

Nous Sommes Narbonne

CITOYENNE ET POPULAIRE



WWW.NOUSSOMMESNARBONNE.FR

LOGEMENT : RENDRE LA VILLE AUX HABITANTS, PAS AUX RENTIERS

Narbonne compte 40 000 logements, mais la spéculation et l'insalubrité les rendent inaccessibles ou indignes.

"Quand le Maire est agent immobilier et le Député multipropriétaire, la crise du logement n'est pas un accident, c'est un système." Nous brisons cette endogamie pour engager un choc d'offre non spéculatif.

1. REPRENDRE LE CONTRÔLE

Démocratiser les offices HLM.

Fusion des bailleurs en une **Coopérative (SCIC)** : les locataires obtiennent un pouvoir de blocage sur les orientations stratégiques. Pour en finir avec le clientélisme, les attributions de la Mairie sont confiées à une commission de citoyens tirés au sort.

→ **FICHE : GOUVERNANCE DES BAILLEURS → DASHBOARD : QUI POSSÈDE QUOI ?**

2. LA MIXITÉ INVISIBLE

34% de social dans chaque rue.

Nous imposons le quota social dès le 3ème logement construit. Finie la ghettoïsation : le logement social devient **indiscernable** du privé (mêmes façades, mêmes halls).

→ **FICHE : LA RÈGLE DES 34% → FICHE : PRODUIRE 800 LOGEMENTS/AN**

3. GUERRE À L'INSALUBRITÉ

Neutraliser les marchands de sommeil.

La sécurité commence par un toit digne. Nous utiliserons les pouvoirs de **Police Judiciaire (OPJ)** des élus pour traquer les bailleurs indignes. La Ville préemptera les taudis pour les rénover via l'OFS et les proposer aux jeunes actifs.

→ **FICHE : NEUTRALISER LES MARCHANDS DE SOMMEIL**

→ **FICHE : LOGER LA JEUNESSE EN CENTRE-VILLE**

<

4. QUALITÉ DE VILLE ET RÉGULATION

Adapter nos quartiers à l'usage réel.

Nous protégeons les résidents permanents via le "Pacte Airbnb" qui finance le logement étudiant. Nous adaptons la ville au climat avec le projet inédit de "Réseau de froid" en cœur de ville. Enfin, nous gérons Narbonne-Plage pour ce qu'elle est : une station l'été, mais un village solidaire l'hiver.

→ **FICHE : RÉGULER LA LOCATION TOURISTIQUE**

→ **FICHE : LE RÉSEAU DE FROID (GÉOTHERMIE URBAINE)**

→ **FICHE : NARBONNE-PLAGE (LE VILLAGE SOLIDAIRE)**

L'INGÉNIERIE FINANCIÈRE : LE "MODÈLE FABAS"

COMMENT FINANCER ?

La rente AirBnB : Les frais de compensation payés par les gros loueurs touristiques financent la rénovation des logements étudiants.

L'Office Foncier (OFS) : En séparant le terrain (public) des murs (privé), on baisse le prix d'achat de 40% pour les familles.

Autoconsommation : Le solaire partagé baisse les charges de 20% pour les locataires.

LES OUTILS TECHNIQUES

Cliquez pour comprendre les mécanismes juridiques :

[LA SCIC](#)[LE CERS \(LOYERS\)](#)[L'AUTOCONSOMMATION](#)[LE BÂTIMENT RÉVERSIBLE](#)

DOCUMENTS TECHNIQUES & ANALYSES



ANALYSES DE FOND

- → Logement : Pourquoi la rente paralyse Narbonne ?
- → L'économie "passoire" et le foncier



TABLEAUX DE BORD

- → Données : Parc, vacance et attributions
- → Annuaire des bailleurs narbonnais



FICHES CONNEXES

- → EBE : La régie de maintenance des quartiers
- → Foncier productif : Protéger l'emploi
- → Propreté : L'exemplarité du sol

STRATÉGIE DE GOUVERNANCE DES BAILLEURS SOCIAUX

1. L'OUTIL : UN GÉANT DÉMOCRATIQUE

L'Objectif : Fusionner les forces de DOMITIA HABITAT et de HABITAT AUDOIS pour créer une puissance financière capable de répondre à la crise.

La Gouvernance (SCIC) : Nous transformons le nouvel organisme en Coopérative d'Intérêt Collectif pour mettre fin aux querels de pouvoir entre l'agglomération et le département.

- Partage du pouvoir : Fini la domination exclusive du politique. La gouvernance est partagée entre les collectivités et les usagers.
- Le Rôle Clé des Locataires : Aucune grande orientation stratégique ne peut être validée sans leur accord.

2. LE "CONTRAT DE MARIAGE"

Comment garantir que la fusion profite au territoire narbonnais ?

La Règle d'Or : "L'Investissement suit la Tension"

- Nous inscrivons dans un Pacte d'Associés que les budgets de construction sont alloués prioritairement aux zones où la demande est la plus forte.
- Conséquence : Avec une tension record (7 demandes pour 1 attribution), Narbonne devient mécaniquement la priorité absolue des investissements de la nouvelle structure.

3. LA DOCTRINE : LA "MIXITÉ INVISIBLE"

Notre vision est celle d'un habitat diversifié et parfaitement intégré.

Où construit-on ? (Le Rééquilibrage)

- Conquête de la mixité : L'effort de production neuve est partout, par petites touches 1 logement neuf sur 3 est un logement social y compris dans les quartiers résidentiels et pavillonnaires, pour offrir un accès équitable à toute la ville.

À quoi ça ressemble ? (L'Excellence)

- Indiscernable : Les logements sont conçues avec les mêmes standards de qualité que la promotion privée (architecture, matériaux, balcons).
- Offre Plurielle : Au sein d'un même immeuble ou lotissement, nous mélangeons locatif social, accession abordable (BRS) et privé. Les statuts d'occupation cohabitent sans distinction visible, avec les mêmes entrées.

TABLEAU DE BORD DES BAILLEURS SOCIAUX

Données estimées 2026.

ORGANISME	STATUT JURIDIQUE	QUI CONTRÔLE ? (GOUVERNANCE)	VILLE	AGGLO
DOMITIA HABITAT	OPH	Le Grand Narbonne (Majoritaire au CA)	~ 3 200	~ 3 900
ALOGEA	ESH	Actionnaires Privés (Action Logement, Salariés...)	~ 1 500	~ 2 000
HABITAT AUDOIS	OPH	Département de l'Aude (Conseil Départemental)	~ 800	~ 1 800
CDC HABITAT / ADOMA	ESH / Public	État / Caisse des Dépôts	~ 900	~ 1 000
MARCOU HABITAT	SCIC	Coopérateurs	~ 400	~ 500
AUTRES (Erilia, Un Toit pour Tous...)	Divers	Groupes Nationaux	~ 600	~ 800

- **OPH** : Office Public de l'Habitat
- **ESH** : Entreprise Sociale pour l'Habitat
- **SCIC** : Société Coopérative

"MIXITÉ TOTALE ET INVISIBLE"

Stratégie : En finir avec la ségrégation géographique. Du logement abordable dans chaque rue, sans coût pour la Ville.

1. LA RÈGLE : "34% DÈS LE 3ÈME LOGEMENT"

Finis les stratégies d'évitement.

- Seuil bas : Tout projet de 3 logements ou plus (immeuble ou division de terrain) doit inclure 34% de social.
- Partout : La règle s'applique uniformément, du centre-ville aux zones pavillonnaires les plus prisées.
- Conséquence assumée : Nous forçons la baisse de la spéculation foncière. Pour vendre, les propriétaires devront baisser leur prix ou densifier.

2. L'INDISCERNABILITÉ ("NI VU, NI CONNU")

Le logement social devient invisible.

- Standard unique : Mêmes façades, mêmes matériaux, mêmes balcons.
- Même adresse : Interdiction des entrées séparées. Propriétaires et locataires partagent le même hall.

3. LA RÉVOLUTION DÉMOCRATIQUE : LE "QUOTA CITOYEN"

La pauvreté n'est pas un vice. En revanche, le respect du voisinage est une exigence absolue. Pour rassurer les voisins sans exclure les précaires, le Maire renonce à son pouvoir discrétionnaire.

- Le Pouvoir aux Locataires : Le quota d'attribution de la Mairie est confié à une Commission de Locataires Élus.
- La Garantie : Cette commission sélectionne les candidats sur des critères de "savoir-habiter" et de respect des règles communes. Ce sont des citoyens, et non des politiques ou des ordinateurs, qui examinent les dossiers. C'est la meilleure garantie contre les incivilités.

4. LE PACTE ÉCONOMIQUE

- Sécurité pour les petits projets : L'organisme social garantit l'achat sur plan (VEFA) de sa part dès le dépôt du permis.
- Banques rassurées : Le financement des petits projets est facilité.

CALENDRIER

Immédiat : Application de la règle dès le premier conseil municipal (via Survie à Statuer

immédiat : Application de la règle des 10 premiers conseils municipaux (via Sursis à Statuer jusqu'à modification du PLU).

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.

GUERRE À L'HABITAT INDIGNE : NEUTRALISER LES MARCHANDS DE SOMMEIL

LA VISION : "La sécurité commence par la dignité du toit." L'exploitation de la pauvreté par les marchands de sommeil n'est pas seulement un scandale social, c'est un moteur d'insécurité. En laissant s'installer des poches d'insalubrité, la ville favorise l'économie souterraine et le repli communautaire. Nous proposons une rupture : l'utilisation de la force légale des élus (OPJ) couplée à une reprise en main foncière pour assainir nos quartiers.

1. LE CONSTAT : LA RENTE DE L'INSALUBRITÉ

Narbonne souffre d'un parc de centre-ville dégradé où certains propriétaires indécents maximisent leurs profits en louant des taudis à des populations vulnérables.

- **Cercle Vicieux** : L'habitat dégradé attire la délinquance de proximité, fragilise le commerce de quartier et fait fuir les familles.
- **Impuissance Administrative** : Jusqu'ici, les procédures trop longues et le manque de volonté politique ont laissé les marchands de sommeil prospérer dans une quasi-impunité.
- **Injustice Spatiale** : On ne peut exiger la civilité dans la rue quand on tolère l'indécence derrière les volets.

2. L'ARME JURIDIQUE : LE PÔLE DES ÉLUS OPJ

Nous passons d'une gestion administrative passive à une offensive judiciaire systématique.

- **L'Élu Officier de Police Judiciaire** : Le Maire et ses adjoints utiliseront pleinement leurs prérogatives légales d'OPJ. Ils n'attendront plus les signalements, ils déclencheront les procédures.
- **Responsabilité Pénale** : La municipalité engagera systématiquement des poursuites pénales contre les propriétaires indécents. L'objectif est de rendre l'exploitation de la misère plus coûteuse que la rénovation.
- **Cellule d'Intervention Rapide** : Création d'un pôle regroupant services d'urbanisme, d'hygiène et Police Municipale pour coordonner les descentes et les constats d'insalubrité.

3. L'ARME ÉCONOMIQUE : LE RECOURS À L'OFS

Faire cesser l'indignité ne suffit pas ; il faut reconstruire. L'**Office Foncier Solidaire (OFS)** devient l'outil de reconquête.

(OFS)"" devient outil de reconquête.

- **Droit de Préemption Renforcé** : La Ville utilisera son droit de préemption pour acquérir les immeubles frappés d'arrêtés d'insalubrité ou de péril.
- **Réhabilitation et Mixité** : Une fois le foncier repris en main, les logements sont rénovés et réinjectés dans le "tissu urbain ordinaire" sous forme de baux réels solidaires (BRS) pour les jeunes actifs ou les travailleurs du centre (voir fiche Jeunesse en Cœur de Ville).
- **Casser la Spéculation** : En séparant le bâti du terrain, nous empêchons les marchands de sommeil de racheter ces biens et nous garantissons des loyers durablement bas.

4. LA SÉCURITÉ PAR LA JUSTICE SPATIALE

La disparition des poches d'insalubrité agit directement sur la tranquillité publique :

- **Suppression des Zones de Non-Droit** : Un immeuble rénové et habité par des résidents stables est un immeuble qui échappe au contrôle des réseaux.
- **L'Urbanisme de la Clarté** : En lien avec l'Agora, nous lancerons des audits de marchabilité pour supprimer les coins d'ombre et les recoins insalubres qui favorisent les trafics.
- **Assainissement de l'Économie de Quartier** : En supprimant les rentes illicites, nous favorisons le retour d'un commerce de proximité sain et d'une vie de quartier apaisée.

5. ÉVALUATION DES MOYENS ET INVESTISSEMENTS

Ce combat est un investissement rentable : chaque euro dépensé dans la lutte contre l'insalubrité économise trois euros en dépenses de sécurité et de réparation sociale.

DISPOSITIF	INVESTISSEMENT / ACTION	BÉNÉFICE ATTENDU
Fonds d'Intervention OFS	2 000 000 € / an (Effet levier avec prêts CDC)	Acquisition et portage foncier de 15 à 20 immeubles dégradés par an.
Pôle Élus / Juristes OPJ	Recrutement 2 juristes spécialisés	Judiciarisation systématique des dossiers et recouvrement des amendes.
Permis de Louer étendu	Frais de gestion administrative	Contrôle a priori de la décence avant toute nouvelle mise en location.
Travaux d'office	Avance de trésorerie commise d'office	La Ville fait les travaux d'urgence et facture le propriétaire (hypothèque légale).

OBJECTIF : TOLÉRANCE ZÉRO POUR L'EXPLOITATION DE LA MISÈRE. RENDRE NARBONNE AUX NARBONNAIS, IMMEUBLE PAR IMMEUBLE.

"JEUNESSE EN CŒUR DE VILLE"

Stratégie : Transformer l'habitat indigne du centre historique en logements étudiants/jeunes actifs inaccessibles à la spéculation.

LA CIBLE : JEUNES & ÉTUDIANTS

Narbonne manque de logements pour ses étudiants et jeunes travailleurs. Le centre ancien est idéal pour eux (vie sociale, pas besoin de voiture), mais les logements y sont souvent insalubres ou vacants.

L'OUTIL ANTI-SPÉCULATION : LE BRS (BAIL RÉEL SOLIDAIRE)

Pour garantir que ces logements restent abordables pour toujours (et pas juste 9 ans), nous utilisons l'Office Foncier Solidaire (OFS).

1. L'OFS achète le terrain (et le garde à perpétuité).
2. L'Investisseur/Bailleur n'achète que les murs (décote de 30 à 40%).
3. Contrepartie absolue : Loyers plafonnés et prix de revente encadrés pour 99 ans.

LA MÉTHODE : L'ÉCHELLE DU "PÂTÉ DE MAISON" (L'ÎLOT)

On arrête de rénover immeuble par immeuble (trop cher, trop compliqué). On traite l'îlot entier.

- Mutualisation : On achète 3 ou 4 immeubles contigus dégradés (ex : Pont des Marchands).
- La "Percée" : On casse des murs mitoyens pour créer une entrée unique sécurisée.
- Qualité de vie : On cure les cours intérieures (suppression des extensions parasites) pour créer des espaces verts communs ou des rangements vélos sécurisés.

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (DÉFISCALISATION + BRS)

C'est le montage gagnant pour attirer les capitaux privés sans perdre la maîtrise sociale :

1. L'investisseur privé paie les travaux de restructuration lourde.
2. Il bénéficie du Déficit Foncier / Malraux (énorme réduction d'impôt).
3. Il signe un BRS avec la Ville/OFS : il s'engage à louer à des étudiants/jeunes aux tarifs sociaux, ou à l'occuper lui-même comme résidence principale.

Résultat : Le jeune a un logement en hyper-centre pour 350€. L'investisseur a effacé ses impôts. La Ville a rénové son patrimoine sans payer les travaux.

OBJECTIF

Volume : 50 logements étudiants / an.

Périmètre : Tout le Secteur Sauvegardé (Cité + Bourg + Boulevards).

"PACTE HABITAT CŒUR DE VILLE"

Stratégie : Stopper la spéculation immobilière en cœur de ville et flécher l'argent de la location touristique vers la rénovation du patrimoine et le logement des jeunes.

LA RÈGLE D'OR : "1 FOYER = 1 AIRBNB"

Pour protéger l'accès au logement des Narbonnais, nous régulons les changements d'usage avec une limite stricte :

- Chaque foyer fiscal ne peut exploiter qu'une seule résidence secondaire en meublé de tourisme.
- Au-delà du premier logement, l'autorisation est soumise à une compensation obligatoire.

L'INNOVATION : LA COMPENSATION SOCIALE

Pour obtenir le droit de louer un 2ème meublé de tourisme (et suivants), l'investisseur doit participer à l'effort de logement.

- L'Obligation : La compensation se fait exclusivement par la mise sur le marché d'un logement à tarifs sociaux dans le même quartier.
- Le Mécanisme : Le multipropriétaire prend un Bail Réel Solidaire (BRS) dans le cadre du plan "Jeunesse en Cœur de Ville" et finance les travaux de réhabilitation d'un logement vacant ou indigne qu'il doit louer à tarif social. En échange, il peut conserver son activité touristique.

LE CERCLE VERTUEUX (ARGENT PRIVÉ / UTILITÉ PUBLIQUE)

Ce système transforme un problème (trop d'Airbnb) en solution de financement :

1. L'Investisseur sauve sa rentabilité touristique et défiscalise massivement les travaux de compensation (Déficit Foncier).
2. La Ville fait rénover les taudis du centre ancien sans argent public.
3. Les Jeunes récupèrent des logements neufs à loyer modéré (issus de la compensation).

MOYENS DE CONTRÔLE

Nous utilisons le "Permis de Louer" comme moyen de recensement et de contrôle.

- Tolérance zéro : Tout logement non déclaré ou excédant le quota sans compensation sera sanctionné (amende civile).

OBJECTIF

Faire financer 100% de la rénovation des logements étudiants par les profits de la location touristique.

GÉOTHERMIE & RÉSEAU DE FROID : L'ÉNERGIE AU SERVICE DU PATRIMOINE

LA VISION : "Libérer le centre historique de la canicule sans défigurer ses pierres." Dans le secteur sauvegardé de Narbonne, la climatisation individuelle est quasiment impossible ou interdite pour des raisons patrimoniales. Résultat : de nombreux commerces et logements deviennent invivables l'été. Le "Maire-Ingénieur" propose d'utiliser le sous-sol et nos infrastructures antiques pour créer une boucle de froid urbaine. Une solution invisible, silencieuse et d'une efficacité énergétique inégalée.

1. LE CONSTAT : L'IMPASSE DU SECTEUR SAUVEGARDÉ

La protection architecturale ne doit pas condamner les habitants à la surchauffe.

- **L'interdiction des blocs extérieurs** : les règles de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) interdisent les compresseurs en façade. Sans solution collective, le centre-ville perd ses habitants et ses enseignes au profit de zones commerciales périphériques climatisées.
- **Le gâchis énergétique** : les quelques bâtiments équipés de systèmes autorisés (en toiture) consomment énormément pour un rendement médiocre dû à la chaleur des toits.

2. LE PROJET PILOTE : L'UNITÉ GÉOTHERMIQUE "ROBINE"

Nous lançons la première phase du réseau en utilisant la proximité immédiate de l'eau et de l'Office de Tourisme.

- **L'unité centrale** : création d'une station de pompage géothermique au niveau de l'Office de Tourisme. Elle capte la chaleur ou la fraîcheur de la nappe phréatique ou du Canal de la Robine pour alimenter un circuit d'eau.
- **Les premiers raccordés** : cette unité alimentera en priorité les bâtiments publics majeurs : Hôtel de Ville, services techniques, Patio des Arts et MJC.
- **Appui à la réhabilitation** : le réseau sera immédiatement étendu aux opérations de restructuration lourde portées par la Ville, comme le **Pont des Marchands**, offrant enfin une solution de confort moderne à ces habitats d'exception.

3. L'INGÉNIERIE DE PASSAGE : L'ÉGOUT ROMAIN COMME INFRASTRUCTURE

Pour éviter des travaux de voirie coûteux et destructeurs, nous réutilisons le génie civil de nos ancêtres.

- **Le réseau souterrain** : le passage des condenseurs isolés du réseau de froid

- **Le réseau souterrain** : le passage des canalisations isolées du réseau de froid empruntera, partout où cela est techniquement possible, le tracé de l'**égout romain**. Cette infrastructure monumentale et visitable permet de déployer le réseau avec un impact minimal sur le sol actuel.
- **Déploiement progressif** : au-delà de l'hyper-centre, le réseau sera étendu mètre par mètre, à l'occasion de chaque réfection de rue prévue dans le *Pacte de Propreté*, pour minimiser les coûts de tranchée.

4. LE BONUS HIVERNAL : LE CERCLE THERMODYNAMIQUE

Le réseau de froid devient un réseau de chaleur en hiver.

- **Inversion de cycle** : en hiver, la pompe à chaleur extrait les calories pour chauffer les bureaux et les écoles.
- **La patinoire écologique** : le froid généré par l'extraction de chaleur pour les bâtiments sera récupéré pour alimenter une **patinoire**. Plutôt que de rejeter ce froid comme un déchet, nous l'utilisons pour glacer la piste de manière presque gratuite. La ville se chauffe et les Narbonnais patinent avec la même énergie.

5. ÉVALUATION ET CHIFFRAGE (PHASE 1)

Ce projet est un investissement patrimonial de long terme, éligible aux financements européens les plus élevés.

POSTE D'INVESTISSEMENT	COÛT ESTIMÉ	FINANCEMENT / MODALITÉS
Unité Géothermique & Réseau Primaire	3,8 M€	Financement ADEME (Fonds Chaleur) à 50% + fonds européens Feder.
Raccordement Bâtiments Publics	600 000 €	Investissement Ville. Amortissement rapide par la suppression des factures de climatisation classique.
Étude & Aménagement Égout Romain	250 000 €	Co-financement DRAC (Patrimoine) et Ville.

OBJECTIF : UN CENTRE-VILLE FRAIS L'ÉTÉ, CHAUD L'HIVER, ET UN PATRIMOINE ENFIN PRÉSERVÉ DES VERRUES TECHNIQUES.

NARBONNE-PLAGE : STATION L'ÉTÉ, VILLAGE L'HIVER

LA VISION : "Narbonne-Plage n'est pas une banlieue lointaine, c'est une entité à part entière." Nous refusons de traiter Narbonne-Plage comme un simple quartier satellite. Notre projet assume sa double identité : l'été, c'est une station balnéaire effervescente tournée vers la jeunesse ; l'hiver, c'est un village solidaire de 2500 habitants qui doit disposer de ses propres services.

1. URBANISME : FIER DE NOTRE MODERNITÉ

Narbonne-Plage perd sa personnalité sous une couche d'enduit uniforme. Le "néo-méditerranéen" standardisé n'est pas notre histoire.

- **L'Identité des années 50/60** : Les lignes claires, les brise-soleil et les volumes audacieux de la reconstruction forment l'ADN de notre paysage. Ce patrimoine du XXe siècle est une richesse architecturale, pas une vieillerie à camoufler.
- **La Révision du PLU** : Nous adapterons les règles d'urbanisme pour valoriser cette esthétique. La règle imposera de respecter l'esprit architectural d'origine lors des rénovations, redonnant à la station son cachet unique et son élégance géométrique.

2. L'ÉTÉ : JEUNESSE ET LIBERTÉ DE MOUVEMENT

La saison estivale doit marquer le retour de la vitalité et la fin de l'isolement pour la jeunesse narbonnaise.

- **La Navette Gratuite Estivale (Le pont entre ville et mer)** : La gratuité des bus n'est pas seulement pour amener les touristes à la plage. Elle doit permettre aux résidents de la station de monter en ville le soir (cinéma, restaurants, Barques en Scène) sans la contrainte du stationnement. C'est la garantie de ne pas être "coincé" à la plage.
- **Lieux de Vie** : Nous rompons avec la gestion qui sacrifie l'animation. L'Office de Tourisme et la Mairie Annexe deviendront des foyers d'activité pour soutenir les initiatives des jeunes entrepreneurs (pop-up stores, scènes ouvertes, sports de plage).

3. L'HIVER : LA VIE DE VILLAGE ET LE LIEN

Quand les touristes partent, Narbonne-Plage ne doit pas s'éteindre. Nous la gérons comme un village autonome.

- **Le Pouvoir aux Résidents** : L'hiver, les priorités changent. Le Conseil de Quartier de la plage disposera d'un budget autonome pour décider des travaux du quotidien (voirie, éclairage, espaces verts). Ceux qui vivent là à l'année sont les seuls experts de leurs

besoins.

- **Lutte contre l'isolement** : La solitude est le fléau de la basse saison. Nous financerons un "**Complément Lien Social**" pour les aides à domicile intervenant sur la station.
- **Le principe** : La Ville rémunère du temps supplémentaire (hors ménage/soin) pour "jeter un œil", discuter, boire un café ou signaler un problème. La veille sociale devient une mission de service public rémunérée.

4. LA CLAPE : UN CHANTIER POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Face au risque incendie, la fermeture systématique du massif est un aveu d'impuissance. Nous engageons un travail de fond.

- **Un projet de temps long** : On ne change pas une forêt en un mandat. Nous lançons un plan sur 20 ans pour transformer le biotope. Il s'agit de planter méthodiquement des espèces moins inflammables et plus résistantes pour remplacer les zones vulnérables. C'est notre responsabilité pour les générations futures.
- **Présence Humaine Vigilante** : En attendant que la nature fasse son œuvre, nous proposerons une stratégie d'accès restreint mais encadré en partenariat avec le Parc Naturel Régional. La présence humaine organisée (sentinelles de l'environnement) est plus efficace qu'une barrière pour donner l'alerte.

5. ÉVALUATION ET INVESTISSEMENT

ACTION	MOYENS / BUDGET	OBJECTIF
Gratuité Bus Été	Financé par l'Agglo	Liberté de mouvement totale Juillet/Août.
Complément "Lien Social"	80 000 € / an	Financement d'heures de convivialité pour les seniors isolés l'hiver.
Plan Forestier Clape	Investissement Pluriannuel	Replantation stratégique et ouverture progressive.

OBJECTIF : FAIRE DE NARBONNE-PLAGE UN VILLAGE SOLIDAIRE L'HIVER ET UNE STATION DYNAMIQUE L'ÉTÉ.

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.**

NARBONNE SOLEIL PARTAGÉ

Stratégie : Baisser les factures d'électricité grâce à l'Autoconsommation Collective et au Stockage.

1. LE PRINCIPE : DU SOLEIL SANS INTERMÉDIAIRE

Nous créons une Coopérative de Production (SCIC) pour organiser l'énergie à l'échelle du quartier.

- La Règle des 2 km : L'électricité est produite, stockée et consommée dans un rayon de 2 km.
- Le Prix : En supprimant les intermédiaires de marché, nous fixons nous-mêmes un tarif stable et réduit.

2. L'INNOVATION : LE STOCKAGE (BATTERIES)

Le problème du solaire, c'est qu'il produit à midi quand on consomme peu.

- La Solution : La SCIC investit dans des batteries de stockage collectives.
- L'Effet : Nous stockons le surplus de la journée pour le restituer le soir (19h-21h), au moment où l'électricité coûte le plus cher.

3. LE SYSTÈME À 3 ACTEURS (SCIC)

La coopérative réunit trois types d'acteurs locaux :

A. LES PROPRIÉTAIRES (Ville, HLM, Copros, particuliers)

- Rôle : Ils louent leurs toitures vides à la SCIC.
- Gain : Un revenu locatif sans rien investir.

B. LES INVESTISSEURS (Citoyens)

- Rôle : Ils financent les panneaux et les batteries.
- Gain : Une rémunération de l'épargne garantie et locale.

C. LES CONSOMMATEURS (Habitants, Commerces)

- Rôle : Ils consomment l'électricité verte.
- Gain : Une facture allégée (tarif bloqué inférieur au marché) et protégée de l'inflation.

OBJECTIF

- Pouvoir d'achat : Faire de l'énergie un bien commun accessible, même pour les locataires.
- Indépendance : Produire localement pour ne plus subir les crises mondiales.

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/Dihal).

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

4. MODÈLE FINANCIER (ZÉRO CHARGE VILLE)

Ce projet ne pèsera pas sur les impôts locaux. La Mairie est facilitatrice, pas payeuse.

- **Coût total de construction** : ~ 7 000 000 € (70 à 80 studios modulaires T1).
- **L'apport de la Ville** : Mise à disposition du terrain via l'Office Foncier Solidaire (OFS). Bail de longue durée.
- **Financement des Murs** : Action Logement (pour la part travailleurs saisonniers) et financements d'État type DIHAL (pour la part hébergement d'urgence hivernal).

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 débloquent 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 indécis 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 indistinguable 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

POUR ALLER PLUS LOIN

Consultez nos fiches techniques détaillées sur ce sujet :

NARBONNE, INVENTER LES FILIÈRES DE DEMAIN

- → Fiche : Jeunesse en Cœur de Ville

- → Fiche : Mixité Totale et Invisible

- → Fiche : Gouvernance des Logements Sociaux

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.

TABLEAU DE BORD (2025/2026)

L'HABITAT À NARBONNE

INDICATEURS	VILLE	AGGLO
PARC DE LOGEMENTS		
Nombre total de logements	39 340	120 000
Résidences Principales	29 600	65 800
Résidences Secondaires	6 800	47 700
Logements Vacants	2 950	6 400
LOGEMENT SOCIAL (LLS)		
Parc Social Total (Nombre)	7 400	9 200
Part du parc (Taux SRU)	25 % (Objectif atteint)	~14%
Demandes en attente (Stock)	4 000	6 000
Attributions annuelles (Flux)	~ 570	~ 850
CONSTRUCTION		
Construction neuve (logts/an)	350 - 400	500 - 600

Sources : INSEE (RP 2021/2022), PLH Grand Narbonne, PLU Narbonne (Approuvé 2025), Sitadel (Construction), Données Bailleurs (2025).

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.

LE PACTE DE PROPRETÉ URBAINE : QUALITÉ DU SOL ET CONTRAT DE CIVILITÉ

LA PHILOSOPHIE : "L'exemplarité publique est le socle de la civilité privée." La propreté d'une ville ne dépend pas seulement de la fréquence de passage des balayeuses, mais de la qualité de son support. Un sol dégradé, "rapiécé" et négligé par la municipalité est un signal d'abandon qui autorise l'incivilité. Nous proposons un pacte fondé sur une exigence mutuelle : une ville qui investit dans des sols irréprochables est une ville en droit d'exiger un comportement citoyen exemplaire.

1. L'EXEMPLARITÉ PAR LE SOL : FINIR AVEC LE "RAPIÉÇAGE"

Le constat est sans appel : les rues de Narbonne sont balafrées par des tranchées de réseaux (fibre, eau, gaz) rebouchées à la hâte avec des enrobés à froid de mauvaise qualité. Ces "patches" noirs sur nos pavés ou nos bétons clairs créent une esthétique du chaos.

- **L'effet "Vitre Brisée"** : En urbanisme, la négligence appelle la négligence. Un trottoir dégradé incite mécaniquement au jet de mégot ou au laisser-aller canin. Le respect de l'usager pour son environnement commence là où s'arrête le mépris de l'administration pour le sol.
- **La Règle de la Réfection à l'Identique** : Nous imposerons contractuellement à tout concessionnaire ou service intervenant sur le domaine public l'obligation de refaire le sol avec les **matériaux d'origine**. Un pavé descellé doit être remplacé par un pavé identique, une dalle de pierre par de la pierre. L'enrobé de bitume ne sera plus une solution de facilité.
- **Coordination Radicale des Travaux** : Création d'une cellule de coordination unique "Sols & Réseaux" pour harmoniser les calendriers. On n'ouvre pas une rue trois fois en deux ans. On coordonne les acteurs pour une intervention groupée suivie d'une réfection pérenne et qualitative.

2. L'INGÉNIERIE DU NETTOIEMENT : LE SOL COMME INFRASTRUCTURE

La facilité d'entretien se joue dès la conception de la rue. Un sol bien conçu divise par deux le coût de son nettoyage.

- **Matériaux à Faible Porosité** : Pour les nouveaux aménagements, nous privilégierons des matériaux nobles mais résistants, traités pour limiter l'incrustation des graisses, des chewing-gums et des urines.
- **Zéro Interstice** : La qualité de pose sera le critère n°1 de réception des chantiers. Des joints de pavés parfaitement réalisés empêchent l'accumulation des poussières et des débris qui sont la source principale de l'aspect "sale" des rues.

3. LE VOLET HUMAIN

La propreté est indissociable d'une présence humaine vigilante. Nous intégrerons cette mission au sein de l'**archipel de la médiation**.

- **Le "Gardien de la Rue"** : Contrairement au passage rapide d'une machine, l'agent EBE assure une présence rassurante et une micro-propreté (déchets volants, mégots, déjections).
- **Veille Technique en Temps Réel** : L'agent signale immédiatement chaque dalle cassée ou chaque mobilier urbain tagué. Une réparation sous 48h évite la sédimentation de la dégradation visuelle.
- **Sensibilisation Active** : L'agent de proximité est le premier relais du civisme. Sa présence visible, en train d'entretenir un sol qualitatif, rend l'acte de salir socialement inacceptable.

4. LE CONTRAT DE CIVILITÉ : FERMETÉ ET RESPONSABILISATION

Parce que la Ville devient irréprochable sur l'entretien, elle retrouve sa légitimité à sanctionner sévèrement ceux qui dégradent le bien commun.

- **Moyens Facilitateurs** : Généralisation des corbeilles de qualité (couvertes pour éviter la dispersion par le vent et les oiseaux) et des distributeurs de sacs canins maintenus en stock constant par les agents EBE.
- **Tolérance Zéro pour l'Incivilité** : Une fois le cadre de vie restauré, les infractions (déjections canines, dépôts sauvages, jets de mégots) seront sanctionnées par une police municipale dont c'est l'une des missions prioritaires.
- **Réciprocité** : Le citoyen n'est plus un simple "administré", il devient co-responsable d'un patrimoine commun valorisé.

5. ÉVALUATION DES INVESTISSEMENTS (PLAN DE MANDAT)

Nous sortons de la logique de la dépense de fonctionnement pour entrer dans celle de l'investissement patrimonial.

POSTE D'INVESTISSEMENT	MONTANT ESTIMÉ (MANDAT)	MODALITÉS & FINANCEMENT
Plan "Sols Qualitatifs" (Remplacement des enrobés de rapiéçage)	4 500 000 €	Réallocation budget voirie + astreintes financières sur concessionnaires défaillants.
Équipement Mobilier Urbain (Corbeilles fermées, bornes de sacs)	600 000 €	Autofinancé par la baisse des frais de nettoyage industriel.
Fonctionnement Médiation (Volet Propreté)	~250 000 €/an (Part Ville)	Financé à 70% par l'État (Dispositif TZCLD). Coût net ville réduit.
Logiciel de Coordination des Travaux	80 000 €	Partagé avec l'Agglomération et les syndicats de réseaux.

RETOUR SUR INVESTISSEMENT (ROI) :

- **Durabilité** : Un sol réparé à l'identique dure 15 ans contre 2 ans pour un "patch" d'enrobé à froid.
- **Attractivité** : Augmentation de la valeur immobilière et de la fréquentation commerciale des rues "propres par nature".
- **Santé Publique** : Réduction des agents pathogènes et amélioration du bien-être psychologique des habitants.

NOTRE ENGAGEMENT : UNE VILLE QUI COMMANDE LE RESPECT PAR LA BEAUTÉ ET LA RIGUEUR DE SON ESPACE PUBLIC.