvenir à relancer une dynamique de commerce de centre ville, même si cette tendance s'est inversée à Lectoure.

Le commerce de proximité se limite actuellement autour de la halle pour Fleurance et à l'axe central pour Lectoure.

Activité commerciale et artisanale en centre bourg



Source : CCLG - 2016

ENJEUX :

La redynamisation des centres historiques est essentielle pour répondre aux enjeux de développement durable du territoire et cette redynamisation ne pourra avoir lieu sans un engagement fort des collectivités qui devront porter et coordonner des politiques multi-sectorielles.

• Définition des axes stratégiques

➤ Renforcement de l'activité économique

AXES STRATEGIQUES	Objectifs pour le territoire	Objectifs pour les centres bourgs
Renforcement de l'activité économique	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement de l'activité économique, génératrice d'emploi • Développement de l'attractivité touristique et thermale • Structuration des filières • Accompagnement des mutations technologiques • Transmission d'entreprises (accompagnement des porteurs de projet, bourse de l'immobilier...) • Lutte contre l'évasion commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la vacance commerciale • Adaptation et mise en accessibilité des commerces de proximité • Adaptation de l'accueil touristique aux nouvelles attentes des publics et promotion de l'offre touristique • Confortement des marchés hebdomadaires • Création d'une marque centre-bourg (charte graphique, signalétique, vitrine...) • Mixité fonctionnelle des immeubles • Maintien et développement d'une offre commerciale de proximité en lien avec les nouveaux modes de consommation (plate forme e-commerce, produits locaux, circuits courts..)

➤ Une diversification et une adaptation de l'offre de logements

AXES STRATEGIQUES	Objectifs pour le territoire	Objectifs pour les centres bourgs
Diversification et adaptation de l'offre de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Attirer de nouvelles populations, adapter l'offre de logement aux besoins de la population • Lutte contre l'habitat indigne et dégradé 	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer de nouvelles formes d'habitat en centre-bourg correspondant aux attentes des futurs habitants • Lutte contre la vacance et requalification des logements en centre-bourg • Requalification et réutilisation d'anciens bâtiments en centre-bourg • Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

➤ Attractivité du territoire par la redynamisation des centres-bourgs

AXES STRATEGIQUES	Objectifs pour le territoire	Objectifs pour les centres bourgs
Attractivité du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter la place des centres-bourgs, comme éléments structurants du territoire • Rénovation et développement des équipements de centralité • Maintien de l'offre médicale 	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'attractivité des centres-bourgs (requalification des espaces publics, stationnement, qualité architecturale, curetage d'îlot..) • Relocalisation en centres-bourgs des services, en particulier publics drainant un large public (école, maison des services publics...) • Développement des mobilités alternatives à la voiture (gare multimodale, mobilité douce, stationnement ...)

Envoyé en préfecture le 02/03/2017
 Reçu en préfecture le 02/03/2017
 Affiché le 02/03/2017
 ID : 032-243200381-2017022201705C2002_02-DE