

Nous Sommes Narbonne

CITOYENNE ET POPULAIRE



WWW.NOUSSOMMESNARBONNE.FR

EMPLOI & ÉCONOMIE : COLMATER LA FUITE DES RICHESSES

L'économie narbonnaise est une passoire. L'argent (tourisme, transferts sociaux) circule brièvement avant de s'évaporer vers les centrales d'achat et les sièges sociaux lointains.

"Nous ne voulons pas d'une ville-dortoir qui vit de la rente immobilière, mais d'une cité productive qui sédimente sa valeur ajoutée sur son sol." Nous installons un bouclier économique territorial.

1. LE LEVIER MONÉTAIRE & ACHAT

Garder l'euro au pays.

Utilisation massive du **Cers** par la Mairie et ses délégataires (Eau, Transports) pour forcer la relocalisation des fournisseurs. Réforme de la commande publique : **allotissement** pour les PME et **Clause Carbone** pour favoriser légalement la proximité.

→ **FICHE : LA MONNAIE LOCALE** → **FICHE : COMMANDE PUBLIQUE EXEMPLAIRE**

2. RÉINVENTER NOTRE ÉCONOMIE

Le foncier contre la spéculation.

L'écosystème viticole (labos, maintenance, logistique) doit être le terreau de la réinvention de nos filières d'avenir. Nous appuierons la mutation de ces expertises vers les biotechnologies et les énergies vertes.

L'artisanat ne peut pas payer le prix du luxe. Nous créons un **Office Foncier Économique** pour dissocier le terrain du bâti et sanctuariser les zones productives. Objectif : structurer des filières locales (énergie, maintenance, agroalimentaire).

→ **FICHE : FONCIER PRODUCTIF** → **FICHE : INVENTER LES FILIÈRES DE DEMAIN**

→ **FICHE : L'ÉCOSYSTÈME VITICOLE COMME MOTEUR**

3. L'HUMAIN AU CŒUR DU SYSTÈME

Nul n'est inemployable.

Lancement du dispositif **Zéro Chômeur (TZCLD)** : création d'emplois utiles (médiation, réemploi) via des Régies de Quartier. Nous imposons l'égalité réelle : ergonomie des postes et reconnaissance de la pénibilité des métiers du lien.

→ **FICHE : TERRITOIRE ZÉRO CHÔMEUR** → **FICHE : ÉGALITÉ ET MÉTIERS DU CARE**

4. NARBONNE, HUB DU MIDI

Le carrefour des compétences.

Réhabilitation du **Palais du Travail** en siège décisionnel régional. Création d'un quartier d'affaires de gare pour fixer les cadres et ingénieurs entre Toulouse, Montpellier et Barcelone, et soutenir les commerces du centre.

→ **FICHE : NARBONNE, CARREFOUR DU MIDI**

→ **FICHE : LOGER LES SAISONNIERS (FOYER 4 SAISONS)**

L'INGÉNÉRIE DE LA TRANSITION : LES OUTILS TRANSVERSES

COMMENT NOUS CRÉONS L'ACTIVITÉ ?

L'EBE (Entreprise à But d'Emploi) : L'outil logistique qui réalise les tâches non-rentables pour le privé mais vitales pour le territoire (tri, livraison vélo-cargo, maraîchage).

La SCIC : Le modèle coopératif pour gérer l'énergie et l'eau sans verser de dividendes à des actionnaires extérieurs.

Le "Terrain Pivot" : Une technique logistique pour transformer les zones commerciales en quartiers mixtes sans fermer de commerces.

COMPRENDRE LES MÉCANISMES

LA SCIC

L'ENTREPRISE À BUT D'EMPLOI

LE TERRAIN PIVOT

RESSOURCERIE URBAINE

ANALYSES DE FOND & TABLEAUX DE BORD

ANALYSES POLITIQUES

- → Pourquoi Narbonne est une ville-passoire ?
- → L'impact de la rente immobilière sur l'emploi

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

- → Dashboard : Chômage, CSP et précaires
- → Annuaire : Les grands employeurs

FILIÈRES SPÉCIFIQUES

- → Énergie : L'unité de fermentation dirigée
- → Alimentation : La régie de transformation
- → Agriculture : Le troupeau comme outil économique

NOTRE MONNAIE LOCALE : LE CERS POUR BOOSTER LES CIRCUITS COURTS

STRATÉGIE : "L'étanchéité monétaire." Le Cers, monnaie locale du Narbonnais, doit sortir de sa dimension militante pour devenir un pilier industriel de notre souveraineté économique.

1. LE PRINCIPE : GARDER LA RICHESSE ICI

Une économie locale qui fonctionne est une économie où l'argent circule vite entre les acteurs du territoire avant de repartir.

Le constat : Aujourd'hui, un euro dépensé dans une grande surface ou un service national quitte le territoire presque immédiatement (remontée de dividendes, fournisseurs lointains).

L'effet Cers : Chaque unité de Cers circule plus fréquemment et plus rapidement au sein du tissu narbonnais. Cette "étanchéité monétaire" assure que l'effort financier de la ville ne profite pas à des intérêts extérieurs.

2. L'ACTION DE LA VILLE : INJECTER LA MONNAIE

La collectivité a le pouvoir de mettre la monnaie en circulation massivement :

- **Primes majorées aux agents :** La ville proposera de verser une partie des primes aux agents municipaux et de l'agglomération en Cers (sur la base du volontariat).
- **Le Cashback Territorial :** Création d'un programme de fidélité public. Pour chaque achat dans un commerce partenaire, le client reçoit des Cers. C'est un "bon d'achat" valable uniquement sur le territoire.
- **Résultat :** Les résidents et les touristes ont en poche un moyen de paiement qui ne peut être dépensé qu'à Narbonne et son agglomération.

3. LE VERROUILLAGE : FORCER LA CIRCULATION

Il ne suffit pas de distribuer des Cers, il faut qu'ils soient acceptés par les gros acteurs économiques pour créer des débouchés.

- **Associations :** L'acceptation du Cers sera favorisée pour toutes les structures subventionnées.
- **Services Publics Délégués :** Les délégataires qui gèrent l'eau ou les transports auront l'obligation contractuelle d'accepter la monnaie locale.

Cela force ces acteurs à **relocaliser leurs achats** : pour utiliser les Cers qu'ils encaissent, ils devront trouver des fournisseurs et prestataires locaux qui acceptent la monnaie.

**OBJECTIF : TRANSFORMER LA DÉPENSE PUBLIQUE EN INVESTISSEMENT LOCAL
PERMANENT.**

LA COMMANDE PUBLIQUE : LEVIER DE L'ÉCONOMIE LOCALE

LE PRINCIPE : "L'achat public n'est pas une dépense, c'est un investissement." La Ville et l'Agglo dépensent chaque année des millions d'euros. Nous allons réorienter ces flux pour qu'ils irriguent nos PME narbonnaises plutôt que les grands groupes nationaux.

1. L'ALLOTISSEMENT : RENDRE LES MARCHÉS ACCESSIBLES

Aujourd'hui, de nombreux marchés publics sont trop volumineux ("globaux") pour être remportés par un artisan ou une petite entreprise locale. Seuls les géants du secteur peuvent répondre.

- **Diviser les marchés** : Nous généraliserons l'allotissement systématique. Au lieu d'un seul gros contrat, nous découpons les prestations en lots techniques ou géographiques plus petits.
- **Impact** : Un électricien ou un menuisier de Narbonne peut alors répondre à un lot spécifique à sa taille, sans être écrasé par la structure d'une multinationale.

2. LA CLAUSE CARBONE : LE DROIT À LA PROXIMITÉ

Le code des marchés publics interdit de favoriser une entreprise sur son adresse. Mais il permet d'exiger une performance environnementale élevée.

- **Critère de proximité** : Nous intégrerons des clauses de "bilan carbone" sur le transport des matériaux et des personnels.
- **Légalité** : Plus l'entreprise source ses produits et ses équipes près du chantier, plus elle gagne de points dans l'appel d'offres. C'est un levier légal et puissant pour favoriser les circuits courts.

3. CLAUSES SOCIALES ET MONNAIE LOCALE

Nous utiliserons la commande publique pour renforcer notre modèle social et notre souveraineté monétaire.

- **Insertion** : Chaque marché public comportera un quota d'heures réservées à l'insertion (lien direct avec les Régies de Quartier et le TZCLD).
- **Acceptation du Cers** : Pour les délégataires de services publics (Eau, Transports, Déchets), l'acceptation de la monnaie locale dans leurs propres achats de fonctionnement sera un critère de sélection majeur.

4. TRANSPARENCE ET ACCOMPAGNEMENT

Beaucoup de petites entreprises renoncent aux marchés publics à cause de la lourdeur administrative.

- **Le Guichet Unique** : Création d'une cellule d'accompagnement à la Mairie pour aider les artisans et commerçants locaux à dématérialiser leurs réponses et à comprendre les attentes des acheteurs publics.
- **Sourcing Local** : La ville ira proactivement à la rencontre des entreprises du territoire pour identifier leurs savoir-faire avant de lancer les appels d'offres (phase de "sourcing" légale).

OBJECTIF : 1€ DÉPENSÉ PAR LA VILLE = 1€ INVESTI DANS LE TISSU NARBONNAIS.

FONCIER PRODUCTIF : SORTIR DE LA SPÉCULATION

LE DÉFI : "Un atelier ne peut pas payer le même loyer qu'un appartement." Pour réindustrialiser Narbonne, il ne suffit pas de colorier des zones sur une carte. Il faut créer un bouclier financier qui protège l'activité réelle contre la rente immobilière.

1. LA DISTINCTION VITALE : FLUX VS STOCKS

Notre politique foncière repose sur deux jambes distinctes pour être cohérente :

- **Zones Commerciales (Flux)** : Ici, nous voulons de la mixité. Comme expliqué dans notre fiche "Foncier Abordable", nous densifions pour créer du logement au-dessus des commerces.
- **Zones Productives (Stocks)** : Ici, c'est l'inverse. Pour qu'un artisan, une usine ou un centre de maintenance puisse s'installer, il a besoin de foncier bon marché et de tolérance aux nuisances (bruit, logistique). L'arrivée du logement dans ces zones tue l'activité en faisant exploser les prix.

2. L'OUTIL INNOVANT : L'OFFICE FONCIER ÉCONOMIQUE

Le zonage classique échoue car il ne bloque pas la hausse des prix. Nous allons adapter le modèle du BRS (Bail Réel Solidaire) au monde économique.

- **Le Principe** : La collectivité (ou une foncière dédiée) reste propriétaire du terrain à perpétuité. L'entreprise n'achète ou ne loue que les murs (le bâti).
- **L'Effet** : On supprime le coût du terrain de l'équation pour l'entrepreneur. Le loyer est calculé sur la valeur d'usage (ce que rapporte l'activité) et non sur la valeur spéculative (ce que vaudrait le terrain si on y construisait des immeubles).
- **Le Verrou** : En cas de départ, l'entreprise ne peut revendre ses murs qu'à une autre activité productive, à un prix encadré. La spéculation est impossible.

3. RÉGÉNÉRER L'ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE

Notre position de carrefour (autoroutes, rails, port) est un atout sous-exploité. Au lieu d'être une simple zone de transit (logistique de flux), nous voulons devenir un nœud de valeur ajoutée.

Grâce au foncier protégé, nous pouvons accueillir des activités à faible marge mais haute utilité :

- Ateliers de réparation et maintenance ferroviaire/routière.
- Petite industrie et artisanat de production qui ont été chassés des villes par les prix.

4. COHÉRENCE GLOBALE

Cette stratégie s'articule parfaitement avec notre vision du logement :

- On **transforme** le moche (zones commerciales) pour loger les gens.
- On **sanctuarise** l'utile (zones d'activités) pour leur donner du travail.

→ Voir la fiche connexe : Le Foncier Abordable (Zones Mixtes)

GARANTIR LE DROIT DE PRODUIRE EN VILLE.

INVENTER LES FILIÈRES DE DEMAIN

LA VISION : "Cesser de regarder passer les richesses." Les germes de notre économie de demain existent déjà sur notre territoire. Notre rôle n'est pas d'importer des solutions toutes faites, mais de donner aux talents locaux les moyens de structurer des filières pérennes.

1. LA DIFFICULTÉ DE CRÉER UN ÉCOSYSTÈME

Une filière économique est un organisme vivant. Elle échoue souvent à naître car il manque un "chaînon" : un service nécessaire mais non rentable pour le secteur privé, ou une infrastructure partagée dont le coût est trop lourd pour une seule entreprise.

- **L'appui de l'EBE (TZCLD) :** C'est ici que l'Entreprise à But d'Emploi devient un levier stratégique. Elle n'est pas seulement un outil social, elle est un facilitateur de filière.
- **Comblé les manques :** En prenant en charge les activités à faible rentabilité immédiate mais indispensables à l'écosystème, l'EBE abaisse les barrières à l'entrée pour les entrepreneurs et les artisans du territoire.

2. LE DROIT À L'EXPÉRIMENTATION : ESSAYER QUITTE À SE PLANTER

L'innovation industrielle et artisanale demande du temps et de l'audace. L'inertie actuelle vient de la peur de l'échec financier.

- **L'investissement protecteur :** La collectivité doit assumer son rôle de bouclier. Nous devons lancer des projets pilotes, tester des nouveaux modes de production et de transformation, quitte à réajuster ou à arrêter si les résultats ne sont pas là.
- **Sortir du court-termisme :** L'apprentissage technique et la constitution d'une mémoire industrielle locale valent l'investissement, même en cas d'échec. C'est à ce prix que l'on construit une souveraineté réelle.

3. LA COLLECTIVITÉ COMME ARCHITECTE ET FÉDÉRATEUR

Le rôle de la Mairie et de l'Agglo est de proposer une direction claire qui fédère les acteurs privés, publics et associatifs.

- **Donner le cap :** En identifiant les besoins fondamentaux du territoire (énergie, alimentation, maintenance), la collectivité crée un horizon prévisible pour les investisseurs locaux.
- **Le foncier comme socle :** Pour transformer ces idées en réalité, la collectivité mobilise le levier foncier. Nous mettons à disposition les surfaces nécessaires (ateliers, plateformes, zones de test) protégées de la spéculation, pour que les projets puissent s'enraciner sans être étouffés par le coût du sol.

4. LA COMMANDE PUBLIQUE COMME AMORCE

Chaque euro de la commande publique doit être une graine pour nos filières. En orientant nos achats vers les solutions locales émergentes, nous garantissons aux entreprises du territoire le "premier marché" indispensable à leur décollage.

NOTRE MÉTHODE : L'INGÉNIERIE JURIDIQUE ET TECHNIQUE AU SERVICE DE LA CRÉATIVITÉ NARBONNAISE.

VITICULTURE : L'INFRASTRUCTURE VIVANTE DU NARBONNAIS

***LA PHILOSOPHIE :** "La vigne n'est pas qu'un produit, c'est un rempart."
Face à la crise structurelle du secteur, la Ville refuse le fatalisme. Pour le Maire-Ingénieur, le vignoble est une ****infrastructure de sécurité civile**** (pare-feu) et un ****pôle d'ingénierie**** dont les compétences doivent servir à bâtir les filières de demain.*

1. LA VIGNE COMME BOUCLIER (SÉCURITÉ CIVILE)

Un hectare de vigne entretenue est la meilleure barrière contre la propagation des incendies vers les massifs (La Clape, Fontfroide) et les habitations.

- **Soutien au maintien en zone sensible** : Identification des parcelles viticoles jouant un rôle de "coupure de combustible" stratégique dans le Plan de Prévention des Risques Incendie (PPRIF).
- **Pacte de Solidarité** : Pour les vignerons situés sur ces zones de protection, la Ville soutiendra des dispositifs d'aide au maintien de l'entretien des sols, car leur travail évite des dépenses massives de débroussaillage public et de lutte contre le feu.

2. L'ÉCOSYSTÈME VITICOLE : UN RÉSERVOIR D'INGÉNIERIE

Narbonne possède une concentration unique d'expertises liées au vin (laboratoires, maintenance industrielle, logistique export, hydraulique). Nous utilisons ce socle pour diversifier notre économie.

- **De l'Œnologie à la Biotechnologie** : Les compétences des laboratoires locaux et de l'INRAE en fermentation sont le point de départ de notre *Unité de Fermentation Dirigée* (Bio-énergies).
- **De l'Hydraulique viticole à la Résilience** : L'expertise en gestion de l'eau des groupements de vignerons est une ressource pour le déploiement de notre ceinture maraîchère urbaine.
- **Maintenance Industrielle** : Le savoir-faire technique des entreprises de services à la viticulture sera fléché vers la maintenance des nouvelles infrastructures énergétiques et de transport du territoire.

3. SOLIDARITÉ ET DÉBOUCHÉS LOCAUX

La puissance publique doit être le premier partenaire du secteur en période de crise.

- **Promotion en Monnaie Locale** : Intégration prioritaire des caveaux et vignerons indépendants dans le réseau du **Cers** pour favoriser la consommation locale et les

circuits courts.

- **Diplomatie Économique** : Utilisation du Palais du Travail comme vitrine pour les rencontres d'affaires internationales, valorisant l'excellence technique et gustative du terroir narbonnais.

**OBJECTIF : VALORISER LA VITICULTURE COMME UN ACTEUR MAJEUR DE LA SÉCURITÉ
ET DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE.**

ÉGALITÉ RÉELLE : ERGONOMIE, MÉTIERS DU LIEN ET AUTONOMIE FINANCIÈRE

NOTRE CONVICTION : *"Le travail doit s'adapter à l'humain, et non l'inverse." L'égalité ne consiste pas à demander aux travailleuses de s'adapter à des environnements conçus pour une norme productiviste qui abîme les corps et les esprits. Elle consiste à imposer une conception universelle des postes qui respecte l'intégrité physique et psychique de chaque personne et garantit l'autonomie financière de toutes et tous.*

1. LE CADRE LÉGAL : DE L'OBLIGATION DE MOYENS À CELLE DE RÉSULTATS

La Ville et l'Agglo de Narbonne feront de l'égalité un critère de sélection majeur dans la commande publique et l'octroi des aides :

- **Index de l'Égalité (Loi 2018) :** Aucune aide économique ne sera accordée à une entreprise affichant un score inférieur à 75/100 sans un plan de rattrapage immédiat.
- **Égalité Salariale :** À travail de valeur égale, salaire égal. Soutien prioritaire aux entreprises réduisant réellement les écarts de rémunération.
- **Loi Rixain (2021) :** Transparence totale exigée sur la mixité des instances de décision chez nos partenaires économiques.

2. REDÉFINIR LA PÉNIBILITÉ : INTÉGRER LES MÉTIERS DU SOIN (CARE)

Nous sortons de la vision restrictive de la "force brute" pour inclure l'usure liée à la charge mentale et aux métiers du lien, majoritairement occupés par des femmes :

- **Ergonomie Globale :** Nous ciblons autant le port de charges (viticulture, logistique, aide à la personne) que la répétitivité des gestes (industrie, nettoyage, soins) et la station debout.
- **Pénibilité Relationnelle :** Reconnaissance de l'usure liée à l'attention constante, la bienveillance et l'écoute (petite enfance, grand âge, précarité). Ces facultés sont des outils de travail qui s'usent s'ils ne sont pas protégés.
- **Pénibilité Organisationnelle :** Combat contre les horaires "hachés" et le temps partiel subi qui fragmentent la vie sociale et familiale.

3. LA COOPÉRATIVE DE MODERNISATION (SCIC)

La puissance publique investit pour que la technologie soulage l'humain sans supprimer l'emploi.

- **Équipements :** Exosquelettes légers, bras collaboratifs, tables élévatrices, mais aussi

matériel ergonomique spécifique pour les métiers du soin et de l'entretien.

- **Modèle** : Une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) associant l'Agglo, les entreprises et les salarié-es.
- **Budget** : 500 000 €/an réalloués vers la modernisation technique des postes de travail sur le territoire.

4. LE CONTRAT DE PROGRÈS : DES CONTREPARTIES STRICTES

L'aide publique exige un engagement sur le climat social de l'entreprise :

- **Souveraineté de l'Emploi** : Engagement contractuel de maintien des effectifs (la machine assiste, elle ne remplace pas).
- **Lutte contre les Violences Sexistes et Sexuelles (VSS)** : Formation obligatoire de l'encadrement et des équipes.
- **Qualité du Dialogue Social** : Prise en compte de l'état du dialogue syndical et de la réactivité de l'employeur face aux signalements de harcèlement.
- **Bonus Monnaie Locale (Cers)** : Avantages financiers pour les entreprises acceptant le Cers pour relocaliser leurs achats.

5. DÉSÉGRÉGATION DES MÉTIERS ET FORMATION

L'égalité passe par l'ouverture de toutes les filières à tous les genres :

- **Mixité des Filières** : Promotion active des métiers techniques auprès des femmes et des métiers du soin, du lien et de la petite enfance auprès des hommes.
- **Promotion Interne** : Plan d'accompagnement pour la montée en compétence des femmes vers les postes de maintenance, de logistique et de direction de production.

6. L'EXEMPLARITÉ DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

La collectivité doit être le premier laboratoire de l'égalité réelle :

- **Urgence Périscolaire** : Audit complet sur les conditions de travail, les rémunérations et la formation des personnels du périscolaire (souvent précaires et à temps partiel subi).
- **Formation Anti-Discriminations** : Plan de formation ambitieux pour tous les agents sur les biais sexistes, racistes, validistes et LGBTQIAphobes.
- **Modernisation des Services** : Équipement prioritaire pour nos agents de voirie, de cantine et d'entretien (technologies de la coopérative).

7. L'ERGONOMIE UNIVERSELLE : UN PROGRÈS POUR TOUTES ET TOUS

Un poste de travail sain est un levier d'inclusion globale :

- **Maintien des Seniors** : Supprimer l'usure physique pour valoriser l'expérience des plus de 55 ans.

- **Inclusion du Handicap** : L'aménagement ergonomique systématique facilite l'accueil et le maintien en poste des travailleurs·ses en situation de handicap.

NOTRE OBJECTIF : UNE ÉCONOMIE NARBONNAISE OÙ LE TRAVAIL RESPECTE CHAQUE CORPS ET CHAQUE ESPRIT, OÙ LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS EST UN MOTEUR DE PERFORMANCE ET OÙ LE SALAIRE GARANTIT L'AUTONOMIE.

NARBONNE CARREFOUR DU MIDI : REPRENDRE NOTRE RANG

LA VISION : "Narbonne, capitale du travail en réseau." Utiliser notre position de carrefour ferroviaire et routier unique pour devenir le point de jonction naturel des administrations et entreprises du Midi, de Marseille à Barcelone.

1. LE PALAIS DU TRAVAIL : UN SIÈGE DE DÉCISION

Le projet consiste à réhabiliter et terminer le Palais du Travail pour lui redonner sa fonction de centre névralgique, capable d'accueillir le plus haut niveau de décision régionale.

- **Sessions du Conseil Régional** : Par sa position centrale entre Montpellier et Toulouse, le Palais doit pouvoir accueillir des sessions délocalisées et des réunions de commission permanente.
- **Jonction des capitales** : Un acteur de Toulouse, un autre de Marseille et un troisième de Barcelone doivent pouvoir se réunir à Narbonne en milieu de matinée et repartir le soir même par le train, sans perte de temps.

2. L'ÉCOSYSTÈME DU QUOTIDIEN : CO-WORKING RÉGIONAL

L'attractivité ne se construit pas sur des événements sporadiques, mais sur une présence constante d'actifs qualifiés au cœur de la ville.

- **Bureaux partagés pour les agents publics** : Création de salles de conférence et d'espaces de co-working dédiés aux agents des deux métropoles (Toulouse et Montpellier) pour leur permettre de travailler ensemble physiquement à mi-chemin.
- **Foyer d'idées de pointe** : C'est cette présence quotidienne, ce mélange entre administration régionale et entreprises privées, qui générera un écosystème d'échange permanent d'où émergeront les projets de demain.

3. ACCESSIBILITÉ ET MULTIMODALITÉ

Pour réussir cette reconcentration en centre-ville, l'accès doit être fluide pour tous les modes de transport sans encombrer les rues historiques.

- **Stationnement en silo "Contre-Voie"** : Développement de parkings en silo le long de la voie ferrée. Ces structures font office de bouclier acoustique et permettent un accès immédiat au Palais du Travail depuis les grands axes routiers.
- **La Gare comme Palier** : En connectant directement le stationnement, le rail et les espaces de travail, nous créons une destination facile d'accès, effaçant les contraintes de la voiture en ville.

4. LE CHOIX DU CENTRE CONTRE LA PÉRIPHÉRIE

Nous refusons la logique des centres de congrès "hors-sol" situés en banlieue, qui obligent au tout-voiture et vident le centre de sa substance.

- **Contre le gaspillage foncier** : Construire en périphérie détruit des terres et dilue l'économie. La reconcentration au Palais du Travail soutient directement les restaurants et commerces du centre.
- **Ville du quart d'heure** : Ce hub est l'application concrète de notre vision : travailler, se réunir et consommer dans un périmètre accessible à pied depuis la gare.

5. UNE AMBITION POUR LE MIDI

Narbonne possède les infrastructures et l'histoire pour être plus qu'une ville moyenne. Elle doit redevenir une place forte de l'ingénierie et de la décision. *"Nous ne consommons plus notre avenir pour loger notre présent, nous bâtissons une ville productive."*

OBJECTIF : FAIRE DE NARBONNE LA PLATEFORME TOURNANTE DES DÉCISIONS DU SUD.

LE FOYER DES 4 SAISONS

Concept : La "Chronotopie". Un bâtiment réversible, zéro vacance, 100% utile.

1. LE CONSTAT : LE GASPILLAGE

- L'Été : L'économie locale (Tourisme, Melons, Maraîchage) est freinée par la pénurie de logements pour les saisonniers.
- L'Hiver : La solidarité nationale bricole des solutions précaires (gymnases) pour les sans-abri.
- L'Aberration : Construire des foyers vides 6 mois par an.

2. LA SOLUTION : UN TOIT, DEUX USAGES

Nous créons une résidence modulaire à gestion unique, qui mute selon le calendrier.

PHASE A : LA SAISON ÉCONOMIQUE (Avril > Octobre)

- Public : Travailleurs Saisonniers (Agriculture & Tourisme confondus).
- Objectif : Soutenir l'emploi local.
- Modèle : Résidence sociale (Loyers modérés / Action Logement).

PHASE B : LA SAISON SOLIDAIRE (Novembre > Mars)

- Public : Hébergement d'Urgence (Plan Grand Froid).
- Objectif : Offrir de la dignité (chaleur et sécurité) aux plus fragiles.
- Modèle : Centre d'hébergement (Financement État/Dihaal).

3. FORMAT & GESTION

- Architecture : Des T1 individuels (Kitchenette/SDB). Indispensable pour l'autonomie du travailleur et la reconstruction du sans-abri.
- Opérateur Unique : Une seule équipe (SCIC ou Association) gère le lieu toute l'année, assurant la maintenance et la sécurité sans interruption.

BILAN

ÉCONOMIE : Main-d'œuvre logée = Récoltes & Saisons sauvées

SOCIAL : Plus personne à la rue en hiver = Dignité humaine

FINANCES PUBLIQUES : Bâtiment rentabilisé = Pas de poids pour la collectivité

TERRITOIRES ZÉRO CHÔMEUR (TZCLD)

LA PHILOSOPHIE : "Personne n'est inemployable." Nous allons faire entrer Narbonne dans le dispositif national d'expérimentation TZCLD. L'objectif : éradiquer le chômage de longue durée en adaptant le travail aux personnes, et non l'inverse.

1. UN DISPOSITIF NATIONAL FINANCÉ PAR L'ÉTAT

Ce n'est pas une invention locale, mais une loi de la République (2016 et 2020) déjà active dans plus de 60 territoires.

De la logique comptable à la logique humaine :

Les comptables voient le chômage comme un coût pour la collectivité (RSA, santé, coûts sociaux induits). C'est ce qu'ils appellent les "dépenses passives".

Pour nous, c'est avant tout un gâchis de compétences. Mais nous allons utiliser ce levier technique : la loi permet de récupérer cet argent (habituellement versé pour compenser l'inactivité) pour **financer 70% des salaires**.

Nous transformons ainsi une charge financière en investissement social.

2. LE COEUR DU PROJET : L'HUMAIN D'ABORD

La méthode TZCLD renverse la table. On ne demande pas au chômeur de s'adapter au marché, on construit l'emploi autour de ses savoir-faire.

- **Embauche non sélective** : Le dispositif s'adresse à toute personne privée d'emploi depuis plus d'un an et résidant sur le territoire depuis 6 mois. Sans CV, sans sélection.
- **CDI à temps choisi** : C'est la structure qui s'adapte aux contraintes de la personne (santé, famille), permettant un retour à l'emploi progressif et sécurisant.

3. L'OUTIL : L'ENTREPRISE À BUT D'EMPLOI (EBE)

Pour embaucher ces personnes, nous créerons des structures dédiées : les EBE. À Narbonne, nous commencerons par les **Quartiers Prioritaires (QPV)**, où l'urgence est la plus forte.

Une EBE peut prendre plusieurs formes, dont celle de la **Régie de Quartier**, qui nous semble particulièrement adaptée pour recréer du lien social au pied des immeubles.

4. COMPLÉTER L'ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE

Il ne s'agit pas de concurrencer les artisans locaux, mais de réaliser les travaux utiles que le marché classique ne peut pas rentabiliser.

- **Activités "orphelines"** : Logistique du dernier kilomètre, réemploi de matériaux, sécurisation des sorties d'école, aide aux seniors isolés.

- **Incubateur de talents** : L'EBE permet de tester de nouvelles activités sans risque. Si une activité devient très rentable, elle peut ensuite évoluer vers un statut coopératif plus classique, l'EBE ayant joué son rôle d'amorçage.

5. GOUVERNANCE PARTAGÉE (LE CLE)

Pour garantir que ce système profite à tous, il est piloté par un **Comité Local pour l'Emploi (CLE)** présidé par la collectivité. Il réunit les entreprises (pour veiller à la non-concurrence), les associations, et surtout les personnes privées d'emploi qui sont les premiers experts de leur propre situation.

OBJECTIF : FINANCER L'ACTIVITÉ PLUTÔT QUE L'EXCLUSION.

CRÉER LE FONCIER ABORDABLE

Ou comment reconstruire la ville sur elle-même sans jamais bloquer l'activité.

LE DÉFI

Pour loger tous les Narbonnais et atteindre notre objectif de doubler la production de logements (800/an), les zones commerciales doivent changer de visage et devenir des zones mixtes.

LA SOLUTION : LE "TERRAIN PIVOT" (LA MÉTHODE EN 3 TEMPS)

Une friche permet de lancer une réaction en chaîne vertueuse.

1.L'AMORCE : La SEM Alenis construit un immeuble neuf et moderne (Commerce + parking + Logements) sur le Terrain Pivot, à l'écart des magasins existants. Zéro nuisance pour les commerces actuels.

2.LE DÉMÉNAGEMENT EXPRESS : Une fois le bâtiment terminé, le Commerçant A (邻居) y transfère son activité. Il passe d'un vieux hangar à un local neuf sans fermer une seule journée par un échange patrimonial.

3.LA RÉPÉTITION : L'ancien terrain du Commerçant A devient le nouveau terrain de construction pour le Commerçant B... et ainsi de suite.

CE QUE GAGNE LE PROPRIÉTAIRE (LE COMMERÇANT)

- Valorisation immédiate : Il échange un bâtiment obsolète (passoire thermique) contre un local commercial neuf aux dernières normes + des appartements à louer/vendre.
- Zéro coût de mise aux normes : Il évite les frais colossaux du "Décret Tertiaire" (isolation obligatoire d'ici 2030). C'est la SEM qui paie la construction.
- Zéro jour de fermeture : Il déménage vers le local neuf en un week-end.

CE QUE GAGNE LA VILLE (L'INTÉRÊT GÉNÉRAL)

- Foncier "Gratuit" : Après l'investissement initial, pas de sortie de cash pour acheter le terrain. Le paiement se fait en "nature" (m² construits).
- Logement Abordable : L'économie sur le foncier permet de sortir des appartements moins chers (-20% à -30%) pour les familles narbonnaises.
- Image : Nous créons de véritables quartiers arborés, avec de grands logements reliés au centre-ville par les transports en commun gratuits.

En résumé : Le propriétaire transforme une charge (vieux bâtiment à entretenir) en rente (patrimoine immobilier neuf), et la Ville récupère le terrain pour loger ses habitants.

Nous ne faisons pas de la magie, nous faisons de la logistique intelligente pour réconcilier commerce et habitat.

LA RESSOURCERIE URBAINE : L'ÉCONOMIE DU RÉEMPLOI

code Code

LA VISION : "Le déchet le moins cher est celui qu'on ne produit pas." Narbonne doit passer d'une gestion de "bout de chaîne" — où le déchet est une nuisance coûteuse — à une maîtrise des ressources. En prolongeant la durée de vie des objets via des ateliers de réparation, nous transformons un coût de traitement en un gisement d'emplois locaux et de solidarité.

1. LE CONSTAT : LE GASPILLAGE COMME DOUBLE PEINE

Chaque objet jeté prématurément pèse deux fois sur le contribuable narbonnais :

- **Coût de collecte et de traitement** : Plus le volume de déchets augmente, plus les taxes et les frais de gestion de l'Agglo explosent.
- **Perte de valeur** : Nous envoyons à la benne des matériaux et des objets qui possèdent encore une valeur d'usage, appauvrissant ainsi le territoire au profit des circuits de consommation mondialisés.

2. L'OUTIL : L'EBE, MOTEUR DE LA SOBRIÉTÉ

Le réemploi de proximité n'est souvent pas rentable pour le secteur privé classique. C'est ici que l'**Entreprise à But d'Emploi (EBE)**, dans le cadre du dispositif *Territoire Zéro Chômeur*, prend tout son sens.

- **Ingénierie Sociale** : Le financement des salaires par la réallocation des dépenses passives du chômage permet de stabiliser ces structures de réparation sans peser sur les finances municipales.
- **Valorisation des Savoir-Faire** : Réparer un lave-linge, restaurer un meuble ou remettre en état un vélo demande une technicité que nos demandeurs d'emploi de longue durée possèdent ou peuvent acquérir.

3. LES LIEUX : RESSOURCERIES ET ATELIERS DE QUARTIER

Nous sortons la gestion des déchets de la périphérie pour la ramener au cœur de la vie des Narbonnais.

- **Ressourceries de Centre-Ville** : Création d'espaces de vente d'objets de seconde main à prix solidaires, accessibles à pied, favorisant la mixité sociale et le pouvoir d'achat.
- **Ateliers de Réparation Mutualisés** : Mise à disposition d'outils et de compétences pour que les habitants apprennent à réparer eux-mêmes leurs objets, recréant du lien social et de l'autonomie.

- **Soutien à l'Artisanat Local** : Ces lieux serviront aussi de relais pour les artisans réparateurs de la ville, en orientant les citoyens vers les professionnels pour les réparations complexes.

4. UN BILAN ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

La stratégie du réemploi agit comme un bouclier contre l'économie de la "passoire" :

- **Réduction du tonnage** : Moins d'objets en déchetterie signifie une baisse immédiate des coûts de transport et d'enfouissement/incinération pour la collectivité.
- **Économie Circulaire Réelle** : L'argent économisé par les ménages sur l'achat d'objets de seconde main est de l'argent qui reste disponible pour être dépensé dans les commerces de proximité.

OBJECTIF : RÉDUIRE NOS DÉCHETS EN CRÉANT DE LA VALEUR ET DE LA DIGNITÉ PAR LE TRAVAIL.

NARBONNE, INVENTER LES FILIÈRES DE DEMAIN

Par Laurent Fabas

"Narbonne est une énigme... D'un côté, notre attractivité ne se dément pas. De l'autre, la réalité sociale grince. Le taux de pauvreté stagne autour de 20%. Le centre-ville lutte pour sa survie commerciale. La jeunesse diplômée s'exile faute de perspectives."

L'attractivité n'est pas un projet politique, il s'agit d'un flux. Narbonne ne sait pas la canaliser. **Son économie est une passoire.** La valeur ajoutée est captée par des réseaux de rente locaux puis immédiatement évacuée vers l'extérieur.

L'ÉCONOMIE DE LA PASSOIRE

L'économie narbonnaise repose sur un socle de transferts sociaux et de revenus de subsistance qui masque l'absence d'appareil productif propre. La prolifération des services de proximité, des enseignes de restauration rapide et des commerces de confort ne constitue pas un développement, mais une **simple redistribution circulaire de richesses exogènes**.

Les pensions de retraite, les dépenses des touristes, les prestations sociales et les salaires de la fonction publique forment l'essentiel du carburant local. Cet argent circule brièvement entre le résident et le boutiquier avant de quitter définitivement le territoire pour rejoindre les centrales d'achat des grands distributeurs, les sièges sociaux des franchises nationales, ou le compte en banque lointain d'un propriétaire.

LA RENTE FONCIÈRE COMME SEUL PROJET

Dans ce schéma, il y a des gagnants. Les banques, les études notariales et les conseils juridiques ont opéré une mutation stratégique vers la gestion de la rente foncière suite à l'affaiblissement du moteur viticole.

Le sol agricole est transformé en actif immobilier. Le Plan Local d'Urbanisme ne sert plus ici une vision de la cité, mais fait office de mécanisme de création de valeur artificielle. **L'acte administratif qui rend une parcelle constructible génère une plus-value immédiate**, captée par un cercle restreint de promoteurs et d'intermédiaires, avocats et agents immobiliers.

Si ces profils sont surreprésentés dans le paysage politique local c'est parce que cette alliance entre la décision publique et les professions libérales du foncier constitue le véritable projet politique du territoire.

L'étalement urbain, présenté comme une réponse à l'attractivité, représente en réalité une **subvention déguisée à l'économie de la rente**. La collectivité engage ses finances dans l'entretien futur de réseaux et d'équipements pour des lotissements qui ne produiront jamais aucune richesse autre que celle, unique, de leur transaction initiale. Ce modèle de développement par la pierre fige les capitaux locaux dans des actifs improductifs au lieu de les orienter vers la création d'emplois.

LE TOURISME : UNE INDUSTRIE DE L'EXTRACTION

Le secteur touristique illustre parfaitement cette industrie de l'extraction. Les volumes de fréquentation sont impressionnants, alors que le multiplicateur économique local demeure dérisoire.

Narbonne offre son cadre de vie et **assume la charge des externalités négatives** comme l'usure des réseaux, la congestion de la circulation, la gestion des déchets ou les services de sécurité. La valeur ajoutée réelle s'échappe vers des plateformes de réservation américaines et des groupes hôteliers financiarisés. La ville s'appauvrit en réalité à mesure qu'elle reçoit, faute d'outils capables de sédimenter la marge sur son propre sol.

LA DÉPOSSESSION TECHNIQUE (LA VILLE-COQUILLE)

Cette dépossession économique se double d'une érosion préoccupante de la compétence technique au sein même de nos institutions. Narbonne est devenue une ville-coquille qui a progressivement délégué sa capacité de penser et de concevoir.

Le recours systématique à l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour chaque étude stratégique, chaque grand projet urbain ou chaque réflexion sur les flux, signe un abandon de souveraineté locale. L'Agglomération ou la ville achète à prix d'or une intelligence standardisée auprès de cabinets de conseil lointains qui dupliquent des solutions hors-sol.

Cette perte d'ingénierie interne empêche la constitution d'une mémoire administrative et d'une vision technique autonome. Elle place la puissance publique en position de faiblesse structurelle face aux grands concessionnaires de services urbains.

CONCLUSION : CHANGER DE LOGIQUE

Le constat d'une ville qui se vide de sa substance sous un vernis de croissance démographique impose une remise en question totale de nos outils de gestion. La sortie de l'économie de la passoire exige de briser le cercle de la rente immobilière et de reprendre en main les leviers de l'ingénierie et du droit.

NOS RÉPONSES TECHNIQUES

INVENTER LES FILIÈRES

Créer des écosystèmes productifs locaux.

FONCIER PRODUCTIF

Sortir le terrain de la spéculation.

NARBONNE : POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT AFFRANCHIE DES INTÉRÊTS PRIVÉS

Tandis que les lampions des fêtes de fin d'année illuminent les Barques, une réalité glaciale se cache derrière les volets clos des quartiers populaires de notre cité. De nombreuses familles narbonnaises vivent dans des appartements humides ou totalement dépourvus de chauffage.

Un marchand de sommeil qui loue pas moins de 60 logements vient d'être condamné une semaine avant Noël à 18 mois de prison. Cette détresse humaine rappelle cruellement que le droit au logement demeure une promesse non tenue pour une part croissante de la population locale. Le contraste entre la chaleur des marchés de Noël et la froideur des murs insalubres du centre historique impose une remise en question profonde de nos priorités municipales. Il convient désormais d'agir avec une détermination qui a fait défaut jusqu'ici pour que chaque Narbonnais dispose d'un foyer digne et protecteur.

L'IMPACT SYSTÉMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

Narbonne compte environ **40 000 logements**, dont seulement 30 000 sont des résidences principales. La progression du nombre de résidences secondaires a été sur la période 2014-2020 près de trois fois plus rapide que celle des résidences principales. Ce chiffre reflète la prolifération incontrôlée des locations saisonnières de type « Airbnb » qui peut être visualisée par le biais de la multiplication de boîtes à code en centre-ville. L'augmentation constante du nombre de résidences secondaires fausse totalement les indicateurs de tension immobilière. Une part considérable du parc immobilier échappe aux résidents permanents et provoque une inflation artificielle des loyers.

Il ne s'agit pas d'un accident de marché. Le renoncement est délibéré. Alors que d'autres villes limitent les changements d'usage ou imposent des quotas stricts, la municipalité narbonnaise laisse faire. Ce laisser-aller s'explique par la nature même de nos décideurs. Par leur métier ou leur patrimoine, ils tirent profit de la tension locative. Cette crise n'est pas une fatalité technique, elle est le fruit d'une endogamie politique qui paralyse toute velléité de réforme. Comment s'étonner de l'inertie municipale quand les instances de décision sont verrouillées par des élus dont le patrimoine ou la profession sont les premiers bénéficiaires de la tension immobilière ? Entre un maire agent immobilier et un député multipropriétaire, le conflit d'intérêts n'est plus une ombre, il est une barrière.

La régulation du marché ne pourra jamais être menée par ceux qui profitent de sa surchauffe. La direction de la cité doit être arrachée des mains de ceux qui vivent de la rente pour être rendue aux usagers de la ville.

Pour contrebalancer cette pression à la hausse, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose que **25 % des résidences principales soient des logements sociaux**. L'idée sous-jacente est de créer une offre suffisamment abondante à prix régulé pour avoir un effet systémique sur l'ensemble du marché immobilier. Le seuil est un compromis sans base scientifique. Certains rechignent à développer ce genre d'offre en raison de la mauvaise presse de l'habitat social et voulaient un seuil plus bas. D'autres veulent s'inspirer d'expériences où le taux de logements sociaux et quasi-sociaux permet une régulation

systémique observable des loyers comme la ville de Vienne en Autriche dont le taux est de 43 %.

POUR UN CHOC DE L'OFFRE NON SPÉCULATIVE

Les 7500 logements sociaux narbonnais sont insuffisants pour atteindre cet effet systémique qui influence l'ensemble des prix du secteur privé. Ils sont même insuffisants pour débloquer les parcours résidentiels dans le parc social. Dans l'agglomération 5600 dossiers de demande d'attribution sont actifs. L'offre annuelle plafonne péniblement à 850 attributions effectives. Un dossier sur sept seulement trouve une issue favorable chaque année. Cette situation de pénurie favorise les abus.

Sans un changement radical de braquet budgétaire et foncier pour saturer l'offre publique, les familles narbonnaises resteront captives d'un système de pénurie qui alimente la spéculation et l'insalubrité. La puissance publique doit impérativement intervenir pour rétablir une fluidité minimale car le maintien de tels délais d'attente constitue une rupture d'égalité manifeste devant le droit fondamental au logement.

La gestion actuelle des offices de l'habitat est une insulte quotidienne aux locataires. Le naufrage des bailleurs sociaux n'est pas qu'une affaire de chiffres, il est le produit d'une déconnexion totale. Les décideurs, calfeutrés dans leurs résidences privilégiées, ne subissent jamais l'humidité des murs ni les pannes de chauffage qu'ils imposent aux autres par leur inertie.

La transparence retrouvée doit engager une révolution démocratique. Les locataires doivent devenir les gestionnaires directs de leur cadre de vie par le biais de budgets participatifs dédiés à l'entretien. Le contrôle citoyen direct n'est pas un gadget, il est l'unique rempart contre la déchéance du bâti et le clientélisme des attributions. Seuls ceux qui vivent dans les immeubles sont aptes à prioriser l'urgence de la maintenance.

La souveraineté des locataires ne peut exister sans briser l'entre-soi des conseils d'administration. La réforme doit être institutionnelle. Il faut réduire la part des élus au sein des instances de décision des offices de l'habitat au profit d'un collège d'experts indépendants et de représentants de locataires tirés au sort. C'est à ce prix, en changeant ceux qui décident avant de changer ceux qui dépensent, que nous mettrons fin au clientélisme des attributions.

Viser le simple respect de la loi est une ambition de comptable, pas un projet de ville. Pour briser la spéculation, la municipalité doit viser un volume de logements hors-marché tel que les bailleurs privés indéclicats n'aient plus d'autre choix que d'aligner leurs prestations sur la qualité du public ou de disparaître. Ce choc d'offre doit aussi bénéficier à la classe moyenne, dont le pouvoir d'achat est siphonné par des loyers privés excessifs.

Pour limiter l'impact sur l'endettement de la ville, le rôle de l'investisseur traditionnel doit être repensé. Le modèle de la défiscalisation spéculative a montré ses limites. Il convient de favoriser l'émergence d'un secteur locatif quasi social. Des capitaux privés s'investiront dans des structures d'utilité publique sorties du champ de la spéculation. Ces investissements sans conventionnement classique mais avec un plafonnement contractuel permettent de mobiliser l'épargne sans alourdir le bilan comptable de la collectivité.

Pour les populations les plus fragiles que le parcours résidentiel classique exclut systématiquement et qui sont les cibles des marchands de sommeil, la puissance publique

doit agir comme un garant universel. La sortie de la précarité est un parcours qui en plus des structures d'urgence, doit passer par une insertion discrète dans le tissu urbain ordinaire.

La mixité sociale est trop souvent un simple slogan ou un artifice statistique. Elle se heurte à une réalité vécue très différente. À Narbonne, lorsqu'un passant est interrogé pour savoir si un bâtiment contient des logements sociaux, il se trompe rarement. Rien n'impose pourtant de construire différemment. La distinction est un choix qui stigmatise. La mixité doit s'opérer au sein même des immeubles et des lotissements où des logements privés côtoient des logements locatifs sociaux derrière des façades identiques. La diversité architecturale ne doit pas traduire une hiérarchisation visible des revenus. La ville gagne alors en harmonie ce qu'elle perd en barrières sociales. La servitude de mixité sociale est un outil juridique simple, précisément conçu dans cet objectif. La mettre en œuvre ne nécessite rien d'autre qu'une évolution du document d'urbanisme.

Lorsqu'un logement social devient indistinguishable d'un logement privé et que leur nombre tempère les prix du marché entier, les parcours résidentiels deviennent fluides.

LA RECONQUÊTE DU CENTRE HISTORIQUE PAR LE FONCIER SOLIDAIRE

La réhabilitation du cœur de Narbonne nécessite un outil juridique puissant comme l'Office Foncier Solidaire (OFS). Sa mise en œuvre doit suivre un plan de montée en puissance raisonné en débutant par des opérations simples sur des fonciers déjà maîtrisés par la ville. Ce dispositif sépare la propriété du terrain qui reste publique de celle des murs qui devient privée ce qui permet de proposer des logements à des prix très inférieurs au marché tout en bloquant toute velléité spéculative lors des reventes futures.

Cette politique de l'habitat doit s'accompagner d'une vision claire. Le cœur historique doit cesser de vouloir s'adapter au mode de vie périphérique centré sur l'automobile. Les rues étroites et le bâti dense possèdent des qualités intrinsèques qui conviennent parfaitement à certains segments de la population comme les étudiants ou les jeunes actifs sans voiture. Il ne s'agit pas de ghettoïser le centre mais de reconnaître qu'un appartement médiéval sans garage constitue un habitat idéal pour qui privilégie la proximité des services et de l'animation urbaine. Adapter ces structures anciennes aux exigences de l'automobile coûte une fortune à la collectivité et détruit l'âme de notre patrimoine. Nous devons inviter ceux qui aiment la ville pour ce qu'elle est plutôt que de la défigurer pour satisfaire des exigences de confort standardisé. Le centre-ville doit redevenir un lieu de vie désirable pour toutes les générations prêtes à embrasser une urbanité apaisée et libérée de la domination mécanique.

LA MUTATION NÉCESSAIRE DES PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER

Une telle réorientation n'est pas une déclaration de guerre aux professionnels du secteur, mais la proposition d'un nouveau contrat social. Le modèle fondé sur la multiplication des transactions spéculatives s'essouffle. La mutation des métiers de l'immobilier n'est pas une invitation au dialogue, mais une nécessité de survie éthique. Les agents immobiliers et les avocats doivent passer d'une économie du flux spéculatif à une économie de la valeur d'usage et de la gestion durable. Les agents immobiliers et les avocats doivent retrouver leur juste place, celle d'exécutants techniques sous la direction d'une volonté politique forte, et non de pilotes de l'urbanisme. Leur expertise doit être mobilisée pour la gestion de la complexité comme la rénovation thermique et les baux solidaires. Elle est inadaptée pour dicter la stratégie municipale. La puissance publique doit reprendre les commandes pour

mettre fin à l'ère où le profit privé servait de plan local d'urbanisme.

La puissance publique doit accompagner cette transition en ouvrant aux professionnels les marchés de la rénovation urbaine et de la gestion déléguée pour le compte de l'OFS. L'intérêt général exige que tous les talents se conjuguent pour offrir aux habitants des conditions de logement dignes.

Le droit au logement est la pierre angulaire de la dignité humaine et le moteur d'un dynamisme économique partagé par tous. Narbonne possède les ressources et l'histoire nécessaires pour devenir ce laboratoire de l'habitat de demain où la beauté architecturale et la justice sociale ne forment plus qu'une seule et même ambition.

POUR ALLER PLUS LOIN

Consultez nos fiches techniques détaillées sur ce sujet :

- → Fiche : Jeunesse en Cœur de Ville
- → Fiche : Mixité Totale et Invisible
- → Fiche : Gouvernance des Logements Sociaux

TABLEAU DE BORD : STRUCTURE DE L'EMPLOI

Analyse sociologique et démographique du bassin d'emploi Narbonnais. Données basées sur les derniers rapports INSEE et diagnostics territoriaux.

INDICATEURS CLÉS	NARBONNE	MOYENNE NATIONALE
DYNAMIQUE GÉNÉRALE		
Taux de chômage (Bassin d'emploi)	~ 11,5 %	~ 7,5 %
Taux de pauvreté	21 %	14,5 %
Part des résidents travaillant hors commune	28 %	-
SOCIOLOGIE DES ACTIFS (CSP)		
Cadres et professions intellectuelles	9,8 %	18,5 %
Professions intermédiaires	21,4 %	24,5 %
Employés	35,2 %	27 %
Ouvriers	22,1 %	19 %
JEUNES ET PRÉCARITÉ		
Chômage des 15-24 ans	~ 32 %	~ 18 %
Part des emplois précaires (CDD/Intérim)	18,5 %	12 %

Note d'analyse : Narbonne souffre d'un déficit marqué de cadres et de fonctions de direction (deux fois moins que la moyenne nationale). Cette structure "bas de gamme" explique la fuite des jeunes diplômés et la dépendance aux revenus de transfert.

TABLEAU DE BORD : SECTEURS ET EMPLOYEURS

Répartition de l'activité économique et identification des principaux pôles d'emploi. Données basées sur les recensements INSEE et CCI Aude. Calculs établis par nos soins.

INDICATEURS GLOBAUX		DONNÉES (COMMUNE)
NOMBRE TOTAL D'EMPLOIS		~ 24 800
Part des salariés (vs non-salariés)		86,5 %

RÉPARTITION PAR SECTEUR	PART DE L'EMPLOI ANALYSE	
Commerces, Transports, Services	51,4 %	Secteur dominant (Tourisme/Consommation)
Administration, Santé, Enseignement	36,2 %	Au-dessus de la moyenne nationale
Construction et BTP	6,8 %	Soutenu par la croissance démographique
Industrie	5,1 %	Déficit structurel majeur
Agriculture	0,5 %	Marginal en nombre d'emplois directs

PRINCIPAUX EMPLOYEURS DU BASSIN

Le territoire dépend fortement de quelques gros pourvoyeurs publics et de la santé.

- Centre Hospitalier de Narbonne : ~ 1 600 salariés (1er employeur).
- Ville de Narbonne et Grand Narbonne : ~ 1 400 agents.
- Grande Distribution (Leclerc, Carrefour, Auchan) : ~ 900 salariés cumulés.
- Orano Malvési (Industrie Nucléaire) : ~ 350 salariés (seul site industriel majeur).
- Hôpital Privé du Grand Narbonne (Ex-Polyclinique) : ~ 300 salariés.

Sources : INSEE Dossier Complet Narbonne (2020/2021) - CCI Aude (Chiffres clés du territoire).

LE DÉFI : SORTIR DE LA DÉPENDANCE AU TERTIAIRE ET AU PUBLIC.

UNITÉ DE FERMENTATION DIRIGÉE : LA SOUVERAINETÉ ÉNERGÉTIQUE RURALE

LA VISION : "Valoriser les friches narbonnaises pour libérer nos campagnes de la dépendance au pétrole." Plutôt que de subir les flux énergétiques mondiaux, Narbonne devient le centre d'une bio-industrie de pointe. Nous transformons nos friches inflammables en cours de régénération en ressource en attendant qu'elles soient rendues à l'agriculture. Par fermentation dirigée, nous produisons une énergie propre destinée prioritairement au désenclavement rural, tout en sécurisant nos terres contre les incendies.

1. LE COEUR TECHNOLOGIQUE : LA FERMENTATION DIRIGÉE

Nous sortons de l'ère de la raffinerie polluante pour entrer dans celle de la biotechnologie environnementale, en partenariat avec les laboratoires d'excellence locaux (LBE-INRAE).

- **L'Unité de Production** : Un complexe de fermentation avancée utilisant des procédés biologiques (fermentation obscure et méthanisation de précision) pour transformer la biomasse en carburants liquides décarbonés.
- **Fractionnement Moléculaire** : Une technologie douce permettant de séparer les fibres végétales sans solvants chimiques lourds pour créer des vecteurs énergétiques de haute densité.
- **Efficacité INRAE** : Utilisation de catalyseurs enzymatiques issus de la recherche narbonnaise, garantissant un rendement supérieur de 22% aux standards actuels.

2. LE SOURCING : ENTRETENIR LA TERRE ET CULTIVER LA MER

Le projet s'inscrit dans une gestion globale du territoire, où chaque hectare exploité est un hectare protégé.

- **Sécurité Incendie (Arrière-pays)** : La remise en culture de 2 500 hectares de friches est une mesure de sécurité civile vitale. Face à l'urgence climatique, la friche n'est plus un "espace sauvage" mais un combustible pour les flammes. Cultiver du Sorgho fibreux ou du Miscanthus crée des coupures de végétation productives qui protègent nos massifs et nos habitants.
- **Algoculture Énergétique (Interface Portuaire)** : Utilisation des infrastructures de Port-la-Nouvelle pour développer une filière de culture d'algues à but énergétique. Ce gisement marin complète la biomasse terrestre sans mobiliser de foncier agricole supplémentaire.

3. PRIORITÉ AUX MOBILITÉS RURALES ET AU RAIL

L'objectif n'est pas d'alimenter le trafic routier international, mais de décarboner les usages indispensables là où l'électrique échoue.

- **Désenclavement Rural** : Flécher la production vers les engins agricoles et les mobilités en zone rurale, en particulier les transports en commun, garantit aux agriculteurs et aux habitants des campagnes une énergie à prix fixe, déconnectée des crises géopolitiques.
- **L'Aéronautique en "Bonus"** : Le kérosène vert (SAF) produit est traité comme un surplus à haute valeur ajoutée, permettant de financer l'équilibre économique de l'ensemble de la filière locale.

4. LA BOUCLE VERTUEUSE : SANTÉ ET FERTILITÉ

Le projet agit comme un organe de régulation du territoire, sans déchet et sans gaspillage de ressources.

- **Régénération des sols** : Les digestats issus de la fermentation sont valorisés selon les protocoles de l'INRAE. Ils constituent un amendement organique sain pour la plaine narbonnaise, réduisant le besoin d'engrais chimiques.
- **Économie d'eau** : Le complexe industriel fonctionne exclusivement grâce aux eaux usées traitées (REUT), ne prélevant aucune goutte dans les réserves d'eau potable.
- **Biochar** : Les résidus carbonés sont transformés en biochar pour restructurer les sols les plus pauvres et stocker durablement du CO₂.

5. UNE FILIÈRE PARMi D'AUTRES

Ce projet n'est qu'une brique de notre stratégie de diversification (voir fiche dédiée). Il s'articule avec le maraîchage, l'élevage et l'artisanat pour bâtir une économie narbonnaise résiliente, créatrice de 1 200 emplois de haute technicité non délocalisables.

OBJECTIF : TRANSFORMER NARBONNE EN MODÈLE EUROPÉEN DE LA BIO-ÉNERGIE CIRCULAIRE ET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL.

MARAÎCHAGE URBAIN ET TRANSFORMATION LOCALE

*LA VISION : "Passer du maraîchage à l'arrache à l'horlogerie alimentaire."
Pour atteindre 100% de produits frais et locaux dans nos cantines, nous devons sécuriser les deux maillons critiques : l'installation pérenne des producteurs et la capacité de transformation industrielle du territoire.*

1. LA CEINTURE MARAÎCHÈRE : DEUX SITES STRATÉGIQUES

Nous constituons une ceinture nourricière de dizaines d'hectares en mobilisant les zones à haut potentiel agronomique de la commune :

- **Les Berges du Veyret** : Mobilisation de dizaines d'hectares. Ce périmètre bénéficie d'une double sécurisation hydraulique : l'alimentation par l'aqueduc médiéval et la réserve d'eau constituée par le nouveau Canal élargi du Veyret.
- **Les Berges de la Robine (Amont)** : Exploitation des terres en amont de la ville, incluant le site du **Ribayrot (4,5 hectares)**, pour l'installation de micro-fermes maraîchères à proximité immédiate des flux de consommation.

2. LE VERROU DU LOGEMENT : HABITER POUR CULTIVER

Le principal frein à l'installation agricole est l'impossibilité de se loger à proximité des terres. Nous lions systématiquement le foncier agricole à l'habitat.

- **Logements de fonction sociaux** : Création d'une réserve de logements sociaux spécifiquement fléchés pour les porteurs de projet installés sur les périmètres du Veyret et de la Robine.
- **Logement indissociable** : Réhabilitation du bâti existant ou création de structures habitables sur les zones d'exploitation pour garantir la présence humaine nécessaire à la surveillance et à la technicité du maraîchage intensif.

3. LA GOUVERNANCE SCIC : UN BOUCLIER ANTI-SABOTAGE

Pour soustraire la stratégie alimentaire aux aléas des alternances politiques, nous sécurisons le foncier par un outil juridique collectif.

- **Le modèle coopératif** : Le foncier et les infrastructures (serres, réseaux d'eau) sont gérés par une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) associant la Ville, les agriculteurs, les salariés et les citoyens usagers.
- **Pérennité démocratique** : La gestion est verrouillée : aucune majorité municipale ne peut démanteler le projet ou détourner l'usage des terres sans l'accord de l'ensemble des sociétaires.

4. L'INFRASTRUCTURE HYDRAULIQUE : L'EAU COMME BIEN COMMUN

L'aménagement hydraulique de Narbonne ne doit plus seulement servir à évacuer l'eau, mais à la stocker pour la production alimentaire.

- **Ouvrage de double usage** : Le projet de Grand Canal du Veyret est dimensionné pour servir de réserve d'irrigation stratégique.
- **Réseau de distribution** : Installation d'un réseau de pompage et d'adduction d'eau brute vers les parcelles maraîchères, valorisant la ressource disponible (canal et aqueduc) pour sécuriser les récoltes en période de sécheresse.

5. AMORCER LE MARCHÉ : COMMANDE PUBLIQUE ET CERS

La puissance publique agit comme l'accélérateur économique de la filière pour garantir la viabilité des installations.

- **La Commande comme moteur** : La Ville et l'Agglo utilisent le besoin massif des cantines scolaires et des foyers (EHPAD) pour initier la demande. Ce débouché garanti permet aux maraîchers de planifier leurs cultures sans risque financier.
- **Monnaie Locale (Cers)** : Les transactions entre la SCIC, les producteurs et la régie de transformation sont prioritairement réalisées en **Cers**. Cela garantit que la valeur produite reste sur le territoire pour financer de nouvelles installations agricoles.

6. MÉTHODE : UNE INSTALLATION PROGRESSIVE ET SOUTENUE

Nous refusons le saupoudrage inefficace. Nous procédons par vagues successives pour valider techniquement chaque espace.

- **Étape 1 : Le Pilote du Ribayrot (Amont Robine)** : Réinstallation immédiate sur les 4,5 ha pour stabiliser le modèle de SCIC.
- **Étape 2 : Montée en puissance sur le Veyret** : Ouverture d'un espace après l'autre sur les berges du Veyret au fur et à mesure de l'aménagement hydraulique et de la disponibilité des logements.
- **Capitalisation** : L'expérience acquise sur chaque zone bénéficie à la suivante, créant un effet d'échelle industriel.

7. TRANSFORMATION : LE PLAN "CUISINES OUVERTES"

Nous résolvons l'inéquation entre le pic de production estival et la fermeture des cantines scolaires.

- **Mobilisation des cuisines publiques** : Les cuisines des collèges et lycées, inoccupées en juillet et août, sont transformées en unités de production temporaires.
- **Souveraineté de stockage** : Les surplus de production (tomates, courgettes, fruits) sont transformés sur place en conserves ou produits surgelés pour garantir une alimentation 100% locale toute l'année scolaire.

8. L'EBE : LE MAILLON LOGISTIQUE ET L'INSERTION

Le maraîchage urbain nécessite une main-d'œuvre importante pour des tâches que le marché classique peine à organiser.

- **Légumerie publique** : Via l'Entreprise à But d'Emploi (TZCLD), les salariés assurent le nettoyage, l'épluchage et la découpe des produits bruts. C'est l'assurance pour les cantines de recevoir des produits prêts à cuire.
- **Logistique du dernier kilomètre** : Ce service public d'insertion assure la liaison directe entre les champs (Veyret/Ribayrot) et les points de consommation, réduisant les intermédiaires et les coûts de transport.

9. ÉVALUATION DE L'INVESTISSEMENT

Le projet s'appuie sur une réallocation des budgets existants et le levier des financements d'État.

- **Infrastructures (Réseaux d'eau, serres, stockage)** : Estimé à **1,8 M€** sur le mandat, financé par une réallocation de l'enveloppe "Développement Économique" et les subventions du Plan de Résilience Alimentaire.
- **Fonctionnement (Salaires EBE)** : Financé à 70% par l'État via le dispositif TZCLD (transfert des dépenses passives du chômage vers l'emploi).
- **Rentabilité** : L'économie réalisée sur les achats alimentaires de la ville et la suppression des marges des grossistes industriels assurent l'équilibre financier de la SCIC.

OBJECTIF : UNE FILIÈRE MARAÎCHÈRE STRUCTURELLEMENT PROTÉGÉE, HABITÉE ET OPÉRATIONNELLE TOUTE L'ANNÉE.

PASTORALISME ET LIMITATION DU RISQUE INCENDIE

LA VISION : "Le troupeau comme bouclier contre le feu." Dans les zones de déprise viticole où l'arboriculture et le maraîchage sont impossibles, le pastoralisme est l'unique rempart. Nous transformons les friches inflammables en zones de pâturage pour créer des coupures de végétation stratégiques et sécuriser le territoire.

1. LE CONSTAT : LA FRICHE COMME COMBUSTIBLE

L'effondrement du modèle de la monoculture viticole laisse derrière lui des milliers d'hectares à l'abandon, particulièrement dans les zones sèches et escarpées.

- **Vecteur d'incendie** : L'absence d'entretien des anciennes parcelles de vigne génère une accumulation de biomasse hautement inflammable, facilitant la propagation rapide des feux vers les massifs forestiers (Fontfroide, la Clape) et les habitations.
- **Perte d'accès** : L'embroussaillage condamne les anciens chemins d'exploitation, rendant les interventions des services de secours plus lentes et plus dangereuses.

2. L'OUTIL DE PILOTAGE : L'INTELLIGENCE FONCIÈRE

La gestion du risque incendie passe par une connaissance millimétrée de l'occupation des sols.

- **Cartographie IGN/OCSID** : Identification précise des parcelles en friche à fort potentiel calorifique pour prioriser le déploiement des troupeaux.
- **Plan de circulation DFCI** : Recensement et remise en état des chemins d'accès au cœur des zones de friches pour garantir une pénétration rapide des véhicules de lutte contre l'incendie.

3. LA STRATÉGIE DES "COUPURES VERTES"

Le pastoralisme ovin et caprin est l'outil technique le plus efficace pour l'entretien des zones à risque.

- **Coupures de végétation** : Le pâturage intensif sur des bandes stratégiques réduit drastiquement la charge de combustible au sol, limitant ainsi la puissance et la vitesse de propagation du feu.
- **Entretien des chemins** : Les troupeaux maintiennent propres les abords des voies d'accès, assurant ainsi la sécurité des pompiers lors des interventions.

4. DÉBOUCHÉS ET SOUVERAINETÉ : LA FILIÈRE YAOURT

Pour pérenniser l'installation des éleveurs sur ces zones de protection, la ville garantit des débouchés via la restauration collective.

- **Régie laitière locale** : Soutien à la création d'unités de transformation pour produire des yaourts (brebis/chèvre) destinés aux cantines scolaires et aux établissements de santé.
- **Pacte de commande publique** : La Ville s'engage sur des volumes d'achat annuels, valorisant le rôle environnemental de l'éleveur dans le prix d'achat des produits laitiers et de la viande.
- **Incitations en Cers** : Le soutien à l'installation (clôtures, points d'eau) est fléché en monnaie locale pour renforcer l'économie de proximité.

5. MÉTHODE : UNE MONTÉE EN PUISSANCE PAR SECTEURS

Le déploiement se fait de manière progressive pour stabiliser techniquement chaque périmètre.

- **Étape 1 : Zones de lisière** : Installation prioritaire de parcs de pâturage sur les friches bordant immédiatement les zones habitées et les massifs sensibles.
- **Étape 2 : Réseau de chemins** : Réouverture et entretien des voies de pénétration par le pâturage dirigé.
- **Étape 3 : Structuration de filière** : Mise en place des ateliers de transformation pour absorber la production laitière croissante.

6. ÉVALUATION DE L'INVESTISSEMENT

Prévenir par l'agriculture coûte moins cher que de subir les catastrophes.

- **Infrastructures pastorales** : Estimé à **1,2 M€** sur le mandat (clôtures fixes et mobiles, citernes, abris), financé par la réallocation des budgets de débroussaillage d'urgence.
- **Soutien à l'installation** : Mobilisation des fonds européens (FEADER) et régionaux dédiés à la protection contre les incendies par le pastoralisme.
- **Bénéfice** : Une meilleure sécurité pour les riverains et la création d'emplois locaux non délocalisables.

OBJECTIF : LIMITER LE RISQUE INCENDIE EN ASSURANT L'ENTRETIEN DES ZONES DE DÉPRISE PAR LE PASTORALISME.