PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LA VILLE DE PERPIGNAN

COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

SOMMAIRE

Table des matières

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE 5

PRÉAMBULE 6

LES DÉFINITIONS 12

Article 1. Quartiers d'intervention 13

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration 22

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration 51

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration 51

Article 5. Opération(s) non financées par l'Anru faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 55

Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration 55

Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration 56

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain 57

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 59

Article 8. Gouvernance et conduite de projet 61

Article 8.1. Gouvernance 61

Article 8.2. Conduite de projet 61

Article 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 64

Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail 64

Article 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain 64

Article 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 65

Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail 67

* suivant l'avis favorable de la DREAL 67

Article 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 67

Article 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires 68

Article 10 (À titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 68

Article 10.1 Opérations financées par l'Anru 68

Article 10.2 Opérations financées par l'Anah 68

Article 11. Durée du protocole de préfiguration 68

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique 68

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration 68

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'Anru 69
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 69
Article 13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 69
Article 13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 69
Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 70
Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru 71
Article 13.5. Contrôle et audits 71
Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements 71
Article 13.7. Modification et renégociation du protocole 72
• Traçabilité et consolidation des modifications apportées 72
Article 13.8. Traitement des litiges 72
Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 73
Article 14. Dispositions diverses 73
Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru 73
Article 14.2 La signalétique des chantiers 73
ANNEXES 75

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU en vigueur,

Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU en vigueur,

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

Il est convenu entre,

- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général,
- L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'agglomération Perpignan Méditerranée, représentée par son président, ci-après nommé le porteur de projet[1],
- La Ville de Perpignan comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 du présent protocole, représentée par son maire,
- L'OPH Perpignan Méditerranée, représenté par son président,
- La Caisse des Dépôts, représentée par son directeur régional,
- L'Agence nationale de l'habitat (Anah[2]), représentée par son directeur général,
-
-

Ce qui suit :

[1] *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (Départements d'Outre-Mer, Communes non inscrites dans un EPCI)*

[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).*

PRÉAMBULE

Le protocole de préfiguration du projet de Perpignan Méditerranée, sur lequel s'engagent les parties, s'appuie sur le dossier, élaboré conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement, en date du 22 juin 2015

Il reprend les principales caractéristiques du dossier ainsi examiné :

Perpignan Méditerranée : Pour une stratégie urbaine et sociale territorialisée visant à réduire les inégalités de ses territoires les plus pauvres

Créée le 1er janvier 2001, Perpignan-Méditerranée compte, depuis 2011, 36 communes et représente près de 60% de la population du département des Pyrénées-Orientales. La constitution de cet EPCI a permis de concentrer les moyens humains, financiers et techniques au service de 260 000 administrés et 20 000 entreprises, sur un territoire de plus de 600 km², soit le 3ème pôle d'emplois de la future grande région, après ceux de Toulouse et Montpellier.
Malgré cette croissance exceptionnelle, Perpignan Méditerranée souhaite assurer un développement durable de son territoire avec comme objectif intrinsèque la lutte contre les inégalités, par un ensemble d'actions ciblées ou indirectes favorisant la cohésion sociale mais aussi territoriale, autour d'un triptyque phare : l'économie, l'habitat et la mobilité. Pour preuve sa démarche exemplaire a été reconnue par un « Agenda 21 local France », tandis qu'un Plan Climat a été élaboré en co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Perpignan.
Par ailleurs, à travers la mise en œuvre de la loi du 24 février 2014 dite « Lamy », la question du « vivre ensemble » doit être posée à l'ensemble de la population de l'Agglomération et les politiques publiques, qu'elles soient de droit commun ou spécifiques doivent être réinterrogées. En effet, les données statistiques convergent pour démontrer que les centres anciens et les quartiers périphériques qui concentrent l'habitat social et les grandes copropriétés sont toujours marqués par la pauvreté. Si cette situation se retrouve sur l'ensemble du territoire communautaire, elle est d'autant plus prégnante dans la Ville-centre que 9 de ses quartiers ont été classés prioritaires au titre de la politique de la ville.
Dans cette optique, et en tant que nouvelle garante de la cohérence entre les politiques structurantes, d'échelle communautaire, et la politique de la ville déclinée dans les quartiers, Perpignan Méditerranée s'est appuyée sur un bilan de son action en faveur des territoires et des populations les plus fragiles pour bâtir un projet de territoire qui soit ambitieux tout en étant fédérateur.

1. Une persistance des phénomènes de paupérisation :

Au cours des 15 dernières années, une importante politique d'investissements, soutenue par l'ANRU et l'ANAH, a permis de remodeler les premières zones urbaines sensibles perpignanaises, et d'agir sur la cohésion urbaine et sociale de la ville et de son agglomération. Par ailleurs, même si le Contrat Urbain de Cohésion Sociale a permis de soutenir des actions innovantes en matière d'insertion, de scolarisation, ou d'accès à la santé, le bilan de ces dispositifs peut paraître mitigé au regard du maintien de la plupart des quartiers impactés par le CUCS au sein des périmètres relevant de la politique de la ville.
Mais ce phénomène s'explique par le choix retenu au niveau national de ne plus tenir compte que du revenu par habitant pour déterminer ces nouveaux zonages. Or notre territoire se singularise par un niveau de précarité parmi les plus élevés de France. En effet les salaires sont souvent faibles et le taux de chômage s'élève à 18%[3], faiblement compensé par des créations d'emplois qui, même si elles sont

3 *INSEE, 2011*

dynamiques, restent insuffisantes pour couvrir le flux constant des nouveaux arrivants. Par ailleurs, les objectifs de diversification des logements et des populations du PNRU 1 ont été mis à mal par plusieurs facteurs : désengagements de certains partenaires, frilosité des investisseurs dans un contexte de crise immobilière, difficultés à répondre au sentiment d'insécurité ou à changer les représentations, concurrence des logements neufs dans des secteurs mieux valorisés, qu'ils soient localisés en périphérie ou dans d'autres quartiers de la ville, persistance des stratégies d'évitement des établissements scolaires,...

Notons également que depuis plusieurs années, Perpignan Méditerranée fait face à un phénomène de perte d'activités économiques au sein de ses cœurs de villes. En effet, la fermeture des commerces et la migration des entreprises vers la couronne périurbaine s'intensifient en parallèle d'un développement de zones d'activités économiques et de zones commerciales de plus en plus étendues. Ces phénomènes sont plus particulièrement visibles dans les quartiers prioritaires de la ville-centre. Aujourd'hui, ils apparaissent en décalage face aux nouvelles attentes des classes moyennes et des entreprises, à savoir des logements de qualité, à proximité immédiate des services et des commerces, le tout avec une desserte efficace par les transports publics et dans un cadre agréable et sécurisé.

A ce constat s'ajoute la difficulté particulière du centre ancien de Perpignan qui, face à l'urbanisme de zones décrit plus haut, voit fragiliser sa position de « Centre-ville » et de cœur d'Agglomération, lieux de rencontre et de toutes les centralités. D'autant qu'il se démarque par la présence historique de la communauté gitane, particulièrement précarisée, faisant du quartier Saint-Jacques l'un des plus pauvres de la métropole. Si l'on ajoute à cette singularité sociale un tissu urbain extrêmement contraignant, qui malgré les nombreux outils développés pour le réhabiliter reste, globalement, en mauvais état, force est de constater que les outils « classiques » du renouvellement urbain, qui s'y sont succédés depuis plusieurs années, sont insuffisants et ne permettent pas de changer en profondeur l'image de ce quartier. Ce Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain doit donc être l'occasion pour les partenaires de concevoir un projet avec une ambition renouvelée à la hauteur de ces enjeux considérables.

2. Perpignan, cœur du 3ème pôle urbain d'une des plus grandes régions françaises :

Jusqu'ici, les stratégies publiques ont globalement privilégié un traitement des effets et non pas des causes, et ce, même si l'approbation du SCOT vient poser les bases d'un aménagement plus équilibré de la Plaine du Roussillon. Si la lutte contre l'habitat indigne et la délinquance ou les actions sociales en faveur de la réussite éducative ont permis de faire avancer certains sujets, elles restent insuffisantes dans le contexte actuel de crise économique et sociale.
Il devient donc urgent de relier entre eux les quartiers périphériques et les centres anciens autour d'un destin commun et d'une mixité retrouvée, mais aussi d'ouvrir la Ville-centre sur les villes riveraines qui constituent la couronne urbaine de Perpignan. Ensembles elles forment désormais le « Cœur d'Agglomération » .

C'est bien là tout l'enjeu de la démarche d'élaboration du projet de territoire portée par Perpignan Méditerranée dès le mois d'août 2014, qui en sortant de la logique de boîte à outil, au service de ses communes membres, cherche à impulser une nouvelle stratégie intégrée au service d'un territoire, qui s'appuie sur ses compétences, notamment en matière d'aménagement et de développement du territoire et sur les documents cadres que sont le PLH, le PDU, l'Agenda 21 ou le PCET. De cette ambition découle, en particulier, l'organisation de ce projet autour de bassins de vie et de projets structurants. Attractivité, Solidarité, Rayonnement et Innovation sont les 4 axes de ce nouveau projet qui pose comme fil directeur la question du renforcement de l'attractivité du territoire tout en veillant à maintenir et à consolider la solidarité et la cohésion sociale entre les communes et les quartiers.

Pour que Perpignan Méditerranée puisse jouer pleinement son rôle de 3ème pôle urbain de la future grande région avec de plus de 260 000 habitants (et 350 000 pour son aire urbaine), l'agglomération doit pouvoir s'appuyer sur sa Ville-centre qui doit se renouveler, se réinventer pour être la vitrine de tout un territoire.
2.1 Construire une stratégie d'accessibilité et de reconquête du cœur historique de la ville. Dans un contexte de vive concurrence entre les zones pavillonnaires et les cœurs historiques, l'envie de venir en ville, d'y vivre, d'y investir, et d'y consommer, est à susciter. Cette problématique, si elle est vraie pour bon nombre de communes membres de Perpignan Méditerranée, trouve son point d'orgue sur la Ville-centre. Or, c'est une ville qui bénéficie également d'atouts indéniables s'appuyant sur un patrimoine riche, une culture et une identité méditerranéenne fortes. Ce projet, mobilisateur des compétences communautaires et communales, doit également impliquer l'ensemble des partenaires pour restaurer l'attractivité du Centre-ville, qui doit entrainer les autres secteurs de la cité mais aussi les 35 autres communes ;

2.2 Normaliser le fonctionnement des deux secteurs où la mise en œuvre d'un projet urbain a été considérée comme d'intérêt régional. A titre d'exemple, la cité Diaz, localisée dans le quartier prioritaire « Diagonale du Vernet », doit se fondre dans le système urbain du grand Vernet, qui doit lui-même être mieux arrimé à la rive Sud de la Têt, grâce par exemple à des ouvrages telle que la nouvelle passerelle piétonne, qui reliera directement le Centre-ville et le joyau que représente le Théâtre de l'Archipel aux quartiers nord. Mais au-delà de la Ville-centre, les quartiers prioritaires doivent être réintégrés dans un système d'échange qui dépasse les limites communales pour se fondre dans les dynamiques intercommunales. Le travail sur les interfaces, sur les parcours urbains et la desserte, sur l'utilisation des équipements et services est essentiel pour estomper les effets de frontières et pour servir de levier à un changement de perception par le reste de la population.

2.3 Renforcer les politiques publiques dans les 9 quartiers prioritaires de la politique de la ville grâce à une politique de cohésion sociale qui sera développée à l'échelle communautaire, notamment en ce qui concerne les questions d'insertion par l'économie, de lutte contre les inégalités ou de prévention de la délinquance.

3. La territorialisation des politiques « du droit commun » comme contrepoids de l'exclusion :

Pour atteindre ces objectifs, Perpignan Méditerranée et la Ville de Perpignan, par le biais de leurs compétences structurantes respectives et donc par la mobilisation du droit commun, déclineront leur politiques de la manière suivante pour les quartiers prioritaires :

- **3.1 Mettre en œuvre une politique dynamique de développement de l'attractivité économique et culturelle du territoire**

A l'heure où la compétition entre les territoires s'accroît et où la réforme territoriale en cours aboutira à la création de « mégas-régions », Perpignan Méditerranée doit se démarquer des autres territoires afin d'attirer des entreprises à forte valeur ajoutée et ainsi développer des emplois. Les objectifs seront notamment :

✓ *Soutenir les commerces de proximité, vecteurs de lien social,*

✓ *Réimplanter les entreprises en cœur de ville, par le développement d'immobilier d'entreprises dédié,*

✓ *Soutenir la création d'entreprises, par la mise en place de pépinières d'entreprises thématiques,*

✓ *Soutenir l'Economie sociale et solidaire, qui concilie solidarité, performances économiques et utilité sociale.*

Mais l'ambition des deux collectivités est aussi de faire de Perpignan, une destination - LA destination - en misant sur son patrimoine historique et sa vie culturelle, mais sans oublier les habitants des quartiers, qui doivent bénéficier des retombées de ces investissements :

✓ *Faire de Perpignan Méditerranée une destination touristique, en définissant une offre touristique de qualité autour de la thématique « Tourisme urbain » (dépassant les saisonnalités et s'adressant à une clientèle ciblée),*

✓ *Déployer les nouvelles technologies et les outils numériques afin de mettre en valeur les commerces et l'offre touristique, par la mise en place d'une plateforme smart city.*

✓ *Promouvoir les lieux de brassage culturel et social qui, à côté des grands événements et du patrimoine culturel qui assurent le rayonnement de la ville, permettront de consolider les liens entre les habitants des quartiers (l'Arsenal, la Casa Musicale et l'Institut Jean Vigo à St Jacques, le Conservatoire National de Région dans le quartier St Matthieu, les théâtres de proximité dans les quartiers…).*

- **3.2 Redonner l'envie et les moyens aux citoyens d'habiter en ville dans une logique de mixité sociale par la diversité des logements et l'amélioration du cadre de vie**

Pour réussir le pari de la rénovation urbaine, la Ville-centre doit également être en mesure d'attirer un nouveau type de population dans ses quartiers prioritaires. La Ville et l'Agglomération souhaitent :

✓ *Développer une politique ambitieuse de diversification des produits « logements » par la mise en place d'outils financiers ou règlementaires ciblés ;*

✓ *Attirer les investisseurs privés afin de développer une offre de logements alternative au logement social, en visant un habitat innovant, qualitatif et adapté aux profils recherchés ;*

✓ *Lancer une politique de communication ambitieuse autour des nouveaux projets de renouvellement urbain afin de susciter l'intérêt et changer les représentations, tant au niveau local que national ;*

✓ *Agir sur la mixité des peuplements en favorisant les relogements en dehors des quartiers prioritaires ;*

✓ *Veiller à la coordination des acteurs et des outils de l'accompagnement social liés au logement*

✓ *Poursuivre la reconquête de l'habitat indigne.*

Par ailleurs, Perpignan Méditerranée s'attachera, tout au long de la modification du PLH qui interviendra en 2015, à renforcer son action en faveur de l'habitat sur les zones stratégiques de son territoire, à commencer par les quartiers prioritaires, afin de favoriser la réussite des projets de renouvellement urbain.

Mais au-delà de la question du logement, c'est l'ensemble des services et des équipements qui font la ville qui doivent être revus à l'aune de la clause du « territoire le plus favorisé ». Pour ce faire les objectifs suivants seront poursuivis :

✓ *Faciliter l'accès à l'offre de services et d'équipements des habitants par le biais d'une localisation visant à atténuer le cloisonnement des quartiers ;*

✓ *Rénover et restructurer les réseaux et les équipements dans les différentes zones concernées ;*

✓ *Lutter contre les îlots de chaleur par la réintroduction de la nature dans la ville ;*

✓ *Veiller à une gestion intégrée de proximité des équipements et des espaces publics ;*

✓ *Améliorer le tri des déchets et mieux l'adapter à l'habitat urbain dans une optique de préservation de l'environnement, notamment par:*

- *le tri des emballages ménagers recyclables en développant les consignes de tri (prise en charge de nouveaux matériaux)*

- *Développer le tri des textiles et du verre sur le territoire*

- **3.3 Améliorer l'accès aux mobilités**

En tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM), Perpignan Méditerranée revendique une logique de territorialisation de la mobilité en adéquation avec la Circulaire du 6 mars 2015. PMCA souhaite en effet favoriser la mobilité durable pour garantir l'accessibilité des quartiers prioritaires ainsi que leurs liaisons avec les zones d'emploi, de services et d'équipements publics.
Dans cet objectif, PMCA et la Ville de Perpignan retiennent 4 priorités :

✓ *Analyser les besoins et planifier la mobilité de ces quartiers prioritaires à travers le PDU2 pour lever les freins à la mobilité,*

✓ *Optimiser et valoriser l'offre de transport collectif (TC), conforter son accessibilité pour les habitants de ces quartiers : faire évoluer conjointement l'offre et les formes urbaines du quartier,*

✓ *Accompagner la mobilité des habitants de ces quartiers par les Nouveaux Services à la Mobilité (location de vélos/scooters électriques, dispositifs de conseils en mobilité, voitures partagées ...) via des actions d'apprentissage, en s'appuyant sur les initiatives locales et en les renforçant ;*

✓ *Sécuriser et apaiser la mobilité des habitants de ces quartiers (sécurité dans les transports, développement des cheminements piétons en lien avec les pôles de correspondance Bus-Vélos, développement de la pratique du vélo).*

L'AOM Perpignan Méditerranée, en collaboration avec la ville de Perpignan, s'investit donc pour étudier, programmer et déployer des solutions de transport territorialisées dans le but de lever les freins à la mobilité des habitants. Ces solutions seront renforcées par des actions d'accompagnement et d'apprentissage des mobilités. PMCA entreprend ainsi de produire une offre intégrée de la mobilité au sein de ces quartiers afin de l'imposer comme un levier, à part entière, du développement économique et social de ces territoires.

4. L'articulation des différentes politiques, socle de la réussite du projet

Les interventions entre les politiques sectorielles et leur déclinaison dans les quartiers, de même que la dimension urbaine des projets et les actions aux titres des politiques sociales, éducatives ou d'insertion doivent être articulées avec afin de se donner les moyens de réduire durablement les inégalités dont souffrent les habitants des quartiers prioritaires. C'est l'objectif fixé aux partenaires du contrat de ville, dont la gouvernance est organisée autour de l'Agglomération, de la Ville de Perpignan, de l'Etat, du Conseil Général, de la CAF, du Conseil Régional et des Conseils Citoyens.
Le contrat cadre qui doit trouver son aboutissement dans le futur contrat de ville s'organise autour de trois piliers :

✓ **Le pilier « cohésion sociale » qui a pour axes stratégiques** :

- *La réussite éducative ;*
- *L'accès aux droits fondamentaux ;*
- *Le mieux vivre ensemble.*

✓ **Le pilier « habitat, cadre de vie » qui a pour axes stratégiques**

- *L'optimisation de la production de logements pour répondre aux besoins et équilibrer les peuplements ;*
- *L'attractivité des quartiers du fait d'équipements qui leur confèrent une centralité dans un cadre de vie apaisé et sécurisé ;*
- *La gestion urbaine de proximité comme démarche d'amélioration du cadre de vie, de vivre ensemble, et d'attractivité.*

✓ **Le pilier « économie et emploi » qui a pour axes stratégiques** :

- *L'appui, le soutien, le développement de l'activité économique ;*
- *L'appui, le soutien, le développement de l'offre commerciale et de services ;*
- *L'appui et l'accompagnement vers des parcours d'insertion professionnelle durable.*

Ceux-ci seront reliés par trois axes transversaux : l'égalité hommes/femmes, la lutte contre les discriminations et la jeunesse.

En conclusion, la réduction des inégalités passe par une action publique articulée autour d'un projet de territoire fort et ambitieux, décliné de manière différenciée en fonction des atouts et des faiblesses de chaque site figurant au présent protocole mais qui répond aux principes suivants :

- respecter l'équilibre entre les trois fonctions de la ville : **l'habitat, l'activité économique, les loisirs** ;
- actionner les trois leviers suivants : **l'accès au droit, la sécurité, l'animation des politiques publiques** ;
- mettre en œuvre les clés de la réussite : **une gouvernance forte et citoyenne, le développement durable, un partenariat élargi.**

Le projet de renouvellement urbain de Perpignan Méditerranée a déjà fait l'objet d'un protocole de préfiguration :

- dont le dossier a été examiné :
  - par le comité d'engagement, en date du 22 juin 2015
  - qui a été signé le 21 décembre 2015
- et dont la date d'échéance était le 30 juin 2016 selon les dispositions de l'article 10 du protocole signé le 21 décembre 2015.

La durée du protocole figurant à l'article 10 du protocole de Perpignan Méditerranée signé le 21 décembre 2015 n'était pas cohérente avec le calendrier prévisionnel de réalisation des opérations ainsi que les délais d'engagement et de présentation des demandes de paiement tels que prévues par le Règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU.

En conséquence et sur ce motif, afin de permettre l'octroi et l'exécution financière des concours financiers programmés, le dossier du protocole de préfiguration de Perpignan Méditerranée a fait l'objet d'un nouvel examen par le comité d'engagement, en date du 2 juin 2017

Conformément à l'article 1.2.1 du RGA relatif au NPNRU, les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte au plus tôt à compter de la date du comité d'engagement de l'Agence qui a autorisé le démarrage des opérations concernées.

Les modifications apportées au protocole de préfiguration initial du 21 décembre 2015 sont les suivantes :

Objet et nature des modifications
La numérotation des articles est modifiée conformément à la trame-type actuellement en vigueur
Article 5.2. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration
Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail
Article 11. Durée du protocole de préfiguration
Dont article 11-1. La durée d'exécution du programme physique
Dont article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration.

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

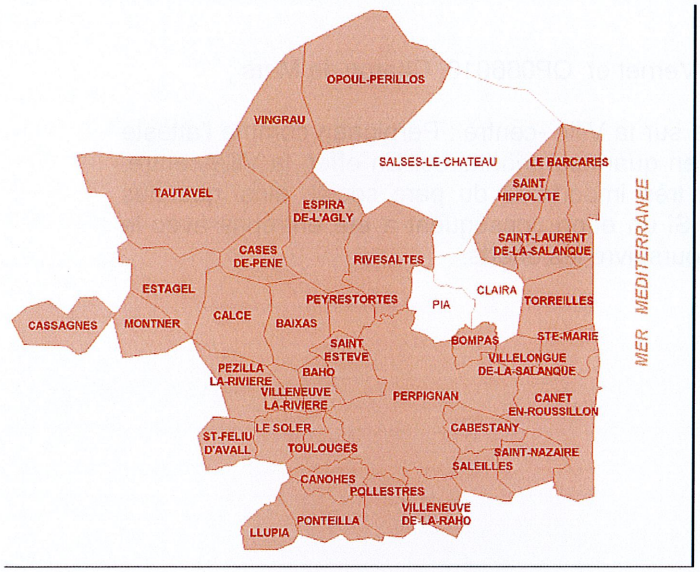
- **Le « programme de travail » ou « programme »** est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Article 1. Quartiers d'intervention

9 quartiers prioritaires selon décret du 30 décembre 2014



1 Nouveau Logis

2 Diagonale du Vernet

3 Bas Vernet Est

4 Clodion Torcatis Roudayre

5 Centre-Ville : d'intérêt national



Le protocole de préfiguration liste les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru, sur le territoire de l'EPCI (ou de la commune, en l'absence d'EPCI) :

- le quartier d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : le QP066008, Quartier Centre Ancien ou Centre-ville de Perpignan ;

- les quartiers d'intérêt régional: QP066005, Diagonale du Vernet et QP066010, Champ de Mars ;

La plus grande concentration de pauvreté est localisée sur la Ville -centre : Perpignan comme l'atteste le classement de 9 quartiers de la ville de Perpignan en quartiers prioritaires. En effet, la Ville-centre, historiquement, concentre sur son territoire une part très importante du parc social, ainsi que des structures d'accueil et de soutien des plus démunis. Si un effort conséquent a été entrepris avec le PNRU1, la situation dans certains quartiers appelle à poursuivre les efforts.

La ville de Perpignan a développé depuis plusieurs années une action quasi continue sur le Centre-ville avec l'aide de l'ANAH. Deux OPAH de renouvellement urbain ont été menées depuis 2003 sur l'ensemble du centre et une 3ème est en cours. Les résultats sont significatifs touchant plus du quart du parc immobilier : 2 300 logements dont plus de la moitié des logements indignes et très dégradés ou vacants initialement sur 8000, ont été réhabilités, une partie du Centre-ville semble même sortie du processus de dégradation (secteur St Jean). Dans le cadre de la 2ème OPAH RU, 75 propriétaires accédants se sont installés dans le Centre-ville soit deux fois plus que dans la précédente OPAH RU. Dans le cadre de la lutte contre l'habitat Indigne, l'ANAH a repris les engagements de l'Etat sur 7 îlots à St Jacques dont 4 sont engagés et un 5ème sera présenté à la prochaine CNLHI en juillet prochain. En accompagnement, de nombreuses interventions ont été menées pour améliorer le cadre de vie et entamer la maîtrise des zones les plus difficiles avec le soutien de l'ANRU. La ville de Perpignan a concentré ses efforts dans deux directions : des équipements destinés à développer l'attrait du centre pour l'ensemble des habitants de la ville et de l'agglomération et/ou les touristes d'une part et d'autre part des équipements spécifiques adaptés aux populations des quartiers du Centre-ville.
Les actions financées dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale depuis 2007 ont engagé une stratégie de cohésion sociale. Mais le bilan sur l'articulation du volet urbain et social reste mitigé comme en témoigne le Plan Stratégique Local.
La Ville a lancé la démarche du Plan Stratégique Local le 1er trimestre 2013 avec comme objectifs :

- ✓ identifier les enjeux auxquels les quartiers se trouvent confrontés au sortir de la rénovation urbaine,
- ✓ formaliser les orientations stratégiques concertées à moyen et long terme pour le devenir des quartiers,
- ✓ identifier les thématiques leviers et leurs contributions : points critiques, points durs.

Des ateliers ont été organisés avec un large panel d'acteurs impliqués (travailleurs sociaux, acteurs de terrain, services de police, représentants économiques, habitants, service du Conseil Général, de l'Etat ...) afin de promouvoir une vision partagée du devenir des territoires et d'identifier les orientations à faire valoir dans l'action ordinaire de la Ville et de ses partenaires.

Le PSL a permis ainsi de rendre lisibles les enjeux et les priorités des sites, en regard des enjeux territoriaux et sociaux à une échelle plus large. Ce sont notamment ici, les questions de gestion du peuplement, de gestion urbaine de proximité, de développement social, d'emploi et de développement économique, d'éducation, de sécurité qui ont été abordés. Ainsi, le PSL a permis notamment de tirer les enseignements des acquis et les limites de l'action publique. Il a servi de socle aux réflexions sur le nouveau projet de renouvellement urbain initié dès l'été 2013, confortées par la publication des quartiers prioritaires de la ville et a nourri par ses travaux préparatoires le projet de territoire de l'agglomération et le contrat de ville.

Le PSL notamment, ainsi que les différents bilans, soulignent la situation des quartiers prioritaires de la Ville-centre (Centre ancien, Diagonale du Vernet, Champ de Mars) : urgence sociale, dégradation massive du bâti, insécurité, recul de l'attractivité commerciale et déficit d'image imposent un nouveau mode d'intervention. Les modes d'intervention classiques déployés depuis plusieurs années s'avèrent hors d'échelle avec les problématiques constatées.
Par contre, pour le secteur Baléares Rois de Majorque ayant bénéficié du soutien de l'ANAH à hauteur de 2,8 M€ au titre d'un plan de sauvegarde de copropriétés dégradés et de **4 M€** par l'ANRU, à l'instar du secteur Torcatis Roudayre, et du secteur Vernet Peyrestortes identifiés en quartier prioritaires, les résultats sont positifs mais le PSL a reconnu le besoin de veille active pour pérenniser les acquis.
Il est difficile de maintenir une mixité sociale dans ces quartiers et particulièrement sur le Centre-ancien de la Ville-centre du fait notamment du phénomène de déclassement que vit ce quartier face aux nouvelles attentes des classes moyennes et des entreprises : qualité des logements produits, services et emplois, la desserte en transport et la question du stationnement....

Ainsi, Le contrat de ville identifie trois quartiers où le renouvellement urbain cofinancé par l'Agence (cf. dossiers annexés 1 et 2) apparait indispensable.
Le Centre-ville et plus particulièrement le quartier Saint Jacques ci-après a vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU, sur le territoire de l'EPCI (quartiers issus de l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003).
La Diagonale du Vernet et le Champ de Mars sont pressentis pour une contractualisation au titre d'une convention d'intérêt régional de renouvellement urbain.

1.1 Le Centre-ville avec les quartiers St Jacques, La Réal et St Matthieu

a) Diagnostic

Chiffres clés

Une population extrêmement fragile socialement et économiquement

- **population INSEE 2010 : 12373 habitants, 4693 allocataires CAF, 4008 bénéficient d'une allocation logement soit 85%** et 63% de ces allocataires bénéficient de l'Allocation logement sociale,
- **Taux de chômage élevé : 74% et 90% des jeunes de 16 à 25 ans,**
- **Plus de 60% des familles en dessous du seuil de pauvreté**.
- **Un bâti ancien et fortement dégradé, avec des modes constructifs inadaptés à l'appropriation des communautés (insalubrités et périls récurrents)**
- **Des quartiers repliés sur eux-mêmes**
- **Des rues avec une déshérence commerciale**
- **Centre-ville** = 8000 immeubles environ dont 28 % potentiellement indignes et 2200 vacants

St Jacques :

✓ 606 immeubles (1690 logements) dont 70% en mono-propriété
✓ 32% de vacance
✓ **75% du parc est potentiellement indigne**
✓ 57% d'occupation locative en moyenne

Saint-Jacques reste marqué par une population gitane installée très anciennement dans le quartier, population très précarisée qui imprime ses rythmes, ses modes de vie et ses pratiques au fonctionnement du quartier. Le diagnostic réalisé pour le projet de territoire dans le cadre de l'élaboration de la ZSP pose ce constat : à travers l'indicateur du revenu, Saint-Jacques apparaît comme un des quartiers les plus pauvres de France.

➢ La mixité en recul

Les partenaires identifient un recul de la mixité, perçu négativement et allant en s'aggravant. Ce recul dans le quartier et au sein des écoles a tendance à accentuer les phénomènes d'enfermement et de repli communautaire. De plus, il est aussi doublé de logiques de tensions entre groupes sociaux (personnes d'origine gitane et maghrébine).
La question du logement est ici au centre. Les opérations RHI financées par l'ANAH, engagées sur le site ne concernent qu'une fraction des îlots et sont confrontées à de multiples difficultés. L'amélioration de l'habitat, à travers l'OPAH-RU, trouve ses limites.
La gestion des flux des logements réhabilités demande elle aussi à être accompagnée au risque de voir les efforts d'amélioration remis en question. Les acteurs établissent un lien entre ce recul de la mixité et l'accroissement des problématiques : augmentation des incivilités, recul de la scolarisation, du niveau d'alphabétisation, effacement des adultes à l'égard de l'enjeu éducatif, délitement des liens sociaux, mobilité très faible de certains habitants qui ne sortent jamais du quartier.

➢ L'habitat

La stratégie sur le bâti demande à être amplifiée, au risque de voir les dysfonctionnements s'aggraver.

✓ Un tissu urbain dense et peu aéré : trame du bâti étroite, absence de cours intérieures ou de puits de lumière (94% de la surface au sol est occupée par les immeubles sur 3 ou 5 niveaux)
✓ Un habitat fortement dégradé, dangereux et insalubre : les logements sont petits et mal éclairés : 75 % des immeubles sont dans un état passable ou médiocre (données TH) - En moyenne sur le Centre-ancien, sont pris par an 20 arrêtés d'insalubrité dont 3/4 en arrêtés remédiables et 40 arrêtés de péril non imminent. La plus grande majorité concerne le quartier St Jacques.

Dossier joint au présent protocole : Diagnostic Quartier Saint Jacques

➢ **De fortes problématiques de santé**

L'état des lieux réalisé dans le cadre du Contrat Local de Santé, auprès des professionnels de santé et de la population, met en exergue des difficultés importantes en particulier s'agissant du suivi médical, de la prévention, de la coordination des acteurs. Plus que l'accès aux soins, les conditions de vie, les habitudes alimentaires, les comportements inappropriés en matière de santé (auto médication, inobservance des traitements) exposent à des risques multiples : obésité, tabagisme, troubles du sommeil affectant particulièrement les enfants et ayant un impact sur la scolarisation, souffrance psychique des femmes, isolement des personnes âgées, notamment celles issues de l'immigration maghrébine...

➢ **La scolarisation** : des acquis encore fragiles en termes de scolarisation et l'impasse de l'accès à la formation professionnelle.

L'Éducation Nationale, la Ville et la Préfecture poursuivent depuis 2005 un projet expérimental sur la scolarisation des enfants issus de la communauté gitane, à l'école de la Miranda.
Des moyens importants ont été mis en œuvre, proposant ainsi une offre de grande qualité. Les résultats sont encourageants (en termes de fréquentation, de niveau d'apprentissage, de relation aux familles) mais les acquis sont fragiles et restent limités. En effet, l'assiduité scolaire reste à améliorer mais la difficulté principale réside dans l'investissement de l'école comme vecteur d'acquisition d'un statut social et d'un métier. A ce jour, il est constaté une déscolarisation massive à l'âge de l'adolescence d'où une absence quasi généralisée de qualification.
L'enjeu est de conforter les améliorations du niveau primaire mais surtout d'agir au niveau des jeunes adolescents et de leur insertion professionnelle.

➢ **L'emploi et l'insertion professionnelle** : des difficultés à trouver leur cible et à proposer des parcours adaptés.

Conséquence de la faible scolarisation, la question de l'insertion professionnelle est identifiée comme étant majeure par les partenaires : ses impacts sont forts, sur la précarité économique, la scolarisation, l'habitat. Les freins dans l'accès à l'emploi sont nombreux et difficiles à lever : illettrisme, manque de maîtrise de la langue, de qualification, difficulté à faire garder les enfants, pression sociale de la communauté, notamment pour les jeunes femmes.
L'offre d'opportunités attractives ou adaptées aux profils des publics et la construction de parcours d'insertion adaptés sont à développer.

- St Matthieu
  - ✓ Nombre d'immeubles : 474 dont 62 % en mono-propriété
  - ✓ Nombre de logements : 1518 dont 612 vacants (40%)
  - ✓ 50% du parc est potentiellement indigne
  - ✓ 65% d'occupation locative en moyenne

- La Réal
  - ✓ Nombre d'immeubles : 467 dont 73% en mono- propriété
  - ✓ 72% d'occupation locative en moyenne

Dossier joint au présent protocole : Diagnostic Quartier Saint Matthieu/ la Réal

b) Bilan du PNRU/OPAH RU

En termes de rénovation de l'habitat, les efforts collectifs engagés par la ville et l'Etat ont été constants et importants depuis plus de 10 ans. Si les résultats sont positifs sur certains secteurs du Centre-ville (quartier St Jean), ils sont restés peu lisibles dans les quartiers St Jacques et St Matthieu.

C'est par une logique « d'emboîtement » des interventions de l'ANRU, de l'ANAH et de la Ville, et par une mobilisation de tous les outils, qu'une politique de reconquête a pu significativement être enclenchée, s'agissant d'un site particulièrement complexe. Ainsi, **ce sont plus de 2300 logements qui ont été traités avec la réalisation ou la réhabilitation d'équipements structurants** (Casa Musicale, écoles, places) sur les 8000 que comptent le Centre-ancien.

Le PNRU a permis à la fois la production de 150 logements locatifs sociaux et la réhabilitation de 201 ainsi que la requalification d'îlots dégradés (acquisition/démolition pour la réalisation d'équipements et d'espaces publics). Toutefois, les opérations de requalification pour la production de logements en accession sociale dans le cadre des PRI à St Matthieu n'ont pu aboutir du fait de l'abandon du projet par les investisseurs suite à des procédures contentieuses et à des difficultés de communications.
Cependant, un appel à projet auprès des promoteurs réalisé fin 2014 pourrait permettre la réalisation d'un programme de logements de qualité participant à la reconquête de ce quartier.
Les acquisitions menées dans le cadre de l'îlot des Templiers se poursuivent et permettent à la Ville la maîtrise globale de l'îlot pour un futur recyclage foncier.
L'intervention de l'ANAH est double sur ce quartier : à la fois incitative dans la réhabilitation du parc privé (concours financier à hauteur de 17 M€ + 231.500 € FART – 2/3 de PB et 1/3 de PO ont pu bénéficier de subventions publiques) et à la fois coercitive avec l'opération RHI à Saint Jacques (investissement financier de1, 25 M€ pour les ilots 2,3 et 4 de l'opération)
En effet, les opérations de requalification d'îlots prioritaires visés à St Jacques dans le PNRU1 n'ont pu être réalisées du fait de l'urgence à traiter d'autres secteurs du quartier (effondrements, périls, insalubrité) à partir de 2006 : ainsi, d'autres îlots plus prioritaires ont pu être traités dans le cadre de la RHI (34 immeubles soit 68 logements concernés dont 4 immeubles réhabilités – 6 logements locatifs sociaux – 29 immeubles en phase opérationnelle). Toutefois, cette vaste opération de résorption de l'habitat indigne est rattrapée par les effondrements et les procédures de péril s'accélèrent ces deux dernières années.
Les OPAH-RU ont permis depuis 2003 la réhabilitation de plus de 25 % des immeubles du Centre-ancien (propriétaires occupants et logements conventionnés).
Dossiers annexés n° 3 et 4 opérations Centre-ancien (OPAH-RU et RHI)
Des actions multiples, « coup de poing » ou chirurgicales qui ont permis de donner un nouvel élan au centre historique. Cependant, ce dernier reste globalement attractif pour une population précaire et spécifique, et ne semble pas générer d'attrait suffisant auprès des classes sociales moyennes ou CSP+. **Les processus de mixité sociale ne sont pas perceptibles. Le centre reste encore difficile d'accès, peu ouvert et la vacance reste supérieure à 28%.** Le mal-logement constitue encore un enjeu majeur puisque plus de **45% du parc reste potentiellement indigne** et à traiter. Afin de tenir compte des circonstances et des particularismes locaux, une **zone de sécurité prioritaire** (ZSP) a été mise en place en 2012, sur les quartiers du Centre-ancien, St Jacques, St Matthieu et la Réal. Celle-ci vise à apporter des réponses durables et concrètes au Centre-ville confronté à une insécurité quotidienne et à une délinquance prégnante.
Toutes les opérations financées par l'ANRU, l'ANAH et la Ville ont apporté des résultats tangibles sur les espaces publics, sur les équipements et sur le logement mais l'impact sur la transformation profonde des quartiers reste très limité. Elles n'ont pas permis un retour important des propriétaires occupants et une production significative de logements en accession qui auraient permis une diversification plus importante de la population dans les différents quartiers du Centre-ancien. Le marché des investisseurs est toujours présent mais très minoritaire en raison des dispositifs fiscaux moins favorable ce qui ralentit de manière importante les réhabilitations d'îlots complets.
Vouloir agir partout et avec le même mode opératoire n'a pas permis de répondre aux dysfonctionnements des quartiers anciens.
Pour faire évoluer le regard sur le Centre-ville de Perpignan et affirmer le rôle de centralité urbaine au sein de l'agglomération, il faut rompre avec « l'effet saupoudrage » et concentrer les efforts sur des axes bien précis pour faire levier.

1-2 La diagonale du Vernet /Nouveau Logis

a) Diagnostic

Chiffres clés Vernet Salanque/Diaz/Peyrestortes

Dans le cadre du PNRU1 64.5 M€ investis avec le soutien financier de l'ANRU de 28.5 M€

- 442 logements réhabilités, **89** logements créés, 177 logements démolis sur Vernet Salanque (environ 800 personnes dans le patrimoine de l'OPH PM)
- 274 logements sur Diaz dont **76 logements vacants** (plus 650 personnes dans le patrimoine de l'OPH-PM).
- **170** logements démolis à Peyrestortes, **79** reconstruits sur site
- **60 %** des ménages vivent sous le seuil des bas revenus,
- **30 %** de taux de chômage,
- 8.6% de personnes ayant plus de 75 ans et 29% personnes âgées sur Peyrestortes
- Proportion importante de jeunes adultes peu ou pas diplômés,
- Employés et ouvriers surreprésentés dans le monde professionnel,
- Centre commercial de Vernet Salanque : 2 commerces « vivotant », 2 locaux occupés (agence du bailleur et cabinet médical) et 4 locaux fermés dont 3 initialement destinés à du service (halte-garderie, PMI, Médiance 66)

o Vernet-Salanque

L'ensemble Vernet-Salanque concentre de graves difficultés économiques, sociales et sécuritaires. Les populations y sont extrêmement fragiles, le taux d'activité y est très faible. Les dégradations de biens publics y sont récurrentes, ainsi que les vols et pratiques déviantes qui perturbent le fonctionnement résidentiel. Les habitants subissent quotidiennement nuisances et autres incivilités. En outre, l'ampleur, la durée des travaux, couplés à la carence de certains opérateurs, laissent un environnement urbain ponctué de terrains vagues qui vient ajouter au sentiment d'abandon des résidents.

o Diaz

La « Cité Diaz », confrontée à des dysfonctionnements urbains et sociaux inquiétants. Edifiée dans les années 1960 sous la forme de 8 barres d'immeubles (R+4) soit 274 logements, connectée à la ville par l'avenue Gauguin, se localise au cœur d'un maillage pavillonnaire et d'équipements structurants. Elle se situe au centre de la Diagonale du Vernet entre Vernet Peyrestortes d'un côté et Vernet Salanque/Les Pêchers/El Vivès de l'autre. En raison de sa position particulière **(rupture d'image urbaine)** et préoccupante **(environnement social très dégradé)**, la résidence fait partie intégrante de la politique de la Ville. On note par ailleurs que les actions mises en place sur les secteurs concernés par le PRU1 ont creusé **l'effet « d'abandon »** de la résidence Diaz et accéléré **un « repli sur elle-même » qu'il convient de traiter prioritairement.**

o Peyrestortes

La démolition complète de la cité, la reconstruction in situ d'un ensemble pavillonnaire et de petits collectifs **visant l'inclusion** dans le quartier représente l'élément-clef du projet de rénovation urbaine, **complété par la réalisation d'équipements structurants** (piscine, parvis du stade) venus conforter la dynamique du Grand Vernet. Aujourd'hui il s'agit de garder dans les « radars » cet ensemble et d'accompagner les familles pour pérenniser les investissements et initier un parcours résidentiel.

o Nouveau logis

Chiffres clés

- Près de **1 000 habitants** répartis dans **166 logements** ainsi qu'une **cinquantaine de caravanes,**
- **4.8 % d'actifs**,
- **85.7%** de la population bénéficie des **minimaux sociaux**,
- **78% des ménages** vivent en dessous du seuil de pauvreté,
- faible niveau de qualification,
- problématique de santé publique,
- **1.8% des enfants** de plus de 16 ans sont **scolarisés,**

- **3 à 4 générations** vivent ensemble **dans le même logement.**
- **38% de ménages** se composent de **5 personnes et plus,**
- **50% des habitants ont moins de 25 ans.**

Le Nouveau Logis forme un quartier pavillonnaire original, **marqué par la communauté gitane** qui éprouve de lourdes difficultés sociales et économiques. Malgré tout, celui-ci fonctionne relativement bien mais connait un surpeuplement important *(et des installations de caravanes)* auquel il est nécessaire d'apporter des solutions adaptées et innovantes.

b) Bilan du PNRU

Les actions menées dans le cadre du PNRU1 avec le soutien financier de l'ANRU de **28.5 M€** sur ces ensembles ont contribué à leur remodelage physique mais l'absence d'action globale sur la Diagonale du Vernet par une intervention urbaine sectorisée aux ensembles sociaux de Vernet Salanque et de Peyrestortes a eu pour effet d'accroître les difficultés de l'ensemble DIAZ situé à la croisée (relogement, insécurité, sentiment d'abandon...), d'empêcher la perméabilité inter quartiers et de gripper la diversité sociale.

Pour réussir le processus engagé, il s'agit maintenant de poursuivre le renouvellement urbain par l'inscription de la Diagonale du Vernet dans une stratégie d'ensemble.

Le retour d'expériences du PNRU1, souligné dans le Plan Stratégique Local, invite également à mieux prendre en compte les effets de franges. **La concentration des efforts a laissé dans l'ombre les quartiers mitoyens, placés dans l'oubli, ils sont peu associés à la requalification.** Ils s'installent dans des logiques de repli qui sont préjudiciables à la stratégie d'ensemble de mise en cohésion du quartier. Les enjeux renvoient ici à :

La gestion urbaine : voirie, propreté, trottoirs ...,

- La qualification de certains espaces,
- Le traitement des espaces en frange.

Il est donc nécessaire de **compléter certaines opérations par des aménagements ou des équipements complémentaires confortant les coutures urbaines et renforçant le lien social** en particulier aux abords de Clodion-Torcatis et Peyrestortes. Cette reconnaissance des quartiers passe également par l'organisation d'événements ponctuels et l'implantation d'activités à fort rayonnement.

D'autre part, la **desserte des quartiers prioritaires** par les transports collectifs a souvent régressé, alors que les populations des quartiers prioritaires sont plus « captives » en matière de déplacements. Il est donc important de repenser certaines dessertes.

1.3 Le Champ de Mars

a) Diagnostic

La réflexion sur le Champ de Mars s'est voulue élargie pour tirer les enseignements du PNRU1. Il convient là, pour anticiper le basculement du plus grand ensemble social du département de prendre appui sur les atouts du quartier pour faire levier.

Chiffres clés

- **646** logements soit 1508 personnes dans le patrimoine de l'OPH PM
- **68 %** des locataires bénéficient des APL,
- 31 % des titulaires de baux ont plus de 64 ans,
- 28,5 % des logements sont sous-occupés, 9,2 % des logements sont sur-occupés,
- Une taille de ménages plus importante que sur le reste de la commune,
- **61 %** des ménages vivent sous le seuil des bas revenus,
- 18 % de taux de chômage déclaratif,
- 29 % de la population du Champ de Mars à moins de 18 ans contre 21 % sur la ville,
- Une proportion importante de jeunes adultes peu ou pas diplômés,
- Les employés et ouvriers sont surreprésentés dans le monde professionnel,
- 6 commerces subsistent dans l'actuel centre commercial.

Située entre les quartiers St Gaudérique et des Remparts, la cité du Champs de Mars correspond à un ensemble social composé d'une douzaine de barres en R+5 (et jusqu'en R+9) et développé sur près de 7.5 ha arborés.

Cet ensemble de 646 logements abrite près de 1500 habitants et constitue :

- **une enclave de précarité** dans un quartier populaire et résidentiel : 61% des ménages y sont « sous le seuil de bas revenus ». Comparativement, ils sont 36% à Perpignan et moins d'un quart sur le reste du département.
- Construite dans les années 1950/60, la résidence Champ de Mars n'a **jamais bénéficié de la moindre intervention significative** et apparaît de plus en plus « en déqualification » au milieu d'un quartier au devenir incertain. La forme urbaine de l'ensemble se caractérise par des hauteurs et de volumes importants en fort contraste avec le tissu pavillonnaire environnant. La résidence est enclavée entre les emprises de la gendarmerie et du lycée. Les espaces publics sont dégradés et les liaisons internes bloquées.
- L'ensemble de ces caractéristiques confère à cette résidence **un sentiment de cité refermée sur elle-même**, favorisant le **repli communautaire** propice à l'expansion de mouvements radicaux.
- Du point de vue humain, on observe **un recul de la mixité sociale**, qui double le sentiment de stigmatisation interne et externe. Ce sentiment est exacerbé par le déclin de certains équipements (piscine, centre commercial) et le repli des transports collectifs.
- Sur le **plan éducatif,** les établissements du secteur (groupe scolaire Pierre de Coubertin et collège Albert Camus) souffrent d'**une politique d'évitement**.

Points forts

Pourtant, les atouts sont là mais ils demandent à être valorisés dans un véritable projet de quartier :

- centre-ville à **20 minutes à pied,**
- projet de **Bus à Haut Niveau de Service**,
- présence **d'équipements de proximité et structurants** (poste, école, collège, lycée, gendarmerie),
- proximité de **polarités commerciales** de Saint-Gaudérique (rue Renan) et de la Place Cassanyes.

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

2-1-1 Vocation du Centre-ville : replacer le Centre-ville au cœur de l'agglomération

Si les contrastes entre les différents quartiers du cœur de la cité peuvent être très marqués et appeler des actions graduées, il est nécessaire de construire une stratégie d'accessibilité et de visibilité globale du cœur historique de la ville. Ce projet à la fois mobilisateur des compétences communautaires et communales doit également impliquer l'ensemble des partenaires pour restaurer l'attractivité du Centre-ville.

Pour ce faire, Perpignan Méditerranée et la ville de Perpignan misent sur plusieurs piliers pour réussir ce projet de renouvellement urbain :

A. Des logements de qualité
B. La réimplantation d'un pôle universitaire,
C. La mise en tourisme du patrimoine,
D. Centre International de photojournalisme
E. Une dynamisation de l'activité commerciale
F. Un partenariat fort autour d'outils innovants

➢ *A/ Une offre d'habitat renouvelée pour bénéficier de la dynamique démographique du territoire*

1. Favoriser la production dans les quartiers de logements de qualité pour capter les flux de population

L'agglomération connaît une croissance démographique forte qui tend toutefois à fléchir, même si elle reste une des plus importantes de métropole, soutenue à la fois par un excédent migratoire et par un excédent naturel. Entre 2001 et 2011, le territoire a gagné près de 28 000 habitants (+12%), dont 25% pour la Ville-centre. Ces 7000 habitants supplémentaires, portés par l'adoption du PLU, ont marqué le renouveau de Perpignan, après le recul des années 80 et 90 (-6500 habitants entre 1982 et 1999). 60% de ces nouveaux habitants sont originaires d'un autre département, le taux le plus élevé du territoire. Perpignan joue donc le rôle de porte d'entrée du territoire, grâce à un parc immobilier où la part des logements locatifs (y compris sociaux) est de 56% et par la prépondérance du modèle collectif (74%) et des logements de petites tailles, qui facilitent le turn-over. Néanmoins, ces dernières années, son dynamisme connaît lui aussi un fléchissement. Sa croissance démographique globale passe de 4% entre 2001 et 2005 à 1% entre 2007 et 2011. Par ailleurs, les quartiers du centre historique et du Vernet voient leur population diminuer ou stagner au profit d'un phénomène de périurbanisation intra communal. De fait, de nombreux quartiers Sud-Têt s'avèrent très similaires aux profils des communes de première couronne et leur développement a permis cette dynamique démographique, grâce à une production pavillonnaire ou en petit collectif dans des nouvelles zones à urbaniser souvent éloignées du Centre-ville, mais proches des grandes voies de communication. **Il y a donc un objectif de rééquilibrage de cette croissance entre les nouveaux secteurs à urbaniser de la ville et ses quartiers historiques,** qui passe par :

- ✓ Le développement **d'une offre de logement comparable, voire supérieure, à ce qui est développé dans la périphérie de la ville**, en s'appuyant sur les avantages comparatifs qu'offre un milieu densément urbanisé
- ✓ **Concevoir des produits adaptés à la demande** des ménages susceptibles de revenir vivre en ville ou qui souhaitent s'y maintenir sans trouver, à l'heure actuelle, un produit logement qui leur convienne.

2. Mettre en œuvre une stratégie communautaire qui favorise les projets de renouvellement urbain

Mais la ville ne pourra pas répondre seule à cet enjeu. En effet, la structure urbaine de la plaine du Roussillon change. En 2011, à périmètre constant, 45% de la population de l'agglomération réside à Perpignan contre 65% en 1968. Les communes de 1ère couronne ont le plus bénéficié de cet affaiblissement, profitant de la déprise agricole et d'une forte demande en habitat individuel pour proposer un habitat pavillonnaire accessible aux familles et qui reste proche des zones d'emplois (majoritairement sur la Ville-centre). Ce phénomène a profité également à d'autres communes de la plaine puisque qu'entre 2003 et 2008, 57% des personnes ayant quitté Perpignan pour une autre commune du département, l'ont fait hors agglomération[4]. Ce phénomène est confirmé par le solde démographique négatif de l'agglomération vis-à-vis des EPCI qui l'entourent. **En conséquence, Perpignan Méditerranée a axé son projet autour de la notion de cœur d'agglomération/cœur de ville, pour donner envie aux ménages de rester sur son territoire mais aussi pour favoriser le réinvestissement urbain** au détriment de la consommation d'espaces agricoles et naturels**.** Pour ce faire l'agglomération s'appuiera sur **:**

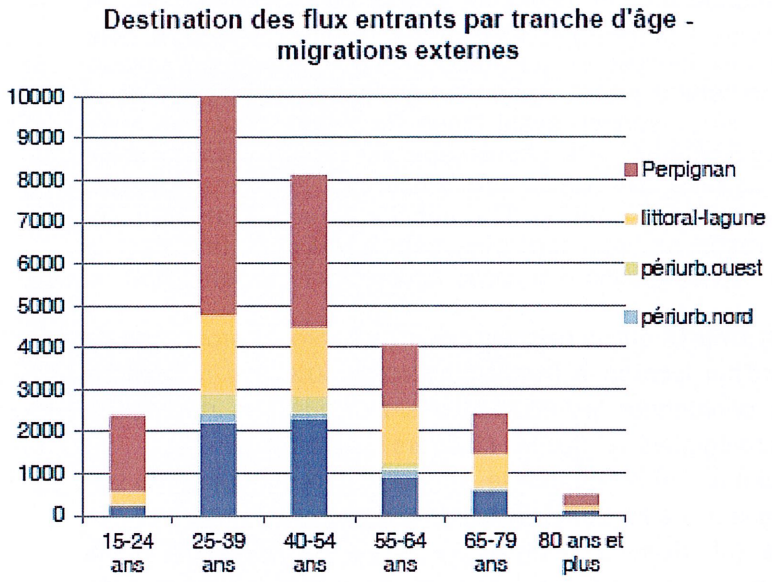
- ✓ **la modification de son PLH (cf. dossier n°6) annexé** qui va permettre de rééquilibrer la production de logements sociaux (70% du parc est aujourd'hui localisé à Perpignan contre 50% des résidences principales de l'agglomération) et de mieux coordonner les interventions publiques en matière de production de logements sur des sites jugés stratégiques, tel que les quartiers prioritaires ;
- ✓ **le Contrat de Ville** qui acte l'objectif de produire un habitat de qualité, adapté et avec le souhait de voir la mixité des peuplements renforcée, le tout dans un cadre de vie apaisé et sécurisé ;
- ✓ **Une étude fine des marchés immobiliers (cf. dossier n°11)** devra définir les segments de la demande qui ne sont pas couverts actuellement par l'offre en logement, ainsi que les marges de manœuvre des collectivités pour y répondre, sur la base d'une analyse fine des bilans d'opérations.

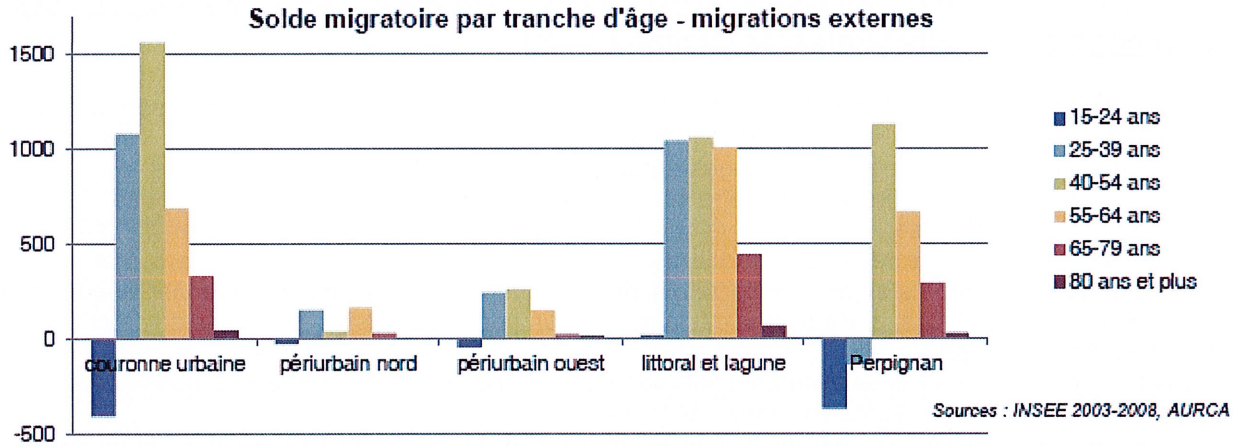
3. Conduire une stratégie particulière vis-à-vis de certains publics susceptibles de redynamiser le Centre-ancien

La Ville-centre bénéficie aussi d'avantages sur lesquels elle veut s'appuyer pour son projet de renouvellement urbain. En effet, 2/3 des migrations intracommunautaires s'effectuent vers la Ville-centre. Il s'agit essentiellement de ménages en activité et dans la tranche des 25-54 ans, qui trouvent des opportunités dans l'offre pavillonnaire et les petits collectifs qui se sont développés dans les nouvelles zones à urbaniser. Ce qui prouve que Perpignan reste attractive pour cette tranche d'âge.
A l'inverse, les 65 ans ne représentent que 8% des flux communautaires vers la Ville-centre. Il n'y a donc pas de mouvements significatif de retour des seniors, malgré la tendance au vieillissement de notre territoire. Par ailleurs, si Perpignan est la destination principale des 15-24 ans, le solde pour cette tranche d'âge est négatif.
De fait l'agglomération et la ville, notamment grâce aux études qui seront menées dans le cadre de ce protocole de préfiguration et durant l'année 2015, ont :

- ✓ **La volonté de maintenir les jeunes sur le territoire, qui doit pouvoir trouver des relais dans la déclinaison opérationnelle du projet communautaire et du NPNRU.** C'est pour répondre à cet enjeu que l'agglomération et la ville souhaite mettre l'accent sur l'accueil des étudiants dans le Centre-ancien, levier pour une redynamisation, et sur le développement de nouvelles filières d'enseignement pour éviter le départ de cette tranche d'âge.
- ✓ Le souhait de **voir également les séniors s'installer en Centre-ville**, afin de leur faire bénéficier des avantages de la cité : vie culturelle, transports collectifs, services,...

4 *IINSEE- AURCA*, 2014


Destination des flux entrants par tranche d'âge - migrations externes
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
15-24 ans
25-39 ans
40-54 ans
55-64 ans
65-79 ans
80 ans et plus
Perpignan
littoral-lagune
périurb.ouest
périurb.nord


Solde migratoire par tranche d'âge - migrations externes
1500
1000
500
0
-500
couronne urbaine
périurbain nord
périurbain ouest
littoral et lagune
Perpignan
15-24 ans
25-39 ans
40-54 ans
55-64 ans
65-79 ans
80 ans et plus
Sources : INSEE 2003-2008, AURCA

➢ B/ la réimplantation de l'Université en Centre-ville (cf. dossier n°4 annexé)

La formation supérieure, la recherche, les organismes de formation professionnels jouent un rôle important dans le développement local. Leur impact n'est plus à démontrer dans l'attractivité d'un territoire. C'est pourquoi dans le cadre de son projet de territoire Perpignan Méditerranée souhaite développer un axe fort sur la question de l'innovation et de la formation. Mais l'agglomération souhaite également que cette dynamique, qui aujourd'hui tend à se concentrer dans des secteurs périphériques, bénéficie davantage aux centralités urbaines, en enrayant la délocalisation des équipements les plus structurants vers les périphéries.

Sur ce plan, Perpignan peut s'appuyer sur une Université qui compte environ 10 000 étudiants inscrits, 430 chercheurs et enseignants chercheurs, ainsi que 450 personnels administratifs et techniques. On y dénombre également 18 laboratoires de recherche, 2 écoles doctorales et 4 plateformes technologiques. Sur les 8500 étudiants directement rattachés au campus du Moulin à Vent, 40% d'entre eux, soit environ 3400, vivent dans un logement autonome dont 85% (2890) captés par la Ville-centre. Parmi ceux-ci 1200 sont logés dans une des 8 résidences universitaires du CROUS.

Cette Université peut donc être un formidable levier de dynamisme, pour la Ville-centre, et notamment pour son cœur historique. Ainsi, L'agglomération et la ville projettent de réimplanter une partie de l'Université en cœur de ville pour faire levier sur sa revitalisation. L'Université partage cette ambition de réinvestissement du cœur de la cité, qui lui permettra de renouer avec son histoire en réintégrant le bâtiment emblématique construit au XVIII^{ème} siècle pour héberger la faculté de médecine, au cœur du quartier St Jacques, à proximité immédiate de la médiathèque centrale et au carrefour des deux places qui forgent l'identité de la ville : les places République et Cassanyes.

Les études menées dans le cadre de la thématique « habitat » relative au marché immobilier sur le territoire de Perpignan Méditerranée ainsi que celle liée à la question du commerce à l'échelle du territoire communautaire devront faire apparaitre les leviers nécessaires à la réussite de cette action ainsi que les impacts attendus.

Le projet concerne l'aménagement et la construction de bâtiments sur des parcelles rendues disponibles par des opérations de curetage d'îlots dans le Centre-ancien de la ville. Il s'articule autour de trois édifices :

- l'Université bâtie par Mailly en 1763, monument historique, accueillant jusque-là les archives municipales
- le couvent Saint Sauveur édifice patrimonial, actuellement inoccupé
- un édifice à créer sur l'îlot Font Nova

Une première phase a été mise en œuvre dès la rentrée 2014 et reçoit une classe d'étudiants en master patrimoine. Dès la rentrée 2017, 500 étudiants pourront être accueillis dans ce nouvel équipement structurant mais qui participera à la volonté politique d'entrainer le processus de diversification de la population et du marché immobilier

La construction du nouveau pôle universitaire est l'élément moteur du renouvellement urbain du quartier. Aussi son démarrage imminent s'inscrit dans la première tranche opérationnelle du projet. L'étude du marché de l'habitat vise notamment à apprécier l'impact de ce pôle universitaire sur les besoins en logements étudiants à satisfaire et contribuer à la mixité sociale recherchée en centre ancien. Sous réserve de démontrer que le pôle universitaire concourra directement à l'attractivité et à la qualité résidentielle du quartier, les partenaires de l'ANRU apprécieront l'opportunité d'intégrer la création du pôle universitaire parmi les équipements publics de proximité dans la convention N-PNRU. Dans ces conditions, l'autorisation de démarrage anticipée est accordée pour la construction du pôle universitaire.

➢ C/ la valorisation du patrimoine de Perpignan et la création des itinéraires du savoir (cf. dossier n°5)

Perpignan Méditerranée et la ville de Perpignan souhaitent conforter le tourisme urbain pour en faire un axe fort de développement économique. Le déploiement d'une offre culturelle et touristique durable et son animation sont des leviers majeurs pour l'amélioration du rayonnement et de l'image de Perpignan. La ville envisage donc la restauration concertée avec l'Etat de différents bâtiments (musée d'Art Hyacinthe Rigaud, couvent Sainte Claire, couvent des Carmes, chapelle du Tiers Ordre, Maison de Verre Casa Xancho, hôtel Pams), l'acquisition auprès du Ministère de la défense de bâtiments historiques encore gelés (caserne Mangin, mess des Officiers), celle de l'Evêché, et enfin l'installation de centres d'interprétation dédiés. Ces différents sites, alliés aux sites existants, donneront lieu à des itinéraires croisés en cœur de ville, utilisant les transports doux : itinéraire baroque, gothique, militaire, végétal et chemin des arts.

Dans la logique de la ville intelligente (3S Smart Spécialisation Society, développement des NTIC), Perpignan Méditerranée et la ville de Perpignan parient sur une signalétique physique et des informations dématérialisées des sites touristiques via les QR codes sur les smartphones. Plus globalement et en lien avec sa volonté d'axer son développement également sur le savoir et l'innovation, Perpignan Méditerranée développe un programme de territoire connecté via la « Smart City ». L'application, en cours de développement, porte sur 4 fonctionnalités dont celle relative au tourisme, à la culture et au patrimoine.

La création d'itinéraires de visites guidées et « animées » par les nouvelles technologies permettra ainsi de faire découvrir à un large public, local et touristique, le riche patrimoine de Perpignan. En incitant à la découverte, ces itinéraires animeront le Centre-ancien et génèreront une dynamique touristique. Il est aussi ici question de réhabiliter l'image et le dessein du vivre en ville en misant sur les aménités urbaines.

L'ampleur de la ville de Perpignan, comme la richesse et la diversité de son patrimoine, invite particulièrement à décliner les visites thématiques. Les spécificités de ce patrimoine incitent à prioriser trois itinéraires :

1. Un ***Itinéraire gothique*** mettra l'accent sur le style architectural qui caractérise tout particulièrement Perpignan, le gothique méditerranéen, et la distingue de son arrière-pays roussillonnais fortement marqué par l'architecture romane. Il intègrera donc la plupart des édifices emblématiques du Centre-ancien, tant religieux que civils, datant du XIII^{ème} au XVII^{ème} siècle, le gothique s'étant prolongé bien au-delà du Moyen-Âge.
2. Un itinéraire ***Perpignan place-forte*** soulignera le lourd passé militaire de cette ville frontière disputée entre la France et l'Espagne, au travers de ses vestiges du XIII^{ème} siècle à Vauban comme de ses fantômes, les fortifications arasées au début du XX^{ème} siècle mais qui ont profondément marqué le développement urbain.
3. Un ***Itinéraire moderne*** explorera les voies de la modernité, tant urbanistiques qu'architecturales. Il révèlera les grands travaux d'aménagement qui ont permis à la ville de sortir de ses remparts, dès le milieu du XIX^{ème} siècle. Il valorisera tout particulièrement le « patrimoine du XX^{ème} siècle », les nombreux quartiers et édifices perpignanais qui viennent de recevoir ce label.

Deux volets sont envisagés simultanément pour accompagner le projet :

1. la signalétique directionnelle et d'accueil, guidant les visiteurs vers les principaux sites patrimoniaux et culturels de la ville et permettant de les repérer facilement sur place ;
2. des applications numériques de visites guidées proposant des itinéraires thématiques.

➢ D/ *La création d'un Centre International de Photojournalisme*

Depuis 1989 « Visa pour l'image – Perpignan » a su construire les bases d'une reconnaissance professionnelle qui inscrit ce Festival en France mais aussi dans le monde comme un lieu incontournable de rencontres, d'échanges des acteurs qui concourent à la production et à la diffusion de l'information. A ce jour, force est de constater que, malgré un contexte de crise de la presse et par voie de conséquence du photojournalisme, le succès de ce festival ne se dément pas. Aussi afin de renfoncer l'action du festival dans les domaines de la sensibilisation et de la mise en valeur du photojournalisme, et fortement incité par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Languedoc

Roussillon, à pérenniser l'action du festival sur l'année, il est envisagé la création à Perpignan d'un centre de ressources sur le photojournalisme qui fonctionnerait toute l'année
Cette nouvelle structure nommée « centre international du photojournalisme sera installée dans les locaux du Couvent des Minimes, ensemble architectural remarquable, situé dans le quartier St Jacques et contribuera ainsi la dynamisation du quartier.

➢ E/ La dynamisation de l'activité commerciale

Dans un contexte économique contraint, Perpignan Méditerranée voit ses cœurs de ville se désertifier au profit de la seconde couronne périurbaine. Plus spécifiquement, la vacance commerciale dans le Centre-ville de Perpignan est en moyenne de 16%, de nombreuses activités économiques, commerces et entreprises de proximités ayant fermés, face, entre autre, à des loyers non maîtrisés, alors que 86% des commerçants sont locataires.
L'étude menée par le Pôle Etudes et Territoires de la CCI, en Février 2014, montre qu'en 7 ans (évolution de 2006 à 2013), la baisse du nombre de commerces en Centre-ville de Perpignan a été estimée à – 20%, soit 159 commerces en moins, ce qui correspond à une perte de 23 commerces par an. Les commerces du Centre-ville ont perdu 10% de leur emploi total ainsi qu'un tiers de leur chiffre d'affaire global, les commerces de culture/loisir étant les plus touchés, étroitement suivis par les commerces de l'équipement de la maison. Parmi les secteurs les plus touchés, on retrouve l'axe des rues Foch-Augustins-Fusterie, qui jouxte les quartiers St Matthieu et la Réal et qui étaient pourtant, historiquement, des secteurs dynamiques. En effet, le secteur Foch, faisait apparaître une vacance commerciale de 21%, en septembre 2014.

Secteur géographique Septembre 2014	Secteur FOCH	Secteur Augustins	Secteur Fusterie
Vacance Commerciale	21 %	40%	52%

Il est pourtant primordial de soutenir le Centre-ville de Perpignan, qui est encore aujourd'hui le 2nd centre commercial du département en matière de plancher commercial, avec plus de 100 000 m² de surfaces commerciales, derrière le pôle commercial Porte d'Espagne. En ce sens, une stratégie dynamique de développement économique a été instaurée et validée dans le cadre du projet de territoire communautaire, en tenant compte du fait que l'hyper-centre de Perpignan est le quartier le plus commerçant, rassemblant 44% des commerces du Centre-ville. Le secteur Clémenceau arrive en seconde position avec un commerce représentant 25% de l'ensemble des commerces de la ville de Perpignan, puis le secteur Saint-Matthieu/Saint-Martin regroupant 13% des commerces, les secteurs Saint-Jacques et la Gare arrivant en dernière position en comptabilisant 9% chacun des commerces du Centre-ville.

C'est pourquoi l'agglomération et la ville ont le souhait de développer l'activité commerciale par :

✓ Une étude commerciale (**cf. Dossier n°16 annexé**) afin de préciser, à l'échelle de l'agglomération, les dynamiques de consommation et les menaces qui pèsent sur les cœurs de ville, et plus particulièrement sur celui de la Ville-centre, qui doit maintenir sa position de pôle d'intérêt métropolitain, avec un zoom particulier sur les rues qui aujourd'hui sont en fortes déprises ;

✓ Un plan d'action et de soutien sera ensuite déployé et phasé, en fonction des spécificités économiques de chaque quartier mais aussi par rapport à l'offre présente dans les autres pôles commerciaux du territoire. Un Fond d'Intervention et de Soutien à l'Activité Commerciale sera notamment mis en place.

- Dans un premier temps, un soutien va être apporté au secteur Centre-ancien, afin de maintenir l'activité existante en évitant un départ des grandes enseignes sur le secteur périurbain et en apportant une nouvelle activité sur l'axe, venant en complément de l'offre commerçante de proximité déjà existante.
- Dans un second temps, les quartiers les plus touchés tels que la Gare et Saint-Jacques, dont la vacance commerciale est respectivement de 22% et 23%, seront également soutenus, afin de conforter les effets du PNRQAD pour le premier et pour participer à la nouvelle stratégie de rénovation du second, et conformément au programme d'actions du Contrat de Ville.

➢ *F/ Un projet ambitieux, multi partenarial autour d'outils innovants pour maximiser les chances de réussite*

Jusqu'à présent, les tentatives pour attirer dans les quartiers St Jacques, La Réal et St Matthieu de nouveaux habitants, aux profils plus diversifiés et des investisseurs privés, tout en maintenant la population enracinée dans les lieux, n'ont pas pu réussir compte tenu des difficultés inhérentes au bâti et à l'occupation.

Aujourd'hui, Il s'agit d'aller plus loin par rapport aux pratiques antérieures qui s'appuyaient sur la requalification de l'espace public et la création d'équipements, sur la réhabilitation des immeubles via l'incitatif et le coercitif comme leviers pour favoriser la diversité sociale et économique.

En effet tous les partenaires s'accordent sur la nécessité d'impulser tant sur l'échelle que les moyens une nouvelle approche du renouvellement urbain.

Il faut franchir une autre étape pour capter les populations qui sont à la recherche de logements adaptés à leurs besoins, innovants et respectant tous les codes d'un bâti de qualité (Performances énergétiques, appartements connectés, identité visuelle forte, espaces extérieurs...), mais aussi facilement accessibles, proches de services spécifiques, d' équipements de proximité, de commerces diversifiés, à l'exemple des personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap ou encore des jeunes en décohabitation du domicile parental (étudiants, jeunes actifs ou apprentis).

Mais pour réussir, de tels projets doivent être conçus pour correspondre aux revenus des ménages et rester concurrentiels face à l'offre qui se développe dans les extensions urbaines. Celle-ci n'ayant pas à supporter les surcoûts du renouvellement urbain (maîtrise des îlots, procédures de relogements, démolition ou réaménagement des plateaux, difficultés d'accès...). **Pour répondre à ces enjeux majeurs, l'agglomération et la ville souhaitent renforcer l'action publique par :**

⇒l'engagement d'une opération d'aménagement ambitieuse dans le quartier St Jacques, qui pourra s'appuyer sur de nombreux levier pour amorcer un réel changement de perception du quartier et retrouver de la mixité. Cette opération pourra s'appuyer sur la proximité de plusieurs équipements phares :

- o le nouveau pôle universitaire et le retour d'une vie étudiante dynamique,
- o la Place Cassanyes qui accueille le marché le plus coloré et dynamique de la ville, et dont la zone de chalandise dépasse les frontières de la ville
- o la CASA Musicale, lieux de brassage et de rencontre, qui organise des événements culturels majeurs,
- o la médiathèque centrale Emile Zola, un équipement dont le succès ne s'est jamais démenti

✓ une structure multi partenariale dédiée au projet, compte tenu de son envergure, de la hauteur des financements collectifs nécessaires et du temps long que nécessitera cette opération pour être menée à bien. Les résultats de l'expertise ministérielle sollicitée sont attendus sur ce point.

✓ L'appui des Etablissements Publics Fonciers qui agissent sur le territoire : l'EPF d'Etat Languedoc Roussillon et l'EPF local Perpignan Méditerranée, via :

- o un protocole (joint en annexe) décliné en conventions cadre thématiques. Ce protocole permettra de répondre aux priorités de l'Etat, de l'EPCI et de ses communes membres sur la question foncière tout en organisant les interventions des deux établissement dans le respect de la stratégie que définira le PLH modifié, notamment envers la lutte contre l'habitat indigne et la contribution à la mixité sociale dans le cadre d'une politique forte en faveur du renouvellement urbain ;
- o la participation à la mise en œuvre du projet NPRU par des actions de portage opérationnel notamment sur le quartier Saint Jacques tel qu'il sera défini à l'issue du protocole de préfiguration ANRU, qui seront traduites contractuellement par un avenant à la convention cadre « habitat » du protocole. Il convient également de préciser, que le projet de protocole prévoit la signature par les deux EPF du contrat de ville et du NPRU.

La candidature aux contrats de revitalisation Artisanale et Commerciale ***Parallèlement, pour relever ce défi il apparait nécessaire d'accompagner le projet par :***

1. le traitement de l'habitat privé dans la zone d'habitat à restructurer tout en accompagnant la mutation du secteur

Actuellement sur Saint Jacques, la population gitane déménage régulièrement en réponse à l'habitat qui se dégrade ou s'effondre au sein du quartier mais aussi commence à s'éloigner engendrant ainsi des conflits de voisinage liés à des modes de vie différents. ***Aussi la volonté est d'intervenir fortement et rapidement sur l'habitat dégradé via des opérations lourdes de restructuration à l'échelle de l'îlot pour que la population gitane réinvestisse son quartier dans un habitat***

sécurisé et adapté mais aussi sur la réinsertion sociale *qui passe par la scolarisation des enfants, l'alphabétisation des adultes, l'accès à l'hygiène et à la santé à tous, le retour progressif à l'emploi* ***tout en accompagnant les ménages qui souhaitent quitter le quartier***

2. la requalification de l'axe traversant les quartiers Saint Jacques, La Réal et Saint Matthieu *pour créer une dynamique d'entrainement et rompre l'isolement et l'enclavement des quartiers.*

3. la garantie de la sécurité et la tranquillité publique *en poursuivant les actions déjà impulsées dans le cadre de la Zone de Sécurité Prioritaire.*

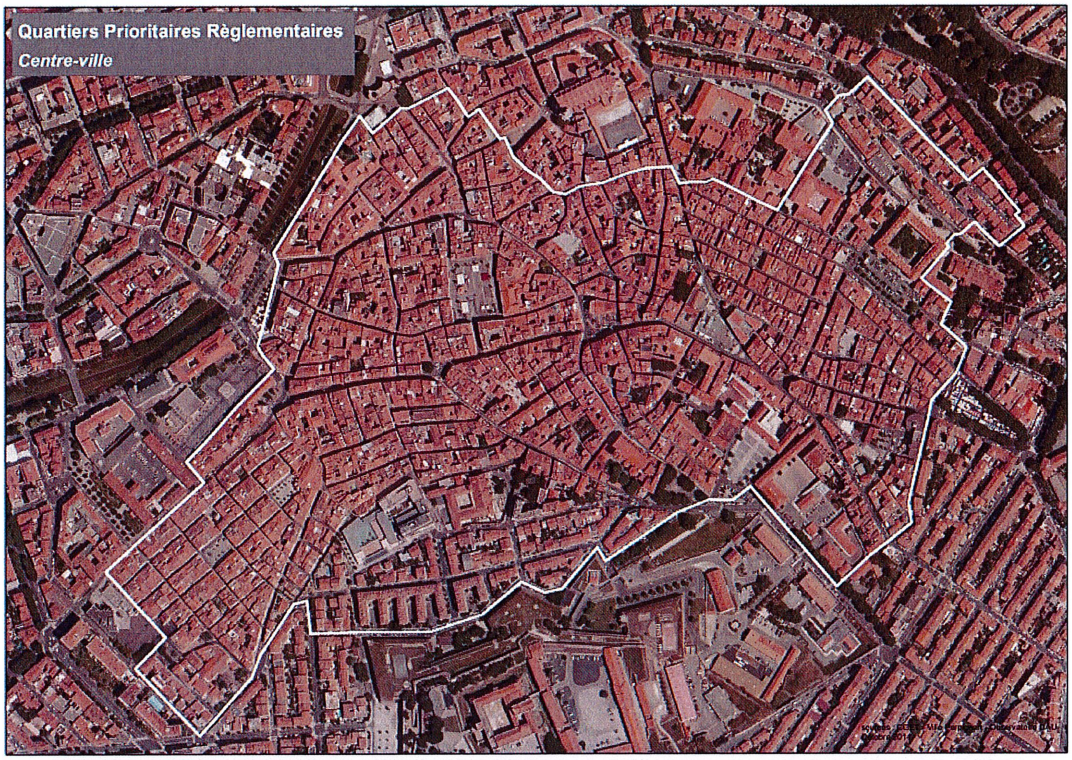
4. la garantie d'un cadre de vie agréable, dans un secteur marqué par la problématique de la propreté urbaine, *en améliorant la collecte et le tri des déchets par la mise en place de moyens matériels adaptés aux contraintes du secteur : soit mise en place de conteneurs enterrés avec une collecte au moyen d'un véhicule de petit gabarit, soit création de locaux déchets en RDC avec une collecte traditionnelle ;*

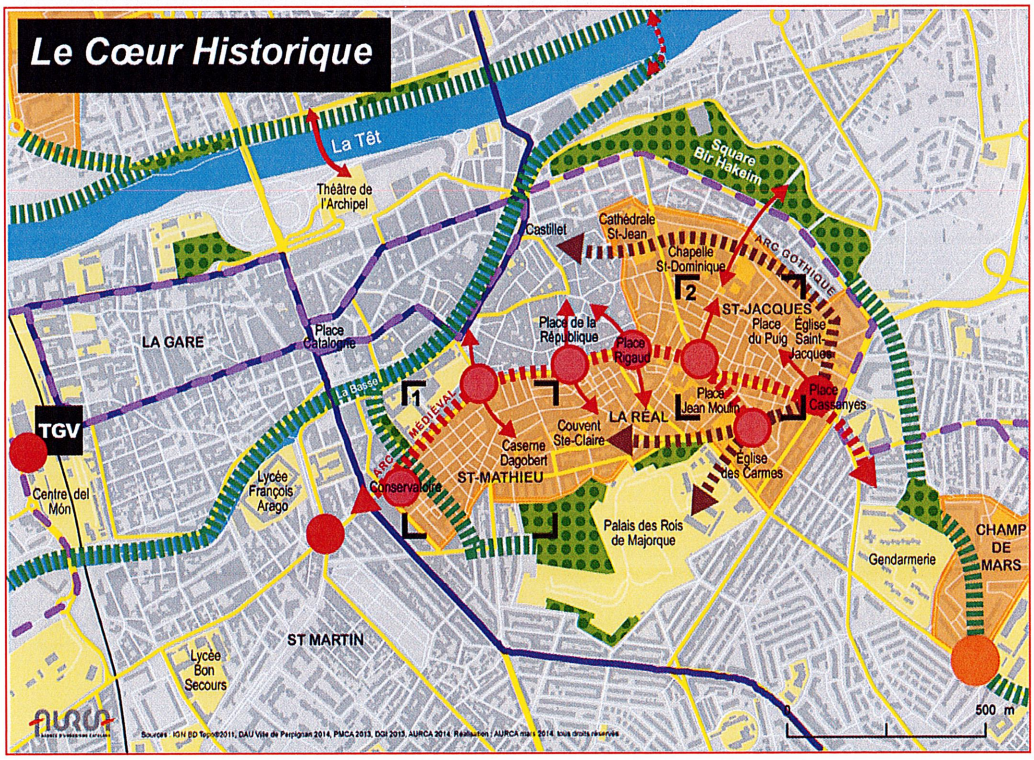
Face à ces enjeux, la ville a mis en révision le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé. Les études viendront nourrir les réflexions sur le projet.

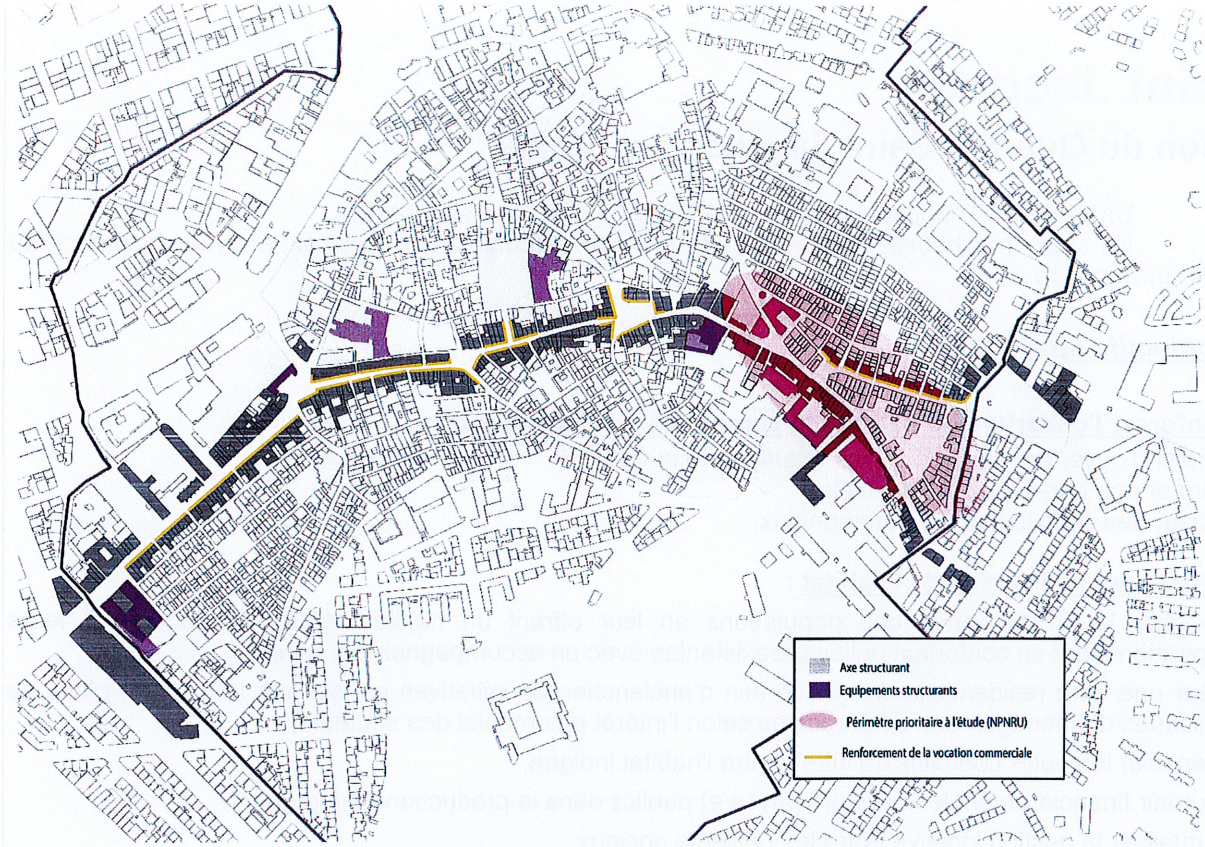
Dans le cadre du présent protocole, plusieurs études sont envisagées qui devront donner les éléments de réussite du projet.

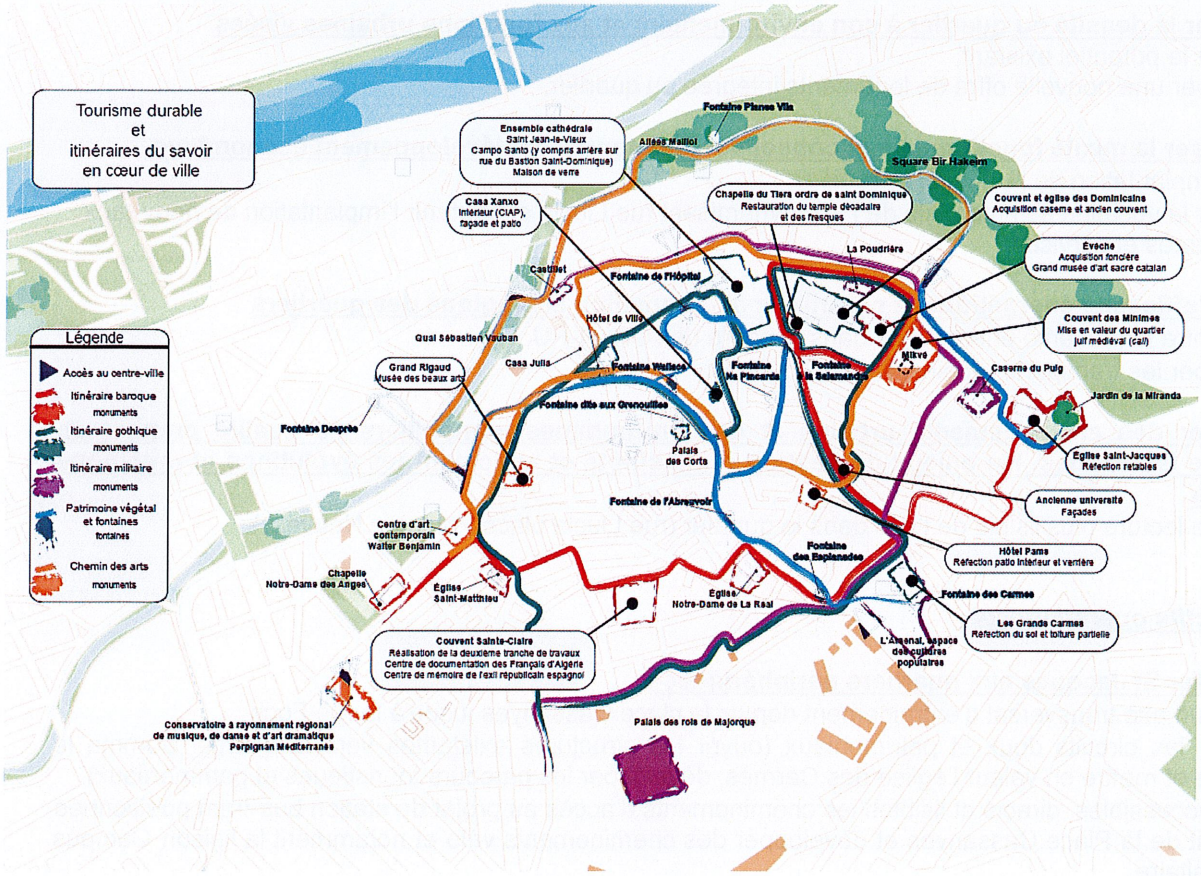
Les Objectifs recherchés :

- Changer et rendre attractive l'image du cœur historique, pour donner l'envie d'y venir et d'y vivre
- Créer des dynamiques d'entrainement à partir d'un axe traversant,
- Conforter les centralités des quartiers, s'appuyer sur le retour de l'Université comme locomotive, mais aussi au travers de la valorisation de parcours patrimoniaux dans la perspective d'un classement UNESCO,
- Poursuivre les efforts en développement culturel : Musée des arts Hyacinthe Rigaud, médiation culturelle…arc gothique et médiéval-, offrir un habitat sécurisé, adapté, diversifié et pérenniser de nouveaux espaces commerciaux du Centre-ville.


Quartiers Prioritaires Règlementaires
Centre-ville


Le Cœur Historique
La Têt
Théâtre de l'Archipel
Square Bir Hakeim
Castillet
Cathédrale St-Jean
Chapelle St-Dominique
ARC GOTHIQUE
ST-JACQUES
Place du Puig
Église Saint-Jacques
Place de la République
Place Rigaud
LA GARE
Place Catalogne
La Basse
MEDIEVAL
Place Jean Moulin
Place Cassanyes
TGV
Couvent Ste-Claire
LA REAL
Caserne Dagobert
ST-MATHIEU
Église des Carmes
Centre del Món
Lycée François Arago
Conservatoire
Palais des Rois de Majorque
CHAMP DE MARS
Gendarmerie
ST MARTIN
Lycée Bon Secours
500 m


Axe structurant
Equipements structurants
Périmètre prioritaire à l'étude (NPNRU)
Renforcement de la vocation commerciale


Tourisme durable
et
itinéraires du savoir
en cœur de ville
Légende
Accès au centre-ville
Itinéraire baroque
monuments
Itinéraire gothique
monuments
Itinéraire militaire
monuments
Patrimoine végétal
et fontaines
fontaines
Chemin des arts
monuments
Ensemble cathédrale
Saint Jean-le-Vieux
Campo Santo (y compris arrière sur
rue du Bastion Saint-Dominique)
Maison de verre
Fontaine Pierres Vila
Allées Maillol
Square Bir Hakeim
Casa Xanxo
Intérieur (CIAP),
façade et patio
Chapelle du Tiers ordre de saint Dominique
Restauration du temple décadaire
et des fresques
Couvent et église des Dominicains
Acquisition caserne et ancien couvent
Évêché
Acquisition foncière
Grand musée d'art sacré catalan
La Poudrière
Castillet
Fontaine de l'Hôpital
Hôtel de Ville
Couvent des Minimes
Mise en valeur du quartier
juif médiéval (call)
Quai Sébastien Vauban
Casa Julia
Grand Rigaud
musée des beaux arts
Fontaine Wallace
Fontaine
Na Pincerda
Fontaine
de la Salamandre
Mirve
Caserne du Puig
Jardin de la Miranda
Fontaine Desprès
Fontaine dite aux Grenouilles
Palais
des Corts
Église Saint-Jacques
Réfection retables
Fontaine de l'Abreuvoir
Ancienne université
Façades
Centre d'art
contemporain
Walter Benjamin
Fontaine
des Esplanades
Hôtel Pams
Réfection patio intérieur et verrière
Chapelle
Notre-Dame des Anges
Église
Saint-Matthieu
Église
Notre-Dame de La Real
Fontaine des Carmes
Les Grands Carmes
Réfection du sol et toiture partielle
Couvent Sainte-Claire
Réalisation de la deuxième tranche de travaux
Centre de documentation des Français d'Algérie
Centre de mémoire de l'exil républicain espagnol
L'Arsenal, espace
des cultures
populaires
Conservatoire à rayonnement régional
de musique, de danse et d'art dramatique
Perpignan Méditerranée
Palais des rois de Majorque

o Saint Jacques :

La vocation du Quartier Saint Jacques est double :

- Un secteur à l'habitat restructuré tout en accompagnant sa mutation
- Un secteur à l'habitat renouvelé et diversifié autour d'un axe structurant et dynamisant face au pôle universitaire,

Les objectifs stratégiques :

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants :

- favoriser l'ouverture vers les autres quartiers de la ville,
- redonner une attractivité résidentielle,
- valoriser des circuits doux et patrimoniaux.

Augmenter la diversité de l'habitat :

- favoriser la diversification des populations en leur offrant un habitat sécurisé et adapté à leurs aspirations tout en confortant celles préexistantes avec un accompagnement adapté,
- créer une offre résidentielle de qualité afin d'enclencher les initiatives privées par la mise en place de politiques d'aménagement différenciées selon l'intérêt patrimonial des secteurs,
- intensifier les outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne,
- soutenir financièrement les bailleurs privés et publics dans la production de logement,
- mutualiser la gestion locative entre les bailleurs sociaux,
- inciter à la résidentialisation de certains immeubles, agir sur les copropriétés.

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

- optimiser le potentiel existant,
- développer une nouvelle offre de logements intégrée au quartier.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

- porter l'implantation de l'Université,
- renforcer la vocation commerciale de l'axe dynamisant rue Llucia et soutenir l'implantation de nouveaux commerces et services.

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

- lutter contre la précarité énergétique dans le cadre de l'OPAH-RU,
- développer les transports urbains, liaisons douces.

Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

- avoir une lecture plus lisible de l'axe dans le quartier (rue Llucia place Fontaine Neuve...).

Les objectifs opérationnels :

1) **Connecter St Jacques aux quartiers périphériques :**

- réaliser un axe transversal d'entrainement depuis la place Cassanyes jusqu'à la rue Foch
- valoriser les circuits doux et patrimoniaux (ouvrir les structures existantes vers le quartier comme le collège et mettre en valeur l'église des Carmes, développer les parcours touristiques et patrimoniaux).
- rendre accessibles, directs et lisibles les cheminements d'accès au projet de station bus-tram positionnée au droit de la Place Cassanyes et développer des cheminements vélo et notamment la liaison Campus universitaire

2) **Requalifier le parc immobilier par recyclage immobilier ou recyclage foncier pour de l'habitat diversifié et sécurisé :**

- capter et recycler le parc immobilier au cœur du lotissement médiéval pour des opérations d'aération du tissu urbain et pour de la diversification de l'habitat,

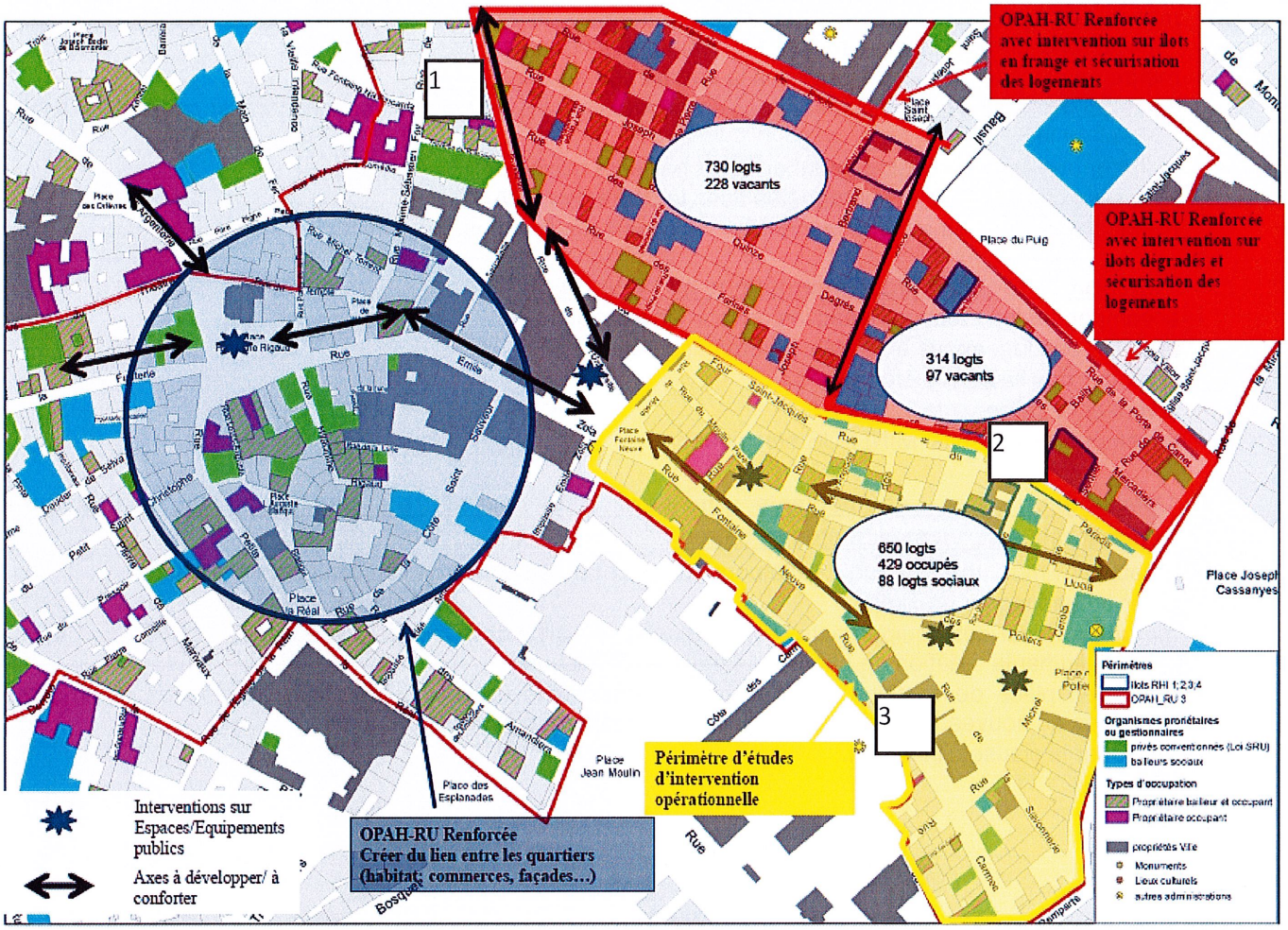
- produire un habitat collectif en phase avec les tissus existants avoisinants et en lien avec le public universitaire notamment (à proximité de l'Université autour des rues Llucia/Carmes),
- mener des opérations d'aménagement en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et permettre une mixité fonctionnelle (diversification de l'habitat, du commerce, des services.),
- mettre en place le permis de louer dès la parution du décret,
- lutter contre les marchands de sommeil en poursuivant les actions coercitives dans le cadre de l'OPAH-RU et de la RHI,
- élaborer une charte de relogement avec les bailleurs sociaux,
- Mettre en œuvre un volet copropriétés dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Réhabiliter intensivement des immeubles à l'échelle de l'îlot pour pérenniser les investissements.

Intégrer la problématique énergétique au cœur du projet :

- accompagner les ménages dans les gestes "énergétiques",
- produire des logements à basse consommation énergétique,
- conforter des liaisons piétonnes,
- favoriser la trame verte,
- développer les circuits MINI BUS électrique.

Développer les équipements majeurs et permettre une nouvelle attractivité commerciale/services/activités tertiaires :

- réhabiliter l'immeuble ville rue E Zola pour accueillir 500 étudiants de l'université de Perpignan,
- créer un parking de proximité,
- mettre en valeur des équipements : l'espace culturel "église des Carmes", le collège J. Moulin par la création de parvis côté quartier St Jacques,
- mettre en place des actions de soutien aux commerces de proximité et développer des commerces adaptés au nouveau secteur résidentiel/développement d'activités tertiaires,
- appliquer la clause d'insertion.



Recyclage immobilier dans le respect de la trame médiévale

Recyclage foncier : habitat restructuré et diversifié



Volet opérationnel envisagé

606 immeubles soit environ 1700 logements dont 374 logements appartiennent à la Ville ou bailleur social et dont 546 logements vacants

a) secteur 1 : Périmètre d'OPAH-RU renforcée

269 immeubles environ 730 logements,
dont 35 immeubles propriété Ville ou bailleur social soit 122 logements (17%),
dont 228 logements vacants soit 1/3 du parc.

Restructurer fortement le bâti tout en accompagnant la mutation du secteur

- Sécuriser des logements et maintien des propriétaires occupants

Favoriser le mutation du quartier en sécurisant le bâti

- Traiter les logements vacants ou en mauvaise qualité d'entretien. L'objectif est de pouvoir entreprendre les restructurations lourdes mais également d'acquérir et de traiter des biens vacants afin d'organiser des opérations tiroirs de relogement pour rénover les immeubles actuellement occupés.

OUTILS ENVISAGES : OPAH RU, ORI, RHI

b) secteur 2 : Périmètre transitoire

131 immeubles soit environ 314 logements,
dont 35 immeubles propriété Ville ou bailleur social soit environ 126 logements (40%),
dont 97 logements vacants soit 1/3 du parc.

Sécuriser le bâti tout en accompagnant la mutation du secteur

- Sécuriser des logements et maintien des propriétaires occupants,
- Traiter la zone tampon « Rue du Paradis » entre le secteur d'aménagement et les secteurs OPAH-RU,
- Traiter les RDC Place de Puig pour accueil potentiel des commerçants de la rue Llucia et Place Fontaine Neuve / Animation de la place du Puig.

OUTILS ENVISAGES : OPAH RU, ORI, RHI

c) secteur 3 : opération d'aménagement publique pour la production de terrains à bâtir

206 immeubles, soit environ 650 logements,
dont 46 immeubles propriété Ville ou bailleur social soit 126 logements (22%),
dont 221 logements vacants soit 34 % du parc.

1ère phase :

- Acquisition par voie de DUP Aménagement dont le périmètre couvre le périmètre du projet, 180 immeubles impactés,
- Démolition pour constitution de réserve foncière pour partie, 180 immeubles impactés,
- Relogement d'environ 440 ménages/Accompagnement social de la population par la production de LLS

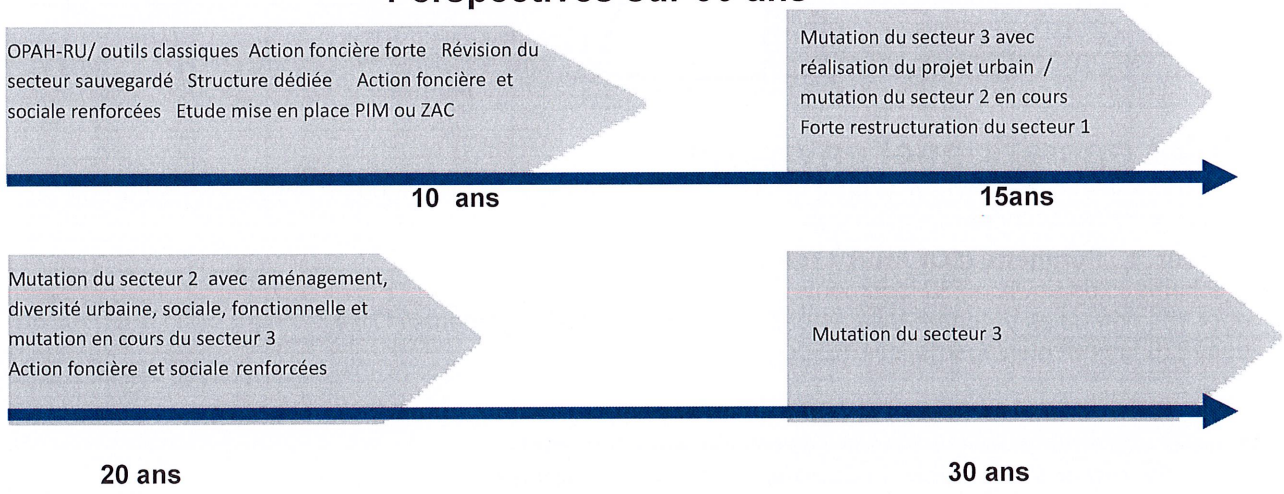
2ème phase :

- Vente immeubles vacants ou foncier pour reconstruction habitat par des investisseurs privés/publics soit environ 25 000 m² de surface plancher : 430 logements, 2400m² pour l'équipement, 700m² de commerce.

Cette opération nécessitera d'accompagner socialement les 440 ménages concernés dans leur parcours résidentiel qui se fera dans le quartier (restructuration des îlots ; traitement de la vacance) mais aussi hors du secteur Saint Jacques pour les familles volontaires. Le volet Accompagnement social portera à la fois sur les enquêtes sociales, la réalisation de plans de relogement et l'accompagnement des familles dans l'appropriation du nouveau logement.

OUTILS ENVISAGES : PIM ou ZAC

Perspectives sur 30 ans



o St Matthieu La Réal

La vocation des Quartiers Saint Matthieu/La Réal

- **Des quartiers à l'habitat renouvelé et diversifié autour d'un axe structurant,**
- **Redynamiser l'activité commerciale de l'avenue Foch, de la rue des Augustins et de la rue de la Fusterie.**

Les objectifs stratégiques :

Augmenter la diversité de l'habitat

- Favoriser la diversification des populations notamment par l'installation de primo accédant /étudiants.
- Finir la réhabilitation des immeubles au droit des 2 places créées dans le cadre du PNRU1.
- Conforter et accompagner la résidentialisation.
- Lutter contre les marchands de sommeil et le mal logement.

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

- Redonner une attractivité résidentielle.
- Connecter St Matthieu aux quartiers périphériques en s'appuyant sur le nouvel axe structurant pour favoriser l'ouverture du quartier.
- favoriser les liaisons inter-quartiers.

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

- Optimiser le potentiel existant.
- Aérer le tissu pour le rendre plus pénétrant, plus confortable en matière d'habitabilité.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

- valoriser la vocation commerciale des axes majeurs de ces quartiers.

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

- Lutter contre la précarité énergétique dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Développer les transports urbains et les liaisons douces.

Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

- Pérenniser les équipements réalisés dans le cadre du PNRU1 et les rendre attractifs.

Les objectifs opérationnels

Requalifier le parc immobilier par recyclage immobilier pour de l'habitat diversifié et sécurisé

- Assurer la diversité des produits de sortie innovants sur le foncier capté par la ville : vente par plateau...
- Mener des opérations de réhabilitation par recomposition des îlots en cohérence avec les enjeux patrimoniaux afin de permettre une mixité fonctionnelle notamment autour des espaces ouverts.
- Mettre en œuvre un volet copropriétés dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Lutter contre les marchands de sommeil en poursuivant les actions coercitives dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Mettre en place le permis de louer dès la parution du décret.

Connecter St Matthieu et La Réal aux quartiers périphériques

- Réaliser un axe transversal d'entrainement depuis l'avenue Foch jusqu'à la Place Cassanyes.
- Offrir des perspectives urbaines par l'élargissement des voies et la création de nœuds d'articulation des espaces publics.
- Optimiser le stationnement du parc Saint Martin pour les résidents.

Intégrer la problématique énergétique au cœur du projet (cf. Dossier n°23 de candidature appel à manifestation d'intérêt pour le programme d'investissement d'avenir)

- Exiger la haute performance énergétique des programmes neufs face au conservatoire.

- Atteindre les objectifs de l'OPAH-RU en matière de lutte contre la précarité énergétique.
- Accompagner les ménages dans les gestes énergétiques.
- Conforter des liaisons piétonnes.
- Favoriser la trame verte.
- Développer les circuits Mini Bus électrique.

Soutenir et Rendre plus attractifs les commerces

- Mettre en place des actions de soutien aux commerces de proximité ; soutenir le commerce de l'avenue Foch et la création d'activités autour des places.
- Mettre en valeur les équipements existants et les lier aux quartiers (Conservatoire, parking St Martin, place St Matthieu...).
- Appliquer la clause d'insertion.

S'agissant du volet social sur le Centre-ancien

Le projet social

Les diagnostics réalisés sur le territoire mettent en évidence les caractéristiques suivantes : une importante part de la population en situation de précarité, des problématiques fortes d'éducation, de santé et d'insertion sociale et professionnelle. Sur Saint Jacques, le mode de vie communautaire contribue, de surcroit, à une appréhension difficile des situations de mixité sociale et d'insertion sociale par l'école et le travail (faible fréquentation, illettrisme, faible niveau de qualification).

Les principaux axes du projet social sont ainsi les suivants :

-Conforter l'insertion sociale et professionnelle au travers du renforcement des interventions dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'accès aux droits et de l'accompagnement à l'emploi

-Associer les habitants à la dynamique de valorisation du patrimoine

-Mise en œuvre d'une GUP adaptée afin de favoriser l'attractivité du quartier (voir articulation avec la ZSP)

-Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes et intensifier l'intervention en direction des jeunes les plus « désocialisés ».

Le principe de la responsabilisation des publics guidera l'ensemble des actions afin d'optimiser les moyens engagés.

Leur mise en œuvre repose sur plusieurs modalités opérationnelles.

1) **Une coordination globale des interventions publiques**, en appui d'un projet de territoire afin de prendre en compte simultanément les enjeux urbains, économiques, sociaux et culturels. Ce mode d'intervention, impulsé par le contrat de ville, doit permettre de mieux structurer à la fois la transversalité au sein des services municipaux et les partenariats interinstitutionnels.

A cet égard, il est envisagé d'aborder collectivement la question de la mobilité résidentielle et l'accompagnement global des familles. En effet, l'amélioration des conditions d'habitat doit se conjuguer, pour constituer un changement, avec une approche de la scolarité, des problèmes de santé, d'accès à l'emploi etc...

Les partenaires du contrat de ville seront particulièrement attentifs à ce que l'installation dans un nouveau logement constitue un levier significatif et une forme de contractualisation avec les familles pour permettre un engagement dans les dispositifs publics proposés.

2) **La réalisation d'un équipement public « type » Maison pour tous** qui permette :

- Le développement d'une politique territoriale d'animation de la vie sociale. Il s'agit à la fois d'un équipement à vocation globale (information, activités socio-culturelles, accès au droit, initiative associative et citoyenne) et d'un support à des actions sociales partenariales.

- La mise en place d'une politique « jeunesse » innovante abordant de manière globale les questions de loisirs, d'éducation, de santé, de citoyenneté et d'insertion professionnelle (pour les 13-25 ans).

Cet axe constitue une priorité d'autant que face aux cumuls des difficultés (très faible niveau de qualification, « désocialisation »), les dispositifs de droit commun sont souvent inopérants.

L'insertion sociale et professionnelle notamment fera l'objet d'un projet partenarial expérimental articulant action de socialisation (ouverture au travers d'activités culturelles, d'engagement citoyen, prise de confiance), développement des qualifications et habiletés (remise à niveau, découverte des métiers) et contact avec le monde économique.

Exemples d'action :

Des projets de « resocialisation » à partir de différents supports sont en cours, comme par exemple un projet de résidence artistique qui permet à un groupe de jeunes de s'investir dans un projet valorisant, de développer des savoirs faire et de découvrir les métiers du spectacle.

A partir, de ce type de projet, il est envisagé de construire des parcours adaptés d'accès à l'emploi ou à la formation en lien avec la mise en place d'une cellule de partenaires (MLJ, Pôle emploi, DIRECTTE, Conseil départemental).

Ce travail partenarial sera également l'occasion de déployer de manière plus efficace et ciblé certaines mesures récentes (accompagnement renforcé de pôle emploi, garantie jeune…).

3) **La poursuite et le développement des projets existants en matière d'action éducative et de santé publique.**

Des expérimentations ont lieu depuis de nombreuses années sur le secteur en matière d'éducation (lieu d'accueil parents/enfants, centre de préscolarisation, projet expérimental de scolarisation des enfants gitans, équipe de réussite éducative, éducation à la citoyenneté pour les adolescents, projet de mixité sociale au sein des établissements scolaires….).
Il s'agit désormais de conforter ces projets, de les réorienter pour certains (projet expérimental de scolarisation des enfants gitans) et plus globalement de favoriser leur coordination.
En matière de santé, avec l'impulsion donnée par l'atelier Santé Ville et la structuration dans le cadre du contrat local de santé, plusieurs projets ont été amorcés sur le Centre-ancien. Ces projets axés sur l'accès aux soins (Pause santé, animation d'un réseau de professionnels de santé, centre d'orientation et d'accès aux soins…) et la prévention des addictions donnent des résultats satisfaisants. Sur ce thème également, l'enjeu réside dans la consolidation des actions et leur inscription dans le temps.

Exemples d'action :

- *Centre de préscolarisation de saint Jacques :* Le projet vise à favoriser la scolarisation précoce et l'accès à la scolarisation en maternelle (accueil d'enfants âgées de 3 à 5 ans en vue d'au moins un an de scolarisation en école maternelle, passerelle et partenariat avec l'école).
- *Accueillir, écouter et accompagner les familles et les professionnels en difficulté dans les quartiers « gitans » de Perpignan par une approche globale des problématiques :* Il s'agit de 2 actions articulées entre elles, coordonnées par l'association Le fil à métisser (des temps d'accueil et d'écoute psychologique de proximité à destination des enfants, adolescents et adultes du quartier Saint Jacques et animation d'un réseau de professionnels associant des acteurs publics et privés de la santé, du social et de l'éducatif).

- *Parcours « citoyenneté » :*
  Parcours consacré à une sensibilisation à la loi et aux institutions (rencontre Préfecture, Mairie, police, participation à un procès…), mené de manière ludique (passeport citoyenneté) et comme vecteur d'éducation à la citoyenneté, par le centre social du quartier Saint Matthieu pour un groupe de 17 jeunes (de 12 à 16 ans).

4) **Développer les partenariats en matière culturelle et notamment concernant la découverte du patrimoine**.

Le quartier du Centre-ancien bénéficie, comme l'ensemble des quartiers prioritaires, d'actions culturelles diverses à la fois dans le domaine scolaire (cf. projet Jordi BARRE, Collège Jean Moulin et CASA MUSICALE) que dans le cadre du temps libre. Au regard de la proximité et de la multitude des institutions culturelles présentes sur le Centre-ancien, l'intervention en direction des publics les plus éloignés des pratiques culturelles pourrait être accentuée. C'est le sens de la chartre de coopération culturelle qui sera prochainement mise en œuvre avec l'ensemble des acteurs culturels (collectivités, Etat, Associations).

Dans ce contexte, un projet spécifique visant à associer les habitants du Centre-ancien à la dynamique de valorisation du patrimoine a été élaboré. En effet, à partir de la richesse du patrimoine historique de Perpignan (dont une grande partie se trouve sur les quartiers prioritaires), des itinéraires thématiques seront déclinés dès 2016 (gothique, place forte, moderne) reposant sur une signalétique directionnelle et d'accueil, ainsi qu'une application numérique de visites guidées.

Les habitants seront associés à cette démarche suivant trois phases (découverte, sensibilisation à l'application numérique, participation active au guidage).

Seront concernés à la fois les publics scolaires et les adultes à partir d'un large partenariat (Etablissements scolaires, Centres sociaux, associations……).

Indicateurs	Objectifs de résultat
Nombre de ménages, composition, revenus, allocataires CAF	• Diversification des populations en termes de composition et de revenus
Nombre de Propriétaires occupants, locataires, ménages en procédures d'hébergement	• Augmentation du nombre de propriétaires occupants ou accédants • Rééquilibrage de l'occupation sociale dans les quartiers
Proportion de personnes non diplômées	• Baisse de la proportion des personnes non diplômées
Nombre d'élèves scolarisés dans les établissements scolaires	• Augmentation du nombre d'élèves scolarisés dans l'école la Miranda et le collège Jean Moulin
Nombre d'étudiants inscrits dans les formations en Centre-ville/an **Nombre d'étudiants résidant en Centre-Ville**	• Augmentation chaque année du nombre d'étudiants en Centre-ville • Attractivité du Centre-ancien (logements, équipements, commerces) à l'attention des étudiants
Nombre d'acquisitions foncières/an **Nombre de mutations contrôlées par la ville (DIA, visites.)**	• Dynamique de la politique foncière pour la poursuite de l'opération
Requalification des îlots repérés (RHI ; ORI.)	• Augmentation du nombre de logements sécurisés, requalifiés et remis sur le marché afin de répondre à la demande
Nombre de logements indignes repérés et requalifiés (signalements, procédures, arrêtés) **Nombre de demande de permis de louer et nombre accordé** **Nombre de logements ayant fait l'objet d'une visite de contrôle avant attribution d'aides publiques FSL et CAF**	• Augmentation du nombre de logements à sécuriser ou sécurisés dans le parc immobilier du Centre-ancien
Réhabilitation privée avec les aides OPAH-RU	• Augmentation des propriétaires et propriétaires accédants • réinvestissement des propriétaires bailleurs • Traitement de copropriétés dégradées
Production de logement social	• Augmentation des opérations acquisition/amélioration en réponse aux besoins
Taux de vacance et durée	• Augmentation chaque année du nombre de logements vacants remis sur le marché
Implantation commerciale de services devant répondre aux besoins d'une population diversifiée	• Développer des activités commerciales et de services adaptés au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet

2.1.2 L'enjeu des quartiers nord : l'intégration du Grand Vernet, ville à part entière

Le nord de la ville est composé de plusieurs sous-ensembles qui forment le Vernet. C'est un secteur largement investi par un habitat populaire et social, qui souffre d'une image négative chez le reste de la population. Le quartier de la Diagonale du Vernet et son extension naturelle vers le Nouveau Logis sont les secteurs qui aujourd'hui souffrent le plus de ce déficit d'attractivité. Pour redonner un second souffle à ces secteurs d'habitat social, il conviendra de passer par des opérations de renouvellement urbain qui pourront s'appuyer sur de nombreux atouts :

- ✓ **un secteur proche des grands axes de transports et de nombreuses zones d'emplois** : ZAE du Polygone Nord et de Torremila, ou encore de la Zone Franche Urbaine de Bel Air et du Centre Hospitalier Régional,
- ✓ **un secteur où les équipements sportifs sont nombreux** et de qualité, comme la nouvelle piscine Brutus et le stade de Clodion soutenus par le PNRU 1, parfois avec un rayonnement international tels les Stades Brutus et Aimé Giral ;
- ✓ **Un quartier qui bénéficie de la proximité d'espaces verts** avec le parc Maillol, les canaux d'irrigations, les zones agricoles périurbaines ;
- ✓ **Un potentiel de friches ou de dents creuses** qui permettent de proposer des terrains facilement urbanisables (une fois maîtrisée la contrainte du risque inondation), et à des conditions tarifaires hyper concurrentielles.

C'est aussi un secteur qui pourra s'appuyer sur des projets structurants en cours de livraison ou de développement, tels que le boulevard nord-est, la passerelle piétonne, l'aménagement des berges de la Têt, le centre d'apprentissage des métiers du sport,... Autant de points d'interconnexion pour changer les regards sur ces quartiers nord, qui aujourd'hui ont du mal à attirer des habitants qui ne sont pas originaires du quartier. Ainsi les récentes opérations visant à attirer des primo-accédants ne trouvent souvent preneurs qu'auprès de jeunes couples décohabitant et vivant déjà au Vernet.

Enfin, la réussite du projet passe aussi par **un renforcement des liens avec les communes de la couronne urbaine qui le jouxte** : St Estève, Rivesaltes, Bompas. Le Vernet pourrait s'appuyer sur ces villes pour retrouver une centralité qui tend aujourd'hui à s'estomper. En effet ce quartier souffre d'un développement urbain désordonné qui a vu se succéder des formes urbaines en total opposition (pavillonnaire en face à face avec le collectif), reliées entre elles par des circulations complexes et peu lisibles. De fait aujourd'hui deux populations se font face sans se croiser, comme le prouve l'exemple des centres-sociaux ou des écoles publiques du secteur, qui ne jouent plus leur rôle de lieux d'apprentissage de la mixité et de brassage des populations, confrontés à des stratégies d'évitement qui touchent toutes les classes sociales.

C'est donc bien un projet intégré global, liant urbain et social qui doit redonner aux habitants du Vernet le goût de vivre ensemble. Cette ambition pourra notamment s'appuyer sur les conseils citoyens et sur une Maison de Projet pour associer la population à cet enjeu.

BILAN PNRU1

Le Plan Stratégique Local a mis en évidence que le PNRU1 était une 1ère étape de la rénovation urbaine du Vernet et devait être poursuivi par une 2ème étape consistant à soutenir les acquis et à achever le processus de reconquête pour donner le sentiment de continuité urbaine, c'est-à-dire gommer les effets de franges et les disparités territoriales.

Il s'agit de poursuivre la recomposition de la trame urbaine et viaire sur les secteurs non traités, articuler autour d'un renforcement de la perméabilité inter quartiers et compléter par une offre de commerces et de services, de rétablir également la sécurité par des aménagements adaptés.

La diversification de l'habitat sur le PNRU1 a été fragilisée notamment par le retrait de la Foncière Logement. Le mauvais crédit des résidences pour une large partie des Perpignanais est d'un fonctionnement toujours problématique. Par un traitement global adapté, les fonctions urbaines seront rétablies et l'attractivité renouvelée.

Le secteur Diaz souffrant d'un climat social détérioré voire explosif, au regard de son environnement et de la concentration de la précarité, sera le point pivot de l'intervention. La ville et l'OPH-PM ayant la maîtrise foncière de l'ensemble.

Objectifs recherchés/vocation du quartier :

- Redonner de l'attractivité résidentielle à ce quartier en poursuivant l'amélioration du cadre de vie déjà engagée et l'étendant jusqu'au secteur de Diaz, en recomposant la trame urbaine, en coordonnant les actions sociales, en agissant sur la tranquillité publique et renforçant le mieux vivre ensemble.
- S'appuyer sur des leviers existants (hôpital, zones économiques existantes, sorties de pépinières d'entreprises) et à venir (centre de formation aux métiers du sport à rayonnement départemental et régional..) pour agir sur le développement économique du quartier et l'insertion par l'économie des habitants.
- Développer la mobilité et le développement durable (liaison douce, BHNS...).

o Diagonale du Vernet/Nouveau Logis

o Vernet Salanque Diaz

Les objectifs stratégiques :

Augmenter la diversité de l'habitat

- Recomposer la trame urbaine de l'ensemble Diaz avec la démolition de plusieurs barres, la relecture de la trame viaire, la production de mini collectifs en phase avec les franges, la création de produit mixte sur l'avenue Gauguin, commerces services en RDC, habitat aux étages, la création d'habitat diversifié au croisement de l'avenue Joffre et de l'avenue Gauguin.

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

- Entreprendre des démolitions ciblées permettant d'adapter les productions de logements et les aménagements extérieurs aux fonctions urbaines escomptées.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

- Appliquer la clause d'insertion,
- Développer les commerces de proximité, services et activités tertiaires,
- Inciter les installations de structures économiques.

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

- Poursuivre la recomposition de la trame viaire dans le quartier et les liaisons inter-quartiers dont les pistes cyclables.
- Développer la trame verte et tirer le meilleur parti de la desserte Bus à Haut Niveau de Service

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

- Poursuivre la mise œuvre du tri sélectif et des apports volontaires.
- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments conservés.
- Produire des logements à basse consommation énergétique.
- Prendre en compte le risque majeur inondation.

Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

- Pérenniser les équipements réalisés dans le PNRU1.
- Optimiser les équipements existants et développer l'offre.
- Encourager les opérations d'habitats privés favorisant les parcours résidentiels.

Les objectifs opérationnels :

Reconnecter le quartier avec la ville

- En requalifiant les espaces et les cheminements doux et en les poursuivant jusqu'aux équipements et aménagements alentours.
- En effaçant les barrières physiques et en recomposant la trame viaire : recomposition urbaine de Diaz et interconnexion entre Vernet Salanque et Diaz.

Adapter le parc de logement pour garantir une mixité sociale

- En diminuant la densité de logement par la démolition de 4 immeubles soit 130 logements.
- En produisant 30 logements sociaux individuels en cœur du quartier.
- En incitant l'implantation de logements collectifs diversifiés.

Requalifier le cadre de vie

- En aménageant les espaces extérieurs et en modernisant les équipements du quartier.
- En donnant une destination aux terrains non utilisés qui soit utile au quartier.
- En réalisant les aménagements nécessaires pour une meilleure desserte des quartiers par les transports collectifs et notamment le Bus à Haut Niveau de Service.

Favoriser la mixité fonctionnelle

- Au travers de l'installation d'une école de formation aux métiers du sport au sein de la Diagonale.
- En favorisant la création de logements non sociaux par des promoteurs.
- En installant en cœur de quartier le Centre Technique de l'OPH PM.
- En accompagnant l'installation de commerces nouveaux et en pérennisant ceux existants.

Renforcer et soutenir l'emploi et l'économie

- En créant des locaux mutualisés en vue d'accueillir les entreprises en sortie de pépinière. En encourageant l'Economie Sociale et Solidaire.
- En permettant grâce aux réserves foncières de la ville, l'installation d'un EHPAD au cœur de la Diagonale.

Prendre en compte la problématique énergétique

- En produisant des logements en Basse Consommation Energétique.
- En accompagnant les ménages aux gestes éco-responsables et à la maîtrise de leur consommation.

S'agissant du volet social

- Mise en œuvre d'une GUP adaptée afin de participer à l'attractivité du quartier (tranquillité publique et pérennisation des nouveaux aménagements et logements).
- Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes et intensifier l'intervention en direction des jeunes les plus « désocialisés ».
- Elaborer un projet social de quartier ouvert sur ses franges.

Indicateurs	Objectifs de résultat
Cohérence avec la typologie du logement	Baisse de logements sur ou sous occupés (131 actuellement)
Taux de chômage	Baisse du taux actuel de 40% et harmonisation avec celui de la ville
Taux de scolarisation	Augmentation de la scolarisation
Clause d'insertion	Nombre de bénéficiaires « Durables »
Logements Vacants	Baisse du nombre de logements vacants (76 actuellement)
Taux d'effort des familles	Baisse ou maintien du reste à charge des familles
Attractivité des équipements créés	Taux de fréquentation des équipements
Transports collectifs de la CTPM	Augmentation du nombre de passagers aux montées du quartier
Interventions dans le cadre de la GUP	Baisse du nombre d'interventions
Développement économique	Nombre de commerces nouvellement implantés Evolution du chiffre d'affaires des commerces existants

o Nouveau Logis

Vocation du quartier : le Nouveau Logis constitue un **ensemble communautaire gitan** où le sentiment d'appartenance au quartier est très marqué. « L'étranger » est celui qui est extérieur au quartier d'autant que l'utilisation du catalan, la langue commune, y est quasi permanente. Le mode de vie communautaire est exprimé par le souhait des habitants de rester avec leurs proches. Ainsi **aucune mixité sociale ne pourra s'opérer dans cet ensemble,** de même que leur intégration dans d'autres quartiers ne peut s'envisager à moyen terme que de manière ciblée et accompagnée. (**cf. dossier joint au présent protocole)**

Les objectifs stratégiques **:**

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

- Densification de l'habitat par une offre d'environ 37 logements individuels adaptés au mode de vie pour répondre aux besoins de la population sur place et limiter la dégradation des espaces publics non perçus comme un bien commun et de ce fait non respectés.

Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

- Réaliser un habitat simple adapté à l'évolution familiale, avec des vis-à-vis gérés pour éviter les conflits, des espaces publics à minima aux profils et matériaux adaptés à leur mode de fonctionnement afin

d'éviter les stationnements et stockages anarchiques en optimisant l'espace privé pour répondre à leur mode de vie.

Augmenter la diversité de l'habitat

- Soutenir la décohabitation par la construction de 37 logements par le bailleur social OPH- PM.
- Accompagner les jeunes couples dans leur souhait de changer de quartier.

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

- Adapter les transports collectifs aux usages de la communauté pour faciliter l'accès et l'assiduité à l'école.

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

- Sur le bâti existant mettre en place par le bailleur des compteurs d'eau divisionnaires avec un accompagnement sur les gestes écologiques.
- Gérer les encombrants 3 fois/semaine.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

- Appliquer la clause d'insertion par le biais de la régie de quartier.
- Elaborer une démarche globale reposant sur le principe de parcours d'insertion et prendre appui sur les savoir-faire développés dans le cadre d'activités plus ou moins formelles (casse automobile, ferraillage...).
- Favoriser les capacités d'initiatives et les volontés d'ouverture vers la société locale.

Les objectifs opérationnels :

Entreprendre un programme de renouvellement urbain adapté

- Suppression des caravanes sur le domaine public.
- Implantation des 37 villas selon un plan d'aménagement qui permette de recréer de la circulation dans le quartier.
- Accompagnement par Médiance 66 pour optimiser la prise en main d'un logement BBC.
- Créer un écran végétal avenue de la Salanque (entrée de ville) pour assurer un confort (nuisances sonores) aux futurs locataires.

Renforcer l'offre de services et d'équipements, vecteur de lien social, génératrice d'emploi et d'économie résidentielle

- Implanter un pôle éco-culturel et un espace dédié aux sports encadrés par des associations.

S'agissant du volet social au Nouveau Logis il conviendra :

- **D'accompagner la population**
  - L'OPH-Perpignan Méditerranée s'est engagé aux côtés de la ville dans un contrat de **Gestion Urbaine de Proximité renforcé et adapté** le 28 février 2014.
  - La mise en place d'un gardien, assisté d'un chargé de territoire depuis septembre 2013, a permis de déployer une synergie autour des familles qui fréquentent le centre social.
  - Pour accompagner le relogement des familles identifiées pour le programme PLAI adapté, il est prévu d'affecter un Conseiller en Economie Sociale et Familiale qui élaborera un plan de relogement, sera chargé du suivi des familles à l'appropriation de leur logement et veillera à ce que toutes les démarches d'accès aux compteurs et d'ouvertures de droits soient faites.

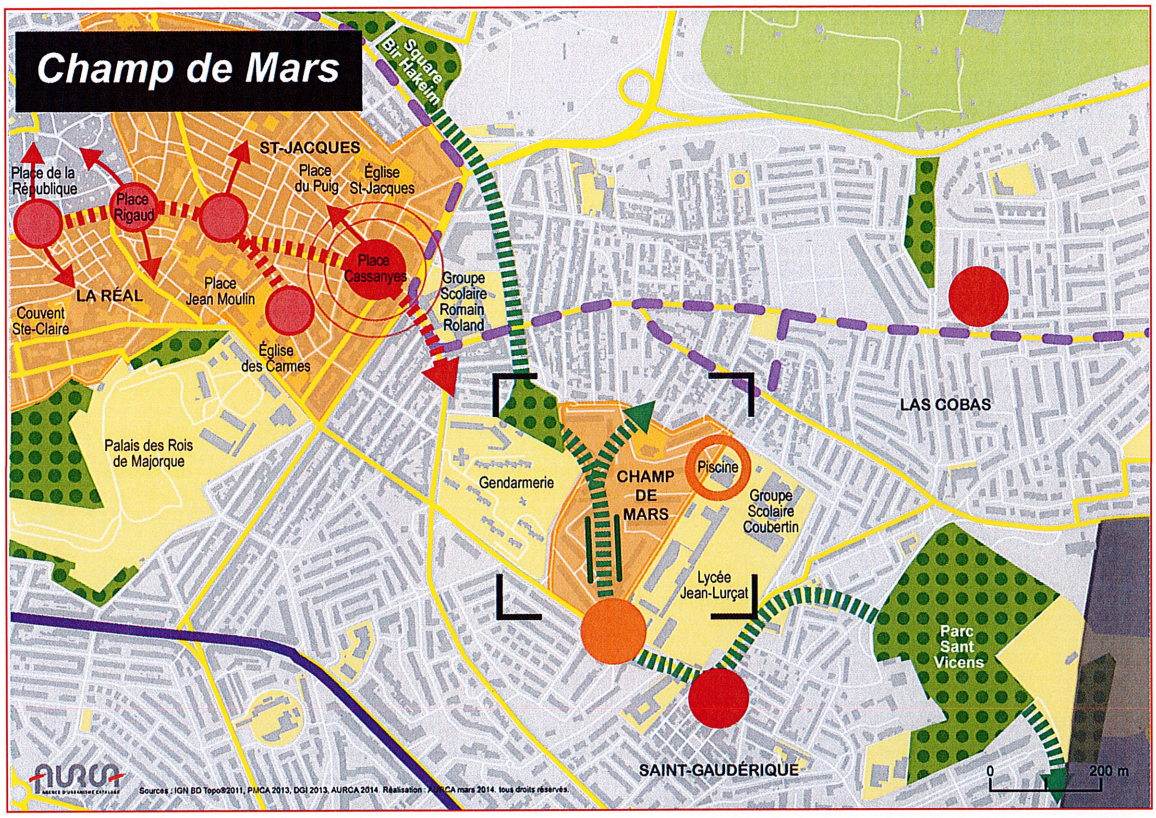
- **De pérenniser les actions de développement social axées sur l'éducation et la santé** menées depuis une vingtaine d'années par la collectivité et les partenaires où la dimension communautaire occupe une place prépondérante (centre de pré scolarisation, ateliers santé : module « être parent »....)

Indicateurs :

Indicateurs	Objectifs de résultat
Composition des ménages par logement	Une composition des ménages adaptée à la taille du logement
Taux de chômage	Légère inflexion du chômage à moyen terme et amorce d'une démarche de retour à l'emploi
Suivi des taux de scolarisation et des niveaux de formation	Amélioration du taux de scolarisation et de formation
Nombre de personnes suivies dans le cadre du Contrat Local de Santé	Baisse du nombre de personnes suivies et amélioration de l'hygiène de vie
Repérage et décompte des caravanes	Suppression des caravanes sur le domaine public
Relevé des consommations d'eau, de chauffage et d'électricité par logement	Bonne appropriation des logements suivie dans le cadre d'une gestion locative appropriée
Volume des déchets collectés (ordures ménagères et encombrants)	Meilleure gestion individuelle des déchets

2.1.3 L'enjeu du Champ de Mars : promouvoir l'inclusion au quartier

Objectifs recherchés/vocation du quartier : réinscrire l'ensemble dans le « jeu urbain » en le désenclavant (connexion Centre-ville/Saint Gaudérique/parc San Vicens) et en favorisant la mobilité de tous les habitants (Bus Haut Niveau de Service, Vélo, liaisons douces, piétons-vélos) en améliorant le cadre de vie (transformation des espaces publics, des façades des logements) en renforçant l'offre des services et favorisant l'économie de proximité (commerciaux, associatifs, services publics–piscine, centre social, agence OPH-PM). Il s'agit enfin de répondre aux enjeux de la ville durable (tri sélectif, condamnation des vides ordures, BHNS, réseau de chaleur urbain, jardins partagés, éclairage public) et d'inciter la citoyenneté active (chantier insertion, action santé, égalité homme femme…)







Les objectifs stratégiques :

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants (désenclaver humainement et spatialement le Champ de Mars)

- Développer les atouts résidentiels afin d'encourager la mixité sociale,
- Tirer le meilleur parti de la desserte du projet de ligne bus-tram Est-Ouest,
- Encourager le rayonnement et le rôle de centralité du secteur par l'existence d'équipement structurant,
- Favoriser l'accessibilité des habitants des zones d'activités et d'emploi de l'agglomération perpignanaise
- Intégrer la résidence comme élément de maillage de la construction des connexions douces inter-quartiers et des circuits touristiques.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique (développer une économie de proximité apte à favoriser le rôle de centralité secondaire du Champ de Mars)

- Pérenniser et soutenir les activités commerciales et de services existants,
- Répondre aux besoins de proximité des habitants, notamment des jeunes, des seniors et des familles monoparentales.

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers (Répondre aux enjeux de la ville durable)

- Améliorer la performance énergétique des logements et des équipements publics,
- Encourager l'usage des modes doux de déplacements,
- Garantir un usage responsable des ressources dans la gestion des espaces extérieurs,
- Améliorer la gestion des déchets des logements collectifs.

Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures (articuler le programme de renouvellement urbain avec les objectifs de gestion urbaine et sociale de proximité du territoire)

- Intervenir sur les espaces extérieurs et les équipements en tenant compte de la parole des habitants, des gestionnaires et de la diversité des usages,
- Entreprendre un programme de renouvellement urbain adapté aux enjeux de gestion urbaine de proximité (aménagement adapté à la gestion économe des ressources en eau, à l'entretien partagé des espaces publics, au déploiement du tri sélectif)
- Adapter l'intervention urbaine au regard du prisme de la sécurité publique pour garantir la liberté de circulation de manière apaisée dans des espaces où actuellement le sentiment d'insécurité est prégnant.

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

- Entreprendre des démolitions ciblées au regard du potentiel de développement des espaces extérieurs et d'articulation avec les franges de la résidence HLM.

Augmenter la diversité de l'habitat

- Diminuer la proportion de logements locatifs aidés dans le quartier Saint Gaudérique,
- Soutenir la qualité et la requalification du parc privé avoisinant pour lutter contre l'habitat déprécié via le Programme d'Intérêt Général en place (PIG « habiter mieux »)

Les objectifs opérationnels :

Requalifier le cadre de vie pour désenclaver le Champ de Mars

- Aménager les espaces centraux de la résidence pour créer une liaison depuis le Centre-ville jusqu'au quartier St Gaudérique et le parc San Vicens,
- Réaliser un maillage de pistes cyclables traversant la résidence Champ de Mars,
- Réaliser les aménagements ayant trait au développement du Bus à Haut Niveau de Service,
- Qualifier le cadre de vie par la réalisation d'une œuvre culturelle et artistique majeure.

Renforcer l'offre de services et d'équipements, vecteur de lien social, génératrice d'emploi et d'économie résidentielle

- Conforter l'économie résidentielle par la création d'un nouveau pôle commercial adossé à un pôle service public (centre social, espace jeunesse, agence OPH-PM),
- Compléter l'offre de services publics au regard des besoins des habitants (création d'un pôle petite enfance),
- Requalifier la piscine afin de conduire à sa réouverture,
- Soutenir les chantiers d'insertion et le développement des clauses d'insertion.

Adapter le parc de logements pour garantir l'exigence de mixité sociale

- Réhabiliter les logements afin de répondre aux enjeux de la transition énergétique et de la maîtrise des charges par les locataires,
- Diminuer la densité de logements par la démolition d'un immeuble de 54 logements,
- Aménager les pieds d'immeubles afin de répondre aux nouveaux usages résidentiels (jardins partagés, espace sportif délocalisé pour diminuer les conflits d'usages...),
- Encourager une meilleure appropriation des balcons par une modénature des façades,
- Soutenir le PIG « Parc Privé » sur les faubourgs Saint Gaudérique afin de garantir la qualité de l'habitat.

Entreprendre un programme de renouvellement urbain tenant compte des référentiels de l'aménagement et de la gestion durable

- Répondre aux enjeux de la ville durable et de la transition énergétique dans le cadre des opérations d'aménagement, d'équipement et d'habitat,
- Soutenir l'utilisation des énergies renouvelables dans les logements de l'OPH PM,
- Favoriser l'accessibilité au Bus à Haut Niveau de Service par la création d'arrêts adaptés aux personnes en situation de handicap,
- Encourager l'usage du vélo par la création de pistes cyclables et d'espaces de stationnement pour les vélos,
- Garantir le développement d'un programme d'accompagnement des habitants (gestion des flux, usage du vélo, gestion des déchets...).
-

S'agissant du volet social, il convient de développer un certain nombre d'axes complémentaires à l'existant :

- Prise en compte des besoins de garde pour la petite enfance (accès à l'emploi, soutien à la parentalité).
- Favoriser le bien-être et la participation à la vie sociale des personnes âgées (notamment au travers des actions de prévention santé).
- Développer les actions d'apprentissage de la langue notamment dans une perspective de recherche d'emploi.
- Favoriser l'accès à l'emploi (en particulier des jeunes sans qualification).
- Lutter contre l'évitement scolaire par la mise en place d'un projet fédérant l'ensemble des établissements scolaires du secteur.

Indicateurs :

Indicateurs	Objectifs de résultat
Taux de chômage et notamment féminin	• Taux de chômage équivalent à celui du reste de la ville (donc : diminution générale et notamment du taux féminin)
Proportion de personnes non diplômées	• Baisse de la proportion des personnes non diplômées
Nombre d'élèves scolarisés dans les établissements scolaires	• Baisse du nombre de dérogation du groupe scolaire Pierre de Coubertin. • Augmentation du nombre d'élèves scolarisés dans le collège Albert Camus.
Nombre de personne fréquentant les transports collectifs de la CTPM dans les quartiers prioritaires	• Augmentation de 25 % du nombre de personnes prenant le bus aux arrêts du quartier Champ de Mars
Taux de vacance commerciale	• Aucuns locaux commerciaux vacants deux ans après la livraison de l'équipement commercial de remplacement

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

Le comité d'engagement de l'ANRU du 22 juin 2015 a donné un avis favorable au projet de protocole de préfiguration du nouveau programme de rénovation urbaine.
Les partenaires ont reconnu l'intérêt du dossier à démontrer l'enjeu du projet à rendre les quartiers attractifs et à redonner une vraie fonction de centralité au centre-ville de Perpignan.

Les points d'attention soulevés dans la conclusion de l'annexe à la lettre du directeur général de l'ANRU portant recommandation pour la préparation du protocole de préfiguration suite à l'examen du comité d'engagement sont de deux ordres :

- Les dynamiques de peuplement doivent être abordées de façon primordiale au niveau de quartiers très stigmatisés où le communautarisme est très présent (cf. étude peuplement)

- La problématique de l'activité économique qui reste importante sur une agglomération où le taux de chômage est très élevé soit plus de 15%. Il est ainsi nécessaire d'élargir la réflexion sur l'insertion au-delà du seul PRU dans le cadre d'une politique de retour à l'emploi de personnes qui en sont très éloignées, notamment les populations gitanes.

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

4.1 Etudes réalisées

Etudes globales :

- Le Plan Stratégique Local,
- Contribution pour le PSL de l'OPH-PM,
- Le Plan Climat et énergie territoriale,
- Le Programme Local de l'Habitat de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération,
- Note Stratégique pour une résorption des inégalités et un développement durable du territoire communautaire.

Centre-ville :

- Etudes préalables pour la mise en place d'une nouvelle OPAH-RU,
- Diagnostic commerce réalisé par la CCI,
- Etude d'impact du projet expérimental de la Miranda.

Vernet :

- Etudes d'opportunité et de faisabilité foncière Diagonale du Vernet,

- Etudes réalisées à la demande de la Direction Régionale de la Jeunesse, des sports et de la cohésion sociale sur l'évolution des territoires de la politique de la ville en Languedoc Roussillon : rapport sur la zone urbaine sensible du Moyen Vernet.

Champ de Mars :

- Etudes sur la réhabilitation des espaces publics,
- Etudes d'opportunité et de faisabilité du centre commercial du Champ de Mars,
- Etudes de faisabilité sur le développement du chauffage urbain.

4.2 Etude en cours

- **Modification du PLH (cf. dossier annexé n° 6)**
- **Révision du Secteur Sauvegardé** (**cf. dossier annexé n° 1**)
- **Etude énergétique des bâtiments maintenus à Diaz** (suite à la démolition des autres bâtiments) en vue de leur réhabilitation favorisant un gain énergétique pour réduire les charges des locataires

4.3 Etudes à lancer en 2015

Sur l'agglomération et la ville de Perpignan:

- **l'étude pour la diversification de la production de logements** (**cf. dossier n°11)** aura pour objectif d'arrêter une stratégie en matière d'habitat qui réponde à l'ensemble des besoins de son territoire, mais qui puisse aussi servir positivement ses quartiers les plus en difficultés, le tout dans un contexte de raréfaction des fonds publics qui oblige à concentrer les moyens et à déployer des solutions innovantes. Pour avoir un réel impact, une telle action doit avoir des effets sur l'ensemble des segments de l'offre afin d'éviter les effets de la concurrence entre Ville-centre et périphérie ou entre extensions et secteurs de renouvellement urbain.

- **Une mission d'appui méthodologique à l'élaboration de la stratégie de peuplement (Cf. dossier n°12):** elle aura pour objectif d'accompagner PMCA dans l'ensemble de la démarche et ainsi apporter une assistance méthodologique
  - ✓ pour constituer un fond commun en termes de définitions, indicateurs, démarches et outils permettant l'émergence de stratégies d'évolution du peuplement, des processus d'attribution
  - ✓ pour élaborer l'accord collectif intercommunal, la convention prévue au titre de l'article 8 de la loi LAMY

- **Une étude du tissu commercial et de services du bassin de vie de Perpignan et de l'Agglomération (cf. annexe n°16)** pour sortir de la dualité Centre-ville et périphérie et soutenir les pôles économiques stratégiques au sein des quartiers prioritaires de la Ville-centre. Cette étude du tissu commercial de Perpignan Méditerranée (36 communes) comprendra un zoom sur les quartiers prioritaires au titre du renouvellement urbain de la ville de Perpignan (Centre-ville, Gare, Vernet Salanque). Véritable outil d'aide à la décision à destination des élus, elle servira de base à la définition d'une stratégie visant à redynamiser les cœurs de ville de la communauté d'agglomération, à commencer par celui de la Ville-centre.

- **Etude sûreté et de sécurité publique (cf. dossier n°15).** Elle aura pour objectif de contribuer à produire une forme urbaine de qualité, et à définir de l'organisation spatiale susceptible de créer les conditions favorables à la tranquillité et au sentiment de sécurité publique dans les futurs quartiers concernés par la rénovation urbaine.

- **Etude sur les freins à la mobilité dans les quartiers prioritaires de la ville** Perpignan Méditerranée entend caractériser et hiérarchiser ces freins à la mobilité sur son territoire afin de pouvoir les lever en mobilisant de Nouveaux Services à la Mobilité et en facilitant l'usage de son réseau de transport urbain. Tout en encourageant la « mobilité durable » à toutes les échelles, elle propose de penser la mobilité comme un levier à part entière du développement économique et social des quartiers de la politique de la Ville

Centre-ville

- **Etudes urbaines et sociales sur St Jacques (cf. dossier n°13) :** Les études urbaines et sociales ont pour but la définition d'un programme de restructuration et d'aménagement du quartier permettant d'atteindre les objectifs stratégiques du projet urbain et social porté par la ville. Ce programme devra mettre en cohérence à la fois les enjeux patrimoniaux, urbains, immobiliers et sociaux sur le secteur visé en aménagement et le secteur visé en restructuration. La mission porte également sur la réalisation d'une photographie de l'état du bâti existant dans la zone à restructurer du quartier Saint Jacques (immeubles dangereux/fortement dégradés à immeubles décents). Cette cartographie doit permettre de mieux définir les interventions à envisager îlot par îlot.

- **Expertise ministérielle sur le mode opératoire en Centre-ancien (cf. dossier n°14)**

Champ de Mars et Diagonale du Vernet (projet d'intérêt régional PRIRE)

- études pré-opérationnelles : Fort du constat que la population riveraine des cités du champ de Mars et Diaz est animée par une stratégie d'évitement des cités renforçant ainsi le sentiment de cité refermée sur elle-même, un projet urbain ambitieux visant à lutter contre cette « exclusion urbaine» est proposé dans le cadre du PRIRE. Des démolitions de bâtiments sont envisagées s'accompagnant nécessairement du relogement des locataires présents. Par ailleurs, l'OPH Perpignan Méditerranée s'inscrit dans un objectif de réduire les consommations énergétiques et donc la facture énergétique des locataires du groupe du Champ de Mars et de Diaz en s'impliquant dans une démarche globale portée par la communauté d'agglomération pour une territoire à énergie positive. Afin de définir les options techniques, un programme, une méthodologie, un calendrier et les moyens pour parvenir à atteindre les objectifs définis, des études préalables en ingénierie s'avèrent indispensables.

Pilotage des études :

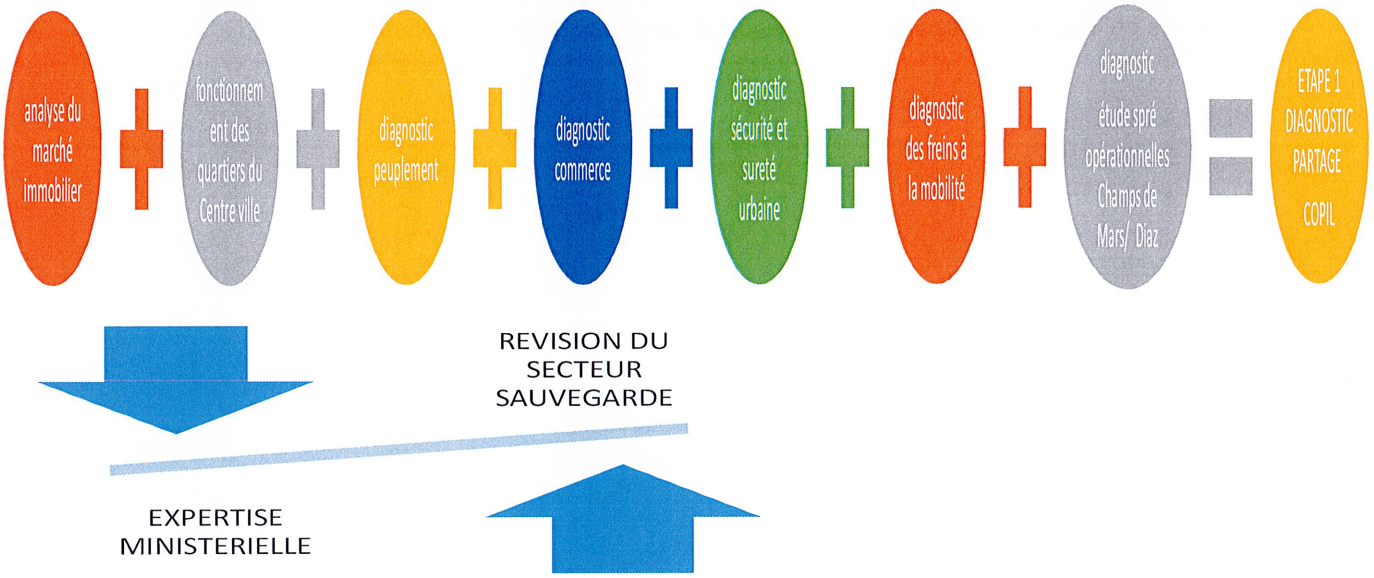
Un premier comité technique sera organisé avec l'ensemble des bureaux d'études et des partenaires pour présentation du protocole, des attentes des études et leur logique d'emboitement

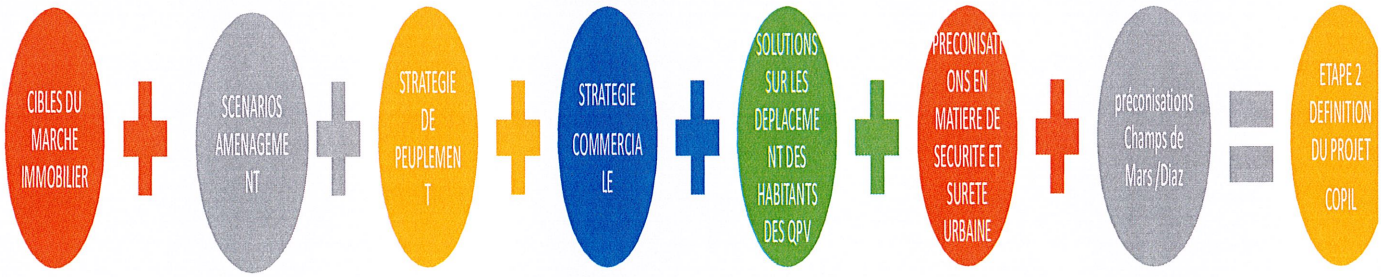
Des comités techniques et de suivi des études seront mis en place pour chaque étude. Ils seront pilotés par les institutions maîtres d'ouvrage en lien avec le porteur de projet et les partenaires.

Ils devront assurer également la coordination entre les différents bureaux d'études en charge des réflexions sur les territoires concernés.

En ce qui concerne le secteur sauvegardé une commission locale a déjà été instituée. Les chargés de missions de la révision du Secteur Sauvegardé et l'Architecte des Bâtiments de France participeront aux comités techniques des études sur le Centre-ancien.

Un comité de pilotage sera organisé entre la ville et l'agglomération pour présentation des différents diagnostics afin de partager les enjeux socles pour lancer la 2ème phase des études qui devront conduire à la définition d'un projet global qui sera soumis en comité de pilotage





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

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, certaines opérations peuvent faire l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru (ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Anru conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015). Cette autorisation ne préjuge pas d'un financement ultérieur par l'Agence, dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des opérations concernées.
Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être la date d'autorisation anticipée de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, les deux types d'autorisations anticipées de démarrage suivantes sont accordés selon le niveau d'avancement de l'opération d'investissement :

Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Description des opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage



Nature de l'opération	Libellé précis / objet	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Coût prévisionnel de l'opération (HT)	Date d'autorisation anticipée du démarrage de l'opération	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Accompagnement des ménages	Actions et missions d'accompagnement des ménages	Centre-ville NPNRU	Ville de Perpignan	39 583 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2015	...
Recyclage de l'immobilier dégradé	Acquisitions entre 10 et 15 immeubles	Centre-ville NPNRU	Ville de Perpignan		22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2015	
Relogement	Relogements entre 20 et 30 relogements	Centre-ville NPNRU	Ville de Perpignan	100 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2015	
Concertation / Coconstruction	Actions pour la coconstruction du projet à St Jacques	Centre-ville NPNRU	Ville de Perpignan	20 000 €	22 juin 2015 (CE)	2ème semestre 2015	
Equipements publics	Université *	Centre-ville NPNRU	Ville de Perpignan	Maîtrise d'œuvre : 597 824 € Travaux : 5 000 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2015 1er semestre 2016	
Aménagement	Voirie Nouveau Logis ** (tranche habitat)	Diagonale du Vernet / Nouveau logis (PRIR)	Ville de Perpignan	650 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	
Aménagement	Réseaux Nouveau Logis** (tranche habitat)	Diagonale du Vernet / Nouveau logis (PRIR)	PMCA	420 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	

Concertation / Coconstruction	Accompagnement création association de jardins partagés	Diagonale du Vernet / Nouveau logis (PRIR)	Ville de Perpignan	25 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	
Démolition	Démolitions à Diaz	Diagonale du Vernet / Nouveau logis (PRIR)	OPH PM	4 333 300 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	
Démolition	Organisation de la vacance et relogement à Diaz	Diagonale du Vernet / Nouveau logis (PRIR)	OPH PM		22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	
	Etudes pré-opérationnelles	Diagonale du Vernet / Nouveau logis (PRIR)	OPH PM	55 367 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	
	Etudes opérationnelles (aménagement des espaces extérieurs, piscine, maison pour tous, accueil petite enfance, etc.)	Champ de Mars (PRIR)	Ville / PMCA / OPH PM	700 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	
Concertation / Coconstruction	Accompagnement création association jardins partagés	Champ de Mars (PRIR)	Ville de Perpignan	25 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	
	Etudes préopérationnelles	Champ de Mars (PRIR)	OPH PM	46 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	

*université : La construction du nouveau pôle universitaire est l'élément moteur du renouvellement urbain du quartier. Aussi son démarrage imminent s'inscrit dans la première tranche opérationnelle du projet. L'étude du marché de l'habitat vise notamment à apprécier l'impact de ce pôle universitaire sur les besoins en logements étudiants à satisfaire et contribuer à la mixité sociale recherchée en centre ancien. Sous réserve de démontrer que le pôle universitaire concourra directement à l'attractivité et à la qualité résidentielle du quartier, les partenaires de l'ANRU apprécieront l'opportunité d'intégrer la création du pôle universitaire parmi les équipements publics de proximité dans la convention NPNRU. Dans ces conditions, l'autorisation de démarrage anticipée est accordée pour la construction du pôle universitaire.

**nouveau logis : La Ville a obtenu un sur-financement de l'Etat dans le cadre de l'appel à projet en PLAI Adaptés en 2014 qui a été prorogé avec une obligation de production sur 2015. La demande de pré-financement des voiries et réseaux a été rendue nécessaire par cette contrainte de calendrier qui impose un démarrage des constructions au 3° trimestre 2015 faute de quoi le sur-financement ne pourra être octroyé

Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.
La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du protocole signé 21 décembre 2015.

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

La réforme de la politique de la Ville souhaite donner une place accrue aux habitants et acteurs de l'animation des quartiers afin de permettre l'émergence de leurs attentes dans le nouveau Contrat de Ville. Le séminaire du 3 novembre 2014 a ainsi été l'un des événements principaux afin de leur donner la parole. La réforme leur a été présentée, le processus de mise en place des conseils citoyens a également été abordé. Ils ont été invités, lors d'ateliers participatifs, à faire part de leurs enjeux sur chacun des piliers du contrat de Ville (cohésion sociale, cadre de vie, développement économique) mais également des atouts et faiblesses de leur territoire. Ces constats ont ensuite été mis en perspective avec les enjeux de la ville, de l'Etat et de PMCA. Au regard des échanges, nombreux sont les enjeux partagés.

Une participation citoyenne d'ores et déjà ancrée sur les quartiers prioritaires de Perpignan et à l'échelle de l'agglomération

L'élaboration du Contrat de Ville a permis également de faire un focus sur l'ensemble des actions développées en termes de participation des habitants au regard de la mise en place prochaine des conseils citoyens. A l'heure actuelle, fonctionnent les dispositifs suivants sur les territoires :

- Le Conseil de suivi et d'évaluation (Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération),
- Les Conseils de quartiers (ville de Perpignan),
- Les Comités des usagers des centres sociaux (ville de Perpignan),
- Le Fonds d'Initiative Citoyenne (ville de Perpignan),
- Le conseil de concertation locative (bailleurs sociaux),
- Les dispositifs liés à l'éducation de Perpignan (Conseil de crèches, conseil d'écoles, conseil d'administration des collèges),
- L'atelier d'urbanisme,
- La vie associative,
- Les Mairies de Quartiers : 5 sur l'ensemble du territoire communal.

L'expérience éprouvée du PNRU1 au service du NPNRU

L'élaboration du PNRU 1 et sa mise en œuvre ont été l'occasion pour la ville de Perpignan de développer de nombreux temps d'information et de concertation sur les différents projets qu'elle a conduit. Un réseau de partenaires de proximité était mobilisé pour solliciter les habitants, les impliquer, les informer. Les centres sociaux, les mairies de quartier figuraient parmi les principaux acteurs. L'Atelier d'Urbanisme, association de loi 1901, développa également sa propre méthodologie de concertation (carte de Gulliver) au service du projet de rénovation urbaine.

La carte de Gulliver développée par l'Atelier d'Urbanisme dans le Centre-ville

La mobilisation des habitants se fit aussi grâce aux instances existantes de participation des habitants. Ainsi, furent régulièrement associés les conseils de quartier, issus de la loi de 2002, mais également les conseils d'écoles, les commissaires de quartier ou les conseils de concertation locative de l'OPH-PM.

Divers outils furent déployés au regard des objectifs de concertation recherchés et des engagements de la première convention avec l'ANRU. A titre d'exemple, les diagnostics en marchant ou les cartes de Gulliver furent largement déployés lors des phases diagnostic et de découverte du Projet de Rénovation Urbaine (14 événements). Les ateliers de travail urbain ou les visites sur site furent quant à elles privilégiées lorsque les opérations étaient en phase projet. Les journaux de la rénovation urbaine, les réunions publiques ou les visites de chantier étaient plus employés pour des objectifs d'information. Ainsi, lors des 5 premières années de chantier de la rénovation urbaine, près de 18 actions furent entreprises chaque année sur les sites ANRU de Perpignan.

Le NPNRU pourra s'appuyer sur ce savoir-faire, les conseils existants et déployer les outils suivants :

- Les diagnostics « en marchant »,
- Les cartes de Gulliver,
- Les ateliers de travail urbain,
- Les visites de sites exemplaires,
- Les visites de chantier,
- Les réunions, les consultations et les débats publics.

Des adaptations néanmoins nécessaires sur les nouveaux sites d'intervention urbaine

Les outils de la participation devront néanmoins être adaptés pour certains au regard des limites suivantes :

- Les diagnostics en marchant seront réemployés mais adaptés au regard de nouvelles analyses développées (marche exploratoire, diagnostic en marchant nocturne…),

- Les ateliers de travail urbain seront renforcés au niveau des conseils d'habitants existants (conseil citoyen, conseil d'école...) afin de préserver les centres sociaux souvent mis en porte à faux vis-à-vis des habitants et des difficultés inhérentes aux chantiers,
- Au regard du sentiment d'isolement de certains habitants, des rencontres inter-quartiers seront organisées afin de favoriser l'expression des habitants partageant les mêmes interrogations, les mêmes craintes face au changement s'opérant dans leur environnement immédiat (démolition...),
- Des événements culturels seront entrepris dans les immeubles démolis afin de créer une mémoire de la rénovation urbaine et accompagner le changement,
- Des initiatives citoyennes seront lancées afin que les habitants de Perpignan soient des relais de l'information, véritable acteurs et non seulement consommateurs d'information (web reporter, reportage photo citoyen...),
- Le journal de la rénovation urbaine sera intégré au journal de quartier de manière à élargir le champ des bénéficiaires,
- Les lettres de chantier seront généralisées au regard des dernières expériences lancées sur l'ensemble de la ville. Ces lettres manquaient jusqu'alors sur les sites ANRU,
- Les nouveaux réseaux de l'information seront mobilisés au regard de nouvelles pratiques des habitants et plus particulièrement des plus jeunes (e-journal, site web de la rénovation urbaine...),

Une mobilisation des habitants à renforcer par les conseils citoyens et les maisons de projet (cf. dossiers annexés n° 8 et 9)

La réforme de la politique de la Ville offre l'opportunité à la ville de Perpignan et à PMCA de se doter d'un outil et d'une instance supplémentaires de participation au regard des nombreuses expériences déployées sur l'ensemble du territoire national dans le cadre des PRU de première génération. Ainsi, le conseil citoyen et la maison de projet seront déployés pour permettre la participation des habitants mais aussi faciliter leur mobilisation quelquefois limitée malgré les enjeux. Ils constituent les principaux supports au déploiement des actions de concertation et de participation des habitants.

En effet sur la forme, le conseil citoyen constitue l'instance paritaire permettant de mobiliser des habitants, des associations de proximité et de les associer aux différentes instances de pilotage du Contrat de Ville de PMCA et de la ville de Perpignan. D'autre part, dans le cadre du NPNRU, ils constitueront un collège d'experts de proximité associé à l'élaboration des opérations de rénovation urbaine dans le cadre d'ateliers de travail urbain, de visites de sites exemplaires ou de chantiers.

Sur le fond, le conseil citoyen constitue une réelle opportunité car il permettra à la fois d'enrichir le cercle des habitants et associations habituellement partenaires de la rénovation urbaine (conseil de quartier, conseil d'écoles, conseil de concertation locative). Le conseil citoyen favorisera également l'expression de ceux que l'on entend le moins. Il favorisera également le débat avec les équipes projet du NPNRU au regard des questions et préoccupations soulevées par les conseillers citoyens. En effet, les équipes du NPNRU seront disponibles pour des interventions thématiques ou pour développer toute autres actions de concertations (atelier de travail urbain, visite sur site...). Enfin, le conseil citoyen pourra être le porteur d'initiative en direction des habitants du quartier.

Pour développer les conseils citoyens, un groupe de travail associant les partenaires du contrat de Ville et certaines associations expertes (PRDS, Atelier d'Urbanisme) ont déterminé les règles de développement des conseils citoyens (règle de tirage au sort, d'animation, formations, durée du mandat...). Leur déploiement est intervenu au cours du premier semestre 2015. Le tirage au sort des conseillers citoyens a eu lieu le 24 avril. Une co- formation a été réalisée les 11 et 18 mai. Leur installation officielle a été organisée le 1er juin 2015

La maison de projet constitue la deuxième innovation majeure du NPNRU. L'importance d'un projet de rénovation urbaine et ses impacts sur le quotidien des habitants induisent pour le porteur de projet de concerter en offrant un lieu permanent, qui puisse être le support à l'information et à la communication vers les habitants mais également les acteurs de proximité. PMCA et la ville de Perpignan vont développer une maison de projet au sein de l'Atelier de l'Urbanisme. Cette maison sera un lieu d'échanges et d'informations sur les opérations conduites sur les quartiers et favorisera la découverte des orientations des projets, de leurs états d'avancement. Cette maison de projet permettra de poursuivre les initiatives développées dans le cadre du PNRU 1 :

- rassemblement pour la conduite des actions de concertation (réunions publiques, ateliers de travail urbain, présentation d'expositions, de projections, de maquettes, rdv habitants...) et celles ayant trait aux actions « Mémoire et devenir » et artistiques,
- accueil des conseils citoyens du Centre-ville,
- accueil des scolaires afin de les sensibiliser aux enjeux de la rénovation urbaine,
- travail des équipes projets du NPNRU (réunions techniques, comité de coordination des maîtrises d'ouvrage, comité de pilotage de quartier...),
- permanence des élus de quartier et à la rénovation urbaine.

La maison de projet, installée dans les locaux de l'Atelier d'Urbanisme (rue François Rabelais en Centre-ville **quartier St Jacques**), sur toute la durée du NPNRU, bénéficiera :

- de l'implication des centres sociaux et des mairies de quartier pour la mobilisation d'habitants,
- de l'accompagnement des équipes projets du NPNRU pour la conduite des actions,
- de l'animation de l'Atelier d'Urbanisme,
- de la participation des conseils citoyens afin d'enrichir les débats au travers de citoyens actifs.

Le budget annuel de fonctionnement est de 12 000 € (expositions, communication, subvention à l'Atelier d'Urbanisme) par an et d'un budget de lancement de 18 000 € (dont 15 000 € pour la réalisation de 3 maquettes).

- **Communication**

L'objectif sera de mettre en place un *plan marketing urbain* pour promouvoir, rendre attrayant le projet de renouvellement urbain à destination :

✓ Des habitants actuels et futurs visant à convaincre ceux-ci de la qualité des services, équipements urbains, du cadre de vie, de la mobilité...

✓ Des décideurs économiques (investisseurs, promoteurs, cadres et dirigeants d'entreprises...) avec pour objectif d'inciter à des implantations ou à des développements économiques,

✓ Des touristes dans la perspective de les attirer à découvrir le patrimoine, la culture et la catalanité et participer ainsi au développement économique de la ville.

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

En préalable, il convient de préciser que la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement communautaire est une démarche qui se situe à la croisée des différentes politiques publiques communautaires et communales.
Elle doit s'appuyer sur le projet de territoire de l'agglomération et les projets urbains et sociaux des communes. Avant de déterminer les orientations de cette stratégie et les leviers qui concourent à sa mise en œuvre, il faut répondre à la question suivante : Quel peuplement pour quelle mixité ?
La question du peuplement ne doit pas être limitée aux seuls publics prioritaires, mais elle doit être abordée de façon plus large : pour l'ensemble des habitants du territoire communautaire.
De plus, le peuplement est tributaire de l'attractivité des territoires. De ce fait, il faut regarder cette question par le prisme de l'urbain, de l'habitat au sens large, des équipements et services, de la sécurité, de la desserte en transport des secteurs.....
En effet, la stratégie de peuplement doit s'élaborer en cohérence avec les différentes politiques publiques et s'articuler avec l'ensemble des dispositifs qui y concourent : à titre d'exemple : la gestion urbaine de proximité, la prévention de la délinquance par le biais du Contrat Local de Prévention de la Délinquance, la carte scolaire et l'implantation des établissements scolaires notamment les collèges, la politique de transport en commun, la politique de l'habitat pour la diversification des produits.....

En ce qui concerne le territoire de Perpignan Méditerranée, la stratégie de production de l'habitat portée par le PLH avec notamment un rééquilibrage de la production LLS entre la Ville-centre et les autres communes, les actions prévues au titre du contrat de ville et du projet NPRU présent sur la Ville-centre : Perpignan, imposent que la politique de peuplement réponde à trois objectifs :

- Rechercher un équilibre et selon les territoires : « réparer, prévenir, développer »
- Accompagner les habitants dans leur diversité
- Promouvoir l'attractivité des communes et des quartiers

1. <u>La démarche :</u>

Cette démarche s'effectuera en 4 temps sur la période d'avril 2015 à décembre 2015. Elle sera partenariale et associera Perpignan Méditerranée, l'ensemble des communes membres de Perpignan

Méditerranée, l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire communautaire, les promoteurs privés, le Conseil Général, la CAF et l'Etat.

- 1ère étape : définition de l'objectif de mixité sociale
- 2ème étape : identification des enjeux de la stratégie de peuplement sur le territoire communautaire
- 3ème étape : repérage des déséquilibres territoriaux de peuplement à l'échelle intercommunale
- 4ème étape : élaboration de l'accord collectif intercommunal et de la convention de peuplement prévu dans le cadre du contrat de ville et du projet NPRU

2. Le contexte d'intervention :

Perpignan Méditerranée appuiera sa démarche et sa stratégie de peuplement sur ses documents stratégiques, ceux des bailleurs sociaux et de l'Etat :

- Le Programme Local de l'Habitat
  - Axe 2 : fluidifier les trajectoires résidentielles :
    - action 7.5 : maintien de la mixité dans les communes et les quartiers
    - action 8 : diversification de la production
  - Axe 3 : favoriser une politique de peuplement équilibré
- le contrat de ville :
  - Pilier habitat et cadre de vie
    - Axe 1 : optimisation de la production de logement pour répondre aux besoins et équilibrer les peuplements
    - Axe 2 : des quartiers attractifs, bénéficiant d'équipement leur conférant des centralités et proposant un cadre de vie apaisé et sécurisé.
- Les conventions d'utilités sociales et plan stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux
  - Axe : politique de développement
  - Axe : politique d'attribution et de gestion
  - Axe : politique d'entretien
- Les conventions de relogement entre l'Etat et les bailleurs sociaux

3. Le cadre juridique d'intervention :

Comme le prévoit la règlementation et sur les bases l'article L441.1.5 du CCH, Perpignan Méditerranée va créer une conférence intercommunale du logement.

Cette conférence aura pour missions :

- D'adopter :
  - Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire communautaire
  - Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain
  - Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation.
- D'élaborer :
  - la convention prévue dans le cadre de l'article 8 de la loi LAMY pour fin 2015 : Cette convention aura en sus des objectifs à prendre en compte dans le cadre des attributions de logements et de mutations et précisera :
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation
- De suivre :
  - La mise en place du plan partenarial de gestion et de la demande de logement social et d'information des demandeurs

4. **Les moyens mobilisés :**

Une mission d'appui méthodologique à l'élaboration de la stratégie de peuplement est envisagée.
Cette mission aura pour objectif d'accompagner Perpignan Méditerranée dans l'ensemble de la démarche et ainsi apporter : une assistance méthodologique

- pour constituer un fond commun en termes de définitions, indicateurs, démarches et outils permettant l'émergence de stratégies d'évolutions :
- du peuplement
- des processus d'attribution
- pour élaborer :
- l'accord collectif intercommunal
- la convention prévue au titre de l'article 8 de la loi LAMY

Le coût de cette mission est estimé à 50 000 € HT. Un financement à hauteur de 50 % sera sollicité auprès de l'ANRU

En conclusion, cette démarche doit s'inscrire dans la durée. Elle ne peut pas faire l'impasse d'une analyse précise et partagée des déséquilibres de peuplement tant à l'échelle intercommunale qu'aux échelles des quartiers prioritaires.
Un débat est nécessaire afin de pouvoir opérer les rééquilibrages des déséquilibres territoriaux constatés.
Le pilotage fort de la démarche à la fois technique et politique sera garant de la réussite de cette action

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

Article 8.1. Gouvernance

Pilotage stratégique

Le pilotage du contrat de ville/NPNRU doit permettre à la fois l'implication d'un partenariat plus étendu et un pilotage efficace. Ce pilotage reposera sur deux instances :

Un Comité de pilotage qui réunit l'ensemble des institutions signataires de la convention NPNRU ainsi que les partenaires associés et les représentants de la société civile.

Il tiendra au moins une réunion plénière par an et sera piloté par l'Etat, l'Agglomération et la Ville. Il décide des grandes orientations de la convention, suit sa mise en œuvre et son évaluation.

Un Comité de suivi : cette instance restreinte aux copilotes (Etat, Agglomération, Ville, Conseil Général, CAF) pourra se réunir autant que de besoin. Elle prépare les décisions du comité de pilotage et assure l'articulation avec les 3 comités de pilotage territoriaux. Elle produira les documents nécessaires pour le comité de pilotage stratégique : analyse des résultats de l'année écoulée, état d'avancement des opérations, niveau d'engagement des moyens financiers, propositions d'arbitrage, de choix stratégiques à l'exécution du projet.

Article 8.2. Conduite de projet

6. 2 Conduite opérationnelle

Trois principes doivent présider à la conduite de projet : la mobilisation des politiques de droit commun, l'articulation des dimensions urbaines, sociales et économiques et une territorialisation renforcée.

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain s'appuiera sur les instances mises en place dans le cadre du contrat unique à savoir :

Des groupes de travail « thématique » seront organisés à partir des principales priorités du contrat : Cohésion Sociale, Cadre de Vie et Renouvellement Urbain, Développement économique et Emploi. Ces groupes seront chargés de la déclinaison des orientations thématiques et des priorités transversales. Un chef de file est désigné pour chacun d'eux pour en assurer l'animation et le suivi. Les

groupes thématiques veilleront à la bonne articulation des dispositifs contribuant au contrat de ville (PRE, CLS, CLSPD, NPNRU, OPAH-RU, PNRQAD, GUP…).

Des comités de pilotage de chaque territoire qui se réuniront 2 fois par an. Suivant les enjeux de territoire des **comités techniques spécifiques** seront mis en place avec des fréquences appropriées à chaque thématique (comité relogement, comité habitat indigne, comité cohésion sociale……).

La conduite opérationnelle sera assurée par la ville de Perpignan au travers du Directeur de projet et des chefs de projet **(cf. dossier annexé n°18),** expérimentés et éprouvés au regard des précédents projets : programme de renouvellement urbain, PNRQAD, OPAH RU, RHI et dans un souci de rationalisation des moyens entre la communauté d'agglomération et la ville de Perpignan.

Pour chaque territoire de renouvellement urbain, une **équipe projet** sera pilotée par un **chef de projet** issu de la Direction Habitat et Rénovation Urbaine de la Ville de Perpignan. Elle sera composée de représentants de l'Etat, de la Mairie de Quartier, du Centre Social, de l'Agglomération, du Conseil Général, de la CAF et des bailleurs sociaux implantés dans le quartier. Le Chef de projet est responsable des stratégies d'intervention en cohérence avec la stratégie globale qui relève du Directeur de projet. Il garantit la bonne marche de l'opération.

La particularité du Centre-ville impliquera certainement à terme la mise en place d'une structure dédiée. Dans l'attente de réflexion sur ce point les missions seront assurées par un Chef de projet « ville ».

L'équipe projet se réunira à minima une fois par mois, elle aura en charge la mise en œuvre du contrat de ville et de la convention ANRU, l'évaluation des dispositifs à partir d'indicateurs permettant de mesurer les facteurs de réussites et d'échecs.

Le Chef de projet devra animer cette équipe ainsi que les comités techniques spécifiques en lien avec les référents de chaque thématique. Il assurera : la coordination et le suivi des actions des différents maîtres d'ouvrage. Il s'assure de l'association de l'ensemble des acteurs et notamment du conseil citoyen au travers des actions ciblées à la fois sur le projet global ou des thématiques identifiées afin de faire valoir leur expertise d'usage avant, pendant et après les travaux ou les projets. Il rédige tous les documents préparatoires au comité de pilotage territorial, élabore les bilans, assure le suivi financier et la gestion des plannings.

Le contrat de ville et le NPNRU s'appuient, pour sa mise en œuvre, sur une diversité de levier (développement économique, emploi, transport, habitat, éducation, sport, culture...) nécessitant l'investissement et la coordination de nombreux services et partenaires.

L'animation et le pilotage se déclineront ainsi au travers d'une organisation spécifique des institutions pilotes afin de permettre une coordination efficace :

- **Une équipe interministérielle de l'Etat** animée par la déléguée de la Préfète et composée des services déconcentrés concernés (DASEN, DDTM, DDCS, DIRECTTE). Cette équipe se réunira une fois par mois.

- **Une équipe projet Ville** : animée par la Directrice de projet NPNRU et le responsable de la Mission Politique de la Ville. L'objectif est de garantir la cohésion d'intervention entre les territoires ainsi que la coordination avec les services intervenant sur les dispositifs Politique de la Ville (PRE, CLS, CLSPD, GUP, OPAH-RU, PNRQAD...) ou sur les orientations prioritaires (Ex : Jeunesse, centres sociaux...)

- **La Gestion Urbaine de Proximité** ou la Gestion Urbaine Sociale de Proximité sera graduée selon les quartiers sur la base d'un partenariat territorialisé ancré dans la proximité. Le renforcement de la coordination/mutualisation des acteurs (Mairie de quartier, Centre social, Bailleur Social, Etat ...) est aussi une des conditions de la réussite de l'évolution de ces quartiers vers leur « banalisation ». Le responsable GUP au sein de la ville assurera la coordination et l'animation.

Indicateurs de management de projet

- Respect des plannings de programmation annuelle des opérations,
- Respect des enveloppes financières allouées aux opérations,
- Nombre d'actions de participation des habitants.

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

Sur les 3 quartiers d'intervention, l'OPH-PM est seul présent sur le Vernet et au Champ de Mars. Sur le Centre-ville, l'OPH-PM, IMED et l'OPH 66 se partagent le parc public social. L'OPH-PM a été associé dès les phases de diagnostic et a largement contribué par son implication et sa connaissance à la définition des enjeux et des objectifs du projet urbain et social. Une dynamique est enclenchée avec les autres bailleurs et il en ressort **une volonté de mutualisation de la gestion locative et du travail collaboratif.**
Les acteurs économiques ont également participé aux réflexions menées dans le cadre du PSL et aux différents ateliers du contrat de ville. Le porteur de projet a également approché des investisseurs économiques et immobiliers potentiels et compte s'appuyer sur leurs expertises. Des pistes sont en cours de réflexion pour leur implantation dans les quartiers précités.

Article 9. Opérations d'ingénierie 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 (et le cas échéant présentées dans le cadre d'une fiche descriptive en annexe). Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études, prise de poste, ...) à compter de la date de signature du protocole initial, sauf pour les opérations dont le démarrage a été autorisé préalablement par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru. Les dates de prise en compte des dépenses sont précisées opération par opération ci-après.

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

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'Anru, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée précise à déterminer contractuellement.
Les différents postes composant l'équipe doivent être décrits, notamment :

- *le profil de poste financé,*
- *le montant d'assiette forfaitaire annuel retenu par l'Anru,*
- *le temps d'affectation au projet de renouvellement urbain durant le protocole de préfiguration,*
- *la durée de financement du poste par l'Anru.*

...

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Equipe projet - OPC (Directeur de projet et chef de projet Saint Jacques)	244-6066008-14-0002-003	...	Ville de Perpignan	210 000 €	50%	105 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	2 semestres
Equipe projet - OPC (Chef de projet PRIR)	244-6999998-14-0002-004		Ville de Perpignan	95 000 €	50%	47 500 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	2 semestres

Article 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

Article 9.2.1 Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Libellé précis		Localisation QPV ou EPCI de attachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude sur la diversification de la production de logements	244-6066008-14-0001-001	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	PMM	60 000 €	50 %	30 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	1 semestre
Mission d'appui sur la stratégie de peuplement	244-6066008-14-0001-002	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	PMM	50 000 €	50 %	25 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	1 semestre
Etude sur les freins à la mobilité en QPV	244-6066008-14-0001-004	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	PMM	30 000 €	50 %	15 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	1 semestre

Etudes sûreté et sécurité publique	244-606600 8-14-0002-002	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	Ville de Perpignan	50 000 €	50 %	25 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	1 semestre
Etudes urbaines et sociales sur Saint Jacques	244-606600 8-14-0002-001	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	Ville de Perpignan	100 000 €	35 %	35 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	1 semestre
Expertise ministérielle mode opératoire en Centre-ville		66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	Etat	En régie	0%		22 juin 2015 (CE)		1 semestre
Etudes pré opérationnelles Diagonale du Vernet-Diaz	244-60660 05-14-0003-001	66136 / Perpignan / 6066005 / Diagonale Du Haut - Moyen-Vernet	OPH PM	55 367 €	50 %	27 683 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	1 semestre
Etude pré opérationnelles Champ de Mars	244-60660 10-14-0003-002	66136 / Perpignan / 6066010 / Quartier Champs De Mars	OPH PM	46 000 €	50 %	23 000 €	22 juin 2015 (CE)	1er semestre 2016	

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.

Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

  Sans objet.

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

  Sans objet.

Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail[5]

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etudes urbaines et sociales sur Saint Jacques	244-6066008-14-0002-001	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	Ville de Perpignan	100 000 €	17.5%	17 500 €	1er semestre 2016	1 semestre

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain

* suivant l'avis favorable de la DREAL

Article 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 maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etudes urbaines et sociales sur Saint Jacques	244-6066008-14-0002-001	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	Ville de Perpignan	100 000 €	15 %	15 000 €	1er semestre 2016	1 semestre
Etudes du tissu commercial et de service du bassin de vie de PERPIGNAN et son Agglomération	244-6066008-14-0001-003	66136 / Perpignan / 6066008 / Quartier Centre Ancien	PMM	70 000 €	50 %	35 000 €	1er semestre 2016	1 semestre

Pour mémoire, dans le cas des opérations d'ingénierie qui seraient cofinancées à la fois par l'Anru et par la CDC, le total des financements accordés par l'Anru et par la CDC sera au

[5] *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)*

maximum le montant prévisionnel de subvention calculé selon les règles inscrites dans le RGA NPNRU.

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

Le cas échéant, présentation par financeur des opérations du programme de travail financées par d'autres partenaires, et indication des opérations d'études et missions d'expertise cofinancées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »), inscrites dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique figurant le cas échéant en annexe 11 au présent protocole.

Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru au titre du NPNRU.

...

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
...	...	...	...	...	...	...	...	...

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

Article 10.1 Opérations financées par l'Anru

Sans objet.

Article 10.2 Opérations financées par l'Anah

Sans objet.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le *1er semestre 2016*, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le *1er semestre 2017*.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est prévue au *1er semestre 2017*.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir de sa signature par l'Anru.

Le présent protocole s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde6 de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre du présent protocole.

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 du délégué territorial de l'Anru 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.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires avec l'Anru nécessaires (cf. annexe 8).

...,

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

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

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain est conditionné à la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au 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.

Dans le cas où des natures d'opérations générant des contreparties Action Logement seraient financées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration, ces contreparties devront être formalisées au plus tard dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

...

Article 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.
Conformément à l'article 3 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, l'agence élabore et adopte une charte nationale d'insertion intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le NPNRU. Dans l'attente de cette charte, les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations. Pour ce faire, ils peuvent avantageusement s'appuyer sur les principes de la charte nationale du PNRU.
Le Plan Local d'Application de la Clause d'Insertion (PLACI) a été mis en place afin de répondre à la demande de l'ANRU dans le cadre du PNRU1. Historiquement, la Maison de l'Emploi et de l'Entreprise était le gestionnaire dédié de la clause d'insertion. Au fil du temps, le PLACI a évolué pour être, non seulement utilisé dans tous les marchés publics de la ville de Perpignan, de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération et l'OPH Perpignan Méditerranée mais aussi par tous les partenaires le souhaitant.

Le 23 décembre 2014, la MDEE a cessé son activité. A ce jour, la poursuite de la gestion de

[6] Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'Anru.

la clause sera assurée par les maîtres d'ouvrage. Cependant, au regard de la crise qui frappe durement le secteur du bâtiment, la clause est uniquement maintenue sur les programmes PNRU1 et PNRQAD.
Les clauses d'insertion relatives au NPNRU seront gérées par le **Groupement d'intérêts d'entreprises**
Un article spécifique définissant le mode d'administration sera inclus dans la convention ANRU.
Les bénéficiaires de la clause seront préférentiellement les habitants issus du quartier prioritaire impacté par les travaux. Mais, dans la généralité, les bénéficiaires de la clause ne seront que des habitants issus de l'ensemble des quartiers prioritaires de la ville.
La définition de bénéficiaires clauses s'appuiera sur la définition initiale prévue dans la charte nationale d'insertion.
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.

Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru

Les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte conformément aux conditions décrites à l'article 1.2.1 du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Le tableau financier des opérations physiques figurant à l'annexe 7, signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprend, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers Anru, déclinés entre montants de subventions Anru et volumes de prêts bonifiés le cas échéant. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. 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.

Au titre du présent protocole de préfiguration : la participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal non actualisable de concours financiers de **333 183 €**, comprenant **333 183 €** € de subventions et *0* € de volume de prêts distribués par Action Logement (pour les opérations d'investissement visées à l'article 10). Cette participation se répartie sur les quartiers concernés de la façon suivante :

- **98 183** € concours financiers comprenant **98 183** € de subventions et *0* € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
- **235 000** € concours financiers comprenant **235 000** € de subventions et *0* € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.

Les concours financiers de l'Anru sont attribués sous réserve du respect des dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU 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.

Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah[7]

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 *17 500* €, répartis selon la programmation prévisionnelle du

[7] *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).*

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.

Article 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, 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.

Article 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet.

Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans le présent protocole avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

Article 13.5. Contrôle et audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

En cas de contrôles sur place réalisés pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, 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 cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

Article 13.6. 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.

Le directeur général de l'Anru 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;
- 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.

Article 13.7. Modification et renégociation du protocole

Article 13.7.1 Modification du protocole

- Avenant au protocole :

Conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

Donnent notamment lieu à un avenant au contrat (au maximum une fois par an), les évolutions sur les points suivants :

- Le calendrier opérationnel de réalisation en cas de dépassement des délais prévus dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU ;
- L'évolution du programme nécessitant une dérogation ou une validation spécifique accordée par le comité d'engagement, évolution des contreparties pour Action Logement ;
- Evolution des concours financiers de l'Anru en dehors du dispositif d'ajustement des concours financiers programmés : augmentation du taux de subvention d'une opération qui n'a pas encore fait l'objet d'une décision attributive de subvention, ajout d'un nouveau maître d'ouvrage en substitution ou en complément d'un maître d'ouvrage déjà signataire, ajout d'un financement NPNRU pour une nouvelle opération ;
- Intégration d'un nouveau quartier au projet financé par l'Anru.

- Décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures du protocole :

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. L'instruction du directeur général sur les modifications de projet précise la notion de modifications techniques et d'évolutions mineures et les modalités de leur mise en œuvre.
Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU. Les décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures du protocole de préfiguration sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises au porteur de projet, aux signataires de la convention pluriannuelle, ainsi qu'au directeur général de l'Anru dès leur signature. Ces modifications sont traduites dans le prochain avenant au protocole de préfiguration.

- Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Anru assurent la traçabilité des modifications apportées au protocole de préfiguration. Le protocole de préfiguration, y compris ses annexes, devra être réécrit intégralement à chaque avenant pour consolider les modifications apportées.

Article 13.7.2 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.

Article 13.8. Traitement des litiges

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

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.

Article 13.9. 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.

Article 14. Dispositions diverses

Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, de formation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation...Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'Anru toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires.
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 14.2 La signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et d'Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre du présent protocole, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

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 des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration

8- Planning de réalisation des actions du programme de travail

9- Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)[8]

10- Tableau des financements de la Caisse des Dépôts

11- Convention relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » le cas échéant

12- Fiches descriptives des opérations contractualisées

[8] 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)

Date[8] : 15 FEV. 2018

Signatures :

Le Préfet du Département du des Pyrénées Orientales Philippe VIGNES	**Le Directeur Général de l'Anru**
La Directrice Générale de l'Anah	**Le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts**
Le Président Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine	**Le Maire de Perpignan**
Le Président de l'OPH Perpignan Méditerranée	

[8] Apposée par le directeur général de l'Anru ou le délégué territorial de l'Anru