

PROTOCOLE DE PREFIGURATION  
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
D'INTERET REGIONAL  
GRAND NARBONNE COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION





## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE.....                                                                                                                                                                                                                                              | 5  |
| ARTICLE 1 – QUARTIERS D’INTERVENTION DE LA POLITIQUE DE LA VILLE .....                                                                                                                                                                                      | 7  |
| ARTICLE 2 – OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE QUARTIER VISE AU PRESENT PROTOCOLE DE<br>PREFIGURATION – LA CITE DES PEUPLIERS ET LEUR ARTICULATION AVEC LE PROJET<br>D’AGGLOMERATION, LE CONTRAT D’AGGLOMERATION ET LES AUTRES DOCUMENTS DE<br>PLANIFICATION..... | 8  |
| 2.1. ARTICULATION AVEC LES PERSPECTIVES DU PROJET D’AGGLOMERATION .....                                                                                                                                                                                     | 8  |
| 2.2. ARTICULATION DU PROJET D’AGGLOMERATION AVEC LE CONTRAT DE VILLE .....                                                                                                                                                                                  | 8  |
| 2.3. ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES ET LES DOCUMENTS DE<br>PLANIFICATION.....                                                                                                                                                              | 10 |
| 2.4. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PILIER « CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN » DU<br>CONTRAT DE VILLE .....                                                                                                                                             | 14 |
| 2.5. PREMIERS OBJECTIFS OPERATIONNELS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....                                                                                                                                                                             | 19 |
| ARTICLE 3 – POINTS D’ATTENTION ET DEMANDES D’APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L’ANRU<br>DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION.....                                                                                                                    | 23 |
| ARTICLE 4 – PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION ..                                                                                                                                                                       | 24 |
| ARTICLE 5 – ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT<br>URBAIN .....                                                                                                                                                            | 29 |
| 5.1. ASSOCIATION DES HABITANTS A LA MISE EN ŒUVRE ET AU SUIVI DU CONTRAT DE VILLE.....                                                                                                                                                                      | 29 |
| 5.2. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE<br>LA CITE DES PEUPLIERS.....                                                                                                                                           | 30 |
| ARTICLE 6 – ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L’ARTICLE 8 DE LA<br>LOI N°2014-173 DU 21 FEVRIER 2014 DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA COHESION<br>URBAINE .....                                                                   | 31 |
| ARTICLE 7 – GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET .....                                                                                                                                                                                                         | 32 |
| 7.1. GOUVERNANCE .....                                                                                                                                                                                                                                      | 32 |
| 7.2. ASSOCIATION DES MAITRES D’OUVRAGE ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVES.....                                                                                                                                                                              | 36 |
| ARTICLE 8 – OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL.....                                                                                                                                                                                      | 36 |
| 8.1. MODALITES DE FINANCEMENT DE L’INGENIERIE DE PROJET .....                                                                                                                                                                                               | 36 |
| 8.2. MODALITES DE FINANCEMENT DES ETUDES DU PROGRAMME DE TRAVAIL .....                                                                                                                                                                                      | 37 |
| ARTICLE 9 – DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION .....                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| ARTICLE 10 – CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE<br>RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L’ANRU .....                                                                                                         | 37 |
| ARTICLE 11 – CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D’APPLICATION DU PROTOCOLE DE<br>PREFIGURATION .....                                                                                                                                                 | 38 |
| 11.1. INTEGRATION DES EXIGENCES D’INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES<br>PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE .....                                                                                                        | 38 |

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 11.2. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS FINANCEES PAR L'ANRU ..... | 38 |
| 11.3. CONTROLE ET AUDITS .....                                 | 39 |
| 11.4. CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS.....         | 39 |
| 11.5. CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE .....               | 40 |
| 11.6. TRAITEMENT DES LITIGES.....                              | 40 |
| ANNEXE 1 .....                                                 | 42 |

*Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en vigueur,*

*Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en vigueur,*

*Vu la décision du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 22 avril 2015, désignant les quartiers retenus d'intérêt régional en Languedoc-Roussillon*

*Vu la décision de DOMITIA HABITAT, OPH du 21 avril 2015,*

*Vu la délibération N°C-300/2015 du Conseil Communautaire du « Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération » du 12 novembre 2015,*

*Vu la délibération N°20150161 du Conseil Municipal de la ville de Narbonne du 26 novembre 2015*

## **SIGNATAIRES**

- L'Etat,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
- L'Agence Nationale de l'Habitat,
- Le Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération,
- La Ville de Narbonne,
- DOMITIA HABITAT, OPH

## PREAMBULE

Les enjeux prioritaires retenus dans le cadre du Contrat de Ville du Grand Narbonne s'appuient sur les priorités de l'Etat en matière de Politique de la Ville, les objectifs de la Ville de Narbonne en matière de cohésion sociale et urbaine, et les orientations du projet d'agglomération du Grand Narbonne, ainsi que les objectifs qualitatifs d'une offre de logement locatif social de DOMITIA HABITAT.

Dans ce contexte, le Contrat de Ville du Grand Narbonne s'est construit, dans le cadre d'une approche globale et participative, en recherchant à articuler étroitement les enjeux urbains, sociaux, économiques, environnementaux et culturels.

Les partenaires ont retenu le principe d'un contrat élaboré autour d'enjeux et d'objectifs regroupés en piliers, complétés par six priorités transversales.

Ainsi, le Contrat de Ville du Grand Narbonne s'articule autour de quatre piliers :

- Le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » : Il fixe l'objectif d'améliorer la vie quotidienne des habitants, en particulier de ceux qui résident dans le logement social en programmant les créations d'équipements, la mobilité dans le parc résidentiel et l'installation de nouvelles activités dans le quartier. Pour le projet retenu par l'ANRU, le contrat détermine les objectifs de transformation du quartier et de mixité sociale.
- Le pilier « emploi et développement économique » : Il pose comme objectif de réduire de moitié sur la durée du contrat, les écarts de taux d'emplois entre les territoires prioritaires et l'agglomération, en particulier au bénéfice des jeunes.
- Le pilier « cohésion sociale » : Il concerne le soutien aux familles monoparentales et la solidarité entre les générations, ainsi qu'un investissement supplémentaire dans les domaines de la petite enfance, de l'éducation, de la santé, de la culture et du développement des activités physiques et sportives.
- Le pilier « Valeurs de la République et Citoyenneté » : Il développe des actions en lien avec le plan « La République en actes » qui porte sur l'égalité et la citoyenneté présenté le 6 mars 2015 et les travaux des Assises Départementales des Valeurs de la République de l'Education Nationale, ainsi que sur la prévention de la délinquance.

Les six priorités transversales sont :

- Poursuivre et conforter la mobilisation du droit commun sur les quartiers de la politique de la ville et favoriser **l'accès au droit des habitants**,
- Rechercher, organiser et valoriser la participation des habitants tout au long de la mise en œuvre du Contrat de Ville,

- Prendre en compte la question de l'égalité hommes/femmes dans les différents domaines concernés par le Contrat de Ville,
- Prendre en compte la question des jeunes dans les différents domaines concernés par le Contrat de Ville,
- Prendre en compte la question de la lutte contre les discriminations dans les différents domaines concernés par le Contrat de Ville,
- Traiter la question du numérique dans les quartiers : E – INCLUSION

Les objectifs et orientations du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du Grand Narbonne constituent un élément majeur de l'axe cadre de vie – habitat – cohésion sociale du nouveau Contrat de Ville.

La ville de Narbonne, en partenariat avec le Grand Narbonne et DOMITIA HABITAT, porté, avec succès, un programme de rénovation urbaine cofinancé par l'ANRU, sur le secteur de BERRE CESSE. Cette opération a permis de réduire de manière significative les divers dysfonctionnements de ce quartier. Les aides spécifiques issues du PRU et les politiques publiques menées de façon partenariale et concertée, ont permis de rendre au secteur de BERRE CESSE, un fonctionnement urbain plus adapté et satisfaisant, même si certains problèmes restent encore à résorber.

Forts de cette expérience réussie, les partenaires ont choisi d'engager un nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour le Quartier des Peupliers, marqué par des dysfonctionnements urbains graves et d'importantes difficultés sociales. L'objectif est de donner une nouvelle impulsion à la Cité des Peupliers et à son environnement proche, pour un quartier mixte et équilibré.

Après différentes études et notamment un « diagnostic en marchant » réalisé en Octobre et Novembre 2013, dans l'ensemble du quartier Saint-Jean Saint-Pierre et étendu au secteur des Peupliers, dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP), la Cité des Peupliers a été intégrée dans la nouvelle géographie prioritaire. Ce diagnostic fait état des difficultés observées et vécues par les acteurs et les habitants, qui renvoient à des problématiques multiples : habitat et logement, peuplement, action sociale, insertion, scolarisation, cadre de vie ...

Il souligne également, que le bailleur se retrouve « isolé » dans la gestion de son patrimoine, malgré l'implication de la ville à travers notamment la présence d'un médiateur. Il constate un repli du quartier sur lui-même et vivant en autarcie.

Il fait par ailleurs le constat d'un habitat dégradé avec une architecture des lieux qui favorise les détériorations. Il insiste également, sur la question de la ségrégation ethnique qui se développe sur la Cité des Peupliers avec un regroupement de la population gitane sédentaire et la volonté des « anciens habitants » de quitter la cité.

## **ARTICLE 1 – QUARTIERS D'INTERVENTION DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

La nouvelle géographie prioritaire issue des nouveaux critères posés par la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le nouveau cadre contractuel de la politique de la ville et a permis de redessiner les quartiers prioritaires sur le territoire de la commune de Narbonne. Ils sont au nombre de trois : Narbonne Centre, Narbonne Est et Narbonne Ouest et composés des secteurs suivants :

- Narbonne Centre : 4 830 habitants (Bourg – Charité, Cité Est, Pyrénées, Cité Ouest)
- Narbonne Ouest : 3 330 habitants (Saint-Jean La Source, La Campane, Pompidor, Saint-Salvayre, Anatole France – Mayral)
- Narbonne Est : 1 540 habitants (Razimbaud)

Ces trois quartiers prioritaires comptent, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 9 700 habitants.

Le contexte socio-culturel des trois quartiers prioritaires est marqué par une proportion de la population sans formation, plus élevée que sur le reste du territoire communal et intercommunal.

Par ailleurs, le niveau de revenu fiscal médian mensuel par Unité de Consommation par foyer fiscal est inférieur sur chaque quartier prioritaire, au niveau communal et intercommunal ayant pour conséquence, une proportion de foyers fiscaux imposables élevée. Le revenu médian est compris sur ces trois quartiers entre 8 400 et 9 600€.

Parallèlement, ces conditions de vie modestes entraînent une forte proportion de foyers ayant recours aux minima sociaux, la part d'allocataires CAF touchant le RSA est supérieure à 35% sur ces trois quartiers.

Le taux de couverture des moins de 18 ans par la CMUC est très important sur les quartiers prioritaires.

Ces quartiers connaissent un taux de chômage supérieur au territoire communal et communautaire.

Les difficultés des jeunes pour trouver un emploi s'accroissent plus qu'ailleurs, du fait, entre autres, du niveau de non diplômés plus important.

Le travail à temps partiel touche davantage les femmes que les hommes.

Les familles monoparentales et les personnes vivant seules, le plus souvent des femmes, sont plus nombreuses sur ces quartiers.

## **ARTICLE 2 – OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE QUARTIER VISE AU PRESENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION – LA CITE DES PEUPLIERS ET LEUR ARTICULATION AVEC LE PROJET D’AGGLOMERATION, LE CONTRAT D’AGGLOMERATION ET LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

### **2.1. ARTICULATION AVEC LES PERSPECTIVES DU PROJET D’AGGLOMERATION**

Les enjeux, objectifs et finalités définis par le nouveau Contrat de Ville s’inscrivent dans les perspectives du projet d’agglomération qui positionne le Grand Narbonne notamment comme :

- Un territoire de convergence des mobilités :
  - o Faire converger les infrastructures euro-méditerranéennes,
  - o Faire du Grand Narbonne » une convergence régionale Toulouse – Montpellier,
  - o Renforcer la Mobilité au sein du «Grand Narbonne » via le PDU
- Un territoire d’innovation économique et d’emplois
  - o Priorité d’action autour des filières d’excellence,
  - o Développement de l’esprit d’entrepreneuriat,
  - o **Renforcement des coopérations économiques territoriales,**
  - o Structuration de l’offre foncière d’accueil des entreprises : préparer l’avenir entre zone d’intérêt économique et zone d’équilibre territorial
- Un territoire de transition environnementale et énergétique
  - o Priorité à la lutte contre la précarité énergétique des habitants et rénovation énergétique du bâti
  - o La transition environnementale et climatique : imaginer notre patrimoine « vert et bleu » demain,
- Un territoire d’accueil et de bien vivre ensemble pour le citoyen communautaire
  - o Appui aux communes pour un accueil durable : habitat pour tous, qualité de ville et de vie, mixité sociale, notamment,
  - o Mise en place de dispositif d’association systématique et préalable de l’Agglo au projet d’accueil de population
  - o Optimisation des équipements communautaires existants

### **2.2. ARTICULATION DU PROJET D’AGGLOMERATION AVEC LE CONTRAT DE VILLE**

Le Contrat d’Agglomération tiendra compte des objectifs de la politique de la ville qui visent, en fonction de la diversité des territoires et de leurs ressources, à :

- Lutter contre les inégalités de tout ordre, les concentrations de pauvreté et les fractures économiques, sociales, numériques et territoriales ;
- Garantir aux habitants des quartiers défavorisés l’égalité réelle d’accès aux droits, à l’éducation, à la santé, à la culture, aux services et aux équipements publics ;
- Agir pour le développement économique, la création d’entreprises et l’accès à l’emploi par les politiques de formation et d’insertion professionnelles ;

- **Agir pour l'amélioration de l'habitat et proposer un habitat adapté aux besoins des habitants et favoriser le bien-vivre ensemble ;**
- **Développer la prévention, promouvoir l'éducation à la santé et favoriser l'accès aux soins ;**
- **Garantir la tranquillité des habitants par les politiques de sécurité et de prévention de la délinquance ;**
- **Favoriser la pleine intégration des quartiers dans leur unité urbaine, en accentuant notamment leur accessibilité en transports en commun, leur mixité fonctionnelle et urbaine et la mixité de leur composition sociale ; elle veille à ce titre à la revitalisation et la diversification de l'offre commerciale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;**
- **Promouvoir le développement équilibré des territoires, la ville durable, le droit à un environnement sain et de qualité et la lutte contre la précarité énergétique ;**
- **Reconnaître et valoriser l'histoire, le patrimoine et la mémoire des quartiers ;**
- **Concourir à l'égalité entre les femmes et les hommes, à la politique d'intégration et à la lutte contre les discriminations dont sont victimes les habitants des quartiers défavorisés, notamment celles liées au lieu de résidence et à l'origine réelle ou supposée ;**
- **Mettre en œuvre des actions sur les problématiques du vivre ensemble, la lutte contre les préjugés, le racisme et l'antisémitisme et toute forme de discrimination ;**
- **Positionner la question du développement économique, de l'emploi, de l'insertion et de la formation au cœur des projets de territoire pour les quartiers prioritaires ;**
- **Favoriser la revitalisation économique des quartiers pour conforter les programmes de renouvellement urbain ;**
- **Soutenir les initiatives locales en faveur de la création d'emploi ;**
- **Accompagner l'insertion du public le plus en difficulté, souvent éloignées du marché du travail depuis longtemps et développer des formations adaptées aux profils de ces personnes ;**
- **Favoriser l'adhésion des personnes les plus fragiles aux démarches d'insertion par une meilleure connaissance des dispositifs d'accompagnement et des acteurs locaux qui les animent ;**
- **Renforcer l'implication des employeurs dans les parcours d'insertion ;**
- **Inciter à la création d'entreprise ou à l'initiative locale par le développement d'initiatives facilitantes et innovantes ;**
- **Sécuriser les parcours des porteurs de projet par la mobilisation de financements participatifs et solidaires et de micro-crédit ;**
- **Inciter le développement d'activités commerciales et de services au sein des quartiers bénéficiant d'opérations de renouvellement urbain ;**
- **Créer de l'activité dans les quartiers par un « choc coopératif » et par le renforcement et le développement de clauses d'insertion ;**

- Soutenir l'accès des jeunes des quartiers aux emplois de l'économie sociale et solidaire (ESS) ;
- Développer l'entrepreneuriat social et l'innovation sociale dans les quartiers ;
- **Accompagner les parcours, prévenir les ruptures et promouvoir la citoyenneté, notamment auprès des jeunes ;**
- Consolider l'action socio-éducative en tant qu'outils de prévention de la délinquance ;
- Améliorer la relation entre les jeunes et les forces de sécurité en particulier.

Le Contrat de Ville du Grand Narbonne est destiné à promouvoir l'égalité des territoires et la cohésion sociale et doit bénéficier aux quartiers les plus en difficulté dont le quartier des Peupliers fait partie.

L'enjeu est d'intégrer le quartier dans la dynamique urbaine, sociale, économique, culturelle et environnementale de l'ensemble du territoire communautaire.

Le Contrat de Ville s'articule autour de quatre piliers et de six priorités transversales et place les habitants au cœur du dispositif.

## 2.3. ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

2.3.1. Le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) et ses objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat visant notamment à :

- améliorer la qualité des logements,
- intégrer les dimensions de qualité environnementale et de développement des modes alternatifs à la voiture lors de la création de nouveaux programmes de logements,
- répondre à l'équilibre spatial de l'offre de logements

Le SCOT impose ses orientations aux documents de planification sectorielle du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacements urbains (PDU).

**2.3.2. Le Programme Local de l'Habitat** en phase d'élaboration, s'inscrit dans le prolongement du précédent programme qui couvrait la période 2008-2013. La mise en œuvre de ce programme traduit la volonté de l'agglomération et de ses communes de répondre de manière efficace aux aspirations résidentielles des ménages, dans toutes leurs diversités, et de mobiliser les outils et moyens adaptés aux enjeux propres du territoire.

Le PLH 2015-2021 visera à mettre en place un programme opérationnel fixant notamment, une prévision du nombre et de la typologie de logements à produire, la capacité et la typologie des hébergements destinés aux publics spécifiques (personnes âgées, population en difficulté », gens du voyage,...), la mise en place d'actions

d'amélioration et de réhabilitation du parc public existant ou privé, des opérations de renouvellement urbain.

Une des orientations du PLH 2015-2021 est la structuration de la production de logements à l'échelle du territoire pour assurer une production diversifiée et permettre un rééquilibrage social du territoire du Grand Narbonne. Elle s'articule, avec le volet urbain du contrat de ville dont l'un des objectifs est de mener une politique de peuplement adaptée à la vie des quartiers, favorisant la mixité et l'attractivité des quartiers prioritaires.

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs définis par le SCOT et le PLU, en matière de structuration du développement urbain et de mixité sociale.

Le PLH s'attachera également à requalifier le parc de logements anciens (43% du parc total sont antérieurs à 1975) pour lesquels les besoins en matière de rénovation énergétique sont importants et répondent aux objectifs du contrat de ville et notamment du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain ».

### 2.3.3. Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Les objectifs du PDU se déclinent comme suit :

- Garantir l'équilibre entre les besoins d'accès à la mobilité et la protection de l'environnement
- **Renforcer la cohésion sociale et urbaine,**
- Promouvoir l'égalité des chances,
- **Sécuriser les déplacements,**
- **Développer les transports collectifs et les modes doux,**
- Améliorer l'usage du réseau en favorisant un partage modal et informer d'usager des conditions de circulation,
- **Organiser le stationnement sur la voirie et dans les parcs publics,**
- **Mettre en place des zones de recharge pour les véhicules électriques et hybrides**

Ce document s'inscrit dans une démarche globale de planification de l'agglomération permettant d'articuler politique de l'urbanisme et politique des transports pour une **gestion durable du territoire**. Cette articulation s'inscrit dans un contexte plus vaste de mise en cohérence de l'ensemble des actions publiques d'aménagement et de développement du territoire portés par l'ensemble des acteurs publics sur le territoire du Grand Narbonne.

Le PDU s'inscrit dans une logique de structuration et de développement de la mobilité raisonnée sur le territoire du Grand Narbonne.

Structuré autour d'une ville centre qualifiée de « ville moyenne », le territoire connaît des difficultés de déplacements et de mobilité liées au quasi-monopole du déplacement en véhicule personnel.

Au-delà de la résolution de phénomènes actuels de congestion relativement limités, il s'agit d'inscrire le territoire dans une démarche volontaire et innovante qui anticipe les mobilités futures, garante de la poursuite de son développement économique, social, urbain et environnemental.

Le PDU fait partie d'une mobilité alternative en ville et plus particulièrement au centre-ville de Narbonne, garante à terme du maintien du dynamisme économique et de la « qualité de vie » d'un centre-ville en voie de renouvellement urbain.

Les objectifs du PDU sont en articulation avec le volet urbain du contrat de ville et plus particulièrement dans **son objectif d'intégrer les notions de respect de l'environnement par le développement des modes de transports en favorisant l'éco-mobilité.**

2.3.4. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) sur le territoire du Grand Narbonne constitue une démarche globale et volontaire.

Le Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération a engagé depuis plusieurs années, une politique de l'habitat, prenant en compte d'une part, le patrimoine et l'architecture des villes et villages et favorisant d'autre part, les démarches d'économie d'énergie des habitants du territoire. Il s'agit ici de lutter contre la précarité énergétique en matière de logement (résorption de l'habitat Indigne, Lutte contre la Précarité Energétique) et de favoriser la mise en œuvre des dispositifs « PIG » en vigueur, d'informer et de sensibiliser. Il est en complète articulation avec les objectifs du volet urbain du contrat de ville en matière de lutte contre la précarité énergétique et de poursuite de la requalification urbaine particulièrement dans Narbonne Centre.

En matière de transition énergétique, le Grand Narbonne et le PNR de la Narbonnaise en Méditerranée ont validé des axes stratégiques qui intéressent le Contrat de Ville.

Dans ce cadre, ils développeront en partenariat avec l'ANAH et l'ADEME, entre autres, des actions prioritaires visant à lutter contre la précarité énergétique, faire de la transition énergétique et climatique une valeur ajoutée économique, inciter à des déplacements plus écologiques et plus économiques, imaginer un territoire à énergie positive, aménager le territoire pour lutter contre le changement climatique et engager la transition énergétique.

Le Plan Climat Energie Territorial prévoit la mise en place de Chartes d'engagement structurées par l'ensemble des partenaires. Cette démarche sera ouverte aux citoyens,

aux associations, aux entreprises et aux collectivités qui pourront participer à la construction d'un territoire plus écoresponsable.

Le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » **s'articule avec le PCET** notamment dans la lutte contre la précarité énergétique et la transition énergétique tant par la sensibilisation des habitants que par des opérations de renouvellement et de rénovation urbaine.

**2.3.5. Le Contrat de Ville s'inscrit dans les objectifs de la nouvelle génération de contrat de plan Etat-Région 2015-2020**, dans sa stratégie de développement, a pour vocation de générer de l'investissement afin de faire progresser le niveau d'équipements et de prévenir l'avenir du Languedoc-Roussillon. **Le contrat de ville du Grand Narbonne s'inscrit également dans les défis transversaux majeurs du CPER (la mobilité, la transition énergétique et écologique, l'emploi, la formation et la jeunesse), dans le but d'équilibrer les territoires en réduisant les inégalités.** Il répond également à la volonté de poursuite du soutien de l'attractivité résidentielle et économique.

#### **2.3.6. Une intégration des Objectifs du Contrat de Ville dans les Approches Territoriales Intégrées**

Afin de renforcer la cohérence et la complémentarité des financements publics (nationaux, régionaux, départementaux et locaux) avec les fonds européens, le contrat de ville du Grand Narbonne a adopté une démarche globale de développement territorial qui s'inscrit dans le cadre du dispositif des Approches Territoriales Intégrées mises en œuvre, par la Région Languedoc Roussillon, dans le **cadre des programmes FEDER / FSE**, dont elle est gestionnaire au niveau régional, sur la période 2014 – 2020.

Dans ce cadre, la Région, autorité de gestion des Fonds Européens, a élaboré des outils de mise en œuvre des démarches territoriales, dans une logique inter-fonds et a la volonté d'établir une cohérence d'ensemble de tous les dispositifs territoriaux mobilisables.

Ce programme opérationnel FEDER / FSE du Languedoc Roussillon a retenu un axe dédié à la politique de la ville, afin de répondre aux besoins spécifiques des zones géographiques et des populations fortement touchées par la pauvreté.

A ce titre, le Grand Narbonne, éligible à la politique de la ville, a déposé une candidature au titre de l'Axe Prioritaire V (Favoriser une approche urbaine intégrée) du programme, pour les actions en faveur des quartiers prioritaires.

Ainsi, le nouveau contrat de ville, en s'intégrant dans cette démarche intégrée de développement du territoire, au-delà de la prise en compte des objectifs de la loi pour la ville et la cohésion urbaine inscrit ses actions dans :

- Une stratégie territoriale qui contribue aux objectifs spécifiques des programmes opérationnels européens,
- Une cohérence avec les politiques menées par la Région et les politiques infrarégionales (départementales, intercommunales et locales),
- Une articulation avec les orientations du Contrat de plan Etat Région (CPER) 2015 – 2020,
- Une mise en perspectives entre les différents outils financiers.

## 2.4. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PILIER « CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN » DU CONTRAT DE VILLE

Les enjeux et objectifs définis par le pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville sont déclinés ci-après.

### **ENJEU 1 : Accroître l'attractivité des quartiers prioritaires en développant une offre d'équipements et d'aménagements**

- **OBJECTIF 1** : Poursuivre la stratégie de requalification / renouvellement des quartiers dans une démarche d'ensemble

Chaque quartier, selon sa spécificité, nécessitera une ou plusieurs opérations de renouvellement urbain, construite avec les acteurs concernés dont les habitants. Ces derniers devront être accompagnés dans les transformations de leurs quartiers et dans l'évolution de leur mode de vie.

A travers ces politiques de requalification urbaine, il s'agira aussi de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, à la transition écologique des territoires et à la production d'une ville durable.

- Quartier Prioritaire de Narbonne Ouest : *un nouveau programme de renouvellement urbain pour La Cité des peupliers*

Le quartier Berre-Cesse, anciennement en ZUS et rattaché dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire, au quartier Narbonne Ouest, a bénéficié d'un programme de requalification financé par l'ANRU: il s'agira de s'assurer de la déclinaison rapide et complète, par l'ensemble des partenaires, des engagements pris dans le cadre de ces avenants de clôture.

Afin d'assurer la réussite de ce programme de renouvellement du quartier. Le volet social sera développé, en s'appuyant d'une part sur la GUSP mais également sur des actions au sein du quartier afin de favoriser l'implication des habitants et le lien social, de proposer un accompagnement aux familles qui le nécessitent en mobilisant les professionnels intervenant dans ce champ de compétences.

Par ailleurs, la Résidence des Peupliers, considérée comme un secteur isolé, **notamment constaté dans le cadre d'un diagnostic en marchant, a été identifiée**

**comme un lieu de vie nécessitant une prise en compte des difficultés qui s'y accumulent tant sur les problématiques sociales des habitants que sur le bâti et son environnement : d'où la nécessité de mener pour ce secteur une politique d'ensemble de réhabilitation urbaine et sociale.**

- Quartier Prioritaire de Narbonne Centre : *opérations OPAH – RU du centre ancien complétées par une offre de développement du lien social pour favoriser le « bien vivre ensemble »*
- Quartier de Narbonne Est : *interaction volet social – volet urbain pour une réflexion sur de nouveaux aménagements ou une rénovation de l'habitat social et le développement d'offres de services afin de revitaliser ce quartier*

#### **FINALITES à atteindre :**

- Engager une démarche de requalification urbaine autour de la Résidence des Peupliers,
  - Améliorer la qualité de vie des quartiers,
  - Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la requalification urbaine dans le quartier Narbonne Centre,
  - Revitaliser le quartier Narbonne Est par le développement d'offre de services,
  - Accompagner l'appropriation d'un nouveau cadre de vie et **anticiper les modifications que peuvent entraîner les évolutions du quartier**,
  - Développer l'implication des habitants, le lien social dans la vie des quartiers et leur cadre de vie, concilier les temps de vie.
- **OBJECTIF 2 : Consolider la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) en élargissant la démarche aux autres quartiers**

A l'interface des problématiques urbaines et sociales, la Gestion Urbaine de proximité est un des facteurs permettant la réussite des projets de rénovation urbaine et reste un des leviers de mobilisation des partenaires. Elle a permis dans le cadre du programme ANRU Berre Cesse d'assurer la bonne coordination des différentes interventions mises en œuvre pour l'amélioration durable du cadre de vie.

Outre la pérennisation des investissements réalisés au titre d'un programme de rénovation urbaine, les acteurs doivent également accompagner les habitants dans l'appropriation de leur quartier transformé afin d'éviter l'apparition de nouvelles dégradations. L'anticipation des dysfonctionnements et des évolutions urbaines et sociales à l'œuvre sur les quartiers reste un point essentiel à travailler avec tous les acteurs des quartiers.

L'extension de la GUSP à l'ensemble des quartiers prioritaires permettra de prendre en compte les difficultés propres à chaque quartier et à leur spécificité (type d'habitat, de peuplement, d'équipements...)

- **FINALITES à atteindre :**

- Favoriser l'implication des habitants et des acteurs lors des opérations de rénovation urbaine
- Adapter les modes de gestion aux enjeux spécifiques des sites, en mettant en place des projets de gestion de site sur les secteurs qui présentent des dysfonctionnements

- **OBJECTIF 3 : Intégrer les notions de respect de l'environnement et de pratiques éco citoyennes**

Un logement sain, un cadre de vie agréable et des consommations écoresponsables permettent d'agir non seulement sur sa santé, son bien-être, mais également sur la maîtrise des dépenses à travers des gestes simples, efficaces et mesurés.

La question environnementale est ainsi un des nouveaux objectifs intégrés au Contrat de Ville du Grand Narbonne qui fera l'objet de développements attentifs.

Au-delà de la simple sensibilisation des habitants, il s'agira d'accompagner, dans une démarche participative, une véritable transformation des pratiques quotidiennes, permettant de créer les conditions de confiance et d'adhésion à ces changements d'usage.

Il s'agira de réduire la production de déchets ultimes et d'encourager la mobilité économe.

Cet objectif permettra de **garantir l'équilibre entre les besoins d'accès à la mobilité et la protection de l'environnement**, tout en proposant une offre de transports facilitant l'accès aux divers équipements culturels, sportifs, économiques et administratifs.

- **FINALITES à atteindre :**

- Développer une politique permettant la réduction de la production de déchets
- Développer les modes de transports en favorisant l'éco mobilité

## **ENJEU 2 : Proposer un habitat adapté aux besoins des habitants et favorisant le bien vivre ensemble**

- **OBJECTIF 1 : Favoriser la mobilité dans le logement permettant un parcours résidentiel adapté à la situation des foyers, notamment sur les quartiers d'habitat social**

L'habitat social est plus présent sur les quartiers prioritaires. Il a été constaté une relative méconnaissance et/ou une absence de partage autour des parcours résidentiels, des attributions et des logiques de peuplement dans les quartiers. A partir de ce constat, le Contrat de Ville doit donc s'appuyer sur l'articulation entre l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion

urbaine et l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR).

Cette **politique d'attribution du logement locatif**, de relogement des personnes et de prévision des modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux est prévue pour les quartiers prioritaires. Les représentants des Forums Citoyens seront associés à l'élaboration de la convention.

**L'accès à l'information et au logement social** pourra être facilité par la **création d'un guichet unique** (création d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social (SIADL)) qui pourrait être élargi à l'ensemble des services en lien avec la thématique Habitat.

La mobilité résidentielle doit également répondre aux particularités des foyers en proposant un habitat adapté (handicap, familles monoparentales, seniors, familles nombreuses, revenus très modestes, ...). Un partenariat pourra être développé entre bailleurs publics et travailleurs sociaux afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants rencontrant des profils spécifiques et favoriser l'accès à un logement selon leur situation.

- **FINALITES à atteindre :**
  - Faciliter l'accès à l'information et au droit au **logement social**
  - **Mener une politique de peuplement adaptée à la vie des quartiers et favorisant la mixité**
- **OBJECTIF 2 : Redonner aux quartiers une certaine attractivité en rénovant l'habitat et en l'adaptant aux besoins dans une dynamique locale et intercommunale**

La lutte contre la précarité énergétique, **l'éradication de l'habitat indigne** et l'adaptation au vieillissement et au handicap sont des préoccupations qui ont été identifiées.

Les quartiers prioritaires, définis comme tels en raison de la concentration de foyers à bas revenus, regroupent des familles confrontées à la précarité énergétique ; cette précarité peut être plus grande encore par l'état dégradé **du logement occupé**.

Il s'agira de sensibiliser tant les propriétaires des logements que **les locataires** en appuyant sur :

- **Le Programme Local de l'Habitat** en cours d'élaboration sur le territoire du Grand Narbonne en le déclinant sur les quartiers prioritaires,
- Les **dispositifs d'amélioration du parc d'habitat privé** (ex : PIG, OPAH-RU) afin de lutter contre l'habitat indigne,

- La programmation des opérations de construction et de rénovation dans le parc social public des quartiers prioritaires à travers le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP),
- La participation des habitants dans la rénovation de leur habitat par des outils (par exemple par l'auto-réhabilitation, chantiers d'entre-aide, ...) qui favoriseraient par ailleurs le développement du lien social dans les quartiers.

Les quartiers prioritaires identifiés ont une part de la population des 65 ans et plus, inférieure à l'ensemble de la commune. L'enjeu serait à la fois de rendre plus attractif ces quartiers en proposant une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées mais aussi de permettre aux habitants souffrant de handicap ou vieillissant de pouvoir continuer à vivre dans leur quartier.

- **FINALITES à atteindre :**
  - Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne
  - Proposer un habitat adapté selon la particularité de chaque foyer, le vieillissement et le handicap
- **OBJECTIF 3 : Anticiper les questions de tranquillité publique dans les opérations d'aménagement urbain**

Il convient d'observer une vigilance particulière dans les opérations d'aménagement urbain afin d'anticiper les risques d'actes de malveillance, de quelque nature qu'ils soient.

Il est important d'accompagner les nouveaux habitants des quartiers sur ces questions de tranquillité et d'éviter des prises de possession de territoires par des catégories de population.

- **FINALITE à atteindre :**
  - Développer la prévention situationnelle

*Les grands enjeux du Contrat de Ville visent à articuler le renouvellement urbain, le développement économique et le développement social pour rendre aux quartiers prioritaires, leur attractivité, aujourd'hui stigmatisés, par la qualité des espaces, des équipements publics et des logements proposés. Ils doivent également contribuer à encourager les mobilités résidentielles avec la possibilité de retrouver des parcours résidentiels et une offre de logements diversifiés au sein de ces quartiers. Ils s'inscrivent dans la perspective de soutenir la pérennité des activités économiques existantes et le développement de nouvelles pour favoriser l'emploi des habitants.*

## 2.5. PREMIERS OBJECTIFS OPERATIONNELS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 2.5.1. Contexte et objectifs du projet de renouvellement urbain de la Cité des Peupliers

Considérée comme une cité isolée, regroupant des publics fragilisés, la Cité des Peupliers a fait l'objet d'une vigilance particulière et accrue de la part des services de l'Etat, de ses partenaires, de la Ville de Narbonne, du Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération et de l'Office Public Intercommunal HLM « DOMITIA HABITAT ».

#### 2.5.1.1. Le contexte du projet

##### *Des conditions de logements dégradées*

La cité Les Peupliers est composée de **164 logements collectifs**.

Elle comporte 8 bâtiments R+3 et R+5, répartis en 23 T2, 92 T3, 45 T4 et 4 T5.

Cette cité représentait, au moment de sa construction, une opération de logement novatrice qui a rapidement vu sa situation se dégrader.

Actuellement, les habitants se plaignent de la dégradation des conditions de vie de leur cité, et du manque de citoyenneté souvent déploré à l'intérieur de celle-ci.

Construite en 1984, cette résidence bioclimatique était considérée à l'époque comme **une opération exemplaire, avec des logements de qualité**.

Elle était présentée comme un projet précurseur en termes de développement durable alliant une architecture innovante au principe d'habitat bio climatique. Elle est composée de deux barres parallèles avec un îlot central.

Des problèmes de malfaçons et d'entretien ont impacté, de manière prématurée, la **qualité du bâti** (infiltrations, problème de chauffage,...).

Cette résidence connaît aujourd'hui une situation dégradée d'autant plus difficile que le parti pris architectural (coursives, parties communes, recoins, ...) renforce l'impact **des dégradations et génère des risques en termes de sécurité et de tranquillité publique**.

En effet, la configuration et l'architecture de la résidence offrent de nombreux « **angles morts** », des recoins difficiles d'accès pour leur entretien et ce, d'autant plus qu'en **termes de prévention situationnelle, certains espaces, situés en hauteur, peuvent être utilisés comme plateforme de lancement de projectiles**.

Le diagnostic en marchant, réalisé en 2014, dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité, fait toutefois état d'un **entretien** sur l'ensemble de la résidence malgré une **détérioration certaine du bâti**.

Une **étude technique comparative** détaillant les différentes possibilités de reconstitution de l'offre de logements sera engagée, afin d'affiner le projet de **requalification urbaine de la Cité des Peupliers**.

Cette étude aura comme objectif d'analyser les différentes options suivantes :

- Démolition partielle / reconstruction partielle et restructuration lourde partielle ;
- Restructuration lourde des 164 logements;
- Démolition totale / reconstruction.

### *Un contexte social difficile et précaire*

Parallèlement au fil des ans, l'occupation sociale s'est dégradée entraînant une **augmentation des troubles de voisinage, des incivilités et dégradations diverses.**

Jusqu'au nouveau contrat de ville 2015 – 2020, **ce quartier était hors ZUS et CUCS du fait des logiques de zonages.** Il est maintenant intégré au quartier prioritaire de Narbonne Ouest.

Sur ce site, il est impératif d'accompagner le bailleur social DOMITIA HABITAT qui se **retrouve « isolé » dans la gestion de son patrimoine, malgré l'implication de la ville et la présence de deux médiateurs.**

Aujourd'hui, le quartier des Peupliers vit replié sur lui-même, **en autarcie. Il a besoin de respirer, de s'ouvrir et de créer du lien avec les autres quartiers de la ville.**

**Malgré ces difficultés, une « vraie vie de quartier » s'organise, et les dynamiques sociales peuvent y être fortes.**

**Les clients locataires de la cité des Peupliers cumulent toutefois, les difficultés économiques et sociales, génératrices de tension au quotidien.**

**Cette précarité économique et cette fragilité sociale renforcent les problèmes d'occupation des logements et de leur entretien. Elles engendrent un accroissement des incivilités, des troubles de voisinage et une détérioration accrue des parties communes et de leurs équipements.**

A la mise en service de la résidence en 1984, DOMITIA HABITAT avait décidé d'installer un gardien logé sur site qui est parti en retraite fin 2012. La présence d'une population **qui cumule des difficultés économiques et sociales est génératrice de tensions au quotidien.** La faible attractivité commerciale a entraîné l'installation d'une forte **communauté gitane. Son mode de vie en pied d'immeuble a fait augmenter les tensions sociales et a contraint DOMITIA HABITAT à maintenir un emploi de gardien sur site.** Un nouveau gardien a donc été nommé en mai 2013. Depuis sa nomination l'agent concerné est en longue maladie et ne souhaite pas revenir sur le secteur du fait de l'insécurité qui y règne. A ce jour, **la présence des institutions se limite à un local mis à disposition par DOMITIA HABITAT à la Ville de Narbonne, dans lequel elle a installé un bureau de médiation.** A ce titre un diagnostic sécuritaire est en cours avec les services de la Police Nationale.

La configuration de la résidence, la grande précarité économique et la fragilité sociale renforcent les problèmes d'occupation des logements et leur entretien ce qui engendre un effondrement de son attractivité. Aussi, aujourd'hui, les seuls demandeurs acceptant les attributions de logement sur la cité des Peupliers sont des personnes très fragiles et particulièrement désocialisées, ce qui amplifie la ghettoïsation du site. Tout ceci vient renforcer les difficultés de recouvrement des loyers et accroître le nombre de contentieux lourds.

A titre d'illustration, les impayés sur la cité des Peupliers représentent près de 15 % de la dette globale alors que la cité ne représente que 4,7 % des logements de DOMITIA HABITAT.

La résidence connaît un taux de vacance élevé, conséquence d'un nombre important de refus des logements qui sont attribués. Pour les années 2012 et 2013, il est recensé 48 logements attribués pour un traitement de 166 refus, ce qui signifie qu'un logement a dû être présenté en moyenne à 3 reprises en commission d'attribution avant d'être reloué. L'extrême difficulté de mise en location des logements traduit parfaitement la désaffection des demandeurs pour cette résidence. Elle ne présente plus pour eux aucun attrait. Même les demandeurs connaissant des difficultés importantes, ne souhaitent pas s'y installer, préférant rester en grande précarité. Compte tenu des problèmes quotidiens et de la configuration de la résidence, la gouvernance de DOMITIA HABITAT en 2014 a autorisé sa Direction Générale, malgré les difficultés financières de l'organisme, à suspendre la commercialisation des logements vacants afin d'éviter toute aggravation de la situation. Et ce d'autant plus que le diagnostic technique établi par Ginger BTP a révélé la dangerosité du bâtiment D en préconisant le relogement des 35 familles. C'est ainsi que, depuis avril 2015, DOMITIA HABITAT œuvre au relogement de l'ensemble des habitats dudit bâtiment au sein même de son parc social.

A ce jour on dénombre 70 logements vacants soit 43% de vacance commerciale.

Une Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été mise en place sur ce quartier pour proposer une réponse globale aux désordres sociaux et urbains. Cette instance pilotée par la ville de Narbonne associe les services techniques et opérationnels de la ville et du Grand Narbonne et les services de médiation au contact des habitants (services « Vie des Quartiers, « Médiation » et postes « Adultes-relais »).

#### 2.5.1.2. Les objectifs du projet

- Recomposer l'avenir de ce quartier à partir d'un rééquilibrage social, urbain, environnemental et économique adapté aux besoins de ses habitants,
- Développer l'attractivité du quartier : développement économique, offre d'équipements et de services, diversité fonctionnelle, accessibilité,

- Garantir l'attractivité de l'habitat : **qualité, entretien, diversification, loyers, attributions**
- **Intégrer la nouvelle configuration de la Cité des Peupliers dans une perspective de développement de logements sociaux, de construction d'une résidence seniors et de création de logements en accession privée à la propriété, sur un secteur plus large (près de 550 logements en cours de construction),**
- **Porter une attention particulière à ce nouvel afflux de population en prenant en compte l'analyse du marché locatif sur le secteur ainsi que la densification immobilière de cette zone, afin d'éviter une nouvelle « ghettoïsation », un défaut ou une faiblesse de la mixité sociale et de la mixité de l'habitat,**
- Mieux intégrer le quartier au reste de l'agglomération

### **I – Un quartier actif**

Le quartier des Peupliers doit tirer parti de sa proximité avec le centre-ville de Narbonne pour accueillir de nouvelles activités économiques, commerces de proximité, mais également des activités non commerciales ou des services.

### **II – Un quartier vert**

Les équipements projetés par la Ville de Narbonne pour ce quartier, en matière d'espaces verts et de modes de circulations douces, permettront d'aérer le quartier et de créer des havres de respiration, de partage et de convivialité.

La réalisation d'espaces verts valorisera les trames vertes en zone inondable par la création d'un parc urbain. Les études devront apporter un éclairage sur l'aménagement urbain, dans le cadre de la concertation avec les habitants.

La réalisation d'un maillage piétonnier et le développement des modes de déplacements doux, notamment par le cheminement le long du ruisseau de la Mayral participera de l'ouverture du quartier.

Ces espaces environnementaux constituent des leviers de la transformation immédiate du quartier des peupliers et des éléments essentiels de son attractivité future.

Les voies de circulation et de déplacements futures et la création d'une aire de jeux pourront participer de la structuration à venir du secteur, permettre de rompre une certaine mono fonctionnalité du cœur du quartier, créer des espaces communs partagés, favorisant le lien social et contribuant au changement d'image du quartier.

Le projet urbain aura vocation à intégrer les dimensions du développement durable et à favoriser la biodiversité.

### **III – Un quartier résidentiel populaire**

La Cité des Peupliers doit retrouver sa vocation de quartier résidentiel populaire, permettre aux habitants de se réapproprier des espaces aujourd'hui délaissés et de retrouver ses mixités.

L'une des ambitions est de requalifier ou reconstituer de manière **très significative** les logements existants, en visant une qualité qui redonnera de l'attrait à cette offre. L'autre volonté est que, progressivement, le quartier puisse se rapprocher significativement de l'occupation des autres quartiers de l'agglomération, **en inscrivant cette transformation dans la pérennité**.

La requalification urbaine et sociale de la Cité des Peupliers sera un levier de transformation durable pour ce quartier. Le désenclavement physique de la densité urbaine et le développement d'une mixité urbaine, économique, sociale et environnementale permettront de recréer des conditions d'intégration favorable au mieux vivre ensemble.

### **ARTICLE 3 – POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

Le présent protocole a été élaboré en partenariat avec la délégation de l'ANRU. Il intègre donc les principaux points de vigilance émis et les demandes d'approfondissement formulées. Il est porté par l'échelle intercommunale et a fait l'objet d'un fort investissement de tous les acteurs signataires, ainsi que d'une large information aux différents partenaires actuels et futurs au cours, notamment, du dernier comité de pilotage. Le portage du projet nécessite le maintien du partenariat engagé.

Le protocole porte bien sur le quartier dans son ensemble et préfigure un véritable projet urbain dans toute sa complexité, constitutif d'une partie du volet urbain du contrat de ville, en cohérence avec l'ensemble des documents stratégiques en vigueur qui s'appliquent au territoire. Les études prévues au protocole permettront d'identifier la traduction de chaque pilier du contrat de ville (cohésion sociale, développement économique, sécurité) au sein du projet. Une attention particulière sera néanmoins portée au maintien des équilibres en termes de mixité sociale à l'échelle du QPV, afin de garantir la pérennité de l'action menée dans le cadre de ce PRU. Si le diagnostic sur le quartier a été posé de façon complète, en intégrant l'ensemble des thématiques justifiées par le contexte, les études du protocole devront préciser la vocation envisagée pour le quartier.

Le quartier des Peupliers présente des enjeux prévisibles en termes d'habitat privé, plusieurs copropriétés dégradées, ou susceptible de l'être, ayant été identifiées, à proximité de la Cité des Peupliers. Conformément à la convention de partenariat entre l'ANRU et l'ANAH, signée le 4 mai 2015, le protocole de préfiguration a été élaboré en étroite association avec la délégation locale de l'ANAH. Il intègre ainsi une étude de définition et calibrage de l'intervention nécessaire sur les copropriétés repérées.

Une vigilance particulière sera portée sur la reconstitution de l'offre, notamment en termes de quantité de logements (1 pour 1, au vu du niveau de tension du marché), de typologie de logements, de montants de loyers pratiqués, de localisation stratégique choisie, ainsi qu'au relogement adapté des ménages occupant actuellement la cité des

Peupliers. Le projet devra prendre en compte la capacité financière et d'investissement de Domitia Habitat sous observation par la CGLLS jusqu'en 2016. Les autres bailleurs sociaux du département seront associés à la démarche en raison de l'incidence que le projet pourra avoir sur leur parc et son occupation.

Les études prévues au protocole permettront d'identifier la traduction de chaque pilier du contrat de ville (cohésion sociale, développement économique, sécurité) au sein du projet. Une attention particulière sera néanmoins portée au maintien des équilibres en termes de mixité sociale à l'échelle du QPV, afin de garantir la pérennité de l'action menée dans le cadre de ce PRU. Si le diagnostic sur le quartier a été posé de façon complète, en intégrant l'ensemble des thématiques justifiées par le contexte, les études du protocole devront préciser la vocation envisagée pour le quartier. D'une façon générale, les différents cahiers des charges seront conçus puis validés par les principaux acteurs, dont l'ANRU et l'ANAH, financeurs du protocole, avant tout lancement de consultation, afin de garantir le respect des orientations et priorités de ces deux agences dans le projet.

#### **ARTICLE 4 – PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

Portées par différents maîtres d'ouvrage (Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération, Ville de Narbonne et DOMITIA HABITAT, les études à réaliser dans le cadre du projet urbain de la Cité des Peupliers, doivent permettre soit de poursuivre la réflexion engagée, soit de préparer techniquement les phases opérationnelles.

Ainsi le Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération doit lancer une étude sur la mixité et l'évolution du peuplement, un **diagnostic multicritère sur les copropriétés** privées susceptibles d'être dégradées et travailler en concertation avec la ville de Narbonne et les Chambres Consulaires sur le potentiel de développement économique et commercial du quartier.

La ville de Narbonne doit également lancer une étude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace qui comprendra notamment un plan d'intervention sur le volet **gestion urbaine pour éviter de reproduire les dysfonctionnements constatés** aujourd'hui. Elle portera également une réflexion sur l'offre en équipements publics communaux.

Parallèlement, le bailleur engage une étude technique détaillant les différentes possibilités de reconstitution de l'offre de logements portant sur les trois solutions envisagées et intégrée à un plan d'aménagement ainsi qu'une étude liée à l'occupation sociale et au relogement.

#### **ETUDES COMPLEMENTAIRES A REALISER**

**Etude sur la mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** sur la Cité des Peupliers et dont le cahier des charges devrait intégrer les missions suivantes :

## Phase Diagnostic – Conception de projet :

- **Audit des ménages présents** : lors de cette étape le prestataire devra réaliser un diagnostic social des familles (composition du foyer, détail du revenu du foyer ; identification de problèmes de santé particuliers, problème de déscolarisation et autres ; identification d'une décohabitation possible ; et autres problématiques)
- Préparation du processus de relogement avec tout d'abord identification des « souhaits » des familles puis une analyse des « besoins réels » des familles

Par ailleurs, dans le cadre de cette mission MOUS, une étude plus spécifique de peuplement portant sur la communauté gitane sera demandée.

Cet élément de mission aura pour objectif de déterminer le niveau d'intégration sociale de ces familles mais également de connaître leurs souhaits en termes d'habitat et d'habitation.

**Au regard des contraintes liées au plan de redressement de DOMITIA HABITAT jusqu'en 2017, l'organisme doit assurer son fonctionnement à effectif constant et masse salariale très limitée. Ainsi le recrutement d'une personne en charge du suivi social des familles ne pourra être envisagé qu'en sortie du protocole CGLLS.**

Maître d'ouvrage : DOMITIA HABITAT

Réalisation : Bureau études externe (montant estimé : 50 K€ HT)

Demande financement ANRU : 50%

## **Etude et démarche transversale « mixité et évolution du peuplement »**

Cette étude aura pour objectifs :

- de répondre aux enjeux de mixité et d'évolution du peuplement **recherchés à travers les projets urbains et de définir une stratégie en tenant compte des orientations de peuplement à l'échelle de la Ville ainsi que du territoire du Grand Narbonne** et ses modalités de mise en œuvre ;
- d'optimiser la localisation et la reconstitution de l'offre et de trouver l'échelle pertinente en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération **et des besoins des communes** ;
- être attentif aux nouvelles constructions sur le périmètre élargi du quartier des Peupliers

Maître d'ouvrage : Grand Narbonne

Réalisation : Bureau études externe (montant estimé : 40 K€ HT)

Demande de financement ANRU : 50%

## **Réalisation d'un diagnostic multicritère sur les copropriétés privées susceptibles d'être dégradées** qui pourrait porter sur :

- une analyse de l'environnement territorial, urbain, foncier, patrimonial, social et économique ;
- une analyse du fonctionnement et de la gestion de la copropriété

Cette étude aura pour objectif d'approfondir la connaissance de la situation de ce secteur et de préciser la stratégie d'intervention dans le cadre des différents dispositifs **de la Politique de la Ville dans un premier temps : mise en place d'un dispositif de veille et d'observation, de prévention et d'accompagnement en tenant compte des profils et de la capacité des différentes copropriétés à faire face aux éventuels impératifs de rénovation ou autres.**

Un repérage sera réalisé par le SCHS de la Ville de Narbonne et les services de la DDTM pour définir les copropriétés privées à étudier. Leur liste sera mentionnée dans le cahier des charges du diagnostic.

Le Bureau d'Etude associera le SCHS de la ville de Narbonne et les services **de la DDTM** pour réaliser ce diagnostic.

Maître d'ouvrage : Grand Narbonne

Réalisation : Bureau d'études externe (montant estimé de l'étude : 35 K€ HT)

Demande de financement ANAH : 50%

## **Etude sur l'offre en équipements publics communaux**

La réflexion engagée sur la problématique des équipements publics doit permettre d'anticiper et d'accompagner les mutations attendues de la Cité des Peupliers et du Quartier Anatole France « élargi ».

L'étude analysera dans quelle mesure les équipements existants vont s'adapter **en terme de locaux, de localisation, de vocation, de rayonnement pour répondre à l'évolution des besoins** générés par l'intervention sur le cœur du projet (cité des Peupliers et éventuellement copropriété(s) à proximité immédiate).

**Ces besoins sont à préciser** au regard des perspectives d'implantation de nouveaux équipements, de l'arrivée de nouvelles populations, mais aussi des enjeux de cohésion **entre anciens et nouveaux habitants**, en lien avec l'étude technique comparative et le plan d'aménagement général.

Maître d'ouvrage : Ville de Narbonne

Réalisation : Services Ville de Narbonne

## **Etude sur le potentiel de développement économique et commercial du quartier**

L'étude permettra d'analyser le potentiel du quartier à accueillir des projets d'activités économiques diversifiés (implantation d'activités artisanales, de commerces de proximité, d'activités de services ou de bureaux, projet d'Economie Sociale et Solidaire, ...), en lien avec l'étude technique comparative et le plan d'aménagement général.

Maître d'ouvrage : Grand Narbonne

Réalisation : Services Grand Narbonne en coordination avec la ville de Narbonne et les Chambres Consulaires

**Etude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace** qui pourrait comprendre :

- un diagnostic actualisé de l'organisation sociale du quartier (réseaux et acteurs ressources) ;
- un état des usages du quartier ;
- une connaissance de la perception du changement ;
- des propositions en matière de concertation et association des habitants à la réflexion sur le projet
- un plan d'intervention sur le volet gestion urbaine pour éviter de reproduire les dysfonctionnements constatés aujourd'hui

Sur le plan de la gestion sociale, des interventions spécifiques seront nécessaires en amont pour recueillir et analyser les données socio-économiques ainsi que l'expression des attentes des locataires actuels. Elles pourront être réalisées en complémentarité des dispositifs politique de la ville tels que le Contrat de Ville, la GUSP et la MOUS qui seront mises en place respectivement par la Ville et le bailleur.

Maître d'ouvrage : Ville de Narbonne

Réalisation : Bureau d'études externe (montant estimé de l'étude : 10 K€ HT)

Demande de financement ANRU : 50%

## **Etude technique comparative détaillant les différentes possibilités de reconstitution de l'offre de logements et portant sur les trois solutions envisagées intégrée à un plan d'aménagement**

Afin d'affiner le projet de requalification urbaine du quartier des Peupliers, une étude sera lancée de manière à pouvoir analyser différentes solutions d'intervention.

Cette étude aura comme objectif d'analyser les différentes options suivantes :

- Démolition partielle / reconstruction partielle et restructuration lourde partielle ;

- Restructuration lourde des 164 logements;
- Démolition totale / reconstruction ;

Au-delà d'une comparaison basée uniquement sur l'aspect technique, cette étude comprendra également, pour chacune des options évoquées ci-dessus, une analyse portant sur les aspects suivants :

- L'impact urbain de chacune des options ;
- Les impacts sociaux, environnementaux et économiques engendrés sur les familles par chacune des options ;
- L'impact financier et la pérennité des investissements à long terme pour chacune des options.

Cette étude comparative des 3 options évoquées sera complétée par une **étude technique portant la réalisation d'un plan d'aménagement** qui concernerait les questions :

- du foncier et des propriétés ;
- de la voirie et de l'éclairage public ;
- les réseaux : eau, assainissement, pluvial et divers ;
- les modes de collecte des déchets ;
- les modes et voies de circulations, stationnement, parkings ;
- les pistes cyclables ;
- les transports en commun ;
- .....

Maître d'ouvrage : DOMITIA HABITAT

Réalisation : Bureau d'études externe (montant estimé de l'étude : 80 K€ HT)

Demande de financement ANRU : 50%

### Récapitulatif des études

| ETUDES LIEES A L'HUMAIN                                                                                                               | ETUDES LIEES A L'URBAIN                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Etude sur la mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) (MOA/DOMITIA HABITAT – Bureau d'études) (50 K€ HT)</u> | <b><u>Etude technique comparative</u></b> détaillant les différentes possibilités de reconstitution de l'offre de logements et portant sur les trois solutions envisagées intégrée dans la réalisation d'un plan d'aménagement global (MOA/DOMITIA HABITAT – bureau d'études) (80 K€ HT) |
| <b><u>Etude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace</u></b> MOA/Ville de Narbonne – Bureau d'études) (10 K€ HT)       | <b><u>Etude sur le potentiel de développement économique et commercial du quartier</u></b> , en lien avec le plan d'aménagement global (MOA/Grand Narbonne)                                                                                                                              |

|  |                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <u>Etude sur l'offre en équipements publics communaux en lien avec le plan d'aménagement global (MOA/Ville de Narbonne)</u>                 |
|  | <u>Diagnostic multicritère sur les copropriétés privées susceptibles d'être dégradées (MOA/Grand Narbonne - Bureau d'études) (35 K€ HT)</u> |
|  | <u>Etude et démarche transversale « mixité et évolution du peuplement » (MOA/Grand Narbonne - Bureau d'études) (40 K€ HT)</u>               |

## **ARTICLE 5 – ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

### **5.1. ASSOCIATION DES HABITANTS A LA MISE EN ŒUVRE ET AU SUIVI DU CONTRAT DE VILLE**

Les acteurs du Contrat de Ville ont inscrit comme priorité transversale du document, la recherche, l'organisation et la valorisation de la participation des habitants tout au long de la mise en œuvre de ce contrat.

Ils ont affirmé leur volonté de renforcer la participation citoyenne dans les quartiers et d'associer davantage les habitants.

Ainsi, sans remettre en cause la légitimité des élus et des instances de participation existant au plan local, les acteurs du Contrat de Ville ont pu constater que le renouveau de la politique de la ville souhaité par tous, ne serait possible qu'en redonnant une capacité d'agir aux citoyens et en relançant des démarches participatives.

La participation des habitants implique de modifier les représentations à la fois des élus, des professionnels de la politique de la ville et des habitants eux-mêmes, de bouleverser les modes d'organisation et d'encourager la capacité d'initiative des habitants des quartiers et leur pouvoir d'agir. De tels changements **se construisent nécessairement** dans la durée.

Pour cela, les acteurs du Contrat de Ville favoriseront l'accès à l'information aux habitants en ce qui concerne les actions menées sur leur quartier, et veilleront à expliciter les cadres juridiques et/ou réglementaires de ces actions, afin qu'ils aient également la capacité de formuler par eux-mêmes des propositions d'actions.

Cette recherche de participation des habitants et acteurs locaux est organisée grâce à la mise en place de Conseils Citoyens nommés sur le territoire du Grand Narbonne « Forums Citoyens ».

**II. Ces Forums Citoyens, à l'échelle de chaque quartier prioritaire, permettront de favoriser l'émergence d'initiatives citoyennes et d'actions collectives, ainsi que l'implication des habitants dans la vie de leur quartier et dans le cadre de la conduite de la politique de la ville.**

Conférant aux habitants des quartiers une forte autonomie dans la définition des modes d'organisation et dans la nature des actions mises en place, les Forums

Citoyens pourront notamment s'appuyer sur le centre social Nelson Mandela, mais également, sur d'autres structures associatives. Il est prévu que les Forums Citoyens soient accompagnés d'un dispositif de rencontres, de suivi et d'un budget dédié.

Il s'agit **d'associer** étroitement les habitants au pilotage du Contrat de Ville, et notamment à la définition des objectifs et actions à conduire, puis à leur suivi et à leur évaluation. Cette association qui s'effectuera à différents niveaux de gouvernance, sera donc facilitée par la mise en place des Forums Citoyens.

Dans cet esprit, la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité rend la création de conseils de quartiers obligatoire pour les villes de plus de 80 000 habitants. La Ville de Narbonne, bien qu'elle n'en ait pas l'obligation, a mis en place 7 Conseils de quartiers nommés « Conseils Citoyens » afin de favoriser **l'expression des habitants** à la vie de leur cité.

Ces Conseils Citoyens seront amenés à travailler en articulation avec les 3 Forums Citoyens mis en place sur les 3 quartiers prioritaires de Narbonne Ouest, Centre et Est.

En complément, les acteurs accordent une grande importance à **l'implication des jeunes** dans la vie de leur cité, sans tenir compte de leur origine et leur culture.

Afin d'en faire des citoyens responsables, la ville de Narbonne mettra en place un Conseil de Jeunes qui se veut un outil pédagogique, pour apprendre les bases de notre démocratie. Ce Conseil de Jeunes aura vocation également à prendre en compte les problématiques des adolescents.

## 5.2. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA CITE DES PEUPLIERS

Les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes les étapes, dans une dynamique de co-construction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet.

La parole et la « compétence d'usage » des habitants seront mobilisées dans le cadre du PRU de la Cité des Peupliers avec pour objectifs :

- D'enrichir le PRU
- De nourrir la connaissance du territoire
- De développer l'ouverture d'esprit et la capacité d'appropriation des enjeux collectifs sur le territoire par l'ensemble des acteurs et partenaires
- De favoriser une meilleure adhésion des résidents au projet et une appropriation des changements majeurs

Dans un premier temps, ils s'appuieront sur l'étude sociologique qui sera réalisée sur les usages et l'occupation de l'espace. Elle aura pour objectif de penser le territoire en rénovation urbaine en lien avec les habitants et forces vives. Elle pourrait se traduire d'abord par un travail de recueil des points de vue des habitants, ainsi que les acteurs impliqués dans la vie du quartier sur les actions menées et/ou à venir, leur vécu du quartier, ses atouts, ses difficultés, son mode de fonctionnement, etc. et ce, pour être confrontés et mis en perspective avec le projet de renouvellement urbain de la Cité des Peupliers.

Ce travail pourra avoir lieu dans le cadre d'Ateliers, de temps d'échanges et de déambulations sur site.

Il constituera le point de départ d'une co-construction commune du projet défini par cette même étude en fonction de l'implication des habitants, lors de cette première étape.

Il appartient aux partenaires institutionnels, les ultimes décideurs :

- d'établir au préalable, les conditions et le contenu de cette participation, de préciser la place et le rôle de chaque participant,
- de présenter la méthode mise en place pour favoriser la participation des habitants,
- d'élaborer un calendrier prévisionnel et de rendre compte des processus de décision.

L'étude sociologique aidera à définir le cadre de cette co-construction.

Le Conseil Citoyen de la ville de Narbonne concerné par la Cité des Peupliers et le Forum Citoyen du Quartier Prioritaire de Narbonne Ouest seront membres du Comité de Pilotage du projet.

Le Conseil de Développement du Grand Narbonne sera impliqué dans le projet sous une forme qu'il reste encore à définir.

Le Conseil des Jeunes de la Ville de Narbonne pourra être associé aux réflexions sur les usages, le bien-vivre ensemble, l'offre de services publics communaux et intercommunaux.

Le local occupé actuellement par les médiateurs, aura vocation à accueillir la Maison du Projet, la GUSP, la MOUS « relogement » et toute initiative autour du PRU des Peupliers en lien avec les habitants.

## **ARTICLE 6 – ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI N°2014-173 DU 21 FEVRIER 2014 DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA COHESION URBAINE**

L'article 97 de la Loi n° 2014-366 du 24 janvier 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué confie aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale

la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat.

Cette disposition a été renforcée par l'article 8 de la loi sur la politique de la ville du 21 février 2014. Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale ayant un quartier prioritaire politique de la Ville et un Programme Local de l'Habitat approuvé ont l'obligation de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement, à échéance immédiate, coprésidée par le Président de l'EPCI et le Préfet du département.

La Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne dispose de trois quartiers prioritaires politiques de la ville et son deuxième PLH est actuellement en cours d'élaboration.

Dans l'attente de son approbation courant 2016, le Grand Narbonne a souhaité engager la création de la Conférence Intercommunale du Logement (délibération CC GN du 29 septembre 2015). Celle-ci élaborera la convention de mixité sociale définie à l'échelle intercommunale et portera sur l'ensemble du patrimoine de l'agglomération avec un objectif de rééquilibrage dans les quartiers.

A noter que d'ici fin 2015, le Grand Narbonne dressera, sur son territoire, un état de lieux des pratiques, des équilibres en place ainsi que les pistes d'évolutions à étudier dans le cadre des processus locaux d'attributions des logements (audit réalisé fin 2015). Les objectifs seront d'améliorer de manière concertée et participative les conditions d'accès au parc des populations les plus défavorisées et d'optimiser l'occupation du parc existant en facilitant notamment les mobilités résidentielles.

Un avenant au protocole présentera aux partenaires de l'ANRU la stratégie et les conditions de finalisation de la convention.

## **ARTICLE 7 – GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET**

### **7.1. GOUVERNANCE**

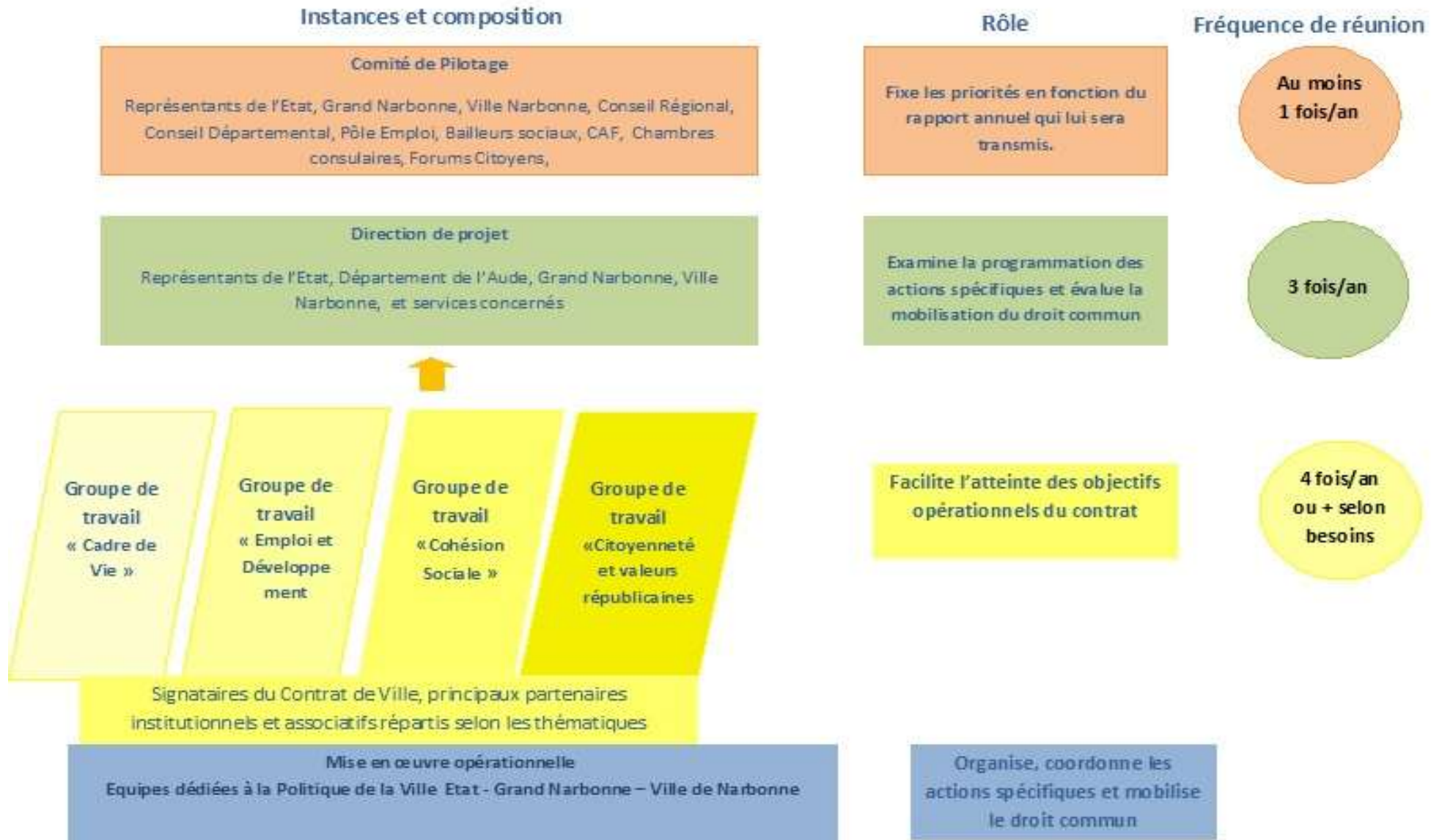
#### **7.1.1. Gouvernance du Contrat de Ville**

La mise en place d'une gouvernance est un enjeu fort pour renforcer l'efficacité des politiques menées.

Le Contrat de Ville 2015-2020 bénéficie d'un partenariat plus étendu que le précédent Contrat Urbain de Cohésion Sociale, grâce à l'engagement de nouveaux signataires et à la création des Forums Citoyens (Conseils Citoyens Politique la Ville).

Leur implication dans le Contrat de Ville doit permettre de développer une approche globale et concertée du pilotage de ce contrat, et d'assurer l'efficacité et la pertinence des projets engagés.

## Gouvernance du contrat de Ville 2015-2020



## 7.1.2. Gouvernance du projet de renouvellement urbain de la Cité des Peupliers

### 7.1.2.1. COMITES STRATEGIQUES

#### **I. Comité de Pilotage Stratégique**

- Président du Grand Narbonne
- Président de DOMITIA HABITAT
- Maire de Narbonne
- Elus Groupe de Travail Grand Narbonne :
  - o Magali VERGNES (Politiques Contractuelles et Fonds Européens)
  - o Isabelle HERPE (Habitat)
  - o Jacques POCIELLO (Politique de la Ville)
  - o Edouard ROCHER (Transports/Mobilité)
  - o Guillaume HERAS (Environnement)
  - o Alain PEREA (Aménagement du Territoire)
  - o Tristan LAMY (Economie Sociale et Solidaire/Enseignement supérieur et Recherche)
- Elus Ville de Narbonne concernés par le dossier
  - o Bertrand MALQUIER (Sécurité)
  - o Yamina ABED (Vie des quartiers)
  - o Nathalie GRANIER CALVET (Aménagement)
  - o Zohra TEGGOUR (Logement)
- Représentant Préfecture Aude
- Représentant Sous-Préfecture Narbonne
- Représentant Police Nationale
- Délégué Territorial ANRU
- Délégué Territorial ANAH
- Représentant Conseil Régional
- Représentant Conseil Départemental
- Représentant Caisse des Dépôts et Consignations
- Représentant de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Aude

- Représentant de l'UESL
- Représentant d'Action Logement
- Représentant du Forum Citoyen (GN) du Quartier Prioritaire de Narbonne Ouest
- Représentant du Conseil Citoyen (Ville de Narbonne) du secteur concerné par le PRU de la Cité des peupliers
- Représentant du Conseil de Développement du Grand Narbonne
- Fréquence de réunion : deux fois par an au minimum

## **II. Comité Technique Stratégique**

- Grand Narbonne : DGS, Directeur de la Planification, de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Plan Climat et en appui les DGA et Directeurs de Pôle concernés par le dossier – Grand Narbonne,
- Ville de Narbonne : DGS et en appui les DGA concernés par le Dossier, Direction de Citoyenneté, DGST ou son représentant,
- DOMITIA HABITAT : Directeur de DOMITIA HABITAT et en appui services concernés par le dossier
- Etat : Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Narbonne
- ANRU et ANAH : représentant de chaque délégation territoriale
- Chef de projet renouvellement urbain

### **7.1.2.2. CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : PILOTAGE OPERATIONNEL**

Le pilotage opérationnel et la direction du projet sont conduits par le Directeur de la Planification, de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Plan Climat, qui supervise / dirige le projet, et par un Chef de projet de Renouvellement Urbain à temps plein qui pilote et coordonne le projet.

Le Chef de Projet animera et pilotera une équipe pluridisciplinaire qui sera chargée de la coordination opérationnelle du projet sur le territoire concerné. Elle rassemblera les membres suivants :

- Grand Narbonne :
  - o Chef de projet Politique de la Ville,
  - o Chargé de développement social et du cadre de vie,
  - o Coordinatrice CISPd,
  - o Facilitatrice des Clauses Sociales,
  - o Responsable chargé des relations avec les bailleurs sociaux (OPAH RU, PIG, PLH),
  - o Directeur financier ou son représentant,

- **Directeur du Développement** économique, de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation ou son représentant,
- **Responsable des contractualisations, partenariats, appui aux projets** ou son représentant
- **Ville de Narbonne**
  - **Directeur de la Citoyenneté**
  - **Chargé de mission GUSP**
  - **Directeur des Espaces publics**
- **DOMITIA HABITAT**
  - **Le Directeur Général** ou son représentant désigné
  - **Responsable** de la maîtrise d'Ouvrage
  - **Responsable Maintenance et chef de projet ANRU**
  - **Directeur de l'agence de la Mayrale** ou son représentant

## **7.2. ASSOCIATION DES MAITRES D'OUVRAGE ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVES**

DOMITIA HABITAT, Office Public HLM du Grand Narbonne et maître d'ouvrage des travaux de reconstitution de l'offre sera étroitement associé à l'élaboration du dossier et participera au Comité de Pilotage et à l'ensemble des réflexions conduites dans le cadre des études complémentaires.

- Les acteurs économiques seront associés au projet, par la voix des Chambres Consulaires qui participeront aux réflexions sur l'offre économique et commerciale qui pourrait être développée.
- Les organismes HLM seront associés, à différentes étapes des réflexions portant sur :
  - la mixité et l'évolution du peuplement,
  - le diagnostic multicritère,
  - la prévention des dysfonctionnements sur les ensembles locatifs sociaux privés et publics du secteur

## **ARTICLE 8 – OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL**

### **8.1. MODALITES DE FINANCEMENT DE L'INGENIERIE DE PROJET**

Les financements relatifs à la conduite de projet portent sur le poste de chef de projet à temps plein sur une période maximale de dix-huit (18) mois.

La participation de l'ANRU est sollicitée, sur la base des assiettes forfaitaires définies par le règlement général de l'agence, à hauteur de 50 % pour le financement du poste de chef de projet à plein temps (95 000€/an HT).

## **8.2. MODALITES DE FINANCEMENT DES ETUDES DU PROGRAMME DE TRAVAIL**

Les études à réaliser dans le cadre du protocole pour la Cité des Peupliers et qui feront l'objet d'une contribution d'un Bureau d'études sont :

1. **Etude sur la mise en place** d'une Maîtrise d'œuvre Urbain et Sociale (MOUS) (montant estimé : 50 K€ HT)
2. **Etude et démarche transversale « mixité et évolution du peuplement »** (montant estimé : 40 K€ HT)
3. **Diagnostic multicritère** sur les copropriétés privées susceptibles d'être dégradées (montant estimé : 35 K€ HT)
4. **Etude sociologique** sur les usages et l'occupation de l'espace (montant estimé : 10 K€ HT)
5. **Etude technique comparative** détaillant les différentes possibilités de reconstitution de l'offre de logements et portant sur les trois solutions envisagées intégrée à un plan d'aménagement (montant estimé : 80 K€ HT)

Les conclusions des études, diagnostics et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires, en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

## **ARTICLE 9 – DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

Le présent protocole de préfiguration, prend effet à compter de la date de signature jusqu'au 30 juin 2017.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement au changement), l'accompagnement des ménages, devront être achevées à la date d'échéance du protocole.

## **ARTICLE 10 – CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU**

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet (Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération) déposera auprès de l'Agence, le dossier présentant le programme urbain détaillé et le projet résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

## **ARTICLE 11 – CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

### **11.1. INTEGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE**

Conformément à l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, l'agence élabore et adopte une charte nationale d'insertion intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Les maîtres d'ouvrages des opérations financées dans le cadre du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations. Pour ce faire, ils peuvent s'appuyer sur la Nouvelle Charte nationale d'insertion 2014 – 2024 applicable dans le cadre du NPNRU a été validée par le Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 24 mars 2015 et parue le 14 avril 2015.

### **11.2. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS FINANCEES PAR L'ANRU**

#### **11.2.1. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR L'ANRU**

Le tableau financier de l'annexe 1 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, programme des crédits sur les ressources financières du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant non actualisable, de 137 500 €, réparti selon la programmation prévue prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 1.

Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

#### **11.2.2. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR L'ANAH**

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant non actualisable, de 17 500 €, réparti selon la programmation prévue prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 1.

### 11.3. CONTROLE ET AUDITS

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et des objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à **toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.**

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place réalisé, **dans ce cadre pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU**, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (**Inspection Générale, etc.**).

### 11.4. CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le **directeur général de l'ANRU**, en lien avec le délégué territorial. **Celui-ci prend éventuellement** l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- **le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels,**
- la mise en œuvre de mesures compensatoires,
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage,
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le **protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence,**
- **le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant,**
- **la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.**

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

#### 11.5. CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE

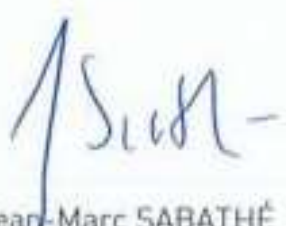
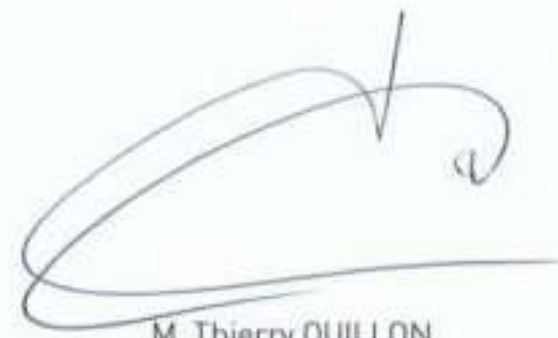
**Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas** où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

#### 11.6. TRAITEMENT DES LITIGES

**Les litiges** survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Narbonne, le 14 avril 2016

Le présent protocole est approuvé par

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>L'Etat</b></p>  <p>M. Jean-Marc SABATHÉ<br/>Préfet de l'Aude</p>                                                                            | <p><b>Le Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération</b></p>  <p>M. Jacques BASCOU<br/>Président</p>                           |
| <p><b>L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine</b></p>  <p>M. Jean-Marc SABATHÉ<br/>Préfet de l'Aude<br/>Délégué territorial de l'Aude</p> | <p><b>L'Agence Nationale de l'Habitat</b></p>  <p>M. Jean-Marc SABATHÉ<br/>Préfet de l'Aude<br/>Délégué local de l'Aude</p> |
| <p><b>La Ville de Narbonne</b></p>  <p>Maître Didier MOULY<br/>Maire</p>                                                                        | <p><b>DOMITIA HABITAT</b></p>  <p>M. Thierry OUIILLON<br/>Directeur général</p>                                              |

## ANNEXE 1

### PLAN DE FINANCEMENT PRU LES PEUPLIERS NARBONNE

#### PROTOCOLE DE PREFIGURATION

#### CONTRIBUTION PAR ACTION

|                                                              | Maitrise d'ouvrage | Coût HT   | Ville de Narbonne | Grand Narbonne | Domitia Habitat | Anah     | ANRU      | Démarrage action   | Durée action |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|----------------|-----------------|----------|-----------|--------------------|--------------|
| Action 01 : Conduite de projet                               | Grand Narbonne     | 95 000 €  | 15 833 €          | 15 834 €       | 15 833 €        |          | 47 500 €  | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| Action 02 : MOUS relogement                                  | DOMITIA HABITAT    | 50 000 €  | 8 333 €           | 8 333 €        | 8 334 €         |          | 25 000 €  | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| Action 03 : Mixité et évolution du peuplement                | Grand Narbonne     | 40 000 €  | 6 667 €           | 6 666 €        | 6 667 €         |          | 20 000 €  | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| Action 04 : Diagnostic multicritères copropriétés            | Grand Narbonne     | 35 000 €  | 5 833 €           | 5 834 €        | 5 833 €         | 17 500 € |           | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| Action 05 : Etude sociologique sur les usages                | Ville de Narbonne  | 10 000 €  | 1 666 €           | 1 667 €        | 1 667 €         |          | 5 000 €   | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| Action 06 : Etude technique comparative                      | DOMITIA HABITAT    | 80 000 €  | 13 333 €          | 13 333 €       | 13 334 €        |          | 40 000 €  | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| Action 07 : Offre équipements publics                        | Ville de Narbonne  | 0 €       |                   |                |                 |          |           | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| Action 08 : Potentiel développement économique et commercial | Grand Narbonne     | 0 €       |                   |                |                 |          |           | 2eme semestre 2016 | 18 mois      |
| TOTAL                                                        |                    | 310 000 € | 51 665 €          | 51 667 €       | 51 668 €        | 17 500 € | 137 500 € |                    |              |