



**Projet de Renouvellement Urbain
d'intérêt régional
cofinancé par l'Anru dans le cadre du NPNRU**

**Quartier de Laden Petit Train
Protocole de préfiguration**

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 le préfet du Tarn,
L'Agence nationale de rénovation urbaine, représentée par son délégué territorial,
désignée ci-après « l'Agence » ou l'Anru »,
La communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, représentée par son président,
désigné ci-après « porteur de projet »
La commune de Castres, représentée par son maire,
Le conseil régional de Midi-Pyrénées Languedoc Roussillon, représenté par sa
présidente,
Le conseil départemental, représenté par son président,
La caisse des dépôts et consignations, représentée par son directeur régional,
L'office public de l'habitat de Castres, représenté par son président,

Préambule	7
Article 1 : Quartier d'intervention : Laden Petit Train	11
Article 2 : Objectifs visés dans le présent protocole de préfiguration	13
2.1. Orientations stratégiques du Contrat de ville	13
2.2. Premiers objectifs et enjeux en matière de renouvellement urbain	13
Article 3 : Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration	22
Article 4 : Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	23
4.1. Structuration urbaine - Fonctionnement urbain – Circulation	23
4.2. La place de Laden Petit Train et l'impact de sa requalification sur le parc HLM de l'OPH de Castres	25
4.3. Développement économique et création d'un pôle d'activités	26
Article 5 : Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	27
Article 6 : Association des habitants et des usagers au projet de protocole de renouvellement urbain	28
Article 7 : Articulation avec la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	29
Article 8 : Gouvernance et conduite de projet	31
8.1. Gouvernance	31
8.2. Conduite de projet	33
8.3. Tableau de bord	34
Article 9 : Opérations financées au titre du programme de travail	35
9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite de projet de renouvellement urbain	35
9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyen d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail	35

9.3. Modalités de financement par la Caisse des dépôts du programme de travail	36
--	----

Article 10 : (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration	36
---	-----------

Article 11 : Durée du protocole de préfiguration	36
---	-----------

Article 12 : Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'Anru	37
---	-----------

Article 13 : Articulation avec la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	37
---	-----------

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	37
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics destinées aux opérations du protocole	38
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	38
13.4. Contrôle et audits	39
13.5. Conséquences du non-respect des engagements	40
13.6. Clause de renégociation du protocole	40
13.7. Traitement des litiges	40
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	40

Annexes	43
----------------	-----------

Préambule

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet est la 4^{ème} agglomération de la région Midi-Pyrénées en nombre d'habitants (près de 80 000). Elle se compose de 16 communes situées à 70 km à l'Est de Toulouse. Instituée depuis le 1er janvier 2000 par arrêté préfectoral du 16 décembre 1999, elle est la première Communauté d'agglomération créée en Midi-Pyrénées. Son périmètre est établi sur les 2 aires urbaines de Castres et de Mazamet.

Des procédures contractuelles en matière de Politique de la ville ont été mises en œuvre sur le territoire de l'agglomération depuis 1994. Des investissements importants ont été engagés sur le volet rénovation urbaine dans le cadre d'une opération de Développement Social de Quartier (1990-1994), de 2 Contrats de ville successifs (1994-1999 et 2000-2006) et du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (2007-2014). Un nouveau Contrat de ville vient d'être signé le 5 novembre 2015.

Par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, 5 quartiers de la Communauté d'agglomération ont été retenus dans la nouvelle géographie prioritaire : 4 à Castres (cf plan en annexe 1) dont celui de Laden Petit Train (cf plan en annexe 2) et 1 à Aussillon. Les villes de Labruguière et de Mazamet ont été placées en veille active.

Les cités de Laden Petit Train se trouvent à l'entrée de la partie urbaine de Castres sur la route de Toulouse, au sud-est de la ville. Le quartier bénéficie d'une bonne localisation, proche du centre-ville, et d'une bonne desserte en équipements et en transports en commun. Toutefois, il est le plus pauvre de tous les quartiers prioritaires du Contrat de ville.

Au vu de dysfonctionnements importants (vacance, aggravation de la paupérisation, espaces publics sans véritable destination, stigmatisation), Laden Petit Train a été retenu dans la liste des sites des projets d'intérêt régional au titre de l'Anru et inscrits dans le volet territorial du Contrat de Plan Etat Région (CPER).

Ce protocole de préfiguration est annexé au contrat de ville, élaboré à partir d'un diagnostic partagé qui reprend les bilans des différents dispositifs mis en œuvre (opérations de renouvellement urbain, démarches de Gestion Urbaine de Proximité, Plan Local d'Insertion pour l'Emploi, Programmes de Réussite Educative, Atelier Santé Ville, Contrats, l'un Local et l'autre Intercommunal de Prévention de la Délinquance), complété d'un diagnostic par quartier.

Six groupes de travail ont été réunis pour évoquer avec les différents partenaires du contrat de ville, les éléments de constat, les atouts et les faiblesses des quartiers. Ils ont permis d'identifier les enjeux suivants en matière :

- d'éducation, l'importance de renforcer les objectifs concernant la parentalité, la mixité sociale et mixité de genre (filles/garçons), le travail partenarial avec l'Education nationale
- de lien social intergénérationnel et familles, le nécessaire renforcement de la vie associative dans les quartiers pour répondre à une mobilisation de plus en plus difficile des habitants, au repli communautaire, au vieillissement des populations des quartiers
- de santé, l'intérêt à porter à une meilleure hygiène alimentaire, hygiène de vie, à répondre à la souffrance psycho sociale récurrente chez les jeunes en particulier, à lutter contre les conduites addictives, à poursuivre la coordination entre le social et le médicosocial afin d'éviter les ruptures de parcours et favoriser l'accès aux soins
- de cadre de vie et tranquillité publique, la nécessité d'améliorer la sécurité des habitants dans les quartiers, de développer des actions de médiation avec la population, de rendre plus visible la présence des services de sécurité publique notamment la nuit, de maintenir les commerces et services existants voire les développer, de promouvoir le service civique pour les jeunes au bénéfice des associations intervenant dans les quartiers prioritaires.
- de renouvellement urbain et mobilité/transports, la poursuite des investissements déjà engagés (La Falgalarié, Lameilhé, Lardailié, les Jésuites,...) et le lancement du programme de renouvellement urbain sur le quartier de Laden Petit Train, avec l'objectif de redonner de l'attractivité au patrimoine HLM vieillissant, d'attirer de nouveaux demandeurs (notamment une population d'actifs), d'offrir de nouveaux produits en direction des seniors et des étudiants, de conduire une charte d'engagements sur la qualité de service aux habitants (exonération de 30% de TFPB), d'intervenir sur la mixité sociale (élargissement de la taxe à 5,5% pour l'accession à la propriété dans un rayon de 300 mètres autour des quartiers), de mettre en place la conférence intercommunale du logement et d'ouvrir des maisons de projet sur les quartiers prioritaires en cours de renouvellement urbain
- de développement de l'activité économique et de l'emploi poursuivre les suivis de parcours (alphabétisation, mobilité, chantiers d'insertion) et les clauses sociales dans les marchés publics, en matière d'accompagnement individualisé, faire appel aux institutions chargées de mettre en place (Mission locale, Pôle emploi et Département) les dispositifs de droit commun pour apporter une meilleure lisibilité aux demandeurs d'emploi et développer de nouvelles mesures (circulaire du 25 mars 2015), mieux identifier les demandeurs d'emplois volontaires par des actions en pieds d'immeubles,

avoir une approche circonstanciée des projets à construire par rapport aux marchés émergents

Les principaux objectifs stratégiques et opérationnels qui ont découlé de ces enjeux ont été définis par piliers :

pilier "cohésion sociale" :

- Éducation
 - *soutenir la parentalité*
 - *favoriser égalité des chances et mixité*
- Lien social intergénérationnel et familles
 - *renforcer la vie associative dans les quartiers*
 - *favoriser l'intégration et la citoyenneté*
- santé
 - *contribuer à une meilleure hygiène de vie et à l'équilibre alimentaire*
 - *développer l'accès aux droits.*
 - *lutter contre les conduites addictives*
 - *lutter contre la souffrance psycho-sociale.*

pilier "cadre de vie-renouvellement urbain":

- tranquillité publique
 - *améliorer la sécurité des habitants*
 - *améliorer le cadre de vie et revaloriser l'image des quartiers*
- renouvellement urbain et mobilité
 - *transformer le cadre urbain des quartiers*
 - *désenclaver les quartiers*

pilier "développement de l'activité économique et emploi" :

- tendre vers une réduction du taux de chômage dans les quartiers prioritaires
- mobiliser les acteurs du développement économique

Le présent document est complété par un dossier de présentation qui reprend des éléments de diagnostic sur l'habitat, les caractéristiques sociodémographiques et le fonctionnement urbain du quartier en s'appuyant sur le recensement INSEE 2011, ou sur les dernières statistiques fournies par l'Office Public de l'Habitat de Castres. Ces informations n'étant pas toujours établies au même moment, quelques différences peuvent apparaître dans les totaux, sans toutefois remettre en cause les constats qui en découlent.

Ce protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité de pilotage du 10 novembre 2015.

Article 1 : Quartier d'intervention : Laden Petit Train

Le présent protocole de préfiguration concerne le quartier d'intérêt régional (quartiers prioritaires de la politique de la ville non inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003) de Laden Petit Train.

Le parc locatif de la Communauté d'agglomération se concentre principalement sur les 2 pôles urbains que sont Castres et Mazamet/Aussillon. Le marché local est détendu et la pression locative faible. Il en résulte une stigmatisation de certaines cités HLM construites dans les années 60. Malgré le lancement d'une opération de Développement Social des Quartiers en 1990, les logements de Laden Petit Train qui ne dépendent que d'un seul bailleur, l'Office Public de l'Habitat de Castres, restent très marqués par un fort taux de vacance, de nombreux impayés, et des revenus médians les plus faibles de Castres. Les élus, les services de l'Etat s'accordent pour désigner ce quartier, classé parmi les quartiers prioritaires du nouveau contrat de ville, comme celui présentant les dysfonctionnements urbains les plus préoccupants.

Le secteur qui fait l'objet du présent protocole est situé sur la route de Toulouse face à la future gare multimodale. Il vit replié sur lui-même. En effet, la longue barre qui longe l'avenue Albert 1^{er} crée une barrière visuelle et bien réelle en matière de circulation automobile. Son image négative repose sur une importante concentration de grands logements, une proportion de jeunes sans emploi nettement supérieure à la moyenne communale, des actes de délinquance. Pourtant, la présence de services de proximité, d'équipements et de commerces, les terrains non bâtis et les espaces verts sont autant d'atouts pour redynamiser ce quartier.

Une opération de Développement Social de Quartier s'y est déroulée de 1990 à 1994 ; Les cités HLM ont été classées en Zone Urbaine Sensible en 1996, et intégrées en quartier prioritaire de catégorie 1 dans le dernier Contrat Urbain de Cohésion Sociale de la Communauté d'agglomération (2007-2014).

Au-delà des interventions soutenues par l'Anru sur ce quartier, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet interviendra sur les autres quartiers de la politique de la ville de la manière suivante.

Orientations stratégiques	Objectifs opérationnels	Plan d'actions	Partenaires et dispositifs
TRANSFORMER LE CADRE URBAIN DES QUARTIERS	1/ Engager un projet architectural et urbain global 2/ Donner une nouvelle place du quartier dans la ville 3/Réduire la vacance des logements et offrir de nouveaux produits 4/ Attirer de nouvelles populations	1/ Articulation avec le protocole de préfiguration du PRU de Laden pour juin 2015 et la convention pluriannuelle RU annexée au contrat de ville 2/ Poursuivre les travaux de réhabilitation ou de démolition entrepris dans les quartiers prioritaires en veillant à la notion de transition énergétique 3/Gestion de la demande locative avec les bailleurs sociaux 4/Réactualisation du PLH avec la nouvelle géographie prioritaire	Protocole de préfiguration de Laden Petit-Train à Castres classé d'intérêt régional Aussillon-La Falgalarié Castres –Lameilhé, Aillot-Bisséous- Lardailhé, Centre ville Annexe relative à l'articulation de la loi ALUR avec la loi Ville Service Habitat Logement, PLAI du Département, Service Public de l'Emploi Bailleurs sociaux, CDC
DESENCLAVER LES QUARTIERS	1/ Etudier et développer les modes de circulation doux 2/ Maintenir et développer les activités et commerces	1/Développer les pistes cyclables et piétonnes 2/Développer les actions en faveur de la sécurité routière 3/Se rapprocher de la CCI et de la Chambre de Métiers	PDU Gratuité des transports collectifs à l'échelle de l'agglomération Maisons de santé et regroupements des professionnels de santé

Article 2 : Objectifs visés dans le présent protocole de préfiguration

2.1 - Orientations stratégiques du contrat de ville

L'ambition du projet est de transformer le quartier en profondeur de façon à ce qu'il ne soit plus considéré comme relevant de la Politique de la ville, mais plutôt comme une entrée de ville ouverte et plurifonctionnelle. Pour ce faire, les leviers privilégiés consistent à équilibrer les proportions logements publics, logements privés, valoriser les activités économiques du quartier et en attirer de nouvelles, revoir l'environnement immédiat de la gare multimodale et par conséquent, les circulations, les espaces extérieurs.

En fonction des résultats des différentes études menées dans le cadre de ce protocole, la vocation du secteur dans les 15 ans à venir, qui pourrait être celle d'un petit quartier d'innovation tertiaire, sera à conforter.

2.2 - Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Toutes ces démarches s'inscriront dans un souci de développement urbain durable. L'arrêté du 15 septembre 2014 portant approbation du règlement général de l'Anru relatif au programme national de renouvellement urbain en vue de la signature par l'Anru des Contrats de Ville et des protocoles de préfiguration des projets liste certains objectifs incontournables développés ci-dessous :

- Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier à son environnement aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures.

2.2.1. Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier à son environnement aux fonctions urbaines visées

Les cités de Laden Petit Train souffrent d'un manque d'attractivité que les actions de la politique de la ville n'ont pas réussi à enrayer. La dégradation des espaces publics et des bâtiments, déjà marqué par un effet quartier du aux barres, tours et sentiment d'enfermement qui le caractérise, ne font qu'accentuer cet état de fait.

Pour modifier la perception de ce quartier, il faut réfléchir à des interventions lourdes sur les bâtis et favoriser l'accueil de nouvelles catégories de populations.

Pour cela il est nécessaire de

- Désenclaver le quartier et clarifier les espaces publics
- Redonner de l'attractivité au quartier
- Améliorer le confort et les équipements des logements
- Créer de la mixité

La réorganisation des espaces publics et les démolitions en conséquence permettront la mise à disposition de terrains constructibles à Laden et à Petit Train.

Elles sont donc inévitables pour des projets de reconstruction de logements adaptés à la demande sur un marché déjà détendu.

Il est envisagé dans le cadre de la pré-programmation et compte tenu d'études antérieures, la démolition d'une centaine de logements sur le secteur du Petit Train et d'une cinquantaine sur Laden. Ces estimations devront être confirmées ou infirmées par l'étude mentionnée dans le chapitre suivant.

Les démolitions du Petit Train doivent permettre de lutter contre la vacance des logements (au 31.12.2014, il y avait 98 logements vacants), de casser l'effet de barres sur l'Avenue Albert 1^{er} (7 cages d'escaliers), la rue du Petit train (5 cages d'escaliers) et la rue Baptiste Marcet (6 cages d'escaliers)

Les démolitions de Laden pourraient entraîner la construction de maisons individuelles pour de l'accession à la propriété.

L'Office Public de l'Habitat de Castres, unique bailleur présent à ce jour sur le quartier, recense pour l'ensemble de son parc une progression du nombre de demandes des plus de 60 ans (de 11% en 2010 à 13% en 2014). Il doit, en outre, faire face à un nombre croissant de demandes de logements plus fonctionnels et adaptables voir adaptés. Il signale par ailleurs, une demande constante de logements étudiants qu'il ne peut satisfaire.

La restructuration d'une quarantaine de logements en une soixantaine de logements adaptés pour moitié à des logements étudiants et pour moitié à des logements seniors répondrait à ce besoin.

La situation privilégiée du site, proche du centre-ville et à proximité de tous moyens de transport, pour certains gratuits, rend la production de logements étudiant et/ ou destinés à des personnes seniors opportune.

L'accession fait partie intégrante des projets de rénovation urbaine comme moyen de diversification de l'habitat et des parcours résidentiels. Des démolitions permettront la construction de petites maisons individuelles en vue de location accession et d'accession à la propriété, faisant le lien entre les maisons des faubourgs et celles des petits lotissements plus récents. Elles conduiront au renouvellement de population recherché. La démolition d'une soixantaine de logements rue Alba la Source

permettrait la construction de pavillons individuels, en vente directe ou en location accession.

La réhabilitation d'une partie de la cité et la modernisation des logements finalisera le changement d'image pour les habitants du quartier et l'attraction pour de nouvelles populations.

La redistribution des logements peut être un moyen d'augmenter le nombre de logements sur certains bâtiments et ainsi d'adapter Petit Train à la demande actuelle de plus petits appartements.

Ce travail de redistribution optimise la taille et le nombre des logements.

Une analyse préalable des conditions de cohabitation entre les patrimoines anciens et les nouvelles opérations de diversification devrait permettre de favoriser la réussite des programmes.

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, il est fondamental que la question de l'équilibre social fasse l'objet d'une attention soutenue. Une stratégie de peuplement et une politique d'attribution ciblée devront être mises en œuvre (cf situation article 7 ci-après et dans le dossier de présentation).

Tableau de synthèse des objectifs poursuivis : ce tableau comme ceux qui suivent sera complété au cours des études lancées par ce protocole et figurera de façon exhaustive dans la convention.

Objectif poursuivi	Indicateur de mesure pressenti de suivi de l'objectif	Mesure initiale	Indication de la cible	Indication horizon temporel pour atteindre la cible
Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier à son environnement aux fonctions urbaines visées	Nbre de logements démolis		100 (Petit train) 50 (Laden) chiffres à valider après études protocole	
	Nbre de logements restructurés		40 (pour création 60 logements)	
	Nbre de logts adaptés créés pour étudiants	0	30	
	Nbre de logts adaptés créés pour seniors	0	30	
	Nbre de logts en accession		A définir/PLH	

2.2.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Le quartier dispose d'une offre diversifiée et qualitative en équipements publics, en services et commerces de proximité. De nombreuses activités se sont implantées le long des principales voies de circulation. La gare et le nouveau pôle intermodal constituent un atout majeur pour attirer de nouveaux services.

Les mots de mixité et de proximité doivent ici prendre tout leur sens en tenant compte des potentialités de l'existant : mixité et proximité entre l'habitat et les lieux de travail ou les commerces, mixité et proximité sociale, diversité des modes de vie. Il convient d'identifier les atouts endogènes et exogènes du quartier afin d'amorcer de nouvelles initiatives, d'accompagner l'installation d'activités tertiaires, de proposer une offre commerciale, de s'inscrire dans une démarche de marketing territorial.

La rénovation urbaine offre l'occasion de s'interroger à la fois sur l'adaptation des locaux destinés à d'autres usages que l'habitat mais aussi sur l'implantation de nouvelles entreprises capables de lier harmonieusement bâti rénové et attractivité.

Par ailleurs, le taux de chômage de 29% illustre la nécessité de consolider le tissu économique du quartier afin que leurs habitants bénéficient comme les autres des dynamiques de développement de l'agglomération. C'est ce défi qu'il faut relever en mobilisant les acteurs, les outils et les moyens pour développer des activités et des emplois.

Une concertation préalable avec les acteurs locaux est nécessaire en vue de définir les caractéristiques intrinsèques qui confèrent au quartier sa vitalité économique et commerciale, pour construire une vision partagée des besoins et des mutations à l'œuvre, et enfin pour identifier des potentialités de développement. Les partenaires économiques que sont les chambres consulaires (CCI et Chambre de Métiers), les associations de commerçants de Castres (CORAC et associations Mélou-Chartreuse), la technopôle, les structures d'aide ou de développement des entreprises (Boutiques de gestion Créer, Initiative Tarn et Tarn Entreprendre) seront associés à la réflexion sur le devenir économique du quartier.

Outre les acteurs économiques présents sur le quartier, les démolitions vont générer un foncier disponible. Une stratégie d'offre d'infrastructures économiques privées ou publiques doit être définie. Elle passe par une attention privilégiée sur l'aspect des bâtiments, car au-delà de simples lieux d'échanges économiques, les activités sont les premiers vecteurs d'identification et de centralité d'un quartier. Une animation et un accompagnement des entreprises doivent être mis en œuvre pour valoriser les atouts, donner une cohérence et un équilibre au renouvellement du quartier.

En définitive, trois volets sont à prendre en compte dans cet objectif de diversification de la mixité fonctionnelle :

- structurer l'offre d'accueil,
- assurer l'accueil et l'accompagnement des activités,
- mettre en place, le cas échéant, un dispositif d'aide à la création d'entreprises en imaginant un système de bonification (abattement sur le montant des loyers par exemple).

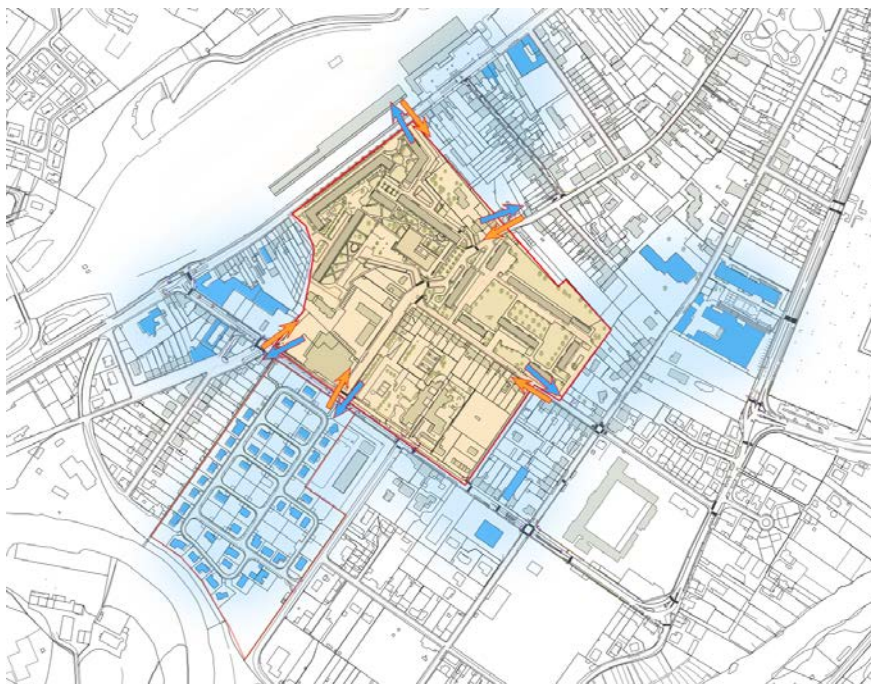
Tableau de synthèse des objectifs poursuivis

Objectif poursuivi	Indicateur de mesure pressenti de suivi de l'objectif
Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Nbre de locaux commerciaux créés
	Nbre d'entreprises installées
	...

2.2.3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

L'avenue Albert 1^{er} constitue un axe de circulation important dont le trafic va s'intensifier avec l'arrivée de l'autoroute. Une réflexion doit être menée pour améliorer l'accessibilité de tous les modes de déplacements (cars, bus, vélo, piéton, voiture) à ce nouvel espace intermodal. Parallèlement, une meilleure lisibilité des itinéraires routiers doit être recherchée à l'intérieur du quartier.

Actuellement, le quartier semble replié sur lui-même. Il est difficile d'y pénétrer en voiture depuis l'avenue Albert 1^{er}. La rue de Laden n'étant par ailleurs accessible que par le Boulevard Pierre Mendès France, il est nécessaire d'effectuer un grand tour pour revenir sur ses pas avant d'atteindre la cité HLM. Le schéma suivant indique cinq points d'entrée. Deux d'entre eux (les plus proches de l'avenue Albert 1^{er}) sont des impasses. Deux autres correspondent à la rue de Laden qui dessine des chicanes pour ralentir la circulation. Reste la rue du camp Moutonnet, en sens interdit à partir de la rue Briguiboul, ce qui supprime toute possibilité de transversalité entre la gare et l'Agout.



Travail réalisé en 2013 par des étudiants en architecture de l'école de Versailles : liens du quartier avec le secteur environnant

Il est nécessaire de fluidifier ces circulations tout en préservant les piétons. Une ouverture piétonne plus attractive donnant sur l'avenue Albert 1^{er} serait souhaitable, le boulevard Pierre Mendès France se prêtant davantage aux déplacements automobiles.

En outre, la ville de Castres dispose d'un nombre important de pistes cyclables mais on constate des discontinuités dans les cheminements doux qui peuvent être pénalisants. Il n'y a pas de zones apaisées (zone 30 ou zone de rencontre) en milieu urbain. Ainsi, l'ancienne voie ferrée entre Castres et Albi est devenue une piste cyclable vraiment intéressante mais elle s'interrompt juste avant la gare.

Les détours qu'impose la trame viaire sont acceptables pour la voiture mais beaucoup moins adéquats pour un parcours piéton ou cycliste. Une circulation douce, ponctuée d'évènements offrirait l'opportunité d'ouvrir le quartier sans pour autant l'exposer dangereusement à des circulations plus intenses et plus rapides. L'impression d'éloignement du centre ville pourrait également en être atténuée.

Tableau de synthèse des objectifs poursuivis

Objectif poursuivi	Indicateur de mesure pressenti de suivi de l'objectif
Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Linéaire pistes cyclables
	Nbr d'arrêts de bus
	Linéaire de voies piétonnes

2.2.4. Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures.

L'Agence de Renouvellement Urbain est particulièrement vigilante à la qualité et à l'ambition des projets proposés et invite les collectivités à s'appuyer sur une démarche de type EcoQuartier notamment sur la commande publique et le traitement des déchets.

Sensible de longue date aux enjeux liés aux changements climatiques, la Communauté d'agglomération a lancé un Plan Climat Energie Territorial en 2011. Ce plan prévoit 45 actions qui s'articulent autour de 5 secteurs d'intervention. Parmi elles, on peut retenir, le développement des e-services au sein de la collectivité (les marchés publics par exemple sont dématérialisés), la sensibilisation du grand public aux différents modes de transport - d'autant que le réseau urbain est gratuit - et à la maîtrise de l'énergie, à la question de l'eau, l'élaboration d'un plan vélo, d'un schéma de développement des énergies renouvelables sur le territoire et une gestion des déchets dont le dispositif est effectif (cf titre 3-4 du rapport de présentation).

Au-delà de cette volonté affirmée, il importe de définir, au moment de la programmation des projets d'aménagement urbains et immobiliers, les usages conférés aux espaces qui garantiront la qualité architecturale du projet global. La qualité de vie se mesure en effet tant du point de vue du logement individuel que des espaces collectifs qui se partagent et se créent.

Plusieurs facteurs sont à prendre en compte pour respecter la démarche éco-quartier.

Les espaces extérieurs s'adapteront avec souplesse aux besoins de chacun et inciteront au mieux vivre ensemble. De nouvelles fonctions sont à développer avec les habitants du quartier (devenir de l'atelier vélo et petit bricolage et d'autres espaces à vocation sociale).

L'implantation de nouvelles activités tertiaires sur ce quartier conduiront à redéfinir les circulations.

Un juste équilibre est à trouver entre les jardins, les aires de jeux, les espaces verts, les circulations douces, l'accès aux immeubles, au stationnement, à des services comme les locaux pour les poussettes, les vélos, les déchets. Les espaces urbains favoriseront les rencontres entre ceux qui habitent sur place et ceux qui travaillent. Une transition doit être étudiée entre l'espace public et l'espace privé bien en amont dans un souci non seulement de diversité des lieux et des activités mais aussi en maîtrisant les risques sanitaires liés à la pollution de l'air, à la circulation et au bruit.

Cette contrainte doit influencer sur la disposition des bâtiments au sein des parcelles : rechercher la géométrie des proximités la plus efficace et la plus respectueuse du bien être de tous. Les questions de voisinage, d'orientation, de vue, d'organisation en divers corps de bâtiment sont déterminantes et seront évoquées au moment de la programmation.

La limitation des besoins en énergie et le développement des énergies renouvelables seront inscrits dans les appels à projet des futurs bâtiments à construire. Une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux de construction, la production d'eau chaude, les systèmes de chauffage.

Les chantiers de travaux seront étudiés de manière à réduire les nuisances :

- vis-à-vis du personnel de chantier, des riverains et des usagers de la voie publique. Différentes zones de chantier seront identifiées : stationnements, aires de livraison et de stockage, aire de manœuvre des grues, de tri, de stockage des déchets.
- en ce qui concerne les ressources naturelles, et l'impact du chantier sur l'environnement. Par exemple, lors des terrassements généraux pour la construction des nouveaux bâtiments, les déblais occasionnés seront réutilisés notamment pour la voirie.

Les chantiers de rénovation urbaine ont un impact bénéfique pour les populations locales en termes d'accès à l'emploi. Par délibération du 8 décembre 2008, la Communauté d'agglomération a approuvé le principe d'introduction des clauses d'insertion sociale dans ses marchés publics. Ces clauses, liant l'exécution de certains marchés de travaux ou de services à une action de lutte contre le chômage et pour l'insertion professionnelle, favorisent le développement d'activités au bénéfice de personnes en parcours d'insertion. Elles permettent également d'orienter les demandeurs d'emploi vers des secteurs d'activité en recherche de compétences.

L'introduction de ces clauses répond à plusieurs préoccupations :

- favoriser le rapprochement qui doit s'opérer entre les structures d'insertion par l'activité économique et les entreprises du secteur privé,

- utiliser la commande publique comme le prolongement d'actions politiques et donc d'insertion professionnelle et sociale.

Les dispositions du Code des Marchés Publics utilisables sont listées dans l'article 13.

Après le chantier, les locataires seront invités à contribuer à leur tour aux économies d'énergie. Des réunions d'informations sur la gestion de l'eau et les économies d'énergie, ...etc permettront de sensibiliser les riverains au développement durable.

En matière de Gestion Urbaine de Proximité, un groupe de partenaires sera constitué pour bâtir une stratégie et des interventions concertées. Il déclinera des objectifs généraux puis opérationnels ainsi qu'un programme d'actions en suivant les étapes suivantes :

- Elaboration d'un diagnostic,
- Définition d'une convention de partenariat.
- Mise en place d'indicateurs d'évaluation pour assurer un suivi régulier.

Cette démarche aboutira à la signature d'une convention de gestion urbaine de proximité définissant les engagements des partenaires et les moyens mis en œuvre par chacun dans des domaines précis.

Dans le cadre du contrat de ville, le dialogue, la parole entre les habitants, et avec les acteurs locaux institutionnels et associatifs seront au cœur des préoccupations de tous.

Objectif poursuivi	Indicateur de mesure pressenti de suivi de l'objectif
Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures.	Nb de marchés incluant des clauses d'insertion
	Nb de dégradations, d'incivilités...

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

Lors du comité de pilotage du 10 novembre 2015, l'Anru a indiqué les points de vigilance suivants qui devront être approfondis lors des études menées dans le cadre du protocole :

- Identifier une vocation claire du quartier à terme,
- Approfondir les synergies entre la rénovation urbaine et la création de la gare multimodale,
- Agir en profondeur sur le bâti,
- Adapter l'effort de reconstruction au regard des besoins de l'agglomération,
- Organiser le relogement des ménages dans le cadre des orientations de la conférence intercommunale du logement : convention d'équilibre territorial à élaborer pendant la durée du protocole,
- Construire les modalités de concertation avec les habitants : garantie de réussite.

La délégation territoriale de l'ANRU a validé le programme d'études présenté tout en précisant les points suivants :

- Veiller à travailler à la bonne échelle spatiale (intégrer selon les cas le quartier de la gare, le centre-ville, l'Agout...)
- Identifier une équipe locale de suivi du projet adaptée : liens avec le contrat de ville, EPFL, service urbanisme...

Par ailleurs, la délégation territoriale de l'ANRU met l'accent sur la qualité du travail partenarial qui doit être soutenu dès le démarrage. L'élaboration des cahiers des charges doit notamment associer tous les acteurs concernés.

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

Une réflexion partenariale sur l'accompagnement des changements induits par le projet ANRU doit être engagée dès le départ afin de fixer d'un commun accord les grandes lignes de l'opération. Trois axes méritent d'être approfondis en concertation entre les 3 acteurs essentiels que constituent la ville de Castres, l'Office public de l'Habitat et la Communauté d'agglomération. Ils donneront lieu à trois études distinctes qui permettront de mieux définir le projet qui fera l'objet de la convention avec l'Anru. La définition d'un projet global constituera une première phase opérationnelle qui sera suivie par deux études complémentaires qui peuvent être menées concomitamment.

4.1. Structuration urbaine - Fonctionnement urbain – Circulation -

Des décisions stratégiques doivent être prises en amont des études menées sur le volet patrimonial HLM et le développement économique. De ces choix découleront les enjeux qui guideront le nouveau rôle assigné à ce territoire urbain dans la ville. Une première étude globale prenant en compte les configurations existantes et leurs possibles agencements sera co-conduite par la Communauté d'agglomération et la ville de Castres.

A l'entrée ouest de la ville, le quartier de la gare est un espace stratégique. Au débouché de la route de Toulouse, des lignes SNCF et de la future autoroute, il offre un potentiel d'échanges important entre les différents modes de déplacement, un lieu d'articulation vers lequel tous les moyens de transport convergent : la marche, les deux roues, les transports en commun, le train, les taxis,...

Aujourd'hui, le développement de cet espace est limité par son environnement (habitat urbain dense, friches industrielles). Dans un contexte de renouvellement urbain, la gare constitue ici un équipement central et structurant, un lieu de promotion de tout le territoire illustrant la connexion entre les communes de l'agglomération. En vis-à-vis, la barre de l'avenue Albert 1^{er} représente un écran impénétrable de logements sociaux pour l'instant peu valorisant. Ce mélange de fréquentations et d'usages est susceptible de démultiplier les opportunités commerciales et d'assurer une fréquentation constante de l'espace public. Ainsi, le réaménagement de cette zone impactera l'ensemble du tissu environnant.

La refonte du quartier gare s'intègre donc dans une réflexion d'urbanisme à l'échelle communale voire intercommunale, associant la création d'un véritable pôle urbain faisant l'objet d'une rénovation profonde (volet logement et économique), la transformation de l'entrée de ville, l'accessibilité à l'intérieur du quartier.

Selon la façon dont l'espace s'organise autour d'une hiérarchie d'avenues, boulevards, places, rues, impasses qui définissent des lignes de force, quelle importance souhaite-t-on donner à ce quartier ?

Le traitement des circulations urbaines doit tenir compte de deux échelles de perception :

- l'échelle de la commune qui souhaite que cette entrée de ville soit mise en valeur de façon significative,
- l'échelle du quartier dont l'objectif principal est une meilleure lisibilité.

Bien plus que de répondre à des besoins purement fonctionnels, il s'agit de réfléchir à l'occupation du domaine public et privé et à son rôle essentiel d'échanges, de rencontres, de loisirs, de mixité économique et sociale sachant que les espaces non bâtis, très étendus au pied des logements HLM, appartiennent à la ville.

Le cas échéant, l'étude peut s'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier de Castres Mazamet, opérationnel depuis 2011 dans le périmètre de la Communauté d'agglomération. Il a pour vocation d'assurer le portage d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement pour l'accueil d'activités économiques ou d'infrastructures, de la mise en œuvre de la politique de la ville dans le cadre fourni par le Programme Local de l'Habitat, de la valorisation d'espaces naturels et agricoles. Il est également destiné à intervenir pour la constitution de réserves foncières à long terme.

A l'intérieur de cette maille urbaine, plusieurs scénarii d'occupation seront proposés en variant l'importance à donner à chacun de ces thèmes :

- ✓ aménagements paysagers,
- ✓ démolitions et réhabilitations prévues au regard des enjeux,
- ✓ reconstructions (nombre, typologie, localisation) de logements en fonction de leur statut (intermédiaires locatifs, locatifs sociaux, accessions),
- ✓ bureaux. Cette dernière hypothèse peut s'avérer pertinente compte tenu d'une part, de la faible tension du marché du logement sur le castrais et d'autre part du bon positionnement de ces espaces pour cet usage.

Une attention particulière sera portée à la dimension architecturale du bâti existant et à projeter : étude de volumétrie, traitement des toitures, propositions de diversification et mise en valeur des façades de l'avenue...

Si les liens et l'ouverture du quartier à renforcer se situent bien évidemment côté gare, il convient également de conforter l'ouverture en profondeur du quartier ainsi qu'une liaison avec l'Agout.

4.2. La place de Laden Petit Train et l'impact de sa requalification sur le parc HLM de l'OPH de Castres.

L'opération de renouvellement urbain de la cité de Laden Petit Train aura un impact sur l'ensemble du patrimoine HLM de Castres. Elle est par conséquent directement liée à la stratégie patrimoniale de l'Office qui sera maître d'ouvrage d'une étude spécifique sur le logement social.

La lutte contre la vacance, le taux de rotation, la capacité de réponse à la demande actuelle et future, sont autant de facteurs à prendre en compte dans cette opération afin de démolir et reconstruire sans déstabiliser l'offre existante.

L'OPH, dans le cadre de ce protocole, propose en 1^{ère} hypothèse, la démolition d'un bon tiers des logements dont une centaine sur la cité du Petit Train et un peu moins sur Laden. Cette éventualité est à confronter à la réalité de l'OPH aujourd'hui et aux évolutions qui sont intervenues depuis l'adoption du PSP. Une analyse multicritère de la situation et du potentiel de chaque segment du parc au sein de l'ensemble du patrimoine HLM doit permettre de confirmer ou d'infirmer cette proposition.

La stratégie patrimoniale sera réactualisée à l'aune de cette opération. Une démarche globale questionnant les volets financiers, organisationnels et de gestion, sans oublier la dimension sociale permettra d'aider conjointement l'Office et la ville de Castres à définir leurs attentes futures (accessibilité, typologie,...), les arbitrages patrimoniaux (démolition, vente,...) et les coûts associés.

Il conviendra de mener cette analyse en prenant en compte les données du contrat de ville, les différents documents validés (PLH, CUS) et les objectifs liés à l'article 55 de la loi SRU. Les réflexions qui seront engagées en 2016 sur la conférence intercommunale du logement en cours de création et la convention de mixité sociale qui sera élaborée durant la phase protocole viendront également alimenter la stratégie qui sera définie dans le cadre du projet ANRU.

Par ailleurs, il faudra également intégrer le volet réhabilitation des logements ainsi que les relogements du projet ANRU consécutifs des démolitions réalisées, ces derniers devant s'intégrer dans un parcours positif des habitants en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la ville. Les démolitions entraîneront de fait une réflexion sur les reconstructions, leur implantation, le type des logements à remettre sur le marché...

Cette démarche devra être menée en lien étroit avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Castres, l'attractivité de l'offre de logements locatifs sociaux étant directement liée à l'offre globale de logements sur la ville.

4.3. Développement économique et création d'un pôle d'activités

Cette opération de renouvellement urbain, qui n'a pas de vocation économique et commerciale directe, doit contribuer à affirmer une volonté de diversification et de cohésion sociale. La rénovation urbaine doit être pensée comme un levier de changement : l'enjeu est aussi de considérer le quartier comme un territoire d'opportunité au sein de la stratégie économique de la Communauté d'agglomération.

L'expérience acquise au cours des 10 dernières années de Programme National de Rénovation Urbaine souligne la nécessité de l'implication de tous les acteurs dans une approche économique intégrée comme gage de réussite et de pérennité des projets. Cette étude sera engagée sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération, qui a pour compétence obligatoire, le développement économique.

Dès l'amont du projet, l'élaboration d'un diagnostic exhaustif en matière économique et commerciale doit permettre de :

- stabiliser les commerces et les services de proximité présents sur le quartier en analysant leur potentiel et leurs besoins,
- identifier de nouvelles activités et générer des dynamiques entrepreneuriales.

Le diagnostic permettra d'inventorier les forces/faiblesses et les opportunités/menaces ainsi que les moyens humains, techniques et financiers susceptibles d'être mobilisés pour repositionner le quartier dans le bassin d'emploi. La stratégie élaborée sur ce périmètre précis sera replacée dans le contexte intercommunal et envisagée dans son articulation avec les réflexions en cours notamment sur le secteur de Mélou et les programmes mis en œuvre sur le territoire intercommunal.

Un partenariat entre les acteurs du public et du privé sera recherché pour permettre une bonne appropriation et une optimisation des ressources existantes. Ceci peut se traduire par une enquête auprès des entreprises pour connaître les raisons et les conditions de leur implantation à Laden Petit Train, pour évoquer leur développement, les principaux indicateurs de leur activité et leur évolution. Cela peut également passer par la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des acteurs tels que le bailleur social, les chambres consulaires, les associations de commerçants dans le cadre d'une politique d'animation et de communication économique permanente.

Au-delà de ce diagnostic, cette démarche de consolidation économique demandera un effort au long cours pour déployer et soutenir dans le temps un programme d'actions qui portera sur plusieurs dimensions : commerces et activités existantes, implantation de nouvelles activités, effort de désenclavement et d'attractivité,

repositionnement du quartier dans l'offre économique générale, accompagnement et communication adaptés.

Cette étude permettra de travailler la mixité fonctionnelle du projet de renouvellement urbain. Elle sera menée en complémentarité avec le projet de pôle multimodal afin de trouver au mieux les synergies entre les deux projets.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'Anru et celle de l'Anah en tant que de besoin¹. A la demande de l'Anru et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain sont listées dans un calendrier (cf annexe 8) présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision, consultation des co-financeurs,...)

Article 5 : Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Sans objet

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).

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

La participation des habitants est au cœur des priorités de la politique de la ville. Elle constitue une des principales innovations de cette nouvelle contractualisation. Associer les habitants aux actions mises en œuvre est une démarche déjà expérimentée à Castres, à travers l'opération de développement social de Quartier de Laden Petit Train ou de renouvellement urbain de Lameilhé. Mais il s'agit désormais d'aller plus loin que de simples enquêtes au porte à porte, ou des réunions publiques de quartier.

L'objectif est de redéfinir les modes de gouvernance afin d'établir des relations de confiance entre les habitants et les institutions. Le conseil citoyen, prévu par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, fournit un cadre d'échanges qu'il conviendra de développer lors de la définition du projet en procédant par étapes. Conformément à l'article 7 de cette loi, les citoyens ont deux grandes missions : d'une part favoriser l'expression des habitants et des usagers et d'autre part faire émerger et soutenir les initiatives citoyennes. En effet, faire évoluer les pratiques et les mentalités demande du temps, un accompagnement, des outils et notamment des formations. Le travail avec les habitants doit apporter une plus-value et ne surtout pas aboutir à des situations de blocage. Il est important de bien accompagner les équipes de travail pour que les politiques publiques soient au plus près des problématiques rencontrées par les habitants.

A ce jour, il n'existe pas de conseil citoyen à Castres. Une information a été publiée sur le site de la ville de Castres, dans le journal municipal de mi-septembre (Castres magazine) et dans le journal de l'OPH distribué aux locataires fin septembre 2015. Cet appel à candidatures s'est déroulé jusqu'au 17 octobre. Il a été complété par une information auprès des jeunes de la mission locale et d'entretiens directs auprès d'habitants des quartiers. L'objectif est de mettre en place le conseil citoyen courant 2016. Une des premières actions consistera à faire une marche exploratoire du quartier. Il participera ensuite à la mise en œuvre des actions du contrat de ville et à l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Au-delà de la création d'un conseil citoyen, un espace dédié sera ouvert sur le quartier de Laden Petit Train dans les locaux de l'OPH, ancien centre commercial déjà aménagé pour y effectuer des permanences des différents services et associations du quartier. Cette maison de projet constituera un lieu d'information, d'accueil et de médiation ouverte à tous les habitants. Des événements y seront organisés tout au long de l'année pour valoriser les efforts entrepris par la Ville et l'OPH et présenter le renouveau du quartier. Les dépenses afférentes à la maison de projet concerneront la réalisation et la diffusion de documents et supports,

l'organisation d'expositions, le développement d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain en lien avec les habitants.

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

Les dispositions de la loi ALUR obligent les EPCI dotées d'un PLH approuvé à élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations des demandeurs, qui fera l'objet d'une convention spécifique entre la Communauté d'agglomération, les bailleurs, l'Etat et les autres réservataires. Les EPCI compétents en matière d'habitat devront créer une « *conférence intercommunale du logement* » chargée de définir « *les objectifs en matière d'attributions de logements* », de relogement des personnes et les « *modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation* ».

Les principes de la politique intercommunale de la gestion de la demande de logement social, d'information des demandeurs et d'attribution des logements sociaux doivent être définis par :

- d'une part, les orientations proposées par cette conférence intercommunale du logement approuvée par l'EPCI et le Préfet,
- d'autre part, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Cette réforme doit faciliter à l'échelle Communautaire l'accès au logement des ménages. Elle doit rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable.

La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire de la Communauté d'agglomération a été validée par le Conseil de la Communauté d'agglomération du 23 novembre 2015. Elle a ensuite été créée par arrêté préfectoral du 5 février 2016.

Le règlement intérieur a été validé lors de la réunion de la première CIL qui s'est tenue le 16 février 2016. Le plan partenarial de gestion la convention d'équilibre territorial constitueront les premiers travaux de la CIL.

Une des premières missions de la conférence sera d'établir la convention d'équilibre territorial des quartiers prioritaires de la politique de la ville (à Castres, Laden-Petit Train, Aillot-Bisséous, Lameilhé, le centre-ville et à Aussillon, La Falgalarié). Cette convention sera annexée au contrat de ville. Son contenu portera sur la question de la mixité sociale et sur les relogements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine.

Elle définira :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux dont les mutations,
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

L'implication des différents partenaires sur ce projet urbain doit se traduire par une bonne maîtrise des enchaînements successifs des opérations et s'articuler dans une vision prospective partagée.

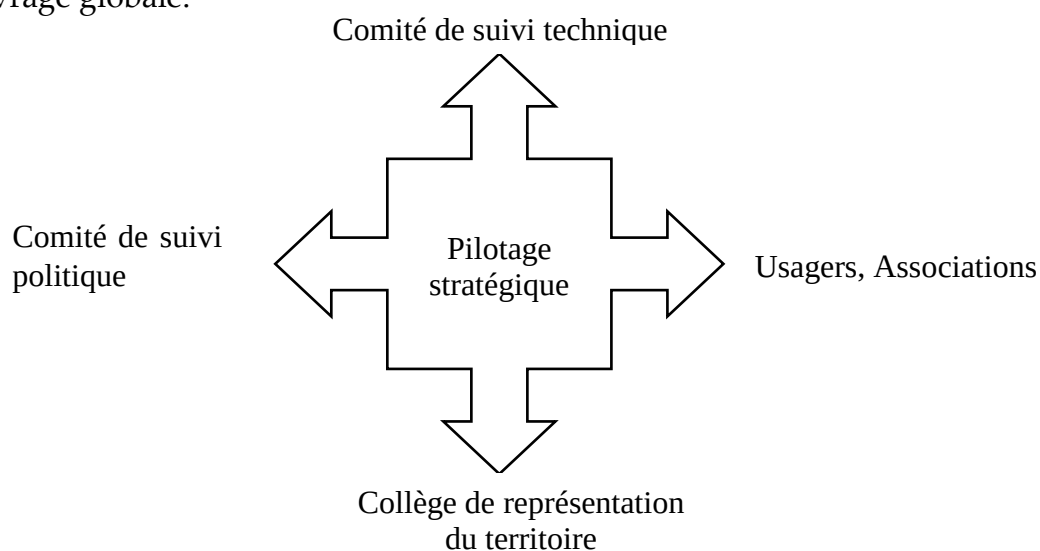
Article 8 : Gouvernance et conduite de projet

Le nombre élevé d'acteurs, la diversité de leurs attentes, la durée du projet, exigent un renforcement des partenariats tout au long de la mise en place du projet de renouvellement urbain.

8.1. Gouvernance

La gouvernance doit s'organiser autour :

- d'un pilotage politique volontariste et permanent,
- d'un pilotage opérationnel intégré urbain, social, économique,
- d'une équipe opérationnelle de personnes détachées des différentes institutions partenaires (une quinzaine maximum),
- d'une mise en cohérence d'outils opérationnels fédérés autour d'une maîtrise d'ouvrage globale.



Plusieurs groupes de travail sont à prévoir et à échelonner dans le temps :

- une organisation en amont : **un comité exécutif réactif et resserré** doit pouvoir se réunir à périodicité fixe et rapprochée surtout au début du processus. Ce comité, piloté par un technicien reconnu et impliqué, comprendra l'OPH, la Ville de Castres, la Communauté d'agglomération, la DDT.
- une instance décisionnelle : **un comité de pilotage** associant les différents corps institutionnels (EPCI, commune, préfecture, ANRU, services de l'Etat, Département, ...) afin de pouvoir avancer ensemble en tenant compte à la fois des orientations politiques locales et nationales et des évolutions réglementaires.
- **des instances de concertation et des partenariats multiples** : les habitants, le conseil citoyen, les associations ont un rôle important à jouer. La décision, qui reste l'apanage du maître d'ouvrage, doit être prise à l'issue d'un processus de discussion. La concertation sera encadrée après avoir bien défini au préalable ce qui est

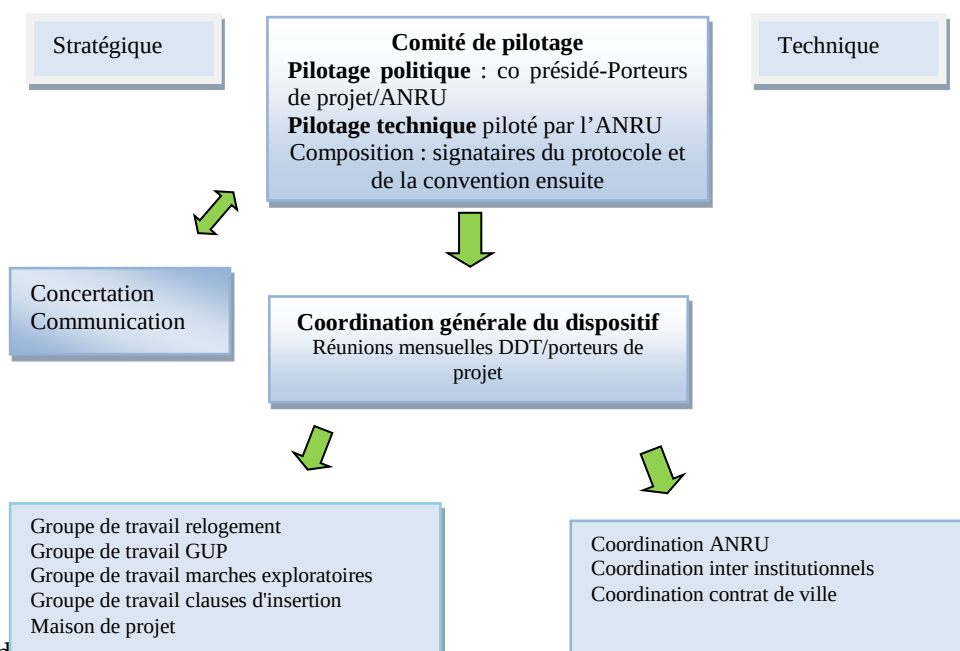
discutable ou ce qui ne l'est pas, les contraintes de la négociation en termes financiers, de compétences, de temps.

Dans le cadre du comité de pilotage, les partenaires chercheront à comparer la situation des quartiers cibles avec les territoires les plus favorisés de l'intercommunalité, notamment en identifiant leurs atouts et à entreprendre une fertilisation croisée en recherchant l'excellence en particulier dans 3 domaines : la qualité environnementale, la ville connectée et la stimulation économique et de l'emploi.

La coordination générale du dispositif sera issue de l'organisation en amont du comité exécutif restreint.

Trois instances seront chargées du suivi de l'opération :

- Politique : comité de pilotage co-piloté par porteurs de projet / ANRU
 - Participants (a minima) : signataires protocole (puis convention ensuite)
 - Fréquence des réunions : se réunit au minimum 1 fois / an
- Technique : revues de projet piloté par le Délégué Territorial de l'Anru
 - Objectifs :
 - ✓ faire le point sur l'avancée des opérations et du calendrier
 - ✓ identifier éventuelles insuffisances ou blocages
 - ✓ suivre le respect des engagements des partenaires
 - Participants : ensemble des signataires du protocole et de la convention pluriannuelle
 - Fréquence des réunions : trimestrielle pendant le protocole et annuelle pendant la convention
- Réunions mensuelles : DDT / porteur de projet pour faire un point sur avancée du projet



8.2. Conduite de projet

Placé sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération, le chef de projet aura pour mission de coordonner les institutions, les partenaires publics et privés mobilisés partiellement sur des thématiques privilégiées tout en maintenant le principe d'une démarche globale en cohérence avec le territoire intercommunal.

Concrètement, une équipe de travail sera constituée autour de :

- la mission "chef de projet" assurée par le Pôle Habitat et Politique de la ville de la Communauté d'agglomération,
- la Ville représentée par le Directeur Général des Services de Castres et en ce qui concerne les réseaux par le Directeur général de la Castraise des eaux
- l'OPH représenté par sa Directrice.

L'élue référent sera le maire de Castres, également Président de la Communauté d'agglomération et de l'OPH.

Certains services seront associés au projet en tant que de besoin (cf tableau de bord des maîtres d'ouvrage et futurs investisseurs privés art 8.3.suivant et organigramme en annexe 4) :

- en interne à Castres et à la CACM : animateur du contrat de ville, service urbanisme, EPF...
- en externe : partenaires privés (CCI, association des architecte et paysagiste conseil de l'Etat)

puis renvoyer au tableau du titre 8.3 ainsi qu'à l'organigramme de l'équipe en annexe.

4

8.3. Tableau de bord : association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

				Acteurs				
	ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS	Ville	HLM	Cacm	Anru	Autres
gestion	Identifier les acteurs, leurs missions et leurs responsabilités	Mettre en place les instances opérationnelles du projet et le suivi	Comité de pilotage	X	X	X	X	CDC, CR, CD
			Maîtrise d'œuvre					
			Equipe technique					
		Organiser la concertation du projet	Réunions publiques	X	X	X		
			Intégrer les associations et les acteurs socio-éducatifs du quartier	X		X		X
investissements	Augmenter la diversité de l'habitat	Améliorer les logements HLM	Etude sur le parc HLM	X	X	X		X
			Remise en état du réseau d'assainissement					
		Démolition/Reconstruction	Méthode de relogement	X	X	X	X	CDC
			Choix des terrains pour reconstruire					
		Démarche type Eco Quartier	Acquisitions ou cessions foncières	X	X	X		
			Choix des terrains en accession à la propriété					
	Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures.	Revoir les espaces extérieurs	Désignation des maîtres d'œuvre	X	X	X	X	
		Revoir le traitement des ordures ménagères et le ramassage des encombrants			X	X		
		Réorganiser les domanialités		X	X			
fonctionnement	Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Intégrer le patrimoine social du quartier dans une logique globale	PLH		X	X	X	
		Mise en place d'une conférence intercommunale du logement	PLH		X	X	X	
	Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	Identifier les problèmes évoqués par la population du quartier	GUP	X	X	X	X	
		Favoriser le développement économique et commercial	Mettre en place un groupe de travail spécifique	X		X		CCI CDC
			Etude en lien avec les acteurs concernés					
		Renforcer la cohésion sociale	Convention cadre du contrat de ville	X	X	X		24 signataires au total

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 au titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

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

L'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'Anru, et mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée de 18 mois sera constituée autour d'un chef de projet dépendant du pôle habitat et politique de la ville de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet représentant un équivalent temps plein.

L'ingénierie sera assurée par un demi équivalent temps plein de chef de projet.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	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
Ingénierie de projet		CACM	86 250 €	50%	43 125 €		Juin 2016	18 mois

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyen 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
Structuration urbaine – fonctionnement urbain		CACM & Ville de Castres	85 000 € HT	40 %	34 000 €		Sept 2016	10 mois
Patrimoine		OPH	50 000 € HT	50 %	25 000 €		Déc. 2016	9 mois
Actions d'animation de la maison de projet		CACM	9 000 € HT	50 %	4 500 €		Déc 2016	9 mois

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.

9.3. 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
Structuration urbaine – fonctionnement urbain		CACM & Ville de Castres	85 000 € HT	10 %	8 500 €		Sept 2016	10 mois
Développement économique et création d'activités		CACM	30 000 € HT	50 %	15 000 €		Déc 2016	9 mois

Article 10 (à 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 avril 2018.

L'ensemble du programme de travail devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole (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 de renouvellement urbain.

Le comité exécutif se réunira autant de fois que nécessaire en fonction de l'état d'avancement des études avec un minimum d'une réunion par trimestre (cf planning en annexe).

L'étude de structuration urbaine se déroulera sur une période de 10 mois répartie comme suit :

- 1 ère phase : 12 semaines – Repérage approfondi
2 comités stratégiques, 1 comité de pilotage
- 2 ème phase : 16 semaines – Proposition de scenarii
3 comités stratégiques, 1 comité de pilotage
- 3 ème phase : 12 semaines – Elaboration stratégie
1 comité stratégique, 1 comité de pilotage

Les 2 autres études seront lancées de façon concomitante 2 à 3 mois après le lancement de l'étude de structuration urbaine lorsque les premières propositions de scenarii auront été esquissées.

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.

Par délibération du 8 décembre 2008, la Communauté d'agglomération a approuvé le principe de l'introduction des clauses sociales d'insertion dans les marchés publics. L'introduction de ces clauses répond à plusieurs préoccupations :

- favoriser le rapprochement qui doit s'opérer entre les structures d'insertion par l'activité économique et les entreprises du secteur privé,
- utiliser la commande publique comme le prolongement d'actions politiques et donc d'insertion professionnelle et sociale.

Plusieurs dispositions du Code des Marchés Publics peuvent être utilisées :

- l'article 10 qui concerne l'allotissement en facilitant l'accès aux marchés publics,
- l'article 14 qui stipule que « les conditions d'exécution du marché ou d'un accord cadre peuvent comporter des éléments à caractère social », (en fonction de règles établies, il faut déterminer un nombre d'heures annuel dédié à l'insertion sur des marchés ciblés - 5 % d'un lot par exemple),
- l'article 15 qui est prévu pour les structures qui accueillent des personnes handicapées,
- l'article 30 qui porte sur l'achat de prestations d'insertion,
- l'article 50 relatif aux variantes qui permettent de laisser aux candidats l'initiative de proposer de favoriser l'insertion,
- l'article 53 qui inclut des critères de performance en matière d'insertion professionnelle des publics en difficulté pour l'attribution d'un marché

Une demande de financement FSE pour la Communauté d'agglomération, concernant la mise en œuvre des clauses sociales sur le territoire, a été établie auprès de la DIRECCTE Midi Pyrénées. Elle est en cours d'instruction. Le cofinancement sera porté par la Communauté d'agglomération.

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 comptable et financier, réserve 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 106 625,00 €, répartis 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 la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 7, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.3. Le financement des opérations par d'autres partenaires

La Communauté d'agglomération, la ville de Castres et l'Office Public de l'Habitat s'engagent à prendre en charge les dépenses afférentes au protocole telles qu'elles figurent dans l'annexe 7 du présent protocole.

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 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.).

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 :

- 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 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.

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.

Fait à Castres, le² / 4 AOUT 2016

Le Préfet du Tarn



Thierry GENTILHOMME

Le Délégué territorial de l'ANRU



Thierry GENTILHOMME
Pour Le Maire de Castres
le 1er adjoint



Brigitte LAQUAIS

Le Directeur Régional de la Caisse
des Dépôts et Consignations



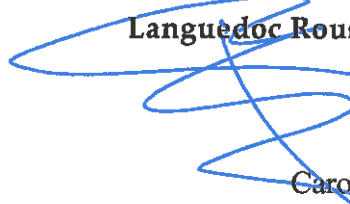
Thierry RAVOT

Le Président de la Communauté
d'agglomération de Castres-Mazamet



Pascal BUGIS

Le Président du Conseil Régional
Languedoc Roussillon Midi-Pyrénées



Carole DELGA

Le Président du Département
du Tarn



Thierry CARCENAC

La Directrice de l'Office Public de l'Habitat
de Castres

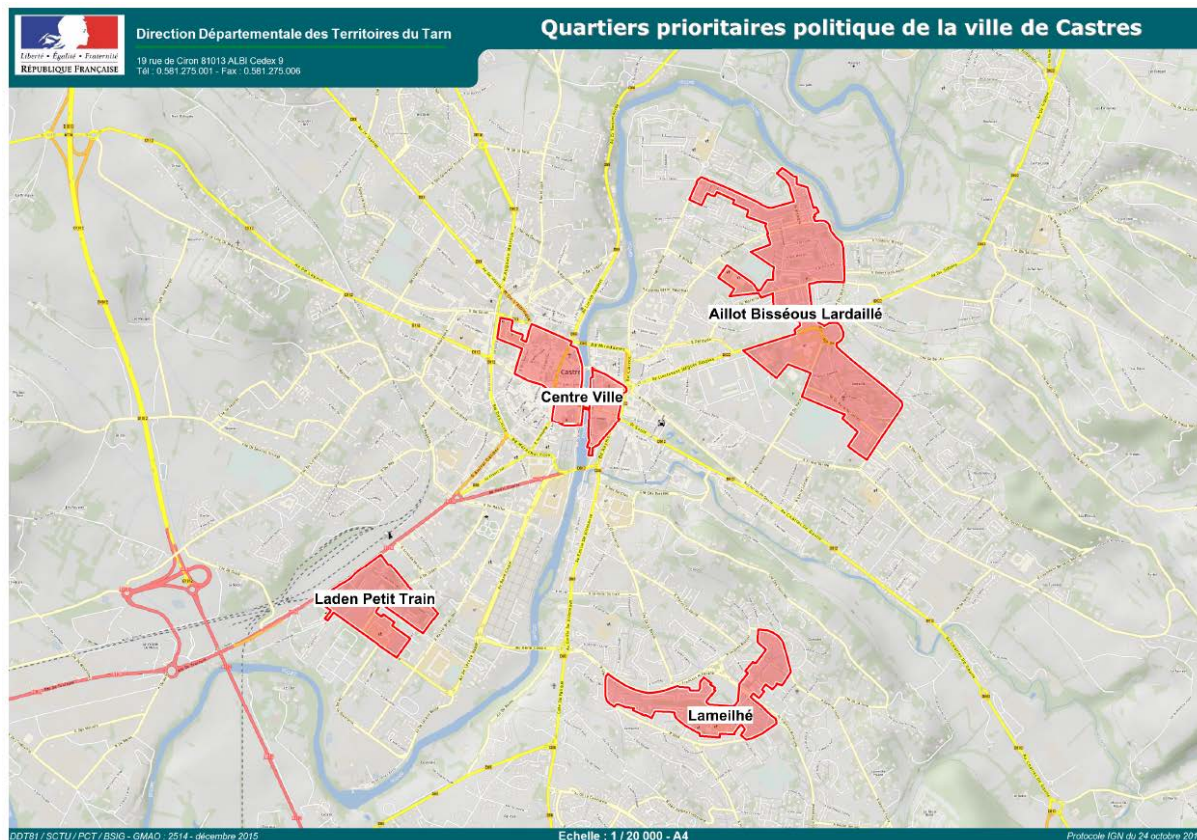


Florence SANS

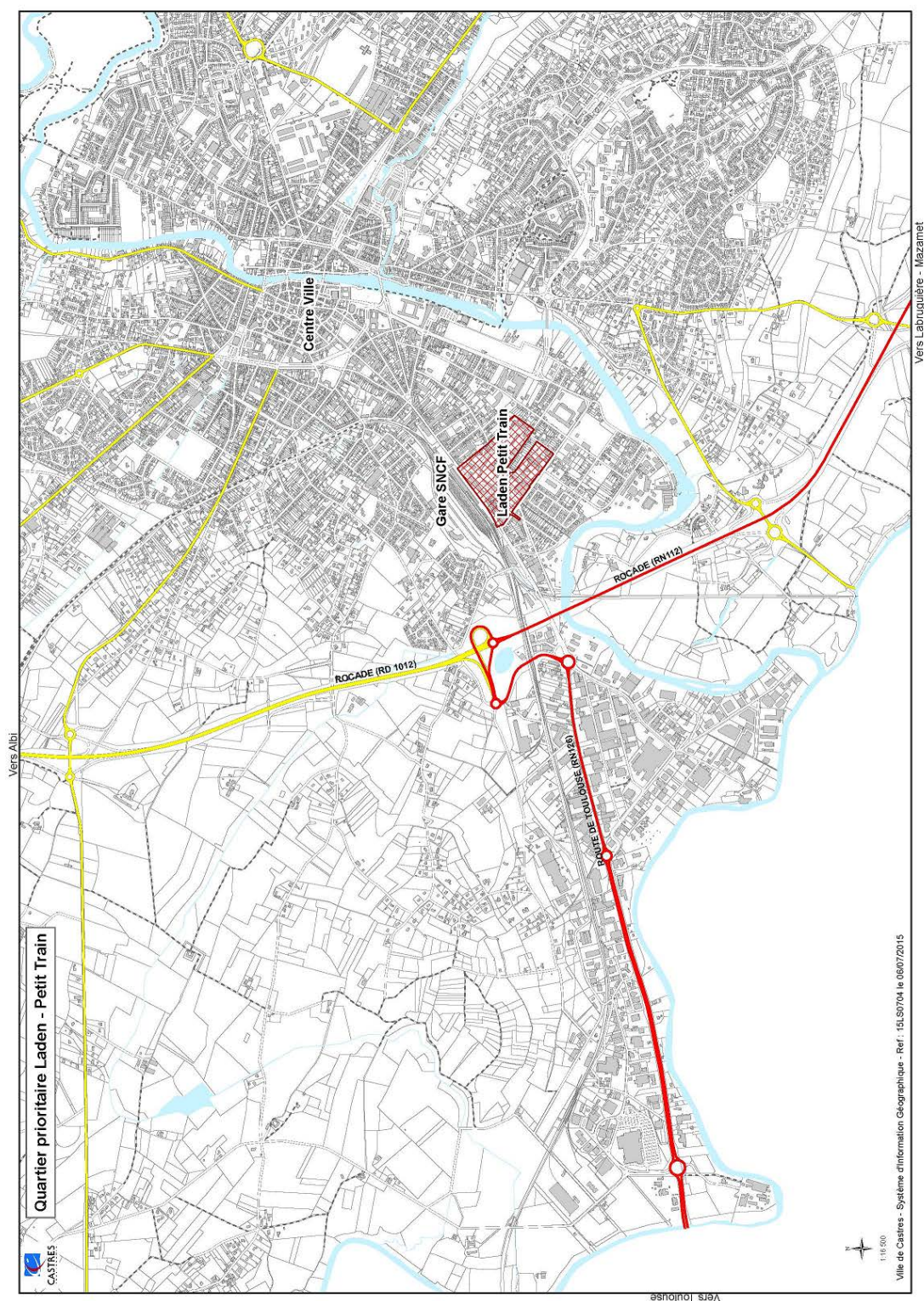
²Apposée par le dernier signataire

ANNEXES

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

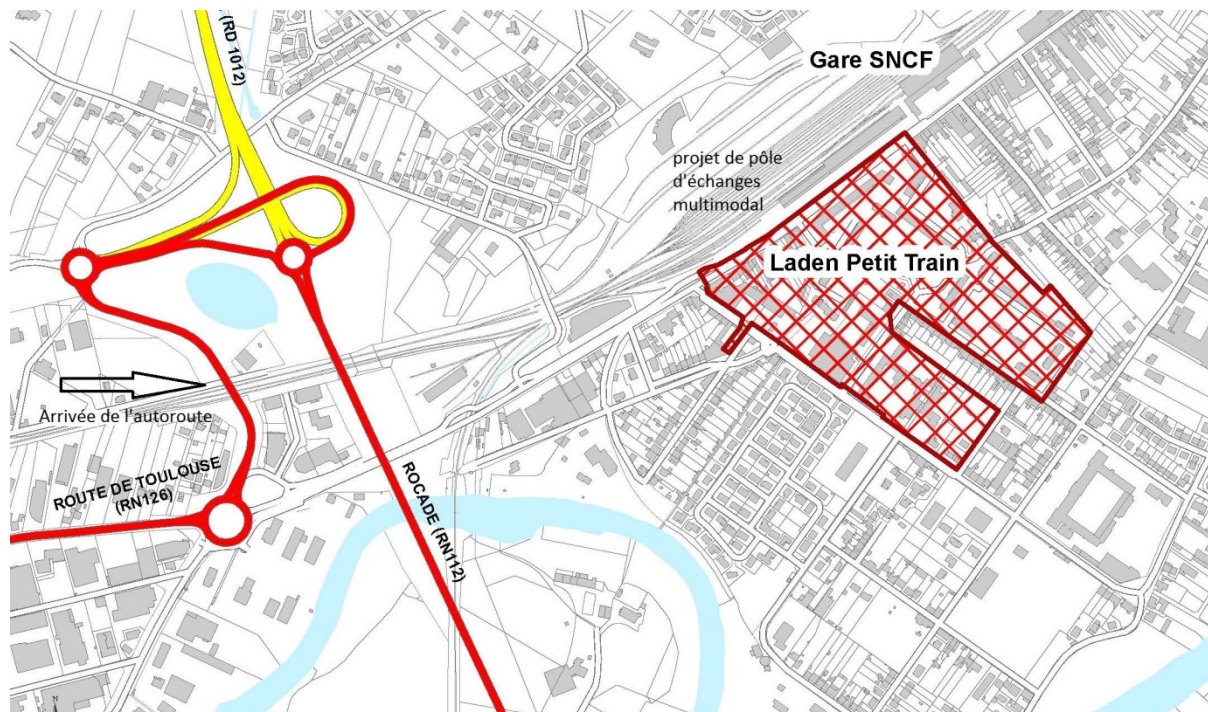


Annexe 2 : Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru

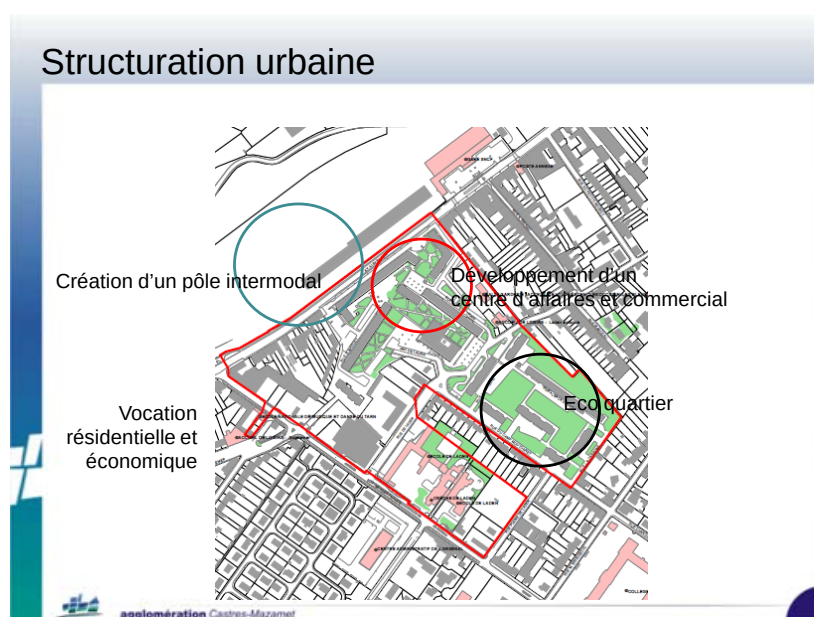


Annexe 3 : plans présentant les premières orientations stratégiques à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement

Plan à l'échelle du quartier dans son environnement



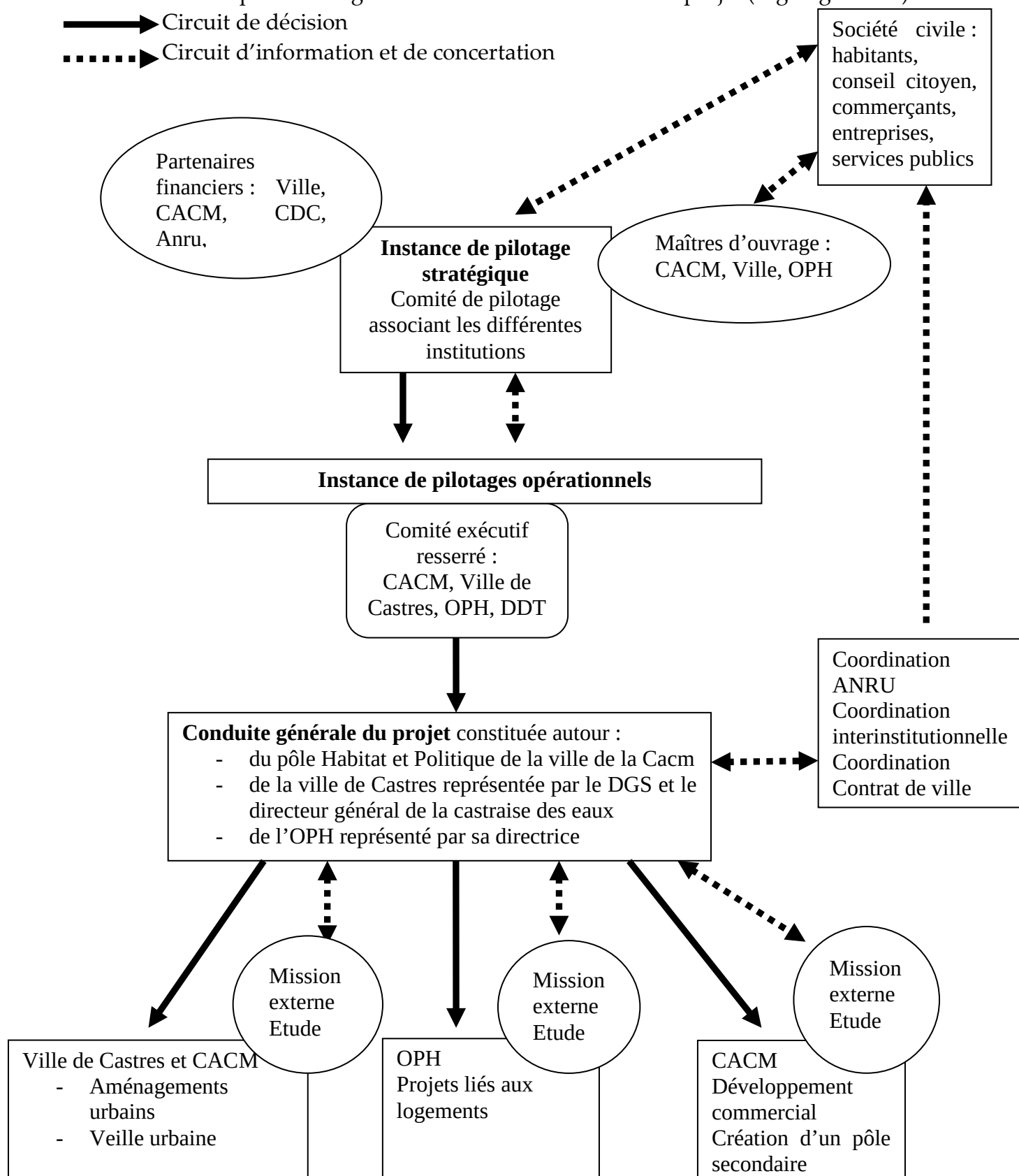
Plan à l'échelle du quartier



Annexe 4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme)

————> Circuit de décision

.....> Circuit d'information et de concertation

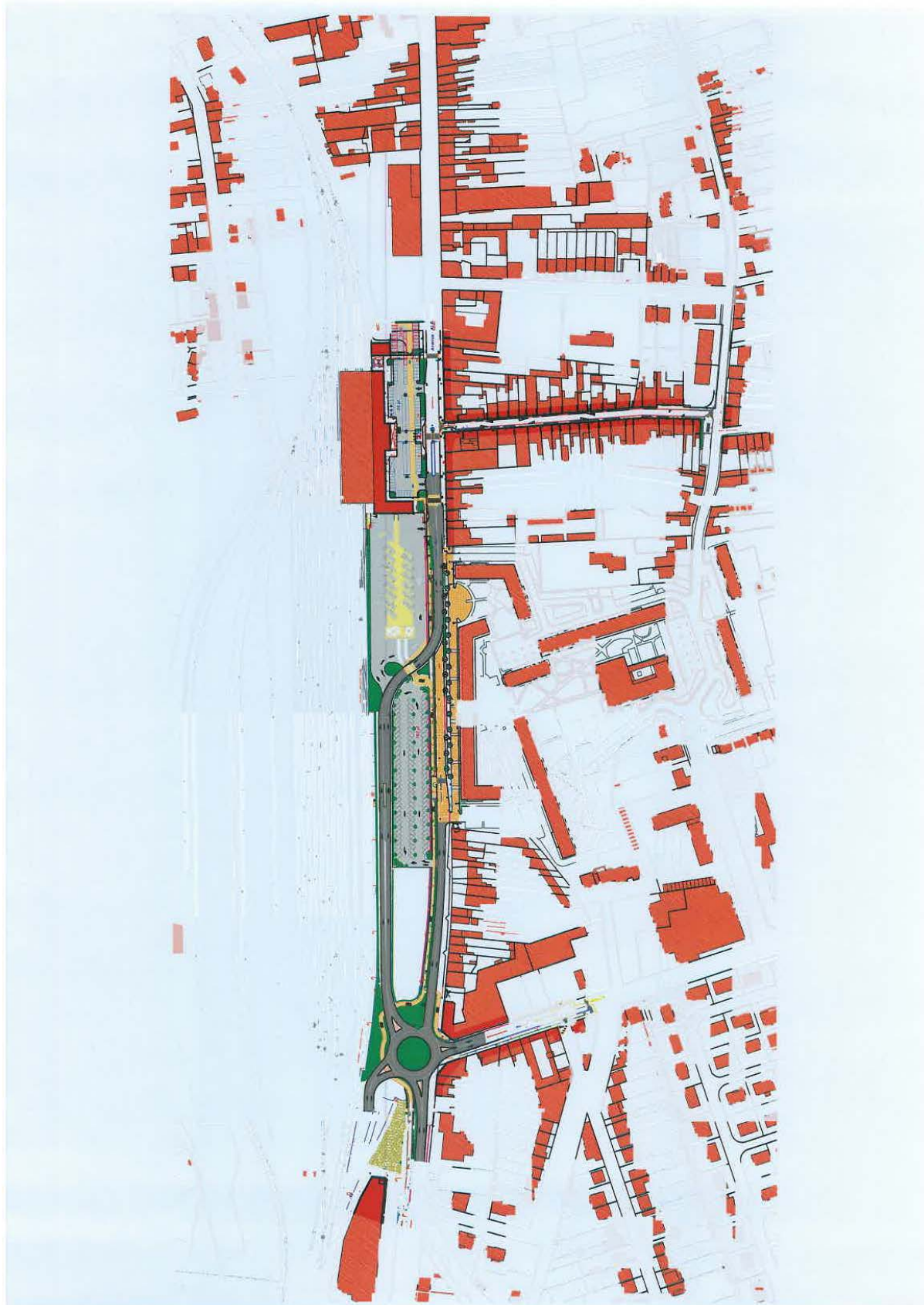


Annexe 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

- 1^{er} Plan Stratégique de Patrimoine - CREPAH – 2002/ 2003 et validé en 2004
Actualisation - PERIGEE – 2009/ 2010 et validé en 2010
- Programme Local de l'Habitat – CODRA – 2009
- SCOT Rapport de présentation - 2011
- 1^{ère} Convention d'Utilité Sociale -SA PERIGEE - 2010, validée en 2011
- Définition de la stratégie foncière du PLH, du diagnostic à la stratégie – CODRA – 2013
- Etude pré-opérationnelle de faisabilité de l'OPAH communautaire de la Communauté d'agglomération – Pôle habitat et Politique de la ville - 2013
- Bilan intermédiaire du PLH – Pôle habitat et Politique de la ville - 2014
- Etude sur la vacance du parc HLM de la Communauté d'agglomération de Castres – Mazamet, diagnostic quantitatif et qualitatif, élaboration d'une stratégie d'intervention – Habitat et Territoires conseil – 2014
- Observatoire annuel de l'habitat – Pôle habitat et Politique de la ville – 2015
- Compte-rendu de la visite de l'architecte et du paysagiste conseils de la DDT – octobre 2015
- Bilans d'activités annuels – OPH de Castres

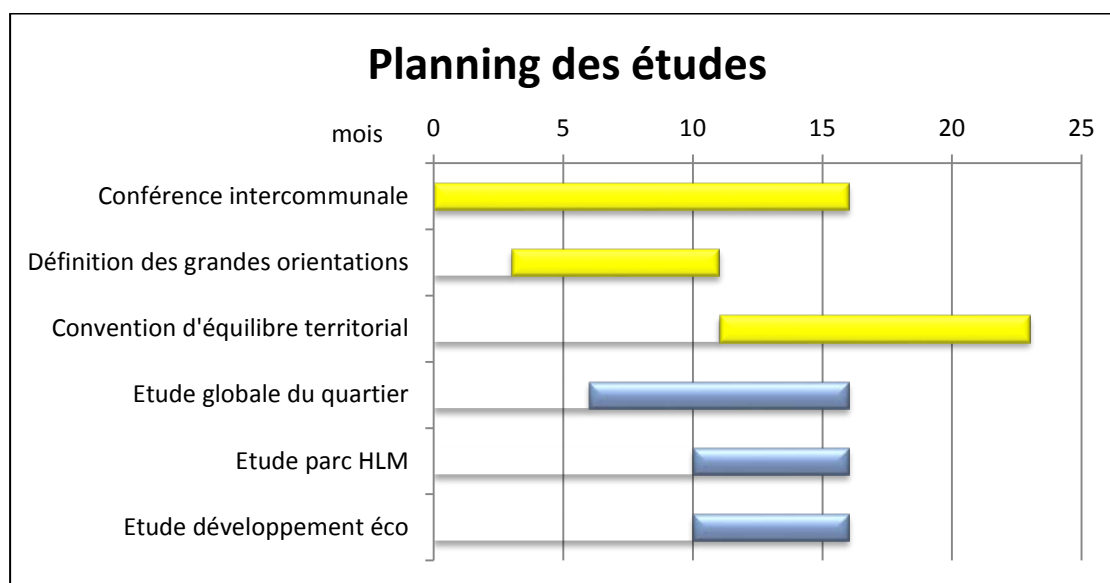
Annexe 6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

Proposition d'aménagement du quartier et de la gare multimodale

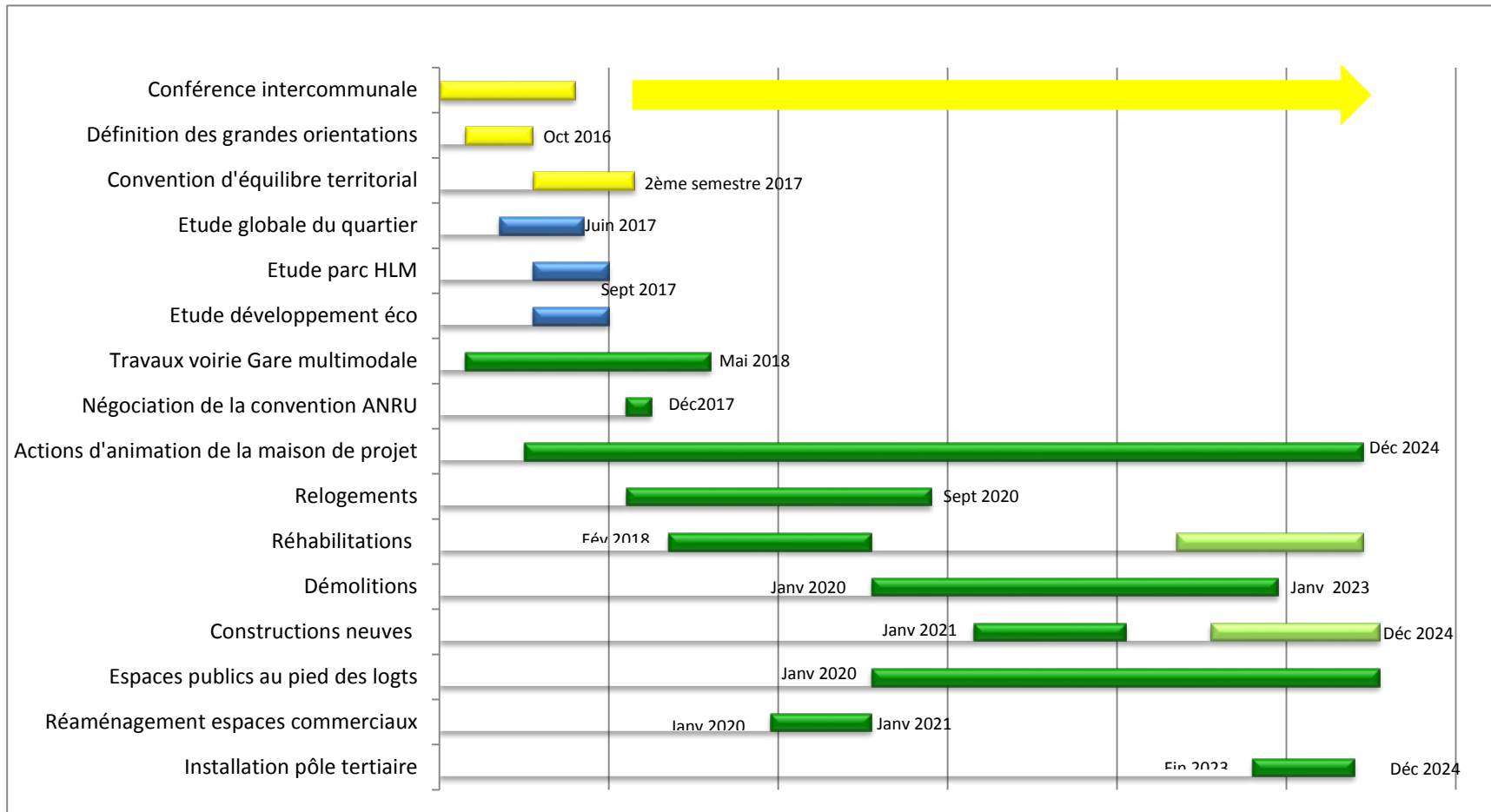


Annexe 7 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf tableau format A3)

Annexe 8 : Planning de réalisation des actions du programme de travail



Annexe 8 : Proposition de planning et ingénierie



CACM

Coordination
Chef de
projet +
Concertation
politique de
la ville +
Assistante
d'études

OPH

Accompagnant
locataires

Chargé
clauses
d'insertion

Annexe 9 : Tableau des financements de l'Anah (cf modèle type fourni par l'Anah) : sans objet

Annexe 10 : Tableau des financements de la CDC

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention HT	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
Structuration urbaine – fonctionnement urbain	CACM	85 000 € HT	10 %	8 500 €	Juin 2016	10 mois
Développement économique et création d'activités	CACM	30 000 € HT	50 %	15 000 €	Déc 2016	9 mois

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestres soit 24 mois.

OFFICE DE L'HABITAT DE CASTRES
* * * * *
Florence SANS