



NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE LOURDES

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER OPHITE



PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE LOURDES (OPHITE) DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES

- L'État, représenté par la Préfète des Hautes-Pyrénées,
- L'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »,
- L'Agence Nationale de l'Habitat, désignée ci-après « l'Anah »,
- Le Groupement d'Intérêt Public politique de la ville Grand Tarbes et Lourdes, désigné ci-après « le GIP »,
- La ville de LOURDES, désignée ci-après « le porteur de projet »,
- La Communauté de Communes du Pays de Lourdes, désignée ci-après « la CCPL »,
- La Caisse d'Allocations Familiales des Hautes-Pyrénées, désignée ci-après « la CAF 65 »,
- L'Office Public pour l'Habitat des Hautes-Pyrénées, désigné ci-après « l'OPH 65 »,
- La Caisse des Dépôts et Consignations, désignée ci-après « la CDC »,
- Le Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées,
- Le Conseil Régional de Midi-Pyrénées.

PREAMBULE

A/ Contexte général relatif à la politique de la ville

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 fait du **Contrat de ville le cadre unique de référence en matière de politique de la ville** pour la période 2015 / 2020. Il comprend trois piliers fortement articulés entre eux, parmi lesquels figure le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain ».

Cette même loi confie à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent les dysfonctionnements les plus importants. Le NPNRU fait partie intégrante du contrat de ville 2015 / 2020.

Dans les Hautes-Pyrénées, deux Contrats de ville ont été validés et signés le 26 juin 2015, l'un sur le Grand Tarbes, l'autre sur Lourdes.

Lourdes est entrée en 2007 dans la politique de la ville. L'engagement fort des partenaires locaux dans le cadre d'un GIP mutualisateur (réunissant l'Etat, le Département, la Ville de Lourdes et le Grand Tarbes) a permis de signer un Contrat Urbain de Cohésion Sociale ciblant les quartiers de l'IRIS Centre Mairie (cité Ophite) et de l'IRIS Lannedarré-Labastide. La politique de la ville a incité l'ensemble des acteurs à s'inscrire dans une démarche de développement social visant l'intégration des quartiers dans la ville.

Le Contrat de ville de Lourdes 2015 / 2020 s'appuie sur une nouvelle géographie prioritaire : un quartier prioritaire (Ophite) et un quartier en veille active (quartier de Lannedarré).

Le quartier Ophite à Lourdes a également été retenu par l'ANRU comme **quartier d'intérêt régional au titre du NPNRU**.

B/ Contexte local

La Communauté de Communes du Pays de Lourdes compte 18 communes soit 20 830 habitants début 2014. Ses compétences obligatoires sont l'aménagement de l'espace et le développement économique. Les compétences facultatives sont la protection et mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et le cadre de vie (Programme Local de l'Habitat dont le diagnostic est en cours de validation), les équipements culturels et sportifs et de l'enseignement préélémentaire et élémentaire (dont activités périscolaires et extrascolaires), les équipements petite enfance, les équipements culturels et sportifs ainsi que Technologies de l'information et de la communication.

Au sein de la Communauté de communes, la ville de Lourdes concentre 70 % de la population, avec 14 282 habitants. C'est **la seule commune urbaine de l'intercommunalité** : elle compte la quasi-totalité de l'habitat social. Bien que son territoire bénéficie d'une renommée internationale générée par le tourisme culturel, son attractivité résidentielle permanente décline progressivement et certains quartiers se paupérissent.

Lourdes est la deuxième ville des Hautes-Pyrénées. La commune connaît une baisse sensible de sa population depuis 2006 (-1,32 %/an correspondant à -1000 habitants depuis 2006) alors que la dynamique démographique du département tend à progresser légèrement (+0,1 %/an correspondant à un apport de 1500 hab.), essentiellement dû au solde migratoire. Le bassin de vie lourdaise connaît une tendance similaire mais moins marquée que la ville centre (-0,56 %/an depuis 2006)

Lourdes est par ailleurs une ville avec un revenu médian modeste (16 300 €/unité de consommation) qui reste bien en deçà du niveau départemental (18 400 €) ou régional (19 300€).

C'est également **la porte d'entrée des vallées des Gaves** permettant d'accéder au plus important ensemble touristique du massif pyrénéen (Cirque de Gavarnie, Cauterets/Pont d'Espagne, Col du Tourmalet/Pic du midi de Bigorre, Parc National des Pyrénées, six stations de ski) qui totalise près de 2 millions de nuitées hôtelières annuelles.

Autre caractéristique forte, **sa spécificité culturelle** a façonné son développement spatial, économique et social. L'hôtellerie, la restauration et le commerce d'objets de piété sont un secteur économique important de la ville. 3500 saisonniers y travaillent, dont environ 80 % résident à l'année sur Lourdes. Elle compte le 2^{ème} parc hôtelier de France. 650 000 nuitées ont toutefois été perdues entre 2009 et 2014. Le secteur du tourisme est un employeur important mais la majorité des emplois reste peu qualifiée, ce qui se traduit par une surreprésentation des employés et ouvriers (32%) par rapport aux références régionales. L'activité saisonnière s'étale au maximum sur une période de sept mois : depuis quelques années, se développent des contrats de travail à durée déterminée morcelés et renouvelés pour des courtes durées par les mêmes employeurs. L'environnement économique du département ne permet pas d'être dans une pluri-activité pour un aussi grand nombre de travailleurs saisonniers.

Une des conséquences de cette spécificité, la ville attire des personnes en grande précarité, des personnes fragiles psychologiquement et d'autres en recherche d'emploi. Ce contexte impacte financièrement et socialement la commune, qui se trouve confrontée à des problématiques lourdes et complexes, en matière de santé, de pathologies mentales, d'errance ou encore de précarité (même pour certains travailleurs).

Sa population vieillit. Les plus de 60 ans sont surreprésentés par rapport aux références régionales et la proportion des plus de 75 ans augmente fortement (+ 30 % en 10 ans), alors que les moins de 29 ans restent en deçà des indicateurs régionaux et diminuent (-12% en 10 ans). Les ménages d'une personne représentent 42 % des ménages (3 013) en 2006 contre seulement 35 % (2 332) en 1999.

Cette **augmentation du nombre de personnes seules** correspond pour l'essentiel au vieillissement de la population locale et à l'arrivée de personnes âgées seules venant s'installer du fait de l'attractivité culturelle de la ville. La taille moyenne des ménages est passée de 2,2 en 1999 à 2 en 2009. Ceci témoigne là encore d'un vieillissement accéléré de la population. On note également **une augmentation du nombre de familles monoparentales**, composées souvent de femmes au foyer qui n'arrivent pas à travailler faute d'une formation suffisante ou de solidarités familiales pour organiser la garde des enfants sur des amplitudes de journées importantes.

Lourdes dispose de **8 839 logements** en 2011 (dont 3 600 en location) alors que la commune en comptait 7 700 en 1999, soit une augmentation annuelle de 1,4 % pour un besoin réel annuel de 0,9 %. Ainsi, depuis 1990, **la vacance de logements ne cesse d'augmenter** (+ 78 % entre 1990 et 2011). Ils représentent 14,81 % du parc total de logements en 2011 contre 10.1 % pour le département. Comme les cinq principales villes du département, ces logements vacants sont plus particulièrement localisés dans le centre-ville. Ils peuvent cependant occasionnellement être occupés par des travailleurs saisonniers, l'offre traditionnelle pour cette catégorie de population étant devenue rare et vétuste (depuis 2012, 24 logements ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité) ou bien par des personnes en grande précarité.

La typologie de l'offre de logements sur Lourdes est inadaptée à la demande : 45 % des ménages lourdais sont des ménages d'une personne et les logements d'une ou deux pièces ne représentent que 20 % de l'offre. Ainsi, malgré la légère baisse de la population, la combinaison de la pression foncière exercée par le tourisme et du desserrement des ménages rend le marché immobilier de la commune relativement « tendu ». Cependant, il est important, malgré cette typologie de ménages, de **ne pas tendre vers une offre constituée uniquement de petits logements, mais de conserver de la diversité.**

L'analyse de la demande locative sociale sur le pays lourdais fait apparaître un stock équivalent à 292 demandes (95 % des demandes sur Lourdes) pour l'année 2014, en constante augmentation depuis 2012 (+10 %/an). En 2014, 155 demandes ont été satisfaites et 355 nouvelles demandes ont été effectuées. Près de 18 % des demandes ne sont pas satisfaites dans l'année.(délai d'attribution : 4,5 mois) 44 % des demandeurs sollicitent un logement T1-T2 et 26 % y accèdent. 77 % constituent des ménages de 1 ou 2 personnes. 1/3 des demandeurs sont déjà dans un logement social et 70 % font état de ressources inférieures aux plafonds PLAI. (environ 11 000€ pour une personne seule)

C/ Par sa fréquentation et sa notoriété, un territoire à forts enjeux

Bien que son territoire bénéficie d'une renommée internationale générée par le tourisme culturel (accueil de près de 5 millions de visiteurs à l'année), **son attractivité résidentielle permanente décline** progressivement et **certains quartiers se paupérisent**. Conscient de ces menaces, la commune de Lourdes a élaboré un projet de territoire en lien avec les problématiques de l'agglomération tarbaise, concrétisé dans les orientations du **S CoT Tarbes-Ossun-Lourdes**.

En matière d'habitat, **les enjeux partagés par les acteurs du territoire sont les suivants :**

- le contrôle de la péri-urbanisation des communes périphériques de l'agglomération de Lourdes et la volonté de redonner de l'attractivité à la ville centre ;
- la construction de formes d'habitat plus compacts (petit collectif, habitat intermédiaire, maison de ville, individuel groupé) ;
- la réduction de la vacance des logements actuels ;

- la préservation de l'équilibre entre parc individuel et parc collectif afin d'accompagner l'accueil des jeunes actifs et des familles ;
- la diversification de l'offre de logements (petits logements, locatif privé et social, accession sociale, ...) afin de répondre notamment au vieillissement de la population ;
- le renforcement des parcours résidentiels (pour répondre aux nouveaux besoins et aux possibilités des ménages) ;
- mener une politique de renouvellement urbain ou de redéploiement « de la ville sur la ville ».
- le logement des saisonniers.

Bien que le territoire présente déjà une offre diversifiée de transports collectifs et de transports à la demande, l'usage de véhicules particuliers reste le premier mode de déplacement générant d'importantes émissions de gaz à effet de serre et obligeant à **redimensionner les voiries pour fluidifier le trafic**. Aussi pour limiter ces impacts, le SCoT Tarbes-Ossun- Lourdes fait le choix de développer l'usage des **transports publics notamment par la desserte des nouveaux quartiers**, des espaces à forte densité urbaine, des zones d'activités et des grandes zones commerciales.

Dans l'objectif de préserver l'avenir et le souci de **réduire la consommation des espaces naturels et agricoles**, le SCoT propose un **urbanisme recentré** prioritairement sur les zones déjà urbanisées avec l'optimisation de l'urbanisation existante par le renouvellement urbain et la réduction de la vacance, ainsi que la compacité des formes urbaines en augmentant la densité et préservant l'attractivité du territoire.

Parmi les trois grands types d'urbanisation distingués par le SCoT, les secteurs de renouvellement et de densification urbaine recouvrent d'une part Tarbes et les communes de première couronne, et d'autre part Lourdes (similitudes en matière de vacance de logements, et de diversité des publics).

Le SCOT fixe ainsi comme objectif une maîtrise de l'étalement urbain par une urbanisation plus compacte et par la promotion de formes d'habitat plus denses, par exemple l'habitat individuel groupé et les petits ensembles collectifs.

Pour atteindre cette maîtrise de l'étalement urbain, le SCOT privilégie :

- d'une part, le développement « de la ville sur la ville », en intervenant dans le périmètre déjà construit de la ville. Le but est de parvenir à réutiliser une partie du foncier vieillissant, ou d'aménager des espaces délaissés. Cela permettra d'éviter une surconsommation foncière et les conséquences néfastes, pour la collectivité, d'un éloignement coûteux. Mais aussi de permettre un travail « en épaisseur » dans les communes et les quartiers, pour éviter le développement de l'urbanisation le long des voies.

- d'autre part, le prolongement de la ville dès lors que l'option précédente aura été étudiée. Cela conduira à des « solutions douces » de développement : optimiser les liaisons existantes en réfléchissant à de nouveaux trajets de transports collectifs ; maintenir et maîtriser la continuité de l'espace bâti en densifiant et non pas en étendant le périmètre de la zone urbaine ; créer une diversité de fonctions et d'activités pour l'ensemble des générations et des couches sociales.

La ville de Lourdes a l'opportunité de reconquérir des friches, des délaissés urbains, des espaces non utilisés, des immeubles inoccupés. Ces espaces seront recensés de manière à

programmer leur utilisation au bénéfice de la réalisation de logements ou de l'implantation d'activités ou de commerces de proximité.

Ainsi, de telles opérations doivent reposer sur l'élaboration d'un véritable projet urbain de reconquête de ces espaces, projet à la fois partagé et réfléchi, puisque l'objectif est de « recoudre » la ville, de faire en sorte que ces espaces reconquis soient totalement imbriqués dans le tissu urbain environnant.

La reconquête du centre-ville s'appuie sur :

- Une lutte contre la vacance,
- Un effort de réhabilitation pour réduire l'habitat insalubre ou tout simplement inconfortable vis-à-vis des attentes actuelles (OPAH).

Enfin, bien que non soumis aux obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU, les efforts en matière de **logement social viseront d'une part à porter le taux actuel de 16% à 20% pour l'ensemble du territoire** et à le répartir plus largement notamment dans les communes non soumises aux obligations des lois SRU et DALO dans l'objectif de répondre aux besoins dans les villages.

La ville de Lourdes n'a pas bénéficié d'opération de renouvellement urbain dans le cadre du CUCS 2007/2014.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC RELATIFS AU QUARTIER DE L'OPHITE

La ville compte principalement deux cités d'habitat à loyer modéré, situés dans sa partie haute, qui concentrent 80 % des logements sociaux de la ville (soit 1163 logements) : l'Ophite et le quartier de Labastide-Lannedarré (comprenant les cités de Biscaye, Lannedarré, Turon de Gloire et l'Astazou).

Une étude urbaine et sociale réalisée en 2009 et le travail de diagnostic partagé réalisé lors de l'élaboration du contrat de ville ont permis de faire ressortir les points suivants concernant l'Ophite.

Le quartier prioritaire de l'Ophite est situé à l'est de la ville. Il est coupé de celle-ci par la rocade qui est l'axe de transit unique vers les vallées des Gaves, qui crée un obstacle à la liaison entre la ville et le quartier. La cité rassemble **1140 habitants** en 511 ménages soit les $\frac{3}{4}$ du quartier INSEE « Centre-mairie » (1425 habitants). Le **revenu médian est faible** (9700 €/unité de consommation) et se situe donc en deçà des 11 250 €, seuil défini par la géographie prioritaire.

La taille moyenne des ménages est peu élevée (2 personnes/logement). **Les locataires isolés sont très présents** (41%). Ce taux très important est à rapprocher du faible nombre de petits logements dans le parc. A l'inverse, le parc social accueille très peu de familles nombreuses, de 3 enfants ou plus, puisque celles-ci représentent bien moins que 10% des ménages occupants.

La part des familles monoparentales est importante (21%) et en légère progression. Peu de jeunes majeurs sont titulaires d'un bail (7,7%) du fait d'une typologie de logement peu adaptée (peu de T1-T2 : 10 %). 20 % des résidents sont âgés de 66 ans et plus. Le pourcentage des locataires inactifs est élevé, (près de 42%) dont 30 % sont des retraités.

L'évolution sociale du quartier est marquée par le développement du **phénomène de ségrégation sociale et résidentielle** caractérisé ces dernières années par une augmentation de la vacance de logements, provoquant une progression de la demande de ménages aux revenus plus modestes. De ce fait, se concentre une population aux profils socio-économiques similaires qui a pour effet de conforter le quartier dans une spirale d'**absence de mixité sociale**, qui s'accroîtra avec le départ des plus de 66 ans.

71 % des ménages disposent de revenus mensuels inférieurs à 1000€ (dont 41 % disposent de revenus compris entre 0 et 500€) et le nombre d'impayés concerne désormais 20 % de la population. Avec 45 % d'inactifs et 23 % de demandeurs d'emploi (contre 16 % en 2007), c'est à peine 1/3 de la population qui bénéficie de revenus tirés d'une activité professionnelle. Le nombre de demandeurs d'emplois titulaires d'un bail a augmenté de 40 % depuis 2008.

Par ailleurs le quartier souffre de **handicaps structurels de nature à nuire à son attractivité**.

L'importance du trafic routier (en moyenne 15 à 20 000 véhicules par jour) entraîne en effet des nuisances sonores et génère une insécurité routière comme en témoigne la répétition d'accidents : deux accidents mortels ont eu lieu sur l'axe D821, route départementale longeant la cité Ophite, ainsi que trente Accidents de Voie Publiques (AVP). Cet isolement est renforcé par l'absence de continuité urbaine de l'autre côté de la rocade (terrain laissé à l'état de prairie du fait des nuisances).

Les **risques liés à la sismicité** sont également à prendre en compte.

Enfin, **la desserte par les transports en commun nécessiterait d'être améliorée** (le quartier n'étant pas desservi à l'intérieur).

Cet enclavement a également des impacts forts au niveau social : l'accessibilité à l'offre de services en terme d'éducation, de santé ou encore de loisirs en est rendue plus difficile. La fréquentation des accueils de loisirs par les enfants et les jeunes du quartier est par exemple parmi la plus faible de tous les quartiers prioritaires du département. Plus globalement, les enfants du quartier fréquentent peu les activités ouvertes à tous : en 2009, ils étaient deux fois plus nombreux à déclarer ne pas avoir d'activité culturelle, artistique ou sportive (40 % contre 20% en moyenne sur la ville de Lourdes).

De la même manière, les personnes âgées, qui sont nombreuses à résider sur le quartier, ne fréquentent que peu l'offre de services proposée en centre-ville (seulement 6 % d'entre elles se rendent au Foyer associatif qui propose de la restauration et diverses activités culturelles et sportives).

Cette difficulté d'accès à l'offre de services de droit commun n'est **pas compensée par une offre de qualité sur le quartier** : utilisés par de nombreuses associations, les équipements publics existants sont de mauvaise facture architecturale (Maison de quartier dans des préfabriqués, Foyer des jeunes fermé car ne répondant pas aux normes de sécurité, club du troisième âge dans un vieux bâtiment,...) et quelque peu excentrés.

Il est certain enfin que cette barrière physique, accentuant le phénomène de ségrégation, est **un frein supplémentaire à l'insertion socio-professionnelle des habitants du quartier**, en particulier des jeunes. Entre 2008 et 2011, le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de 52 % sur l'IRIS comprenant l'Ophite (contre + 21 % sur Lourdes). Les habitants sont peu mobiles, les freins étant autant physiques que psychologiques.

Cette cité peut toutefois compter sur un certain nombre d'atouts, qu'il conviendra de conforter et de valoriser dans le futur contrat de ville :

- De nombreuses aménités urbaines (supermarché, proximité du centre-ville) et naturelles (pic du Jer, chemin de randonnée, paysages, voie verte, camping, maison de la connaissance du risque sismique) sont à proximité et doivent être mises en valeur.
- Les loyers (charges comprises) sont peu élevés.
- L'école maternelle est ouverte sur l'extérieur, de bonne qualité et a une bonne image.
- La cité dispose d'un grand espace central avec une cour intérieure et une aire de jeux d'assez bonne qualité, ainsi que d'un city stade.

Le profil des derniers entrants :

54 % des derniers entrants en 2014 sont sans activités (en demande, inactifs ou retraités) contre 64 % en 2010. La moyenne des revenus des derniers entrants est en constante augmentation entre 2010 et 2014.(+ 20%) Il peut être constaté un accroissement des prestations sociales obtenues durant la même période et une augmentation de la part des personnes en activité en 2014. Seulement 7 % des derniers entrants (2010-2014) proviennent de l'extérieur du département. 22 % des ménages résultent des phénomènes de desserrement des ménages (séparation-divorce, veuvage). 20 % constituent des ménages monoparentaux parmi lesquels 38 % sont sans activités. La majeure partie (52%) des derniers entrants (contractants) ont moins de 40 ans et 14 % ont plus de 60 ans.

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de ville de Lourdes décline les deux orientations suivantes :

Enjeu 1 : Intégrer la requalification de l'Ophite et de Lannedarré dans une politique locale globale de l'habitat (PLH) visant à la refonte de l'attractivité de l'habitat ancien déqualifié au niveau public et privé

Le parc locatif public occupe une place importante au sein de la ville de Lourdes. Mais son positionnement se trouve fragilisé du fait de son ancienneté et de la demande qui est limitée et captée également par les possibilités de choix dans l'habitat ancien dégradé.

Les cités de l'Ophite et de Lannedarré remplissent une fonction sociale forte en accueillant une grande partie des populations les plus captives du marché locatif, ce qui risque de créer une forme de spécialisation.

Afin de répondre aux enjeux liés à l'habitat, un Programme Local de l'Habitat a été initié sur la Communauté de Communes du Pays de Lourdes. Le diagnostic est en cours de validation.

Les objectifs pourraient être sur la période 2015 / 2020 :

- de mieux intégrer les problématiques des quartiers politique de la ville dans une logique d'agglomération,
- de formaliser et de mettre en œuvre un projet d'ensemble de revalorisation des quartiers d'habitat social, avec une dimension patrimoniale, urbaine et sociale, s'inscrivant dans le cadre du PLH.

Objectif 1 : promouvoir la stratégie de requalification / renouvellement des cités d'habitat social dans une démarche de projet d'ensemble, tout en prenant en compte la question de l'habitat social en centre-ville

La définition d'une stratégie de renouvellement du parc social vieillissant doit aller de pair avec l'adaptation des stratégies et des modes d'intervention dans le tissu ancien, en centre-ville de Lourdes. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain doit permettre une action immobilière volontariste forte afin d'inverser le phénomène de dévalorisation de l'habitat (notamment dans sa dimension de traitement de l'insalubrité de l'habitat) et de proposer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente. Elle permettra également une mise en synergie des modalités d'intervention de l'ANAH et de l'ANRU.

Objectif 2 : augmenter la mobilité résidentielle sur ces deux cités, pour qu'elles soient une étape d'une trajectoire résidentielle, à tous les âges de la vie

Il s'agirait à travers le PLH de favoriser la diversité de l'habitat (en particulier en matière d'offre locative de qualité et abordable) et de venir appuyer le déroulé des parcours résidentiels des ménages en fonction des besoins spécifiques repérés sur la CCPL.

Objectif 3 : diversifier et adapter l'offre de logements sociaux à la typologie des ménages et aux niveaux de revenus

Les niveaux de revenus modestes et la forte représentation de personnes vivant seules (en particulier de personnes âgées et de familles monoparentales) incitent à réfléchir à l'adaptation de l'offre, sur les cités et sur l'ensemble de la CCPL.

Il faudrait également réfléchir à la captation de familles aux revenus moyens sur Lourdes, à la fois sur les cités gérées par les bailleurs sociaux et en centre-ville sur des requalifications d'habitat ancien.

Enjeu 2 : Inscrire la réhabilitation de l'Ophite dans une approche d'ensemble de développement social et urbain permettant de valoriser le quartier et de le réunir avec la ville

Le quartier de l'Ophite a fait l'objet d'une candidature au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. Ce quartier a été retenu par l'ANRU comme quartier prioritaire d'intérêt régional. Les objectifs du contrat de ville mentionnés ci-dessous seront redéfinis en fonction de l'étude de préfiguration qui va être lancée.

Le projet envisagé sur l'Ophite comprend trois dimensions, pensées à une échelle de quartier et de ville :

- le projet urbain, qui consiste notamment à composer un nouveau projet urbain au droit de l'Ophite et à revaloriser les liaisons entre le quartier et le centre-ville,
- le projet logement, comprenant requalification et démolitions de logements sur site et une réflexion plus large sur la requalification de l'habitat ancien, y compris en centre-ville,
- le projet social, en terme d'équipement, de vie de quartier, d'insertion socio-professionnelle et de mixité de fonctions.

Objectif 1 : Accompagner le désenclavement de la cité par une restructuration en profondeur du quartier environnant

Il s'agit de composer un nouveau projet urbain au droit de l'Ophite avec la séparation de flux de transit et de ses nuisances, le raccordement des espaces publics de part et d'autre, et l'aménagement des espaces délaissés de l'autre côté de l'actuel boulevard pour intégrer l'ensemble HLM dans un nouveau quartier.

L'ouverture du quartier et la mobilité des habitants doivent être également renforcées pour contribuer à son intégration dans son environnement et faciliter les déplacements et l'accessibilité des habitants et usagers du quartier, en particulier par l'amélioration et la diversification des modes de transport (pistes cyclables, liaisons piétonnes, desserte du quartier par les transports en communs, cheminements interne).

Objectif 2 : Redonner au quartier une certaine attractivité en terme de logement

Le désenclavement ne pourra fonctionner que si d'autres conditions sont réunies en terme de requalification / démolition des logements. Des perspectives de reconstitution partielle de l'offre existent sur site ou à proximité du site, mais aussi dans le centre ancien de la commune où des îlots d'habitat dégradé mériteraient une intervention publique.

Objectif 3 : Favoriser la vie de quartier et la venue d'habitants de la ville par la restructuration des équipements de quartier existants et l'implantation d'équipements attractifs pour l'ensemble des habitants de la ville

Il est d'une part nécessaire de repenser l'offre de services proposée aux habitants sur le quartier dans une démarche globale de remodelage des équipements existants.

Il est par ailleurs envisagé de réfléchir à une implantation de services en lien entre autres avec la petite enfance et la parentalité dans le quartier, avec une dimension de ville voire intercommunale.

Objectif 4 : Poursuivre le travail de transversalité entre les acteurs dans une logique de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

La GUSP volontariste a amené des résultats. Aussi, il conviendra de prolonger et de renforcer cette démarche, en lien avec les enjeux du projet de renouvellement urbain. La dimension participation des habitants devra être fortement investie.

Objectif 5 : Valoriser et conforter les atouts du site de l'Ophite, dans la logique des trois piliers du développement durable (environnement, social et économique)

Il s'agit de tout mettre en œuvre pour restaurer un cadre urbain classique, voire remarquable au vu des qualités paysagères du site : valorisation et renforcement de la présence végétale du site, amélioration des liaisons douces avec la ville, mixité fonctionnelle...

Seront notamment valorisées les nombreuses aménités naturelles (pic du Jer, chemin de randonnées, paysage, voie verte) et le potentiel de « développement touristique » de proximité (camping, Pic du Jer, Maison des risques sismiques).

Objectif 6 : Prendre en compte la dimension de développement économique dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur l'Ophite.

La prise en compte de cette dimension sera réfléchie selon deux entrées éventuelles :

- L'introduction d'une plus grande mixité de fonctions (utilisation des quelques locaux vacants en pied d'immeuble) ;
- La restructuration / diversification de l'offre du centre commercial situé à proximité.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Les points saillants mis en évidence à l'occasion d'un pré-diagnostic du fonctionnement du quartier au sein de son environnement urbain ont permis la construction d'un premier projet.

En transformant et en restructurant le quartier, l'ambition du projet est de passer d'un quartier relativement coupé du centre-ville à un quartier mieux relié à son environnement. Pour cela, la restructuration de l'Ophite est pensée en lien avec la reconquête du centre-ville. C'est donc toute une ville qui pourrait se renouveler sur le temps du NPNRU.

Le désenclavement apparaît ainsi être la seule solution pour améliorer la vie de ces habitants et redonner de l'attractivité au quartier. La ville, en lien avec ses partenaires (Etat, GIP CUCS, OPH, Département) a mandaté en 2009 un bureau d'études pour réfléchir aux conditions de désenclavement de la cité et proposer des aménagements permettant l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, tant au niveau urbain que social.

En ce qui concerne la résorption des dysfonctionnements urbains, les propositions de cette étude n'ont pas trouvé d'exécution à ce jour faute de maquette financière consolidée. Le Département, gestionnaire de la voie, étudie actuellement des aménagements susceptibles d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité de cet axe, mais aussi plus largement de concourir à la recomposition urbaine de ce quartier. Ces réflexions ont vocation à s'intégrer dans la démarche ANRU.

Pour autant le désenclavement ne pourra réellement fonctionner que si d'autres conditions sont réunies.

L'ensemble HLM lui-même devra faire l'objet d'une requalification des logements mais aussi des espaces collectifs en son cœur. Des perspectives de reconstitution partielle de l'offre après démolitions existent dans le centre ancien de la commune où des îlots d'habitats insalubres mériteraient une intervention publique à des fins de réhabilitation et de proximité avec les services et commerces bénéficiant du tourisme culturel. Ceci permettrait pour certains habitants un parcours résidentiel.

La restructuration en profondeur de l'environnement passe également par :

- une reconquête des terrains laissés vides face à la cité de l'OPHITE. En effet, bien que située à 10 minutes à pied du centre-ville de Lourdes tout l'environnement de la cité est délaissé. Des projets d'investissements commerciaux existent.
- le développement d'un équipement structurant et de qualité, ouvert aux habitants du quartier et du reste de la ville, dont le fonctionnement s'appuiera sur une équipe de professionnels des institutions et de bénévoles associatifs.
- la revalorisation des liaisons entre l'OPHITE et le centre-ville : restructuration et densification du bâti de part et d'autre de la rue Lucien Pourxet, revalorisation du bâti avenue Francis Lagardère ; construction d'un réseau de liaison douces entre l'Ophite et le centre-ville traversant le tissu à bâtir sur les terrains libres ; rapprochement physique des écoles maternelles et élémentaires.
- une approche environnementale globale visant à limiter la consommation des ressources et à optimiser la maîtrise des charges des habitants du quartier et du reste de la ville. Ainsi, les enjeux énergétiques seront pris en compte dès la conception et tout au long du projet de renouvellement urbain afin de contribuer à la transition écologique.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'Anru lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'Agence.

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

Dans la perspective d'élaboration du programme de travail, et notamment du programme urbain, il appartient au maître d'ouvrage de s'appuyer sur les conclusions résultant des études suivantes à mener :

Le maître d'ouvrage mènera une étude en 2015 / 2016, qui comprend plusieurs volets :

► une étude urbaine identifiant et caractérisant les dysfonctionnements urbains du quartier, ainsi que les préconisations :

- conception urbaine avec la définition d'un plan d'aménagement,
- définition des caractéristiques urbaines du projet (recommandations/prescriptions) sur le plan architectural, environnemental et paysager, définition du programme d'aménagement des espaces publics,
- un volet de diagnostic / programmation logements prenant en compte les objectifs d'évolution du peuplement du quartier,
- un volet déplacement / transports / mobilité,
- une proposition d'outils de maîtrise foncière et d'aménagement.

► une étude relative aux potentialités de pérennisation et de développement économique et commerciale, en articulant les dimensions quartier / ville et intercommunalité :

- dimension commerciale à l'échelle de la ville,
- offre immobilière mobilisable,
- accompagnement à la création d'activités économiques, dispositifs existants ou à créer encourageant l'initiative locale ainsi que les potentialités de développement de nouveaux segments comme l'économie sociale et solidaire ou les activités relevant de l'économie circulaire,

► une étude sociale :

- offre en équipements existante et évolutions possibles tant en terme d'aménagement que de fonctionnement,
- concertation et prise en compte du point de vue et des usages des habitants,
- renfort du pôle de proximité : équipe de professionnels et de bénévoles.

► une étude pré-opérationnelle OPAH-RU centre-ville

► une étude développement durable contribuant à la transition écologique

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Sans objet.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Le Contrat de ville de Lourdes fait de l'implication des habitants un enjeu majeur pour la période 2015 / 2020.

Consacrée par l'article 1 de la loi du 21 février 2014, la co-construction des contrats de ville se concrétise, d'une part, par la mise en place des conseils citoyens et, d'autre part, par le développement d'autres modalités d'association des habitants.

Le Contrat de ville de Lourdes le décline sous la forme de deux orientations :

Objectif 1 : Mettre en place des conseils citoyens sur les deux quartiers de la politique de la ville

La mise en place des conseils citoyens est considérée comme un processus : c'est une action inscrite dans le contrat de ville.

Deux conseils citoyens seront créés, l'un sur l'Ophite (obligatoire), l'autre sur Lannedarré (volontariste). Leurs modalités de fonctionnement, d'animation et de mise en œuvre feront l'objet d'une réflexion et d'un suivi tout au long du contrat.

Objectif 2 : Impliquer les habitants par des formes plurielles de participation

Des formes d'implication existent déjà, qui seront confortées (dans des actions ponctuelles, dans les associations, dans certains comités d'usagers,...).

Il sera veillé à ce que chaque action décline la manière dont les habitants sont impliqués concrètement dans le projet.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, les habitants seront impliqués dans la durée : une Maison du projet sera identifiée. Cet espace permettra à la population du quartier et aux autres acteurs locaux de s'informer, de faire remonter leur point de vue et leurs idées.

L'implication des habitants sera pensée en trois temps et déclinée à travers des outils et des méthodes permettant de susciter l'envie de participer et la participation effective :

- Le temps de l'appropriation pour mettre en lumière les pratiques existantes du quartier, les usages par les habitants et les autres acteurs locaux, susciter des questionnements.
- Le temps du recueil et du partage des avis et des propositions.
- Le temps de la restitution et du croisement avec le point de vue des autres acteurs.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

Il est pertinent de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement tel que recommandé par la réglementation. Elle précisera les orientations en matière d'attribution de logements sociaux, les modalités de gestion de la demande de logement social, les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires ainsi que les modalités d'information du demandeur.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Concernant le pilotage du Contrat de ville de Lourdes, sur le plan politique comme technique, le mode de gouvernance choisi a un double objectif :

- rapprocher la prise en compte des préoccupations urbaines, sociales et économiques, en articulant le droit commun et la politique de la ville ;
- favoriser un système d'aller-retour entre le niveau politique et les acteurs de terrain.

Le GIP Politique de la ville Grand Tarbes et Lourdes assure la mise en œuvre et le suivi des actions engagées dans le cadre du Contrat de ville. Celui-ci réunit quatre financeurs : l'État, le Département des Hautes-Pyrénées, le Grand Tarbes et la ville de Lourdes.

La CAF participe également à la gouvernance.

La Conseil régional et la CDC seront associés au pilotage avec les autres signataires du contrat.

Pour le Contrat de ville de Lourdes, c'est la ville de Lourdes qui en assure le pilotage.

Le Conseil d'administration du GIP Politique de la ville Grand Tarbes et Lourdes est l'instance politique et décisionnaire du contrat de ville. Sa composition, son organisation et ses missions sont décrites dans les statuts du GIP.

Concernant le pilotage stratégique propre au NPNRU, un comité de pilotage sera mis en place et piloté par la ville de Lourdes.

Il sera composé des signataires du protocole de préfiguration et de la convention pluriannuelle.

8.2. Conduite de projet

Un(e) chef(fe) de projet renouvellement urbain, agent de la ville de Lourdes, sera chargé(e) de coordonner la démarche partenariale, de suivre le projet de renouvellement urbain dans son ensemble et d'animer les instances de pilotage et de participation des habitants (Maison du projet). Ce poste sera affecté à 100 % à l'élaboration, au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain.

L'équipe projet « cadre de vie / renouvellement urbain » est l'instance technique de suivi du projet de renouvellement urbain. Il est composé des responsables des différentes institutions composant le comité de pilotage ainsi que des représentants des habitants et de la société civile, tant au niveau urbain que social et économique.

L'articulation avec les autres volets du Contrat de ville sera co-animée par le GIP Politique de la ville et la ville de Lourdes, en lien avec les partenaires.

L'organisation de la conduite de projet est détaillée dans l'annexe 4.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les maîtres d'ouvrage font partie du comité de pilotage.

De plus, des groupes de travail élargis seront organisés autant que de besoin, sur des thématiques particulières et pourront associer tous les partenaires et les représentants des habitants et de la société civile, dont de possibles investisseurs privés.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (Mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef(fe) de projet	CCPL	Lourdes	90 k€	50 %	45 k€		Juin 2016	18 mois
Mission AMO	CCPL	Lourdes	30 k€	50 %	15 k€		juin 2016	18 mois

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine et mobilité	CCPL	Lourdes	100 k€	40 %	40 k€		06/2016	12 mois
Etude développement économique	CCPL	Lourdes	50 k€	0%	0 k€		06/2016	12 mois
Etude volet social	CCPL	Lourdes	40 k€	50 %	20 k€		06/2016	12 mois
Etude DD /Transition	CCPL	Lourdes	0 k€	0%	0 k€		06/2016	12 mois

Les conclusions de ces études 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.

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail¹

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9.

Les conclusions de ces études 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.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	CCPL	Lourdes	60 k€	50 %	30 k€		09/2016	6 mois

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	CCPL	Lourdes	60 k€	25 %	15 k€		09/2016	6 mois

¹

si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

Etude urbaine et mobilité	CCPL	Lourdes	100 k€	10 %	10 k€		06/2016	12 mois
Etude développement économique	CCPL	Lourdes	50 k€	50 %	25 k€		06/2016	12 mois
Etude DD /Transition	CCPL	Lourdes	20 k€	50 %	10 k€		06/2016	12 mois

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine et mobilité	CCPL	Lourdes	100 k€	Lourdes	50 %	50 k€		06/2016	12 mois
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	CCPL	Lourdes	60 k€	Lourdes	25 %	15 k€		09/2016	6 mois
Etude développement économique	CCPL	Lourdes	50 k€	CCPL	10 %	5 k€		06/2016	12 mois
	CCPL	Lourdes	50k €	GIP	20%	10 k€			
Etude volet social	CCPL	Lourdes	40 k€	GIP	25 %	10 k€		06/2016	12 mois
Mission AMO	CCPL	Lourdes	30 k€	Lourdes	50 %	15 k€		06/2016	18 mois

Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 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 du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

Article 12. 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 déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 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 financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

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 NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 137 500 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. 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, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah²

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

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 30 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. 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, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la CDC, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la CDC et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet.

13.4. Contrôle 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 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 et 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 du protocole de préfiguration 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.).

13.5. Conséquences 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 :

² si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

- 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.

13.6. Clause de renégociation 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.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Date³ *Le 15/06/16*

Signatures

³ Apposée par le dernier signataire
Version définitive

LES SIGNATAIRES DU PROTOCOLE DE LOURDES

La Préfète des Hautes-Pyrénées



Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

La Déléguée Territoriale de l'ANRU



Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

La Déléguée Locale de l'Anah



Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

**Le Président du GIP Politique de la Ville
Grand Tarbes et Lourdes**



Jean-Claude PALMADE

**La Présidente de la Communauté de Communes
du Pays de Lourdes**



Josette BOURDEU

La Maire de Lourdes



Josette BOURDEU

**La Présidente du Conseil Régional de
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées**



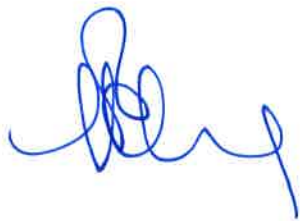
Carole DELGA

**Le Directeur régional de la Caisse des Dépôts et
Consignations**



Thierry RAVOT

**Le Président du Conseil Départemental
des Hautes-Pyrénées**



Michel PELIEU

Le Président de l'OPH des Hautes-Pyrénées



Jean GLAVANY

**Le Directeur de la
Caisse d'Allocations Familiales
des Hautes-Pyrénées**



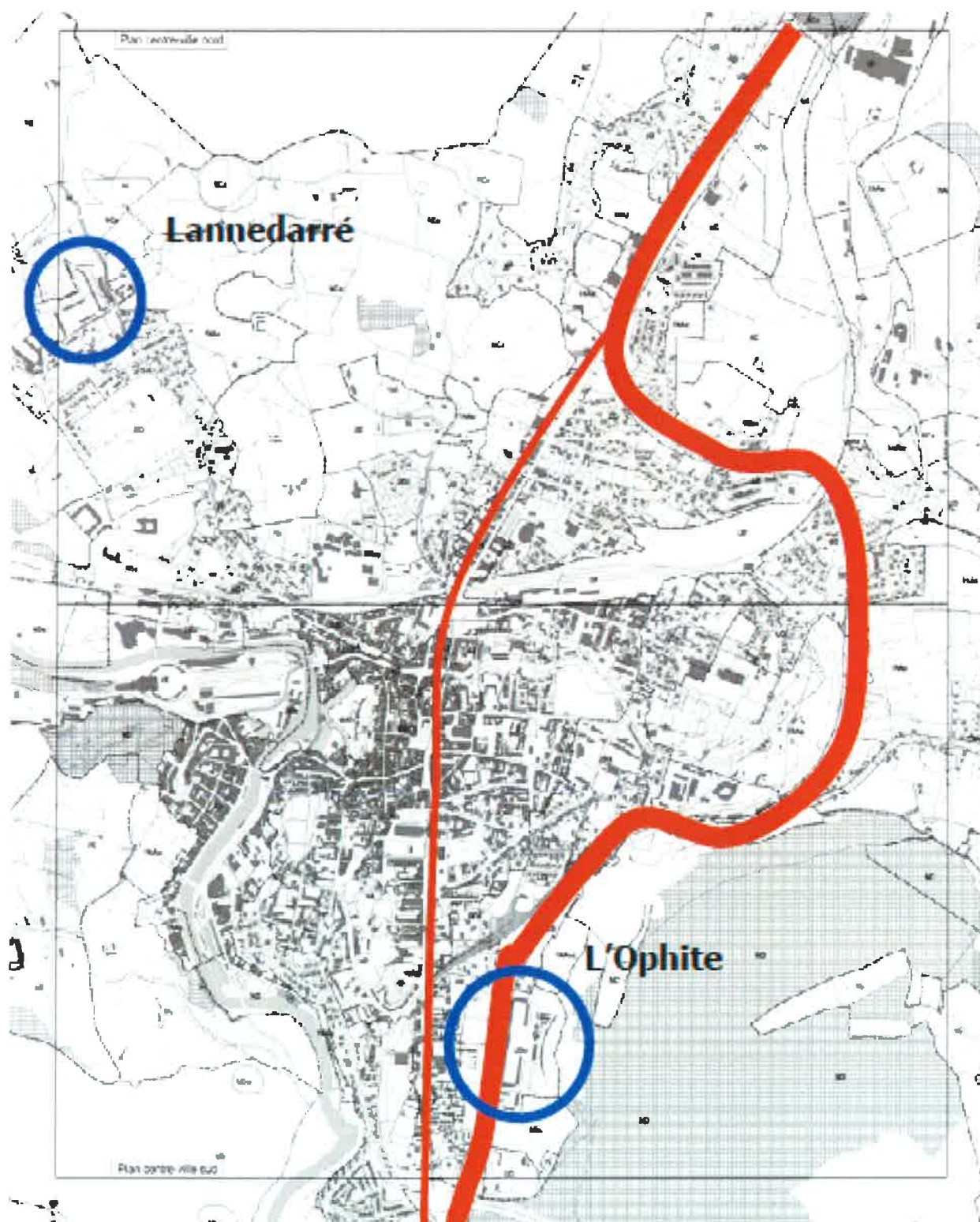
Daniel CHARDENOUX

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
8. Planning prévisionnel de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)
10. Tableau des financements de la CDC

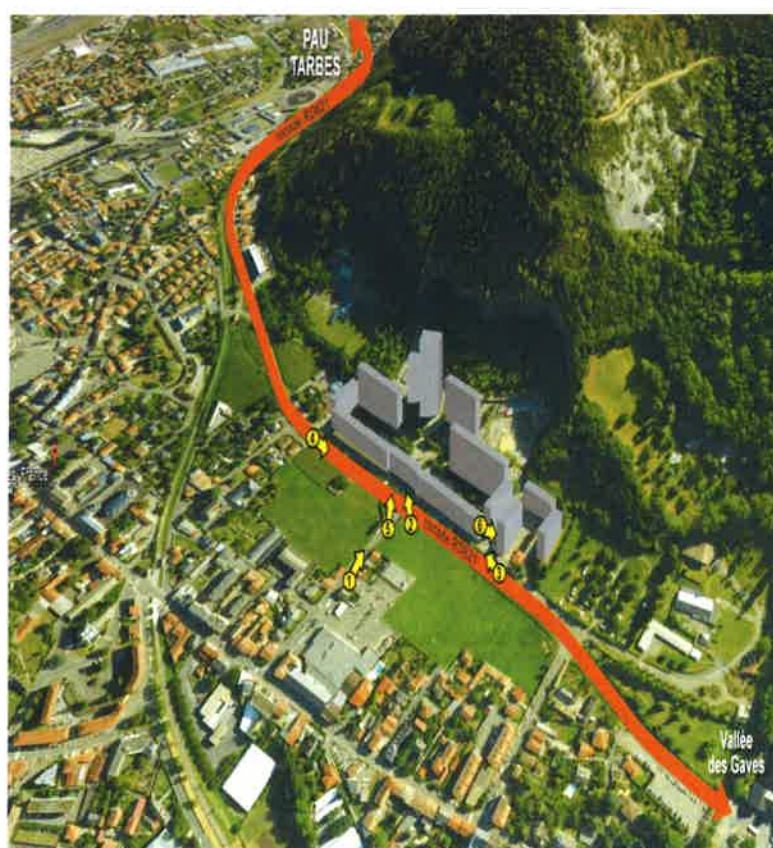
ANNEXE 1

Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



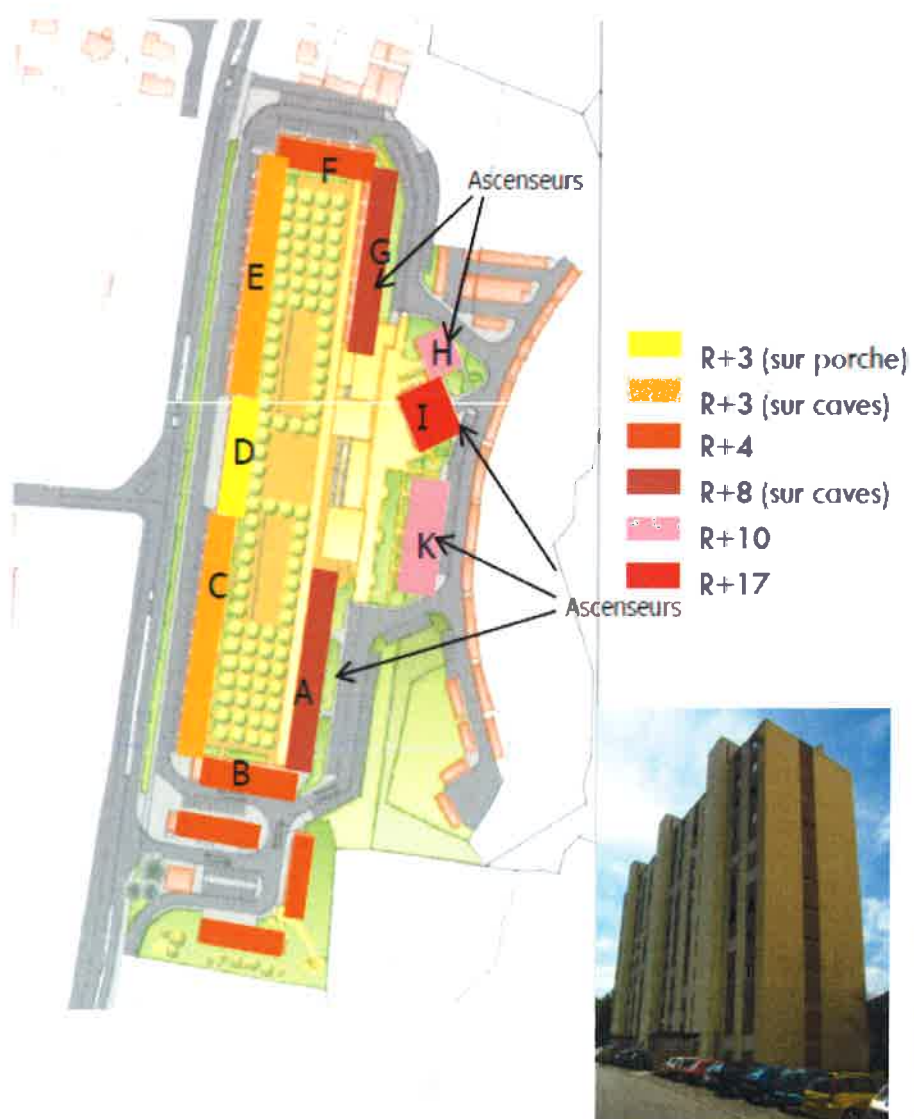
ANNEXE 2

Plan initial du projet d'intérêt régional de l'Ophite cofinancé par l'ANRU



ANNEXE 2 (suite)

Plan initial du projet d'intérêt régional de l'Ophite cofinancé par l'ANRU



ANNEXE 3

Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement

Les seuls plans existant à ce stade sont ceux du diagnostic de l'étude de 2009 représentant l'état des lieux et les dysfonctionnements urbains.

Attente des études de préfiguration pour apprécier les représentations graphiques qui seront issues des différentes propositions du (des) maître(s) d'œuvre.

ANNEXE 4

Description de la gouvernance et de la conduite de projet

Comité de pilotage

Concernant le pilotage stratégique lié au projet du NPNRU, un Comité de pilotage est créé.

Il est composé des signataires du présent protocole et de la convention ANRU.

Il est l'autorité légitime pour décider et valider les orientations du projet.

Il se réunira en tant que de besoin et à minima une fois par an.

La commune de Lourdes assurera la conduite générale du projet et coordonnera les actions des différents partenaires.

Equipe projet « renouvellement urbain »

Composé des responsables des différents services concernés et des représentants des habitants et de la société civile, il a pour objectif de préparer les travaux du comité de pilotage.

Il est le lieu où sont prises les décisions stratégiques du projet avant validation par le Comité de pilotage.

Il se réunira en tant que de besoin et à minima tous les semestres.

Le (La) Chef(fe) de projet assurera la conduite technique du projet et coordonnera les actions de cette instance technique.

Groupe référents

Composé des techniciens et spécialistes de chacun des partenaires et des représentants des habitants et de la société civile, il a pour objectif l'examen, de façon partenariale, des projets des différents partenaires. Il traite de tous les sujets liés au projet.

Il se réunira en tant que de besoin et à minima tous les trimestres.

Le (La) Chef(fe) de projet assurera la conduite des groupes de travail et en coordonnera les actions.

Comité relogement (si besoin)

Composé des bailleurs, de l'État, des travailleurs sociaux, de la CAF, du CCAS et de la mission Logement du Département des Hautes-Pyrénées, il aura pour objectif de suivre et de trouver des solutions aux relogements difficiles, de déceler et d'organiser l'accompagnement des familles éventuellement fragilisées par le déménagement.

Il se réunira en tant que de besoin.

ANNEXE 5

Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

DIAGNOSTIC

VILLE DE LOURDES

DEPARTEMENT DES HAUTES PYRENEES

ETUDE URBAINE ET SOCIALE SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE L'OPHITE ET DE LANNEDARRE (22 DECEMBRE 2009)

GCAU

LA MAISON DE L'INITIATIVE

ATELIER VILLES & PAYSAGES

EGIS MOBILITE

BILAN DES ENJEUX

➤ Requalifier l'Ophite et Lannedarré : enjeux sociaux

Forces :

- Deux ensembles locatifs qui ont des atouts.

L'Ophite : proximité centre ville, services, espaces de proximité valorisables, loyers attractifs, animation et activités / enfance, jeunesse et P.A. en évolution.

Lannedarré : loyers compétitifs, taille des bâtiments, proximité équipements sportifs, offre d'activité et d'animation en cours de relance.

- Un taux de rotation qui reste faible : signe d'un certain attachement des résidents?

- Une gestion technique et sociale de proximité par l'OPH65, rôle / régulation vie des immeubles, attribution et mutations.

- Le peuplement suit les évolutions démographiques et sociales : plus d'isolés, de parents isolés, vieillissement des résidents et comme dans tous les quartiers, des modes de vie plus individualistes, une baisse des solidarités de voisinage.

- Précarité : pas d'aggravation récente.

Faiblesses :

- **Une attractivité très faible de ces deux cités.**

- **Des facteurs de rejet :**

Ophite : Forme bâtie, massivité, coupure physique et symbolique de la RD/ aux reste des lourdaïs.

Lannedarré : isolement, absence de services de proximité et de T.C performants, coût des loyers et charges de Lannedarré 2.

Pour les deux cités : image très sociale, crainte des tensions et de la délinquance, peur d'un « cul de sac résidentiel » (peu de mutations OPH65, marquage social lié à cet habitat /recherche d'un logement).

- **Un taux de rotation qui reste faible** : pour des raisons financières, une pratique limitative des mutations au sein du parc de l'OPH65. Des trajectoires résidentielles

Requalification de ces deux quartiers : pour qui ? Pour quoi faire ?

- **Deux dimensions sociales de la requalification** de l'Ophite et Lannedarré dont le croisement peut déboucher sur **plusieurs scénarii** :

- **Pour quoi faire ? repositionner ces deux cités dans le marché local de l'habitat ou les maintenir à flot encore quelques années ?**

- **Pour qui ? Familles avec enfants** afin de contrecarrer le vieillissement de leur peuplement ? **Jeunes en début de trajectoire résidentielle**, peu présents dans ces cités ? Pour les **résidents âgés** ? Répondre aux besoins récurrents des **saisonniers non sédentaires** ?

- **Dans quelle politique du logement social à moyen terme inscrit-on ces réhabilitations ?** Dans un quasi statu quo sur le rôle et le volume du logement social ? Dans une stratégie d'adaptation du parc HLM aux besoins de rééquilibrage démographique et social de la commune, mais aussi d'une réouverture de mobilités résidentielles pour les habitants actuels et futurs de l'Ophite et Lannedarré ?
- **Quel que soit le niveau d'ambition retenu, traiter les facteurs « sociaux » de rejet de ces cités avec autant d'attention que les aspects techniques** : unités de vie mieux identifiées pour appropriation des habitants, professionnels pérennes / prévention primaire (éducateurs spécialisés, médiateur-trice), GUP impliquant les habitants, offre en direction des enfants majorée et adaptée aux situations des familles, médiation et coordination renforcée en direction des personnes âgées, desserte en transports publics.

Enjeux de l'OPHITE

- **Raccordements avec la ville**

- Amélioration des conditions d'insertion de la RN21 / bd d'Espagne par esplanade avec place, contre-allée, accès multiples ?
- Création de liens modes doux qualitatifs entre l'Ophite et le centre-ville
- Connexion de l'espace central de coeur d'îlot à un espace urbain (place? Mail? Boulevard urbain?) et sur la ville
- Amélioration de l'attractivité de l'offre de transports urbains

- **Maîtrise des dépenses d'énergie et lois Grenelle**

- Isolation par l'extérieur des façades non isolées
- Lancement d'une étude de mutualisation urbaine du système de chauffage à l'échelle du secteur par une chaufferie bois, plus écologique, bien subventionnée et moins coûteuse à l'usage

- **Accessibilité et personnes âgées**

- Mise en conformité de l'accessibilité du bâtiment K, simple à réaliser
- Aménagements facilitants pour personnes âgées (logements et espace public)

- **Équipements et services**

- Mise en relation des équipements proches par un espace public structurant piétonnier
- Création de nouveaux équipements d'échelle ville : pôle petite enfance ? Pieds d'immeuble sur avenue ?

- **Image et espace public**

- Intégration du quartier à la ville par un traitement des espaces publics simple mais valorisant, sur la base de l'existant, avec des noms de rue.

ANNEXE 6

Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

Aucune opération en cours

ANNEXE 7

Tableau financier du protocole

	ANRU	ANAH	CDC	Lourdes	GIP	CCPL	Autres partenaires	Total
Etude urbaine et mobilité	40%	0%	10%	50%	0%	0%		100%
	40 000 €	0 €	10 000 €	50 000 €	0 €	0 €		100 000 €
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	0%	50%	25%	25%	0%	0%		100%
	0 €	30 000 €	15 000 €	15 000 €	0 €	0 €		60 000 €
Etude développement économique	0 €	0€	50%	20%	20%	10%		100%
	0 €	0 €	25 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €		50 000 €
Etude volet social	50%	0%	0%	25%	25%	0%		100%
	20 000 €	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €	0 €		40 000 €
Etude DD / transition	0 %	0%	50%	50%	0%	0%		100%
	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €		20 000 €
Total	60 000 €	30 000 €	60 000 €	95 000 €	20 000 €	5 000 €		270 000 €

Tableau général de financement pour la conduite du projet de renouvellement urbain – NPNRU Lourdes

	ANRU	Lourdes	Autres partenaires	Total
Chef(fe) de projet	50%	50%		100%
	45 000 €	45 000 €	0 €	90 000 €
Mission AMO	50%	50%		100%
	15 000 €	15 000 €	0 €	30 000 €
TOTAL	60 000 €	60 000 €	0 €	120 000 €

ANNEXE 8

Planning
prévisionnel de
réalisation des
actions du
programme de
travail

	2015			2016						2017					2018																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Avril



Bauden

Bander



insignations,
ry RAVOT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'fau', is written over the text 'ry RAVOT'.

ca

[Handwritten signature]

ANNEXE 9

Tableau des financements de l'ANAH

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	CCPL	Lourdes	60 k€	50 %	30 k€		09/2016	06 mois

En attente du tableau financier type fourni par l'ANAH

ANNEXE 10

Tableau des financements de la CDC

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	CCPL	Lourdes	60 k€	25 %	15 k€		09/2016	06 mois
Etude urbaine et mobilité	CCPL	Lourdes	100 k€	10 %	10 k€		06/2016	12 mois
Etude développement économique	CCPL	CCPL	50 k€	50 %	25 k€		06/2016	12 mois
Etude DD /Transition	CCPL	Lourdes	20 k€	50 %	10 k€		06/2016	12 mois

En attente du tableau financier type fourni par la CDC