PROTOCOLE DE PREFIGURATION

DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
CO-FINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE



SOMMAIRE

Préambule p. 4
Les définitions p. 5
Le Contrat de ville p. 6
Les projets de renouvellement urbain mise en œuvre avec le soutien de l'ANRU p. 6

Article 1 – Quartiers d'intervention p. 8

Article 2 – Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration p. 8
Art. 2.1 – Orientations stratégiques du Contrat de ville p. 8
Art. 2.2 – Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain p. 10
Critères de réussite et indicateurs par quartier p. 11
Intentions stratégiques d'intervention sur les quartiers d'intérêt national p. 13
Une continuité dans les intentions d'interventions publiques p. 17

Article 3 – Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU p. 22

Article 4 – Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration p. 23
Calendrier prévisionnel du programme de travail p. 24
Présentation des études programmées p. 25

Article 5 – Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage p. 35

Article 6 – Association des habitants et usagers au projet de renouvellement urbain p. 37

Article 7 – Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 - Loi du 21 février 2014 p. 42

Article 8 – Gouvernance et conduite de projet p. 43
Art. 8.1 - Gouvernance p. 43
Art. 8.2 – Conduite de projet p. 44
Art. 8.3 – Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés p. 45

Article 9 – Opérations financées au titre du programme de travail p. 45
Art. 9.1 – Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain p. 45
Art. 9.2 – Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail p. 47
Art. 9.3 – Modalités de financement par l'ANAH des études et expertises du programme de travail p. 48
Art. 9.4 – Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail p. 52
Art. 9.5 – Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires p. 52

Article 10 – Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration p. 53

Article 11 – Durée du protocole de préfiguration p. 53

Article 12 – Conditions de finalisation du projet de conventions pluriannuelles de renouvellement urbain – points de rendez-vous avec l'ANRU p. 54

Article 13 - Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration p. 54

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

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

SIGNATAIRES

Il est convenu entre :

- L'État représenté par le Préfet du département, Monsieur Pierre POUËSSEL,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) désignée ci-après « l'Agence », représentée par son Directeur Général, Monsieur Nicolas GRIVEL,
- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), représentée par sa Directrice Générale, Madame Blanche GUILLEMOT,
- La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), représentée par son Directeur Territorial, délégation de Montpellier, Monsieur Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD,
- La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, désignée ci-après « Agglo » ou « porteur de projet », représentée par son Président, Monsieur Frédéric LACAS,
- La Mairie de Béziers, désignée ci-après « Ville de Béziers » ou « porteur de projet », représentée par son Maire, Monsieur Robert MENARD,
- L'Office Public de l'Habitat Béziers Méditerranée Habitat (OPH BMH), représenté par son Président, Monsieur Gérard ABELLA,
- ViaTerra, représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry BOUCHER

Ce qui suit :

PREAMBULE

Sur le territoire de l'Agglomération Béziers Méditerranée, la commune de Béziers est particulièrement touchée par un phénomène de paupérisation. Sur la base du critère de pauvreté, le décret du 30 décembre 2014 a classé la Devèze, l'Iranget-Grangette et le Centre-ville en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

La Devèze et le Centre-ville, qui concentrent le plus de difficultés et de dysfonctionnements urbains, ont été retenus parmi les 200 quartiers d'intérêt national qui bénéficieront du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de ces deux QPV d'intérêt national s'inscrit dans un contexte très particulier marqué à la fois par :

- une urgence sociale et d'importants dysfonctionnements urbains, qu'ils relèvent des contraintes relatives à un centre historique ou de la transformation d'un quartier d'habitat social dégradé en périphérie de l'aire urbaine,
- la volonté de poursuivre et renforcer, sans attendre, les intentions publiques menées conjointement entre l'État et les collectivités locales sur ces QPV (notamment au titre du PNRQAD et du PRU).

Comme par le passé, ce programme constituera un outil à fort effet multiplicateur à la hauteur des enjeux auxquels nous avons l'ambition de répondre dans le cadre du Contrat de ville signé en juin 2015.

Sur la base de réflexions partagées et en menant de front le développement d'une politique intercommunale forte en matière d'habitat, de logement et de cohésion sociale, l'Agglomération et la commune de Béziers veulent pouvoir amorcer un nouveau cap et engager des opérations dès la phase de préfiguration du programme.
Les équipes, chargées d'accompagner le programme de travail que nous vous proposons, auront la charge de construire de nouveaux outils d'observation territoriale. Ils permettront de construire, conjointement avec les services de l'État, des conventions qui répondront le mieux aux besoins sociaux et aux dysfonctionnements urbains que rencontrent les quartiers.

Le Projet de territoire de l'Agglomération Béziers Méditerranée qui a été adopté à l'unanimité le 21 mai 2015 par le Conseil communautaire a fait l'objet d'un large consensus. Il représente le socle nécessaire pour engager une nouvelle phase de mutation du bassin de vie :

- en soutenant les secteurs les plus fragiles,
- en renforçant l'attractivité du territoire et en assurant la tranquillité publique,
- en construisant une politique d'équilibre de peuplement (PLHI, CIL),
- en envisageant le renouvellement urbain en tant que projet intégré favorisant le développement économique et l'emploi et permettant d'assurer la cohésion sociale du territoire,
- en favorisant l'accessibilité et le développement des mobilités (PDU).

L'ensemble de ces orientations auront vocation à assurer les meilleures articulations entre urbanisme, logement et déplacements et entre centralité urbaine et couronne péri-urbaine et rurale. Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain et la dégradation des cœurs de ville.
La stratégie mise en œuvre s'attachera à réinvestir l'urbain dans une perspective de plus de solidarité, d'attractivité et d'accompagnement au développement économique local. La construction des projets de renouvellement urbain de la Devèze et du Centre-ville est portée par l'ambition commune de réaliser une recomposition urbaine respectueuse des populations, de l'environnement et du patrimoine local.

Le présent Protocole de préfiguration du NPNRU, dès signature, sera annexé au Contrat de ville.

Les définitions

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

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

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

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

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

Le Contrat de ville 2015-2020

Le Contrat de ville comprend trois piliers : Cohésion sociale, Renouvellement urbain et cadre de vie, Développement économique emploi et insertion, et un pilier transversal « La mobilité : des habitants reliés pour un territoire connecté ». Il a été signé le 25 juin 2015 et afin de poursuivre et renforcer la politique de développement urbain et social, il vise à :

- Redonner à ces quartiers un nouvel élan économique qui peut être à l'origine de nouveaux modes de vie urbains ;
- Poursuivre et développer des interventions urbaines d'envergure permettant l'amélioration de la qualité urbaine et sociale des quartiers ;
- Articuler chaque quartier avec son espace urbain et les éléments structurants du bassin de vie de l'agglomération ;
- Augmenter la diversité en matière d'habitat et l'adapter aux besoins démographiques et sociologiques ;
- Accompagner la mise en œuvre d'une stratégie en matière d'équilibre de peuplement ;
- Favoriser les actions du quotidien et permettre leur mise en cohérence afin d'améliorer le bien-être et la vie collective des habitants ;
- Proposer des modalités de travail pour rendre effective la participation citoyenne.

Les projets de renouvellement urbain mis en œuvre avec le soutien de l'ANRU

Bilan du Programme de Renouvellement Urbain 2005-2013

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) a transformé physiquement le quartier de la Devèze. Pour autant, les actions amorcées et l'aménagement urbain doivent se poursuivre. Le PRU s'est réalisé entre 2005 et 2012 (avec un avenant de clôture signé en mars 2013 fixant une date limite administrative et financière au 31 décembre 2015). Le PRU a représenté un investissement de droit commun d'environ 150 millions d'euros (HT) dont 58,7 millions injectés directement sur le quartier. La dernière opération s'est terminée en février 2014.

La dédensification importante de ce quartier, exclusivement d'habitat social qui concentrait différentes problématiques (chômage, habitat dégradé voire indigne datant des années 1965/1970, paupérisation) avait conduit les élus locaux et le bailleur social à solliciter la mise en place d'un PRU.
Au total 840 logements ont été démolis, 109 reconstruits sur site, le reste sur d'autres quartiers de la ville de Béziers et, dans une moindre mesure, sur d'autres communes de l'Agglomération. Le parc d'habitat réhabilité concerne 631 logements et la résidentialisation a concerné 943 logements.

Illustré par la démolition symbolique de la barre de Capendeguy en 2008 et la reconfiguration du maillage urbain de manière à faciliter les résidentialisations et à recréer des îlots « à taille humaine », ce programme a largement participé à l'amélioration du cadre de vie du quartier. Il se matérialise aujourd'hui par un nouveau maillage urbain et l'aménagement d'une esplanade en cœur de quartier. Le centre urbain de la Devèze est aujourd'hui matérialisé par un axe structurant, organisé autour d'une esplanade prolongée par le réaménagement du mail piéton Nelson Mandela. Ce dernier est équipé de jeux pour enfants et adolescents et d'un parcours sportif. D'une longueur de 300 mètres, l'Esplanade Rosa Parks est bordée par deux voies de circulation et regroupe de nouveaux logements, bureaux, commerces et équipements publics (dont une mairie de quartier et un commissariat de police).

Le réaménagement d'espaces commerciaux ou associatifs en cœur de quartier n'est que partiellement atteint puisque l'installation prévue d'une moyenne surface notamment n'a pas abouti. Malgré des avancées notables et visibles qui ne peuvent être remises en cause, le développement de l'activité économique dans ce secteur est un enjeu majeur. **Cf. ANNEXE 2.1 Plans de situation Devèze**

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés 2010-2016.

Au regard du contexte urbain, économique et social dans lequel se trouvait en 2009 le centre-ville de Béziers, la candidature de la Ville a été retenue au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Le périmètre du PNRQAD a été fixé par décret du 31 décembre 2009. Il représente 22 hectares, soit 2 800 logements pour environ 4 000 habitants. Ce programme élaboré avec l'assistance de la SEBLi a fait l'objet d'une convention pluriannuelle de 7 ans (2010-2016). La Ville de Béziers est le maître d'ouvrage avec comme partenaires l'Agglomération Béziers Méditerranée, l'OPH BMH et la SEBLi (devenue ViaTerra).

Six opérations de requalification d'îlots dégradés sont en cours de réalisation :

Îlot St Jacques / la Tible, les démolitions ont été effectuées en 2015, un diagnostic archéologique est en cours afin d'établir le cahier des charges des fouilles nécessaires. Il permettra d'avancer les opérations préalables à l'aménagement et de préparer le terrain pour la recherche de futur investisseur.

îlot des Chaudronniers, suite aux démolitions du bâti de l'îlot, des fouilles archéologiques ont été réalisées pour un montant de 880 K€ HT qui ont permis de révéler des vestiges d'un théâtre antique. Ces vestiges ont été inscrits au titre des Monuments Historiques par arrêté du 10 février 2015. Aujourd'hui, une place urbaine permettant de rendre visible une partie de ces vestiges est en cours d'étude de conception en relation étroite avec les services de la DRAC. 17 logements sont en cours de réhabilitation en périphérie de l'îlot.

îlot Tiquetonne, la démolition du bâti vétuste est en cours afin de permettre la réalisation d'une aération urbaine sur une rue étroite et la commercialisation de deux maisons de ville à destination de propriétaires occupants.

îlot de l'Hortet, les démolitions ont été réalisées en 2015. Actuellement il est étudié la réhabilitation d'une dizaine de logements et l'aménagement du cœur d'îlot en équipement sportif et de loisirs et en stationnement pour les logements à commercialiser.

îlot Alma St Saëns, après démolition de l'ancien cinéma le Palace situé au rez-de-chaussée du Grand Hôtel moderne (propriété du groupe Belin Promotion destinée à une réhabilitation en logements au sud de l'îlot), la construction de 27 logements sociaux est en cours par le groupe Belin Promotion, sur la partie nord de l'îlot. Ces logements sociaux seront à terme la propriété de 3F Immobilière Méditerranée.

îlot Ricciotti, dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre, la démolition de 6 immeubles est engagée afin de réaliser à terme une place publique urbaine de qualité pour la fin d'année 2016.

Au total, ce sont 53 logements privés qui ont déjà été réhabilités et remis sur le marché immobilier du centre-ville et plus de 88 logements privés qui ont été agréés par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Des aménagements et des équipements de proximité ont été réalisés : Place du Forum, place de l'ancienne Comédie, installation de conteneurs enterrés, création d'une aire de jeux (pour juniors), la place des Bons amis. D'autres sont programmés comme la place Ricciotti.
Une Gestion Urbaine de Proximité a été mise en place dans le cadre de ce programme. Elle a permis d'engager plus de 180 actions.

Une 8ème OPAH « Cœur vivant » est en cours. Elle prévoit, au titre du PNRQAD, la réhabilitation de 175 logements PO (propriétaires occupants) et 100 logements PB (propriétaires bailleurs).
66 logements locatifs sociaux ont été réalisés ou en cours de réalisation et 57 autres sont en cours d'étude sur un total de 100 logements sociaux prévus dans la convention.
Au total, l'ensemble des actions du PNRQAD portera sur 630 logements.

Le PNRQAD de la Ville de Béziers est bien avancé, mais des actions inscrites dans ce dispositif expérimental doivent être poursuivies en tenant compte des objectifs prévus à la convention initiale. Deux opérations d'aménagement urbain de qualité seront menées dans le cadre du protocole de préfiguration sur les îlots Chaudronniers et de l'Hortet en continuité du travail réalisé dans le cadre du programme.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 7 décembre 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

Article 1. Quartiers d'intervention

L'Agglomération Béziers Méditerranée comprend deux quartiers de la Politique de la ville sur la commune de Béziers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU :
Ce sont 2 quartiers d'intérêt national (quartiers inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003)

- Le Centre-ville (**21 160 habitants** pour un revenu médian annuel de 6 900 €)

- La Devèze (**4 150 habitants** pour un revenu médian annuel de 6 000 €)

Le quartier politique de la ville Iranget-Grangette (**2 820 habitants** pour un revenu médian annuel de 8 000 €) ne sera pas soutenu dans le cadre du NPNRU mais fera l'objet d'une intervention de renouvellement urbain.
Cf : ANNEXE 1 Plan de situation des QPV

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

2.1. Orientations stratégiques du Contrat de ville

Le Contrat de ville précise que le renouvellement urbain vise à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser les territoires touchés par la dégradation et la ségrégation. Il s'appuie sur des actions à mener à différentes échelles : quartier / commune / agglomération dans une démarche de partenariat et de concertation durable. La problématique du renouvellement urbain se situe dans la conjonction des trois enjeux suivants : la requalification urbaine, le développement socio-économique, la mixité et la cohésion sociale. Il se décline en trois axes d'intervention :

- le renouvellement urbain,
- l'équilibre de peuplement,
- le cadre de vie et la proximité.

L'axe d'intervention renouvellement urbain vise à améliorer le fonctionnement urbain des quartiers et à offrir un environnement de qualité aux habitants et usagers.

Il devra également permettre d'inscrire ces territoires en mutation dans une dynamique de ville et d'agglomération. Ainsi, sa principale ambition sera de concilier l'amélioration du cadre de vie des habitants avec le renforcement de l'attractivité du quartier en matière d'usages économiques et résidentiels.

La qualité et la diversité de l'habitat sont des facteurs participant à l'attractivité et la solidarité du territoire. C'est pourquoi, en mai 2012, la Communauté d'Agglomération a approuvé son 2ème Plan Local de l'Habitat (PLH) intercommunal qui fixe 3 objectifs prioritaires pour la période 2013 – 2018 :

- produire 300 logements locatifs sociaux par an (1100, tous logements confondus, au total et par an);
- adapter qualitativement l'offre à la demande et aux contextes locaux ;
- poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération.

Ces objectifs sont traduits dans le PLH à la fois de manière qualitative et quantitative en référence au cadre législatif (loi SRU) mais également en référence aux accords entre communes en matière de solidarité communautaire dans la détermination des objectifs de logements aidés à définir par commune.

Une vision partagée de la vocation et du rôle de ces quartiers d'intérêt national

- Le quartier de la Devèze :

Il s'agit de maintenir la fonction résidentielle de ce quartier en travaillant sur la mixité de son habitat et d'assumer pleinement sa fonction d'accueil à l'entrée Est de la ville par le renforcement de son caractère multifonctionnel et de ses atouts en matière de commerce, d'économie et de développement durable.

Ce nouveau projet est envisagé comme la poursuite des efforts et des actions déjà engagés au titre du Programme de Renouvellement Urbain. Au vu à la fois des réussites et des difficultés rencontrées, il s'agira de proposer une cohérence d'ensemble et de mesurer les objectifs atteints à l'issue des deux programmes ANRU en particulier en matière de réduction du parc social sur le QPV et de reconstitution de l'offre sur l'ensemble du territoire.

- Le quartier Centre-ville :

Il doit devenir un secteur résidentiel stable, caractérisé par une forte représentation de propriétaires occupants, un espace commercial et touristique dynamique, ainsi qu'un lieu de rencontre et de convivialité. Il se présente donc comme le centre d'attractivité du territoire.

Il s'agit pour Béziers de retrouver un nouveau souffle avec pour vitrine un centre-ville alliant la modernité à sa richesse patrimoniale et son histoire, aux modes de vie actuels.

Ces objectifs seront atteints en particulier par :

- La capacité à concentrer les efforts en matière d'habitat et à cibler des îlots stratégiques, la mise en œuvre et l'expérimentation de dispositions législatives incitatives et coercitives en matière d'habitat, la modernisation d'aménagements publics structurants,
- La mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la ville, un travail de spécialisation et de priorisation des zones commerciales,
- Un travail d'amélioration de l'accès et du déplacement vers et à l'intérieur du centre-ville.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Enjeux	Objectifs
1 – Inscrire le quartier dans un espace dynamique, attractif et multifonctionnel	1-1 Consolider le potentiel de développement économique et social
	1-2 Animer le quartier, valoriser son histoire et son identité
2 – Renforcer l'attractivité du quartier par l'aménagement du cadre de vie	2-1 Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier à son environnement
	2-2 Aménager un espace urbain de qualité
3 – Favoriser le bien être des habitants, la mixité sociale et prendre en compte les usages	3-1 Encourager la citoyenneté et la réappropriation des espaces publics et privés avec les habitants
	3-2 Créer ou réaménager des équipements ou services publics de proximité
4 – Renforcer la mobilité des habitants et promouvoir un développement pérenne	4-1 Renforcer l'ouverture, mailler les pôles d'attractivité et faciliter l'accès au quartier
	4-2 Contribuer à la transition énergétique du quartier

Les premiers objectifs poursuivis au titre du volet urbain du Contrat de ville auront vocation à être contractualisés à terme avec l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ils prennent en compte les objectifs incontournables, tels que définis au titre I du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Le programme de travail inscrit au protocole de préfiguration permettra au porteur d'affiner ces objectifs par quartier.

Critères de réussite et indicateurs par quartier

DEVEZE :

Enjeux	Objectifs	Critères de réussite	Indicateurs
1 – Inscrire le quartier dans un espace dynamique, attractif et multi-fonctionnel	1-1 Consolider le potentiel de développement économique et social	Développement d'activités commerciales	Nombre de cellules commerciales Chiffres d'affaires
		Création d'emplois pour les habitants du QPV	Nombre d'heures de clause d'insertion Création d'emplois durables
	1-2 Animer le quartier, valoriser son histoire et son identité	Capacité du QPV à produire des événementiels	Nombre d'événementiels commerciaux, socio-culturels, sportifs Niveau de participation
2 – Renforcer l'attractivité du quartier par l'aménagement du cadre de vie	2-1 Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier à son environnement	Qualité du projet d'habitat	Durée de l'opération globale Qualité du relogement Qualité du parc social
		Implantation de nouveaux porteurs d'opération (bailleurs, porteurs privés)	Nombre d'opérations privées (+ nombre de logements) Nombre de LLS reconstitués hors site
	2-2 Aménager un espace urbain de qualité	Aménagement des espaces délaissés ou à potentiel	Investissement en matière d'aménagement Satisfaction des habitants
3 – Favoriser le bien être des habitants, la mixité sociale et prendre en compte les usages	3-1 Encourager la citoyenneté et la réappropriation des espaces publics et privés avec les habitants	Mise en œuvre d'une démarche participative	Nombre de rencontres Mobilisation des habitants Nombre de projets initiés/menés par les habitants
	3-2 Créer ou réaménager des équipements ou services publics de proximité	Développement des réseaux de proximité (réseaux de sociabilité)	Nombre d'équipements créés ou réhabilités Occupation des locaux d'activité (service public, associations) Fréquentation (quantité et mixité)
4 – Renforcer la mobilité des habitants et promouvoir le développement pérenne	4-1 Renforcer l'ouverture, mailler les pôles d'attractivité et faciliter l'accès au quartier	Faciliter les mobilités en interne du QPV Favoriser les liaisons territoriales	Distance créée en mobilités douces Desserte bus
	4-2 Contribuer à la transition énergétique du quartier	Amélioration de la qualité du bâti et et de l'environnement urbain Sensibilisation des habitants	Qualité des constructions Nombre d'opérations Nombre de réunions d'information (+ taux de participation) Nombre de passages d'agents (ambassadeurs du tri...)

CENTRE-VILLE :

Enjeux	Objectifs	Critères de réussite	Indicateurs
1 – Inscrire le quartier dans un espace dynamique, attractif et multi-fonctionnel	1-1 Consolider le potentiel de développement économique et social	Développement d'activités commerciales et artisanales Consolidation du circuit marchand	Nombre de cellules commerciales/artisanales Définition des secteurs prioritaires Repérage des besoins (activités, métiers, etc)
		Ajustement des outils et des structures d'appui	Définition des besoins en matière de structures et services dédiés
	1-2 Animer le quartier, valoriser son histoire et son identité	Valorisation des sites emblématiques et lieux de rencontre Capacité du QPV à produire des événementiels	Montant des investissements accordés à la valorisation Nombre d'événementiels Niveau de participation
2 – Renforcer l'attractivité du quartier par l'aménagement du cadre de vie	2-1 Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier à son environnement	Capacité à mobiliser un maximum de moyens sur des secteurs identifiés Amélioration de la connaissance et repérage d'opportunités et menaces par secteur Recherche de moyens innovants dédiés à l'installation de PO	Nombre d'opérations urbaines et de dispositifs mobilisés par secteur Définition d'opérations urbaines à conventionner Formalisation d'un calendrier et d'une estimation des coûts Définition de dispositifs incitatifs ou coercitifs à conventionner
	2-2 Aménager un espace urbain de qualité	Aménagement de lieux de vie en adéquation avec les usages des habitants	Montant des investissements accordés à la l'aménagement de lieux de vie Repérage des besoins non satisfaits
3 – Favoriser le bien être des habitants, la mixité sociale et prendre en compte les usages	3-1 Encourager la citoyenneté et la réappropriation des espaces publics et privés avec les habitants	Mise en œuvre d'une démarche participative	Nombre de rencontres par instance participative Mobilisation des habitants du QPV Niveau de participation dans la construction de la convention
	3-2 Créer ou réaménager des équipements ou services publics de proximité	Création ou réhabilitation d'équipements de proximité	Montant des investissements accordés à la création ou réhabilitation d'équipements de proximité Repérage des besoins non satisfaits
4 – Renforcer la mobilité des habitants et promouvoir le développement pérenne	4-1 Renforcer l'ouverture, mailler les pôles d'attractivité et faciliter l'accès au quartier	Connexion entre la ville basse et la ville promontoire Amélioration de l'accessibilité	Définition de moyens de liaisons et de parcours adaptés
	4-2 Contribuer à la transition énergétique du quartier	Amélioration des connaissance et recherche en innovation environnementale	Repérage des besoins Définition de nouveaux outils Définition des moyens à conventionner (dispositifs, subventions dédiés)

Intentions stratégiques d'intervention sur les quartiers d'intérêt national

La Devèze, poursuivre le renouvellement urbain amorcé en 2005 :

La Devèze, si elle offre aujourd'hui de nouvelles conditions de vie à une partie de ses habitants, demeure cependant, sur les secteurs III et IV, un quartier à l'habitat dégradé.
Ce cœur de quartier fait perdurer une image négative néfaste pour son renouveau qu'il s'agisse d'attirer des investisseurs privés ou de redonner de la fierté à ses habitants désireux d'en finir avec ce chantier entamé en 2005. Il représente 581 logements locatifs sociaux.
Ainsi, le quartier peine encore à se diversifier et à être attractif malgré de nombreux atouts à valoriser et une ouverture du quartier bien engagée sur les secteurs avoisinants. **Cf ANNEXE 2.1 Plans de situation Devèze**

Le projet de renouvellement urbain sur la Devèze relève d'une stratégie à long terme de diversification du logement sur le périmètre du QPV. Il s'agit de rompre définitivement avec le quartier d'habitat social dense et dégradé. Il faut ainsi poursuivre la démolition du parc social comme cela avait été travaillé au moment de la mise en œuvre du premier programme (cf programmation CGLLS). Cet engagement permettra d'offrir une place à des projets d'investissement privé en cœur de quartier.
L'étude sur le marché de l'habitat menée dans le cadre du présent protocole permettra à l'équipe projet d'appréhender plus précisément les parcours résidentiels en exercice afin d'accompagner, entre autres, les primo-accédants.

Ce projet urbain devra ainsi s'accompagner d'un rééquilibrage social à l'échelle du bassin de vie. Le parc social démoli fera l'objet d'une reconstitution hors site. Elle aura lieu en partie sur la ville centre mais également sur le périmètre péri-urbain et rural de l'agglomération.
Les communes péri-urbaines, qui réalisent de nombreux efforts ces dernières années en matière de production de LLS, accompagneront cette reconstitution dans le cadre de leurs engagements respectifs (notamment les Conventions d'Utilité Sociale).

S'agissant du projet *in situ*, il sera proposé un recyclage du foncier par îlot à court, moyen et long terme. Hormis quelques opérations d'investissement public, le projet consiste à créer de la réserve foncière, à réaliser des aménagements minimalistes et à faciliter le développement de projets privés.
La réalisation de projets mixtes (logements privés/services publics) pourrait représenter une solution d'avenir afin de retrouver une dynamique sociale en berne depuis la mise en œuvre du premier programme. Ce type d'opportunité participerait à l'animation du cœur de quartier (esplanade Rosa Parks) et favoriserait la mixité d'usages.

Cette poursuite du PRU participera inévitablement à la modification structurelle du quartier. Il sera donc nécessaire d'anticiper les nouveaux usages en accompagnant la modification des espaces publics et en favorisant la participation des habitants.

Ainsi, suite à l'étude urbaine et sociale réalisée en clôture du Programme de Renouvellement Urbain et au regard du contexte local et des choix politiques locaux, il s'agira sur ce quartier :

- de poursuivre la dédensification amorcée dans le cadre du PRU :

  Il s'agira de démolir l'intégralité du parc social de la Devèze III et IV en commençant par l'Ouest du quartier (Boniface) et en terminant par l'Est (Vallerey-Jean Boin). Les porteurs de projet souhaitent éviter le relogement temporaire et permettre aux populations qui le désirent de rester vivre dans ce quartier.

- de travailler à l'émergence d'équipements publics opérationnels :

  Des projets d'équipement scolaire (nouvelle définition des périmètres scolaire / reconstruction école des Oliviers), culturel (Pôle des Arts, de la Scène et du Spectacle), sportifs ou services publics (URSSAF...) sont à l'étude et devraient concerner la partie centrale du quartier (Devèze IV et Gaudin-Terray sur la Devèze III).

- de finaliser la réalisation d'espaces publics et de trames viaires adaptés et sécurisés :

  Deux pièces principales structurent ce QPV.

  Le Mail N. Mandela, qui traverse le quartier d'Est en Ouest, représente à la fois un lieu de déplacement, de rencontre et de pratique sportive. La poursuite de cette promenade sera travaillée ainsi que son interaction avec des lieux clés : place de l'Église/centre commercial M Pagnol, la crèche La Farandole, la passerelle de liaison avec le Parc de la Gayonne et l'intersection avec l'autre pièce centrale, l'Esplanade Rosa Parks.

  Le prolongement piéton de l'Esplanade Rosa Parks aura pour objet la liaison nord-Sud et en particulier l'accès au futur marché couvert pour les habitants et usagers. Le foncier laissé disponible après la démolition de l'école des Oliviers (programmée pour 2019/2020) fera l'objet d'une réflexion avec l'ensemble des acteurs et en particulier des habitants pour permettre la création d'un lieu adapté à usages multiples.

- de favoriser l'occupation du foncier par des projets de logements privés ou mixtes :

  A court et moyen terme, il sera envisagé la réalisation de projets mixtes « Habitat privé / Équipements publics ou commerciaux ». A plus long terme, en bénéficiant d'une image renouvelée du QPV, les porteurs de projet pourront attirer des investisseurs privés sur le foncier libéré par les démolitions de la Devèze III.

A titre exceptionnel, et afin de prendre en compte le contexte économique et social du quartier, la réalisation d'une opération privée de logements (société Mare Nostrum) « Les Jardins d'Athéna » (68 logements) est proposée.
Elle se compose de 48 logements en Prêt Locatif Social (20 logements adaptés seniors, 14 adaptés personnes sous handicap et 14 familiaux) et de 20 logements en accession à la propriété.
Une salle inter-générationnelle sera hébergée en rez-de-chaussée.

Un autre programme de logements est à l'étude afin d'achever à terme la réalisation de l'Esplanade Rosa Parks entamée dans le cadre du premier PRU et reconnue de grande qualité par la RTP.
Ce programme devra participer au relogement d'une partie de la population en fonction des résultats de l'étude immobilière et foncière à mettre en œuvre avec l'Office (prise en compte notamment du maintien à domicile de seniors). Il devra ainsi répondre aux besoins des familles qui n'ont pas pu bénéficier du premier programme ANRU, a fortiori les locataires du parc de la Devèze III et IV.

Ces deux opérations originales (introduction de maisons individuelles, logements adaptés, salle d'activité collective...) participeront au changement d'image du quartier et rendront très certainement le quartier plus attractif pour les investisseurs privés. Elles permettront de sortir de cet état de « chantier permanent » qui impacte le quotidien des habitants depuis les démolitions du premier programme. Elles soutiendront enfin le projet de Marché couvert par le maintien d'une zone de chalandise minimale en cœur de quartier.

TEMPORALITÉ DES DISPOSITIFS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PRU 2008-2013																				
Sans dispositif d'appui																				
NPNRU – Préfiguration																				
NPNRU – Conventionnement																				
Poursuite du renouvellement urbain																				

SECTEURS DEVEZE
Démolition 840 LLS, Reconstruction sur site 109 LLS Résidentialisation de 943 LLS
Requalification Devèze I et II
Construction Marché de la Méditerranée
Construction Cuisine centrale Centre Hospitalier
Étude sécurité et sûreté passerelle (Mandela/Gayonne)
Étude analyse et prospective commerciale (Marcel Pagnol)
Démolition Résidence Boniface 31 LLS (Devèze IV)
Constructions résidence sociale Jardins d'Athéna
Démarrage des démolitions sur le parc Devèze III et IV 550 LLS
Poursuite des démolitions sur le parc Devèze III et IV, réserve foncière
Interventions urbaines (constructions d'équipements, aménagements urbains et paysagers, projets d'habitat privé)
Poursuite et fin des interventions urbaines

Le Centre-ville, rénover et embellir pour attirer des populations actives :

Le centre-ville accueille une importante population de locataires et représente aujourd'hui un secteur de passage dans les parcours résidentiels des populations qui réussissent leur ascension sociale. A contrario, les habitants les plus en difficulté sont captifs de ce secteur qui propose des loyers très attractifs (notamment dans le parc privé dégradé) et une proximité des services.

Il est nécessaire, au moyen d'un projet ambitieux, de redonner envie à des populations de venir s'installer en centre-ville et de permettre à ces foyers à travers une dynamique urbaine et sociale positive de s'y installer durablement.

Pour ce faire, les premières actions porteront sur l'attractivité du cœur de ville et sur l'amélioration des conditions de vie pour tous en matière de services publics, d'habitat et d'espaces de vie en commun, de commerce de proximité, de propreté, d'embellissement et de sécurité.

Le centre-ville de Béziers représente une centralité pour le bassin de vie et concentre des atouts patrimoniaux, économiques et culturels indéniables. Ils devront participer à la mise en œuvre d'une mixité sociale ascendante indispensable pour relever le revenu médian des ménages. Ces nombreux atouts permettront dans un même temps d'offrir une qualité de vie aux habitants qu'il faudra soutenir en matière d'accès aux services, de réussite éducative et de lutte contre l'isolement.

La réussite du nouveau programme en centre-ville est intimement liée au renforcement et au développement du caractère multifonctionnel de ce quartier. Il concerne à la fois les activités économiques, culturelles et éducatives dans un cadre de vie amélioré et plus écologique.

La finalité du projet sera d'attirer des propriétaires occupants et des populations actives afin de renforcer la vie sociale du centre-ville et parvenir à stabiliser à sa population. Il sera en effet question de « fixer » les populations pour permettre d'allonger les périodes de résidence. Ce préalable semble incontournable aux décideurs afin de participer à la fois à la cohésion sociale dans ces différents quartiers et à la relance de la consommation afin de consolider et développer le circuit marchand.

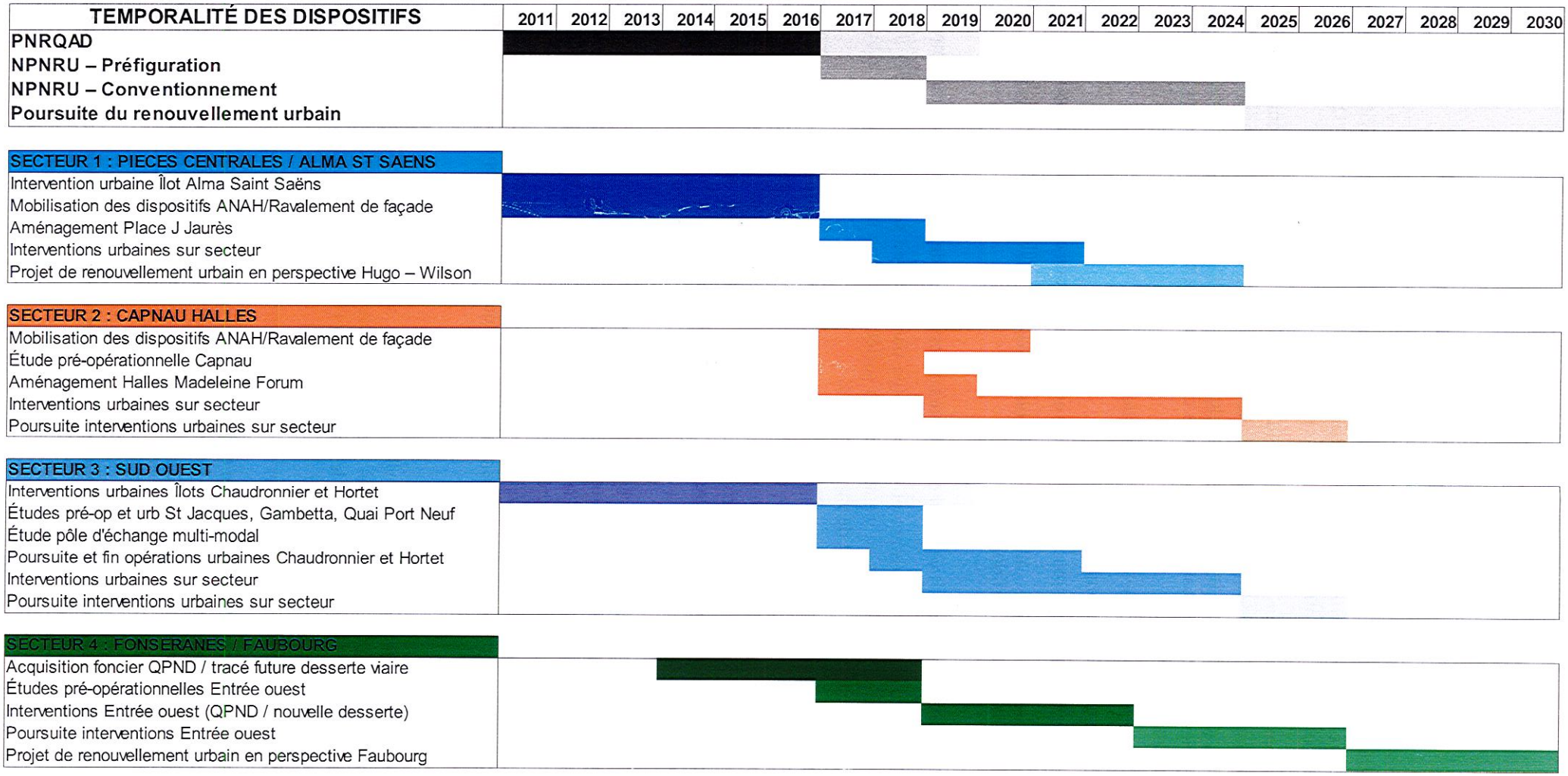
Cette volonté devra être accompagnée à l'échelle du bassin de vie pour participer à un nouvel équilibre territorial sur la ville et sur l'agglomération.

Pour rendre ce quartier attractif, il est nécessaire de croiser des objectifs de façon durable (sur les 15 prochaines années) :

- revitaliser le centre-ville en offrant des logements adaptés aux modes de vie moderne et en luttant contre l'habitat dégradé et la vacance,
- proposer aux habitants des espaces publics sécurisés et des services de proximité favorisant le lien social,
- redynamiser l'économie et créer de l'emploi local (commerce de proximité, service à la personne, tourisme) **Cf : ANNEXE 5.4 Pôle entrepreneurial, présentation de l'opération,**
- accompagner le développement du secteur ouest et travailler à sa bonne articulation avec le cœur de ville.

La phase de préfiguration se situe à la jonction entre PNRQAD et convention NPNRU. Ci-après un calendrier traduisant spatialement et temporellement les intentions stratégiques sur les différents secteurs de ce quartier complété par des représentations cartographiques commentées en **ANNEXE 2.2 Plans de situation Centre-ville.**

Une continuité dans les intentions d'interventions publiques



La ville promontoire au cœur du NPNRU

Les secteurs Capnau-Halles et Sud-ouest du Centre-ville constituent l'ensemble de la ville promontoire (définie dans le cadre du Schéma Directeur urbain). Ils représenteront également la partie du QPV sur laquelle les porteurs de projet souhaitent concentrer les interventions publiques.

En effet, comme illustré sur le calendrier précédent, le premier secteur a largement entamé son processus de renouvellement urbain tandis que les interventions projetées sur le secteur ouest prépareront un aménagement plus conséquent envisagé sur le long terme. Ainsi, les deux secteurs qui composent la ville promontoire devraient concentrer les opérations urbaines sur la période conventionnée du NPNRU et seront traités en priorité sur la durée du protocole à venir :

- Étude pré-opérationnelle (Capnau, St Jacques)
- Étude urbaine îlot Gambetta
- Étude ville durable et solidaire, innovation environnementale en secteur sauvegardé
- Opérations urbaines : sites emblématiques cœur de ville (Halles, Madeleine, Forum), îlot des chaudronniers, îlot de l'Hortet.

Les nombreuses interventions à venir sur ces secteurs nécessiteront deux approches complémentaires :

- A partir d'un habitat existant et complexe (en particulier en secteur sauvegardé) il est nécessaire de recomposer des espaces de vie adaptés à la société moderne en termes de vie active, de mobilité, de consommation, de loisirs et de vivre ensemble.
- A partir d'îlots dégradés, il s'agit de requalifier ces micro territoires en lieu multifonctionnels afin d'améliorer les conditions de vie de ses habitants (notamment les personnes âgées surreprésentées) et attirer des ménages de catégories socioprofessionnelles plus élevées. C'est une condition *sine qua non* au renouveau du centre-ville. Des études urbaines pré-opérationnelles sur les îlots Saint-Jacques et Capnau permettront de mettre en œuvre une stratégie adaptée aux besoins de la population et des objectifs visés.

Le cœur historique de Béziers doit être à la fois plus aéré et valorisé. Les espaces publics emblématiques (Jean Jaurès, Allées P. Riquet, Halles, Madeleine) doivent redevenir des lieux de centralité irriguant les différentes jonctions avec la ville historique : le Plateau des poètes, la Gare SNCF, le quartier de l'Hours et les pôles d'attractivité à l'est du territoire (Universités, Médiathèque, Arènes).
Aussi, la reconquête des îlots pour en faire de véritables espaces de vie sociale où les populations s'installent durablement, tout en proposant des aménagements publics qualitatifs qui feront référence, constitue le socle de cet enjeu.

Ce travail de reconquête des sites de la ville promontoire sera mené de concert avec le travail sur l'habitat permettant l'amélioration des conditions de vie des habitants sur le secteur et ses connexions. Plus particulièrement, il s'agira de réhabiliter le patrimoine de l'OPH BMH. Plusieurs opérations de ce type sont envisagées à court et moyen terme sur les secteurs du centre historique, du Faubourg et des secteurs périphériques en devenir.

Il existe de nombreuses villes moyennes en difficulté ayant la volonté d'attirer les ménages actifs en centre-ville. Pour autant, les solutions efficaces restent activement recherchées et nécessitent des expérimentations et autres prises de risques pour les acteurs locaux. Des innovations en matière de dispositif incitatif et de reprise en main de l'espace public seront imaginées durant la phase de préfiguration du NPNRU.

La poursuite d'une politique publique volontariste

Cette volonté d'innovation s'inscrit dans l'expérience des partenaires et dont les choix en termes de requalification interviennent dans un contexte de transformation déjà amorcée : 8ème OPAH 2012-17, PIG, campagnes de ravalement de façades, dispositif de lutte contre l'habitat insalubre et autres aménagements, opérations de résorption de l'habitat indigne, restaurations immobilières, constitution de parc de logements réalisés dans le cadre du PNRQAD (en cours).

Les dispositifs coercitifs proposés dans le cadre de la Loi ALUR (lutte contre l'indécence en partenariat avec la CAF et le contrat de bail pouvant être soumis à autorisation de louer) permettent une intervention des collectivités à l'encontre des bailleurs indélicats voire marchands de sommeil et seront expérimentés sur le territoire intercommunal. Un travail de fond sera réalisé pour trouver des réponses en matière de problématiques spécifiques liées à l'habitat privé et plus particulièrement aux copropriétés en grande difficulté ou fragiles (cf. convention ANRU-ANAH dans le cadre de la loi du 21 février 2014). Une observation spécifique sera réalisée sur l'agglomération et ses centres anciens. La résidence biterroise représente d'ores et déjà un objet d'étude sur le centre-ville de Béziers.

Les deux études pré-opérationnelles prévues dans le cadre du présent protocole, sur l'îlot St Jacques / Gaveau Macé et plus particulièrement sur le quartier Capnau / Halles / Madeleine / St Aphrodise apporteront les éclairages nécessaires qui permettront, à l'échelle d'un « zoom » sur ces secteurs, de compléter le dispositif d'actions sur l'habitat par rapport à cette valorisation du cœur de ville. Ces focus devront mettre en lumière les maillages nécessaires à la bonne irrigation inter quartier tant par la restructuration que par la requalification de l'espace public.

En effet, par retour d'expériences, il est observé que les opérateurs privés en matière de réhabilitation de logements sont très attentifs à l'évolution du domaine public aux abords des investissements qu'ils projettent de réaliser.

Ainsi, le périmètre d'étude sur le quartier Capnau / Halles / Madeleine / St Aphrodise, englobe les Halles afin d'affirmer une continuité d'aménagement depuis le Forum, les Halles, la place de la Madeleine, le quartier du Capnau jusqu'à la place St Aphrodise. Ce périmètre d'étude représente environ 696 immeubles pour quelques 1 750 logements.

Cf : ANNEXE 5.3 Pacification et mise en valeur des espaces publics en cœur de ville.

L'ensemble des partenaires (VILLE / AGGLO / ViaTerra / OPH) sont déjà propriétaires de nombreux immeubles (souvent contigus) sur ce secteur représentant la possibilité d'intervenir à l'îlot soit pour :

- Apporter un maillage d'espaces publics qui permettent de structurer le quartier et le relier au centre-ville
- Requalifier des parcelles regroupées pour leur donner une nouvelle dimension plus cohérente avec les attentes des habitants souhaitant accéder à la propriété.

L'étude pré-opérationnelle, par la connaissance et la mise en valeur des enjeux, permettra de déterminer différents scénarios sur leur devenir tout en assurant la mixité fonctionnelle de ce quartier du centre-ville.

Les actions spécifiques sur l'habitat que mèneront ces propriétaires institutionnels (VILLE / AGGLO / ViaTerra / OPH) permettront, par effet de levier et, grâce une vision plus précise du devenir de ce quartier du centre-ville, d'agir auprès des propriétaires existants et/ou des futurs investisseurs en immobilier.

D'ores et déjà, il a été identifié 29 immeubles pour un potentiel d'intervention sur 41 logements à réhabiliter.

En effet, depuis le secteur resserré des Halles, où il est envisagé une campagne de ravalement obligatoire de façades, des actions plus incitatives seront mises en place afin d'accélérer les réhabilitations de logements. Il s'agit, en fonction du bilan de l'OPAH « Cœur Vivant » en cours, de mettre en place des aides spécifiques, notamment concernant les copropriétés dégradées.

En fonction de l'état des logements, ces aides pourront-être accompagnées par une animation via des leviers coercitifs et sous contraintes par la mise en œuvre si nécessaire d'arrêtés de péril, d'arrêtés d'insalubrité et enfin d'arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP travaux).

Ces dispositifs coercitifs, mis en place depuis plus de dix ans par la Ville, seront plus efficaces s'ils sont concentrés sur un même secteur du centre-ville bénéficiant d'une requalification d'espaces publics et adossés aux outils incitatifs. En effet, depuis 2002, la Ville a établi plus de 200 DUP travaux : 149 opérations ont été réalisées.**Cf : ANNEXE 6 Carte dispositifs coercitifs sur l'habitat du Centre-ville 2002-2016.**

A titre d'exemple, suite à la mise en place d'un Périmètre de Restauration Immobilière, la Ville a transformé le quartier en réalisant en 2001 la requalification complète des anciennes arènes romaines pour 4,7 millions d'euros. Des DUP travaux, prescrivant la restauration immobilière de l'habitat sur les 26 immeubles périmétriques à cet ancien amphithéâtre romain remis en valeur, ont permis, sur une dizaine d'années, la remise sur le marché immobilier de 94 logements réhabilités par des investisseurs privés pour 7 154 m² habitables.

Différentes actions partenariales ont également déjà été menées pour la lutte contre l'habitat indigne et indécent qui ont permis l'intensification et l'amélioration du repérage des situations d'habitat indigne, la mise en œuvre d'une campagne de prévention du saturnisme infantile et la lutte contre les marchands de sommeil.

Dans cette dynamique, une convention de partenariat relative au dispositif de lutte contre l'indécence et l'indignité des logements a été signée entre la CAF de l'Hérault avec la Ville de Béziers le 30 septembre 2015.

Conformément aux prescriptions du Code de la Sécurité Sociale, la CAF de l'Hérault habilite par cette convention le Service d'Hygiène-Environnement de la Ville de Béziers à constater le respect des normes de décence dans les logements pour lesquels elle verse une Allocation Logement (AL). Si l'indécence est constatée à l'issue d'un contrôle, la CAF procède à la consignation de l'allocation de logement et à l'information du propriétaire et du locataire sur leurs droits et devoirs.

Le premier bilan de cette action « respect des normes de décence » au mois de septembre 2016 est positif :

- 85 signalements au total dont :
  - 58 par la Ville et ses partenaires
  - 27 par la CAF via ses allocataires
- 82 visites de logements effectuées (3 refus ou absence de locataires)
- 77 suites données dont :
  - 27 situations ont fait l'objet d'une consignation d'Allocation Logement,
  - 3 situations d'insalubrité découvertes dont 2 ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral,
  - 15 pour mise en demeure du propriétaire suite à un déménagement (courrier de relocation),
- 16 dossiers classés suite à des travaux de mise aux normes de décence,
- 55 dossiers pour lesquels des travaux sont en cours, programmés ou en attente,
- 6 dossiers en début d'instruction

L'étude Habitat programmée dans le présent protocole déterminera plus précisément la quantité de logements nécessitant des interventions. De plus, l'étude en cours sur l'actualisation du plan de sauvegarde et de mise en valeur commandité par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en partenariat avec la Ville permettra de déterminer les possibilités d'interventions sur l'habitat et l'espace public sur le secteur sauvegardé du centre-ville qui couvre une superficie de 235 hectares et qui se superpose en grande partie avec le périmètre du QPV.

À ce jour, il est estimé globalement, sur l'ensemble du périmètre du quartier prioritaire du Centre-ville, des possibilités d'interventions sur 81 immeubles représentant un potentiel de 147 logements à réhabiliter. Ainsi, des actions partenariales, allant de l'incitatif au coercitif, pourront se développer de façon sectorielle sur l'ensemble du périmètre du QPV.

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

Au vu des préconisations de l'ANRU et ses partenaires, réunis en réunion technique partenariale le 25 mai 2016 et en comité d'engagement le 7 décembre 2016, le porteur de projet précise les actions à mener en vue d'approfondir la stratégie habitat au niveau de l'agglomération et les éléments de stratégie urbaine, tant à la Devèze que sur le centre-ville :

- Renforcer l'approche habitat sur le quartier de la Devèze afin de dépasser définitivement la situation d'un quartier qui concentre l'habitat social (diversification de l'habitat en vue de renforcer son attractivité),
- Étudier plus précisément les problématiques rencontrées par l'OPH Béziers Méditerranée Habitat et en particulier sa capacité technique et financière à intervenir,
- Présenter la gestion transitoire des friches urbaines de la Devèze faisant suite aux démolitions et leur ré-urbanisation progressive dans un contexte urbain déprimé comme élément central de la réflexion dans le développement de la poursuite du projet. Cette réflexion sera intégrée à l'étude « Stratégies de développement patrimonial et foncière de l'OPH Béziers Méditerranée Habitat »,qui interrogera la réactualisation du projet urbain de la Devèze,
- Envisager la reconstitution de l'offre en priorité hors site QPV,
- Engager des réflexions en matière de sécurité autour de la réhabilitation de la passerelle du QPV Devèze, dans un périmètre élargi,
- Rendre plus lisible la situation en centre-ville par l'identification de secteurs propices à une intervention concentrée sur l'habitat qui renforce l'action déjà engagée. Elle devra permettre, sur la durée du protocole, l'identification de problématiques et d'îlots pouvant bénéficier d'interventions lourdes,
- Développer plus précisément les interventions sur l'habitat pour que les aménagements proposés sur le centre-ville participent à son attractivité. Les opérations d'aménagement envisagées en centre-ville doivent être accompagnées d'une intervention lourde sur l'habitat, pour contribuer au changement d'image du site,
- Développer un diagnostic précis du parc privé incluant les nombreuses copropriétés en difficulté du centre ancien, avec la mise en place possible d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

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

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

Le programme de travail suivant avec son calendrier de mise en œuvre regroupe les études, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et l'ensemble des mesures d'accompagnement du changement ayant vocation à être contractualisées dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain (projet de gestion, mise en place des clauses sociales, relogement...).

Il est établi en tenant compte du contexte, des actions et des études réalisées antérieurement. **Cf. ANNEXE 4.1 Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés et ANNEXE 4.2 Synthèse du diagnostic du Contrat de ville.**

Il comprend des études et expertises visées au titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU et toute autre action nécessaire à la définition du projet de renouvellement urbain. Il devra permettre, en outre, de définir les contreparties (en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux) qui seront proposées à Action Logement dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

En matière de **reconstitution de l'offre** et conformément à l'article 2.3.1.1 du titre II du RGA du NPNRU relatif aux conditions générales de financement de la reconstitution de LLS :

Dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre des projets urbains et de concourir au rééquilibrage du logement social sur le territoire de l'Agglomération Béziers Méditerranée, une offre sous forme de PLAI et de PLUS sera reconstituée.

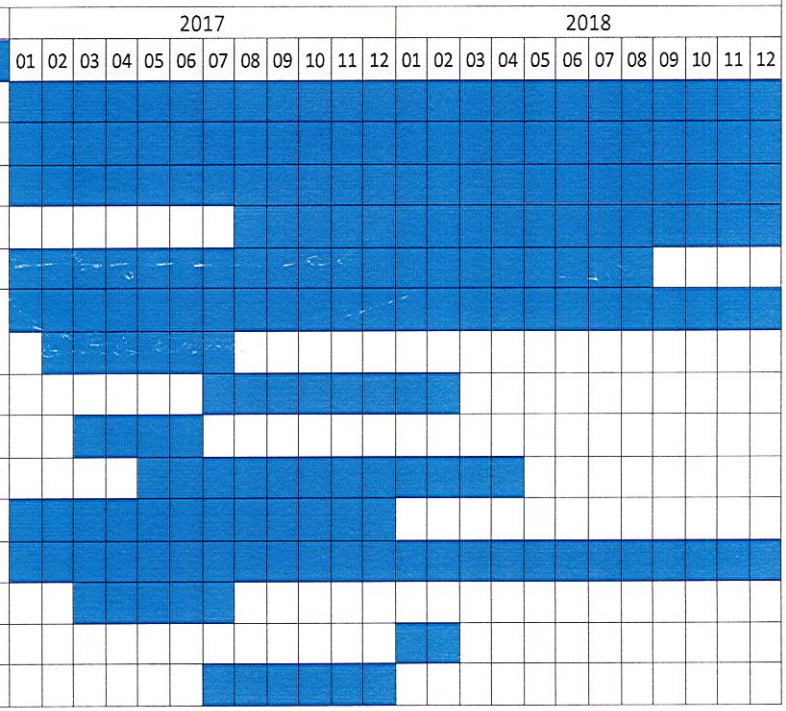
Un objectif de reconstitution des PLAI sera inscrit dans le cadre des conventions NPNRU Devèze au regard :

- de l'analyse territoriale réalisée dans le cadre du protocole (cf Études « marché de l'habitat » et « Stratégies de développement patrimonial, foncière et urbain de l'OPH BMH »,
- des orientations politiques retenues par les porteurs de projet et à travers le contrat fixé par l'État dans l'exercice des aides à la pierre de l'EPCI.

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

CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROGRAMME DE TRAVAIL

	ETUDES	MO	montant HT
Pilotage	Conduite de projet AGGLO	AGGLO	515K€
	Conduite de projet VILLE	VILLE	380K€
	Conduite de projet OPH BMH	OPH	190K€
	AMO OPCU et Analyse des besoins (coûts - phasage)	AGGLO	100K€
	Travail de concertation avec les habitants – phase 1 et 2	AGGLO	30K€
Générales	Marché de l'habitat : - analyse parc social	AGGLO	90K€
	- analyse marché privé	AGGLO	
	Stratégies de développement patrimonial et foncière de l'OPH BMH	AGGLO	50K€
	Analyse et prospective centre commercial M Pagnol à la Devèze	AGGLO	12K€
	Ville durable et solidaire : innovation environnementale	VILLE	50K€
Urbaines Et Pré-op	Étude pré-opérationnelle centre-ville (Capnau St Jacques Quai Port Neuf)	VILLE	345K€
	Études pré-opérationnelles Entrée Ouest	AGGLO	126K€
	Devenir Îlot Gambetta	AGGLO	40K€
	Structure dalle Résidence Biterroise	AGGLO	10K€
	Sécurité et sûreté : Passerelle Mail Mandela / Gayonne	VILLE	10K€



Présentation des études programmées

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage - Conduite de projet (100 000 €) : Ordonnancement-Pilotage-Coordination Urbain, évaluation des coûts et phasage

Pendant la phase de mise en œuvre du protocole de préfiguration du NPNRU, cette Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) permettra aux porteurs de projet de conduire les opérations jusqu'à la rédaction des conventions pluriannuelles. Cette assistance se décline en trois missions :

1 /- la mission OPCU a pour but d'assurer l'Ordonnancement des taches, le Pilotage des actions et la Coordination des acteurs du projet Urbain. Cette mission est d'assurer la synthèse des actions et l'appui au pilotage du projet sur les taches liées à la gestion temporelle, opérationnelle et financière par la mise en place d'outils spécifiques de pilotage, reporting et d'alerte pendant la phase de mise en œuvre du protocole de préfiguration du projet urbain.

- Organiser et animer les réunions des instances de pilotage et conduite de projet : le prestataire assurera, en collaboration avec le chef de projet NPNRU, l'organisation, la production des éléments et leur présentation, ainsi que la rédaction d'un compte rendu pour chaque réunion (COPIL, COTECH...)
- Conception et actualisation des plannings d'intervention des opérations : Planning général et détaillés par maître d'ouvrage et secteur d'intervention.
- Productions de données cartographiées : cartes à différentes échelles spatiales et temporelles sur chaque quartier prioritaire,
- Mise en place d'outils de reporting opérationnel : intégrant notamment un reporting de la clause sociale d'insertion,
- Coordination générale inter maîtrises d'ouvrage auprès des maîtres d'ouvrages opérationnels et des financeurs du projet : collecte de données, ordonnancement et planification des actions auprès des MOA publics et privés,
- Conception et actualisation de tableaux de bords financiers : Tableaux de suivi financier ANRU (cumulé et annuel) , maquette financière du projet, tableau de suivi des Fiches Analytiques et Techniques par familles d'opérations et maîtres d'ouvrages .

2 /- Une mission d'analyse des besoins et des coûts :

Cette analyse permettra aux porteurs de projet de pouvoir s'appuyer sur une expertise qui déterminera la faisabilité et estimera pour vérifier les coûts des opérations.

Elle pourra relever d'une analyse globale de situation proposant des scenarii avec estimations chiffrées ou bien d'analyse plus fine pour une opération précise proposant des coûts et délais opérationnels permettant d'affiner les programmations à conventionner.

3/- Une mission d'appui rédactionnel aux porteurs de projet dans la préparation des conventions NPNRU :

Cette mission d'assistance à la rédaction des deux conventions NPNRU (Centre-ville et Devèze) comprendra un accompagnement aux projets de conventions, la conception de pièces annexes et la réalisation des supports de présentation.

L'AMO intégrera une mission spécifique d'assistance au relogement.

Parmi les clés de réussite d'un projet de rénovation urbaine, la conduite de projet nécessite une proximité avec les instances décisionnelles et opérationnelles. Cette AMO conduite de projet fournit aux porteurs de projet les outils leur permettant d'assurer un suivi rigoureux de la programmation, des coûts et des délais.

C'est un élément déterminant et impératif pour garantir une gestion efficace, un bon déroulement de toutes les phases de l'opération et la rédaction des futures conventions.

Enfin, l'OPC Urbain devra s'intégrer dans l'équipe projet (pilotage de l'Agglomération et coordination Politique de la Ville de la commune), sans la suppléer. Il devra comprendre les particularités du projet pour proposer des outils de gestion et les adapter en fonction de l'avancement du programme.

Travail de concertation avec les habitants (30 000 €)

Afin d'accompagner les usages et d'expérimenter des projets de renouvellement urbain avec et pour les habitants, il semble nécessaire de s'appuyer sur un tiers expert, en capacité de structurer les relations décideurs / maître d'ouvrage / habitants sur les deux quartiers d'intérêt national.

Il sera question de façon spécifique :

- d'accompagner la diversité des compétences institutionnelles en jeu dans la constitution du projet de renouvellement urbain (et sa mise en œuvre à l'échelle des deux QPV),
- d'accompagner l'implication d'habitants pour soutenir l'élaboration de ce projet en prenant en compte les points de vue et expertises de l'ensemble des instances participatives en exercice sur le territoire.

Il est proposé de structurer cet accompagnement en deux phases :

Participation phase de préfiguration – Phase 1 (15 000 €)

Cette phase se caractérisera par un travail de consultation et de repérage :

- étudier la capacité organisationnelle et le niveau d'intervention technique des instances participatives (notamment prise en compte du travail d'accompagnement des conseils citoyens),
- repérer les rapports de force entre les groupes sociaux, les résidents et les usagers,
- appréhender les premières orientations du projet local, ses perspectives d'actions et les espaces de travail existant ou à créer pour « faire participation » (dont Maisons du projet).

Cette première phase démarrera au second semestre 2016 et devra aboutir à la définition d'un projet opérationnel qui décline, pour les étapes pré-conventionnelle et conventionnelle, le processus participatif local. Celui-ci aura été construit à travers l'association de l'ensemble des acteurs locaux investis (citoyens, techniciens et responsables politiques).

Construire une organisation durable pour le NPNRU – Phase 2 (15 000 €)

Cette phase permettra l'installation locale d'une organisation adaptée et réactive au regard du projet opérationnel définit lors de la première phase :

- qui permettra l'association des habitants à l'élaboration de projets conventionnés,
- qui permettra, durant la phase conventionnée du NPNRU, de mobiliser concrètement des collectifs d'habitants sur les différents degrés de participation (information, consultation, concertation) jusqu'à la participation, in situ, sur des opérations urbaines,
- qui prendra en compte et affinera le fonctionnement des Maisons du projet.

Cette seconde phase démarrera à la suite de la première. Elle devra permettre l'installation d'un processus participatif durable pour le NPNRU qu'elle aura expérimenté au préalable sur différents objets d'étude.

Étude du marché de l'habitat (90 000 €)

Analyse du parc social / Stratégie d'équilibre de peuplement

L'Agglomération Béziers Méditerranée s'engage dans la mise en œuvre des dispositions relatives à la gestion de la demande et aux attributions de logements sociaux issues de l'article 97 de la loi ALUR et sur les mesures du volet « Habiter » du comité interministériel « Égalité et Citoyenneté » du 6 mars 2015 pour améliorer la mixité sociale dans le logement.
Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et le rendre plus transparent et équitable sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.
La réforme de la gestion des demandes de logement social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur,
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur,
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes,
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Comme préalable à la définition des orientations sur les attributions et à l'élaboration de la Convention d'Équilibre Territorial, de l'Accord Collectif Intercommunal et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur, l'Agglomération engage la réalisation d'une étude visant à connaître précisément l'occupation de son parc social.

L'étude aura pour objet de qualifier, à l'échelle du territoire intercommunal :

- la qualité des immeubles,
- la « qualité du cadre de vie » ; les services, les équipements, les spécificités révélées par les indicateurs de gestion, etc...
- l'occupation sociale du parc,
- la demande de logement social.

La qualification du parc doit permettre de formaliser le diagnostic et d'identifier :

- les secteurs / immeubles qui disposent de capacité d'accueil des ménages à très bas revenus et / ou cumulant des difficultés,
- les secteurs / immeubles qui doivent connaître un rééquilibrage de leur peuplement,
- les secteurs / immeubles aux dysfonctionnements importants qui doivent faire l'objet d'interventions sur la qualité du cadre de vie ou le bâti.

Analyse du marché de l'habitat privé

- une analyse des besoins et du fonctionnement du marché, synthétique et partagée avec l'ensemble des acteurs agissant sur l'immobilier,
- un document d'orientations,
- un programme d'actions qui tiendra compte des compétences de chaque acteur, des échéanciers et des besoins définis sur le territoire.

Ainsi, dans le diagnostic, il serait question de décrire :

- la segmentation des objectifs du PLH / articulation entre PLH et NPNRU
- l'évolution des volumes et des prix du marché depuis 10 ans
- les dysfonctionnements du marché

Puis de s'attacher à préciser certains points sur les quartiers prioritaires ainsi que sur la ville promontoire tels que :

- l'état du parc existant
- l'offre de logement
- la demande de logement (notamment sociale + capacités budgétaires des ménages par type de logement)
- les caractéristiques des populations accueillies dans les quartiers (structure d'âge, taille moyenne des ménages, niveau de revenus...)
- les publics spécifiques et leurs besoins

Dans la partie proposition, le prestataire :

- devra indiquer les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement
- hiérarchisera les pistes à privilégier pour revaloriser le marché de l'habitat privé sur les 2 quartiers « politique de la ville » d'intérêt national,
- proposera des pistes d'intervention en vue de répondre aux enjeux définis dans le protocole de préfiguration sur le centre-ville et plus particulièrement sur la ville promontoire.

L'Agglomération Béziers Méditerranée dispose d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Il centralise l'ensemble des données de l'INSEE, de la DREAL, de la Direction Générale des Impôts, de la CAF, du fichier des notaires, de l'OPH Béziers Méditerranée et de l'Agglomération.
Cette étude contribuera à mieux appréhender les flux de population entre les différents secteurs et territoires (QPV, Ville, Agglomération voir au-delà).

Un rapport est réalisé chaque année à destination des élus du territoire afin de leur apporter une meilleure connaissance sur l'état du parc de logement, la production neuve, le marché de l'habitat, l'amélioration du parc privé, le parc social. Ce dispositif sera ainsi mobilisé dans le cadre de l'observation dynamique du territoire. Il sera enrichi par des données plus spécifiques sur le projet de renouvellement urbain, en particulier s'agissant des copropriétés.

Stratégies de développement patrimonial et foncière de l'OPH BM Habitat (50 000 €)

Cette AMO devra permettra à l'Agglomération et à Béziers Méditerranée Habitat de construire une stratégie de développement patrimonial adaptée aux enjeux en matière de logement social participant à l'aménagement du territoire communautaire.

Ce travail intégrera une analyse foncière approfondie. À ce titre, il sera notamment étudié la situation spécifique de la Devèze III et IV pour laquelle les opérations de démolitions envisagées vont libérer une part importante de foncier (environ 4 hectares). Une gestion transitoire de ces importantes friches urbaines sera engagée dans le cadre du nouveau programme. Ainsi, toutes les opportunités de ré-urbanisation et de portage provisoire du foncier sur ce secteur seront étudiées dans le cadre de cette AMO. Elle permettront ainsi de réactualiser le projet urbain de la Devèze.

Un projet est d'ores et déjà à l'étude sur le foncier libéré de l'ancien centre commercial Mistral et par la démolition prochaine de la Résidence Boniface (cf opération article 5 OPH BMH). Ce projet semble déterminant pour les porteurs de projet. Il permettrait en effet de terminer l'Esplanade Rosa Parks tel que cela avait été envisagé dans le cadre du premier PRU. Il répondrait au relogement partiel des ménages sur site et d'introduire du logement individuel afin d'améliorer l'image du quartier.

Afin de favoriser la reconstitution de l'offre dans le cadre du nouveau programme, les opportunités foncières sur l'ensemble du territoire communautaire seront également à l'étude.

Enfin, ce travail alimentera le projet de clause de revoyure du protocole CGLLS d'aide au rétablissement de l'équilibre de l'Office au regard du nouveau Règlement Général de l'ANRU et du présent protocole.

Étude Analyse et prospective commerciale centre commercial Marcel Pagnol (12 000 €)

Il convient de prendre en compte l'évolution commerciale du secteur de la Devèze V.
La réalisation du marché couvert de la Méditerranée ainsi que les commerces en entrée sud de l'Esplanade Rosa Parks (complément de l'opération Villa Rosa) pose la question du devenir du centre commercial Marcel Pagnol.

Les nouveaux commerces à implanter dans les opérations précitées devront être complémentaires et éviter une forme de concurrence exacerbée qui pourrait nuire aux commerces déjà en activité.

Néanmoins, le centre commercial Marcel Pagnol souffre d'un positionnement commercial mal identifié et en perte de vitalité. Sa proximité avec le marché de plein air (positionné notamment sur la place de l'Église) lui conférait une véritable rôle dans la dynamique urbaine et sociale du quartier.

L'apparition du marché couvert d'ici la fin de l'exercice 2016 (avec absorption du marché alimentaire) ainsi que la finalisation de l'Esplanade Rosa Parks (courant 2017/2018) devraient naturellement déplacer la polarité du QPV.

En 2015, sans pouvoir prendre en compte ces éléments de restructuration urbaine et commerciale du quartier, l'EPARECA nous proposait un état des lieux « qui montre que le fonctionnement du centre commercial Marcel Pagnol, dont l'aspect est défraîchi, pourrait être optimisé mais une restructuration lourde ne se justifie pas ». Le site est « relativement introverti » et « joue uniquement un rôle de proximité ».
La vacance commerciale sur M Pagnol est qualifiée de « préoccupante » avec des « locaux inactifs qui pèsent sur sa commercialité ». Alors qu'elle représente 30% (6 locaux sur 20) au moment de l'état des lieux, il apparaît que la commercialisation de cellules en cours sur les polarités en construction du quartier (Marché et Esplanade) devrait conforter voire augmenter ce taux.

Cette étude, en complément de ce premier état des lieux global, permettra d'analyser les flux commerciaux existants et à venir au regard du nouveau contexte local.
Elle devra permettre :

- d'identifier et de définir plus précisément les éléments commerciaux de ce site à travers une délimitation claire des espaces (publics/privés) en cœur et aux abords de l'îlot (travail de régularisation des propriétés).
- d'ouvrir des pistes en matière de valorisation des abords notamment avec la place de l'Église et en lien avec une volonté de prolongement du mail piéton N Mandela,
- de proposer des pistes pour résorber la vacance et envisager des mesures d'optimisation et/ou de changement de destination des cellules commerciales.

Au-delà de l'aspect commercial, cette étude aura vocation à définir le devenir de cet îlot.
Cf : ANNEXE 4.3 Point de situation centre commercial M. Pagnol

Étude urbaine sur le devenir de l'îlot Gambetta (40 000 €)

L'îlot Gambetta, situé à proximité de la gare SNCF, accueille une importante résidence du même nom, construite en 1984, composée de 4 bâtiments comprenant 215 logements locatifs sociaux.
Cette résidence se situe sur une des principales artères du centre-ville qui débouche sur la place Garibaldi en cours d'aménagement (îlot de l'Hortet, installation Police Municipale).

La forte densité de cette résidence nécessite un travail de réflexion pour reconsidérer le maintien de l'îlot en l'état. En effet, cette résidence concentre un nombre important de populations précaires dans un bâti nécessitant une réhabilitation conséquente qui fait actuellement l'objet d'une étude ordonnée par l'OPH BMH afin d'arrêter une programmation adaptée.

Pour autant, les porteurs de projet estiment qu'un projet à plus long terme visant à la dédensification de cet îlot devrait être envisagé. En effet, la réflexion qui devrait s'engager autour du pôle Gare ainsi que la poursuite du traitement de l'îlot de l'Hortet (voisin de la résidence) nécessitera, au-delà de la prise en compte de son occupation et de l'état du bâti, une étude d'ensemble prenant en compte son environnement et le fonctionnement du quartier.

Il est à noter que la résidence Gambetta possède un parking souterrain en deux plateaux de 144 places. Le second plateau est condamné pour partie pour des motifs de sécurité (deal, squat). Le premier niveau étant largement occupé à ce jour (59 places début 2016). A quelques pas de la Gare SNCF, ce potentiel d'accueil pour les visiteurs ou pour les résidents du parc privé mitoyen représente un élément d'étude à part entière.

Enfin, il faudra étudier la question des 8 locaux d'activité en rez-de-chaussée (5 occupés à février 2016) qui accueillent actuellement du petit commerce (restauration/café, vente produits artisanaux) ou des services publics et associations médico-éducatifs (Dispositif de Réussite Éducative, Association Accueil Santé Béziers, ADIL).

Ainsi, un travail complémentaire semble s'imposer afin d'étudier le devenir de cet îlot. Il devra se nourrir de l'enquête sociale sur la résidence réalisée par OPH BMH, des réflexions et analyses de secteur apportées par la future étude de réorganisation du pôle gare (ATI urbain) et de l'avancement des projets d'aménagement urbain en cours ou en perspective (Garibaldi, Hortet, J Jaurès, Centre d'affaires de l'Hours, Quai Port Neuf).

Étude pré-opérationnelle centre-ville « De l'entrée ouest à la ville promontoire » (345 000 €)

Cf : ANNEXE 5.2 Cahiers des charges études pré-opérationnelles Centre-ville

L'îlot St Jacques (105 000 €)

"Îlot vitrine" du centre-ville, exposé sur la ligne de crête que l'on distingue depuis la route de Narbonne et le site des Neuf Écluses. Il profite d'avancées considérables en matière de renouvellement urbain grâce aux actions du PNRQAD et aux deux dernières OPAH.

Aussi, les projets envisagés sur le secteur (reconfiguration de l'école, réhabilitation d'une crèche associative) offrent une véritable opportunité de proposer une programmation de logements privés en accession et location.
L'îlot Saint-Jacques/Gaveau Macé fera l'objet d'une utilisation rationnelle d'un espace aujourd'hui largement sous-exploité. Les premières opérations menées au titre du PNRQAD (démolitions) devraient permettre de réaliser une densification adaptée du secteur.

Le quartier Capnau (140 000 €)

Ce quartier est situé à proximité des Halles et du centre historique. Au-delà de l'intérêt que le quartier offre du point de vue de la structure urbaine et du patrimoine ainsi que de la mixité de sa population et de ses usages, il présente à l'intérieur de ses ruelles étroites un caractère typique et pittoresque de petites maisons inédit en cœur de ville.
Pourtant depuis quelques années, on assiste à un phénomène de découpage des maisons de ville en immeubles locatifs conduisant à une densification non maîtrisée, pouvant conduire à une dégradation des conditions de vie dans le quartier et un appauvrissement de la population.

L'intervention sur le quartier Capnau / Halles / Madeleine / St Aphrodise doit permettre :

- d'améliorer la qualité de vie des habitants,
- de retrouver une attractivité résidentielle (notamment en répondant aux attentes contemporaines en matière de logement),
- d'offrir d'éventuels espaces publics de proximité favorisant la citoyenneté et le lien social,
- de répondre aux problématiques actuelles de sobriété énergétique, de mobilité et de développement urbain durable.

Différentes opérations PNRQAD réalisées ou en cours permettent aujourd'hui de créer de nouvelles respirations urbaines et de réaliser une densification adaptée de l'habitat existant. Ce sont ces mêmes opérations « de respiration urbaine » et d'espaces publics, qui seront ainsi recherchées, notamment dans le quartier du Capnau / Halles. **Cf : ANNEXE 2.2 Plans de situation Centre-ville**

Le Quai Port Neuf (100 000 €)

Le Quai Port Neuf constitue le point d'entrée dans la ville d'un potentiel de 30 000 plaisanciers empruntant annuellement le Canal du Midi et dont l'accueil nécessite des équipements spécifiques.
La qualité des aménagements et de la desserte avec le centre-ville et les autres pôles de centralité peuvent permettre de convertir en visiteurs ce public au pouvoir d'achat élevé.

Un autre public de visiteurs potentiels est également visé avec l'étude d'un projet d'aire d'accueil des campings cars.

D'autre part, par la reconversion de l'ancien IUT en un nouvel établissement à vocation d'enseignement, le Quai Port Neuf, pourrait également retrouver une fonction de « campus étudiants ».

L'emplacement à proximité de la gare, du centre-ville et du Polygone, est idéal pour ce public qui peut jouer un rôle déterminant dans la dynamique de revitalisation du quartier centre-ville.

Inversement à ces flux montants de la Ville basse vers la Ville haute, le Quai Port Neuf est également un lieu de détente pour les habitants du centre-ville, comme un point d'accès aux berges du Canal du Midi et de l'Orb. Le Quai Port Neuf peut offrir des activités complémentaires que l'on ne peut pas trouver en centre-ville (activités sportives, activités nautiques, ...).

Le lien direct projeté entre le quai Port neuf et le centre-ville via le quartier St Jacques Gaveau-Macé intéresse tout autant les visiteurs qui souhaitent découvrir le centre historique, que les habitants du centre historique qui descendront profiter des activités proposées au Quai Port neuf.

L'étude à réaliser permettra de faire le point sur les dispositifs opérationnels existants et de définir un nouveau projet urbain avec pour ambition l'optimisation du potentiel de ce site exceptionnel.

Études pré-opérationnelles Entrée Ouest (126 000 €)

Cf : ANNEXE 5.5 Extrait Comité de pilotage Schéma de secteur Entrée ouest

Le schéma de secteur Entrée ouest précise deux orientations opérationnelles qui nécessiteront la mise en œuvre de diverses études permettant d'affiner le projet d'ensemble et d'en assurer la faisabilité au fil des réalisations :

- la création de la nouvelle pénétrante permettant de simplifier les trajectoires Béziers-Ouest Agglo, de renforcer et pacifier le lien Fonséranes-Acropole et de fluidifier le trafic tout en évitant les encombrements (notamment au niveau du Faubourg),
- le renforcement des liaisons en mode doux sur la base d'un tracé général qui permettra de traiter les différentes connexions ciblées tout en mettant en valeur les différents sites (berges, pont canal, pont vieux, Plantade...).

Le schéma a par ailleurs validé la mise en place de la navette express (Halles-Fonséranes) et l'étude d'une mobilité mécanique de type téléphérique.
Ce secteur en pleine expansion représentera, dans un avenir proche, un espace à fort enjeux touristiques. Il représente d'ores et déjà un lieu de vie convivial et sportif pour les habitants (bordures du Canal et de l'Orb, liaison Quai Port Neuf) qu'il conviendrait de rendre accessible au plus grand nombre.

1 – Aménagement desserte viaire

La réorganisation des mobilités et les déplacements à l'entrée ouest de la ville permettra de proposer un nouveau plan de circulation revu et simplifié pour mieux :

- Jalonner les flux entrants / sortants, matin / soir,
- Pacifier les quatre points durs identifiés : Place des Alliés, Plan Saint Jude, Gare / pont noir, débouché du pont d'Occitanie,
- Intégrer la pénétrante urbaine reliant la RD 609 à la route de Sérignan,
- Interroger le maintien du franchissement mode doux au Quai Port Notre Dame,
- Interroger la remise en double sens des boulevards (Liberté, Strasbourg, Angleterre, Verdun) sur toute leur longueur.

Les études permettront de réaliser l'opération en ayant appréhendé l'ensemble des problématiques de mobilité (repérées dans le PDU) et de déplacements. Les voies nouvelles permettront de détourner les flux routiers qui impactent fortement la zone du Faubourg et tendre ainsi vers une pacification progressive de ce secteur du centre-ville.

2 – Liaisons Fonséranes / Centre-ville

Au regard des conclusions approfondies par le Schéma d'aménagement de secteur entrée ouest, des études proposeront une réflexion poussée autour de franchissements fonctionnels et originaux qui participeront à l'attractivité du secteur ouest.

Il s'agira d'étudier à la fois le traitement des espaces publics concernés et les solutions techniques d'accès à l'Acropole. Envisager ainsi une articulation pertinente entre centre-ville et secteur ouest notamment par l'accessibilité au pied de la ville promontoire.
Ces études permettront de définir l'ensemble des solutions techniques pour faire vivre les tracés existants ou à venir. Celui de la ligne du Bus à Bon Niveau de Services (BBNS) en site propre partiel, des cheminements fluviaux, des accès piétons (berges, ponts, passerelles) ou encore des mobilités mécaniques envisagées par des projets privés.

Étude ville durable et solidaire pour l'innovation environnementale dans le renouvellement urbain (50 000 €)

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et la Ville de Béziers, compétente en matière d'aménagement et d'urbanisme, souhaitent proposer un projet ambitieux de rénovation de l'habitat pour le secteur sauvegardé de Béziers qui occupe plus de 40% du QPV Centre-ville (soit 8 304 logements).

En effet, les rénovations menées en secteur sauvegardé sont aujourd'hui confrontées à une réglementation thermique peu contraignante et à un avis prioritaire de l'Architecte des Bâtiments de France. De ces orientations axées essentiellement sur le patrimoine, il en découle des rénovations peu performantes d'un point de vue énergétique, pas toujours adaptées à la pérennité du bâti ancien et pas assez attractives. Cette démarche de **ville durable et solidaire pour l'innovation environnementale dans le renouvellement urbain** se fera en lien avec la Commission Locale du Secteur Sauvegardé.
L'objectif est de proposer sur la partie du centre-ville de Béziers située en secteur sauvegardé un habitat performant et innovant :

- Habitat performant : il s'agit de définir des solutions de rénovation permettant de réduire de manière drastique les besoins énergétiques du bâtiment tout en améliorant le confort des occupants quelle que soit la période de l'année. À ce titre, on parle bien de besoins énergétiques globaux et notamment, compte tenu de la situation des bâtiments en zone méditerranéenne, de besoins de chauffage et **de** rafraîchissement. En effet, un compromis doit être trouvé entre performance d'hiver, performance d'été et préservation du bâti,
- Habitat innovant : il s'agit de recourir à des solutions techniques dont le développement pourrait bénéficier à l'économie locale ou régionale et de montrer au final que l'habitat du centre ancien est digne d'un habitat du XXIe siècle.

Ces solutions devront être approuvées par l'Architecte des Bâtiments de France et intégrées au futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elles devront également être aidées financièrement (financement public et/ou privé) afin de permettre leur développement. En matière d'innovation, il est envisagé trois pistes :

- Le déploiement de l'isolation chaux chanvre,
- Le recours à des toitures performantes,
- Le recours à des systèmes de chauffage / rafraîchissement innovants.

Pour réaliser ce projet il est nécessaire de lancer une étude comprenant notamment un architecte du Patrimoine et un Bureau d'étude thermique. La Ville et l'Agglomération s'entoureront de partenaires existants, des partenaires privés cités ci-avant et d'autres services administratifs et techniques en fonction de l'évolution du projet (Direction du Développement économique et Plate-forme de rénovation énergétique de l'Agglomération par exemple).
Il est envisagé dans un premier temps d'étudier la mise en œuvre des solutions techniques sur deux bâtiments de typologies différentes et pour lesquels ViaTerra a la maîtrise foncière dans le cadre de la concession d'aménagement concédée par la Ville de Béziers. Il s'agit de deux types de bâtis propres au secteur sauvegardé : un immeuble Haussmannien (rue Casimir Péret) et sur des opérations de réhabilitation de l'habitat destinées à des propriétaires occupants sur l'îlot Tiquetonne (réalisation de clos couverts comme ceux faits au titre du PNRQAD).

Étude structure dalle copropriété Résidence Biterroise (10 000 €)

Cf : 9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail (page 48).

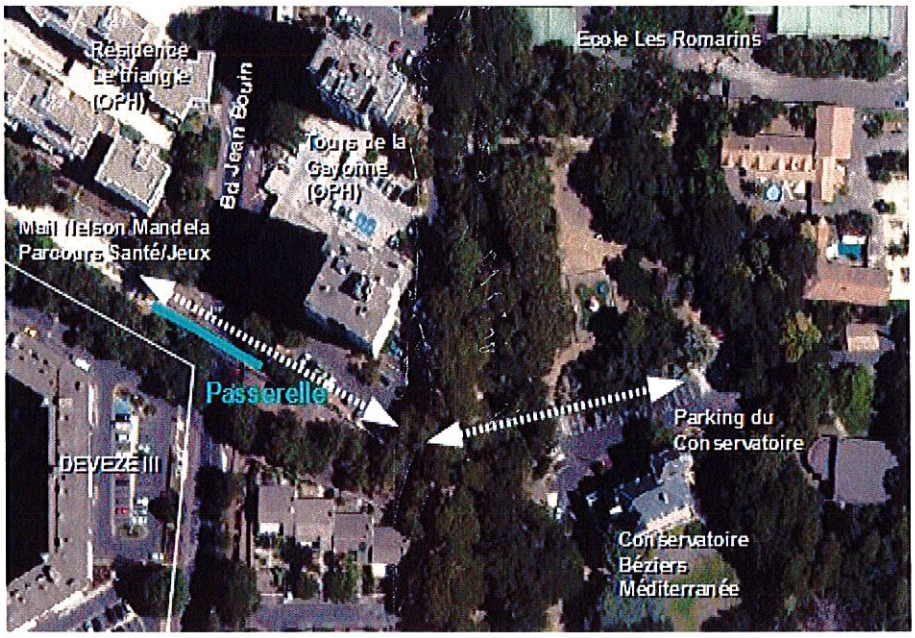
L'étude structure de la dalle de la Résidence Biterroise ne sera prise en compte par l'ANAH que dans le cadre du POPAC (cf. page 51).

Étude de sécurité et de sûreté de la passerelle « mail N. Mandela / La Gayonne » (10 000 €)

Un réaménagement du mail piéton Nelson Mandela est envisagé avec, dans un premier temps, la réhabilitation et la sécurisation de la passerelle existante au-dessus du boulevard Jean Bouin.
Cette liaison est un véritable trait d'union du quartier avec les écoles, le Parc de la Gayonne, le Conservatoire Béziers Méditerranée et les installations sportives.

Afin, de prendre en compte les incivilités existantes et certains détournements d'usages dans ce secteur et de mieux mesurer les incidences sur la protection des personnes et des biens, une étude préalable de sécurité publique est programmée avant d'envisager la réalisation des travaux de réhabilitation de la passerelle.

Cette étude devra permettre d'une part de déterminer les éléments de conception (matériaux, végétaux, signalétique, éclairage public, accessibilité, cheminement...) permettant un usage de cette passerelle favorisant la tranquillité publique, le mieux vivre ensemble et le respect des aménagements.



D'autre part, elle préconisera toutes actions permettant la prévention de la malveillance et l'appropriation apaisée du site afin que les usagers des lieux puissent utiliser ce cheminement en toute sécurité.

Afin de prendre en compte les usages et plus particulièrement les mobilités que la passerelle accueille (ou pourrait accueillir), le périmètre d'étude est élargi à une partie du mail piéton Nelson Mandela à proximité (jeux/parcours santé), à l'entrée du parc de la Gayonne (de la passerelle au parking du Conservatoire) et à la partie du boulevard Jean Boin située en dessous de l'édifice.

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

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

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

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

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaires	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération
Démolition de 550 LLS de la Devèze III et IV (1)	QPV Devèze	OPH BMH	9 302 000 €		S1 2018	48 à 60 mois
Démolition 31 LLS Résidence Boniface (Devèze IV) (1)	QPV Devèze	OPH BMH	402 538 €		S1 2018	12 mois
Construction résidence : Les Jardins d'Athéna 68 logements (48 PLS et 20 PSLA)	*QPV Devèze*	*SARL MARE NOSTRUM*	*8 300 000 €*	*Opération autorisée mais non financée par l'ANRU (CE 7 déc 2016)*	*S1 2017*	*18 mois*
Pacification et mise en valeur des espaces publics : - Halles / rue Flourens - Madeleine - rue Française	QPV Centre-ville	VILLE DE BEZIERS	4 075 000 €	*3 tranches de travaux :* *- Halles/ rue Flourens 2 100 000 €* *- Madeleine 1 391 000 €* *- Rue Française 584 000 €*	S1 2017	24 mois
Requalification 15 LLS Canterelles-Bourguet	QPV Centre-ville	OPH BMH	581 602,00 €		S1 2017	16 mois
Opération urbaine îlot Chaudronniers suite PNRQAD	QPV Centre-ville	Viaterra	1 718 746 €		S2 2017	18 mois
Opération urbaine îlot de l'Hortet suite PNRQAD	QPV Centre-ville	Viaterra	350 795 €		S1 2017	13 mois

L'ensemble des opérations inscrites dans le tableau bénéficie d'une autorisation de démarrage anticipée à la date du comité d'engagement du 7 décembre 2016. Elle bénéficieront d'une clause de revoyure à mi-parcours (cf Article 10) et d'un potentiel de subventions ANRU et de prêts bonifiés conformes au RGA.

Cf ANNEXE 8 Tableaux financiers relatifs au protocole de préfiguration.

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

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

Concernant l'opération de **création d'un Pôle entrepreneurial** en centre-ville, le montage opérationnel et économique sera approfondi en lien avec la Caisse des dépôts avant de statuer sur un éventuel accompagnement financier de l'Agence.

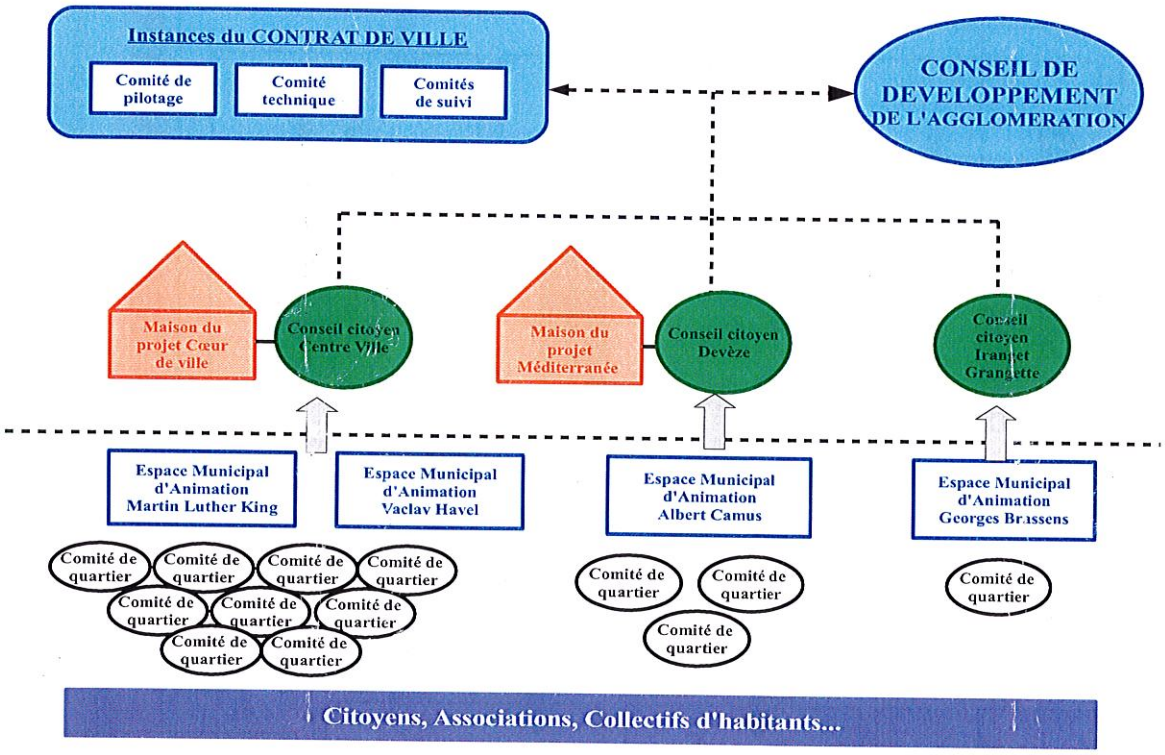
Cf : ANNEXE 5.4 – Pôle entrepreneurial, présentation de l'opération.

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

La démarche participative du territoire Béziers Méditerranée

En vertu du principe de co-construction de la Politique de la ville avec les habitants, énoncée dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et la Ville de Béziers, sous couvert des services de l'État sont particulièrement attentives aux dynamiques citoyennes à l'œuvre dans les quartiers prioritaires.

Au-delà, la démocratie participative s'inscrit dans le projet de territoire et s'envisage de façon globale dans le Contrat de ville comme l'illustre le schéma fonctionnel suivant :

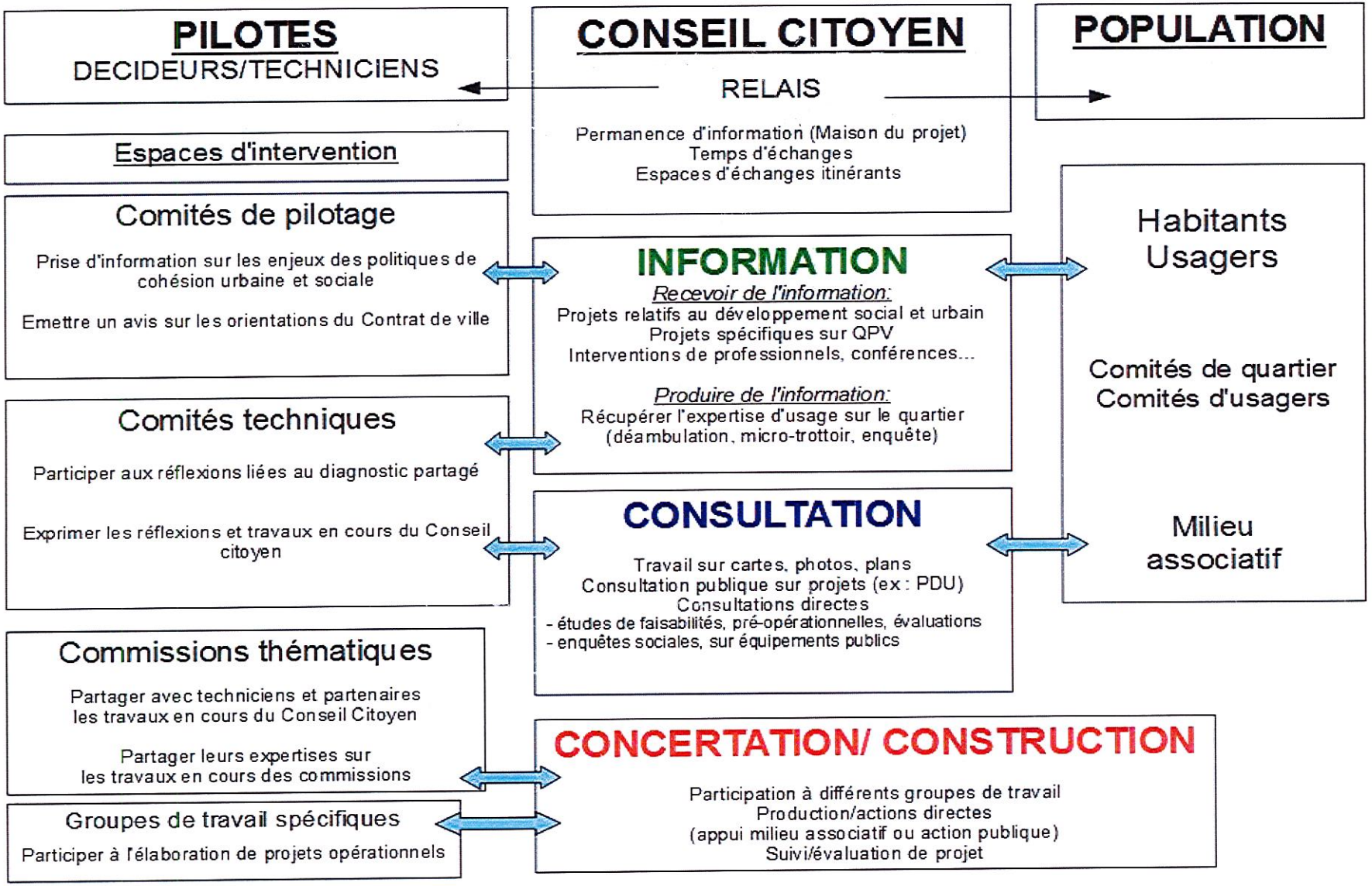


Le territoire proposera <u>des espaces de dialogues articulés :</u> Conseil de développement de l'Agglomération, Comités de suivi du Contrat de ville, Conseils citoyens sur les quartiers prioritaires de la Ville, Conseils d'usagers des Espaces Municipaux d'Animation et Comités de quartiers.

L'équipe projet mettra en place <u>des dispositifs permettant de valoriser et/ou de soutenir les initiatives citoyennes :</u> Fonds de Participation des Habitants, Appel à projet Politique de la ville, Maisons du projet (pour les quartiers d'intérêt national).

Cette démarche devra permettre d'accorder une véritable place aux citoyens dans le cadre de la gouvernance locale. Notamment en communiquant sur les projets structurants du Contrat de ville et en permettant aux habitants de contribuer à leur bonne réalisation et à leur évaluation. Une équipe dédiée à la concertation avec les habitants a été constitué. Sous la responsabilité du chargé de mission concertation de l'Agglomération (Direction Politique de la ville), cette équipe se compose du chargé de mission concertation et cohésion sociale de la Ville de Béziers et des deux déléguées du Préfet présentes sur le territoire (Centre-ville et Devèze/Iranget-Grangette).

Travail de présentation des missions des conseils citoyens



Modalités de concertation envisagées spécifiquement dans le cadre du projet de renouvellement urbain

Le dispositif de veille partenarial :

Un dispositif de veille (habitants, associations, acteurs économiques, services publics) « favorisant le renouvellement des pratiques de l'action publique » sera mis en place sur le territoire pour accompagner les projets de renouvellement urbain.

De façon opérationnelle, il s'agira de construire une nouvelle relation « habitants / services publics » qui mobilisera la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) de la Ville de Béziers, les services de proximité des bailleurs sociaux (et a fortiori de l'OPH Béziers Méditerranée), les responsables des différents services opérationnels des collectivités (Collecte des déchets, nettoiement, entretien/exploitation voirie...) et la Direction de la Politique de la Ville de l'Agglomération (DPV) à travers le pilotage de dispositifs (en particulier Conseils citoyens et Maisons du projet).

Finalités :

- Pérenniser les investissements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine
- Accompagner les habitants et usagers dans la transformation de leur cadre de vie
- Améliorer les interventions d'acteurs qui concourent à la qualité du cadre de vie

Axes d'intervention :

- Conforter la capacité d'action de proximité du service public sur les QPV (cadre partenarial renforcé)
- Favoriser les liens avec les habitants et les usagers
- Contribuer à la tranquillité publique

Deux axes transversaux :

- S'inscrire dans une logique de développement durable
- Favoriser l'insertion professionnelle

Les moyens :

- Coordination et animation : Direction de la Politique de la ville Agglo Béziers Méditerranée
- Politique de la ville , Ville de Béziers
- Les responsables des différents services opérationnels des collectivités
- Le coordinateur cohésion sociale et urbaine et/ou les référents GUP Ville de Béziers
- Maisons du projet (conformément à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine)
- Le coordinateur NPNRU et Services de proximité OPH Béziers Méditerranée

Ce dispositif se traduit par l'organisation de groupes de travail mis en œuvre dans le cadre de la commission « Habitat et cadre de vie » du Contrat de ville comme illustré dans le schéma suivant :

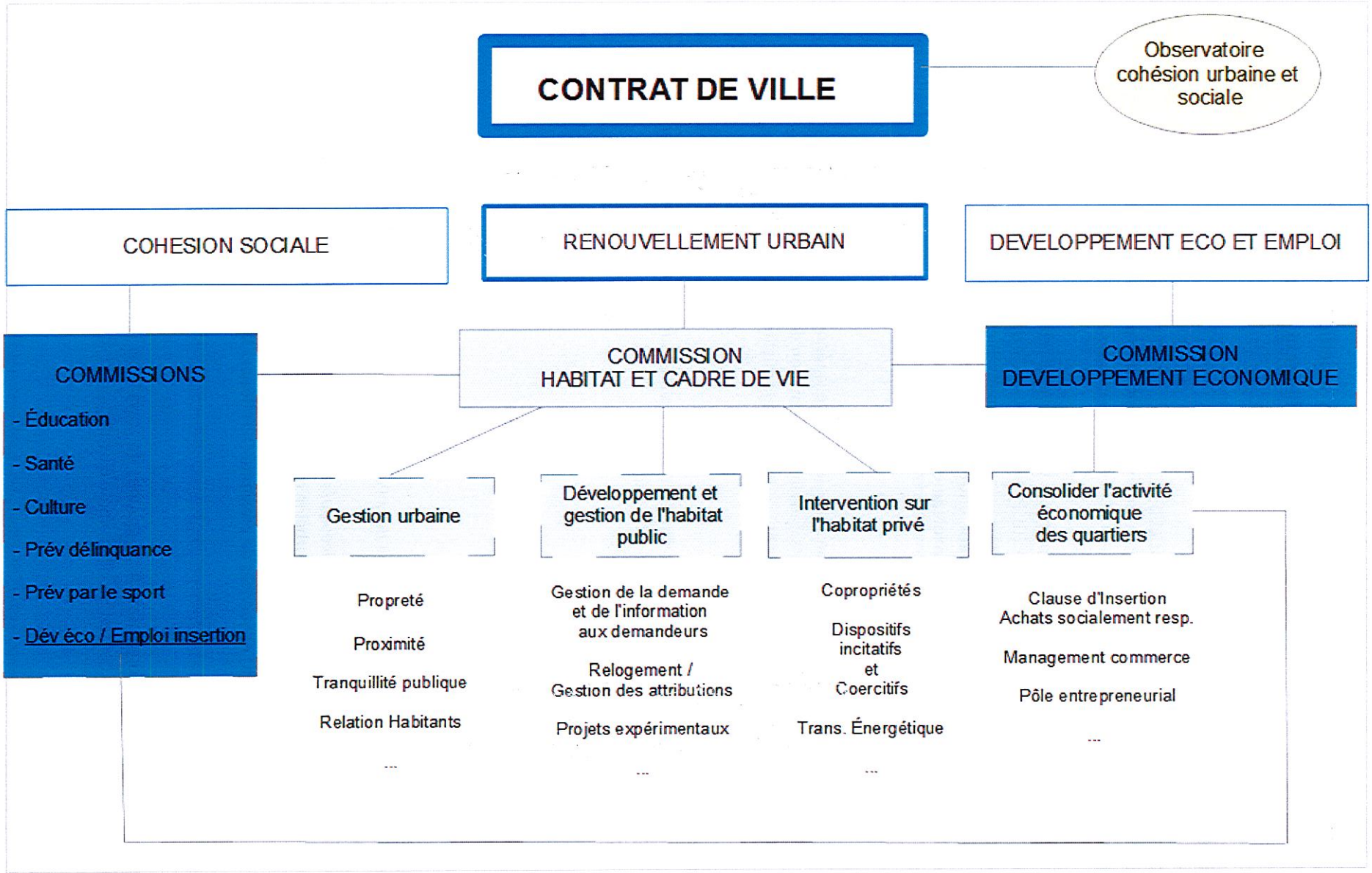


Schéma **commission « Habitat et cadre de vie »** du Contrat de ville Béziers Méditerranée

Les Maisons du projet Cœur de ville et Méditerranée :

Modalités de mise en place des maisons du projet :

Les deux objectifs cadres :

- Informer et communiquer sur les projets NPNRU
- Accueillir les ressources et les valoriser

La déclinaison opérationnelle :

Information :

- Offrir une information générale sur les NPNRU Centre-ville et Devèze

Prise en compte des usages et des ressources :

- Permanences de rencontre avec les référents GUP
- Accueillir des groupes de travail (pro et/ou usagers)

Espace d'expression :

- Permettre l'accueil d'expositions et autres initiatives des acteurs du quartier notamment autour de l'histoire, de la mémoire et de la transformation des quartiers

Communiquer et valoriser :

- Accueillir des réunions publiques
- Réaliser une exposition permanente ludique (type maquette)
- Construire des espaces dédiés : aux commerces et à l'artisanat (Centre-ville), à la question des copropriétés en difficulté (Centre-ville), à la mémoire du quartier (Devèze)

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

Point d'avancement, modalités opérationnelles et conditions de finalisation de la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, notamment en matière d'élaboration de la stratégie de relogement.

Les différentes études sociales et urbaines déjà menées sur le territoire ont permis de mesurer l'évolution inquiétante du taux de précarité de la population résidente et d'identifier un nombre important d'îlots d'habitat très dégradés, voire indignes dans les centres anciens des communes membres.
Cet habitat occupé est du logement social de fait mais ne remplit pas les conditions de fonctionnalité et de confort qu'un ménage est en droit d'attendre au XXI siècle.

Le parc social locatif HLM est cependant représentatif sur la ville de Béziers mais la poursuite de sa requalification est nécessaire.

Les études prévues, portant à la fois sur une connaissance plus fine de l'occupation et sur l'état du parc social public et du parc privé communautaire, vont permettre d'arrêter un diagnostic qui servira de base de travail aux membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

L'Agglomération Béziers Méditerranée entend ainsi définir avec les bailleurs sociaux déjà implantés sur son territoire, une politique publique intercommunale de gestion locative du parc social adaptée aux enjeux liés au faible niveau de solvabilité d'un grand nombre de ménages locaux et aux enjeux de renouvellement urbain des centres anciens.
L'Agglomération souhaite mettre en application les mesures prévues dans les récentes lois en la matière pour répondre aux enjeux de cohérence, de lisibilité et de transparence des attributions pour permettre une répartition géographique plus concertée et équilibrée.
Un des objectifs est de piloter à l'échelle communautaire la politique d'attribution des logements sociaux pour définir une stratégie d'équilibre de peuplement permettant de concilier le droit à un logement décent et un équilibre social des territoires, notamment sur les trois quartiers prioritaires relevant de la Politique de la ville sur le territoire.

La Conférence Intercommunale du Logement, qui devrait se réunir pour la première fois au second semestre 2017, sera le cadre de gouvernance de l'ensemble de la politique de la demande et de l'attribution des logements locatifs sociaux sur le territoire communautaire.

Dans le cadre de l'AMO « Étude du marché de l'habitat, volet Analyse du parc social / Stratégie d'équilibre de peuplement », l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)[1] se déroulera selon un planning prévisionnel de septembre 2017 à mars 2018.

1 La Loi Égalité et Citoyenneté créée la CIA en lieu et place de la Convention d'Équilibre Territorial (CET) et de l'Accord Collectif Intercommunal (ACI).

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

La gouvernance du nouveau programme s'inscrit dans celle mise en place dans le cadre du Contrat de ville. La phase de préfiguration permettra d'éprouver cette organisation et d'effectuer d'éventuels ajustements.

Pilotage stratégique

Un Comité de Pilotage :

Le comité de pilotage du Contrat de ville assure le pilotage du NPNRU.

Il sera animé par le Président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, le Maire de la Ville de Béziers et le Sous-Préfet.

Y siègent également :

- le délégué communautaire à la Politique de la ville, l'élu municipal à l'Urbanisme et les élus municipaux à la Jeunesse, l'animation, la culture et l'action sociale.
- les représentants techniques des collectivités co-signataires :
  - Agglomération : Chef de projet Contrat de ville, chef de projet NPNRU, Directrice Habitat, Logement et Renouvellement Urbain
  - Ville de Béziers : Chargé de mission des relations avec l'Agglomération Béziers Méditerranée, Chef de projet Politique de la ville, Chargé de mission concertation et cohésion sociale.
- les représentants des signataires du Contrat de ville dont l'État (DDCS, DDTM) et les représentants de l'ANRU, de la CDC et de l'ANAH.
- les bailleurs sociaux.
- les conseils citoyens.

Il se réunira au minimum une fois par an afin de réaliser le bilan de l'année N et d'approuver le plan d'actions de l'année N + 1.

Un Comité Technique :

Le comité technique assurera le suivi du Contrat de ville et du NPNRU. Il sera composé des partenaires mobilisés dans le cadre de ces dispositifs. Il rendra compte notamment des travaux effectués dans le cadre de la commission « Habitat et cadre de vie ».

Il se réunira au minimum 4 fois par an afin de suivre l'avancement du programme.

8.2. Conduite de projet

La conduite de projet du protocole de préfiguration s'articule autour du chef de projet NPNRU de l'Agglomération qui animera une équipe projet Agglomération/Ville/Bailleurs en lien étroit avec le chef de projet Politique de la Ville de la commune de Béziers. Ils seront les garants du suivi technique des dossiers.

Cette équipe sera l'interface avec les directions de droit commun des collectivités, avec les conseils citoyen, les associations spécialisées, les bénéficiaires (porteurs de projet et maîtres d'ouvrage) qu'elle accompagnera tout au long de la programmation.

Elle garantira l'articulation entre le pilier Habitat et renouvellement urbain du Contrat de ville, les autres piliers, le NPNRU et l'ATI Urbain. Elle aura un rôle d'animation du partenariat, organisera les groupes de travail thématiques en fonction des besoins identifiés par les membres du COPIL, du COTECH et l'équipe elle-même.

Cette équipe projet associera les délégués du Préfet présents sur les QPV d'intérêt national ainsi que la DDTM représentant l'ANRU en posture d'accompagnement.
Cette équipe projet devra orchestrer la mise en œuvre opérationnelle des projets dans le cadre d'un travail partenarial et pluridisciplinaire. Elle fera appel à une mission d'assistance à la conduite de projets : Ordonnancement, Pilotage Coordination Urbain (OPCU).

EQUIPE PROJET

- Référents Agglomération Béziers Méditerranée:
Chef de projet NPNRU (dont assistance administrative et financière)
Chefs de service Dév habitat social et Soutien parc privé
Chargée de mission Observatoire de l'habitat
Accompagnateur de projet Concertation et Insertion

- Référents Ville de Béziers :
Chef de projet Politique de la Ville, Coordonnateur opérationnel administratif et technique, Coordinateur administratif et financier, Chargé de mission concertation et cohésion sociale, Référents GUP, Manager du commerce en centre-ville

- Référents bailleurs :
OPH Béziers Méditerranée Habitat (Directions Patrimoine, Gestion locative et Proximité)
Autres bailleurs (selon opérations sur les QPV d'intérêt national)

Le projet de renouvellement urbain sera piloté par l'Agglomération en étroite collaboration avec les services de la Ville :

La coordination du volet urbain sur les deux quartiers d'intérêt national sera assurée par **un chef de projet NPNRU** 100% ETP dont assistance et gestion administrative et financière (230 000 € HT sur 24 mois).

Une AMO Conduite de projet de type Ordonnancement-Pilotage-Coordination Urbain avec estimation des coûts et du phasage des opérations (100 000 € HT sur 24 mois) sera chargée d'accompagner l'équipe projet. Portée par l'Agglomération, elle sera mise en œuvre en lien étroit avec le chef de projet Politique de la ville de la commune de Béziers.

Cf : ANNEXES 3.1, 3.2 et 3.3 : Description de la gouvernance et conduite de projet (AGGLO, VILLE, OPH BMH)

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

Les organismes HLM, les acteurs économiques, les investisseurs potentiels et la SEM locale (ViaTerra) sont impliqués le plus en amont possible. L'équipe projet offre une grande flexibilité pour permettre à ces acteurs de participer à la définition du projet de renouvellement urbain.

Ils sont réunis dans le cadre de travaux relatifs à :

- l'observation du territoire (démographie, population senior, ZAC...),
- la réalisation de projets expérimentaux (résidence inter-générationnelle, logements adaptés, accessibilité/handicap...),
- l'articulation entre les opérations urbaines, les orientations du nouveau programme et le contexte socio-économique local.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau financier en **ANNEXE 8**. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

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

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée de 24 mois.

Cf : ANNEXE 3.4 Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet

Pilotage opérationnel AGGLO

Assiette de subvention :

- Chef de projet Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (1 ETP) : 115 000€ / 12 mois, soit 230 000€ / 24 mois,
- Accompagnateur projet Concertation et Insertion (1 ETP) : 95 000€ / 12 mois, soit 190 000€ / 24 mois,
- Chargé de mission Observatoire de l'Habitat (0,5 ETP) : 95 000€ x 0,5 / 12 mois, soit 95 000€ / 24 mois.

Total 515 000€. Taux de subvention 50 % ANRU / 50 % Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Soit une subvention ANRU plafonnée à **257 500€.**

Pilotage opérationnel VILLE

Assiette de subvention :

- Chargé d'opération * (0,5 ETP) : 95 000 € x 0,5 / 12 mois, soit 95 000 € / 24 mois
- Chargé de mission concertation cohésion sociale (1 ETP) : 95 000 € / 12 mois, soit 190 000 € / 24 mois
- Management du commerce en centre-ville (0,5 ETP) : 95 000 € x 0,5 / 12 mois, soit 95 000 € / 24 mois

Total 380 000 €. Taux de subvention 37,50 % ANRU / 12,50 % CDC / 50 % Ville de Béziers

Soit une subvention ANRU plafonnée à **142 500 €.**

** Pour la Ville, le chef de projet du PNRQAD assure également le suivi du NPNRU sur la durée du présent protocole. À ce titre, il continue à être financé dans le cadre du conventionnement PNRQAD. Il en est de même pour le coordinateur opérationnel administratif et technique.*
Cette concomitance de fonctions représente un atout majeur pour la continuité des actions entreprises et celles à venir sur le Centre-ville. Elle permettra également une cohérence d'interventions pour le QPV de la Devèze.
Comme suggéré en RTP, ces postes seront renforcés par un 0,5 ETP de Chargé d'opération afin d'accompagner le programme de travail en préfiguration des nouveaux projets de renouvellement urbain sur la commune de Béziers.

Pilotage opérationnel OPH

Assiette de subvention :

- Coordinateur NPNRU (1 ETP) : 95 000 € / 12 mois, soit 190 000 € / 24 mois

Total 190 000 €. Taux de subvention 50 % ANRU / 50 % OPH Béziers Méditerranée Habitat

Soit une subvention ANRU plafonnée à **95 000 €.**

Objet	Territoire	MOA	Assiette	Taux subv ANRU	Subv ANRU	Commentaire	Date démarrage	Durée
PILOTAGE								
Pilotage opérationnel Agglo	QPV	AGGLO	515 000	50%	**257 500 €**	-	Dès validation CE	24 mois
Pilotage opérationnel Ville	QPV	VILLE DE BEZIERS	380 000	37%	**142 500 €**	CDC 47 500 € (12,50 %)	Dès validation CE	24 mois
Pilotage opérationnel OPH BMH	EPCI	OPH BMH	190 000	50%	**95 000 €**	-	Dès validation CE	24 mois
TOTAL SUBVENTIONS			**1 085 000 €**		**495 000 €**	**47 500 €**		

Cf ANNEXE 8 Tableaux financiers relatifs au protocole de préfiguration

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

Objet	Territoire	MOA	Assiette	Taux subv ANRU	Subv ANRU	Commentaire	Date démarrage	Durée
ETUDES GENERALES								
AMO : OPCU et Estimation des coûts et phasage	QPV	AGGLO	100 000	50,00%	50 000 €	--	Septembre 2017	18 mois
Travail de concertation avec les habitants phases 1 et 2	QPV	AGGLO	30 000	50,00%	15 000 €	--	Janvier 2017	20 mois
Étude du marché de l'habitat Analyse parc social Analyse marché de l'habitat privé	EPCI	AGGLO	90 000	50 %	45 000 €	--	Dès validation CE	24 mois
Stratégies de développement patrimonial et foncière de l'Office Public HLM BMH	EPCI	AGGLO	50 000	50,00%	25 000 €	--	Juillet 2017	8 mois
Étude centre commercial Marcel Pagnol	QPV Devèze	AGGLO	12 000	--	--	CDC 6 000 VILLE 3000	Avril 2017	4 mois
Étude ville durable et solidaire pour l'innovation environnementale en secteur sauvegardé	QPV Centre-ville	VILLE DE BEZIERS	50 000	--	--	CDC 25 000	Mai 2017	12 mois
ETUDES URBAINES ET PRE-OPERATIONNELLES								
Études pré-op de l'entrée ouest à la ville promontoire Halles-Capnau St Jacques/Gaveau-Macé Quai Port Neuf	QPV Centre-ville	VILLE DE BEZIERS	345 000	40,00%	138 000 €	CDC : 34500	Dès validation CE	12 mois
Études pré-op Entrée Ouest Desserte viaire Liaisons Fonséranes/CV	QPV Centre-ville	AGGLO	126 000	40,00%	50 400 €	CDC : 12600	Dès validation CE	24 mois
Étude urbaine devenir îlot Gambetta	QPV Centre-ville	AGGLO	40 000	50,00%	20 000 €	--	Mars 2017	5 mois
Étude structure dalle Résidence Biterroise	QPV Centre-ville	AGGLO	10 000	--	--	ANAH : 5000	Janvier 2018	2 mois
Étude de sécurité et de sûreté passerelle N.Mandela / Gayonne	QPV Devèze	VILLE DE BEZIERS	10 000	50,00%	5 000 €	AGGLO : 2500	Septembre 2017	6 mois
TOTAL SUBVENTIONS			**863 000 €**		**348 400 €**			

Cf ANNEXE 8 Tableaux financiers relatifs au protocole de préfiguration

Les conclusions des études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail[2]

Poursuite de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'habitat Cœur Vivant 2012-2017

Les résultats de l'opération sont nuancés pour autant les besoins en réhabilitation sont présents. L'Agglomération finance les travaux de réhabilitation de logements mais les résultats ne sont pas à la hauteur des objectifs et plus particulièrement concernant les propriétaires occupants. Le point positif est la présence d'investisseurs locatifs et les résultats des actions d'accompagnement (ravalement de façade et rénovation de vitrine). Ces résultats sont visibles, car ils sont concentrés autour d'îlots ayant fait l'objet d'actions publiques fortes (démolition et/ou réhabilitation d'espaces publics) capable de renouveler significativement l'image des lieux.

L'Agglomération proposera de lancer un appel d'offres afin d'évaluer ce dispositif et de définir une stratégie en fonction des priorités fixées. Elle s'attachera à poursuivre son action d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé et notamment sur le centre-ville de Béziers.

Élaboration d'un diagnostic sur les copropriétés

Sur le QPV du Centre-ville et afin d'accompagner au mieux les objectifs du PNRQAD, l'Agglomération a mis en œuvre une OPAH RU. Dans ce cadre, le bureau d'étude mandaté a pour mission d'étudier plus précisément dix copropriétés « repérées en difficulté ».

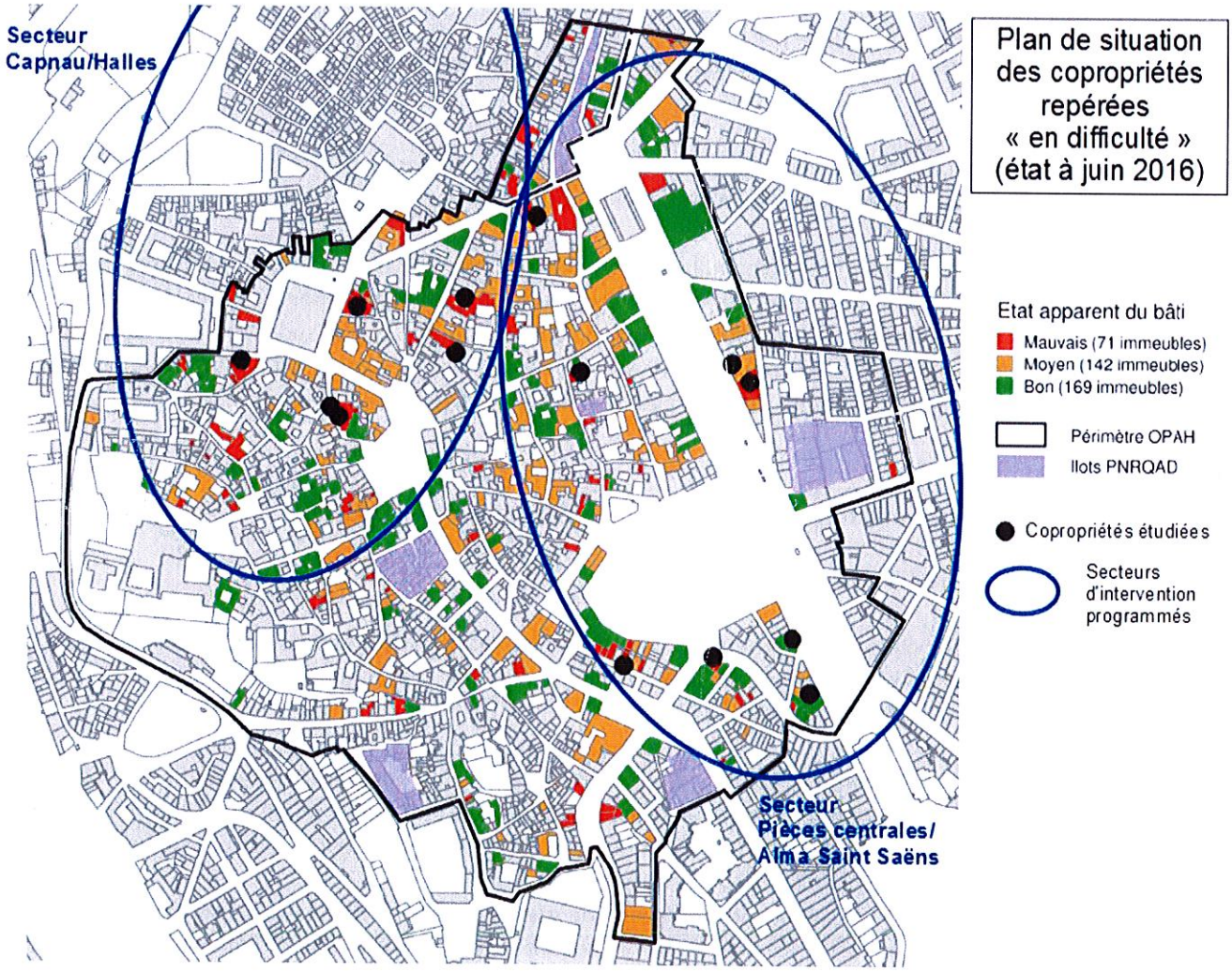
Cibler les copropriétés les plus dégradées du périmètre de l'OPAH RU représente un double objectif. Tout d'abord permettre le montage de plusieurs dossiers de subventionnement ANAH (principalement PO et aide aux syndicats de copropriété), mais également améliorer la connaissance de ces immeubles du point de vue des modes de gestion et de l'état du bâti. Il s'agira de réaliser un diagnostic le plus précis possible des copropriétés sélectionnées et d'évaluer le potentiel d'intervention.
Le travail de repérage effectué lors de la phase pré-opérationnelle a permis de cibler une dizaine de copropriétés à la fois très dégradées et proches des axes prioritaires. (cf repérage cartographié ci-après)
Un courrier nominatif est d'abord adressé à chaque occupant en lui proposant une date lors de laquelle l'opérateur pourrait visiter les parties communes, les logements et évoquer avec la mise en place d'un projet de réhabilitation. Les informations recueillies lors de ce premier contact sont ensuite utilisées pour appréhender le contexte.
Si un syndic intervient sur la copropriété, il est dès le départ associé étroitement à la démarche de travaux. En effet, le syndic, qu'il soit bénévole ou professionnel, est le plus à même à fournir les informations les plus pertinentes (impayés, projets déjà évoqués, volontés des copropriétaires, difficultés qui limite l'action sur le bâti...).
Si, à l'inverse, la copropriété ne possède pas d'interlocuteur référent, la première action de l'opérateur sera d'apporter son soutien et son expertise afin de mettre en place une instance de pilotage capable de représenter et fédérer l'ensemble des copropriétaires. Le projet de travaux pourra alors être développé, en répondant aux questions suivantes : quels besoins, quelles possibilités financières, quelles aides publiques mobilisables ?

2 Le centre-ville comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

L'accompagnement du bureau d'étude est primordial à ce niveau pour éviter que les copropriétaires ne se sentent dépassés par la complexité des procédures. Un soutien a pu ainsi être apporté, par exemple en proposant une présentation du projet lors d'une assemblée générale de copropriété. Lors de la phase travaux le bureau d'étude reste en appui avec un statut d'assistant à maîtrise d'ouvrage. Il pourra ainsi conseiller la copropriété sur la pertinence des devis, le respect des délais, la qualité des travaux. L'intervention de ce dernier se poursuivant jusqu'à la réception des travaux et le déblocage des subventions.

La carte ci-après propose un **Plan de situation des copropriétés repérées « en difficulté »** en centre historique. L'ensemble de ces copropriétés se situent sur les deux secteurs d'intervention prioritaires Pièces centrales/Alma St Saëns et Capnau/Halles.

L'ANNEXE 7 « Point avancement du volet copropriété de l'OPAH RU » offre un pré-bilan de cette mission suite aux premières investigations.



Opération rue Ricciotti

Cette opération englobe 6 immeubles situés en Centre-ville de Béziers, entre les rues Ricciotti et du Touat (à proximité des Allées Paul Riquet).
Les immeubles présentaient des désordres très importants (absence de fondation, insalubrité, péril...) et leur réhabilitation n'était pas envisageable (coûts trop importants). Le choix de la démolition s'est donc imposé aux porteurs de projet avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
Ce projet est porté par l 'Agglomération Béziers Méditerranée et la Ville de Béziers dans le cadre de l'OPAH « Cœur Vivant » et du PNRQAD. Il est financé par les porteurs pré-cités ainsi que par l'ANAH dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre RHI) et par le Conseil Départemental (dans le cadre du contrat de territoire) à hauteur de :

AGGLO : 522 000 €, Ville : 129 500 €, ANAH : 570 000 €, Département : 140 000 € (estimation septembre 2016).

Les démolitions seront terminées en 2016. Par ailleurs, l'opération a subi une interruption des travaux de démolition en mai 2016 en raison de problèmes de structure. La nouvelle situation a contraint les porteurs à une solution adaptée permettant de poursuivre l'opération en conciliant sécurité, esthétique et confort pour les riverains. L'ensemble de ces contraintes techniques génère actuellement un surcoût en phase de démolition estimé à 186 000 €.

La Ville de Béziers réalisera une place publique sur l'espace libéré, co-financée par l'Agence dans le cadre du PNRQAD. Cette opération d'aménagement est programmée au premier semestre 2017.

Dans le cadre des études et rapports préalables au lancement de l'opération RHI rue Ricciotti, une distinction avait été faite entre le secteur nord et le secteur sud de l'îlot. Le secteur nord, qui correspond aux six immeubles en cours de démolition, nécessitait une intervention publique à court terme. Le secteur sud, compte tenu de l'état des immeubles qui le composent, permettait d'envisager une opération à moyen ou long terme. Ainsi, la démolition des immeubles situés au sud de l'îlot devrait être réalisée dans un délai de 5 à 10 ans.

Étude structure dalle copropriété Résidence Biterroise (10 000 €)

Étude inscrite au programme de travail.

Suite à un diagnostic général établi en décembre 2014 pour évaluer l'état de dégradation des parties communes de la copropriété "Résidence biterroise", il est apparu que la dalle en béton située au centre des 3 blocs d'immeubles formant un "U" autour d'elle était fragilisée.

Cette dalle, d'une superficie d'environ 1 100 m², couvre une trentaine de garages situés en son sous-sol. Le diagnostic souligne que l'ensemble des poutres de la dalle est en mauvais état (fers à nu) et que l'ensemble de la structure béton (poutres, poteaux, dalle) est à revoir, sous le contrôle d'un ingénieur béton, lequel pourra dimensionner les différents éléments en fonction des normes.
La dalle sert à la fois de toiture à l'ensemble des garages et de grande cour centrale à l'usage des habitants de la copropriété. En fonction des éléments d'alerte indiqués, il apparaît urgent de lancer une étude technique sur son état structurel.

La Direction de l'Habitat, du logement et du renouvellement urbain de l'Agglomération s'attachera à construire un programme de travail avec la délégation locale de l'ANAH (DDTM34) afin de préparer les interventions conventionnées avec l'ANRU en matière de copropriétés.

À ce titre, et suite au travail réalisé par le cabinet Urbanis dans le cadre de l'OPAH, le dispositif Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) pourrait être mobilisé pour prévenir ou stopper les processus de déqualification de copropriétés fragilisées sur le centre-ville (dont la Résidence biterroise).

Plate-forme de rénovation énergétique, un outil au service du renouvellement urbain

Cet équipement public structurant n'a pas vocation à être financé par l'Agence. Pour autant, sa réalisation en Centre-ville impactera positivement le quartier et, au-delà, représentera un véritable outil d'aide à la décision pour la mise en œuvre du nouveau programme. Elle participera à l'évaluation de la situation du marché de l'habitat et pourra adapter ses modes d'intervention au regard des objectifs établis dans les conventions ANRU.

La création de cet espace permettra d'accompagner les ménages (ainsi que les professionnels) dans leur démarche de rénovation énergétique (réalisation de travaux) en leur proposant un lieu unique d'information (administratif, technique et financier).
L'objectif est de soutenir les propriétaires dans la réalisation de travaux d'économie d'énergie et favoriser ainsi l'amélioration de leur condition de vie (et celle de leurs éventuels locataires) dans le parc privé existant.
La Plate-forme contribue ainsi à la transition énergétique du quartier comme sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération.

Ce dispositif amélioré permettra de mettre en relation les particuliers avec les professionnels du bâtiment, de faciliter les démarches administratives, en particulier auprès des banques (éco-prêt) afin d'enclencher des travaux de rénovation énergétique.
Le parcours du particulier sera simplifié. En effet, en fonction de son appel sur le numéro unique, il sera orienté soit, vers les bureaux d'études mandatés par l'Agglomération pour le suivi animation des dispositifs soit, vers l'EIE soit, vers la Plate-forme. Le but étant la réalisation de travaux d'économie d'énergie en fonction du budget du particulier.

La Plate-forme est en cours d'installation dans de nouveaux locaux adaptés en centre-ville (espace Chapat) afin de mettre en place un guichet unique où seraient réunis la plate-forme, les instructeurs ANAH, les permanences des différents partenaires et le lieu d'accueil à destination des demandeurs de logement social (Bailleurs sociaux/Loi ALUR).

Ce nouveau dispositif sera incontournable dès la phase préalable aux conventions ANRU en tant qu'outil d'accompagnement, de lien entre les acteurs et de concertation.

Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'ANAH :

Libellé précis de l'opération	Échelle	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Étude structure dalle Résidence Biterroise	QPV CV	AGGLO	10 000,00 €	50,00%	5 000,00 €		Janvier 2018	2 mois
TOTAL SUBVENTIONS			10 000 €		5 000,00 €			

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

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

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

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Analyse et prospective commerciale M.Pagnol	QPV Devèze	AGGLO	12 000,00 €	50,00%	6 000,00 €	3 000 € VILLE	Mars 2017	4 mois
Étude Ville durable et solidaire innovation environnementale dans le RU	QPV CV	VILLE	50 000,00 €	50%	25 000 €	12 500 € AGGLO	Mars 2017	10 mois
Étude pré-op Centre-ville	QPV CV	VILLE	345 000,00 €	10,00%	34 500,00 €	138 000 € ANRU	Dès autorisation du CE	12 mois
Étude pré-op Entrée Ouest -Aménagement desserte viaire -Liaisons Fonséranes-CV	QPV CV	AGGLO	126 000,00 €	10%	12 600 €	50 400 € ANRU	Janvier 2017	24 mois
Conduite de projet Management du commerce en Centre-ville	QPV CV	VILLE	380 000,00 €	12,50%	47 500 €	142 500 € ANRU	Dès autorisation du CE	24 mois
TOTAL SUBVENTIONS			**913 000 €**		**125 600 €**			

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

En attente de décisions relatives au co-financement de la Région et du Département.

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

Sans objet.
Le porteur de projet pourra exposer à l'ANRU l'avancement du programme de travail à mi-parcours de celui-ci. À cette occasion, le financement des opérations autorisées en démarrage anticipé pourra être examiné sous réserve de fourniture préalable de plans de financement complets conformes au RGA.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il sera effectif sur une période maximale de 24 mois. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement) devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

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

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 7 décembre 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 7 décembre 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 7 décembre 2018.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 24 février 2017.

Le présent protocole s'achève le 7 décembre 2021.

La date d'achèvement du protocole de préfiguration (date de fin de validité administrative) correspond à la date estimée de fin opérationnelle[3] de la dernière opération + 3 ans.

3 Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU

Article 12. Conditions de finalisation du projet de conventions pluriannuelles de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

À l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et les projets résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par deux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

Le porteur de projet pourra exposer à l'ANRU l'avancement du programme de travail à mi-parcours de celui-ci. A cette occasion, le financement des opérations autorisées en démarrage anticipé pourra être examiné sous réserve de fourniture préalable de plans de financement complets conformes au RGA.

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

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

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

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier de l'ANNEXE 8 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global, maximal non actualisable, de **843 400 euros**, mentionnées dans le présent protocole et réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'ANNEXE 8. Les participations financières prévisionnelles des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.
Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements. Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **5 000 euros**, mentionnées dans le présent protocole et répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'ANNEXE 8. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

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

Au titre du présent protocole, l'engagement de la Caisse des Dépôts et des Consignations s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **125 600 euros**, mentionnées dans le présent protocole et détaillées dans le tableau en ANNEXE 8, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

En attente de décisions relatives au co-financement de la Région et du Département.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

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

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

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

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

Signatures :

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de l'Hérault

Le Préfet de l'Hérault,
Pierre POUËSSEL

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Le Directeur Général,
Nicolas GRIVEL

Agence nationale de l'habitat Anah

La Directrice Générale,
Blanche GUILLEMOT

Caisse des Dépôts

Le Directeur Territorial,
Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD

L'AGGLO Béziers méditerranée

Le Président,
Frédéric LACAS

VILLE DE BÉZIERS

Le Maire,
Robert MENARD

Béziers méditerranée Habitat

Le Président,
Gérard ABELLA

viaterra

Le Directeur Général,
Thierry BOUCHER

Date[4] 24 FEV. 2017

4Apposée par le dernier signataire



ANNEXE 1 Plan de situation des QPV

ANNEXE 2.1 Plans de situation Devèze

ANNEXE 2.2 Plans de situation Centre-ville

ANNEXE 3.1 Description de la gouvernance et conduite de projet AGGLO

ANNEXE 3.2 Description de la gouvernance et conduite de projet Ville de Béziers

ANNEXE 3.3 Description de la gouvernance et conduite de projet OPH BMH

ANNEXE 3.4 Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet

ANNEXE 4.1 Synthèse des diagnostics et études déjà réalisées

ANNEXE 4.2 Synthèse du diagnostic du Contrat de ville

ANNEXE 4.3 Point de situation centre commercial M. Pagnol

ANNEXE 5.1 Présentation et plans de localisation des opérations

ANNEXE 5.2 Cahiers des charges étude pré-opérationnelles centre-ville

- Annexe 5.2.1 Étude pré-opérationnelle « St Jacques Gaveau Macé »
- Annexe 5.2.2 Étude pré- opérationnelle « Renouveau du Capnau »
- Annexe 5.2.3 Étude pré- opérationnelle « Quai Port Neuf »

ANNEXE 5.3 Pacification et mise en valeur des espaces publics en cœur de ville

ANNEXE 5.4 Pôle entrepreneurial, présentation de l'opération

ANNEXE 5.5 Extrait comité de pilotage Schéma de secteur Entrée ouest

ANNEXE 6 Carte dispositifs coercitifs sur l'habitat du Centre-ville 2002-2016

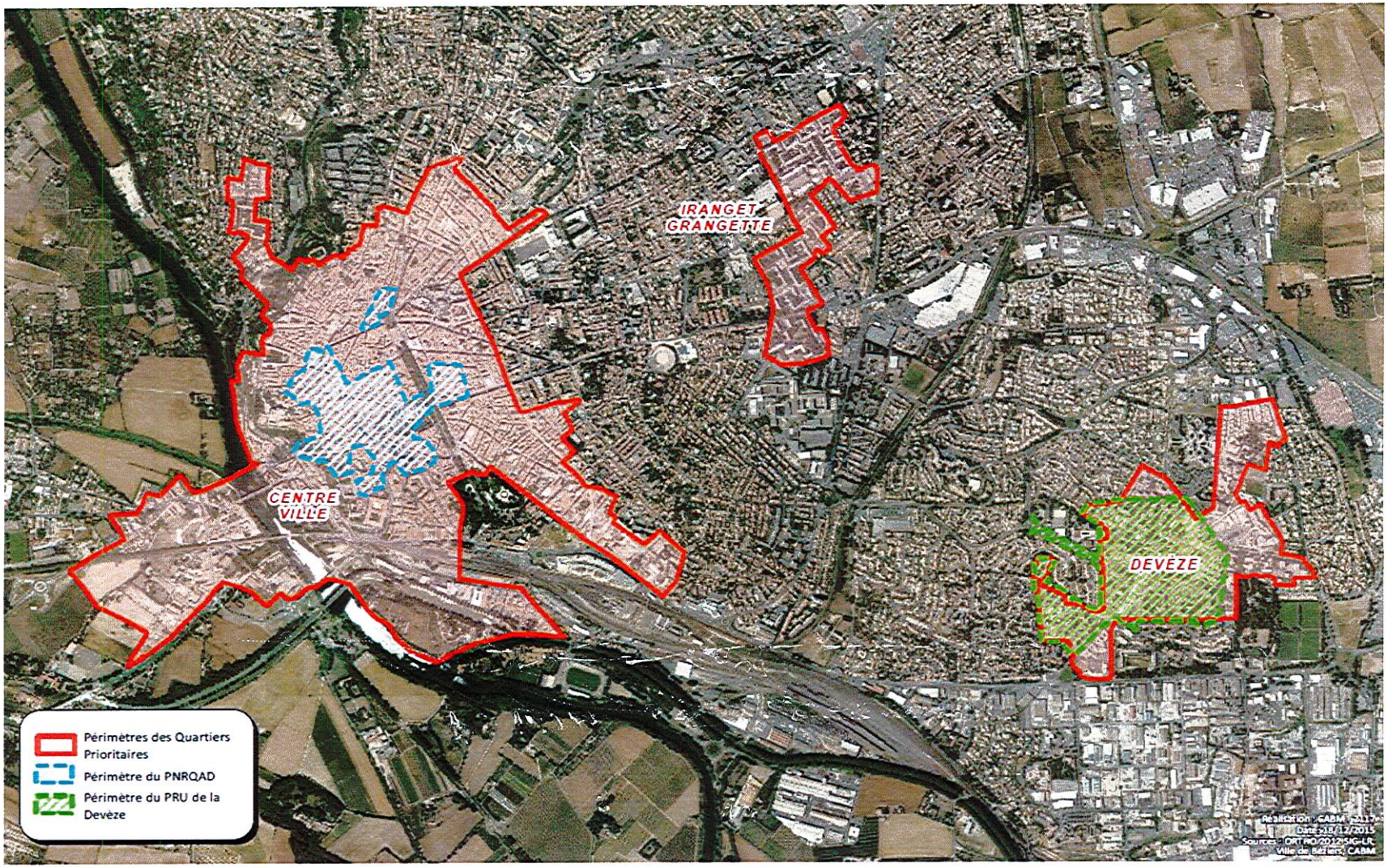
ANNEXE 7 Point d'avancement du volet copropriété de l'OPAH RU (Cœur Vivant)

- Annexe 7 bis Plan de situation des copropriétés repérées « en difficulté »

ANNEXE 8 Tableaux financiers relatif au protocole de préfiguration

ANNEXE 1

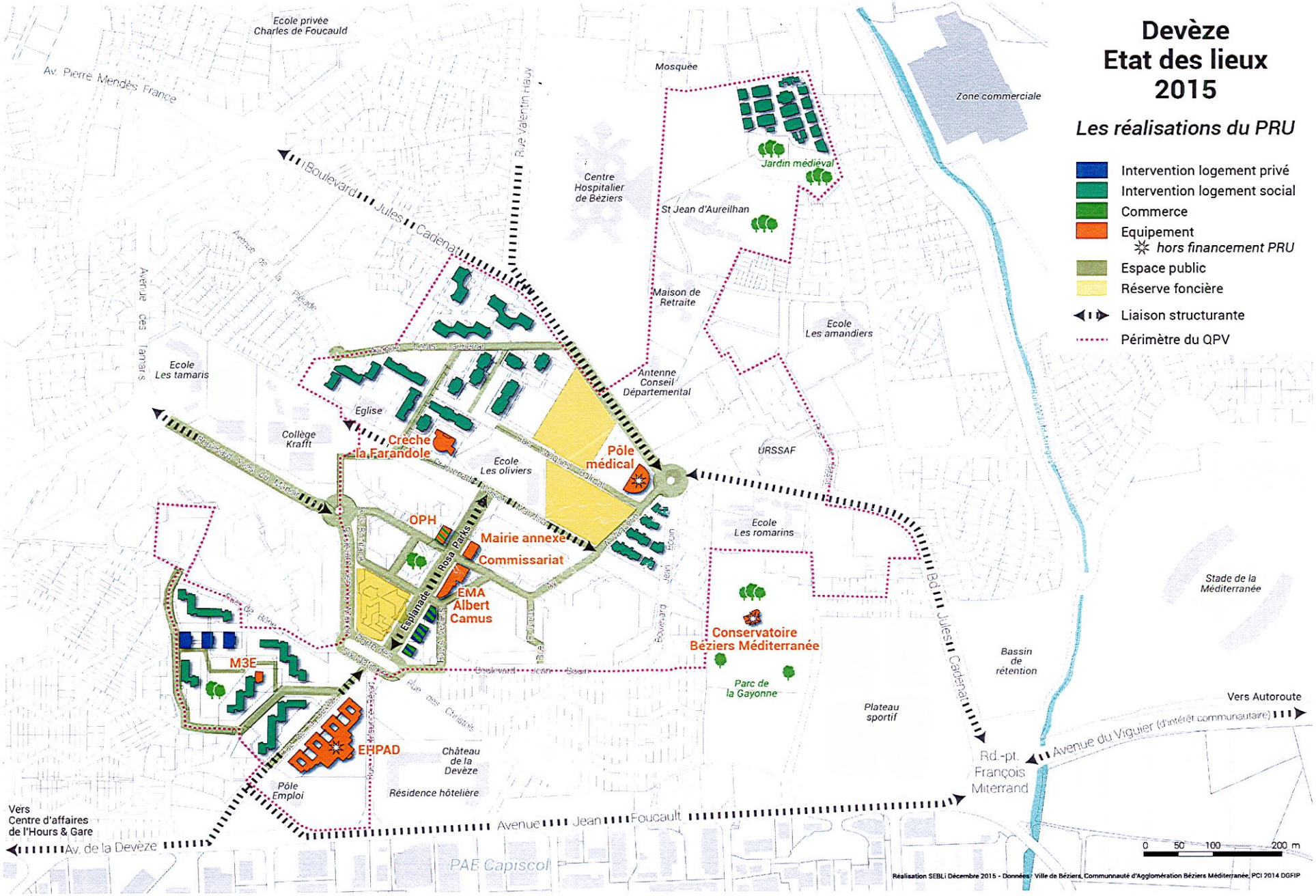
Plan de situation des Quartiers de la Politique de la Ville

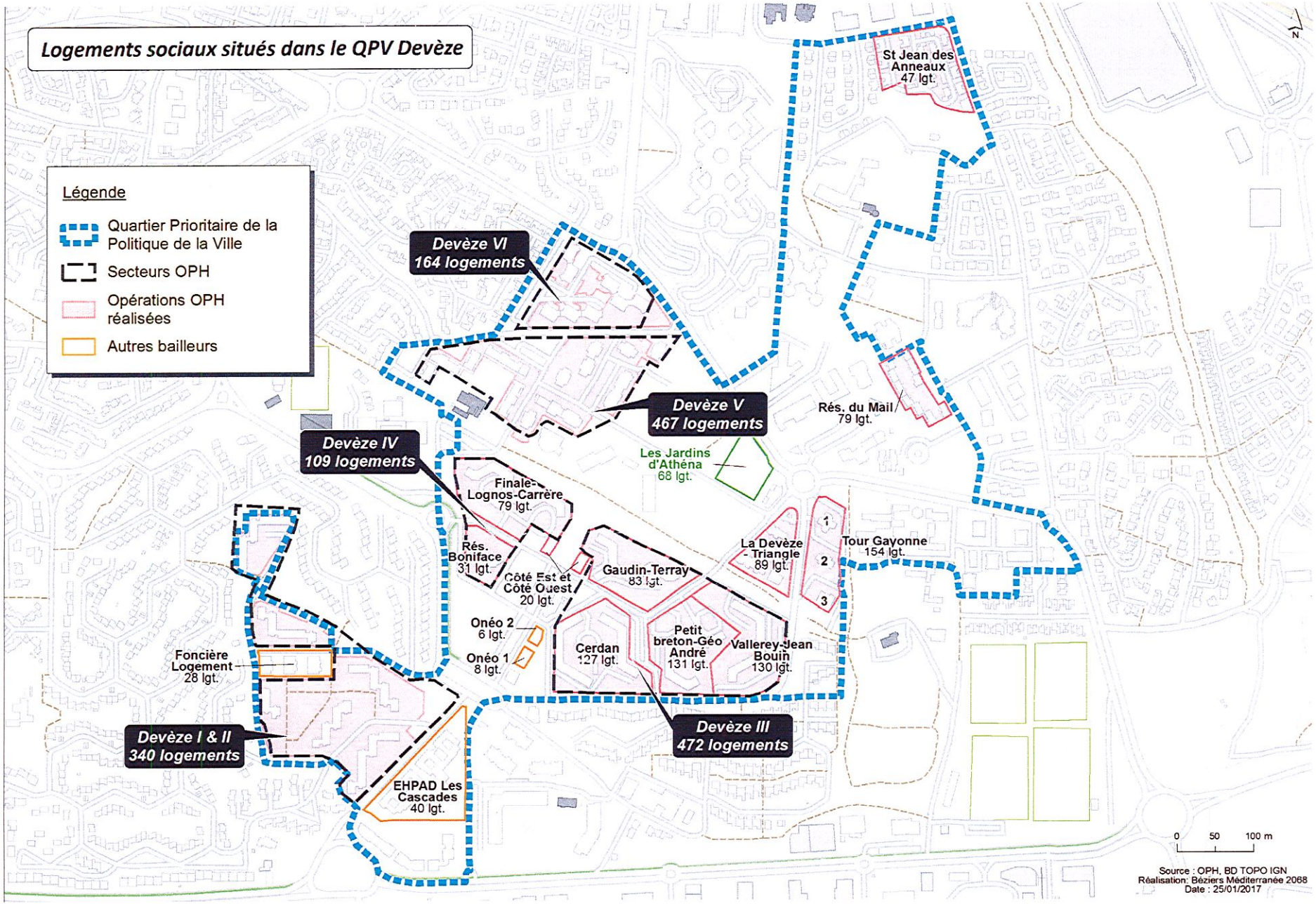


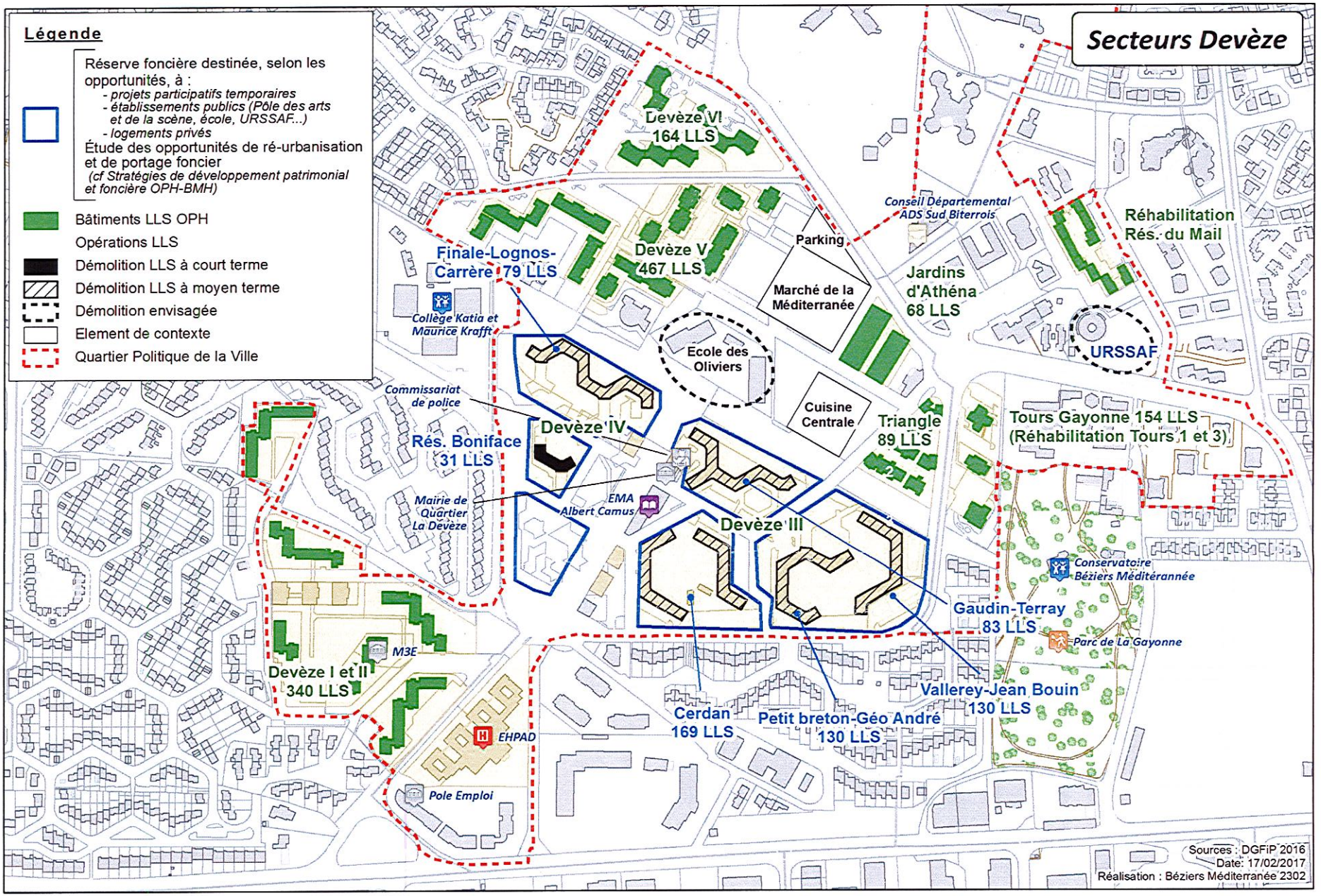
ANNEXE 2.1

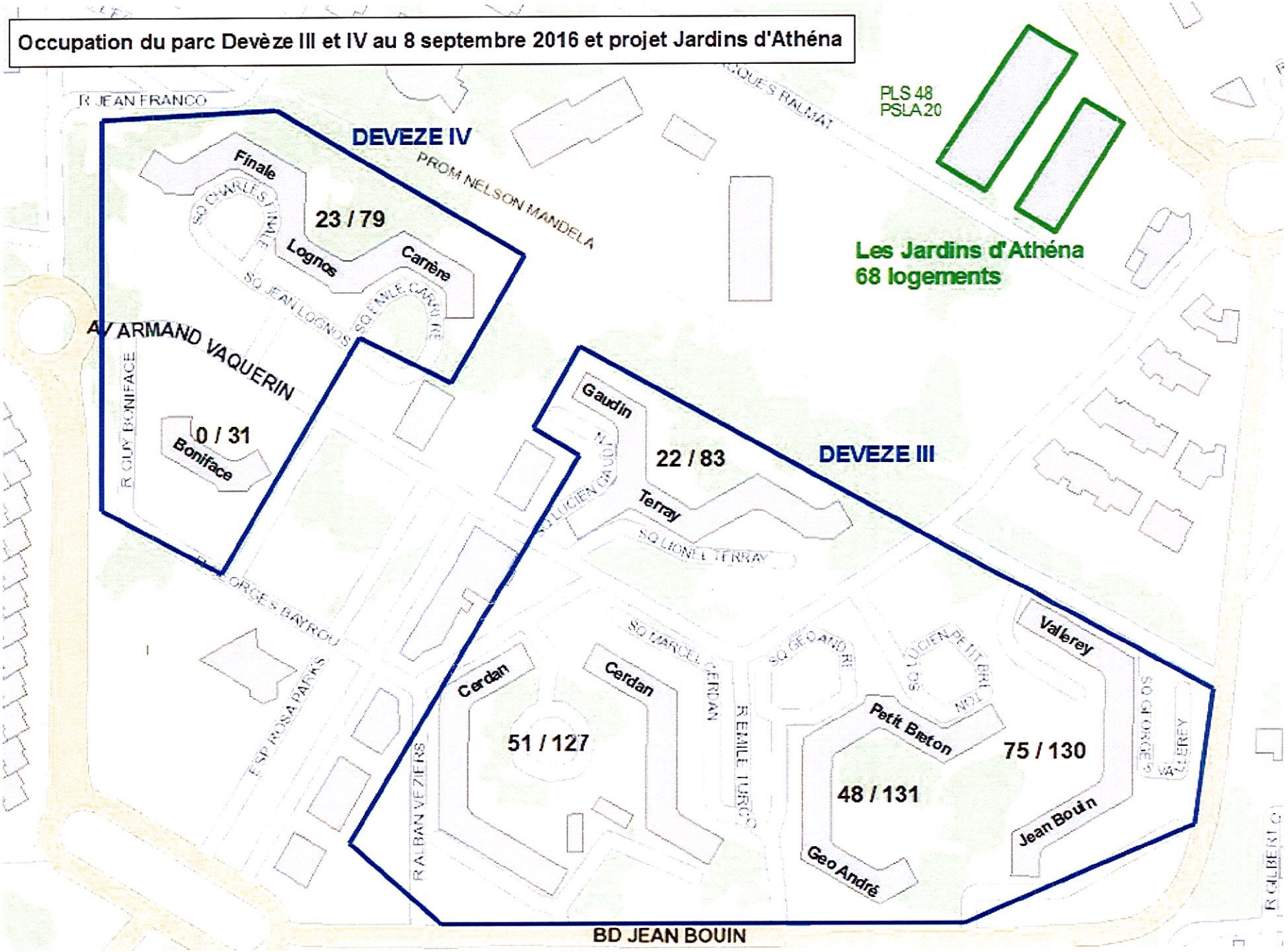
Plans de situation Devèze

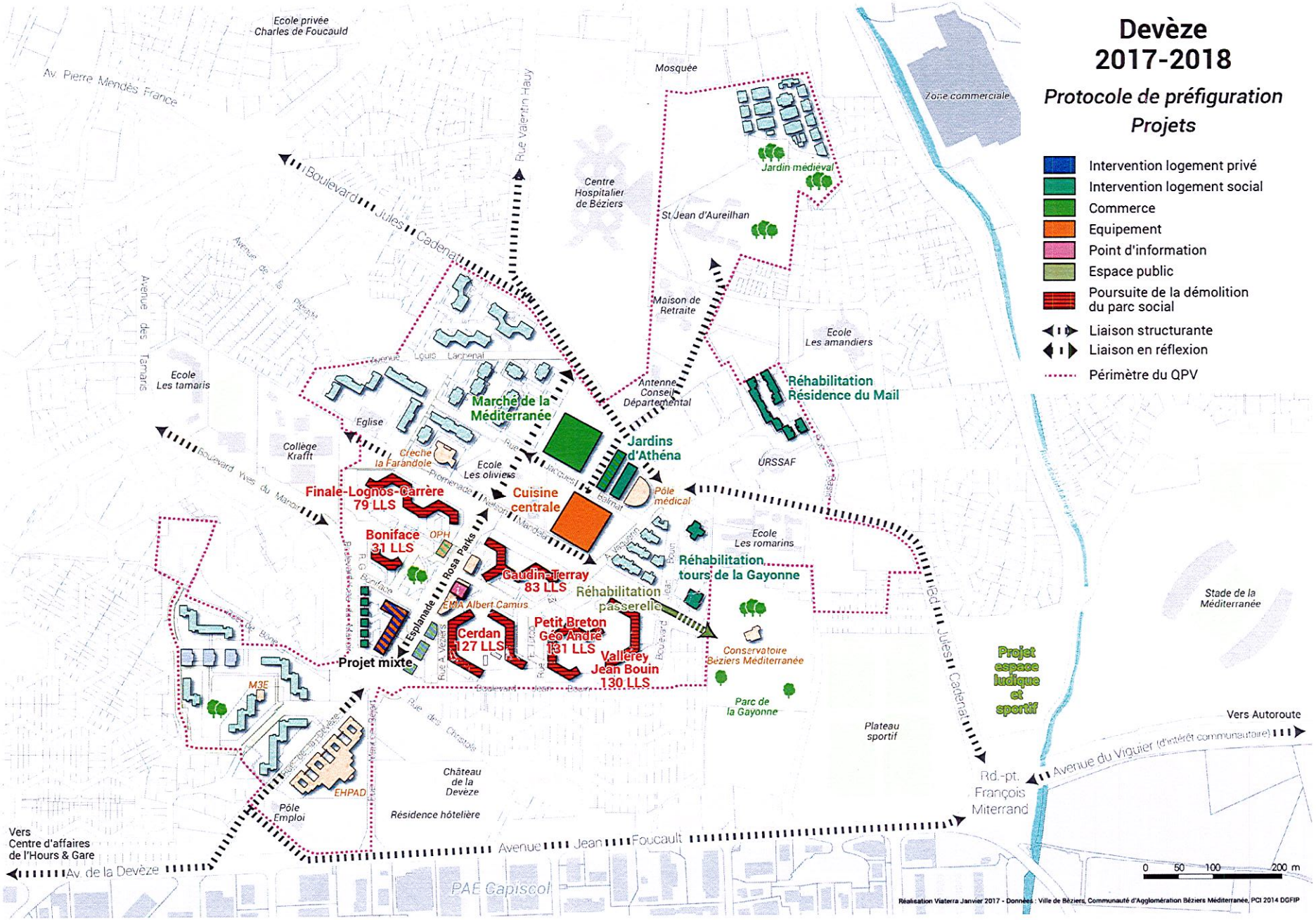
Plans du quartier Devèze faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU et présentant les premières orientations stratégiques


Devèze
Etat des lieux
2015
Les réalisations du PRU
Intervention logement privé
Intervention logement social
Commerce
Equipement
hors financement PRU
Espace public
Réserve foncière
Liaison structurante
Périmètre du QPV
Ecole privée Charles de Foucauld
Av. Pierre Mendès France
Boulevard Jules Cadenat
Rue Valentin Haüy
Mosquée
Zone commerciale
Jardin médiéval
Centre Hospitalier de Béziers
St Jean d'Aureilhan
Maison de Retraite
Ecole Les amandiers
Antenne Conseil Départemental
Avenue des Tamaris
Ecole Les tamaris
Eglise
Collège Krafft
Crèche la Farandole
Pôle médical
Ecole Les oliviers
URSSAF
OPH
Mairie annexe
Commissariat
Rosa Parks
Esplanade
EMA Albert Camus
Ecole Les romarins
Stade de la Méditerranée
Conservatoire Béziers Méditerranée
Parc de la Gayonne
Bassin de rétention
Plateau sportif
M3E
EHPAD
Château de la Devèze
Résidence hôtelière
Pôle Emploi
Vers Autoroute
Avenue du Viguier (d'intérêt communautaire)
Rd.-pt. François Miterrand
Vers Centre d'affaires de l'Hours & Gare
Av. de la Devèze
Avenue Jean Foucault
PAE Capiscol
0 50 100 200 m
Réalisation SEBLi Décembre 2015 - Données : Ville de Béziers, Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, PCI 2014 DGFIP


Logements sociaux situés dans le QPV Devèze
Légende
Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
Secteurs OPH
Opérations OPH réalisées
Autres bailleurs
Devèze VI
164 logements
Devèze V
467 logements
Devèze IV
109 logements
Devèze I & II
340 logements
Devèze III
472 logements
St Jean des Anneaux
47 lgt.
Rés. du Mail
79 lgt.
Les Jardins d'Athéna
68 lgt.
Finale-Lognos-Carrère
79 lgt.
Rés. Boniface
31 lgt.
Côté Est et Côté Ouest
20 lgt.
Gaudin-Terray
83 lgt.
La Devèze - Triangle
89 lgt.
Tour Gayonne
154 lgt.
Onéo 2
6 lgt.
Onéo 1
8 lgt.
Cerdan
127 lgt.
Petit breton-Géo André
131 lgt.
Vallerey-Jean Bouin
130 lgt.
Foncière Logement
28 lgt.
EHPAD Les Cascades
40 lgt.
0 50 100 m
Source : OPH, BD TOPO IGN
Réalisation: Béziers Méditerranée 2068
Date : 25/01/2017

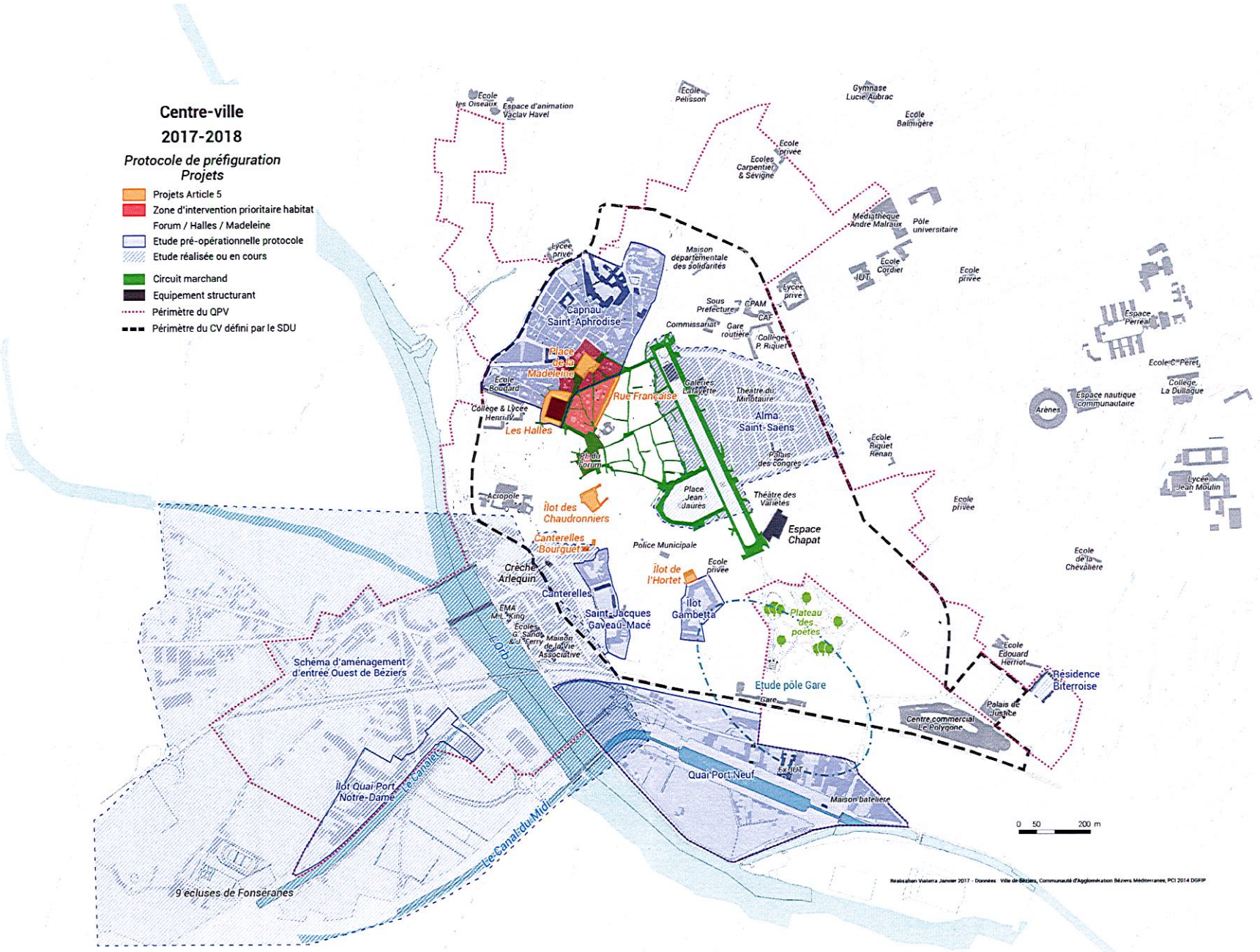

Secteurs Devèze
Légende
Réserve foncière destinée, selon les opportunités, à :
- projets participatifs temporaires
- établissements publics (Pôle des arts et de la scène, école, URSSAF...)
- logements privés
Étude des opportunités de ré-urbanisation et de portage foncier
(cf Stratégies de développement patrimonial et foncière OPH-BMH)
Bâtiments LLS OPH
Opérations LLS
Démolition LLS à court terme
Démolition LLS à moyen terme
Démolition envisagée
Element de contexte
Quartier Politique de la Ville
Devèze VI
164 LLS
Devèze V
467 LLS
Finale-Lognos-Carrère 79 LLS
Collège Katia et Maurice Krafft
Conseil Départemental ADS Sud Biterrois
Parking
Marché de la Méditerranée
Jardins d'Athéna
68 LLS
Réhabilitation Rés. du Mail
URSSAF
Ecole des Oliviers
Cuisine Centrale
Triangle
89 LLS
Tours Gayonne 154 LLS
(Réhabilitation Tours 1 et 3)
Commissariat de police
Devèze IV
Rés. Boniface
31 LLS
Mairie de Quartier La Devèze
EMA Albert Camus
Devèze III
Conservatoire Béziers Méditerranée
Gaudin-Terray
83 LLS
Parc de La Gayonne
M3E
Devèze I et II
340 LLS
Vallerey-Jean Bouin
130 LLS
Cerdan
169 LLS
Petit breton-Géo André
130 LLS
EHPAD
Pole Emploi
Sources : DGFiP 2016
Date: 17/02/2017
Réalisation : Béziers Méditerranée 2302


Occupation du parc Devèze III et IV au 8 septembre 2016 et projet Jardins d'Athéna
R JEAN FRANCO
DEVEZE IV
PROM NELSON MANDELA
Finale
SQ CHARLES FINALE
23 / 79
Lognos
Carrère
SQ JEAN LOGNOS
SQ EMILE CARRERE
AV ARMAND VAQUERIN
R GUY BONIFACE
0 / 31
Boniface
PLS 48
PSLA 20
Les Jardins d'Athéna
68 logements
Gaudin
22 / 83
DEVEZE III
SQ LUCIEN GAUDIN
Terray
SQ LIONEL TERRAY
ESP ROSA PARKS
SQ MARCEL CERDAN
SQ GEO ANDRE
SQ LUCIEN PETIT BRETON
Valerey
SQ GEORGES VALEREY
Cerdan
Cerdan
51 / 127
R EMILE TURCO
Petit Breton
75 / 130
48 / 131
Jean Bouin
Geo André
R ALBAN VEZIERS
BD JEAN BOUIN

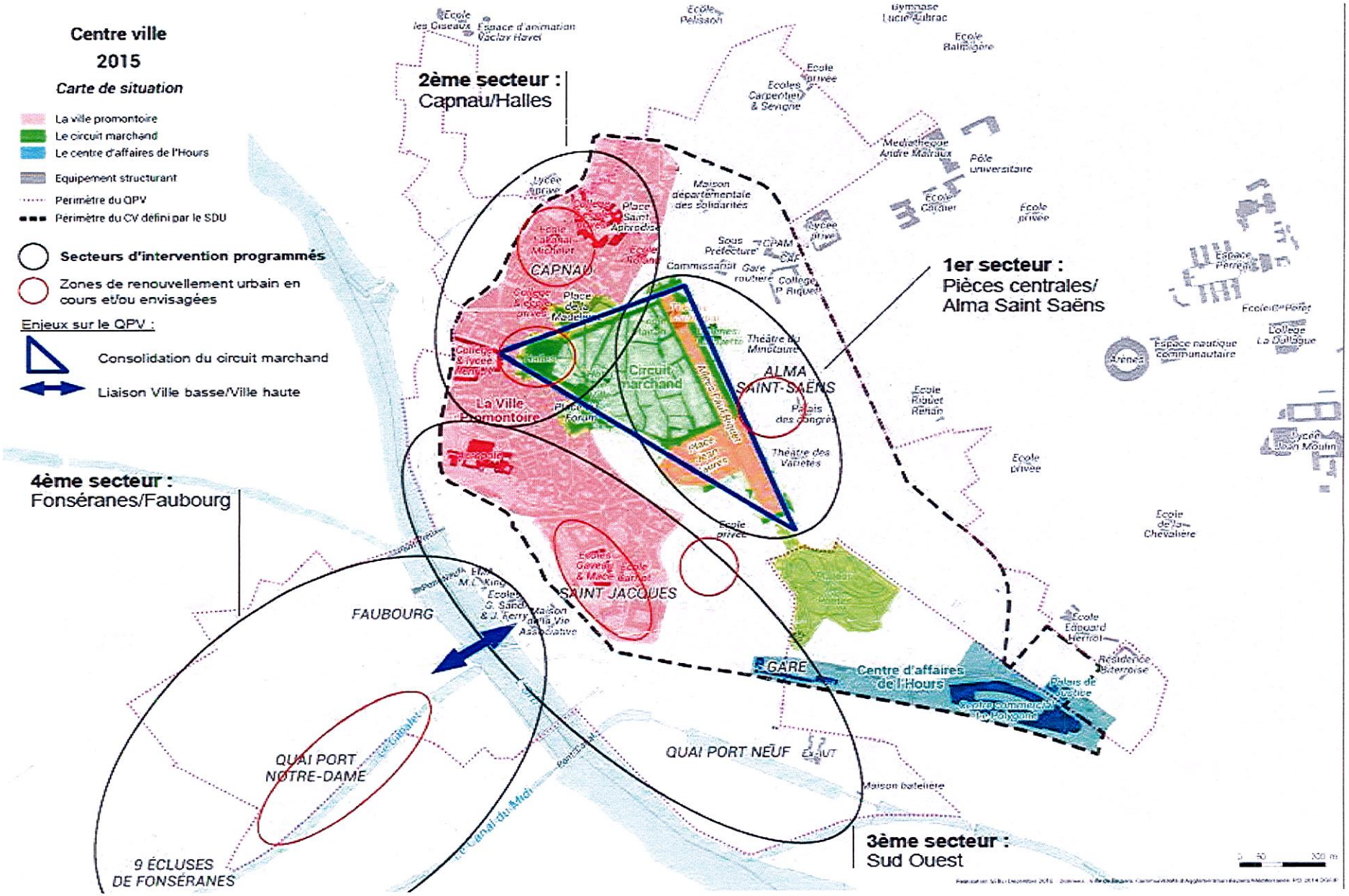

Devèze
2017-2018
Protocole de préfiguration
Projets
Intervention logement privé
Intervention logement social
Commerce
Equipement
Point d'information
Espace public
Poursuite de la démolition du parc social
Liaison structurante
Liaison en réflexion
Périmètre du QPV
Ecole privée Charles de Foucauld
Av. Pierre Mendès France
Boulevard Jules Cadenat
Rue Valentin Haüy
Mosquée
Zone commerciale
Jardin médiéval
Centre Hospitalier de Béziers
St Jean d'Aureilhan
Maison de Retraite
Ecole Les amandiers
Antenne Conseil Départemental
Réhabilitation Résidence du Mail
Ecole Les tamaris
Avenue des Tamaris
Marché de la Méditerranée
Eglise
Crèche la Farandole
Collège Krafft
Boulevard Yves du Manoir
Ecole Les oliviers
Jardins d'Athéna
Pôle médical
URSSAF
Finale-Lognos-Carrère 79 LLS
Cuisine centrale
Boniface 31 LLS
OPH
Rosa Parks
Gaudin-Terray 83 LLS
Réhabilitation passerelle
Ecole Les romarins
Réhabilitation tours de la Gayonne
EMA Albert Camus
Esplanade
Cerdan 127 LLS
Petit Breton Géo André 131 LLS
Vallerey Jean Bouin 130 LLS
Projet mixte
Conservatoire Béziers Méditerranée
Parc de la Gayonne
Stade de la Méditerranée
Projet espace ludique et sportif
Plateau sportif
M3E
EHPAD
Château de la Devèze
Résidence hôtelière
Pôle Emploi
Rd.-pt. François Miterrand
Vers Autoroute
Avenue du Viguier (d'intérêt communautaire)
Vers Centre d'affaires de l'Hours & Gare
Av. de la Devèze
Avenue Jean Foucault
PAE Capiscol
0 50 100 200 m
Réalisation Viaterra Janvier 2017 - Données : Ville de Béziers, Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, PCI 2014 DGFIP

ANNEXE 2.2
Plans de situation Centre-ville

Plans du quartier Centre-ville faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU et présentant les premières orientations stratégiques

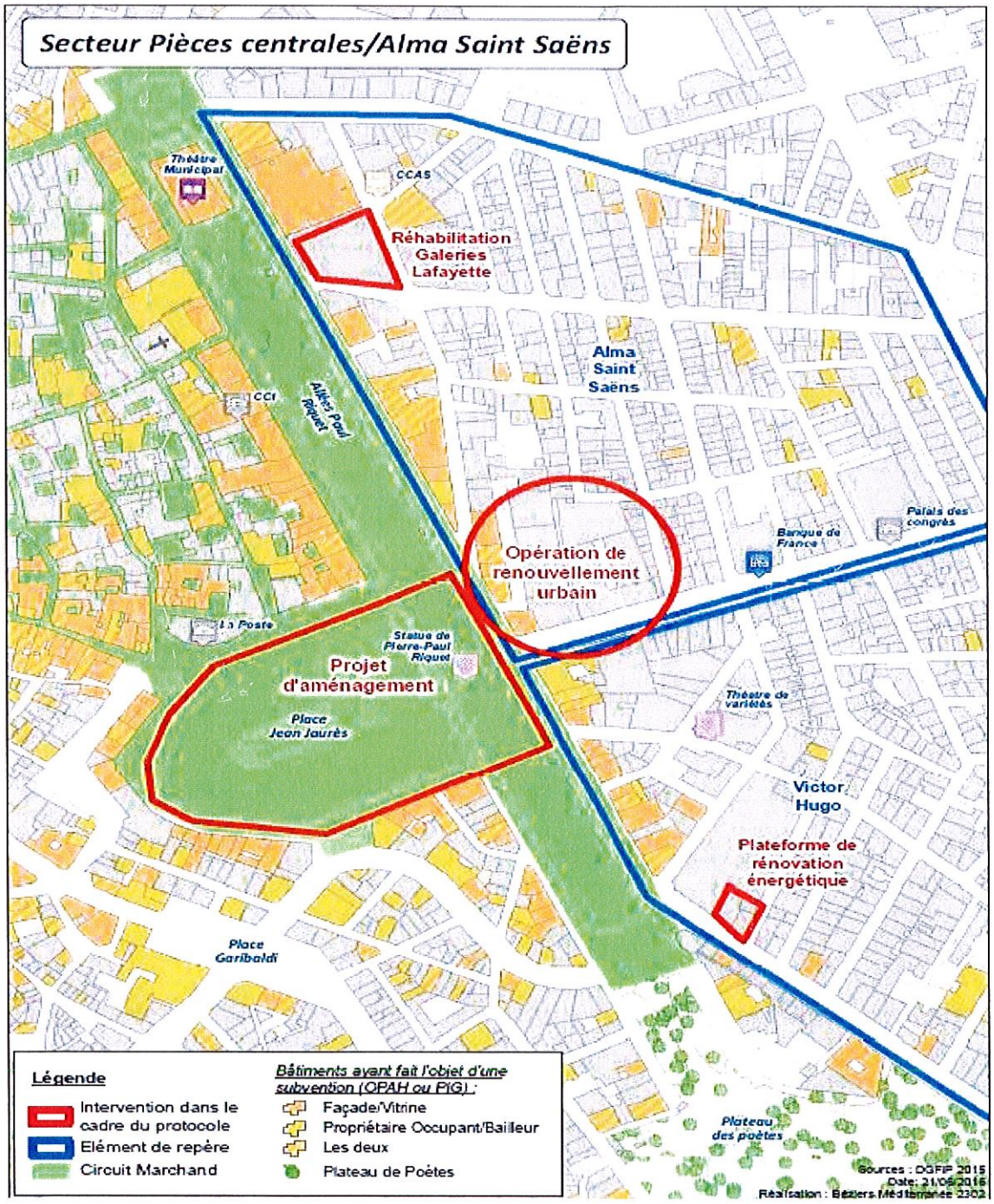

Centre-ville
2017-2018
Protocole de préfiguration
Projets
Projets Article 5
Zone d'intervention prioritaire habitat
Forum / Halles / Madeleine
Etude pré-opérationnelle protocole
Etude réalisée ou en cours
Circuit marchand
Equipement structurant
Périmètre du QPV
Périmètre du CV défini par le SDU
Capnau Saint-Aphrodise
Place de la Madeleine
Rue Française
Les Halles
Alma Saint-Saëns
Espace Chapat
Îlot des Chaudronniers
Canterelles Bourguet
Canterelles
Saint-Jacques Gaveau-Macé
Îlot Gambetta
Îlot de l'Hortet
Plateau des poètes
Etude pôle Gare
Schéma d'aménagement d'entrée Ouest de Béziers
Îlot Quai Port Notre-Dame
Quai Port Neuf
Le Canal du Midi
Le Canalet
9 écluses de Fonseranes
Résidence Biterroise
Centre commercial Le Polygone
Palais de Justice
Arènes
Espace nautique communautaire
Médiathèque André Malraux
Pôle universitaire
Maison départementale des solidarités
Sous Préfecture
CPAM
CAF
Commissariat
Gare routière
Théâtre du Minotaure
Théâtre des Variétés
Palais des congrès
Police Municipale
Crèche Arlequin
Maison de la Vie Associative
Maison batelière
0 50 200 m

Le QPV centre-ville découpé en 4 secteurs d'intervention prioritaire :



SECTEUR 1 : Pièces centrale / Alma St Saëns

Telles que définies dans le cadre du Schéma Directeur Urbain, ce secteur est composé de la Place Jean Jaurès et des Allées Paul Riquet. Le Plateau des poètes situé à son extrémité sud relie ce secteur vers la Gare SNCF ou le centre d'affaire de l'Hours en pleine expansion. Ce secteur englobe à l'Est, Alma St Saëns et Victor Hugo en tant que quartiers populaires paupérisés en proximité directe des Allées P. Riquet. La partie restante représente les deux tiers du circuit marchand de la ville. Positionné dans le pôle historique et commercial du centre ancien, cet espace public central est à la fois un lieu de rencontre des publics et de jonction entre les différents pôles d'attractivité de la ville. Il s'agira de le traiter tant en matière d'aménagement que de le faire vivre en travaillant sur son animation, sa dynamique commerciale et sa sécurisation.



Aménagement de la Place Jean Jaurès

Aujourd'hui et depuis de trop nombreuses années, la place Jean Jaurès concentre des conflits d'usages et son aménagement actuel ne permet pas une évolution positive. Suite aux différentes études déjà réalisées sur son devenir, il a été décidé de lancer un concours de maîtrise d'œuvre. Ainsi, la place Jean Jaurès, pièce principale du centre-ville (cf Schéma directeur Urbain), devra devenir un véritable équipement public qui permettra la diversification fonctionnelle de son usage, à la fois espace de proximité pour les habitants du centre-ville et d'attractivité pour le territoire biterrois. Ainsi, l'aménagement devra renforcer son rôle de vie sociale et d'échanges inter-générationnels dans un lieu de centralité de façon apaisée.

La Ville et la Communauté d'Agglomération ont permis de rénover son écrin en rendant obligatoire le ravalement des façades des immeubles périmétriques au site (taux de réalisation de 80 % à ce jour). L'aménagement de la place doit être réalisé maintenant car c'est un investissement public qui doit répondre aujourd'hui aux investissements privés qui ont été réalisés sur les façades périmétriques. Cette concordance dans le temps montrera la force des collectivités à intervenir alors même qu'elles demandent aux particuliers de faire un effort de réhabilitation de leur patrimoine.

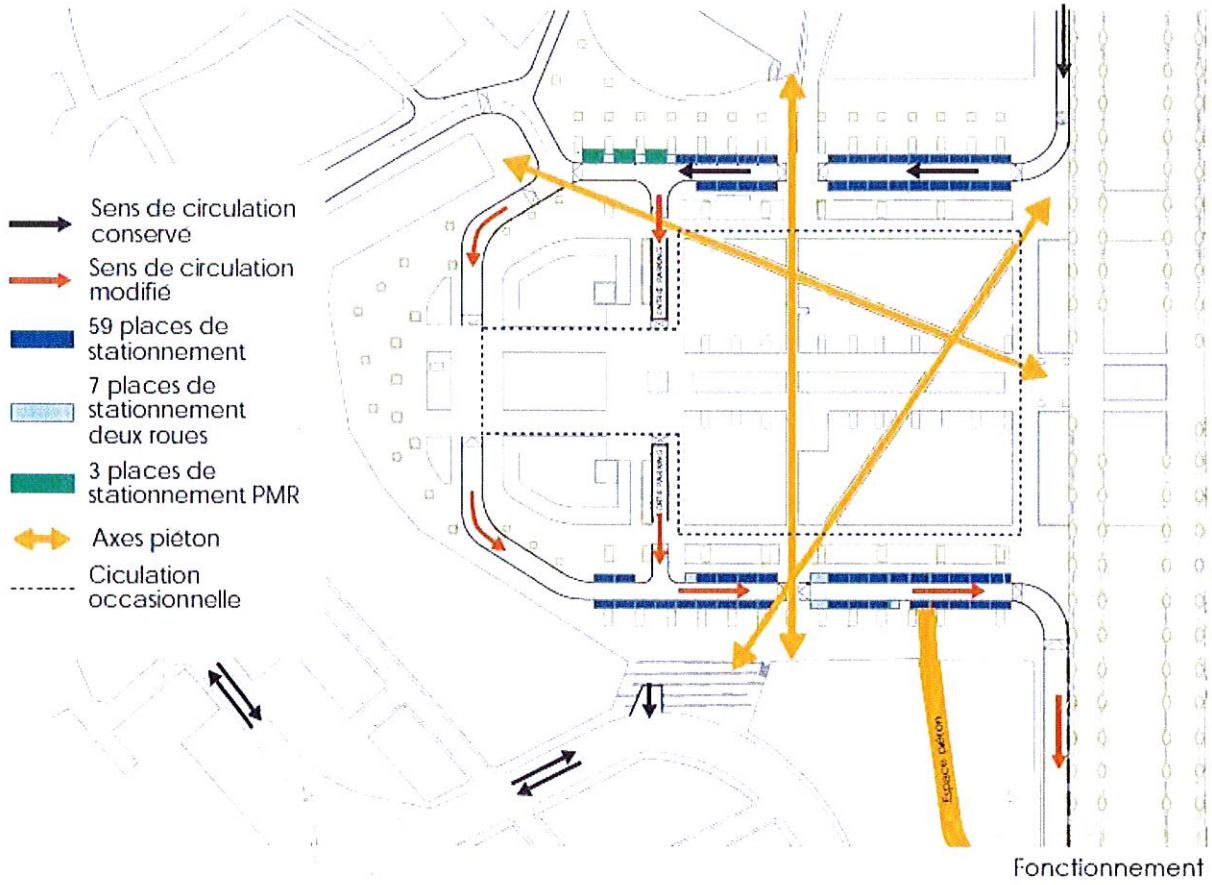


La composition de l'aménagement sera en cohérence avec l'armature urbaine existante, en secteur sauvegardé, et permettra une clarification et une hiérarchisation du séquençage des espaces avec la trame viaire actuelle. Elle devra tendre vers un espace plus aéré et lisible pour tous.
Les dimensions exceptionnelles de la Place Jean Jaurès en font un lieu de centralité qui, en complémentarité des allées Paul Riquet, doit disposer d'une identité forte. De plus, ce vaste espace doit pouvoir fonctionner au quotidien et redevenir un lieu de vie et de loisirs avec notamment la mise en place de kiosques commerciaux permettant d'accueillir écailler, marchand de glaces et autres activités de petite restauration, l'organisation de marchés, ou encore, la pratique sportive urbaine. Aussi, le projet devra s'attacher à mettre en scène cette aération urbaine par un aménagement paysager de qualité avec une recherche esthétique qui lui donnera son identité.

Ce lieu de centralité, accessible à tous, de mixité fonctionnelle devra être beau, lumineux et qualitatif, il sera réalisé dans le cadre d'un concours de maîtrise d'œuvre.

Conformément à l'avis du jury du concours de maîtrise d'œuvre, le conseil municipal de la Ville de Béziers a choisi le lauréat par délibération du 17 mai 2016. Il s'agit du groupement PENA PAYSAGES-Architecte Paysagiste Mandataire, INGEROP-BET, COBALT-Concepteur Lumière et DILUVIAL-Fontainier.

Dans leur mémoire technique il a été pris en compte l'ensemble des mobilités pour rendre plus accessible la place ainsi que les différentes problématiques d'usages.



Ci-après, quelques extraits du mémoire (en italique) dans lequel il a également été pris en compte les liens économiques sur ce site alors qu'il sont très faibles actuellement :

Un lieu animé et fonctionnel :

Ainsi, pour la place Jean Jaurès, nous avons d'abord pensé aux biterrois et biterroises qui allaient la pratiquer. Et nous sommes venus souvent voir quelles étaient leurs activités dans ce centre ville. Les marchés mais surtout ***le marché aux fleurs du vendredi*** *à l'ombre des platanes des allées Riquet, la grande fête foraine (quand nous sommes venus en décembre), les spectacles et gradins lors de la féria ... Comment rendre l'espace accueillant tous ces événements, compatible avec un paysage agréable pour un usage tranquille et quotidien.*
Le projet va donc consister à concilier des traitements permettant de rendre compatibles des usages qui paraissaient jadis inconciliables.

Faciliter les activités actuelles :

De part et d'autre du vaste espace central, ***nous avons disposé, sous les platanes et en rythme avec eux, des ombrières pouvant abriter les deux ou trois commerces actuels : l'écailler, et un petit marchand des quatre saisons (ou un petit fleuriste)****. Cette structure légère permet de mutualiser les mâts d'éclairage comme colonnes de support. Il suffi t alors d'installer une voile étanche sur les charpentes en bois pour créer un abri. Sous celui-ci, des éléments mobiles viennent se disposer en fonction des besoins du commerçant.*

Avec le temps, d'autres activités pérennes pourront venir s'installer sous ces auvents situés de part et d'autre de la place et cadrant celle-ci.
Au devant de cette série ordonnancée d'auvents/ombrières, une allée de 5 m de largeur permet au public de déambuler, mais aussi de disposer d'autres activités commerciales foraines.

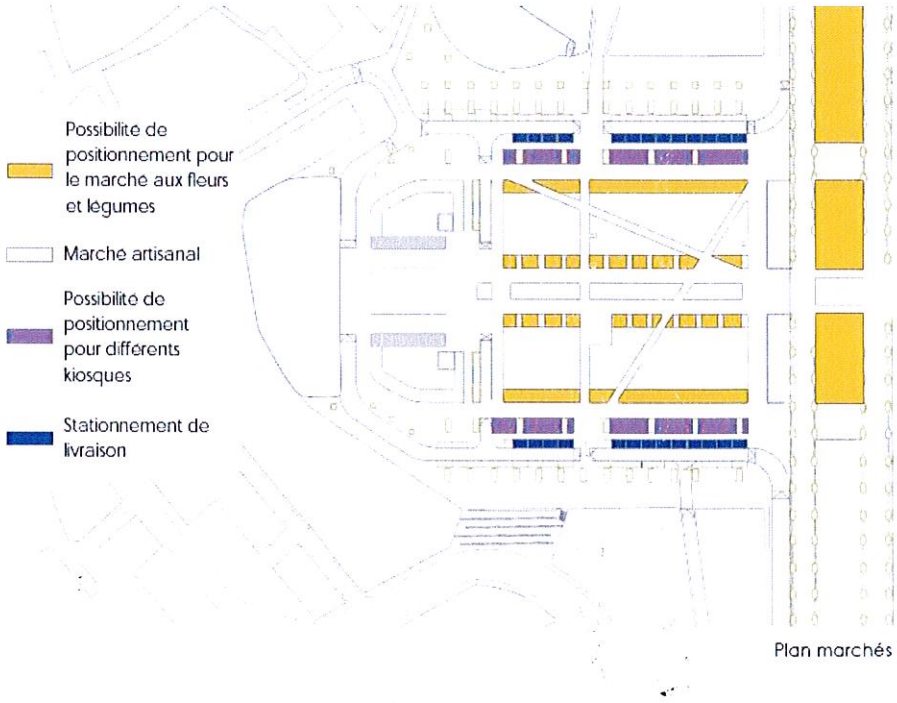
Le marché aux fleurs :

Le marché aux fleurs de Béziers est réputé dans la région.

Serait-il possible de l'étendre encore, de le développer ou de développer des activités proches, comme la présentation régulière de la production horticole régionale de pépinières méditerranéennes... (plusieurs pépinières renommées se trouvent dans la région).

Nous sommes ainsi venus mesurer les emplacements de l'actuel marché aux fleurs, et nous avons conclu qu'on pourrait le disposer en continuité avec celui des allées Riquet, et le retourner sur la place.
Quatre allées de 5 m de large peuvent créer des allées de circulation et les marchands pourraient se disposer sur des bandes de 4 m de large traitées en dallages à joints engazonnés pour disposer leur production et leurs étals.

Ainsi le linéaire de cet espace marché serait considérablement accru et susciterait une animation gaie et colorée de la place.



Plan marchés

UN LIEU PRESTIGIEUX, PIÈCE MAJEURE DE L'URBANISME BITERROIS

L'aménagement de la place doit être une façon de réintégrer et de redonner du sens à la composition exemplaire des TROIS PIECES urbaines que sont l'axe monumental et ordonnateur de RIQUET, les jardins pittoresques du PLATEAU, et le centre d'activités que peut être LA PLACE.
Celle-ci étant la première requalifiée, elle devrait pouvoir servir de guide des futurs traitements paysagers.
Chacune des pièces a une forme et une vocation, chacune offre une ambiance particulière, son paysage urbain spécifique, mais toutes trois doivent garder le lien sensible, affectif presque qui atteste d'un «air de famille». Ainsi, les traitements proposés ici devront pouvoir servir à d'autres espaces de Béziers.
C'est pourquoi nous montrons dans nos plans que la géométrie des sols de la place pourra se poursuivre sur les allées Riquet, les différents matériaux et éléments pourront se poursuivre dans les deux autres entités.



Afin d'accompagner ce futur aménagement, il a été mis en place en périmétrie de la place Jean Jaurès une intervention publique partenariale conséquente en matière d'habitat :

Depuis 2006, dans le cadre des dispositifs successifs de réhabilitation sur le centre-ville de Béziers de nombreux projets ont été financés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et la Communauté d'Agglomération :

- OPAH Cœur de ville 2002/2006,
- OPAH Cœur d'Agglo 2007/2012,
- OPAH Cœur Vivant en cours 2012/2017 (avec la contribution de la Ville de Béziers).

Depuis 2006, les financements de l'ANAH ont permis sur le secteur étudié :

- de réhabiliter 21 logements de propriétaires occupants pour un total de 195 063€,
- de produire 23 logements locatifs pour un total 435 158 €.

Parallèlement et sur ses fonds propres, l'Agglomération a aidé un grand nombre de propriétaires sur ce périmètre à travers l'ensemble des dispositifs :

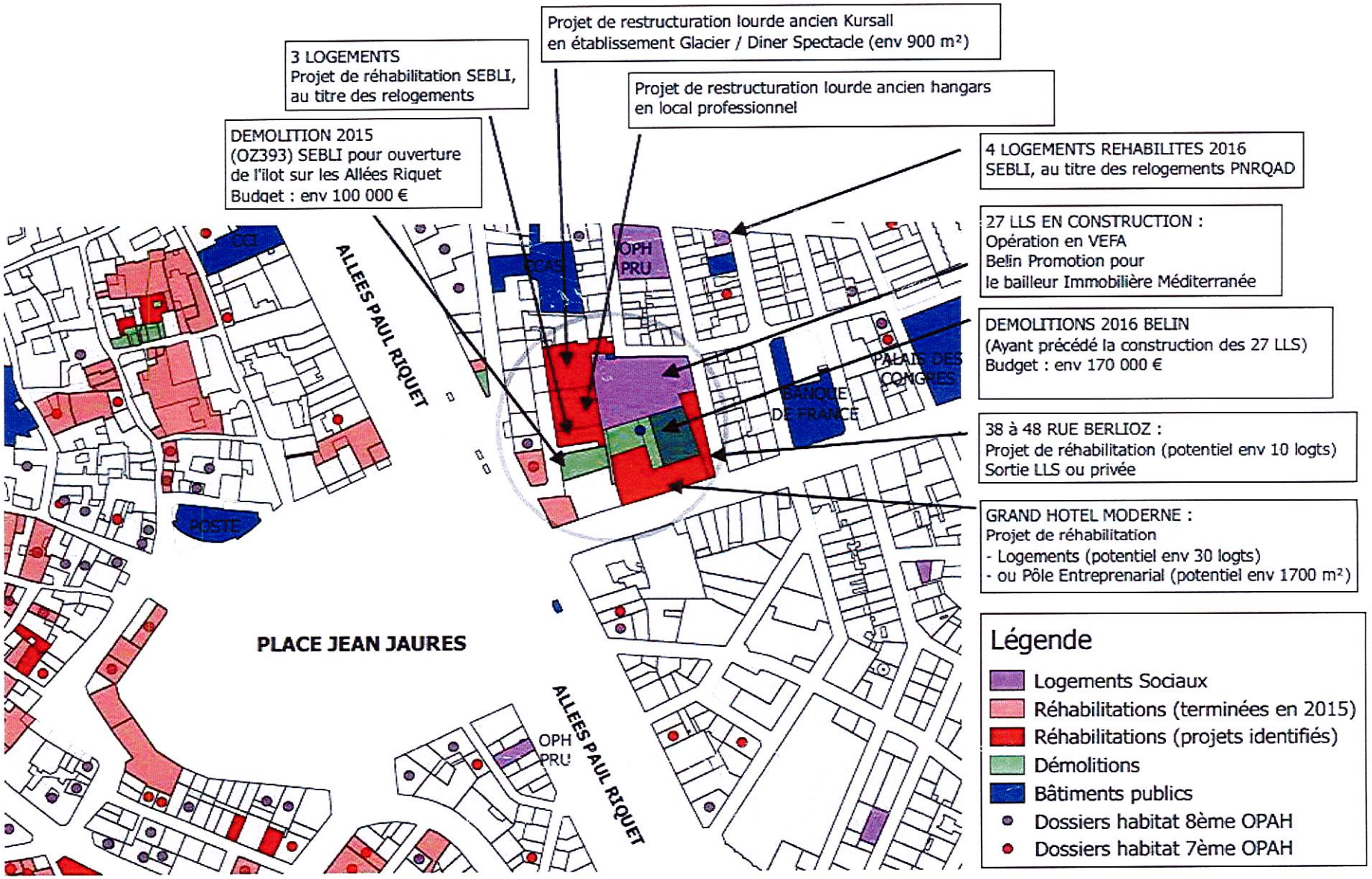
- OPAH Coeur de Ville : 200 054 € pour le ravalement de 21 façades et la rénovation de 5 vitrines ainsi que les aides complémentaires aux propriétaires,
- OPAH Coeur d'Agglo : 150 448 € pour le ravalement de 21 façades et les aides complémentaires aux propriétaires,
- OPAH Coeur Vivant : 496 387€ de l'Agglomération pour le ravalement de 51 façades et de 7 vitrines (participation complémentaire de 385 687€ de la Ville pour les façades) ainsi que des aides complémentaires aux propriétaires.

Soit un total d'interventions publiques sur ce secteur de 1 051 093 euros sur ces 10 dernières années.

Le renouvellement urbain en cours sur le secteur

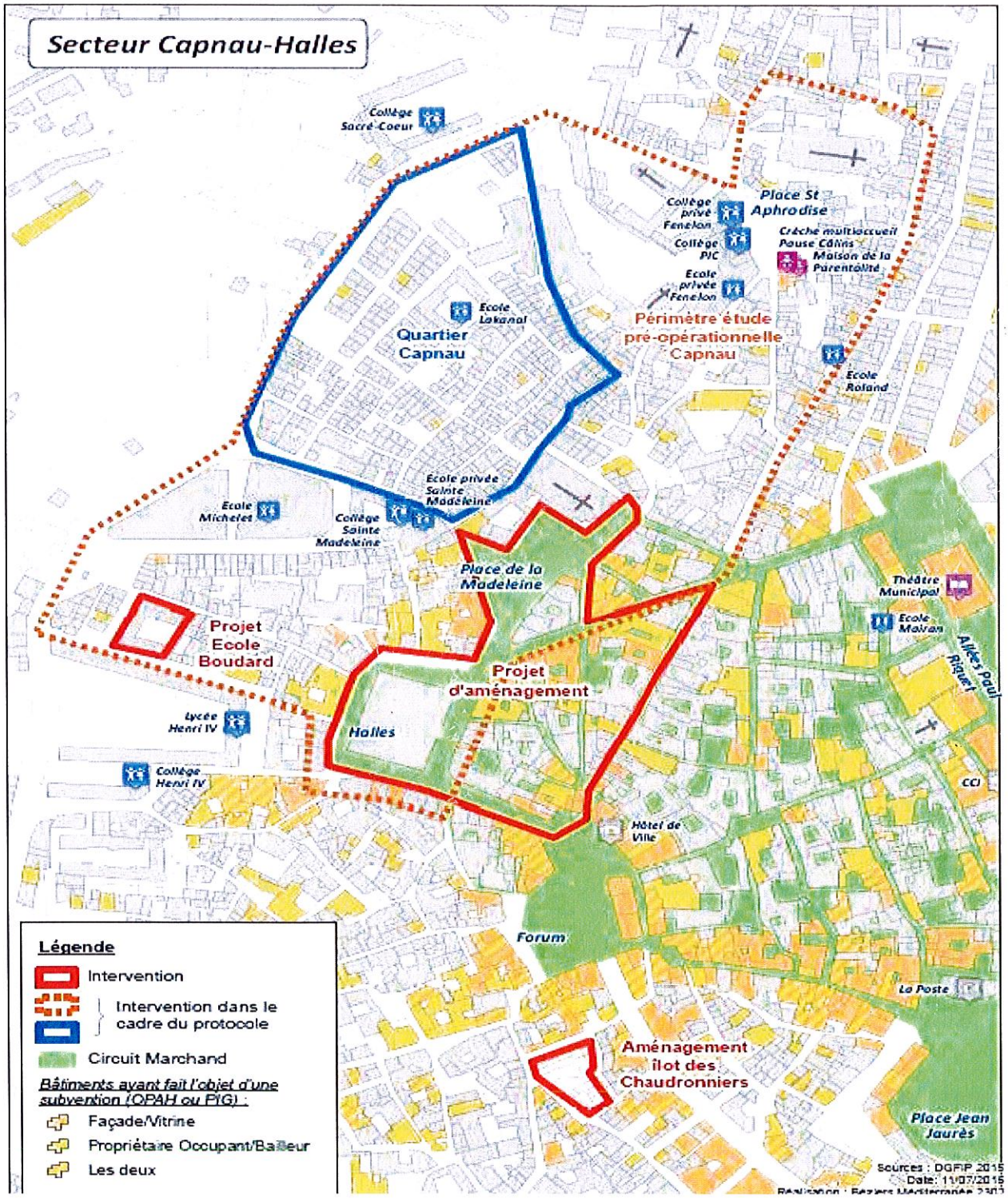
A l'est de la place Jean Jaurès la carte ci-après démontre également qu'une opération de renouvellement urbain est en cours de réalisation sur le secteur « Pièces centrales / Alma St Saëns » permettant d'intervenir en matière de logements et d'habitat.

ILOT ALMA SAINT SAENS
UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LES ALLEES PAUL RIQUET



SECTEUR 2 : Capnau / Halles

De Saint-Aphrodise au Forum, ce secteur représente la partie nord de la ville promontoire. Il accueille la partie restante du circuit marchand et les trois autres « piliers » patrimoniaux, populaires et inévitablement touristiques du cœur de ville marchand : Les Halles, Le Forum et la place de la Madeleine.



Le quartier du Capnau

A proximité se situe le quartier historique et populaire du Capnau et ses quelques 1 300 logements. Au-delà de l'intérêt que le quartier offre du point de vue de la structure urbaine et du patrimoine ainsi que de la mixité de sa population et de ses usages, il présente à l'intérieur de ses ruelles étroites un caractère typique et pittoresque de petites maisons inédit en cœur de ville.

Pourtant depuis quelques années, on assiste à un phénomène de découpage des maisons de ville en immeubles locatifs conduisant à une densification non maîtrisée, pouvant conduire à une dégradation des conditions de vie dans le quartier et un appauvrissement de la population.

L'intervention sur le secteur Capnau / Halles doit permettre :

- d'améliorer la qualité de vie des habitants,
- de retrouver une attractivité résidentielle pour accompagner les propriétaires occupants et en attirer de nouveau (notamment en répondant aux attentes contemporaines en matière de logement),
- d'offrir d'éventuels espaces publics de proximité favorisant le lien social et l'aération urbaine,
- de répondre aux problématiques actuelles de sobriété énergétique et de mobilité.

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle détermineront les meilleurs leviers et les priorités d'intervention.

L'étude pré-opérationnelle Capnau, qui s'étend sur l'ensemble « Capnau / Halles / Madeleine / St Aphrodise », apportera les éclairages nécessaires permettant de compléter le dispositif d'actions sur l'habitat par rapport à cette valorisation du cœur de ville. **(Cf page 18 du Protocole « La poursuite d'une politique volontariste »)**.

L'exemple du développement des commerces et de l'habitat autour de la Place du Forum montre que les différentes actions publiques qui ont été concentrées sur ce secteur, ont permis la redynamisation rapide du site (habitat, commerces, occupation du domaine public...) de façon perceptible et pérenne.
C'est pourquoi, la requalification du domaine public autour des Halles sera prise comme l'amorce d'actions plus importantes en matière d'habitat et de logement par les investisseurs, démontrant également aux propriétaires que l'action publique est cohérente et que l'action privée à également un rôle à jouer (si nécessaire sous contrainte) pour parfaire la requalification du centre-ville.

Le renouvellement urbain en cours sur le secteur

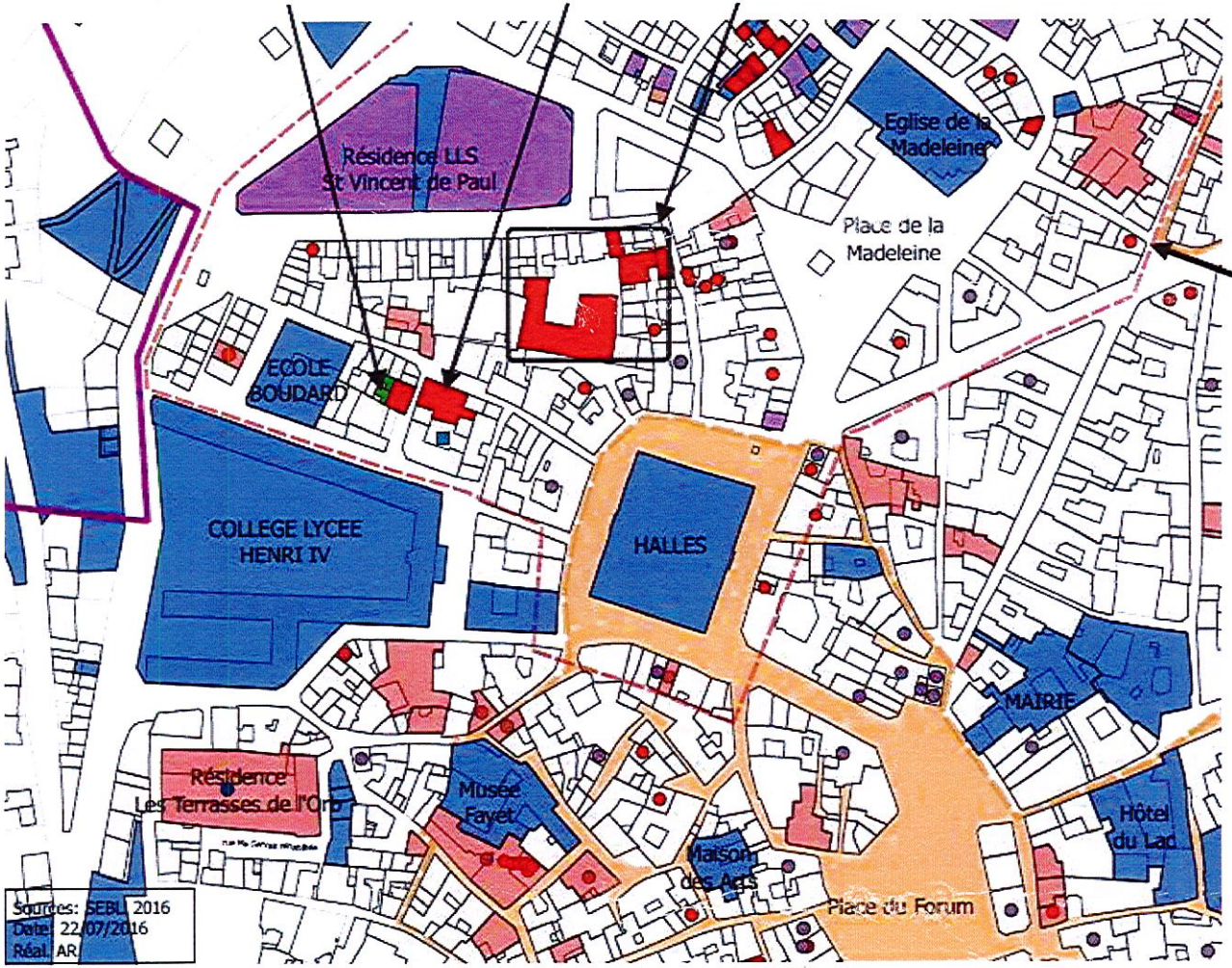
De nombreuses opérations sont en cours sur ce secteur. La carte suivante illustre la poursuite spatiale et temporelle des interventions : du Forum (soutien PNRQAD) vers le Capnau/Halles (inscription au NPNRU).

POURTOUR DES HALLES
Aperçu des opérations réalisées et à venir

4 & 6 rue jean Alicot :
Démolition immeubles dégradés puis reconstruction d'une maison de Ville
Budget : env 266 000 €.HT

13 rue de la Tour :
Projet de réhabilitation SEBLI,
Potentiel de 5 logements

Impasse St Ursule :
Projet de réconversion de
l'ancien foyer de jeune travailleurs de Montibel :
60 chambres meublées pour étudiants, travailleurs, jeunes couples
Budget : environ 1,5 million d'euros HT



PERIMETRE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE MADELEINE CAPNAU ST APHRODISE :

Dans le cadre du protocole de préfiguration,
l'étude doit permettre d'analyser
le fonctionnement du quartier
puis de définir les stratégies et les outils
d'interventions permettant sa rénovation
urbaine dans le cade de la convention NPNRU

Légende
- périmètre PNRQAD
- périmètre étude MADELEINE CAPNAU ST APHRODISE
- Logements Sociaux
- Réhabilitations (terminées en 2015)
- Réhabilitations (projets identifiés)
- Démolitions en cours ou à venir
- Bâtiments publics
- Dossiers habitat 8ème OPAH
- Dossiers habitat 7ème OPAH

Enfin, la valorisation de la zone de chalandise depuis les Allées Paul Riquet jusqu'au Halles via le circuit marchand est une véritable urgence pour la réhabilitation du commerce de proximité et la mise en valeur du patrimoine historique biterrois. (confirmée par l'étude Bérénice juin 2015)

Dans cet immense espace, moteur et lieux de rencontre de la vie citadine biterroise, est urgent d'agir contre la paupérisation et la dégradation immobilière. C'est tout le cadre de vie qui doit être retravaillé ou consolidé pour les habitants : la circulation piétonnière, l'offre commerciale, le patrimoine historique, l'animation et la tranquillité publique.

Réhabilitation de l'espace Boudard (création d'une école de 5 classes)

La Ville de Béziers souhaite garder la maîtrise du développement des besoins en ouverture de classes face à la constante augmentation des inscriptions scolaires notamment en centre-ville. La Ville envisage à terme le redéploiement de l'école Gaveau-Macé (3 maternelles + 12 élémentaires + 1 restaurant scolaire) afin de requalifier cet espace, situé sur la ville promontoire, (cf ci-aprés Secteur sud est) par une opération immobilière (ou mixte) de qualité.
Il s'avère opportun de réhabiliter l'ancienne école Boudard, située rue de la Tour en cœur de ville. Cette réhabilitation permettra la création de 5 classes et rendra compatible l'immeuble en Établissement Recevant du Public 5° catégorie type R.

En effet, depuis quelques années, les écoles du centre-ville ne peuvent pas accueillir la totalité des enfants de leurs secteurs. En 6 ans, chaque école a accueilli plus de 15 enfants par rapport aux années antérieures (près de 40 pour certaines).
Depuis 2 ans, en accord avec l'Inspection de l'Education Nationale, il est proposé à des enfants, ne pouvant être accueillis dans leurs écoles de secteur, des établissements hors de leurs périmètres scolaires. Cette situation a créé des mécontentements et des refus de scolarisation pour les plus petits. Il est précisé que dans les bâtiments du centre-ville, aucune extension possible des locaux existants pour créer des places supplémentaires n'est possible. Les écoles qui se trouvaient en périphérie et qui accueillaient des enfants en centre-ville sont elles-mêmes arrivées à saturation.
Le développement urbanistique et commercial de certains secteurs ne permet plus également de redéployer ces enfants. Les contraintes de transport et de déplacement ne permettent pas de rejoindre les trois écoles de la Devèze qui auraient encore de la marge pour accueillir des enfants.
Tous ces éléments ont conduit à envisager la mise en place d'un établissement scolaire de 5 classes sur l'Ecole BOUDARD afin de pouvoir redéployer les enfants du centre-ville en sureffectif.

SECTEUR 3 : Sud ouest

Ce secteur s'étend du Quai Port Neuf à l'Acropole et comprend la partie sud de la ville promontoire. Elle représente un secteur clé et particulièrement complexe pour la ville, à la charnière de la ville haute et de la ville basse. Les enjeux de mobilité et touristiques y sont prégnant. En matière d'habitat le quartier St Jacques, la résidence Gambetta à proximité de la Gare et le Quai Port neuf en entrée de ville représenteront des secteurs prioritaires dont il s'agira de mieux préciser les contours.

La position stratégique sur un éperon rocheux à 70 mètres au-dessus du niveau de l'Orb qui a constitué anciennement la meilleure défense de Béziers, nécessite aujourd'hui un réaménagement afin de créer des liens contemporains entre le bas et le haut de la ville.

Focus : opération sur l'Acropole

La Ville de Béziers est propriétaire de l'ancienne prison située au pied de la cathédrale Saint Nazaire ainsi que des locaux du palais des Évêques, qui sera libérés par le ministère de la Justice mi juillet 2016. Ces deux édifices doivent contribuer à l'image de marque de la cité et à son rayonnement culturel et touristique. C'est la raison pour laquelle une procédure d'appel à projets a été lancée.
Les principaux objectifs définis dans le cahier des charges de cet appel à projets sont les suivants :

- reconversion complète et maîtrisée des deux édifices et de leur environnement,
- mise en valeur de la qualité patrimoniale des lieux,
- création d'un lieu de référence de la vie biterroise en profitant de la notoriété et de l'impact visuel et culturel du site,
- ouverture du site aux biterrois ainsi qu'au public pour permettre une appropriation des lieux par ceux-ci,
- prise en compte des contraintes architecturales liées aux monuments historiques et au secteur sauvegardé,
- prise en compte des contraintes liées aux espaces publics et patrimoniaux connexes.

Le programme immobilier prévisionnel retenu :

A l'issue de cette procédure d'appel à projets, la proposition portée par LES VILLAGES D'OR a été retenue. Elle propose un projet global de reconversion du site à travers le projet suivant :

L'ancienne prison

Reconversion de l'ancienne maison d'arrêt en complexe hôtelier comportant :

- un hôtel de charme atypique : plus de 627 m2 de salon, lieux de vente et dégustation de vins régionaux, lieux de réunion, de rencontre et de convivialité accessible à tous, lieu d'apprentissage à la culture du vin, école du vin, 26 chambres et 8 suites de type monacal et zen.
- un spa de vinothérapie : 4 cabines de soins – hammam – sauna – piscines – solarium.
- une brasserie, avec vue panoramique sur Béziers, de 200 couverts et 200 en terrasse accessible à tous ouverte de 7 h à 1 h du matin, sept jours sur sept.
- un restaurant gastronomique de 50 couverts et 50 en terrasse.

Le Palais des Évêques

Reconversion du Palais des Évêques, y compris l'aile Champeau, en résidence services luxueuse :
Il deviendra une résidence luxueuse avec services en liaison avec les restaurants, le spa de l'ancienne maison d'arrêt et les commerces de proximité, il comportera :

- 46 appartements et suites d'une surface totale de 2838 m2,
- une conciergerie avec voiturier,

- 462m2 de salon réception ouverts sur le jardin à la française destiné à ouvrir la résidence sur des dégustations de produits du terroir et les services proposés par les commerçants du centre ville.
- une cour d'honneur orientée vers le centre ville,
- un espace réservé à la ville en liaison avec le cloître,
- la cour d'honneur, le sous-sol premier rempart de l'évêché, les salons réception sont ouverts en permanence au public.

Le Musée d'Art sacré

Le musée d'Art Sacré se développera autour du cloître de la cathédrale Saint Nazaire, sur une superficie de 1 147 m2, et permettra de regrouper les collections d'Art Sacré de la Ville de Béziers dans un lieu adapté et sécurisé. Il comportera les espaces suivants :

- le cloître : collection lapidaire
- le sous-sol du cloître : collections de toiles et de sculptures
- le Palais Épiscopal : salle du trésor, salle d'exposition temporaire, boutique, bureau et sanitaires

Intégration du projet dans son tissu environnant

Dans le cadre du projet, seront réalisés les interventions suivantes :

- création d'une percée visuelle depuis la Place des Albigeois permettant de créer un accès direct du parvis de la cathédrale vers le jardin bas des évêques et le chemin des remparts,
- revalorisation de l'accès au cloître qui devient un espace culturel majeur de la Ville et qui fait partie intégrante du projet de musée d'Art Sacré.

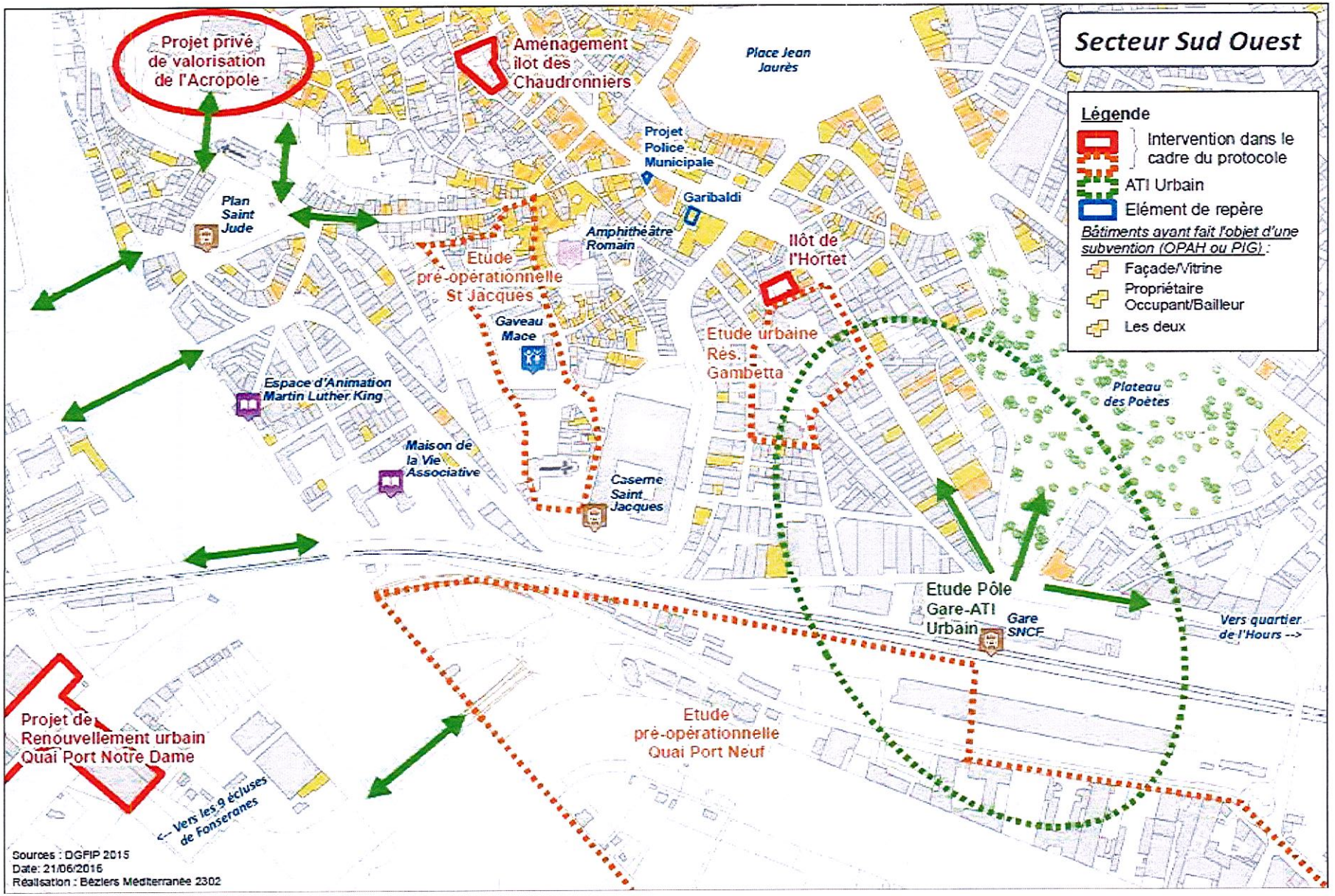
Le Schéma Directeur Urbain, le Schéma de Secteur Entrée Ouest, l'étude de Valorisation de l'Acropole, et en premier lieu, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) mettent largement l'accent sur la nécessité d'améliorer les connexions entre la ville haute (l'Acropole, les remparts, le quartier Saint Jacques) et la ville basse (les Neuf Écluses, le Faubourg, Canterelles, le Quai Port Neuf, l'Orb, le Canal du Midi).
C'est l'ensemble des liens Fonséranes – Centre-ville qui seront interrogés.
Il est question de répondre aux différents usagers : Habitants / touristes / usagers du centre-ville / citadins.

Par ailleurs, le secteur de la gare SNCF représente une centralité incontournable, à la jonction entre le secteur ouest, le cœur de ville et le quartier en expansion de l'Hours.

Une étude spécifique devrait être menée par l'Agglomération en lien avec la Ville de Béziers, la SNCF, la Région, le Département et l'État (DDTM et DREAL). Elle devra permettre d'envisager l'ensemble des liaisons au regard du devenir de la gare et de son environnement urbain.

Par ailleurs, la résidence sociale Gambetta appartenant à l'OPH BMH concentre actuellement 215 logements locatifs sociaux. Au moment d'envisager la requalification de ces logements, les porteurs de projet ont souhaité la mise en place d'une étude permettant d'envisager la faisabilité d'une dédensification de la Résidence afin de participer à l'amélioration urbaine et sociale du secteur (à moyen et long terme).

En effet, au vu de sa localisation (à proximité de la gare ferroviaire), des projets d'habitat, d'aménagement et d'équipement en cours (îlot de l'Hortet et implantation du poste de police municipale) et compte tenu du contexte social environnant, les porteurs de projet ont souhaité que soit étudiée la faisabilité d'adapter l'habitat à la densité du quartier d'autant que tout le secteur s'inscrit dans une perspective plus large de renouvellement urbain à l'Ouest, au Nord (centre-ville) et au Sud.


Secteur Sud Ouest
Légende
Intervention dans le cadre du protocole
ATI Urbain
Elément de repère
Bâtiments avant fait l'objet d'une subvention (OPAH ou PIG) :
Façade/Vitrine
Propriétaire Occupant/Bailleur
Les deux
Projet privé de valorisation de l'Acropole
Aménagement ilot des Chaudronniers
Place Jean Jaurès
Projet Police Municipale
Garibaldi
Plan Saint Jude
Amphithéâtre Romain
Etude pré-opérationnelle St Jacques
Ilôt de l'Hortet
Gaveau Mace
Etude urbaine Rés. Gambetta
Espace d'Animation Martin Luther King
Plateau des Poètes
Maison de la Vie Associative
Caserne Saint Jacques
Etude Pôle Gare-ATI Urbain
Gare SNCF
Vers quartier de l'Hours -->
Projet de Renouvellement urbain Quai Port Notre Dame
Etude pré-opérationnelle Quai Port Neuf
<-- Vers les 9 écluses de Fonseranes
Sources : DGFIP 2015
Date: 21/06/2016
Réalisation : Béziers Méditerranée 2302

SECTEUR 4 : Fonséranes / Faubourg

Ce dernier secteur en devenir accueille actuellement d'importants travaux de réhabilitation du site des 9 écluses de Fonséranes. En prenant en compte la complexité des interventions en secteur à la fois inondable et sauvegardé, les porteurs de projet travaillent sur de nombreux enjeux.

Il s'agit dans un premier temps de permettre de valoriser Fonséranes et de favoriser les liaisons en ce site et le cœur de ville. A plus long terme, permettre au Faubourg de retrouver un vie de quartier apaisée et penser l'aménagement du Quai Port notre Dame.

L'étude du schéma d'aménagement du secteur ouest, menée par le groupement SEBLi / Arcadi / BEI pour le compte de la Communauté d'Agglomération, propose d'ores et déjà des nombreuses perspectives de travail. Autour de l'aménagement des sites et de la requalification de l'îlot Quai Port Nôtre Dame, c'est en termes de connexions urbaines que l'expansion du territoire à l'ouest se jouera.

Deux études pré-opérationnelles sont proposées dans le cadre du présent protocole afin d'optimiser l'articulation de ce secteur avec le cœur de ville du QPV : la liaison Fonséranes / Centre-ville et l'aménagement de la desserte viaire. Différents liens seront étudiés pour permettre de re-connecter la ville haute à la ville basse et inversement. Pour ce faire, deux liens maillés modes doux devront être développés :

- Lien Faubourg <-> Acropole par le Pont Vieux et le Plan Saint-Jude :

A travers la proposition de création d'une nouvelle ligne de Bus à Bon Niveau de Service (BBNS), l'enjeu est de mieux articuler à l'avenir déplacements et urbanisme, deux composantes indissociables pour assurer la cohérence entre l'offre de transport et le maillage des zones d'habitat du Faubourg avec les équipements structurants ou économiques du territoire. Cette ligne structurante permet de repenser la requalification de l'habitat et des espaces publics en synergie pour une lisibilité maximisées des actions publiques.

- Lien Canal, Quai Port Neuf <-> Plan Saint-Jacques :

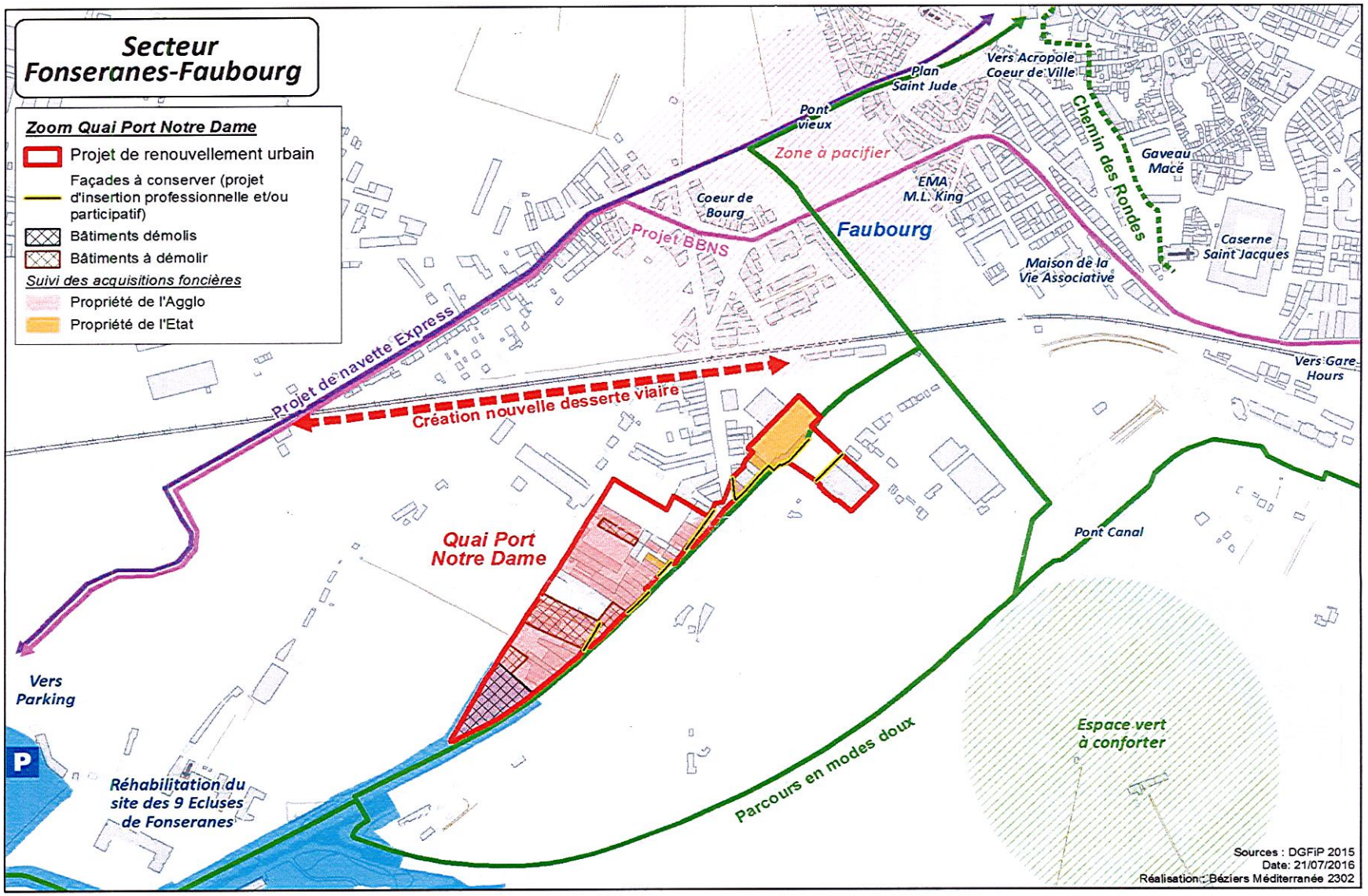
Via des modes de liaison originaux et attractifs (ex : fluvial, aérien, mécanique). Ce lien répond au double enjeux :

- d'une mobilité solidaire inclusive permettant aux habitants de l'acropole de profiter des aspects ludiques et loisirs que peuvent offrir le Canal et l'Orb,
- d'une mobilité inédite capable de faire du Canal du Midi une porte d'entrée touristique structurante vers l'Acropole (incluant les 9 Écluses et le Port Neuf).

Recréer le « **chemin des Rondes** » représente également un enjeu fort pour le développement de l'activité du cœur de Ville. Dans la continuité de la liaison à travailler entre le Quai Port Neuf et Saint-Jacques, ce parcours démarre le long des îlots Saint-Jacques et Gaveau-Macé. Il longe ensuite les remparts de la ville jusqu'à l'Acropole. Ce chemin offre une vue dominante imprenable sur le Sud et l'Ouest de la ville. A hauteur de la rue de la Tible, se trouve le début d'un escalier qui donnait accès à la Porte Canterelles, permettant de franchir le talweg entre les deux collines et de rejoindre l'Acropole. L'aménagement des espaces longeant ce parcours profitera directement aux populations vivant à proximité. De nombreuses connexions seront étudiées pour prendre en compte les usages des habitants, faciliter la lecture du centre-ville et le déplacement en son sein ou encore relier les pôles d'attractivité.

Enfin, le développement d'une zone d'habitat est également envisageable sur le **Quai Port Notre-Dame**. Ce quai, en prolongement du site des Neuf Écluses, doit retrouver ses pavages originels, ses niveaux d'origine et ses éléments constitutifs. Il permettra de dégager des perspectives visuelles sur le centre historique. Cet espace au cœur du secteur ouest pourrait devenir un nouveau lieu urbain au cœur d'un espace naturel.

Un aménagement partiel de cet îlot pourrait-être réalisé dans le cadre du NPNRU.


Secteur Fonseranes-Faubourg
Zoom Quai Port Notre Dame
Projet de renouvellement urbain
Façades à conserver (projet d'insertion professionnelle et/ou participatif)
Bâtiments démolis
Bâtiments à démolir
Suivi des acquisitions foncières
Propriété de l'Agglo
Propriété de l'Etat
Vers Acropole Coeur de Ville
Plan Saint Jude
Pont vieux
Zone à pacifier
Chemin des Rondes
Gaveau Macé
EMA M.L. King
Coeur de Bourg
Projet BBNS
Faubourg
Caserne Saint Jacques
Maison de la Vie Associative
Vers Gare Hours
Projet de navette Express
Création nouvelle desserte viaire
Quai Port Notre Dame
Pont Canal
Vers Parking
P
Réhabilitation du site des 9 Ecluses de Fonseranes
Parcours en modes doux
Espace vert à conforter
Sources : DGFiP 2015
Date: 21/07/2016
Réalisation : Béziers Méditerranée 2302

ANNEXES 3 :

- 3.1 - Description de la gouvernance et conduite de projet AGGLO
- 3.2 - Description de la gouvernance et conduite de projet Ville de Béziers
- 3.3 - Description de la gouvernance et conduite de projet OPH BMH
- 3.4 - Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet

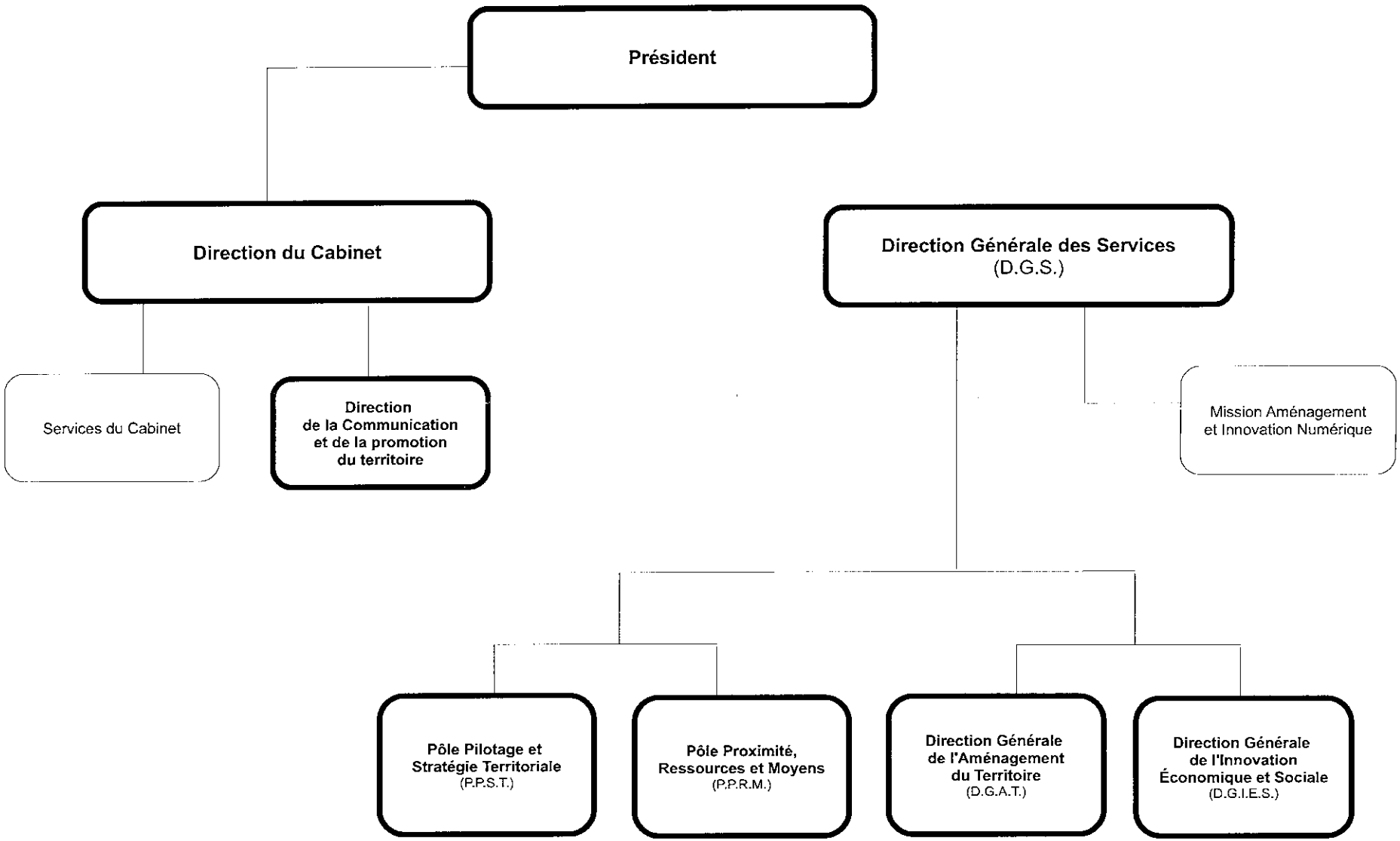
EQUIPE PROJET Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée :

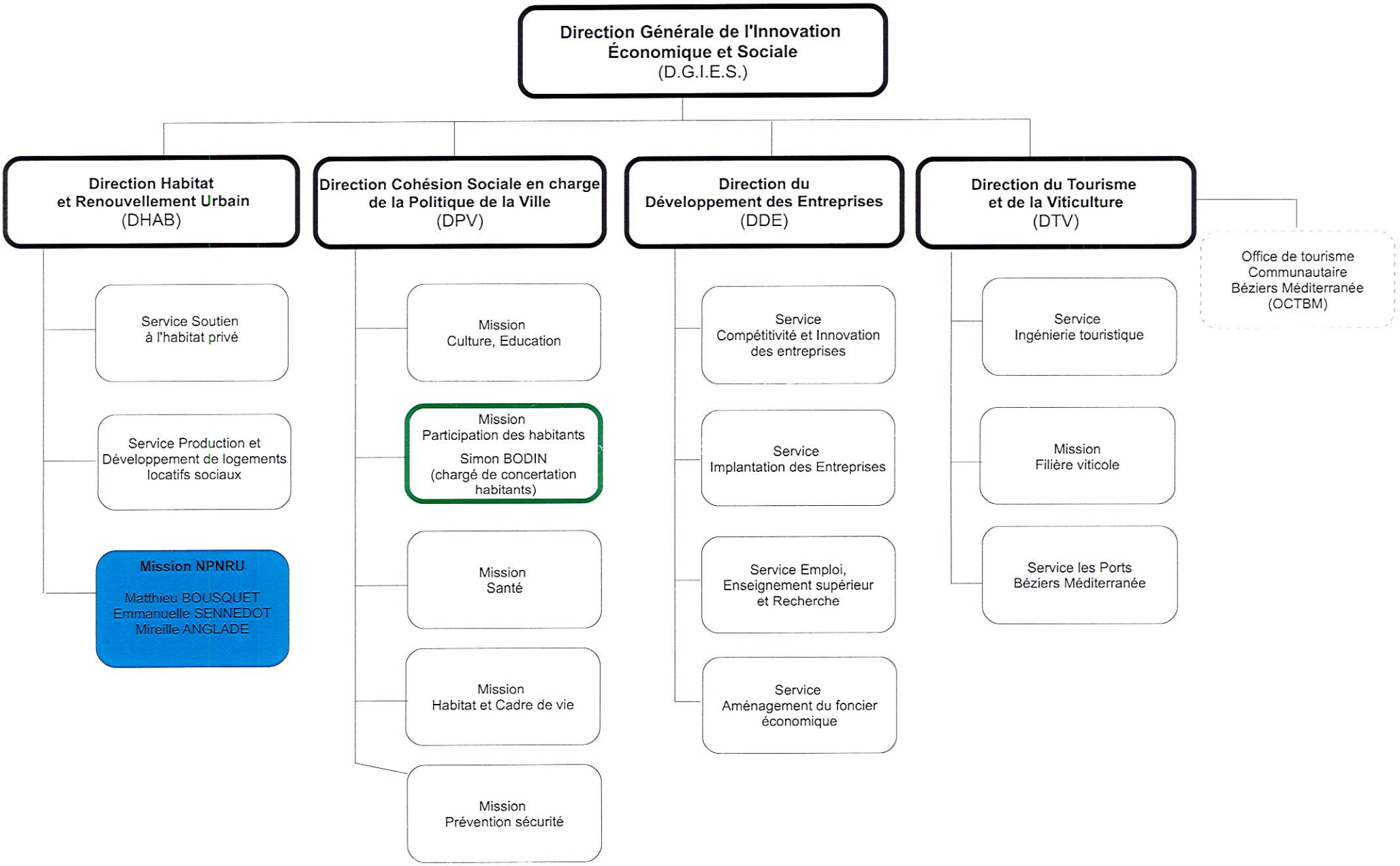
L'équipe projet NPNRU est composée de plusieurs agents appartenant à différentes directions au sein de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée ou au sein d'organismes satellites.

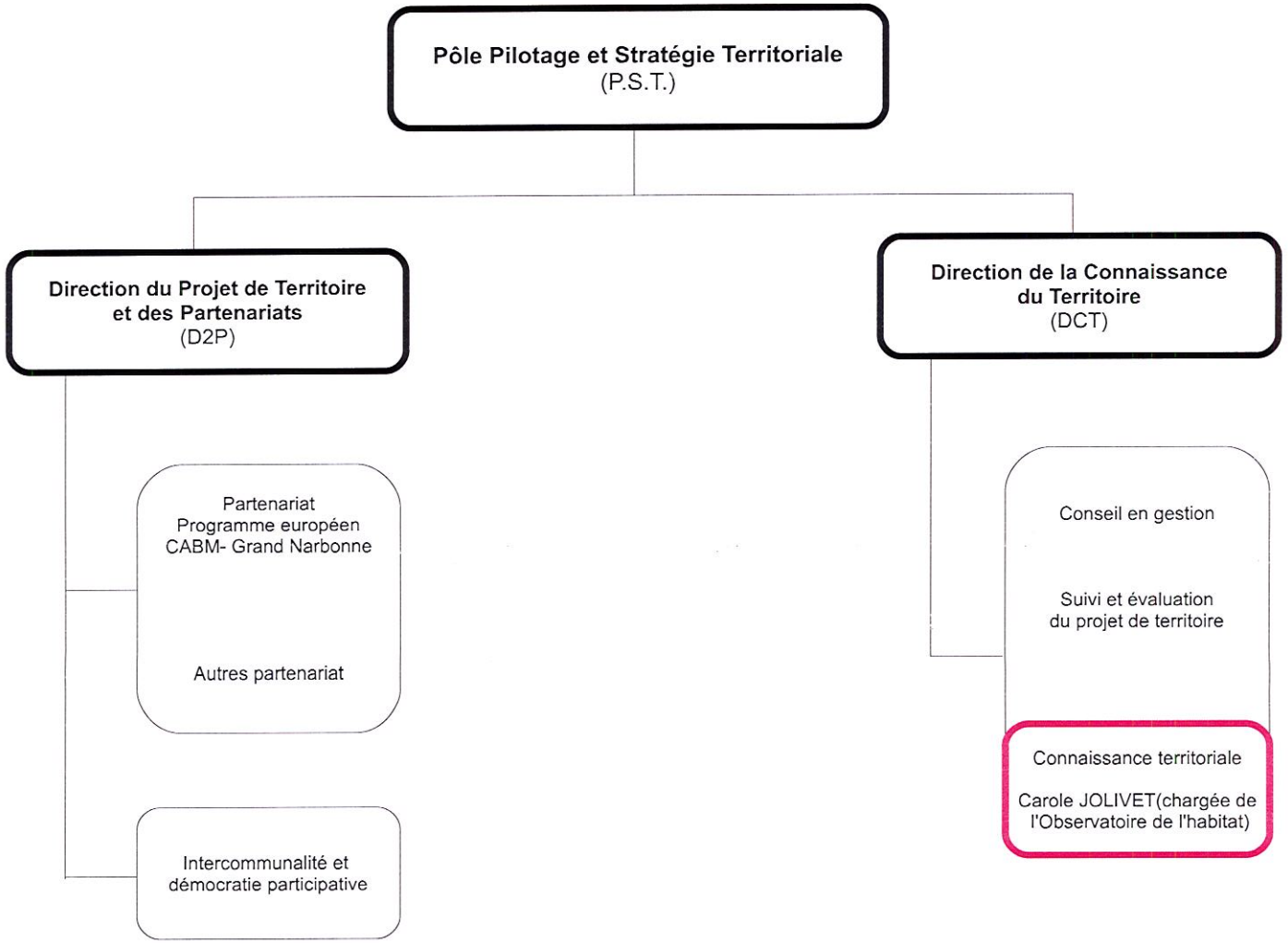
- Chef de projet : Matthieu BOUSQUET (DGIES / DHAB) + AMO Conduite de projet (OPCU et Analyse coûts/phasage)
  Assistance administrative : Mireille ANGLADE (DGIES / DHAB)
  Coordination Administrative et Financière : Emmanuelle SENNEDOT (DGIES / DHAB)

- Accompagnateur de projet concertation et insertion : Simon BODIN (DGIES / DPV)
  et Marlène TIRABI (facilitatrice clause sociale rattachée au PLIE)

- Chargée de l'Observatoire de l'Habitat : Carole JOLIVET (PST / DCT)

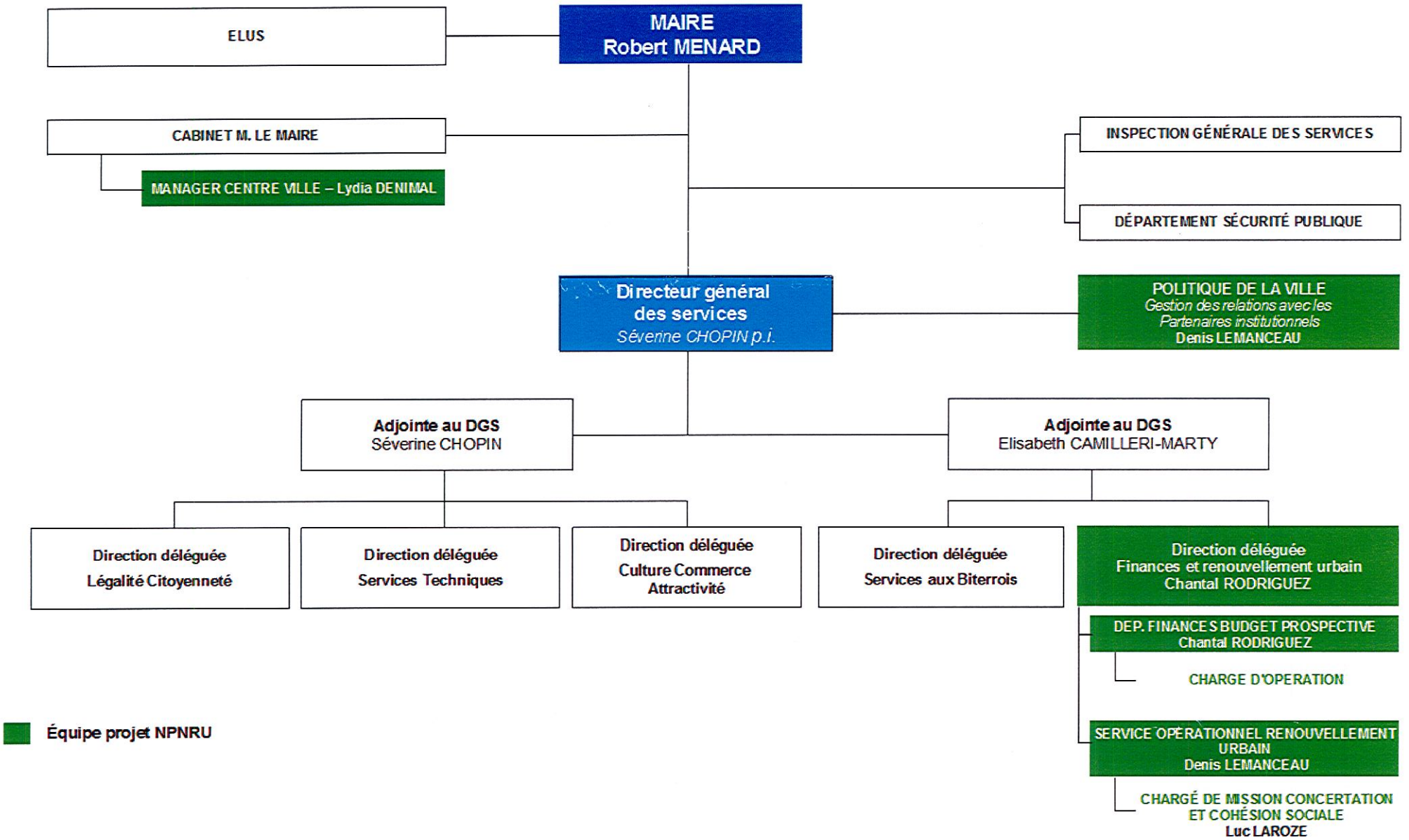

Président
Direction du Cabinet
Services du Cabinet
Direction de la Communication et de la promotion du territoire
Direction Générale des Services (D.G.S.)
Mission Aménagement et Innovation Numérique
Pôle Pilotage et Stratégie Territoriale (P.P.S.T.)
Pôle Proximité, Ressources et Moyens (P.P.R.M.)
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire (D.G.A.T.)
Direction Générale de l'Innovation Économique et Sociale (D.G.I.E.S.)

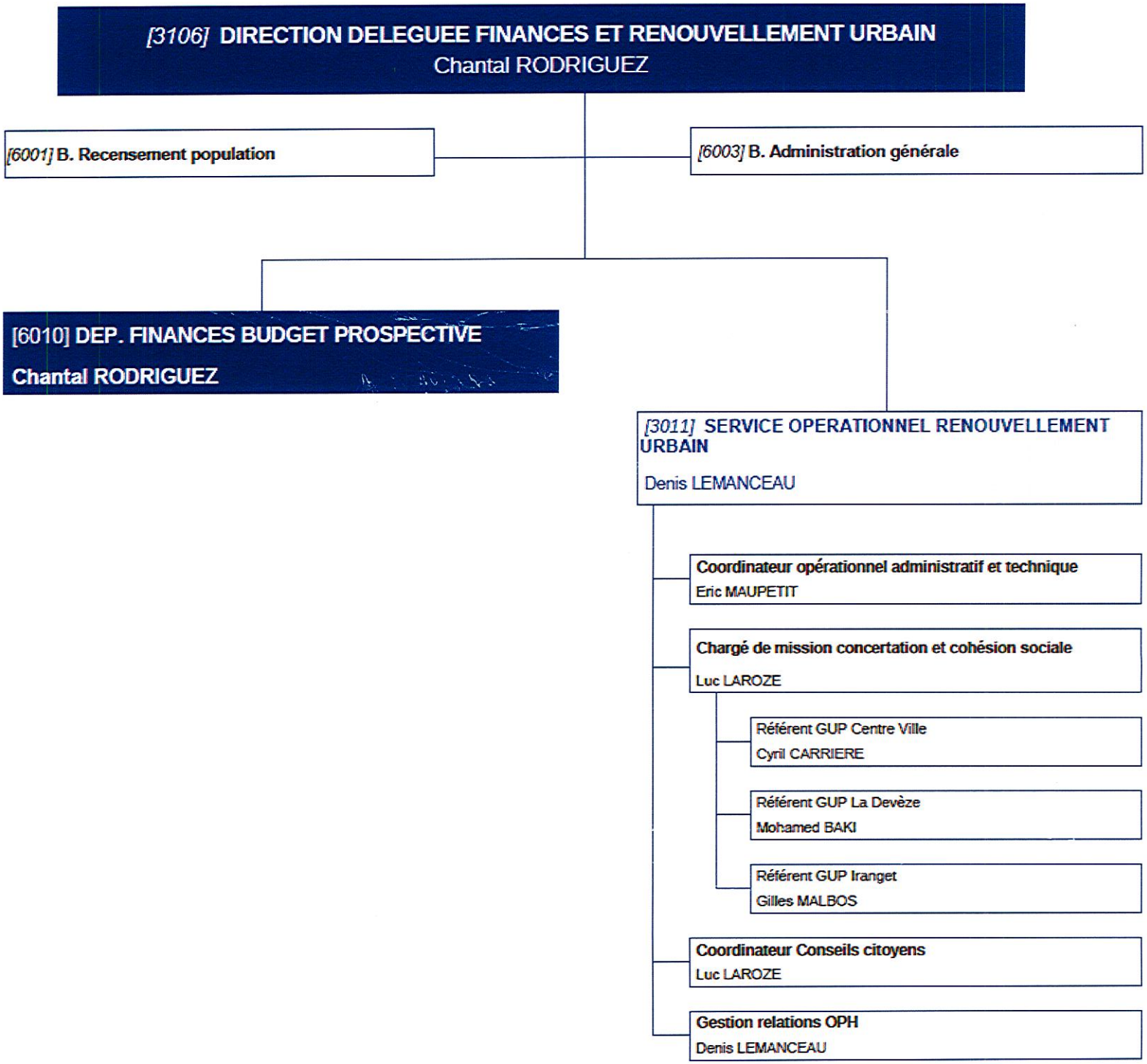

Direction Générale de l'Innovation Économique et Sociale
(D.G.I.E.S.)
Direction Habitat et Renouvellement Urbain
(DHAB)
Service Soutien à l'habitat privé
Service Production et Développement de logements locatifs sociaux
Mission NPNRU
Matthieu BOUSQUET
Emmanuelle SENNEDOT
Mireille ANGLADE
Direction Cohésion Sociale en charge de la Politique de la Ville
(DPV)
Mission Culture, Education
Mission Participation des habitants
Simon BODIN
(chargé de concertation habitants)
Mission Santé
Mission Habitat et Cadre de vie
Mission Prévention sécurité
Direction du Développement des Entreprises
(DDE)
Service Compétitivité et Innovation des entreprises
Service Implantation des Entreprises
Service Emploi, Enseignement supérieur et Recherche
Service Aménagement du foncier économique
Direction du Tourisme et de la Viticulture
(DTV)
Service Ingénierie touristique
Mission Filière viticole
Service les Ports Béziers Méditerranée
Office de tourisme Communautaire Béziers Méditerranée (OCTBM)


Pôle Pilotage et Stratégie Territoriale
(P.S.T.)
Direction du Projet de Territoire et des Partenariats
(D2P)
Direction de la Connaissance du Territoire
(DCT)
Partenariat
Programme européen
CABM- Grand Narbonne
Autres partenariat
Intercommunalité et démocratie participative
Conseil en gestion
Suivi et évaluation du projet de territoire
Connaissance territoriale
Carole JOLIVET(chargée de l'Observatoire de l'habitat)

VILLE DE BÉZIERS

Extrait de l'organigramme de la Ville de Béziers




[3106] DIRECTION DELEGUEE FINANCES ET RENOUVELLEMENT URBAIN
Chantal RODRIGUEZ
[6001] B. Recensement population
[6003] B. Administration générale
[6010] DEP. FINANCES BUDGET PROSPECTIVE
Chantal RODRIGUEZ
[3011] SERVICE OPERATIONNEL RENOUVELLEMENT URBAIN
Denis LEMANCEAU
Coordinateur opérationnel administratif et technique
Eric MAUPETIT
Chargé de mission concertation et cohésion sociale
Luc LAROZE
Référent GUP Centre Ville
Cyril CARRIERE
Référent GUP La Devèze
Mohamed BAKI
Référent GUP Iranget
Gilles MALBOS
Coordinateur Conseils citoyens
Luc LAROZE
Gestion relations OPH
Denis LEMANCEAU

Béziers méditerranée Habitat

Céline CUIN
Directeur Général Adjoint

Direction Administrative Financière et Ressources Humaines

- **Assistante de Direction Communication & Moyens Généraux** — Marion Clapet
- **Trésorerie Financements** — Jennifer Lopez
  - Marie-Pierre Lagarde
- **Ressources Humaines** — Virginie Melquiot
  - Nathalie Munoz
  - Françoise Bragard
- **Comptabilité Générale et Fiscalité** — Carole Combes
  - Myriam Fabre
  - Virginie Sabatier
- **Comptabilité-- Audit** — Eric Caumeil
  - **Contrôle de Gestion Investissement** — Pierre Baurin
  - **Comptabilité Fournisseurs Exploitation**
    - Nicolas Manibal
    - Nathalie Pesenti
    - Naima Riouach
  - **Comptabilité Investissements**
    - Sandy Montieuloux
    - Julien Berger
- **Marchés Publics**
  - Violaine Caizac
  - Frédéric Perez
  - Roxane Bourgeois
  - Patricia Razakarizoa
- **Contrôle de Gestion Budgétaire**
  - Jean-Noël Pourrier
- **Contrôle de Gestion Exploitation Qualité** — Aurélia Chauvin
- **Coordinateur NPNRU** — Richard Barreau
- **Marketing**
  - Stéphane Eche
- **Système d'Information** — Philippe Miquel
  - **Progiciels Gestion intégré**
  - **Réseaux systèmes internet & téléphonie**
    - Robin Calas
    - Eric Taulemesse

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet

INGENIERIE AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE

CHEF DE PROJET NPNRU

Mission principale :

Sous l'autorité du Directeur de l'habitat et du renouvellement urbain, en lien avec la direction de la Politique de la Ville, en coordination avec la Ville de Béziers et en partenariat avec les signataires du Contrat de ville, élaborer la préfiguration du NPNRU et mettre en œuvre les études et opérations à mener dans le cadre du protocole de préfiguration.

Activités principales :

- Engagement et suivi des études préalables à la mise en œuvre du projet
- Suivi des opérations urbaines relevant des articles 5 et 10 du protocole de préfiguration
- Réflexion sur la mise en œuvre des maisons du projet en relation avec l'équipe opérationnelle Ville de Béziers et la Direction Politique de la Ville
- Mobilisation des ressources (internes et externes) et coordination de l'ensemble des services concerné par le protocole
- Conseil et information aux élus
- Gestion financière et administrative des opérations, pilotage de la mise en œuvre et de l'évaluation des projets
- Préparation et suivi des instances COTECH et COPIL (organisation, reporting aux instances de décision stratégique de l'avancement du projet, application des décisions du COPIL)
- Préparation des conventions ANRU QPV Centre-ville et La Devèze

ASSISTANTE ADMINISTRATIVE (poste compris dans l'assiette chef de projet NPNRU)

Mission principale :

Assister le chef de projet dans les tâches administratives afférentes à la mise en œuvre du volet urbain du Contrat de ville

Activités principales :

- Frappe courriers, préparation COTECH et COPIL, rédaction compte rendu
- Assistance à la coordonnatrice administrative et financière dans ses missions liées au protocole de préfiguration

COORDINATEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER (poste compris dans l'assiette chef de projet NPNRU)

Mission principale :

Contribuer à la planification, l'organisation, le suivi financier des actions s'inscrivant dans le volet urbain du Contrat de ville.

Activités principales :

- Assistance au chef de projet NPNRU dans la mise en œuvre et le suivi des études et opérations inscrites dans le protocole de préfiguration et dans la préparation des conventions pluriannuelles ANRU (Centre-ville et Devèze) ;
- Suivi de la programmation financière et échanges administratifs avec les services instructeurs et gestionnaires des fonds ANRU
- Expertise auprès des porteurs de projet en charge de la mise en œuvre des projets sur l'élaboration des dossiers de demande de subvention et sur le respect des règles ANRU
- Coordination de la communication autour du projet, entre le projet et les actions
- Participation aux réseaux des correspondants ANRU mis en place par l'ANRU
- Suivi des marchés liés aux études à maîtrise d'ouvrage Agglo
- Évaluation des opérations en lien avec le chef de projet NPNRU

OPCU

Mission principale :

Assister l'équipe projet et les différents maîtres d'ouvrage dans la phase du protocole de préfiguration du NPNRU dans ses dimensions opérationnelle et financière.

Activités principales :

- Animation coordination des acteurs :
- Réalisation et assistance à la présentation des documents pour les instances de gouvernance et réunion d'information/concertation liées au protocole
- Réalisation des comptes rendus
- Mise en place et actualisation d'outils de suivi du protocole de préfiguration :
- Conception et actualisation des plannings
- Production d'une cartographie par QPV
- Assistance au suivi des études
- Aide à la préparation des conventions ANRU QPV Centre-ville et La Devèze

ACCOMPAGNATEUR DE PROJET CONCERTATION ET INSERTION

Ce poste s'entend comme un accompagnement à la mise en place du projet. L'équipe projet pourra associer les habitants aux projets dès la phase d'étude et de construction du NPNRU. Il fera bénéficier les publics prioritaires des premières heures de travail dégagées par le projet. Cette mission devra assurer la mise en oeuvre d'une dynamique de travail et de relations de confiance avec l'ensemble des acteurs privés (habitants et entreprises). Il s'agira également de participer à l'élaboration de conventions NPNRU qui devront répondre quantitativement et qualitativement à ces enjeux.

CONCERTATION

Mission principale :

Accompagner la nouvelle dynamique participative du Contrat de ville par la constitution d'une équipe dédiée (Agglo, Ville, État), la mise en œuvre locale des nouveaux dispositifs (Conseils Citoyens et Maisons du projet) et l'articulation entre ces dispositifs et les instances du Contrat de ville.

Activités principales :

- Préparation et suivi des instances liées à la participation des habitants
- Participer à la construction des Maisons du projet (Devèze et Centre-ville)
- Favoriser l'articulation entre les Maisons du projet et les Conseils citoyens
- Accompagner l'ensemble des travaux liés à l'information, la concertation et la construction avec et pour les habitants
- Suivi de l'étude « Travail de concertation avec les habitants », proposée dans le cadre du protocole

INSERTION

Mission principale :

Favoriser la réinsertion sociale par l'emploi et la formation de personnes éloignées de l'emploi et vivant dans les quartiers concernés par le NPNRU sur la période du protocole de préfiguration.

Activités principales :

- Contribuer à identifier les opérations d'investissement publics et privés susceptibles de générer de l'emploi au sein des quartiers prioritaires d'intérêt national
- Présenter la clause d'insertion aux entrepreneurs et les inciter à conclure un contrat avec une personne volontaire pour allier emploi et formation
- Accompagner les intéressés dans l'ensemble des démarches administratives
- Assurer le suivi des heures réalisées par les personnes employées dans les différentes entreprises et commerces
- Faire le bilan de ces emplois en fin d'opérations

CHARGE DE MISSION OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Mission principale :

Construire un observatoire de l'Habitat à l'échelle de l'agglomération, à partir d'une expérimentation à l'échelle des quartiers de la Politique de la ville, en lien avec la mission NPNRU et les Directions de l'Aménagement et de l'Habitat.

Activités principales :

- Suivi de l'étude de marché de l'Habitat (en particulier l'axe relatif au parc privé et au repérage des copropriétés en difficulté)
- Permettre l'actualisation de données et la production de nouvelles analyses dans le cadre du protocole de préfiguration
- Construction d'outils d'observation pertinents et durables en préparation des conventions ANRU
- Appui en termes de diagnostic, d'analyse statistique et d'évaluation dans le cadre du NPNRU

VILLE DE BEZIERS

CHEF DE PROJET POLITIQUE DE LA VILLE (Financés au titre du PNRQAD)

Mission principale :

Sous l'autorité de M. le Maire et du Directeur Général des Services, en coordination avec le chef de projet NPNRU de l'agglomération et en partenariat avec les signataires du Contrat de ville, élaborer la préfiguration du NPNRU et mettre en œuvre les études et opérations à mener dans le cadre du protocole de préfiguration et plus particulièrement celles sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Béziers.

Activités principales :

- Engagement et suivi des études préalables à la mise en œuvre du projet,
- Suivi des opérations urbaines relevant de l'article 5 du protocole de préfiguration,
- Préparation des conventions ANRU QPV Centre-ville et La Devèze,
- Réflexion sur la mise en œuvre des maisons du projet en relation avec l'équipe opérationnelle de l'agglomération notamment la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain et la Direction Politique de la Ville,
- Mobilisation des ressources projet (internes et externes) et coordination de l'ensemble des services intervenant et partenaires sur le projet NPNRU,
- Articulation des projets avec les autres opérations du Centre-ville, de la Devèze et les différents maîtres d'ouvrage intervenant dans les périmètres QPV,
- Gestion financière et administrative des opérations, pilotage de la mise en œuvre et de l'évaluation des projets,
- En collaboration avec le chef de projet NPNRU de l'agglomération, préparation et suivi des instances COTECH et COPIL (organisation, reporting aux instances de décision stratégique de l'avancement du projet, application des décisions du COPIL),
- Conseil et information aux élus.

COORDINATEUR OPERATIONNEL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE (Financés au titre du PNRQAD)

Mission principale :

Contribuer à la coordination, planification, l'organisation, le suivi administratif, financier et opérationnel des actions s'inscrivant dans le volet urbain du NPNRU.

Activités principales :

- Assistance au chef de projet Politique de la ville,
- Aide à la coordination dans la mise en œuvre des études et des opérations inscrites dans le protocole de préfiguration et les conventions pluriannuelles ANRU (Centre-ville et Devèze),
- Préparation et suivi administratif, technique et financier des opérations en lien avec les services instructeurs et gestionnaires des fonds ANRU,
- Expertise auprès des porteurs de projet en charge de la mise en œuvre des projets sur l'élaboration des dossiers de demande de subvention et sur le respect des règles ANRU,
- Suivi de l'avancement des études (marché, conformité, délai) à maîtrise d'ouvrage Ville,
- Suivi des chantiers en phase pré-opérationnelle et opérationnelle du NPNRU,
- Coordonner et organiser les réunions préparatoires au démarrage des travaux en

collaboration avec les différents maîtres d'ouvrage,

- Proposer des solutions possibles en fonction des aspects techniques, financiers et économiques,
- Préparer et rédiger des documents administratifs et techniques nécessaires à la mise en œuvres des opérations (contraintes, cahier des charges, note de synthèse, rapport technique...),
- Participation aux réseaux des correspondants ANRU mis en place par l'ANRU,
- Vérifier la faisabilité technique, financière et opérationnelle de l'ensemble des documents remis par les différents intervenants du projet,
- Évaluation des opérations en lien avec le chef de projet Politique de la ville.

CHARGE D'OPERATION

Mission principale :

Assurer le suivi administratif, budgétaire et financier des programmes liés au développement urbain de la ville.

Suivi et coordination administrative et financière du programme de travail mis en œuvre dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU.

Activités principales :

- Montage administratif et financier des dossiers de financement auprès des partenaires signataires du Contrat de ville avec les services de la ville,
- Aide à la rédaction du protocole de préfiguration et réalisation de la maquette financière (art 5 et 10).
- Réalisation des appels de fonds auprès de l'ANRU, du Conseil Départemental, de la Région, des fonds européens et tout autre partenaire,
- Mandatement des dépenses et des recettes des opérations, cadrage budgétaire,
- Suivi des conventions financières avec l'Agglomération et l'OPH Béziers-Méditerranée,
- Prospective budgétaire, préparation des maquettes financières, suivi financier des opérations d'investissement,
- Participation aux réunions et comités de suivi des programmes de renouvellement urbain,
- Assistance financière auprès de la mission OPCU.

CHARGE DE MISSION CONCERTATION ET COHESION SOCIALE

Mission principale :

Le Coordinateur cohésion sociale et urbaine est rattaché au Chef de projet Politique de la Ville de la ville de Béziers. Il est chargé d'aider à l'élaboration et au suivi de la politique de cohésion sociale de la collectivité dans le cadre du contrat de ville et durant le protocole de préfiguration. Il est l'interlocuteur de la ville pour l'ensemble des commissions : Santé/ Culture/ Éducation/ Développement économique, emploi, insertion/ Citoyenneté et prévention de la délinquance sur les territoires classés Quartiers Prioritaires de la Politique de Ville. Il est également chargé pour le compte de la Ville de l'accompagnement des Conseils citoyens en coordination avec le chargé de concertation habitants de l'Agglomération.

Activités principales :

- Assister le Chef de projet politique de la ville et représenter la collectivité auprès des instances de concertation et partenariats
- Identifier et analyser les facteurs d'évolution en matière de développement social territorial
- Force de proposition et de coordination des actions de la Ville au sein du comité technique du contrat de ville volet cohésion sociale
- Garantir la pertinence et assurer la cohérence de l'ensemble des actions
- Représenter la collectivité au sein de l'ensemble des commissions : Santé/ Culture/ Éducation/ Développement économique, emploi, insertion/ Citoyenneté et prévention de la délinquance
- Participer aux réunions de l'équipe projet au sein du comité technique et de la commission Habitat logement et cadre de vie ainsi que des cellules NPNRU et projets urbains des comités de suivi territoriaux
- Développer la transversalité des missions, des outils avec les différents partenaires
- Favoriser les réseaux participatifs et professionnels et développer des logiques de coproduction
- Veiller à la réactivité et à la qualité des actions réalisées et des services rendus
- Accompagner et développer des dispositifs de concertation et de participation
- Superviser les bilans d'activités et les états de réalisation
- Accompagner l'équipe des référents Gestion Urbaine de Proximité répartie sur les trois territoires classés QPV dont deux d'intérêt national
- Préparer le cadre des futures conventions de gestion urbaine de proximité à l'échelle communale

MANAGER DU CENTRE VILLE

Mission principale :

Rattaché au cabinet du maire, le manager du commerce a pour mission principale de développer l'activité économique et l'animation du centre-ville. Premier commercial de la ville, il va démarcher les investisseurs locaux, nationaux et internationaux afin de favoriser leur implantation en cœur de ville.

Activités principales :

- Action de prospection commerciale sur le terrain auprès des investisseurs privés et enseignes
- Accompagnement dans le processus d'installation (recherches de locaux, contact intervenants)
- Utilisation et exploitation des données existantes en matière d'observatoire du commerce.
- Facilitation des démarches administratives (CCI, préfecture, mairie...)
- Représentation de la ville dans les différents salons (MAPIC, Salon de la franchise, SIEC,...)
- Coordination de l'action de tous les intervenants œuvrant dans l'intérêt du centre-ville (Ville, CCI, office du tourisme, Boutique de GEstion du biterrois, banques, agences immobilières,...)

Améliorer l'attractivité et la fréquentation du centre-ville :

- Participer à la réflexion sur l'évolution du commerce
- Renforcer et imaginer l'animation des espaces publics

- Apporter des capacités d'innovation en s'appuyant sur les acteurs locaux

Renforcer la dynamique d'animation et l'image du centre-ville :

- Mettre en place un plan d'action de promotion, de communication et d'animations du centre-ville
- Conseiller pour la re-commercialisation de magasins à céder
- Organiser l'ingénierie financière des projets en collaboration avec les acteurs locaux (banques, BGE, CCI, etc...)
- Engager les commerçants dans une démarche qualité (horaires d'ouverture, qualité d'accueil, façades...)
- Faciliter les relations entre les commerçants
- Développer une vision commune et prospective du centre-ville avec tous les acteurs (internes, externes)
- Conduire la stratégie de dynamisation du centre-ville définie par les acteurs locaux (vile, CCI, chambre des métiers, commerçants, Office du Tourisme)
- Être l'interface entre élus, commerçants et les chambres consulaires
- Visiter régulièrement les commerçants

OPH BEZIERS MEDITERRANEE HABITAT

COORDINATEUR NPNRU

Mission principale :

Sous l'autorité de la directrice générale adjointe en charge de l'administration et des finances, le coordinateur NPNRU assume les missions liées à l'élaboration et la mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain au sein de l'organisme. Il participera à la coordination des projets de rénovation urbaine engagés.

Activités principales :

- Développer et animer les outils de suivi stratégique, opérationnel et financier,
- Animer et assurer l'interface de l'équipe-projet (réseau interne et externe),
- Identifier et anticiper les risques pouvant obérer l'opération,
- Préparer et animer les comités techniques et le comité de pilotage interne à l'OPH, participer aux comités techniques avec les acteurs et les partenaires financeurs, reporter au comité de direction, l'avancement du projet (opérationnel, administratif, foncier, budgétaire, ...),
- Être force de proposition pour la poursuite du projet, mobiliser les moyens internes, développer des outils d'aide à la décision,
- Définir une méthodologie de relogement, participer à la définition et au pilotage de la GUP, participer aux négociations et à la rédaction des conventions qui vont intégrer le projet à la vie du quartier.

ANNEXES 4 :

- 4.1 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
- 4.2 - Synthèse du diagnostic Contrat de Ville
- 4.3 - Point du situation centre commercial Marcel Pagnol

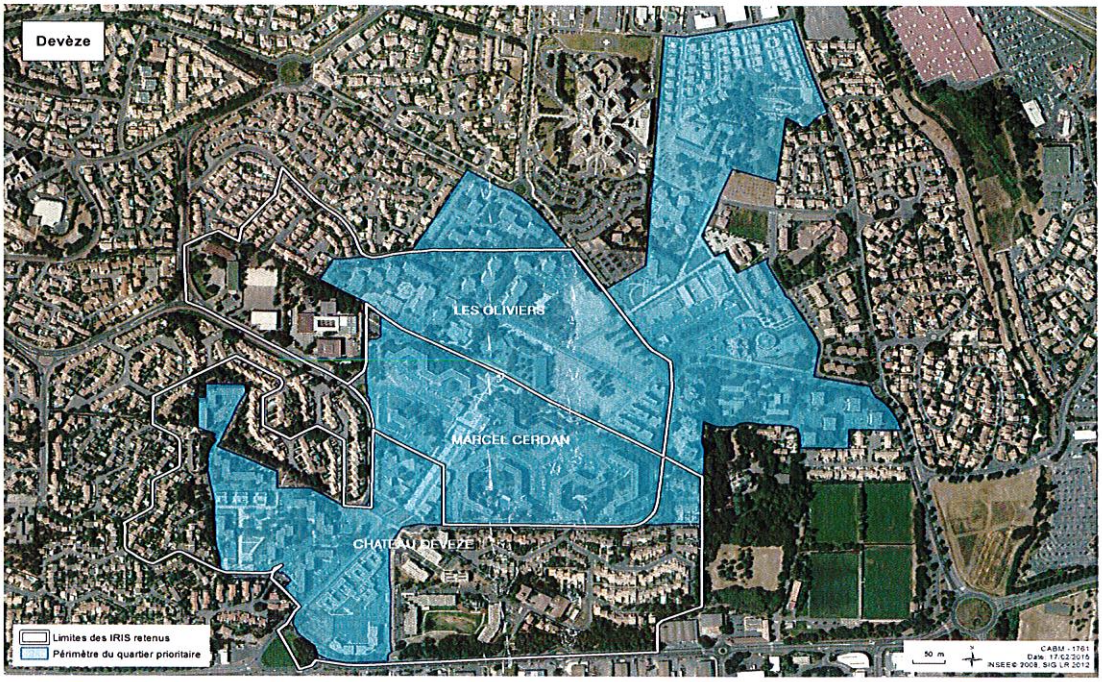
ANNEXE : Études urbaines et sociales de référence

ETUDES	PORTEUR	PRESTATAIRE	ANNEE
A l'échelle de l'agglomération			
Schéma d'aménagement de l'entrée Ouest	Agglomération	SEBLI	En cours
Schéma d'aménagement de Secteur Ouest	Agglomération	SEBLI	2015
Plan de Déplacements Urbains	Agglomération	Item	2015
Diagnostic territorial participatif dans le cadre du Contrat de ville	Agglomération	Agglomération	2014
Schéma d'aménagement du Quai Port Notre Dame	Agglomération	SEBLI / Arcadi / BEI	2013
Étude pré-opérationnelle 8ème OPAH	Agglomération	Urbanis	2013
A l'échelle de la ville de Béziers			
Analyse des périmètres scolaires	Ville de Béziers	En cours d'attribution	En cours
Analyse des besoins sociaux	CCAS de Béziers	EQR Conseil	2012
Lancement du concours pour la requalification de Fonséranes	Agglomération		2012
Actualisation étude d'aménagement du site de Fonséranes	Agglomération	INCA / GCC environnement / Veritas / Grelet Conseil	2011
PERIMETRE CENTRE VILLE			
Lancement de l'appel à projet « Réhabilitation et affectation opérationnelle - exploitation et gestion – du Palais des Évêques et de l'ancienne prison » (Acropole)	Ville de Béziers		En cours
Enquête sociale Résidence Gambetta	OPH	Urbanis	En cours
État des lieux « occupation des locaux commerciaux »	Ville de Béziers	Mission Management du centre ville	2016
Étude de valorisation urbaine et patrimoniale du site de l'Acropole	Ville de Béziers	Michele et Miquet / L Dufoix / Horwath HTL / D Jacquet	2015
Étude pour la redynamisation commerciale du centre-ville de Béziers	Ville de Béziers	Bérénice / SOCRI / Via Sud	2015
Schéma directeur urbain	Ville de Béziers	D'ici là / AC Perrot et F Richard / Verdi	2014
Étude Alma Saint Saens	Ville de Béziers	Traverses / R Nebout / Lieux Dits / EURECA / DL avocats	2014
Étude Canterelles	Ville de Béziers	Urbanis	2013
Étude pour l'identification et la mise en place d'un circuit marchand en centre-ville	Ville de Béziers	Convergence CVL	2011
PERIMETRE DEVEZE			
Étude urbaine et sociale (post PRU)	Ville de Béziers	Passagers des Villes / EAGD / Habitat et territoires Conseil	2014
Étude sur l'évolution des territoires de la politique de la Ville en Languedoc Roussillon : la Zone Urbaine Sensible de la Devèze	DRJSCS	Territori	2012
Étude ethnologique « Mémoires vives de la Devèze »	Ville de Béziers / MJC	A Galaud	2010

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PARTICIPATIF
(Contrat de Ville)

LA DEVEZE

Le quartier prioritaire de la Devèze englobe 6 IRIS (Pech de Valras, Les Oliviers, Marcel Cerdan, Château Devèze, Montimas et Saint Jean d'Aureilhan) pour une superficie de 48,1 hectares.



Précaution de lecture : Le diagnostic quantitatif se concentrera essentiellement sur les 3 IRIS les plus représentatifs du quartier prioritaire et qui constituent le cœur du quartier à savoir : Les Oliviers, Marcel Cerdan et Château Devèze.

Origines du quartier

Existant depuis une cinquantaine d'années, le quartier de la Devèze est le produit d'une histoire liée aux flux migratoires. La ZUP (zone à urbaniser en priorité) de la Devèze a été créée à partir des années 1963/1964 selon le principe d'une ville nouvelle construite progressivement dans le but d'accueillir de nouveaux arrivants notamment les rapatriés d'Algérie. L'objectif de l'époque est de constuire un grand quartier d'habitat collectif dans une fonction d'accueil et dont le peuplement a évolué, au fil des flux migratoires, une partie de la population ancienne accédant progressivement aux lotissements et pavillonnaire en proximité de l'habitat social.

Un quartier jeune

- 3890 habitants en 2011, soit 5,4% des habitants de Béziers et 3,6% de habitants de la CABM.
- Suite au programme de rénovation urbaine, le quartier a perdu environ 1000 habitants depuis 2006 (-19,8%).
- 28% de personnes âgées de moins de 18 ans. C'est le quartier prioritaire le plus jeune.

Chiffres clés sur la structure des ménages

- 1392 ménages
- 67% de familles *(Béziers 55,8%, CABM 60,5%, Hérault 60,4%)*. 72,3% ont des enfants. 25,9% de familles nombreuses (composées de 3 enfants et plus)
- 13,6% de familles monoparentales *(Béziers 11,2%, CABM 10,4%, Hérault 9,7%)*
- 30,4% de personnes seules, majoritairement des femmes seules (267 sur 423). *(Béziers 41,3%, CABM 36,9%, Hérault 36,2%).*

Un quartier en rénovation urbaine

- Quartier qui a subi de nombreuses transformations dans le cadre du programme de rénovation urbaine (PRU)
- Quartier retenu parmi les 200 quartiers d'intérêt national qui bénéficieront du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024.

Chiffres clés en matière de logement

- 1752 logements sur le quartier. Nombre de logements en baisse par rapport à 2006, lié au programme de rénovation urbaine.
- 79,4% de résidences principales *(Béziers 79,5%, CABM 72,5%, Hérault 73,7%)*.
- Baisse significative du nombre de logements vacants depuis 2006 (-55,2%). Il s'établit à 15,6% du nombre total de logements *(Béziers 16,7%, CABM 12,1%, Hérault 7,3%)*.
- 86,7% des résidences principales sont occupées par des locataires quasiment exclusivement des locataires du parc social *(Béziers 53,8%, CABM 44,8%, Hérault 42,5%)*
- 2009 logements sociaux sur le périmètre du quartier prioritaire soit 34,8% des logements sociaux de Béziers et 32,6% des logements sociaux de la CABM. L'Office Public de l'Habitat (OPH) détient 96,6% du parc social, le reste appartenant à FDI Habitat et à Hérault Habitat.

Une offre d'équipements dense et variée

- <u>Au niveau socio éducatif</u> :
  - 2 crèches d'une capacité totale de 50 enfants.
  - 2 écoles (Les Oliviers et les Romarins) situées dans le périmètre du quartier prioritaire et 3 autres à proximité (les Arbousiers, les Amandiers, les Tamaris). Toutes sont inscrites dans le Réseau Education Prioritaire (REP+). 1519 enfants scolarisés dans ces établissements pour l'année scolaire 2014-2015.
  - 2 collèges : le collège Katia et Maurice Krafft, au cœur du quartier et le collège Jean Perrin en périphérie. 589 élèves scolarisés au collège Krafft pour l'année scolaire 2014-2015 (51,4% de garçons, 48,6% de filles). Le taux de réussite au brevet est de 68,5% (77,6% pour la filière générale et 48,6% pour la filière professionnelle). Les filles ont un taux de réussite supérieur aux garçons (74,6% contre 61,5%)
  - 2 centre sociaux agréés par la CAF, l'un associatif (le centre social Arc en Ciel), l'autre municipal (l'espace d'animation Albert Camus).

Chiffres clés sur la scolarisation

- Taux de scolarisation du quartier de la Devèze conforme aux taux de la ville, de l'agglomération et du département jusqu'à 10 ans. Un décrochage apparaît à partir de 11 ans (environ 2 points d'écart sur la tranche 11-14 ans et jusqu'à 10 points d'écart pour les 15-17 ans).
- 44,9% de non diplômés (56,6% sur l'IRIS Marcel Cerdan). Constat identique pour les hommes et pour les femmes *(Béziers 23%, CABM 20,9%, Hérault 17,3%)*.
- 3,2% des personnes de plus de 15 ans ayant achevé leur scolarité ont un diplôme de niveau Licence et plus *(Béziers 10,1%, CABM 9,4%, Hérault 15,2%)*.

- Sur le volet culturel :
  - Le Conservatoire Béziers Méditerranée situé dans le parc de la Gayonne et sur le site de Saint Jean d'Aureilhan.
  - Les actions culturelles proposées par l'espace d'animation Albert Camus, du centre social Arc en Ciel, de la MJC et de la Médiathèque André Malraux.

- Au niveau des infrastructures de soins
  - Sur le périmètre du quartier prioritaire : ONCODOC et le futur pôle médical
  - A proximité : le centre hospitalier, l'EHPAD les Cascades et le pôle santé de Montimaran.
  - Quartier rattaché à l'agence départementale de la solidarité « Sud Biterrois » du Conseil Général.

- Sur le volet sportif
  - Nombreux équipements sportifs : Stade de la Gayonne, gymnase de la Devèze...
  - Nombreuses actions autour du sport proposées par les associations sportives, le service des sports de la ville de Béziers, Hérault Sport (Conseil Général), le centre de loisirs jeunes de la Police Nationale, les structures socio éducatives...

Le quartier de la Devèze est bien équipé également en matière de services publics de proximité (une mairie annexe et un commissariat de police) mais peu équipé en matière de commerces de proximité, à l'exception du marché (notamment celui du samedi qui connait un rayonnement régional).

Le quartier est bien équipé en cheminements piétons et dispose d'un fort potentiel environnemental (nombreux espaces verts : le parc de la Gayonne, le jardin des cigales, le mail Nelson Mandela, le parc de Saint Jean d'Aureilhan).

Un quartier bien desservi

Le quartier de la Devèze constitue un pôle de déplacement majeur du territoire biterrois.

- 5 lignes de bus dont la ligne 5 qui est la plus fréquentée du réseau. Ces lignes permettent de rejoindre les différents pôles d'attractions du territoire : le centre-ville de Béziers, la gare SNCF, les centres-commerciaux, la ZAC du Capiscol.
- 17 arrêts de bus dont 13 accessibles sur le quartier élargi (13 sur le périmètre Contrat de ville dont 10 accessibles). L'arrêt Capendeguy est le plus utilisé du quartier. Il est le 7ème arrêt du réseau de bus en terme de fréquentation (chiffre enquête Origines/destinations de 2013). Il se classe juste après des arrêts très stratégiques (Gare routière, Gare SNCF, Polygone).
- Quartier assez bien connecté à l'est et au centre de Béziers. Les connexions vers l'ouest du territoire et les communes sont par contre faibles (pas de diamètrale est-ouest).

En terme de modes actifs, les travaux du PRU ont permis de créer un maillage de piste cyclable et de cheminements piétons intéressants. Toutefois ces axes sont bien souvent interrompus par des discontinuités.

Au delà de la desserte du quartier par les transports en commun, il ressort des freins psychosociaux à sortir du quartier, les habitants du quartier ne se considèrant pas comme appartenant au reste de la ville.

Le quartier connaît une paupérisation de sa population.

- 1518 ménages fiscaux soit seulement 4,3% des ménages fiscaux de la ville de Béziers.
- Le revenu fiscal médian annuel par unité de consommation du quartier de la Devèze s'élève à 6135 €. Ce revenu est 3 fois moins important que le revenu fiscal médian national.

Depuis 2006, la situation sur le quartier de la Devèze ne s'est pas dégradée en terme de revenu mais les inégalités se creusent sur l'IRIS les Oliviers avec une accentuation de la précarité (-679€ sur le 1er quartile) mais une forte évolution du 3ème quartile (+813€).

Chiffres clés sur l'emploi

- Analyse des catégories socio professionnelles : quartier composé majoritairement de personnes sans activité : 40% *(Béziers 22,5%, CABM 19,9%, Hérault 19,5%)*, de retraités (25%) puis d'ouvriers (17%). La part des ouvriers est supérieure à celle de Béziers, de l'agglomération et du département (autour de 11%). Le quartier ne compte pas de cadres (contre 4% sur Béziers, la CABM et le département).
- Taux d'activité de 49,2% *(Béziers 62,9%, CABM 65%, Hérault 68,5%)*. Taux d'activité plus important pour les hommes que pour les femmes (61,6% contre 38,2%). Ce constat vaut pour Béziers, l'agglomération et le département mais dans des proportions moindres (entre 7 et 9 points d'écart entre les hommes et les femmes).
- Taux de chômage de 39% (48,3% sur l'IRIS Marcel Cerdan). *(Béziers 22%, CABM 19,6%, Hérault 16,3%)*. Taux de chômage des femmes très important (42,5% contre 36,6% pour les hommes). Constat identique à Béziers, dans la CABM et dans le département.
- Indice de chômage estimé à 42,4% (57% sur l'IRIS Marcel Cerdan). Indice relativement homogène entre les hommes et les femmes.
- Taux d'emploi de 30% (25,2% sur l'IRIS Marcel Cerdan) *(Béziers 49,1%, CABM 52,3%, Hérault 57,4%)*. Sur le quartier de la Devèze, ce taux d'emploi atteint 39,1% pour les hommes alors qu'il est seulement de 22% pour les femmes *(Béziers 45,5%, CABM 48,5%, Hérault 54%)*.
- 29,5% de salariés à temps partiel *(Béziers 20,3%, CABM 19,8%, Hérault 20,2%)*. Part importante d'emploi à temps partiel chez les femmes (55,4% contre 12,7% pour les hommes). Tendance identique sur l'ensemble des territoires (plus de 30% d'emploi à temps partiel pour les femmes contre 10% environ pour les hommes).

Chiffres clés sur la précarité

- 1258 allocataires CAF au 31 décembre 2013 (+7,9% par rapport à 2012). 48,2% sont des allocataires isolés, 25,9% des couples avec enfant, 15,8% des familles monoparentales et 10% des couples sans enfant.
- 82% des allocataires perçoivent une allocation logement, 12,9% perçoivent l'allocation adulte handicapé et 36,7% perçoivent le Revenu de Solidarité Active.
- 46,3% des allocataires ont un revenu constitué à plus de 50% de prestations sociales. 31,4% vivent exclusivement des prestations sociales.
- 1958 allocataires CNAM. 23,4% sont bénéficiaires de la CMUC, principalement des jeunes de moins de 18 ans, puis des personnes âgées entre 50 et 60 ans.
- 1056 personnes couvertes par la CMUC. 44,8% sont des hommes, 55,2% sont des femmes.

Le quartier de la Devèze compte peu d'associations de proximité.

- 27 associations ayant leur siège social sur le quartier prioritaire de la Devèze d'après la base SIRENE 2014, soit 2,6% des associations de la ville.
- Présence d'une association « Maison René Cassin Accès au Droit et Médiation », véritable lieu ressources sur le quartier et qui accueille de nombreuses associations et structures en matière d'aide aux victimes et d'accès aux droits (ADIAV, CIDFF, avocats, conciliateur de justice...)

Le quartier de la Devèze, au sens large, compte deux comités de quartier :

- Devèze Méditerranée, en cœur de quartier, principalement dans la zone d'habitat social.
- Montimaran, avec des habitants plus âgés issus des zones pavillonnaires.

Concernant la vie citoyenne, l'exemple des élections municipales de mars 2014 révèle un taux de participation au second tour sur la Devèze de 69,91% ce qui est supérieur au taux de participation de l'ensemble de la ville de Béziers (68,51%) et au taux national (63,7%).

Le quartier souffre d'une image insécurisante et peu attractive en matière d'activité économique et commerciale.

- Quartier inscrit depuis 2013 en zone de sécurité prioritaire et découpé en 2 zones :
  - la zone 1 : la Devèze et ses grands ensembles
  - la zone 2 : la Devèze et son secteur pavillonnaire

Le quartier prioritaire de la Devèze relève de la zone 1.

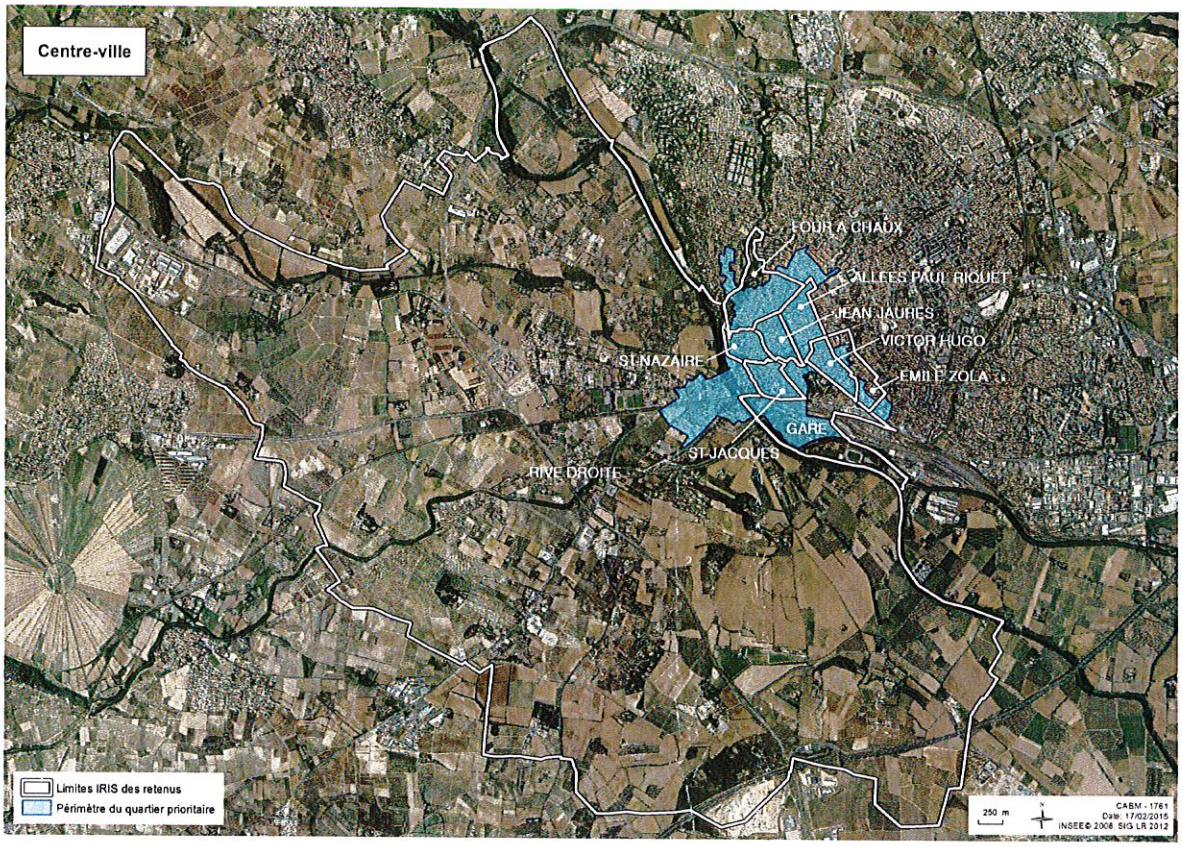
- Bilan contrasté en matière de lutte contre la délinquance avec des alternances de hausse et de baisse des actes de vandalisme. La ZSP a bénéficié de la part des services de police d'un investissement plus important qu'auparavant tout particulièrement en matière de lutte contre l'économie souterraine et de trafics de stupéfiants.
- Un délégué Police Population désigné en 2013 afin d'assurer, sous l'autorité du chef de circonscription de sécurité publique, un renforcement du lien entre la population, les acteurs de terrain et les services de police, et d'être ainsi un relais accessible aux habitants, associations et commerçants.
- Quartier placé sous vidéoprotection : 3 caméras fixes (1 au rond point de l'Abbé Pierre, 1 devant l'espace d'animation Albert Camus, 1 au rond point des 6 nations) et 2 caméras nomade (1 rue de Bône, 1 sur le mail Nelson Mandela)

Le quartier de la Devèze souffre de l'image d'un quartier périphérique voire «hors la ville ». **Il est situé entre un tissu pavillonnaire et un parc d'activité.** Situé à proximité du parc d'activité du Capiscol, le quartier de la Devèze compte 122 établissements en 2012 soit 1,9% des établissements de la ville de Béziers.

- 42 établissements emploient des salariés mais aucun établissements n'a plus de 50 salariés.
- Principaux secteurs d'activités : « les commerces et réparation d'automobiles » (45 établissements soit 36,9% des établissements), les services administratifs et de soutien (24 établissements soit 19,6% des établissements) et la construction (23 établissements soit 18,8% des établissements).
- 60 créations d'activités économiques soit 5,1% des créations de la ville de Béziers. La moitié de ces créations s'est faite sur l'IRIS Château de la Devèze (32 établissements). Les principaux secteurs d'activités sont « les commerces et réparation d'automobiles » (20 établissements) et la construction (14).

LE CENTRE VILLE

Le quartier prioritaire du centre ville englobe 14 IRIS pour une superficie de 209,9 hectares.



Afin de réaliser un diagnostic plus qualifié, il a été décidé de découper ce quartier prioritaire en 5 micro-territoires :

- *Le Faubourg : IRIS Rive Droite*
- *Le secteur de l'Hours : IRIS Gare (+micro territoire de la résidence biterroise)*
- *Nord/Pintat les Oiseaux : IRIS Four à Chaux (+micro territoire de la cité des Oiseaux)*
- *Le secteur Alma Saint Saëns : IRIS Allées Paul Riquet, Victor Hugo et Emile Zola*
- *Le centre historique : IRIS Jean Jaurès, Saint Nazaire et Saint Jacques*

Origines du quartier

Peuplé depuis la préhistoire, le site de Béziers a été occupé par les Grecs puis par les Romains qui organisèrent la ville autour de la Via Domitia. L'espace urbain se développe ensuite à l'intérieur d'enceintes successives édifiées respectivement aux IV, XIV et XVIème siècles, malgré deux destructions de la cité en 737 et en 1209. A la veille de la révolution française, le centre historique est composé de 13 bourgs intra muros tandis que 2 faubourgs se sont développés extra muros. A cette époque, l'activité se répartissait entre l'agriculture, l'artisanat et le commerce. A partir du XIXème siècle, la ville s'étend extra muros avec la destruction des remparts en 1827, la construction de la gare du Midi en 1857 et l'aménagement des allées Paul Riquet. Les difficultés d'accès et de stationnement liés à la trame urbaine médiévale ont provoqué le départ de nombreux habitants et la délocalisation d'activités verrs la périphérie. Le coût relativement élevé de la réhabilitation et le manque d'intérêt pour le bâti ancien après la seconde Guerre Mondiale ont conduit à une dégradation progressive de l'habitat, accompagnée d'une dégradation sociale.

- 20 430 habitants en 2011, soit 28% des habitants de Béziers et 18,7% des habitants de la CABM.
- Perte de 1262 habitants depuis 2006, principalement sur le centre historique et sur le secteur Alma Saint Saëns.
- 22% de jeunes de moins de 18 ans, 50% de personnes âgées entre 18 et 55 ans et 27% de personnes de plus de 55 ans (avec une sur-représentation de femmes)

Selon les IRIS, les caractéristiques sont différentes :
- Part importante de personnes âgées sur l'IRIS Emile Zola
- Part importante de jeunes sur l'IRIS Saint Jacques

Le quartier du centre ville est bien fourni en structures d'accueil pour la petite enfance et en établissements scolaires

- 3 crèches (la crèche Les Béluguettes dans le secteur Victor Hugo, la garderie Pause Câlins en centre historique et la crèche Arlequin au Faubourg) ainsi qu'un lieu d'accueil enfants-parents à la maison de la parentalité, pour une capacité totale de 54 enfants. A proximité se trouvent la micro crèche associative Grain de sel et la crèche de la gare du Nord pour une capacité totale de 47 enfants.
- 13 écoles sur le quartier prioritaire dont 4 écoles privées pour un effectif total de 2655 élèves pour l'année scolaire 2014-2015. A proximité, se trouvent 6 écoles pour un effectif total de 1837 élèves.
- 4 collèges dont 2 établissements privés : le collège Henri IV inscrit dans le Réseau Education Prioritaire (REP), le collège Paul Riquet inscrit dans le Réseau Education Prioritaire (REP+), le collège Fénelon et le collège du Pensionnat de l'Immaculée Conception (PIC). Les résultats du brevet pour la session 2013 sont disparates selon les établissements : 98,2% de réussite à Fénelon, 95,2% au PIC et seulement 79,2% au collège Paul Riquet et 73,3% à Henri IV. Les filles ont un taux de réussite supérieur aux garçons à Henri IV et à Paul Riquet alors que les garçons réussissent davantage dans le privé.
- Un lycée dans le quartier prioritaire, le lycée Henri IV. A proximité se trouve le lycée de la Trinité. Le taux de réussite au bac du lycée Henri IV pour la session 2013 était de 92,7%, toute filière confondue. Les filles ont un taux de réussite supérieur à celui des garçons (94,9% contre 90,4%). A titre de comparaison, le taux de réussite au bac du lycée de la Trinité s'élevait à 96,2% toute filière confondue. Les garçons ont, dans cet établissement, un taux de réussite supérieur aux filles (98,6% contre 94,3%).

Chiffres clés sur la scolarisation

- D'une manière générale, un taux de scolarisation du centre ville inférieur aux taux de la ville de Béziers, de l'agglomération et de l'Hérault pour toutes les tranches d'âge. Les secteurs du Faubourg et de la gare sont davantage impactés par la non scolarisation avec des taux de scolarisation proches de 95% pour les 6-10 ans et de 91% pour les 11-14 ans.
- 32,1% de non diplômés *(Béziers 23%, CABM 20,9%, Hérault 17,3%)*
- 9,7% de hauts niveaux de formation *(Béziers 10,1%, CABM 9,4%, Hérault 15,2%).* Néanmoins, la part des hauts niveau de formation est seulement de 5,1% sur l'IRIS Saint Jacques.

- 31% de la population sans activité sur le centre ville *(Béziers 22,5%, CABM 19,9%, Hérault 19,5%).*
- Retraités : 23% *(Béziers 32,2%, CABM 33%, Hérault 27,6%).* Les ouvriers (15%) sur représentés par rapport aux autres territoires (autour de 11%). Les parts des employés, des artisans et des cadres en revanche conformes à celles de la ville de Béziers, de l'agglomération et de l'Hérault.

Chiffres clés sur l'emploi

- Taux d'activité de 59,5% *(Béziers 62,9%, CABM 65%, Hérault 68,5%)* avec un taux d'activité féminin de 55,1%. Sur les 5 secteurs identifiés, seul le secteur « Alma Saint Saëns » a un taux d'activité supérieur à la moyenne du quartier. Le secteur de Pintat les Oiseaux/Four à Chaux connaît un taux d'activité féminin très faible (49,2%) alors que c 'est le secteur Faubourg/Rive droite qui connaît le plus faible taux d'activité masculin du quartier avec 48,2% d'actifs.
- Taux de chômage de 34,1% (50,4% sur l'IRIS Saint Nazaire) *(Béziers 22%, CABM 19,6%, Hérault 16,3%)*. Les femmes sont plus touchées par le chômage que les hommes. Ce constat est le même sur l'ensemble des territoires mais dans des proportions moindres.
- Indice de chômage estimé à 45% (62,9% sur l'IRIS Saint Jacques). Indice supérieur pour les hommes sauf sur les IRIS Saint Jacques et Gare.
- Taux d'emploi de 39,2% (29,1% sur l'IRIS Saint Jacques) *(Béziers 49,1%, CABM 52,3%, Hérault 57,4%)*. Le taux d'emploi des femmes est inférieur à celui des hommes sur l'ensemble des territoires.
- 25,7% des salariés à temps partiel. Taux supérieur de 5 points aux taux de la ville, de la CABM et de l'Hérault. La précarisation des emplois touche davantage les femmes (36,9% sur le centre ville contre 16,4% mais proche des autres territoires *(Béziers 34,5%, CABM 34,6%, Hérault 32,7%)*.

- 2512 établissements soit 40% des établissements de la ville de Béziers. 37% de ces établissements emploient des salariés dont 1,7% emploient plus de 50 salariés.
- 33% des établissements (830) relèvent du secteur « commerces et réparation d'automobiles ». Viennent ensuite les services administratifs et de soutien (319 établissements soit 12,7%).
- En 2012, 452 créations d'activité économique soit 38,2% des créations de la ville de Béziers. Les créations relèvent des secteurs d'activité majoritaires (commerces/réparation d'automobiles et services administratifs et de soutien).

Le centre ville se caractérise par une sur-représentation de personnes seules

- 9 835 ménages. 48% de familles *(Béziers 55,8%, CABM 60,5%, Hérault 60,4%)*.
- 13,6% de familles monoparentales, ce qui est similaire au quartier de la Devèze *(Béziers 11,2%, CABM 10,4%, Hérault 9,7%)*.
- Différence selon les secteurs : Le Faubourg/rive droite a une part plus importante de couple avec enfants, le Four à Chaux connaît une majorité de familles monoparentales, tandis que le secteur Alma Saint Saëns a davantage de couple sans enfant.
- Quartier du centre ville composé de petites structures familiales, majoritairement sans enfant ou avec un enfant.
- Surreprésentation des personnes seules : 49,4% des ménages *(Béziers 41,3%, CABM 36,9%, Hérault 36,2%)*. Majoritairement des hommes seuls à l'exception du secteur Alma Saint Saëns.

Le centre ville connaît une forte paupérisation de sa population.

- 10 876 ménages fiscaux soit 31,1% des ménages fiscaux de la ville de Béziers.
- Le revenu fiscal médian annuel par unité de consommation du centre ville s'élève à 8 476€.
- Situation très inégale selon les IRIS. L'IRIS Saint Jacques a un revenu médian deux fois moins important que le revenu médian du centre ville tandis que l'IRIS Rive Droite est proche du revenu médian de la ville (cela s'explique par le fait que l'IRIS englobe, au delà du Faubourg, une zone résidentielle plus aisée). Les IRIS Saint Jacques et Saint Nazaire ont un premier quartile très faible (environ 500 €).
- Dégradation par rapport à 2006 avec une accentuation de la précarité (baisse du premier quartile pour tous les IRIS à l'exception de l'IRIS rive droite). Le dernier quartile augmente en revanche dans la plupart des IRIS à l'exception notable de l'IRIS Jean Jaurès qui connaît une baisse des revenus de 1597€.

Chiffres clés sur la précarité

- 7914 allocataires CAF au 31 décembre 2013 (+5,6% par rapport à 2012).
- 56,1% d'allocataires isolés. Le secteur Four à Chaux/Pintat les Oiseaux est le plus impacté par cette problématique (64,8% d'allocataires isolés). Les autres allocataires du centre ville sont ensuite des familles monoparentales (19,1%) et des couples avec enfant (18,5%). Le secteur Rive droite/Faubourg se démarque avec 33,9% d'allocataires en couple avec enfant.
- 80,8% des allocataires perçoivent une allocation logement dont 14,6% l'allocation personnalisée de logement. 12,5% perçoivent l'allocation Adulte Handicapé, 45,1% le Revenu de Solidarité Active dont 89,7% le RSA socle.
- 55,4% des allocataires ont un revenu constitué à plus de 50% de prestations sociales. 40,1% vivent exclusivement des prestations sociales.
- 13 487 allocataires CNAM. 22,9% sont bénéficiaires de la CMUC.
- Population couverte par la CMUC : 5 997 personnes. 47% d'hommes, 52,9% de femmes.

Le quartier du centre ville dépend de l'agence départementale de la solidarité Paul Riquet Coeur de ville.

Le centre ville se caractérise également par une forte vacance immobilière et le nombre peu important de propriétaires occupants.

Chiffres clés sur le logement

- 14 567 logements. Légère augmentation par rapport à 2006 (+2,6%).
- 67,5% de résidences principales *(Béziers 79,5%, CABM 72,5%, Hérault 73,7%)*
- 27,6% de logements vacants *(Béziers 16,7%, CABM 12,1%, Hérault 7,3%)*. Augmentation du nombre de logements vacants dans tous les IRIS du centre ville et de manière très significative dans l'IRIS Emile Zola entre 2006 et 2011.
- Seulement 28% des résidences principales occupées par des propriétaires *(Béziers 44,5%, CABM 53,1%, Hérault 54,8%)*. Cette faible part des propriétaires occupants a des incidences en matière de réhabilitation des logements anciens.
- Forte mobilité résidentielle, le centre ville et notamment le Faubourg faisant fonction de premier lieu de logement pour les primo arrivants.
- 1628 logements sociaux sur le quartier prioritaire du centre ville soit 28,2% des logements sociaux de la ville et 26,4% des logements sociaux de la CABM. 1474 appartiennent à l'OPH soit 90,5% des logements sociaux.

Le centre ville détient un patrimoine historique bâti riche avec des éléments architecturaux remarquables.

- Une partie du centre ville inscrite en secteur sauvegardé et figure dans le périmètre du PNRQAD.
- Quartier inscrit parmi les 200 nouveaux quartiers d'intérêt national qui bénéficieront du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024.
- Fort potentiel d'investissements privés sur ce secteur.

Le centre ville dispose d'une desserte en transports en commun importante, à la fois urbaine et interurbaine. Possibilité de se rendre sur ce secteur depuis l'ensemble du territoire. Il accueille 2 gares, la gare routière et la gare SNCF.

- Bonne desserte des Allées Paul Riquet mais la place des transports en commun n'est pas optimisée (pas de voie dédiées pour les bus, arrêts non accessibles)
- Problème d'organisation de la voirie sur le Faubourg, ce qui rend difficile la desserte bus. Les nombreux sens unique obligent les boucles. Il est difficile de desservir les équipements du quartier de façon optimale, notamment le site des 9 écluses.
- Secteur des Oiseaux peu desservi avec une ligne à 30 min en boucle (bus en sens unique).
- Peu d'espaces dédiés aux piétons et vélos, le partage de la voirie restant encore trop favorable à l'automobile.

Concernant la vie citoyenne, le taux de participation au second tour des élections municipales de mars 2014 (62,29%) révèle une participation inférieure à la moyenne de la ville de Béziers (68,51%) et à la moyenne nationale (63,7%). C'est le quartier prioritaire de Béziers qui a le plus faible taux de participation.

Le quartier du centre ville compte 376 associations d'après la base SIRENE 2014 soit 36,2% des associations de la ville. La Maison de la vie associative (MVA) sur le quartier du Faubourg est un véritable lieu ressources et sert de siège social à un grand nombre d'associations biterroises (93 associations soit 9% des associations de la ville).

Le centre ville propose l'ensemble des services publics : mairie, Sous-Préfecture, commissariat de police, sécurité sociale, CAF... Il concentre également de nombreux commerces entre le polygone, les commerces du centre historique et les hôtels/bars/restaurants côté Alma Saint Saëns. Du fait de l'éloigement de ces équipements, le centre ville se caractérise par un circuit marchand long.

Le quartier du centre ville compte 2 espaces municipaux d'animation :

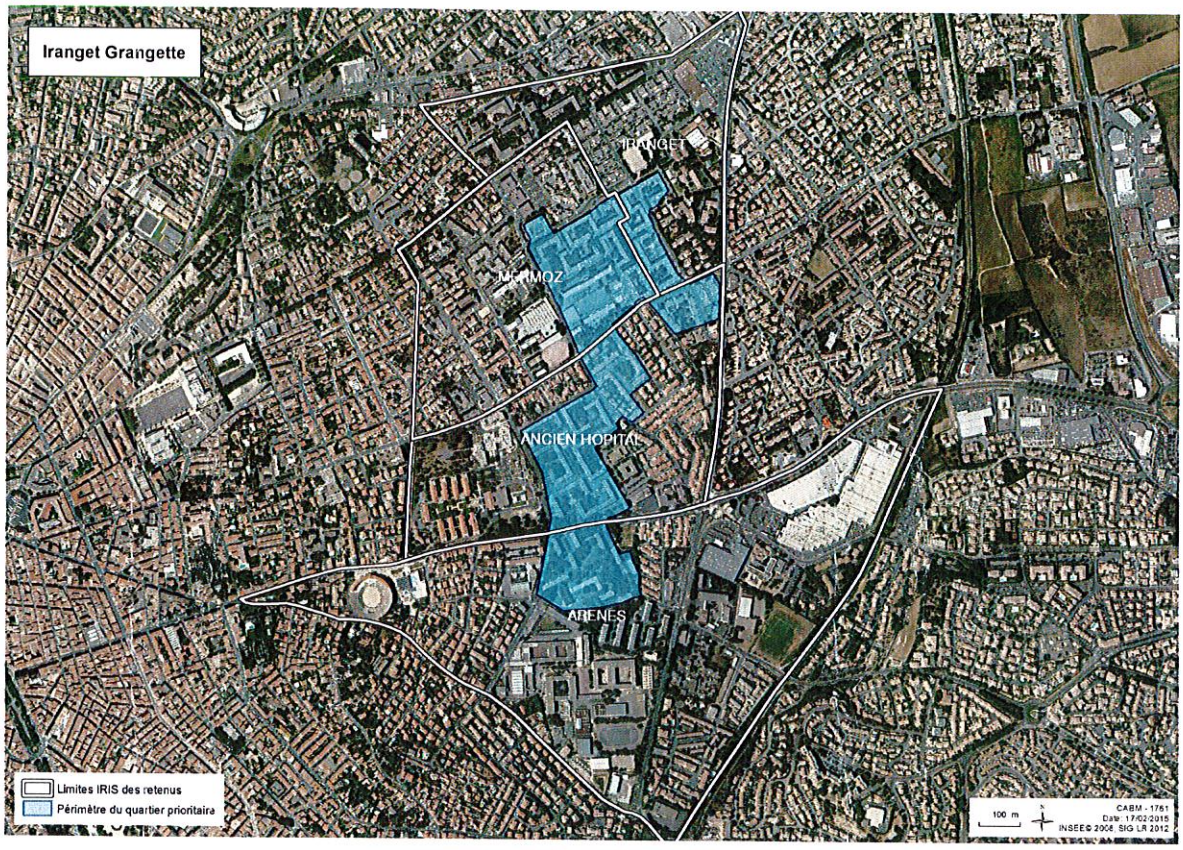
- l'espace d'animation Martin Luther King labellisé centre social, sur le secteur du Faubourg
- l'espace d'animation Vaclav Havel sur le secteur de Pintat les Oiseaux

Concernant les équipements culturels, le centre ville compte un théâtre municipal dans le centre historique et le théâtre du Minotaure sur le secteur Alma Saint Saëns. Il accueille également plusieurs musées (musée des beaux arts, musée du biterrois, eespace Riquet, espace taurin, maison natale de Jean Moulin) principalement sur le centre historique.
Les équipements sportifs sont peu nombreux : le stade Moureu, le stade de la Présidente sur le secteur du Faubourg et à proximité du quartier, le stade de Montflourès, le stade de Sauclières et la halle aux sports du Four à Chaux.

Enfin, le quartier du centre ville connaît un fort sentiment d'insécurité. Une grande partie du secteur est placée sous vidéoprotection.

L'IRANGET/GRANGETTE

Le quartier prioritaire de l'Iranget/Grangette englobe 4 IRIS : Iranget, Mermoz, Ancien hôpital et Arènes, pour une superficie de 21,7 hectares.



Origines du quartier

Jusque dans les années 50, le territoire n'était pas urbanisé et était occupé par des exploitations viticoles dont la production était acheminée vers la cave coopérative de Béziers.
Depuis les années 60 jusqu'au milieu des années 70, quatre ensemble de logements à l'architecture quasi identique ont été construits en prenant le nom des particularités remarquables du territoire sur lequel ils furent érigés : la cité de l'Iranget en lieu et place d'une orangeraie, la cité de la Grangette à l'emplacement d'une vieille grange et la cité de la Dullague par féminisation du nom de la propriétaire foncière (Mme Dullac). Dès leur création, ces quartiers ont été occupés essentiellement par des ouvriers du bâtiment et des travaux publics.
Au fur et à mesure de l'urbanisation, des fonctionnaires et certains ressortissants de la classe ouvrière ayant vu leurs conditions sociales s'améliorer ont construit des pavillons sur des parcelles en bordure des cités.
Ces quartiers ont progressivement été dotés d'infrastructures et d'équipements principalement scolaires.
L'habitat s'est développé essentiellement via de petits collectifs de quatre étages très homogènes puis de maisons individuelles.

- 7 985 habitants, soit 11,2% des habitants de Béziers et 7,3% des habitants de la CABM. Peu d'évolution par rapport à 2006 (+0,5%).
- Part importante de personnes âgées (27% de personnes âgées de plus de 65 ans) avec une sur-représentation de femmes. Présence importante de jeunes ce qui génère une cohabitation parfois délicate avec les personnes âgées.

Le quartier a principalement une fonction résidentielle avec un important parc social. L'OPH détient l'ensemble du parc social du quartier (1273 logements) réparti sur 3 grands ensembles : La Dullague (160 logements), la Grangette (511 logements) et l'Iranget (602 logements). Cela représente 22% des logements sociaux de la ville et 20,7% des logements sociaux de la CABM.

Ce parc social est en cours de réhabilitation (démolition de la cité million à proximité du secteur de la Dullague). Il est à noter que le quartier de l'Iranget n'a pas été retenu dans la liste des nouveaux programmes nationaux de rénovation urbaine et ne bénéficiera pas, par conséquent, de financement ANRU.

Chiffres clés sur le logement

- 4157 logements. Légère augmentation par rapport à 2006 (+2,7%)
- 87,5% de résidences principales *(Béziers 79,5%, CABM 72,5%, Hérault 73,7%)*.
- 11,5% de logements vacants *(Béziers 16,7%, CABM 12,1%, Hérault 7,3%)*. En revanche, entre 2006 et 2011, la part des logements vacants sur le quartier a plus que doublé passant de 231 logements vacants à 480, et ce principalement sur l'IRIS Arènes.
- 45,9% de locataires du parc social

Le quartier de l'Iranget propose des équipements scolaires allant du primaire au lycée.

- Une école primaire : l'école maternelle et élémentaire Jean Jaurès. A proximité se trouvent l'école maternelle Marie Curie et l'école élémentaire Casimir Péret. 829 élèves sont scolarisés sur l'ensemble de ces écoles pour l'année scolaire 2014-2015.
- Pas de collège sur le périmètre du quartier prioritaire mais à proximité se trouvent le collège de la Dullague (445 élèves) et le collège Jean Perrin (545 élèves), ce dernier étant inscrit en Réseau d'Education Prioritaire (REP).
- Un lycée professionnel sur le quartier (Mermoz) et à proximité le lycée général et professionnel Jean Moulin. Le taux de réussite au bac, toutes filières confondues lors de la session 2013 au lycée Mermoz, est de 67,2% avec un taux de réussite des filles supérieur à celui des garçons (69,4% contre 65,7%). Au lycée Jean Moulin, ce taux de réussite est de 87,2% toutes filières confondues, avec un taux de réussite des filles légèrement supérieur à celui des garçons (87,9% contre 86,3%).
- 2 crèches d'une capacité totale de 125 enfants. A proximité se trouve un multi accueil à la Dullague, d'une capacité de 20 enfants.

Chiffres clés sur la scolarisation

- Taux de scolarisation du quartier de l'Iranget conforme aux taux de la ville, de la CABM et de l'Hérault. Il est même légèrement supérieur pour les 6-10 ans et pour les 11-14 ans avec un taux de scolarisation de plus de 99%.
- 23,6% de non diplômés (31,4% sur l'IRIS Mermoz). Situation identique pour les femmes et les hommes *(Béziers 23%, CABM 20,9%, Hérault 17,3%)*.
- 5,7% de hauts niveaux de formation (8% sur l'IRIS Arènes) *(Béziers 10,1%, CABM 9,4%, Hérault 15,2%)*.

Le quartier de l'Iranget est bien desservi par les transports en commun

- 6 lignes dont 3 lignes structurantes (3, 5 et 23) avec des liaisons vers l'ensemble de Béziers sauf l'ouest et le nord-ouest de la ville et vers de nombreux pôles d'attractions du territoire (Centres-commerciaux, Centre-ville, Capiscol).
- Le réseau Hérault Transport permet également une desserte interurbaine depuis l'est du biterrois (Hérault Méditerranée et Pays de Thongue).

- Accessibilité moyenne du réseau de bus avec une accessibilité des arrêts les plus structurants.
- Faible place des modes actifs sur le quartier. Les voiries ne sont pas adaptées pour les piétons et les vélos.

Le quartier de l'Iranget compte un nombre important de familles monoparentales.

Chiffres clés sur les ménages

- 3637 ménages
- 52,3% de familles. Taux proche de celui de Béziers (55,8%) mais inférieur aux taux de l'agglomération et du département (autour de 60,5%).
- Sur représentation des familles monoparentales : 14,7% des ménages *(Béziers 11,2%, CABM 10,4%, Hérault 9,7%).*
- 56,5% des familles ont des enfants
- 45,6% de personnes seules *(Béziers 41,3%, CABM 36,9%, Hérault 36,2%)*. Surreprésentation de femmes seules.

- 36% de retraités *(Béziers 32,2%, CABM 33%, Hérault 27,6%).*
- 21% sont sans activité ce qui est relativement proche des autres territoires *(Béziers 22,5%, CABM 19,9%, Hérault 19,5%).*
- Part des employés (18%) légèrement supérieure aux autres territoires (autour de 16%), tout comme celle des ouvriers (13% contre 11% pour les autres territoires).

Chiffres clés sur l'emploi

- Taux d'activité de 64,1%, légèrement plus important pour les hommes que pour les femmes. Taux supérieur à 60% dans tous les IRIS du quartier. C'est le quartier prioritaire qui a le plus fort taux d'activité *(Béziers 62,9%, CABM 65%, Hérault 68,5%).*
- Taux de chômage de 21,2% *(Béziers 22%, CABM 19,6%, Hérault 16,3%)*. Seul l'IRIS Arènes a un taux de chômage inférieur à 20%. Les femmes sont moins impactées par le chômage sauf sur l'IRIS Arènes.
- Indice de chômage estimé à 25,7%, homogène entre les femmes et les hommes.
- La moitié de la population de l'Iranget occupent un emploi *(Béziers 49,1%, CABM 52,3%)*. Ce taux d'emploi atteint 68,8% pour les hommes, ce qui est supérieur aux taux d'emploi des hommes dans les autres territoires *(Béziers 52,8%, CABM 56,3%, Hérault 60,9%).*
- 24,8% des salariés à temps partiel, ce qui est supérieur aux autres territoires *(Béziers 20,3%, CABM 19,8%, Hérault 20,2%).* Les femmes sont davantage concernées (38,4% contre 10,1% chez les hommes), tout comme sur les autres territoires et dans proportions quasi similaires (autour de 34% pour les femme contre 9% pour les hommes).

Concernant le tissu économique :

- 788 établissements soit 12,5% des établissements de la ville de Béziers. 38,1% emploient des salariés mais seulement 4 établissements ont plus de 50 salariés.
- Les principaux secteurs d'activité sont : « l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale » (33,8%) puis les services administratifs et de soutien (18,8%)
- En 2012, 106 créations d'activités économiques soit 9% des créations de la ville de Béziers. Les principaux secteurs d'activité sont, là également,« l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale » (24,5% des créations) puis les services administratifs et de soutien (21,7%).
- 3677 ménages fiscaux soit 10,5% des ménages fiscaux de la ville de Béziers.
- Le revenu fiscal médian annuel par unité de consommation du quartier de l'Iranget s'élève à 12792€ .

- Amélioration depuis 2006 puisque les revenus médians et le 3ème quartile ont augmenté sur cette période. Néanmoins, des disparités territoriales puisque les IRIS Iranget et Ancien hôpital ont un 1er quartile moins important en 2011 qu'en 2006.

Chiffres clés sur la précarité

- 2 048 allocataires CAF au 31 décembre 2013 (+ 0,5% par rapport à 2012). 51,9% sont des allocataires isolés.
- 82,1% des allocataires perçoivent une allocation logement, 47,4% l'Allocation Personnalisée de Logement. 10,4% perçoivent l'Allocation Adulte Handicapé. 27,5% perçoivent le Revenu de Solidarité Active, 21,1% le RSA socle.
- 33,2% des allocataires ont un revenu constitué à plus de 50% de prestations sociales. 19,9% vivent exclusivement de prestations sociales.
- 4 264 allocataires CNAM. 12,9% sont bénéficiaires de la Couverture Maladie Universalle Complémentaire (CMUC). La population couverte par la CMUC s'élève à 1 190 personnes. 42% sont des hommes, 58% des femmes.

Un sentiment d'insécurité sur certains lieux repérés

- Quartier inscrit depuis 2013 en zone de sécurité prioritaire et découpé en 3 zones :
  - la zone 3 : la Dullague et les Arènes
  - la zone 4 : la Grangette
  - la zone 5 : l'Iranget
- Quartier équipé de 2 caméras de vidéo protection, une devant l'espace d'animation Georges Brassens, l'autre rue des Félibres. Il a fait l'objet d'un groupe local de traitement de la délinquance (GLTD) en 2012 à l'initiative du Procureur de la République, dans le cadre du Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD).

Le quartier de l'Iranget compte peu d'associations (13 d'après la base SIRENE 2014)

- un comité de quartier en sommeil
- un espace municipal d'animation agréé centre social par la CAF : l'espace d'animation Georges Brassens. Il entretient un partenariat et/ou a pour prestataires la quasi-totalité des associations du quartier. Néanmoins, la frontière historique et symbolique entre l'Iranget et la Grangette réduit son aire d'influence.

Le quartier de l'Iranget est doté de nombreux équipements sanitaires et sociaux avec :

- 2 maisons de retraite : L'EHPAD les Jardins de Badones et la maison de retraite la Pinède, soit une capacité totale de 270 places d'hébergement permanent.
- L'espace Perréal qui comprend des services hospitaliers et l'association Episode
- des professionnels de santé dans les centres médicaux à l'Iranget

Le quartier se situe également à proximité du carré d'Hort qui héberge de nombreux professionnels de santé. Le secteur dépend de l'agence départementale de la solidarité Libron Thongue.

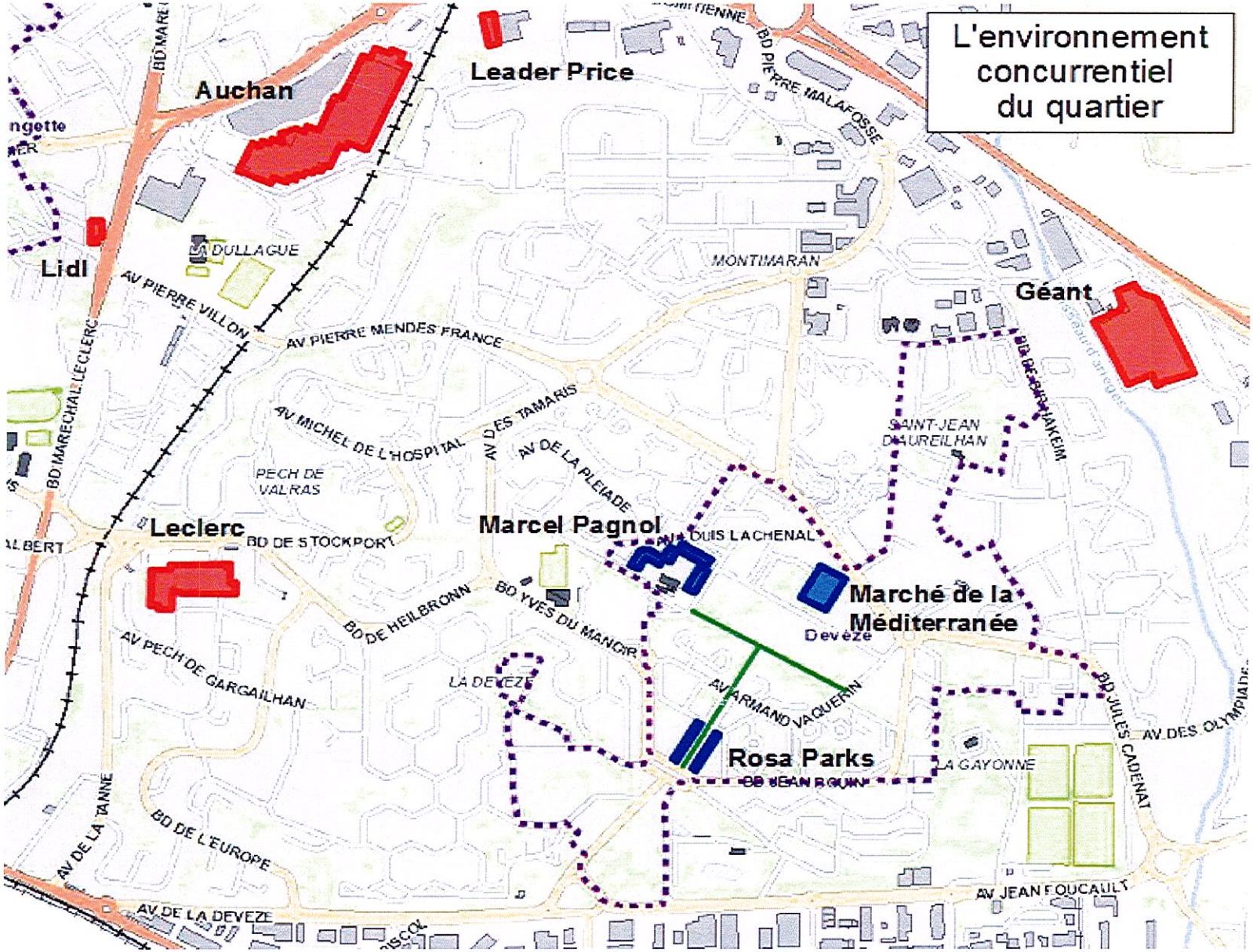
Des commerces de proximité sont présents aux abords des cités de l'Iranget et de la Grangette.

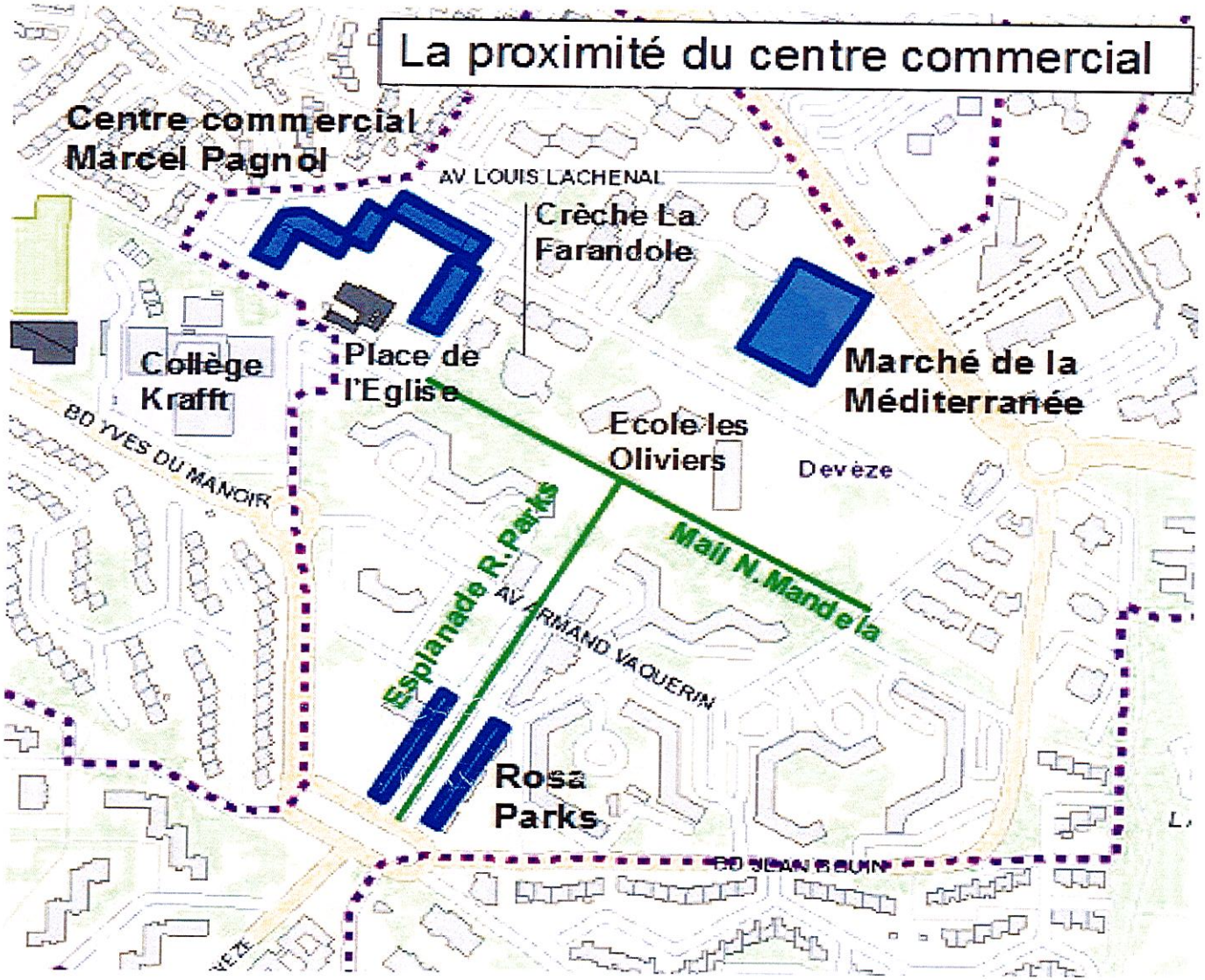
Le quartier de l'Iranget compte également 2 équipements sportifs (city stade) dont un en accès réglementé aux abords de l'école Jean Jaurès et de l'espace d'animation Georges Brassens. A proximité se trouve l'espace nautique Léo Lagrange.

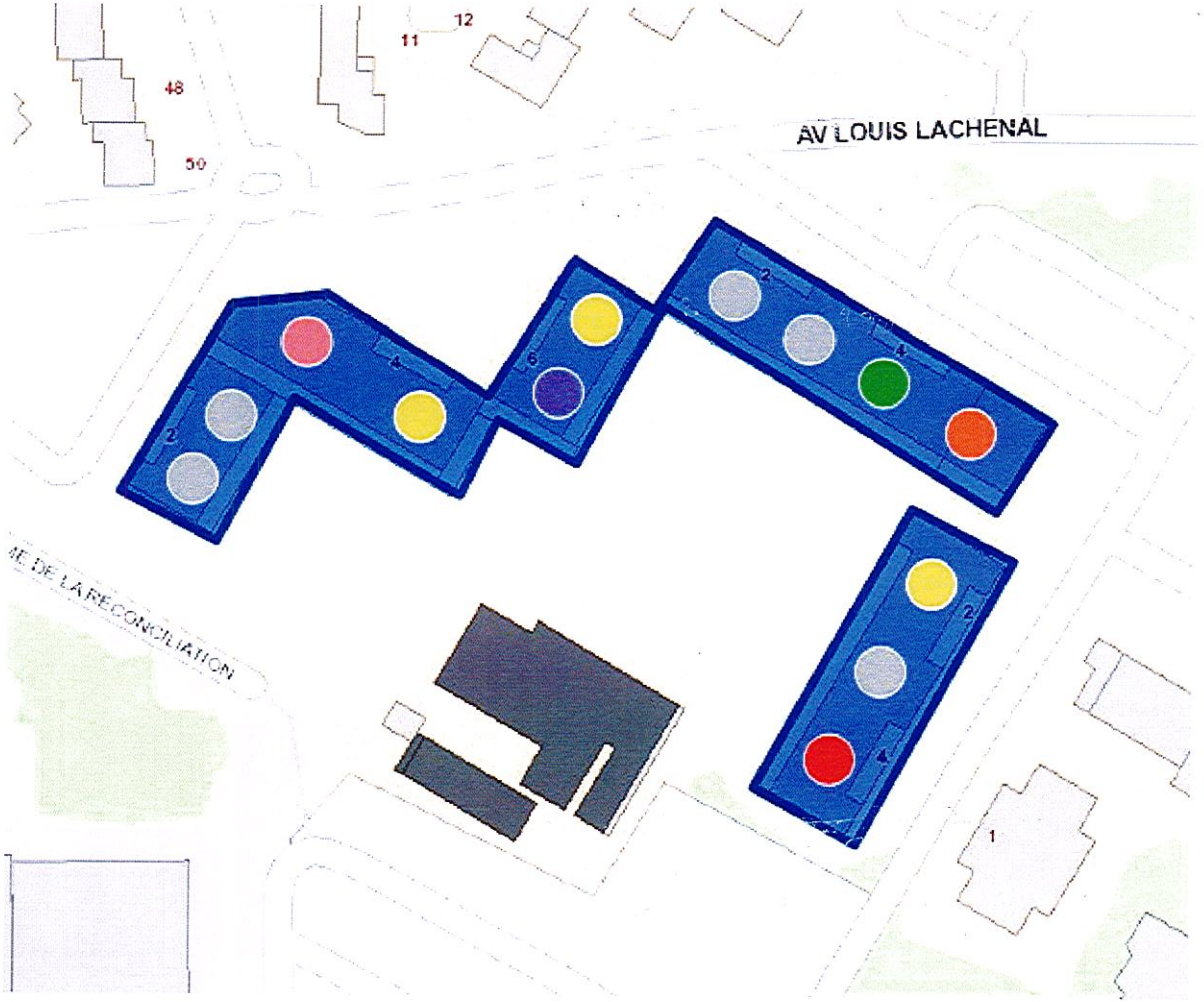
Concernant la vie citoyenne, l'exemple des élections municipales de mars 2014 montre un taux de participation sur le quartier de l'Iranget au second tour de 68,8% ce qui est quasiment identique au taux de participation de l'ensemble de la ville de Béziers (68,51%) mais supérieur au taux de participation nationale (63,7%).

ANNEXE 4.3
Point de situation centre commercial M Pagnol

- L'environnement concurrentiel du quartier
- La proximité du centre commercial
- La composition commerciale


L'environnement concurrentiel du quartier
Auchan
Leader Price
Lidl
Géant
Leclerc
Marcel Pagnol
Marché de la Méditerranée
Rosa Parks
DULLAGUE
MONTIMARAN
SAINT-JEAN D'AUREILHAN
PECH DE VALRAS
LA DEVEZE
LA GAYONNE
AV PIERRE VILLON
AV PIERRE MENDES FRANCE
AV MICHEL DE L'HOSPITAL
AV DES TAMARIS
AV DE LA PLEIADE
BD MARECHAL LECLERC
BD DE STOCKPORT
BD DE HEILBRONN
BD YVES DU MANOIR
AV PECH DE GARGAILHAN
AV ARMAND VAQUERIN
BD JULES CADENAT
AV DES OLYMPIADES
AV JEAN FOUCAULT
BD DE L'EUROPE
AV DE LA TANNE
AV DE LA DEVEZE
BD PIERRE MALAFOSSE
AV LOUIS LACHENAL
BD JEAN BOUIN


La proximité du centre commercial
Centre commercial Marcel Pagnol
AV LOUIS LACHENAL
Crèche La Farandole
Collège Krafft
Place de l'Eglise
Marché de la Méditerranée
BD YVES DU MANOIR
Ecole les Oliviers
Devèze
Esplanade R.Parks
Mail N.Mandela
AV ARMAND VAQUERIN
Rosa Parks



La composition commerciale

- Locaux vacants
- Bureau de poste
- Restauration
- Hygiène santé beauté
- Pharmacie
- Libre service alimentaire
- Service divers

ANNEXE 5.1
Présentations et plans de localisation des opérations

1 - Présentation des opérations faisant l'objet d'une demande d'autorisation de démarrage à la Devèze
2 - Présentation des opérations faisant l'objet d'une demande d'autorisation de démarrage en Centre-ville
3 – Présentation d'une opération retenue sans faire l'objet d'un financement par l'ANRU

1) Présentation des opérations faisant l'objet d'une demande d'autorisation de démarrage à la Devèze

- Démolition de 550 LLS patrimoine de l'OPH BMH de la Devèze III et IV

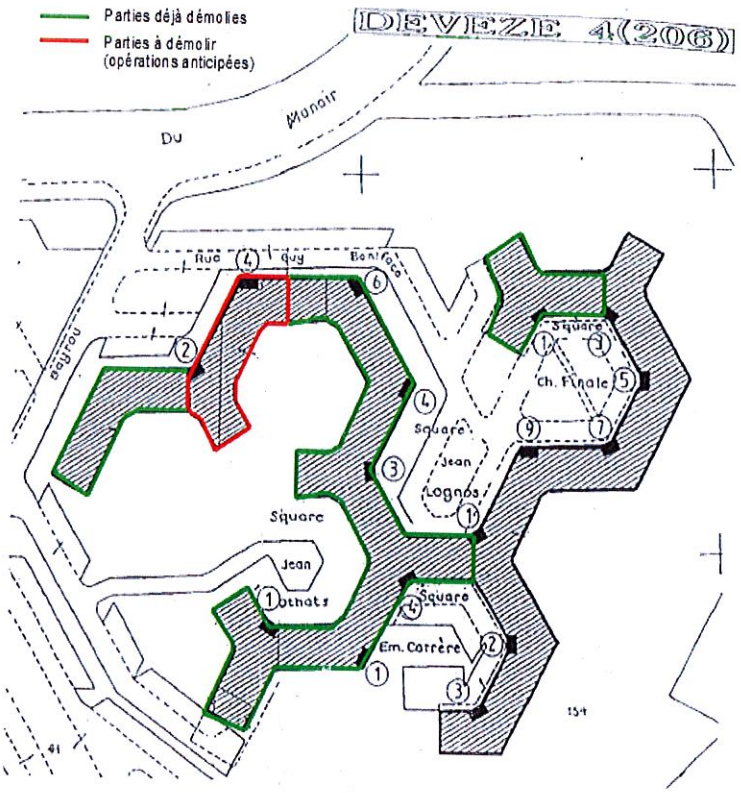
Ces 550 LLS se composent en 5 résidences sociales et représentent l'ensemble du parc de la Devèze III et IV hormis les 31 LLS de la résidence Boniface. Cf « Présentation des investissements faisant l'objet d'un financement dans le cadre du protocole (article 10) » au début de la présente annexe.

Finale-Lognos-Carrere 79 LLS
Gaudin-Terray 83 LLS
Cerdan 127 LLS
Petit Breton-Géo André 131 LLS
Vallerey-Jean Boin 130 LLS



- Démolition de la résidence Boniface 31 LLS

La résidence Boniface appartient à l'OPH BMH et se compose de 31 logements. Elle se situe à proximité de l'ancien îlot Mistral sur lequel pourrait-être construit le projet Villa Rosa. Les immeubles situés rue Boniface ont été mis en location en 1971.
Dans le cadre du PRU, des démolitions ont été réalisées en trois tranches afin de dédensifier et structurer l'ensemble du quartier. En effet, la barre d'immeubles construite sur les rues Boniface, squares Finale, Carrère, Lognos et Othats (Cf plan « construction d'origine Devèze IV » ci-contre) avait une forme hexagonale « enfermante » qui n'était plus adaptée au mode de vie du quartier.
Le relogement des familles occupant les entrées d'immeubles concernées s'est déroulé en plusieurs étapes entre décembre 2005 et septembre 2008.



En 2009 cette barre a été démolie en partie pour être divisée en deux parties distinctes, situées au 2 et 4 rue Boniface d'un coté et squares Finale, Lognos et Carrère de l'autre.
La démolition de ce collectif sera effective début 2017 puisque les logements sont à jour entièrement vacants.

Travaux : 1er semestre 2017
Durée : 12 mois

2) Présentation des opérations faisant l'objet d'une autorisation de démarrage en Centre-ville

- Pacification et mise en valeur des espaces publics en cœur de ville (Halles, Madeleine, Forum)



Le circuit marchand du centre-ville de Béziers part des Galeries Lafayette située au nord du grand côté des Allées, il se poursuit rue de la République, place de la Madeleine, place Sémard où se situe les Halles, le Forum, rue de la Citadelle à la place Jean Jaurès et aux Allées. La déambulation des piétons dans ce circuit doit être confortable et l'accès au stationnent pour les véhicules aisé. La requalification du Forum (financement PNRQAD) a confirmé la nécessité de requalifier ces axes et les espaces publics situés sur le circuit marchand.

Les Halles de Béziers datent de 1891 et furent construites dans le cadre de grands travaux urbains dans le centre-ville de la fin du XIX° siècle. C'est un édifice réalisé selon le modèle pavillon Baltard par l'architecte Carlier (Montpellier). Le 7 octobre 1984 il a été inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques dans sa totalité.

A noter, que les dernières rénovations des Halles de Béziers ont été réalisées par l'architecte André Cros entre 1985 et 1987.

Comme le commerce en centre-ville, les Halles ont souffert du manque de dynamisme et de la concurrence accrue des commerces de périphérie. La fonction unique des Halles comme commerce alimentaire ne suffit plus à attirer le chaland et à donner à ce lieu une attractivité pour le centre-ville. Le développement des Halles passe par une mixité des activités : alimentation, restauration voire évocation du patrimoine et de la culture locale.

Cf ANNEXE 5.3 Pacification et mise en valeur des espaces publics en cœur de ville

En améliorant le cadre de vie des habitants, la circulation piétonnière, en préservant et augmentant l'offre commerciale, en réhabilitant le patrimoine historique, la Ville de Béziers et l'Agglomération mettent en œuvre un programme indispensable et urgent pour le centre ville permettant, par un effet de levier, d'inciter et si nécessaire de contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs logements.

Le secteur à aménager fera l'objet d'une étude pré-opérationnelle permettant aux décideurs d'envisager différents scénarios de renouvellement urbain à mettre en œuvre sur la phase conventionnée (secteur Capnau/Halles). Ce secteur fait d'ores et déjà l'objet d'interventions sur l'habitat dans le cadre de l'OPAH-RU notamment. Le programme de travail du protocole de préfiguration permettra aux décideurs d'ajuster l'ensemble de ces interventions (aides spécifiques aux propriétaires, campagne de ravalement de façades, lutte contre l'habitat indigne et indécent, interventions sur les copropriétés dégradées, dispositifs coercitifs...).

Travaux : 1er semestre 2017
Durée : 24 mois

- Réhabilitation patrimoine OPH BMH 15 LLS Canterelles-Bourguet

Les LLS du secteur Canterelles-Bourguet datent de 1983. L'ensemble se compose de 15 logements : 7 logements au 24 rue des docteurs Bourguet, 1 logement Impasse du chien, 4 logements au 16 rue Canterelles, 3 logements au 18 rue Canterelles.
Ces logements se situent dans un secteur ayant fait l'objet de multiples interventions publiques ces dernières années : Groupe Local de Traitement de la Délinquance, PNRQAD, aménagements urbains, amélioration des réseaux d'assainissement, consolidation des coteaux... La rue Canterelles représente une liaison incontournable et historique entre la ville promontoire et l'entrée ouest de la ville.

La place St Cyr, la Crèche associative Arlequin, la volonté de développer des projets d'habitat privé à proximité (St Jacques), de réhabiliter et réduire le groupe scolaire Gaveau-Macé ou encore la place St Just sont autant d'éléments structurants présents sur ce secteur en pleine transformation.

Alors que les travaux de réhabilitation Place St Cyr et rue Canterelles s'achèvent, une intervention anticipée de ces 15 logements (à hauteur de 30 000 € HT par logement) représenterait un signe fort en matière d'amélioration du logement social aussi bien pour les habitants que pour les potentiels investisseurs sur le secteur.

Travaux : 1er semestre 2017
Durée : 16 mois

- Opération urbaine îlot de l'Hortet (suite PNRQAD)

L'aménagement de cet espace d'une superficie de 1 200 m² au cœur d'un îlot en requalification, fait suite à une opération de démolition/dé-densification d'un bâti en friche dans le cadre du PNRQAD. Il est envisagé l'implantation d'un équipement sportif et de loisir car le centre historique ne dispose que de trop peu d'équipements permettant aux enfants et adolescents de s'adonner à la pratique d'activités physiques.

Dans le cadre du groupe de travail piloté par la déléguée du préfet quartier centre-ville, la question de la coordination des animations sportives reste au cœur de la thématique prévention par le sport. Un Avant projet a été établi par un architecte pour un équipement sportif et de loisir (terrain multi-sports + aire de jeux) qui sera accessible à des pré-adolescents, adolescents et aux jeunes adultes du quartier. Du stationnement résidentiel est également prévu pour la réhabilitation des 10 logements environnant cet îlot.

- Opération urbaine îlot des Chaudronniers (suite PNRQAD)

Cet îlot se situe à seulement 150 mètres de l'Hôtel de Ville le long d'une avenue Haussmannienne. En 2013, la démolition de 20 parcelles bâties dégradées a permis dé-densifier en libérant un espace central de 1400 m² environ (hors voiries avoisinantes).
En 2014, une fouille archéologique a été réalisée, sous le contrôle de la DRAC Languedoc Roussillon. Cette fouille a révélé l'emplacement du théâtre antique et mis au jour ses vestiges. La Commission Régionale de Protection des Sites du 9 décembre 2014, a voté l'inscription des vestiges au titre des Monuments Historiques. L'arrêté préfectoral n°2015-043-0003 a ainsi été pris en date du 10 février 2015.
Un Avant Projet a été établi par un architecte du patrimoine en accord avec la DRAC et l'ABF permettant :

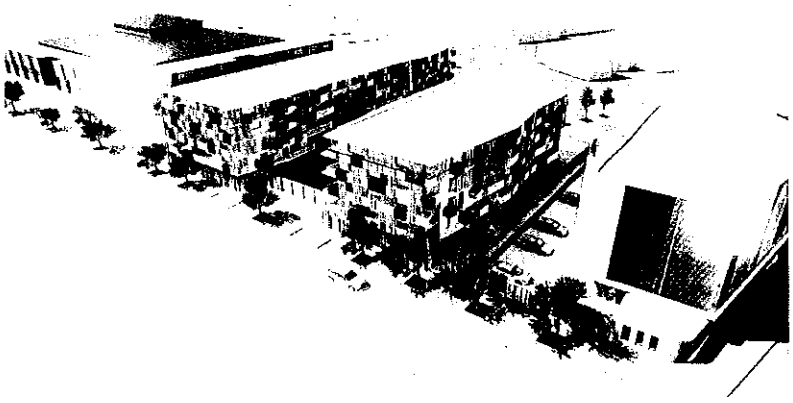
1) La protection des vestiges archéologiques du théâtre antique avec leur mise en scène et mise en valeur
2) La création d'un espace public attractif pour les habitants du quartier, pour les biterrois, mais également pour les visiteurs venant découvrir le patrimoine exceptionnel de la Ville.
3) La création d'emplacements de stationnement résidentiel pour lutter contre la vacance et la déqualification des logements avoisinants. En effet, un potentiel de 17 logements à réhabiliter aux abords du site est en cours de négociation avec un investisseur privé.

3) Présentation de l'opération retenue sans faire l'objet d'un financement par l'ANRU

- Résidence Les Jardins d'Athéna (68 logements)

La société Mare Nostrum propose la construction d'une résidence à vocation sociale de 68 logements.

Illustrations : Marché de la Méditerranée - Jardins d'Athéna - Pôle Médical



Cet ensemble est réparti en 2 bâtiments et prend place sur un foncier libéré par la démolition de la barre emblématique Capendeguy. Il s'insère de la sorte dans un projet global de reconquête de ce foncier composé du projet récent de Pôle Médical, des Jardins d'Athéna et du Marché couvert de la Méditerranée (travaux en cours pour livraison 1er semestre 2017).

Composition des 68 logements :
- 48 PLS : 20 logements adaptés seniors, 14 logements adaptés personnes sous handicaps (en lien avec l'Association des Paralysés de France), 14 logements familiaux.
- 20 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA).

Le premier bâtiment intégrera une surface de locaux d'activités de 600m² en vis-à-vis du futur Marché de la Méditerranée (des commerces en complément du Marché ou des activités de sport et loisirs pourraient être envisagées).
Le projet s'inscrit dans une démarche expérimentale de résidence à caractère inter-générationnel répondant aux besoins d'un quartier à la fois vieillissant et comprenant une part significative de familles nombreuses. Afin de favoriser le vivre ensemble et les relations intergénérationnelles, il bénéficiera d'un logement dédié à un concierge et d'une salle collective intergénérationnelle (projet à préciser en préfiguration du nouveau programme).

Ces logements seront dotés de stationnements de surface sécurisés et d'un espace vert privatisé d'environ 200 m².

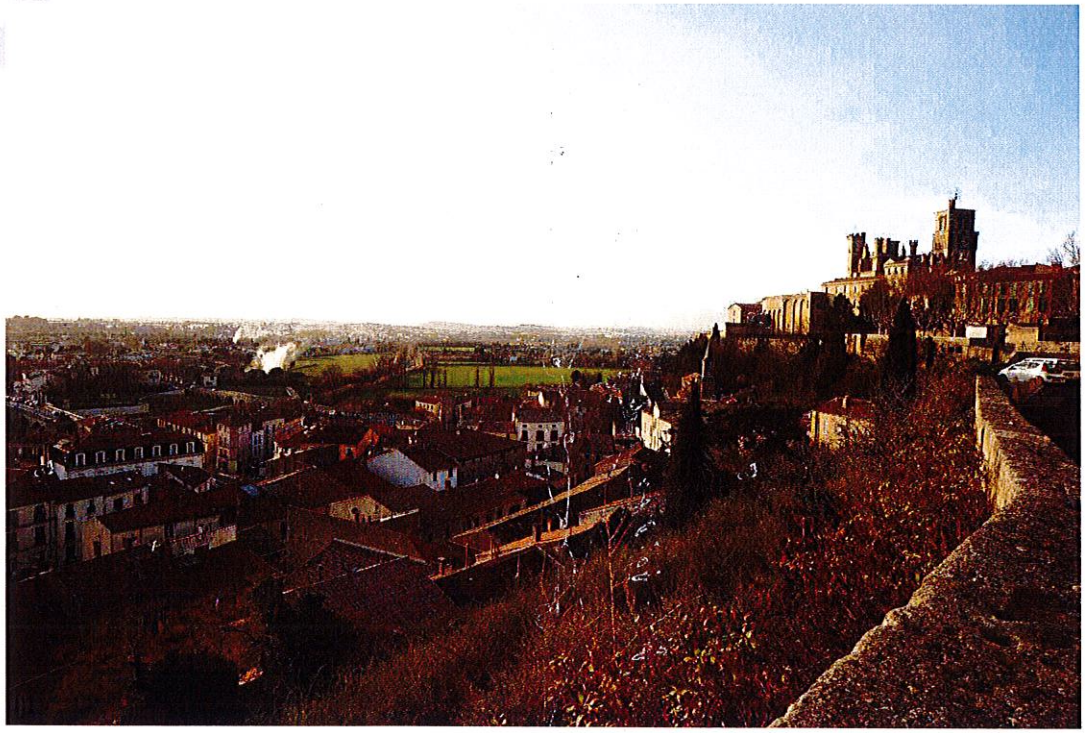
Travaux : début 2017
Durée : 18 mois

ANNEXE 5.2
Cahiers des charges études pré-opérationnelles centre-ville

- 5.2.1 – Etude pré-opérationnelle "St Jacques / Gaveau-Macé"
- 5.2.2 – Etude pré-opérationnelle "Renouveau du Capnau"
- 5.2.3 – Etude pré-opérationnelle "Quai Port Neuf"

St Jacques - Gaveau-Macé

L'opportunité d'un quartier exemplaire en cœur de ville



SEBLi
Société d'équipement du Biterrois et de son littoral
Aménager le territoire

Société d'Equipement du Biterrois et de son Littoral
15 pl. Jean Jaurès 34500 BÉZIERS
Tél : 04 67 28 28 49
fax : 04 67 28 59 36
http://www.sebli.fr

Concession d'Amenagement pour la Requalification du Centre Ville de Béziers
Mars 2016

1 LE CADRAGE DE L'ETUDE

1.1 LES MOTIVATIONS

Dans la continuité des actions menées au titre du PNRQAD sur l'îlot St Jacques, et en complément de l'étude urbaine Canterelles, la Ville de Béziers a souhaité que la SEBLi réalise une étude pré-opérationnelle globale sur l'ensemble du plateau St Jacques Gaveau Macé (étude dans le cadre de la Concession d'Aménagement pour la Requalification du Centre-Ville)

Situé sur la colline Saint Jacques en balcon sur la plaine de l'Orb et à mi-chemin entre cathédrale et église Saint Jacques, cet ilot représente une emprise sous-exploitée et de près de 4000m² au sol. Cet ensemble constitue pourtant une véritable vitrine du centre ville extrêmement visible depuis la route de Narbonne.

Outre la requalification de l'ilot dit Saint jacques, cet étude doit questionner le fonctionnement du site de l'actuel groupe scolaire Gaveau Macé, et son éventuelle transformation à terme.

Cette opportunité de réutilisation pose un jalon de plus dans la question plus large de la requalification globale de la ligne de crête qui s'étend du plan St Jacques à l'Acropole.

Les contraintes imposées par les différentes règlementations notamment (RMT2, secteur sauvegardé et le plan de sauvegarde et de mise en valeur...) peuvent être cependant un frein à une initiative publique globale de mise en valeur de la ligne de crête. Leur complexité et leurs incidences exigent, en préambule d'une intervention publique, de vérifier les conditions d'un projet.

1.2 LES OBJECTIFS

La présente étude doit aboutir à différents scenarii opérationnels visant à valoriser :

- Le potentiel du site: contextuel et prospectif (colline Saint Jacques, centre historique à proximité du cœur de ville, des axes structurants, de la garde, de l'Orb),
- la mono propriété du bâti détenu par la Ville jouxtant l'opération de la SEBLi
- l'inscription du site dans le projet de promenade urbaine.

L'étude doit donc à travers des scenarii définir les grandes orientations opérationnelles et programmatiques afin d'aider la Ville à la décision sur la requalification éventuelle des lieux. Elle devra permettre

- d'améliorer la qualité de vie des habitants, et des usagers (touristes, excursionnistes,...)
- de retrouver une attractivité résidentielle, notamment en répondant à des attentes contemporaines en matière de logement, qui n'existent pas en cœur de ville
- d'offrir d'éventuels espaces publics de proximité favorisant la citoyenneté et le lien social,
- de répondre aux problématiques actuelles de sobriété énergétique, de mobilité et de développement urbain durable.

Les propositions qui seront faites devront s'inscrire dans la logique de mise en valeur du foncier par des opérateurs privés (synthèse des promoteurs déjà intéressés), et permettre de définir une méthodologie d'intervention à venir dans le cadre d'un sous bilan d'opération.

1.3 LE PERIMETRE D'ETUDE PROPOSE

Le périmètre d'étude proposé s'appuie sur les limites de la parcelle du groupe scolaire Gaveau Macé soit la LX 187 (4548 m² cadastré) en les élargissant aux abords pour intégrer les connexions au reste de la ville.

Ainsi il s'étend donc :

- de la rue Saint Jacques au rempart du boulevard Macé
- et du parvis sud de l'église Saint Jacques jusqu'à la rue de la Tible,
- en incorporant la Place Saint Jacques.

■ ■ ■ ■ ■ QUARTIER SAINT JACQUES

• • • • • • • • • • PERIMETRE D'ETUDE





2 CONTENU DETAILLE DE L'ETUDE

2.1 ETUDE CONTEXTUELLE

2.1.1 COMPREHENSION URBAINE ET ARCHITECTURALE DU QUARTIER

Dans ce chapitre nous nous attacherons à comprendre le site dans le centre-ville.

2.1.1.1 Rappel historique: l'héritage de la colline saint Jacques.

Sans rechercher l'exhaustivité d'études que pourraient réaliser des historiens, ce chapitre reprendra les grands chapitres historiques de la colline Saint Jacques ayant conduit à permettre la création d'une telle réserve foncière et qui justifie d'inclure ce quartier dans une promenade touristique et urbaine.

2.1.1.2 Sa forme urbaine

L'étude de la forme urbaine de l'ilot du groupe scolaire hérité du couvent des capucins, permettra d'établir les jalons à maintenir dans les futures propositions, d'identifier les marges de manœuvre ...

2.1.1.3 Son fonctionnement dans la ville

Fonctionnalités urbaines dans le quartier: position des équipements, organisation et modes des déplacements avec les quartiers connexes, capacités de stationnement... L'enjeu est d'identifier le modus vivendi du quartier au quotidien, d'en repérer les éventuelles faiblesses.

2.1.1.4 Cadre réglementaire

Quelles sont les prescriptions règlementaires en vigueur sur la parcelle. L'analyse des différentes règlementations d'urbanisme (PLU, servitudes,...) applicables sur le quartier doit nous permettre de définir les contraintes à deux niveaux:

- contraintes de programmation propre au site (maintien des écoles, logements, équipement,...)
- contraintes de fonctionnalités urbaines (porosité, mobilité,...

2.1.2 VIE DU QUARTIER

2.1.2.1 Approche statistiques

L'objectif est d'identifier les tendances d'évolution du quartier sur les dernières années par les données INSEE.

2.1.2.2 Recensement du tissu socio-économique

Quel tissu social existe dans le quartier? Ce travail de recensement et de compréhension de la vie du quartier doit permettre d'identifier les acteurs locaux, les habitant ressources, les personnages emblématiques du quartier, sur lesquels il sera possible de s'appuyer dans la phase opérationnelle.

2.1.2.3 Enquête de terrain

L'enquête de terrain a pour but de révéler l'image subjective du quartier, le ressenti vécu par ses usagers et ses habitants. Ce travail permettra de compléter les propositions, et de faire en sorte que les actions soient compréhensibles, lisibles et visibles par tous. En accordant de l'attention aux préoccupations quotidiennes des usagers du quartier, les propositions pourront susciter l'adhésion et initier une nouvelle façon de se réapproprier ce morceau de ville.

Cette enquête prendra la forme d'une dizaine de mini interview à la sortie de l'école. Et sera complétée le cas échéant par des entretiens avec un échantillon d'habitants ressources.

2.2 UNE DEMARCHE PROSPECTIVE POUR INITIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Cette seconde phase de l'étude a pour objectif de construire le programme du projet qui pourrait remplacer le groupe scolaire et de définir une méthodologie d'intervention pour vérifier son opérationnalité. A ce titre, des intentions architecturales (3 à 5) pourront permettre de décliner les scenarii proposés, qui émergeront de cette deuxième phase de l'étude, jusqu'à la faisabilité technique et financière.

2.2.1 ENJEUX ET SCENARII DE PRE-PROGRAMMATION

Cette étape assure l'articulation entre la première phase correspondant au diagnostic et la déclinaison pré-opérationnelle du projet. Il s'agira de faire la synthèse des enjeux qui seront apparu dans l'étape précédente, en favorisant une vision transversale du quartier. A partir de cette synthèse des scénarios de programmation (surface de plancher, répartition programmatique, public cible,...) pourront être proposés et débattu, afin de fixer les grandes directions retenues pour le projet global.

2.2.1.1 Interventions sur l'espace public

Les propositions en ce domaine traiteront prioritairement du partage de l'espace entre les piétons (touristes, usagers) et les véhicules: modes de déplacement, stationnement, traitement qualitatif, mise en valeur et enchainement de lieux de socialisation nouveaux ou existants (place, square, ...), nouvelles liaisons, place du végétal et de la biodiversité ...

2.2.1.2 Interventions sur le foncier et le bâti

Les propositions en ce domaine traiteront de la valorisation du foncier disponible sur la parcelle du groupe scolaire notamment en regard des modes d'habitat souhaités. Elles procéderont sur le reste du périmètre par une étude des possibilités de desserrement (curetage d'îlot complémentaires), de réhabilitation de bâti par dispositifs incitatifs (ravalement de façade et amélioration de l'habitat) ou coercitifs (ORI), de changement de destination du bâti...

2.2.1.3 Interventions sur le cadre administratif réglementaire et contractuel

Les propositions sur ce sujet traiteront des règlements et contraintes d'urbanisme s'appliquant au quartier (PLU, PSVM, RMT2...), de charte de qualité d'habitat, de démarche de développement durable, de prescriptions architecturales et urbaines voulues sur le site à destination des investisseurs/promoteurs...

2.2.1.4 Animation et vie de quartier

Les propositions en ce domaine s'attacheront à intégrer aux scenarii les ingrédients d'implantation de commerces et de services, du bien-vivre ensemble ...

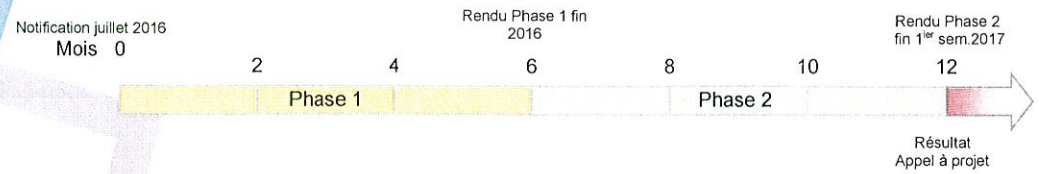
2.2.2 MISE AU POINT ET LANCEMENT D'UN APPEL A PROJET DE PROMOTEURS

Le présent chapitre vise à confronter les actions proposées dans les scenarii avec les études en cours.

2.2.2.1 Les études urbaines en cours

Dans le cadre des différentes études urbaines en cours pilotées par les collectivités la mise en connexion de la colline Saint jacques avec le reste de la ville via l'ancien

3.2 PROPOSITION DE PLANNING



Renouveau du Capnau

Un quartier pittoresque entre les halles, la Madeleine et St Aphrodise



SEBLi
Société d'équipement du Biterrois et de son littoral
Aménager le territoire

Société d'Equipement du Biterrois et de son Littoral
15 pl. Jean Jaurès 34500 BÉZIERS
Tél : 04 67 28 28 49
fax : 04 67 28 59 36
http://www.sebli.fr

Concession d'Aménagement pour la Requalification du Centre Ville de Béziers
Mars 2016

1 LE CADRAGE DE L'ETUDE

1.1 LES MOTIVATIONS

Au-delà de l'intérêt que le quartier offre d'un point de vue de la structure urbaine et du patrimoine (tissu médiéval hérité du III° siècle), ainsi que de la mixité de sa population et de ses usages, il présente à l'intérieur de ses ruelles étroites, un caractère typique et pittoresque de petites maisons de ville, inédit en cœur de ville. Certaines actions ponctuelles destinées à le réhabiliter ont déjà vu le jour, au croisement de diverses procédures et outils destinés à la réhabilitation de logements privés, à la production de logements sociaux et à l'aménagement d'espaces et de services publics: Secteur Sauvegardé, PRI, OPAH précédentes,...

Pourtant depuis quelques années, on assiste à un phénomène de découpage des maisons de ville en immeubles locatifs conduisant à une densification non maîtrisée, pouvant conduire à une dégradation de la qualité de vie dans le quartier et un appauvrissement du peuplement.

De plus, les contraintes imposées par le secteur sauvegardé et le plan de sauvegarde et de mise en valeur sont un frein à certaines initiatives individuelles de mise en valeur, ou exigent par leur complexité l'intervention publique.

C'est un quartier actuellement entre deux eaux, qui présente de nombreux visages variant brusquement du charme à la dégradation et inversement lorsque l'on passe d'une rue à l'autre.

Il présente néanmoins un grand potentiel car, à proximité du centre commerçant, il est directement connecté à l'ensemble place de la Madeleine – les Halles.

La Ville de Béziers a donc souhaité engager une action volontariste, et sollicite de la SEBLi qu'elle réalise une étude pré-opérationnelle pour le renouveau du Capnau.

1.2 LES OBJECTIFS

La présente étude doit aboutir à une série d'actions opérationnelles visant à valoriser :

- la position du Capnau, quartier inscrit dans le centre historique tout en étant à proximité du cœur de ville, des axes structurants, de l'Orb,
- la multipropriété CABM, OPH, Ville, SEBLi organisée sur le quartier par des maitrises foncières de longue date,
- le parcellaire typique du Capnau, l'intérêt des façades, patrimoine du quotidien.

L'étude doit donc définir les grandes orientations opérationnelles et programmatiques afin d'accompagner la réhabilitation du quartier qui doit permettre :

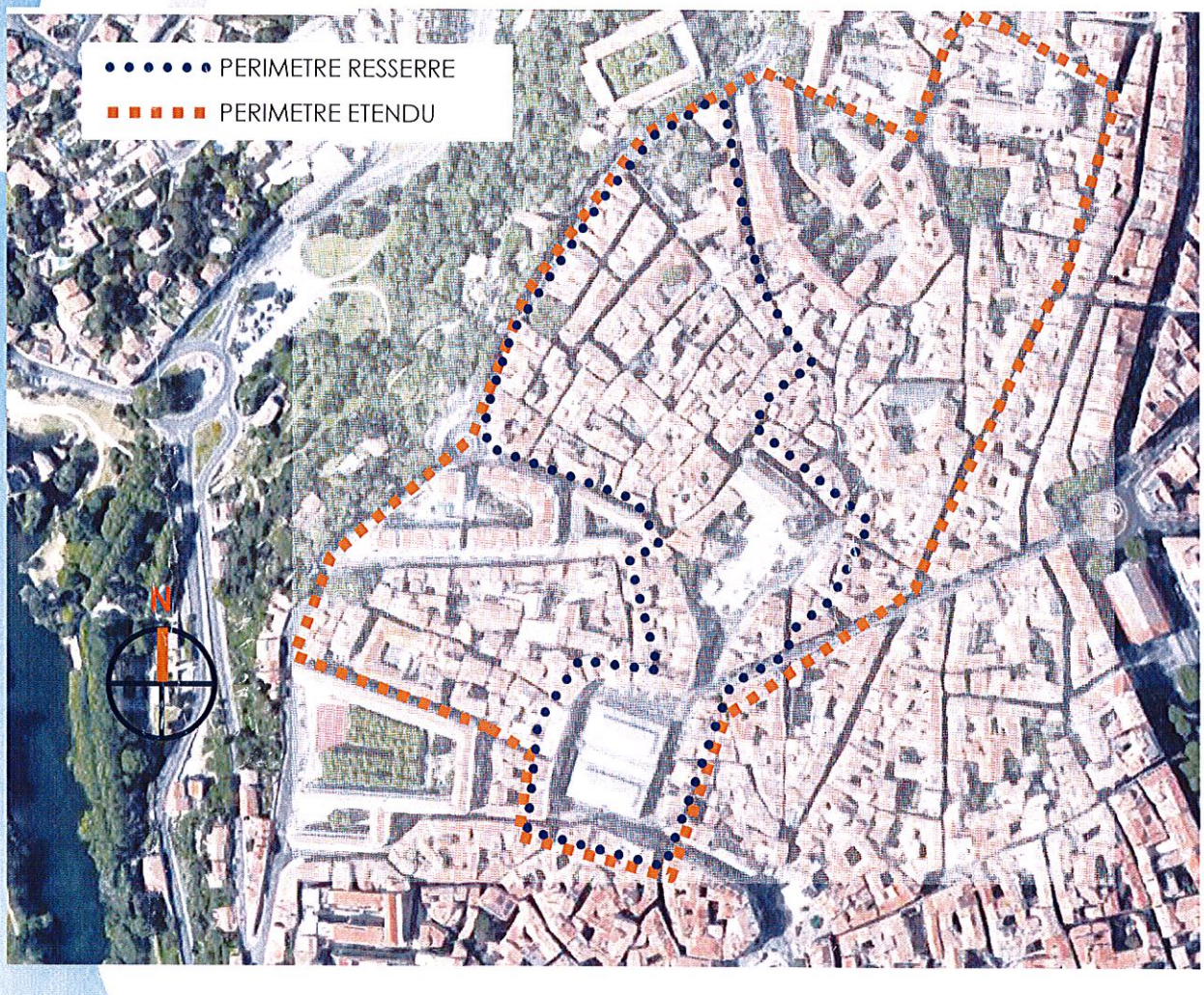
- d'améliorer la qualité de vie des habitants,
- de retrouver une attractivité résidentielle, notamment en répondant aux attentes contemporaines en matière de logement,
- d'offrir d'éventuels espaces publics de proximité favorisant la citoyenneté et le lien social,
- de répondre aux problématiques actuelles de sobriété énergétique, de mobilité et de développement urbain durable.

Les propositions qui seront faites devront s'inscrire dans la logique de mise en valeur et de renforcement du caractère pittoresque de ce quartier, dont l'identité se fonde sur sa forme urbaine spécifique, composée de maisons individuelles basses mitoyennes inscrite dans un tissu médiéval.

1.3 LE PERIMETRE D'ETUDE PROPOSE

Nous proposons un double périmètre d'étude :

- Un périmètre resserré qui s'appuie sur des contours du Capnau et les abords de la place de la Madeleine et des Halles, pour étudier la structure du bâti et la dynamique foncière à l'œuvre sur le quartier,
- Un périmètre étendu du bd d'Angleterre à la rue Casimir Péret et du secteur des Halle à l'église St Aphrodise, pour intégrer les connexions du quartier au reste de la ville et son fonctionnement urbain.



2 CONTENU DETAILLE DE L'ETUDE

2.1 REGARD SUR LE CAPNAU D'AUJOURD'HUI

2.1.1 COMPREHENSION URBAINE ET ARCHITECTURALE DU QUARTIER (PERIMETRE RESSERRE)

Dans ce chapitre nous nous attacherons à comprendre ce « Campus Novus » qui correspondrait à l'extension de Béziers au-delà des remparts de La Madeleine au IIIème siècle: l'héritage historique, le fonctionnement urbain du quartier, l'état actuel des éléments relevés au PSMV en 1992 en vue de définir la valeur urbaine architecturale, paysagère et patrimoniale des lieux aujourd'hui.

2.1.1.1 Rappel historique: les épisodes de l'histoire de Béziers que le Capnau donne à lire.

Sans rechercher l'exhaustivité d'études que pourraient réaliser des historiens, ce chapitre reprendra les grandes étapes de la constitution du quartier afin de trouver dans l'histoire, les fondements de sa future modernité. Ce que l'on cherche à faire émerger c'est l'héritage historique qui justifie d'inclure ce quartier dans une promenade touristique et urbaine.

2.1.1.2 Sa forme urbaine

L'étude de la forme urbaine, principal point d'intérêt relevé par le PSMV qui protège le linéaire des façades, permettra d'établir les jalons à maintenir dans les futures propositions, d'identifier les marges de manœuvre pour réaliser des démolitions, curetages...

2.1.1.3 Son fonctionnement

Comment se distribuent les fonctions urbaines dans le quartier, où se trouvent les équipements, comment s'organisent les déplacements, selon quels modes, quelles sont les capacités de stationnement... Ces questions doivent nous permettre de mieux comprendre le fonctionnement du quartier au quotidien, et de repérer les éventuelles faiblesses.

2.1.1.4 Inventaire patrimonial

Il s'agira ici recenser et de localiser les éléments architecturaux présentant un intérêt patrimonial, témoins du long passé du quartier. Ils contribuent au pittoresque et à la valeur du quartier.

2.1.2 ANALYSE ET EVOLUTION DE LA PROPRIETE FONCIERE (PERIMETRE RESSERRE)

2.1.2.1 Analyse foncière à partir de données statistiques

Nous nous attacherons ici à formaliser une cartographie de la propriété foncière. Nous nous appuierons pour ce faire sur la base des études pré-opérationnelles d'OPAH en les croisant avec le recensement des DIA, les fichiers de la vacance du PPI et leur mise à jour via le FILOCOM 2013. En 2006, les propriétés sur le quartier représentaient 90% du parc dont 35% était des propriétaires occupants. Qu'en est-il aujourd'hui? Quel impact la densification non maitrisée a-t-elle eu sur le quartier?

2.1.2.2 Étude des DIA sur les 10 dernières années

Les DIA nous donnent une tendance à 10 ans et l'évolution de la typologie, des prix, des biens nommés dans les intentions de vendre. Ces éléments doivent nous permettre d'affiner les évolutions du marché. Il ne s'agit pas ici de faire une analyse exhaustive, mais bien de relever les éléments significatifs.

2.1.2.3 Analyse du marché immobilier

Il s'agit ici de s'interroger sur la réalité du marché immobilier dans le quartier : quels sont les produits disponibles, dans quelle quantité, quels sont les produits recherchés, qui achète, pour y faire quoi. Des entretiens avec les agences immobilières ayant en cours des mandats de vente sur le quartier permettront d'apporter des réponses à ces interrogations, et d'identifier les atouts/faiblesses opportunités/menaces. L'habitat disponible au Capnau répond t'il aux demandes des clients? Quelles évolutions, quelles marges de transformation devraient être ouvertes pour permettre l'amélioration de l'habitabilité et atteindre les niveaux actuels d'exigences des personnes qui cherchent à se loger. Cela permettra également d'évaluer la faisabilité d'opérations de réhabilitation, portées aussi bien par des propriétaires occupants, que par des opérateurs privés ou par la puissance publique.

2.1.2.4 Cadre réglementaire et influence sur l'évolution immobilière

Quelles sont les prescriptions règlementaires en vigueur sur le quartier? L'analyse du règlement du PLU, la collecte des fiches PSMV, l'étude de l'impact de l'ensemble des réglementations d'urbanisme applicables sur le quartier doit nous permettre de répondre à-deux questions:

- Quels sont les enjeux patrimoniaux, et sur quels aspects doit-on orienter les logiques de préservations/protections pour conserver le caractère spécifique du Capnau?
- Quels sont les enjeux de fonctionnement urbains, et quelles ouvertures à la modernité sont souhaitables pour permettre un quartier attractif et vivant que les habitants puissent s'approprier?

De l'équilibre entre ces deux logiques dépends l'évolution du quartier dans les années à venir.

2.1.3 VIE DU QUARTIER (PERIMETRE HISTORIQUE ENTRE LES RUE DE LA PORTE OLIVIER, RUE LABOR, BOULEVARD D'ANGLETERRE ET RUE DU BEL-AIR)

2.1.3.1 Approche sociodémographique à partir de données statistiques

L'objectif est d'identifier les tendances d'évolution en termes de peuplement du quartier. Il ne s'agit pas de mener une exploration exhaustive mais bien de relever des données significatives. Cette analyse s'appuiera sur les données INSEE de la base IRIS, qui pourra être croisée avec des données des fichiers de la CAF, les fichiers ERDF des compteurs électriques ouverts/fermés, et également des données disponibles auprès de la Ville comme l'évolution des inscriptions à l'école ou au CCAS.

2.1.3.2 Recensement évènementiel, espaces de lien social, acteurs du quartier

Le quartier du Capnau est aujourd'hui bien vivant comme en témoigne le festival "Amène ta chaise", les habitants investis dans le fleurissement des rues, les associations locales, les blogs des habitants... Il nous semble important d'associer autant que possible les forces vives du quartier à la démarche de renouveau que la ville souhaite imprimer. De plus la compréhension fine de certaines initiatives comme l'appropriation de la rue du Calvaire par ses riverains pour son fleurissement, doivent nous servir de modèle, afin de favoriser la multiplication et l'intégration de ces démarches citoyennes dans les programmes opérationnels de reconquête du quartier. Ce travail de recensement et de compréhension de la vie du quartier doit également permettre d'identifier les acteurs locaux, les habitant ressources, les personnages emblématiques du quartier, sur lesquels il sera possible de s'appuyer dans la phase opérationnelle.

2.1.3.3 Enquête de terrain

L'enquête de terrain a pour but de nous donner l'image subjective du quartier, le Capnau tel qu'il est perçu, ressenti, vécu par ses usagers et ses habitants. Ce travail permettra de mieux cibler les actions de reconquêtes proposées, et de faire en sorte qu'elles soient compréhensibles, lisibles et visibles par les habitants. Parce qu'elles répondront effectivement aux préoccupations quotidiennes de ceux qui pratiquent le quartier, elles pourront susciter l'adhésion et initier une nouvelle façon de se réapproprier la ville historique.

Pour ce faire, les acteurs et usagers du quartier préalablement définis seront interrogés. Un travail d'interview à la sortie de l'école Lakanal, voire même une démarche participative à initier avec les enseignants dans le cadre de leur projet scolaire peut être envisagé. Cette démarche pourra être complétée si nécessaire par des entretiens avec un échantillon d'habitants, restreint mais représentatif des données statistiques sociodémographiques.

2.2 VERS LE CAPNAU DE DEMAIN

Cette seconde phase de l'étude a pour objectif de construire le projet de renouveau et de le décliner jusqu'à l'opérationnalité en le connectant aux centralités et attractivité de la ville centre. C'est pourquoi sur un périmètre élargi (en orange), une enveloppe budgétaire est prévue pour solliciter des maîtres d'œuvres sur 5 à 6 projets ponctuels, qui pourront traiter d'intervention sur l'espace public comme sur le foncier et le bâti, et qui seront déclinés jusqu'à la faisabilité technique et financière. Les 5 à 6 projets à traité seront sélectionnés parmi les propositions qui émergeront de cette deuxième phase de l'étude.

2.2.1 ENJEUX ET SCENARIOS

Cette étape assure l'articulation entre la première phase correspondant au diagnostic et la déclinaison pré-opérationnelle du projet. Il s'agira de faire la synthèse des enjeux qui seront apparu dans l'étape précédente, en favorisant une vision transversale du quartier. A partir de cette synthèse des scénarios d'évolution du Capnau pourront être proposés et débattu, afin de fixer les grandes directions retenues pour le projet de renouveau.

2.2.2 INTERVENTIONS SUR LE QUARTIER

2.2.2.1 Interventions sur l'espace public

Les propositions en ce domaine pourront traiter du partage de l'espace entre les modes de déplacement, du stationnement, du traitement qualitatif de l'espace public, de création de nouveaux espaces, de nouvelles liaisons, de la place du végétal et de la biodiversité, des lieux de socialisation…

2.2.2.2 Interventions sur le foncier et le bâti

Les propositions en ce domaine pourront traiter de desserrement par curetage d'îlot, de réhabilitation de bâti, de dispositifs d'incitation au ravalement de façade et à l'amélioration de l'habitat, d'opérations immobilières, de changement de destination du bâti et le cas échéant des dispositifs pour les faire appliquer (DUP travaux…)

2.2.2.3 Intervention sur le cadre administratif réglementaire et contractuel

Les propositions en ce domaine pourront traiter d'un toilettage des règlements et contraintes d'urbanisme s'appliquant au quartier (PLU, PSVM…), de charte de qualité d'habitat, de démarche de développement durable, de cahier des charges architecturales et urbaines à destination des investisseurs/promoteurs…

2.2.2.4 Animation et vie de quartier

Les propositions en ce domaine pourront traiter d'opération participative d'animation, d'ateliers citoyens, d'accompagnement à l'implantation de commerces et de services, de charte du bien-vivre ensemble…

2.2.3 ARTICULATION DU QUARTIER A LA MADELEINE, A ST APHRODISE, ET AU RESTE DE LA VILLE HISTORIQUE

Le présent chapitre vise à définir les actions à engager pour mettre le Capnau en connexion avec le reste de la ville et le rendre attractif.

2.2.3.1 Optimisation de l'usage des parcs de stationnement Madeleine et St Vincent

Cette réflexion visera à explorer les possibilités que ces réserves de stationnement offre en terme d'irrigation de ce secteur de la Ville historique. Des propositions pourront être faites en termes de gestion, de services offerts, d'accessibilité, de signalétique…

2.2.3.2 Relation aux Halles

Situé à l'entrée du quartier du Capnau, les Halles en constituent le débouché Sud, sur le chemin qui mène vers la cathédrale St Nazaire. Il s'agira de faire des propositions pour faciliter cette articulation et améliorer l'agrément des différentes mobilités.

2.2.3.3 Reconquête de la Place St Aphrodise et mise en valeur de l'église St Aphrodise

Débouché Nord-Est du Capnau, cette place aux proportions élégantes permet un accès directe à l'église St Aphrodise. Les propositions viseront à mettre en valeur cet espace, principalement en organisant la distribution des usages entre circulation, stationnement, cheminements piétons…

Il sera également également proposé une mise en valeur de L'église St Aphrodise qui est difficilement perceptible car enchâssée dans une gangue de maisons d'habitation.

2.2.3.4 Position du Capnau sur la crête et relation à la vallée

La position du Quartier sur la ligne de crête, en fait un belvédère naturel sur la vallée, mais il pourrait également devenir une nouvelle porte d'entrée sur la ville historique. Il s'agira d'explorer ces possibilités et de voir comment le quartier du Capnau peut contribuer à une valorisation touristique globale du cœur de ville.

3 LES MODALITES DE REALISATION

3.1 L'INSCRIPTION DE L'ETUDE DANS LA CONCESSION "REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE"

L'étude sera intégrée par voie d'avenant à la Concession d'Aménagement pour la Requalification du Centre-Ville.

3.2 PILOTAGE DE L'ETUDE

Un comité de pilotage, dont la composition sera défini par la ville associera les différents partenaires du NPNRU, se réunira à l'issue de chaque grande étape de l'étude, afin de valider sa progression de rendre si nécessaire des arbitrages.

Ainsi, il est proposé une réunion de comité de pilotage :

- pour conclure chacune des 3 thématiques du diagnostic,
- à la validation des enjeux et scénarios,
- pour valider le contenu du projet et sélectionner les 5-6 opérations sur lesquelles seront menées les déclinaisons opérationnelles,
- à la conclusion globale de l'étude.

Concernant le pilotage technique, nous suggérons un système souple et adapté au processus itératif de production du projet. En effet nous imaginons plusieurs allers-retours entre phases de recueil d'information, phases d'analyse, phases de proposition et phases d'évaluations. Par conséquent, le groupe de pilotage technique doit avoir une géométrie variable selon les sujets traités, et se réunir autant que de besoin au moment ou l'avancement de l'étude le nécessite.

3.3 PROPOSITION FINANCIERE

Le budget à allouer à cette démarche se monte à **140 000 €HT** réparti entre :

- honoraires d'étude SEBLi 95 000 €HT
- esquisses opérationnelles 45 000 €HT
  (détail ci-dessous)

Etapes de l'étude	SEBLi				Maitrises d'œuvre
	nombre de journées			Coût (HT)	Coût (HT)
	Chef de projet	Chargé d'étude	Assistant / carto		
Regard sur le CAPNAU aujourd'hui					
1.1 Compréhension urbaine et architecturale du quartier	7	22	12	20 130,00 €	
1.2 Analyse et évolution de la propriété foncière	8	24	10	21 200,00 €	
1.3 Vie du quartier	7	16	8,5	16 040,00 €	
Vers le CAPNAU de demain					
2.1 Traduction en enjeux et scénarios	2	5	1	4 315,00 €	4 déclinaisons opérationnelles sur sites choisis 4x11250€
2.2 Interventions sur le quartier	8	20	11	19 640,00 €	
2.3 Articulation du quartier à la Madeleine, à St Aphrodise,...	5	15	7,5	13 675,00 €	
Total				**95 000,00 €**	**45 000,00 €**

QUAI PORT NEUF

Le lien entre la Ville, l'Orb et le Canal du Midi



SEBLi
Société d'équipement du Biterrois et de son littoral
Aménager le territoire

Société d'Equipement du Biterrois et de son Littoral
15 pl. Jean Jaurès 34500 BÉZIERS
Tél : 04 67 28 28 49
fax : 04 67 28 59 36
http://www.sebli.fr

CPA QUAI PORT NEUF
Mars 2016

1 LE CADRAGE DE L'ETUDE

1.1 LES MOTIVATIONS

Pris entre l'Orb, et la voie de chemin de fer, ce qui fait l'attrait de ce quartier en définit également les contraintes et les difficultés.

Bordé par le centre Ville la Gare, le Polygone, traversé par le canal du Midi et les écluses, le Quai Port Neuf bénéficie d'une position stratégique.

Et la diversité de ses fonctions envisageables (habitat, enseignement, activités économiques, tourisme, ...), font du quai Port Neuf un quartier au potentiel exceptionnel.

Il constitue le point d'entrée dans la ville d'un potentiel de 30 000 plaisanciers empruntant annuellement le Canal du Midi, et dont l'accueil nécessite des équipements spécifiques.

La qualité des aménagements et de la desserte avec le centre-ville et les autres pôles de centralité peuvent permettre de convertir en visiteurs ce public au pouvoir d'achat élevé.

Un autre public de visiteurs potentiels est également visé avec l'étude d'un projet d'aire d'accueil des campings cars.

D'autre part, par la reconversion de l'ancien IUT en un nouvel établissement à vocation d'enseignement, le Quai Port Neuf, pourrait également retrouver une fonction de « campus étudiants ». L'emplacement à proximité de la gare, du centre-ville et du Polygone, est idéal pour ce public qui peut jouer un rôle déterminant dans la dynamique de revitalisation du quartier centre-ville.

Inversement à ces flux montants de la Ville basse vers la Ville haute, le Quai Port Neuf est également un lieu de détente pour les habitants du centre-ville, et qui leur donne un accès aux berges du Canal du Midi et de l'Orb. Le quai Port Neuf peut offrir des activités complémentaires que l'on ne peut pas trouver en centre-ville (activités sportives, activités nautiques, ...)

Le lien direct projeté entre le quai Port neuf et le Quartier Gaveau Macé intéresse tout autant les visiteurs qui souhaitent découvrir le centre historique, que l'habitant du centre historique qui redescendra profiter des activités proposées au quai Port neuf.

L'étude à réaliser, permettra, en 2016, de faire le point sur les dispositifs opérationnels existants et de définir un nouveau projet urbain avec pour ambition l'optimisation du potentiel de ce site exceptionnel.

1.2 LE CONTEXTE

Le secteur entre Orb et Voie ferré a fait l'objet d'une opération de ZAC depuis 1991 et dont le périmètre a été élargi en 2003 donnant lieu à un nouveau dossier de création.

Ce projet a conduit à la réalisation du Quai du Canal du midi et plusieurs opérations immobilières en rive gauche. La procédure de ZAC sera close en 2017.

Il faut poursuivre le développement de ce secteur en adaptant les actions à mener aux objectifs actualisés par la collectivité.

1.3 LES OBJECTIFS

La présente étude doit aboutir à la définition d'une stratégie opérationnelle visant à :

- L'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier,
- L'amélioration de la qualité d'accueil des différents publics (visiteurs, plaisanciers, étudiants, travailleurs, etc ...)
- Une meilleure desserte pour les publics traversant le quartier, et qui souhaitent se rendre au Centre Ville.
- La poursuite du désenclavement de ce quartier « presqu'ile » pris entre voie ferrée, Orb, Canal du Midi et le renforcement de la pratique des modes doux
- Et de fait le renforcement du lien entre le Centre Ville et ses voies d'eau.

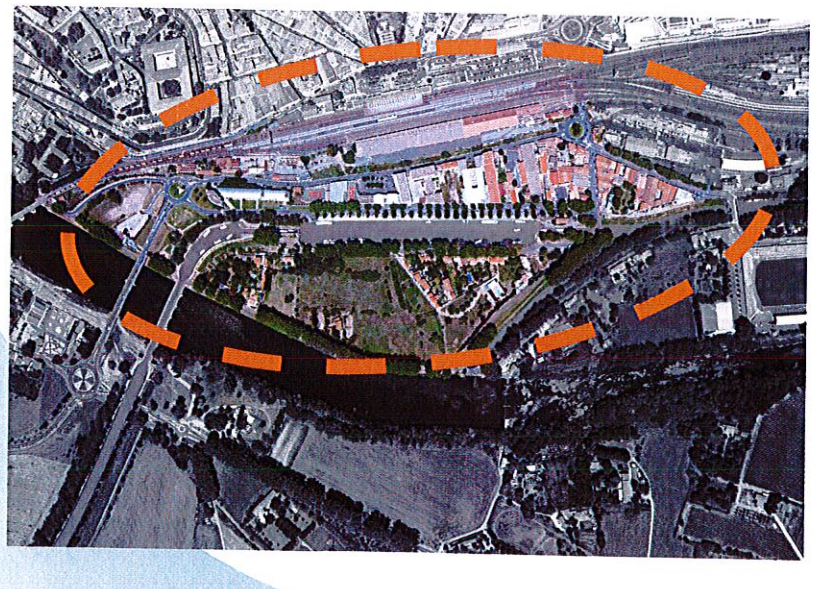
Les actions pourront consister en :

- La redéfinition et réalisation des infrastructures et espaces publics .
- La requalification du foncier exploitable dans une recherche de diversité fonctionnelle harmonieuse (habitat, activités économiques, touristiques, enseignement, ...)
- La mise en valeur (maraîchère ?) du foncier peu exploitable situé en zone inondable.

Les réflexions devront intégrer les projets d'aménagements en cours ou futurs des sites avoisinants (écluses de Fonsérannes, aménagement de la Gare en pôle multimodal, ZAC de l'Hours, ...)

1.4 ZONE D'ETUDE PROPOSEE

La zone d'étude proposée est celle -ci :



2 CONTENU DETAILLE DE L'ETUDE

2.1 PHASE I – ETAT DES LIEUX - LE QUAI PORT NEUF EN 2016

2.1.1 RETOUR SUR LES EVOLUTIONS DU QUARTIER DEPUIS LA CREATION DE LA ZAC PORT NEUF EN 1991

Rappel de l'histoire et de l'évolution du quartier

2.1.2 SON FONCTIONNEMENT

Comment se distribuent les fonctions urbaines dans le quartier, où se trouvent les équipements, comment s'organisent les déplacements, selon quels modes, quelles sont les capacités de stationnement... Ces questions doivent nous permettre de mieux comprendre le fonctionnement du quartier au quotidien, et de repérer les points forts et les faiblesses.

2.1.3 SON ENVIRONNEMENT

Différents acteurs ou institutionnels réfléchissent sur des projets liés à l'Orb, au canal, aux liaisons douces à travers la ville, etc... Il s'agira de recenser les études et projets en instance et déterminer les enjeux communs et/ou sur lesquels le développement du quartier Quai port neuf pourrait s'appuyer.

Le quartier dispose d'un vaste espace anciennement maraicher dont la valorisation sera un atout pour créer un lieu de nature en limite du Centre-Ville pour les habitants du quartier et au-delà de l'ensemble de la Ville.

2.1.4 ANALYSE ET EVOLUTION DE LA PROPRIETE FONCIERE

2.1.4.1 Analyse foncière à partir de données statistiques

Nous nous attacherons ici à formaliser une cartographie de la propriété foncière.

2.1.4.2 Analyse du marché immobilier

Il s'agit ici de s'interroger sur la réalité du marché immobilier dans le quartier : quels sont les produits disponibles, dans quelle quantité, quels sont les produits recherchés, qui achète, pour y faire quoi. Des entretiens avec les agences immobilières ayant en cours des mandats de vente sur le quartier permettront d'apporter des réponses à ces interrogations, et d'identifier les atouts/faiblesses opportunités/menaces. L'habitat disponible au Quai Port Neuf répond-t-il aux demandes des clients? Quelles évolutions, quelles marges de transformation devraient être ouvertes pour permettre l'amélioration de l'habitabilité et atteindre les niveaux actuels d'exigences des personnes qui cherchent à se loger.

2.1.4.3 Cadre réglementaire et influence sur l'évolution immobilière

Un part significative de l'emprise du quartier est situé en zone inondable. A quels usages les parcelles concernées peuvent-elles être destinées ?

2.1.5 VIE DU QUARTIER

Y'a-t-il une vie de quartier au quai Port Neuf ?

Le quartier est une juxtaposition avec un secteur de maisons individuelles avec jardins à caractère bucolique, des ilots avec des entrepôts et activités artisanales ou de PME, des opérations immobilières récentes (immeubles de logements, et activité tertiaire) , et une emprise foncière occupée par les activités de RFF et SNCF.

Il sera important d'associer autant que possible les forces vives du quartier, afin de favoriser la multiplication et l'intégration de ces démarches citoyennes dans les programmes opérationnels de développement du quartier. Ce travail de recensement et de compréhension de la vie du quartier doit également permettre d'identifier les acteurs locaux, les habitant ressources, les personnages emblématiques du quartier, sur lesquels il sera possible de s'appuyer dans la phase opérationnelle.

2.2 PHASE II – UN PROJET POUR DEVELOPPER TOUT LE POTENTIEL DU QPN

Cette seconde phase de l'étude a pour objectif de construire le projet futur du QPN, et de le décliner jusqu'à l'opérationnalité.

C'est pourquoi une enveloppe budgétaire est prévue pour :

- Solliciter des prestataires externes spécialistes : architecte, BET, géotechniciens, ...
- Réaliser des investigations qui seraient nécessaires.

2.2.1 SCENARIOS

A partir de l'état des lieux actualisé, pourront être proposés 3 différents scénarii, à débattre afin de fixer les grandes directions retenues pour le projet de développement.

Des projections seront établies selon les évolutions potentielles du nombre d'habitant d'une part et de l'attractivité auprès des étudiants, plaisanciers, ...

2.2.2 INTERVENTIONS SUR LE QUARTIER

2.2.2.1 Interventions sur l'espace public

Les propositions en ce domaine pourront traiter du partage de l'espace entre les modes de déplacement, du stationnement, du traitement qualitatif de l'espace public, de création de nouveaux espaces, de nouvelles liaisons, de la place du végétal et de la biodiversité, des lieux de socialisation...

2.2.2.2 Interventions sur le foncier et le bâti

Les propositions en ce domaine pourront traiter du traitement des friches restantes, et du stock foncier déjà détenu par la collectivité.

2.2.2.3 Intervention sur le cadre administratif réglementaire et contractuel

Questionnement sur la ZAC : s'agit-il encore de la procédure d'urbanisme adaptée à ce projet urbain ?

La réflexion sera menée pour déterminer les meilleurs outils opérationnels à mettre en oeuvre

2.2.2.4 Vers une future opération publique

Afin d'assurer une opérationnalité pour la signature de la convention NPNRU, nous apporterons notre assistance à la définition d'un cahier des charges de concession et un pré-bilan opérationnel.

3 LES MODALITES DE REALISATION

3.1 CADRE JURIDIQUE

L'étude sera intégrée par voie d'avenant à la « Convention Publique d'Aménagement QUAI PORT NEUF »

3.2 PILOTAGE DE L'ETUDE

Un comité de pilotage, dont la composition sera défini par la ville et où la place des élus doit être significative, se réunira a l'issue de chaque grande étape de l'étude, afin de valider sa progression de rendre si nécessaire des arbitrages.

Ainsi, il est proposé une réunion de comité de pilotage :

- Pour conclure la phase I d'état des lieux
- A la présentation des enjeux et scénarios,
- A la conclusion globale de l'étude.

Concernant le pilotage technique, nous suggérons un système souple et adapté au processus itératif de production du projet. En effet nous imaginons plusieurs allers-retours entre phases de recueil d'information, phases d'analyse, phases de proposition et phases d'évaluations. Par conséquent, le groupe de pilotage technique doit avoir une géométrie variable selon les sujets traités, et se réunir autant que de besoin au moment ou l'avancement de l'étude le nécessite.

3.3 PROPOSITION FINANCIERE

L'enveloppe maximale à allouer à cette démarche s'élève à **100 000 €HT** répartis entre :

- SEBLI : honoraires d'études et de pilote ensemblier 40 000 €HT
- Prestataires externes : investigations, études, rendus, etc ... 60 000 €HT

Pacification et mise en valeur des espaces publics en cœur de ville

projet d'aménagement proposé, à titre exceptionnel, en opération d'investissement (article 10)

Une étude patrimoniale sur l'évolution du bâti commercial des Halles a été menée en 2014 par Laurent Dufoix, Architecte du Patrimoine. En fonction de l'évolution économique, qui comprend des projets commerciaux de proximité et de qualité en lien avec le développement du site de l'Acropole, la Ville interviendra si nécessaire sur le bâtiment (intérieur et extérieur) en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France et la DRAC. Par ailleurs, une nouvelle dynamique commerciale est à l'œuvre : début 2016, tous les étals sont loués. Ainsi, sur 1 500 m², 27 étaliers proposent de consommer frais et mieux et un nouveau restaurant est ouvert sur 500 m².

Aujourd'hui, les Halles doivent faire l'objet d'une requalification au niveau de ses abords et de son environnement immédiat pour répondre aux demandes des habitants, d'accessibilités, de facilité de déplacement piéton avec un aménagement urbain de qualité. Ces points conditionnent la pérennité du succès retrouvé des Halles et une harmonisation de l'espace offert au public depuis le Forum (financement PNRQAD).

Dans cet esprit, il y a une cohérence dans le projet de requalification de la place Sémard (pourtour des Halles) qui propose ainsi une réelle mise en valeur de ce patrimoine avec l'emploi de matériaux lumineux et de qualité mais également avec une fonctionnalité adaptée à l'ensemble des usages et des mobilités. La pacification de cet espace sera rendue possible par le rehaussement de la voie de circulation et son traitement en pavés et dalles calcaire sur toute la surface permettant **le reclassement de la voie en zone de rencontre.** Cet aménagement offre également la possibilité de transformer le pourtour des Halles en aire piétonne. La création de cet espace piétonnier sécurisant pour les enfants fréquentant les nombreuses écoles, collèges et lycée du quartier, permettra de recevoir des manifestations culturelles, artisanales, des marchés, facilitera la déambulation, tout en mettant en valeur le bâtiment des Halles. Une réorganisation du stationnement périmétrique qui sera mis en œuvre. Il est également prévu un point de collecte des déchets équipé de conteneurs enterrés en complément de ceux réalisés rue Flourens (financement PNRQAD).

La place de la Madeleine se situe à côté des Halles, à l'entrée du quartier du Capnau où se dresse l'église historique de la Madeleine. Cette place, du circuit marchand du centre-ville, accueille régulièrement des marchés et des animations culturelles et commerciales faisant de ce site un véritable lieu de vie et de sociabilité du centre ancien. Par ailleurs, cette place subit de nombreux conflits d'usages entre ses différents utilisateurs (habitants, piétons, visiteurs, restaurateurs, pratiquants jeux de ballons, scolaires...) et la circulation automobile périmétrique referme la place sur elle-même.

Aujourd'hui l'aménagement présente un profil très routier où la barrière entre piétons et automobilistes semble infranchissable en dehors des traversées piétonnes matérialisées. Afin d'inverser ce rapport de force entre les usagers, une modification profonde de l'espace public sera engagée, s'inscrivant pleinement dans les objectifs du Schéma Directeur Urbain (financement PNRQAD). Le projet prévoit ainsi la suppression des jardinières et le rehaussement des voies de circulation. Ces modifications, couplées avec la mise en œuvre de matériaux (dalles et pavés calcaire) et de mobilier urbain de qualité similaire à ceux utilisés sur les deux autres places (Forum et pourtour des Halles), permettront une accessibilité complète du site aux modes doux et **la création d'une zone de rencontre où le piéton sera prioritaire sur la voiture**.
Les places du Forum, Pierre Sémard (avec la rue Flourens) et de la Madeleine (même matériaux : dalles et

pavés calcaire) constitueront ainsi un ensemble urbain homogène et harmonieux dans un continuum de lieux de vie et de redécouverte du centre-ville amorcé par la place du Forum avec le soutien de l'ANRU et de ses partenaires.

L'aménagement sur le secteur du Forum sera ainsi complété par le traitement de liaisons piétonnes qui n'ont pu être prise en compte dans l'aménagement du Forum réalisé au titre du PNRQAD. L'effacement du contraste saisissant qui nuit considérablement à la qualité du projet réalisé est une nécessité pour une bonne pratique de l'espace public par les habitants.

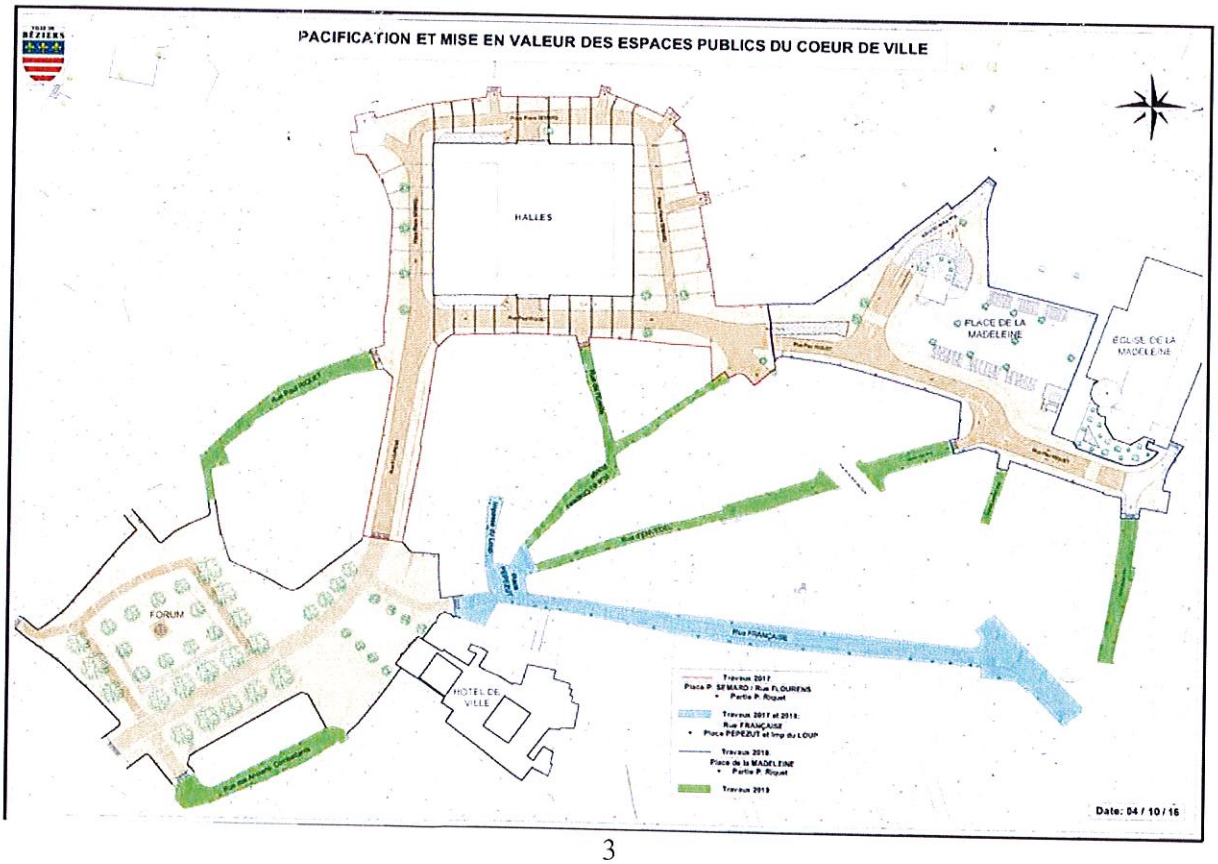


Ainsi, l'aménagement de la rue Paul Riquet et de la rue des Anciens Combattants apparaît comme indispensable à l'intégration de la place du Forum et aux liens existants entre cette place et le centre-ville. Des aménagements en pavés et dalles porphyres seront réalisées par la commune avec mise en accessibilité complète de ces voies en cohérence avec l'échelle du quartier (rue du 4 Septembre, rue de la Citadelle, rue Viennet). Par ailleurs, l'opportunité de traiter la partie nord de la rue de l'Argenterie permettra de lier le Forum au projet de mise en valeur des vestiges mis à jour sur le site des Chaudronniers.

Enfin, et afin de prendre en compte les différents usages, de valoriser l'habitat existant et de favoriser l'accès au quartier, il est nécessaire d'intervenir également sur le tissu de rues se situant au cœur du centre-ville historique : Rue Française, place Pepezuc, rue d'Envedel, rue du Chapeau Rouge, Impasse du Loup, Rue de L'Ermite, rue Léopold Dauphin et rue Trancavel. Ces rues, constituées d'une voie de circulation en enrobés et de trottoirs très étroits, ont un caractère très routier inapproprié à la valeur patrimoniale et aux usages des habitants du quartier. La requalification de ces espaces en aires piétonnes, avec une configuration adaptée par la suppression des trottoirs et une mise en accessibilité complète, offrirait une nouvelle perception de l'espace public.

Au regard de l'urgence patrimoniale, sociale et économique dans laquelle se situe ce secteur et de l'impact sur l'habitat et le logement de l'ensemble de ces requalifications d'espaces urbains, il a été établi une programmation détaillée dans un temps court de 2017 à 2019 (Ci-après carte « Pacification et mise en valeur des espaces publics du cœur de ville »).

Il est précisé que la remise des offres pour la consultation des entreprises pour la réalisation de la requalification des espaces Halles municipales et place de la madeleine a eu lieu le 1° septembre 2016. Onze entreprises ont déposées des offres et leurs candidatures ont été retenues. L'analyse des offres est en cours, la commission d'appel d'offre de la Ville se réunira fin octobre pour attribuer les marchés. La notification pourrait intervenir dans les quinze jours minimum suivant cette commission. La Ville est en attente de la réunion du Comité d'Engagement pour délivrer les Ordres de Services.
(Registre de dépôt des offres / Tableau d'ouverture des candidatures attestant que toutes les entreprises sont admises / Tableau d'ouverture des offres attestant la recevabilité des offres ont été transmis à la DDTM34).



Sur l'ensemble de ces aménagements urbains, **il est sollicité un préfinancement uniquement pour les requalifications de la place Sémard (pourtour des Halles) et la rue Flourens, place de la Madeleine et la rue Française.**

L'enjeu de cette intervention sur l'espace public consiste à créer un effet catalyseur de l'investissement privé sur ce secteur à l'issue d'une étude spécifique. En effet, l'action sur les logements, primordiale dans le cadre de cette harmonisation des espaces publics, est déjà engagée et sera poursuivie.

Pour ce faire l'étude pré-opérationnelle, prévue dans le cadre du présent protocole, sur le quartier Capnau / Halles / Madeleine / St Aphrodise apportera les éclairages nécessaires qui permettront de compléter ces aménagements sur les espaces publics du cœur de Ville et de mettre en œuvre des dispositifs d'actions sur l'habitat et le logement. En effet, par retour d'expériences, il est observé que les opérateurs privés en matière de réhabilitation de logements sont très attentifs à l'évolution du domaine public aux abords des investissements qu'ils projettent de réaliser. C'est pourquoi il est proposé d'agir sur l'espace public pour inciter, voire obliger, les propriétaires à entreprendre la réhabilitation de leur patrimoine. Ainsi, ces aménagements publics harmonisant les sites emblématiques du cœur de ville, redonneront confiance aux propriétaires et opérateurs privés pour investir. Ce périmètre d'étude représente environ 696 immeubles pour quelques 1 750 logements. **D'ores et déjà il a été identifié 29 immeubles pour un potentiel d'intervention sur 41 logements à réhabiliter.**

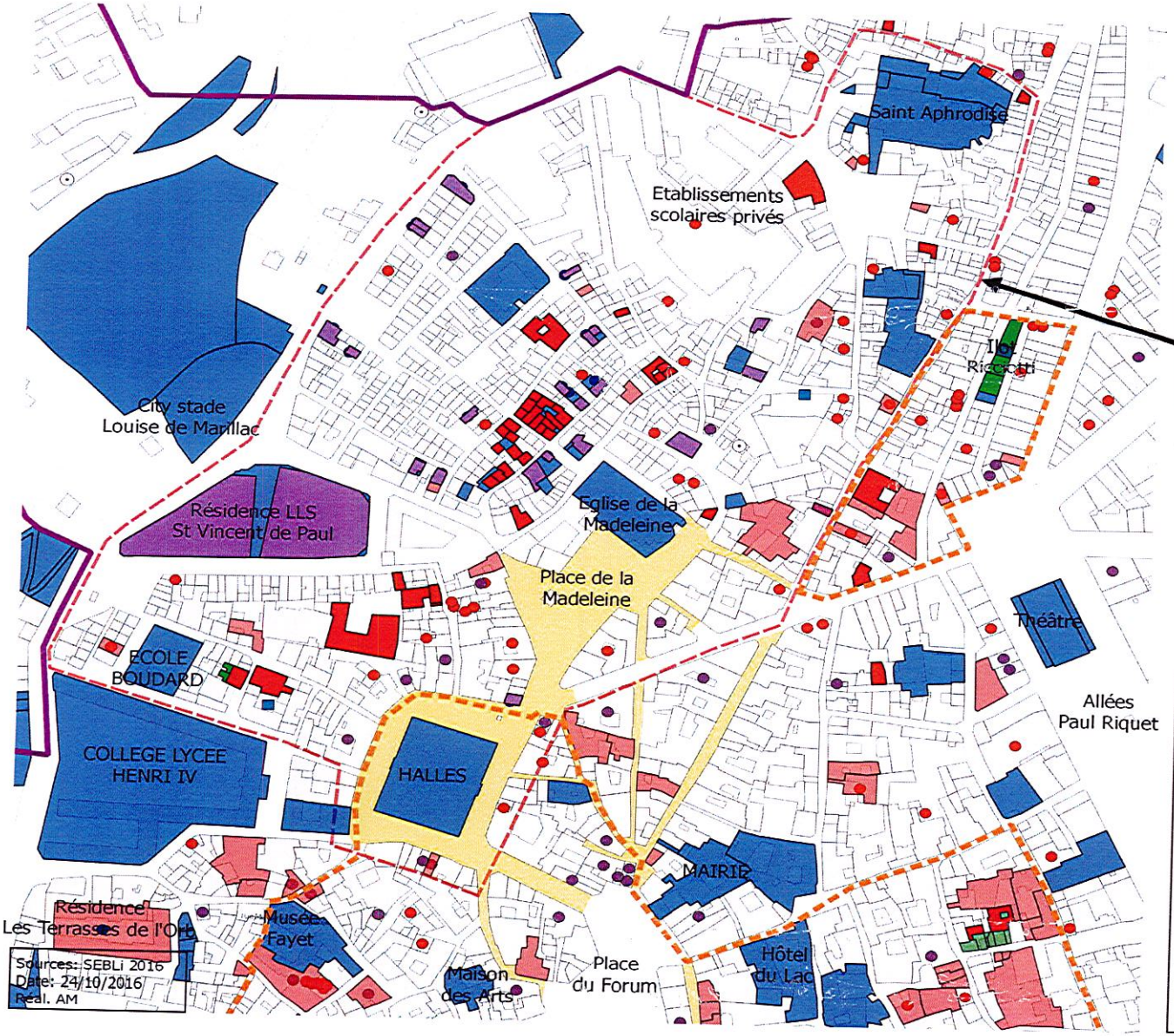
Ci-après une CARTE : INTERVENTION SUR LE LOGEMENT DEGRADÉ DU POURTOUR DES HALLES

Pour accélérer cette reprise du marché immobilier, depuis le secteur resserré des Halles, les collectivités envisagent une campagne de ravalement obligatoire de façades et de mettre en place des actions plus incitatives pour les réhabilitations de logements. Il s'agit, en fonction du bilan de l'OPAH « Cœur Vivant » en cours, de mettre en place des aides spécifiques, notamment concernant les copropriétés dégradées ;

Il est a noter que sur ce périmètre d'intervention 4 copropriétés dégradées sont actuellement à l'étude : 2, rue Tourventouse, 20-22 rue Paul Riquet, 18 et 24 rue Française. **Cf : ANNEXE 7 et 7 bis Point d'avancement volet copropriété de l'OPAH RU.**

En fonction de l'état des logements, ces aides pourront-être accompagnées par une animation via des leviers coercitifs et sous contraintes par la mise en œuvre si nécessaire d'arrêtés de péril, d'arrêtés d'insalubrité et enfin d'arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP travaux). Ces dispositifs coercitifs, mis en place depuis plus de dix ans par la Ville, seront plus efficaces s'ils sont concentrés sur un même secteur du centre-ville bénéficiant d'une requalification d'espaces publics et adossés aux outils incitatifs.

Enfin, ces actions pourront se développer de façon sectorielle sur l'ensemble du périmètre du quartier prioritaire du Centre ville dans lequel il est estimé à ce jour des possibilités d'interventions sur 81 immeubles représentant un potentiel de 147 logements à réhabiliter. (Cf page 18 du protocole : la poursuite d'une politique publique volontariste).



INTERVENTION SUR LE LOGEMENT DEGRADE POURTOUR DES HALLES

Aperçu des opérations réalisées et à venir

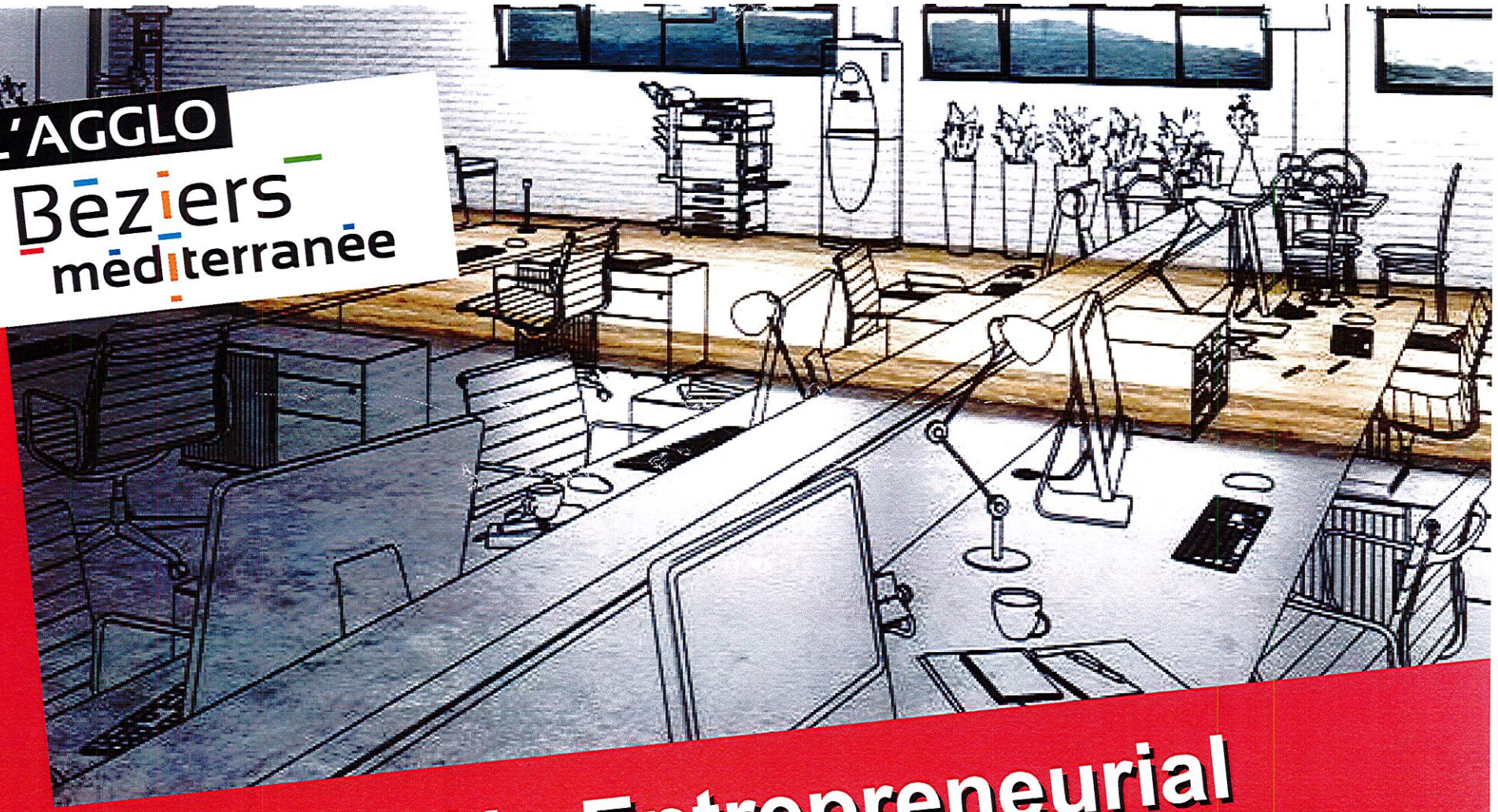
A L'ECHELLE DU PERIMETRE DE L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE "RENOUVEAU DU CAPNAU - Halles - Madeleine - Saint Aphrodise"
29 IMMEUBLES POUR UN POTENTIEL DE 41 LOGEMENTS ONT ETE IDENTIFIES EN PROJET DE REHABILITATION (en rouge)

Légende

- périmètre PNRQAD
- périmètres HALLES MADELEINE ST APHRODISE
- Logements Sociaux
- Réhabilitations (terminées en 2015)
- Réhabilitations (projets identifiés)
- Démolitions en cours ou à venir
- Bâtiments publics
- Dossiers habitat 8ème OPAH
- Dossiers habitat 7ème OPAH
- Actions sur l'espace public 2017-2019 en accompagnement des actions sur l'habitat privé

L'AGGLO

Beziers méditerranée



Le Pôle Entrepreneurial

Travailler, Echanger, Innover

Décembre 2016

www.beziers-agglo-eco.fr

L'AGGLO Béziers méditerranée

OBJECTIFS DU PROJET

- Créer une **offre d'hébergement** adaptée qui optimisera l'implantation et le développement des entreprises en centre-ville de Béziers
- Développer une **offre de services** innovante et agile, permettant de conjuguer l'hébergement, l'accompagnement et le travail collaboratif
- Créer un **écosystème de travail bienveillant et convivial** pour les entrepreneurs, les indépendants et les télétravailleurs afin de les soutenir et de les faire prospérer
- Contribuer à améliorer l'**attractivité du centre-ville** de Béziers, grâce à l'image d'un pôle entrepreneurial dynamique
- Valoriser le **patrimoine biterrois**, en réhabilitant et restructurant un ensemble immobilier existant

L'AGGLO Béziers méditerranée

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

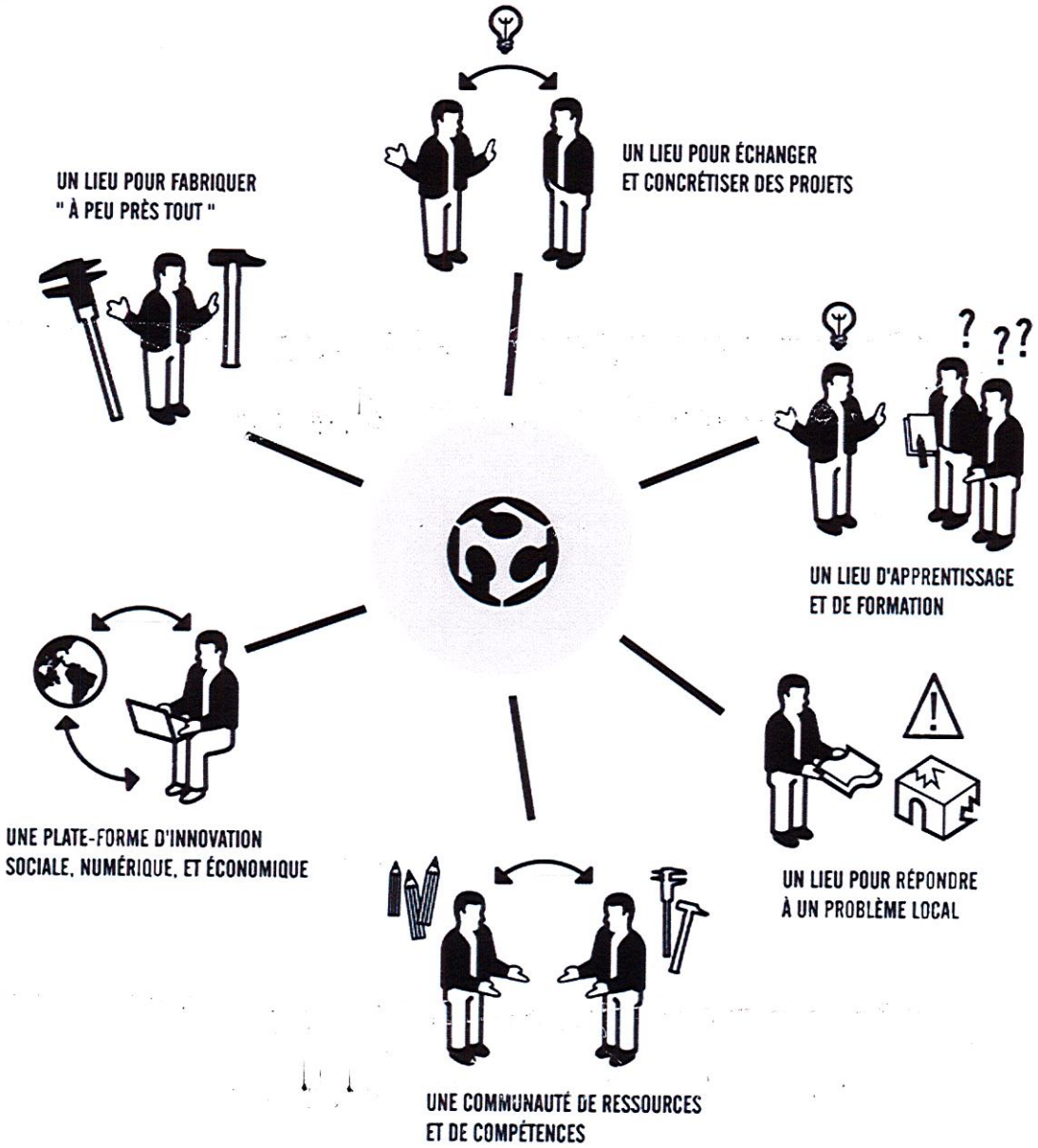
Un pôle économique innovant ouvert sur la ville, permettant le développement d'espaces de travail, de conseil, d'accompagnement, de formation et d'apprentissage.

Un lieu, des espaces :

- Openspace coworking (espaces de travail partagé et collaboratif)
- Bureaux isolés pour l'accueil de structures d'accompagnement à la création et au développement d'entreprises, notamment de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)
- Espaces de formation, pouvant notamment accueillir l'École Régionale du Numérique, réseau de formations innovantes au numérique ouverts aux demandeurs d'emploi, et/ou un centre d'enseignement supérieur dans les métiers du numérique
- Espace Fab-Lab
- Salles de réunion / visioconférence, et de séminaire / conférence
- Espace « Forum » et/ou « Événementiel » de rencontre, d'échange et d'exposition

L'AGGLO
Béziers méditerranée

QU'EST CE QUE PÔLE ENTREPRENEURIAL ?



PÔLE ENTREPRENEURIAL
ET ECOSYSTEME DE LA CREATION ET DEVELOPPEMENT D'ENTREPRISES

	Incubateur ou couveuse	Pépinière	Hôtel d'entreprises	Sphère privée
Stade	1	2	3	4
Qui	Porteurs de projets de création d'entreprises	Proposer aux créateurs effectifs d'entreprises	Proposer aux entreprises au-delà de deux ans d'activité	Autres
Service	Accompagnement de porteurs de projets qui n'ont pas encore crée leur entreprise Aide sur le statut juridique à choisir, le montage financier, les démarches administratives	Lieu d'hébergement (tertiaire ou artisanal) à des tarifs bas avec un accompagnement administratif et de conseil pour démarrer l'activité dans les meilleures conditions. Cette prestation s'adresse à des entreprises récemment créées (2 ans max)	Lieux d'hébergement à prix bas. Il n'y a plus à ce stade de prestation d'accompagnement + accompagnement administratif, conseil, formation	Des partenaires sont à votre écoute pour vous aider à choisir la meilleure implantation pour votre activité
Acteurs	BGE Hérault Grand Biterrois - Bassin Thau Appui aux entrepreneurs; BGE Cible Couveuse d'entreprises; Initiative; CCI; MDA; Innovosud	Innovosud	Hôtel d'entreprises de Mercorent (ateliers) L'AGGLO Béziers méditerranée	Dispositifs Bourse aux Locaux L'AGGLO Béziers méditerranée

Pôle Entrepreneurial

L'AGGLO Béziers méditerranée

HYPOTHÈSE RETENUE
DE DIMENSIONNEMENT DU PROJET

Bien immobilier d'environ 2.100 m² de surfaces utiles, permettant d'accueillir :

Espace coworking	30 postes	30 personnes	210 m²
Centre d'affaires	5 bureaux	5 à 10 personnes	100 m²
Espace structures d'accompagnement résidentes	4 structures	20 à 30 personnes	300 m²
Espace permanences dont pépinière d'entreprises INNOVOSUD			20 m²
Fab-Lab		1 personne	150 m²
École Régional du Numérique	1 salle de formation	0 à 20 personnes	80 m²
	1 salle de formateurs	1 à 2 personnes	20 m²
École d'ingénieurs en Informatique		<= 120 personnes	600 m²
Petites salles de réunion	4 salles de 15 m²		60 m²
Grandes salles de réunion	2 salles de 50 m²		100 m²
Salle de séminaire	1 salle		200 m²
Espace convivialité – Lieu de vie			100 m²
Conciergerie	2 bureaux	2 à 3 personnes	40 m²
Accueil - exposition			100 m²
		de 70 à 216 personnes	**2.080 m²**

L'AGGLO Béziers méditerranée

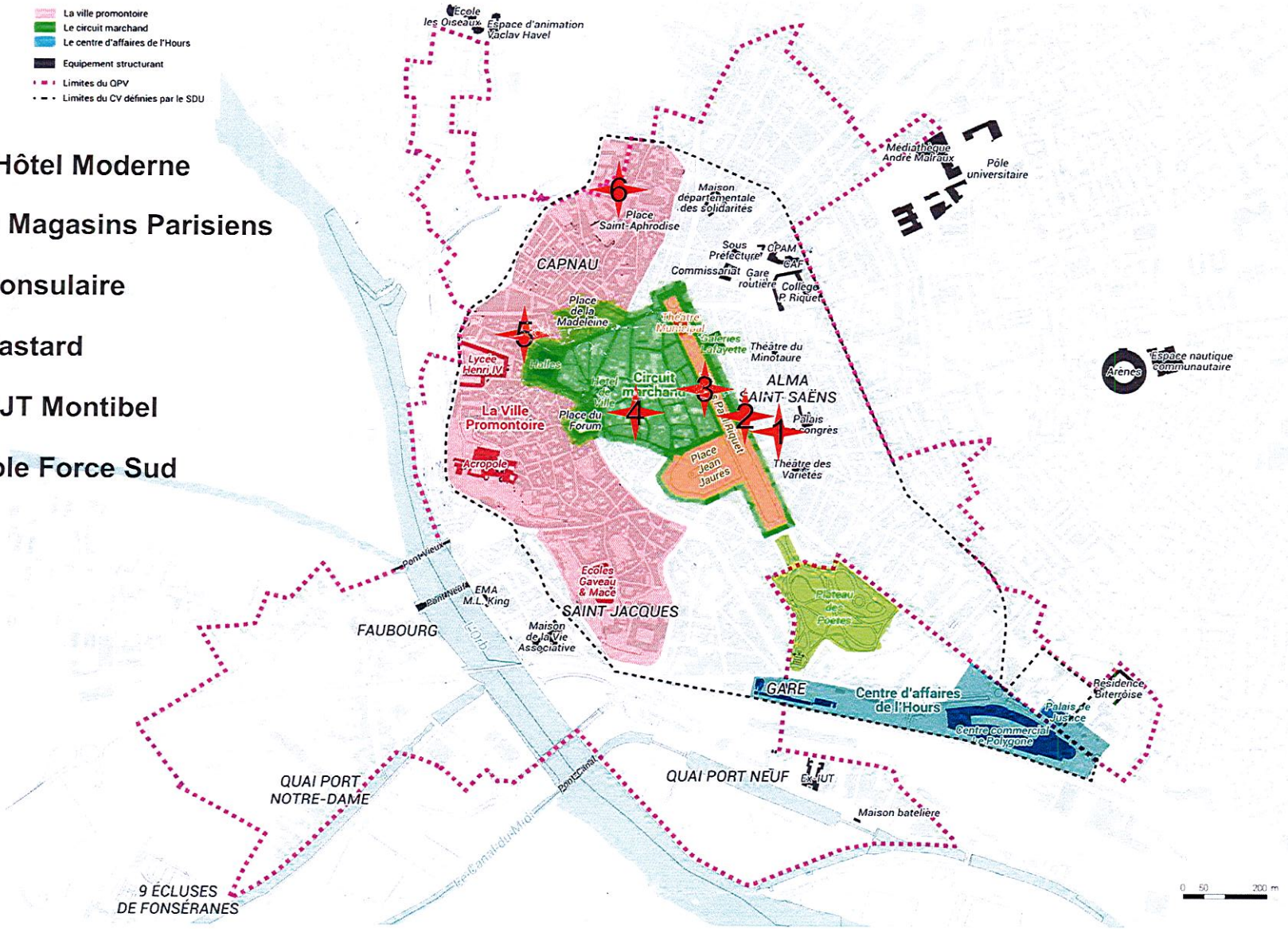
RETOMBÉES ÉCONOMIQUES
DU PROJET SUR LE CENTRE-VILLE

- Favoriser l'**attractivité du centre-ville** et conduire à influer sur les choix d'habitation
- Faciliter la **création d'emplois** sur le centre-ville
- Favoriser la **création d'entreprises** sur des activités échangeables (produites sur le territoire et vendues sur un autre)
- Permettre le développement de l'économie et développer la **consommation locale en commerces et services** sur le centre-ville. A titre d'exemple, le projet permettrait de réinjecter de **62 à 103.000 €** de consommation locale par an (panier moyen 6€/jour)
- Participer à un accroissement de **présence locale et de la fréquentation** des équipements locaux
- Accroître les **recettes fiscales** pour la commune et l'Agglo (taxe foncière, taxe d'habitation, cotisation foncière des entreprises)
- Diminuer les **déplacements** domicile-travail (temps, coûts, distances)

L'AGGLO Béziers méditerranée

LES SITES PRE-SELECTIONNES

1. Grand Hôtel Moderne
2. Grands Magasins Parisiens
3. Hôtel Consulaire
4. Hôtel Bastard
5. Foyer FJT Montibel
6. Immeuble Force Sud



L'AGGLO Béziers méditerranée

Exemples d'ambiance intérieur













INVESTISSEMENTS

Dépenses	HT	TTC	Ratio €HT/m²
Acquisition (2.100 m² bâti + 2.072 m² foncier)	1.889.000	1.906.800	900
Frais d'acquisition	134.500	134.500	
Travaux	2.451.000	2.573.550	1.167
Mobilier	200.000	240.000	95
Frais d'études (archi, BET, SPS, CT, VT, assurances ...)	529.485	635.381	
Investissements liés à l'exploitation (décoration, informatique, mobilier, équipements divers ...)	500.000	600.000	238
TOTAL	**5.703.985**	**6.090.231**	2.716

Recettes prévisionnelles	montant	état d'avancement
DPV 2016 sur Acquisition	552.125	Fléché
ATI urbain	400.000	Fléché
ANRU-CDC (fonds co-investissement)	1.000.000	A définir
Autres recettes (Région, Département,...)	2.530.000	A définir
Investissement minimum AGGLO (20% du TTC)	1.221.860	A préciser

L'AGGLO Béziers méditerranée

PLANNING PRÉVISIONNEL

Étude de marché	4eme trimestre 2016
Étude d'implantation et d'aménagement d'un site	1er trimestre 2017
Validation politique (choix du site et montage juridique)	2eme trimestre 2017
Finalisation des recherches de financements et validation du budget définitif	3eme trimestre 2017
Signature d'un compromis de vente	2eme trimestre 2017
Programmation / Appel à projet / sélection de l'équipe conception AMO	3eme trimestre 2017
Signature de l'acte de vente	3eme trimestre 2017
Obtention des autorisations	1er trimestre 2018
Sélection des entreprises	1-2eme trimestres 2018
Travaux d'aménagement	3eme semestre 2018
Ouverture du site au public	4eme trimestre 2019

L'AGGLO Béziers méditerranée

PLANNING
PROCHAINES ETAPES



- Étude de faisabilité technique dans le lieu



- Offre et identité du lieu
- Co-construction avec les futurs-utilisateurs



- Politique tarifaire
- Modélisation économique



- Organisation des espaces
- Ambiance et équipements des lieux

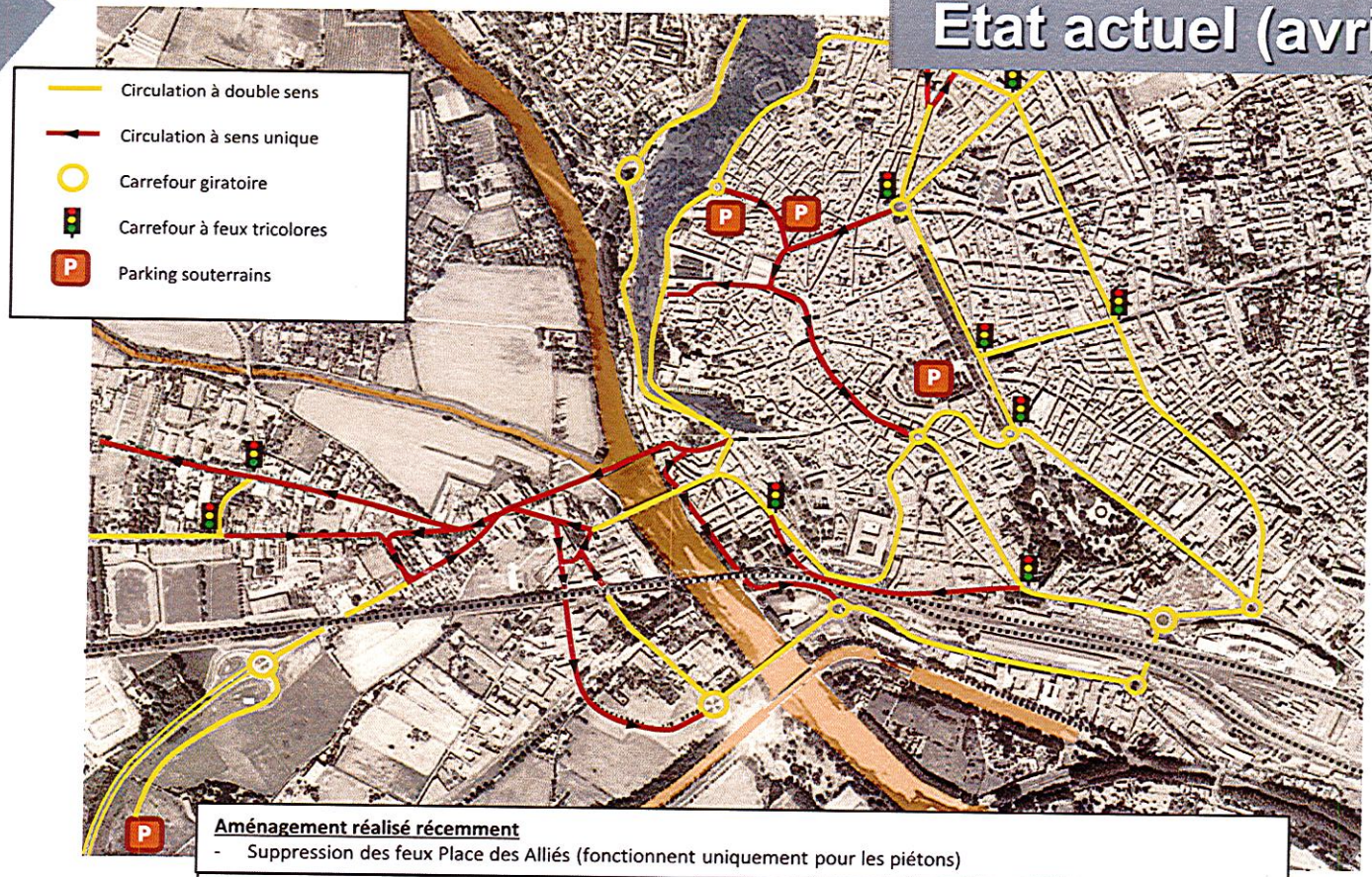
ANNEXE 5.5 :
Extrait Comité Pilotage schéma de secteur Entrée Ouest

Schéma de Secteur Entrée Ouest

Comité de pilotage du 22 septembre 2016

Béziers méditerranée
mon agglo mon avenir

Etat actuel (avril 2016)



Aménagement réalisé récemment

- Suppression des feux Place des Alliés (fonctionnent uniquement pour les piétons)

Objectifs :

⇒ Fluidification du trafic et limitation des encombrement aux heures de pointes

⇒ Efficace sur la résolution des points de congestion

Effets :

⇒ Renforcement du caractère routier (utilisation effective des 2 voies pour chaque sens et chaque direction)

⇒ Augmentation des vitesses pratiquées

⇒ Difficulté renforcée pour les mobilités douces

⇒ Fluidité qui risque à terme d'attirer de nouveaux utilisateurs , risque d'augmentation du trafic de transit à redouter

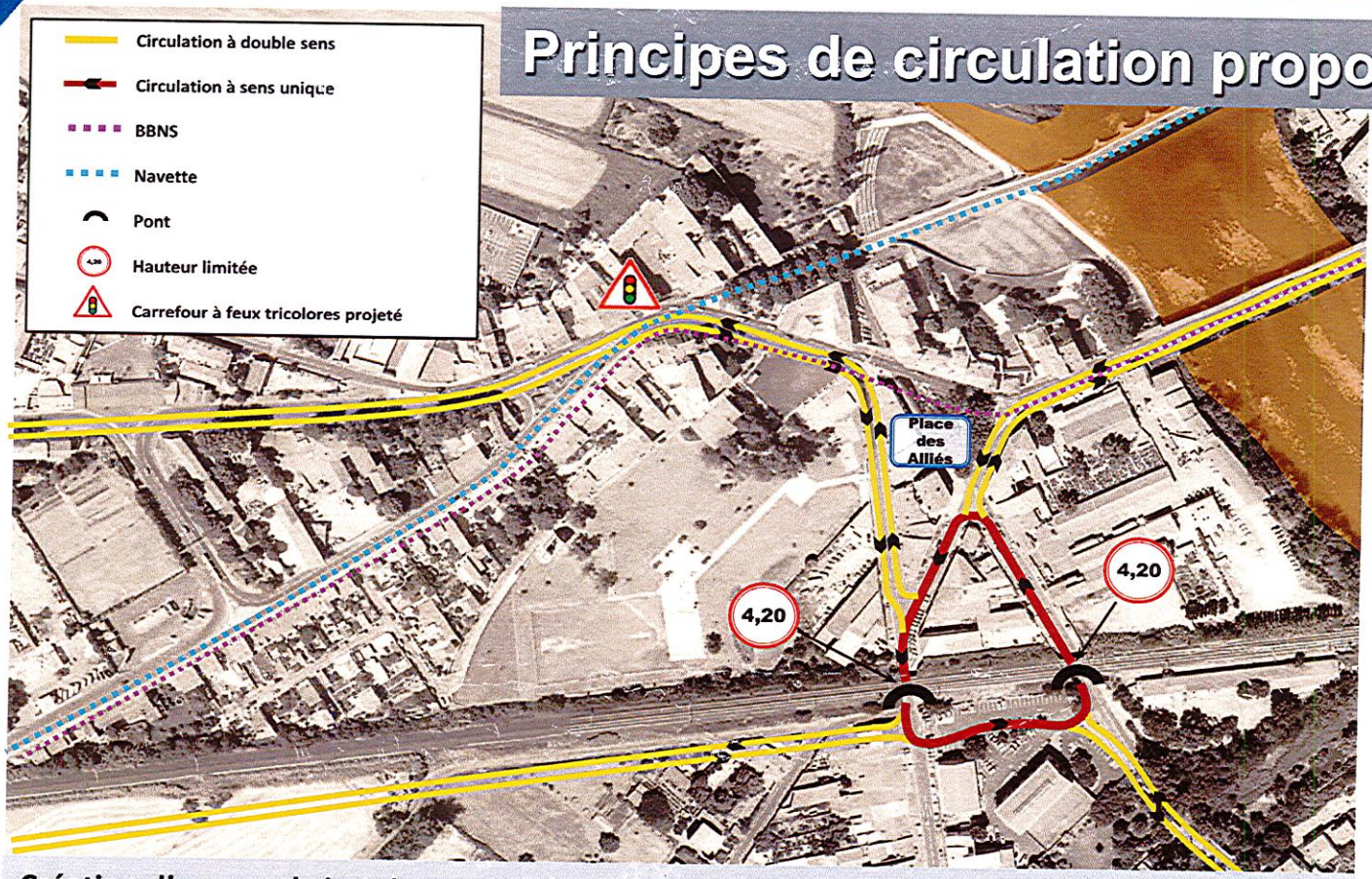
Objectifs de la réorganisation



Objectifs de la création de la nouvelle voie

- simplifier les trajectoires Béziers <> Ouest de l'agglomération en fonction des destinations
- renforcer et pacifier le lien Fonseranes - Acropole

Principes de circulation proposés



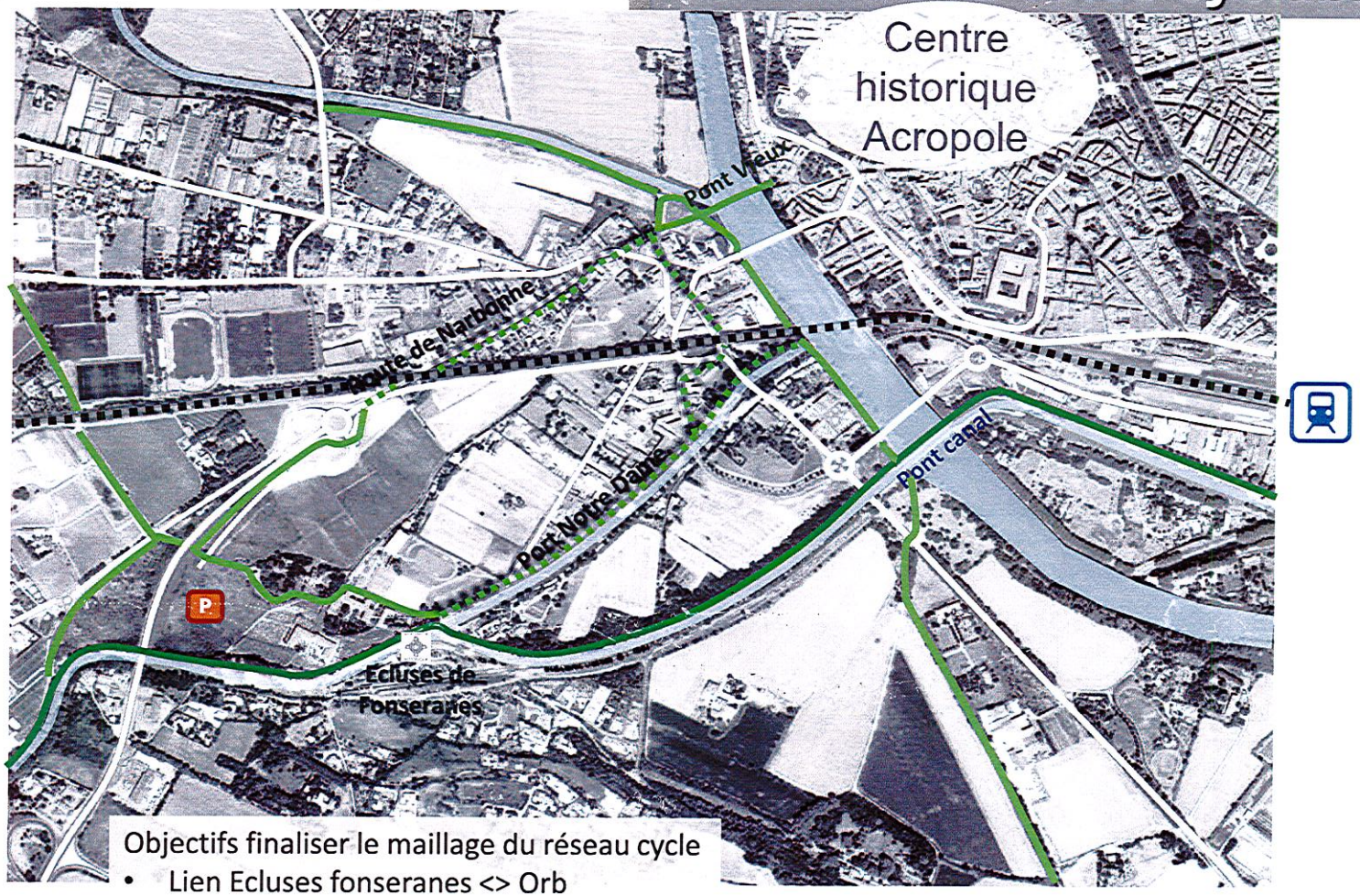
Création d'un grand giratoire autour des 2 ponts de la voie SNCF

- Création d'un anneau (éventuellement à 2 voies) de distribution autour des 2 ponts et de l'ilot bâti, sur voies existantes (av. de sérignan, rue du canal et av. du port Notre Dame) et création d'une voie de bouclage (emprise parking ERDF)
- Connection des 4 voies principales (route d'Espagne, future pénétrante, av. de Sérignan et Pont Neuf) sur cet anneau, Possibilité d'une gestion type giratoire ou avec feux
- Aménagement circulation TC (Navette et BBNS) sur route de Narbonne délestée du transit
- Possibilité de dégagement d'une grande place des Alliées libérée du trafic jusqu'au pont vieux (possibilité arrêt BBNS?)

Remise en valeur des espaces publics du Faubourg



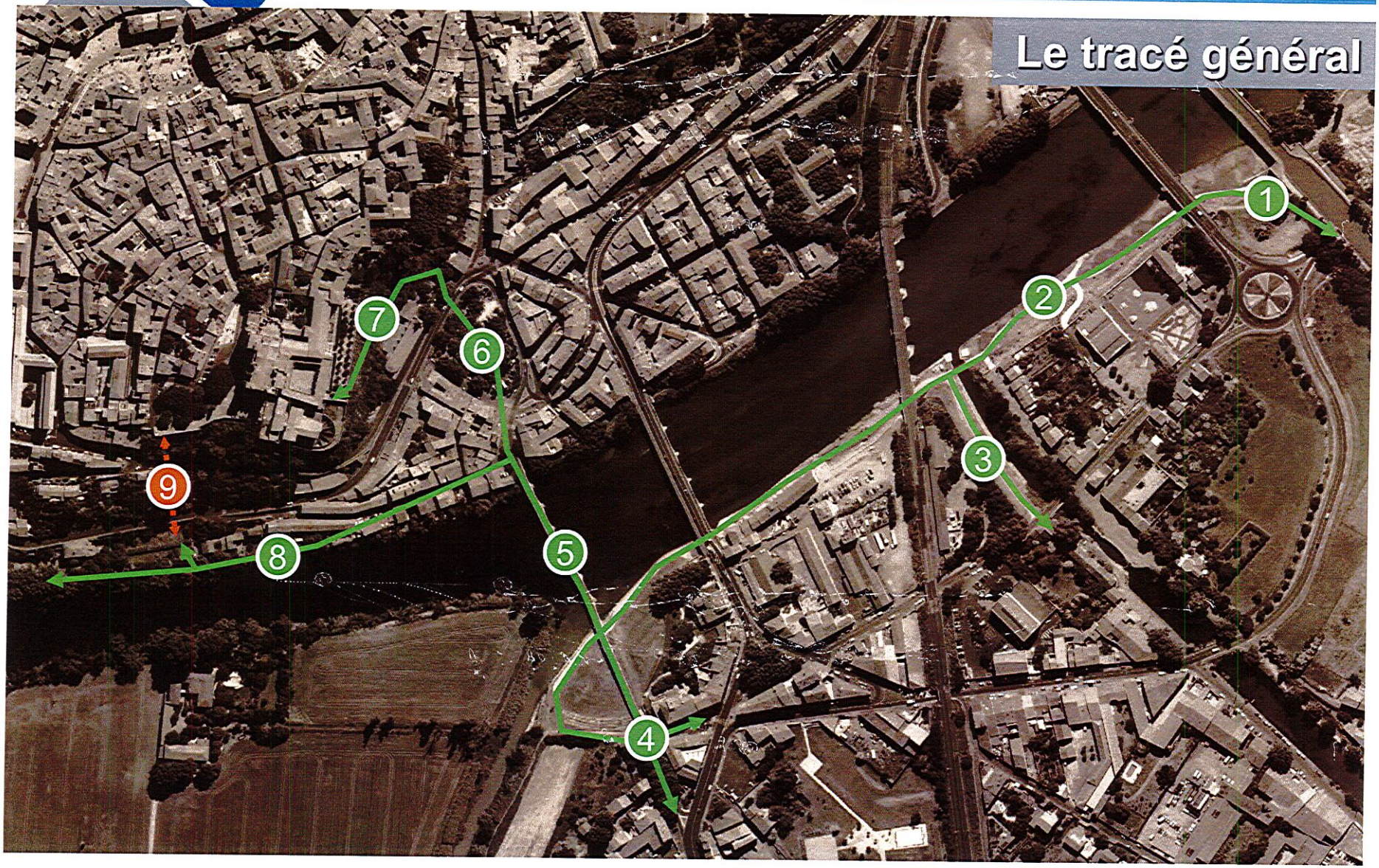
Réseau des voies cyclables



Objectifs finaliser le maillage du réseau cycle

- Lien Ecluses fonseranes <> Orb
- Lien Pont vieux <> Port notre Dame
- Lien Pont vieux <>

Le tracé général

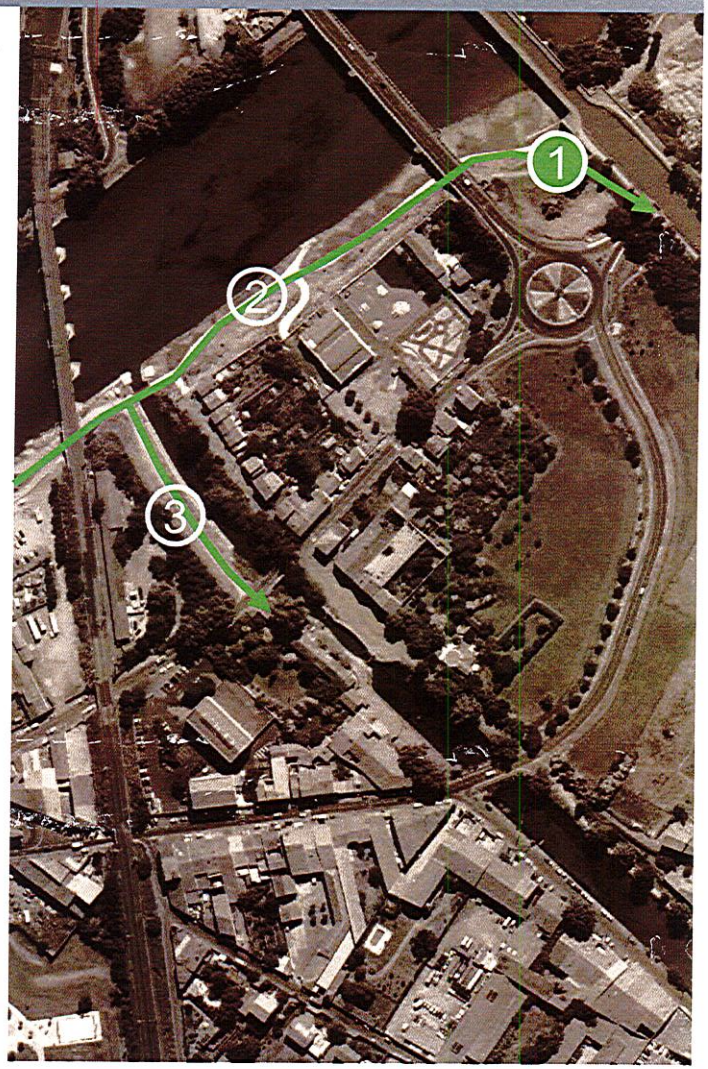


1- rampe d'accès au canal du midi

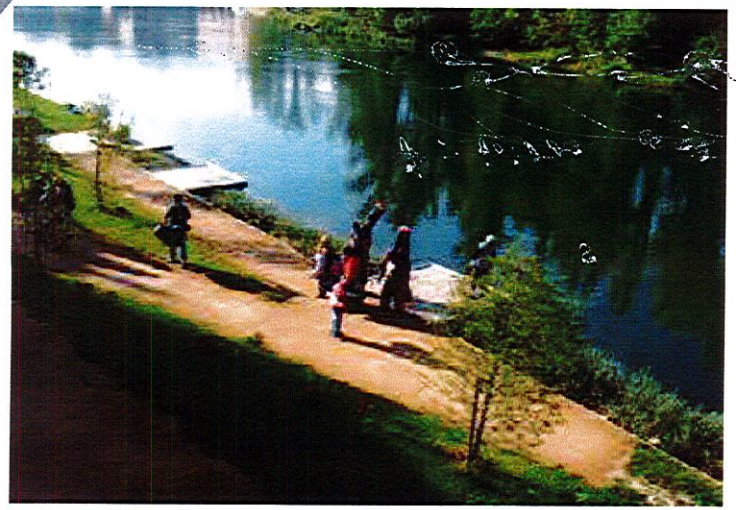
Permet la connexion au pont-canal, à la promenade « voie royale » depuis les écluses et à l'Eurovélo 8

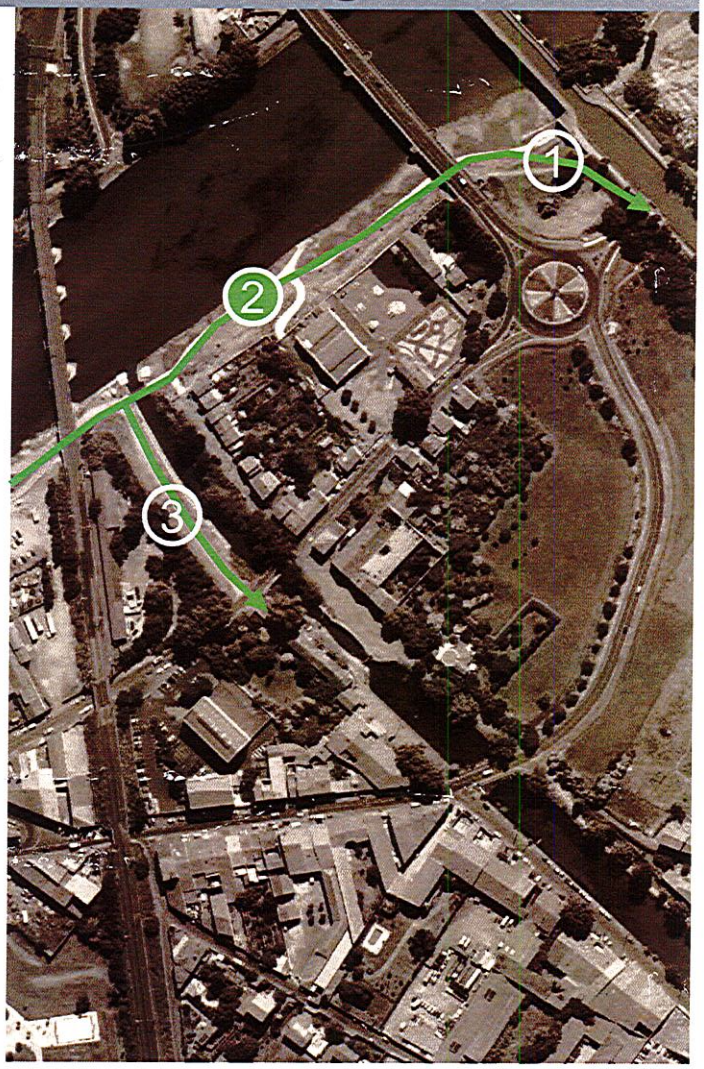
Contraintes : zone inondable, intervention sur patrimoine classé

Enveloppe prévisionnelle : 300k€ (estimatif issu de l'étude Acropole – non validé ACMH)



2- mise en valeur des berges de l'Orb



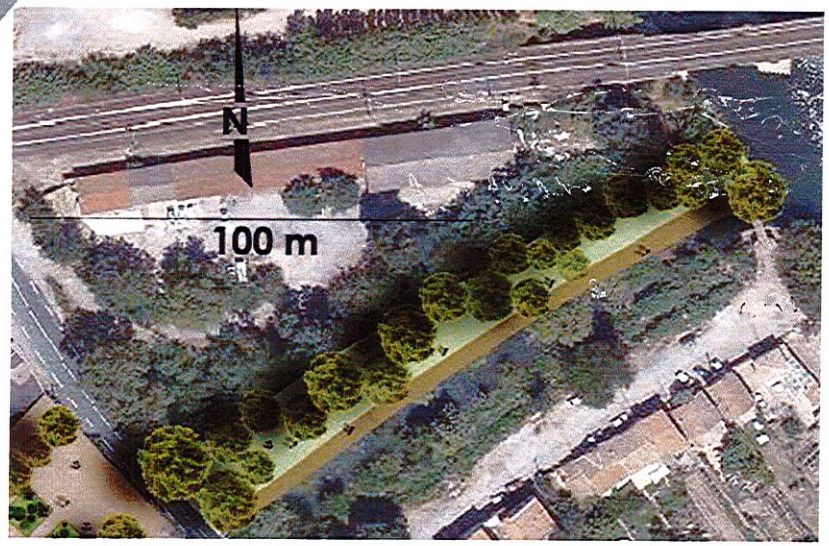


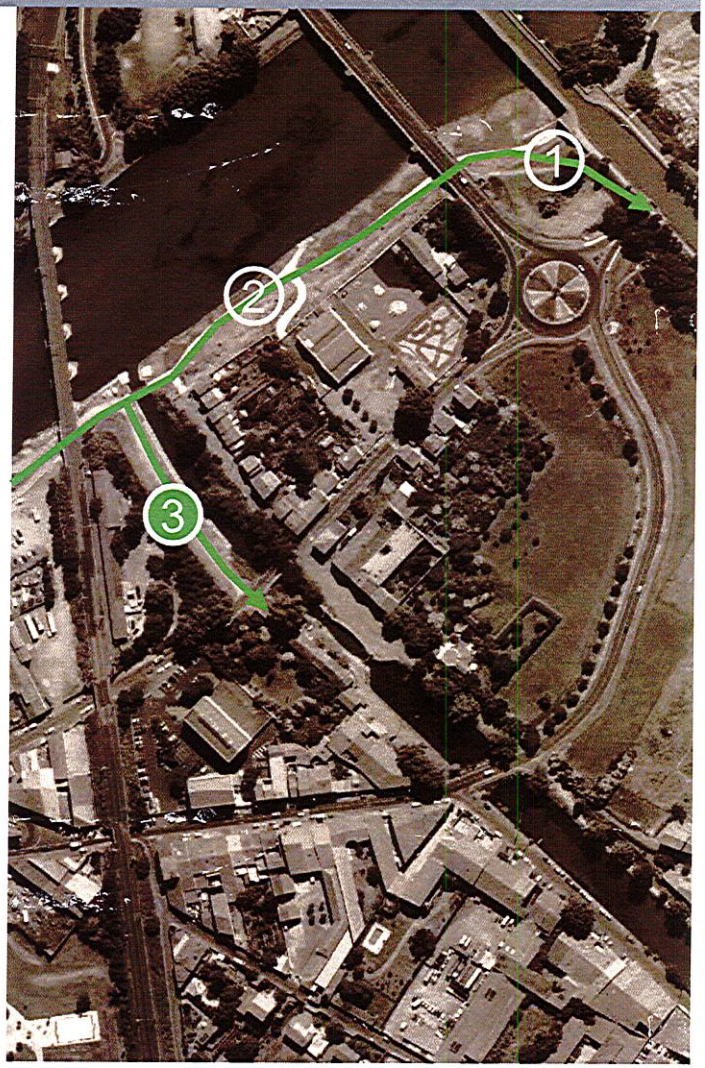
Travail sur les revêtements, les plantations, reconstitution de ripisylve en haut de talus, mobilier adapté ou amovible…

Contraintes : ne pas altérer l'hydraulicité, revêtements résistant aux inondations, végétation rustique nécessitant le minimum d'entretien…

Enveloppe prévisionnelle : à affiner

3- Liaison vers le Port Notre Dame





Permet la continuité du cheminement depuis le Port Notre Dame.
Mise en valeur paysagère, travail sur les revêtements, mobilier urbain…

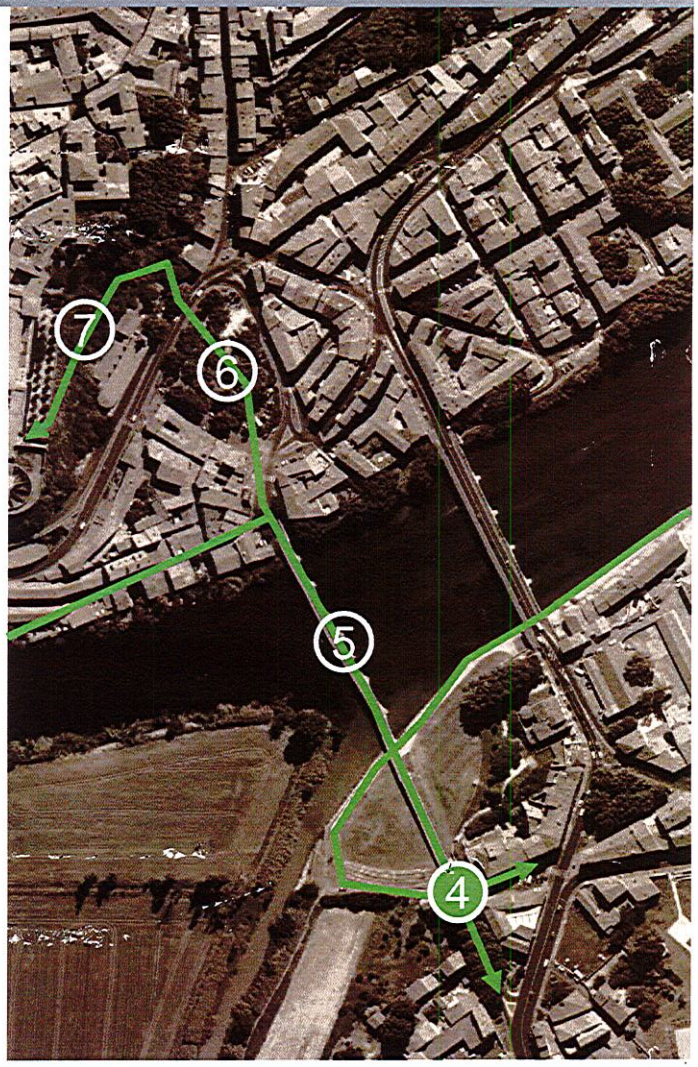
Contraintes : zone inondable

Enveloppe prévisionnelle : 100 k€
(estimatif issu du schéma Port Notre Dame)

4- Débouché pont vieux rive droite



Assure la connexion au pont vieux en venant du jardin Emile Ain, de la place des Alliés, de la route de Narbonne. Traitement en espace partagé (piétons-cycles + navette express). Dispositif de contrôle d'accès des véhicules au pont vieux



Contraintes : zone inondable, intervention à proximité patrimoine classé, gérer le stationnement résidentiel

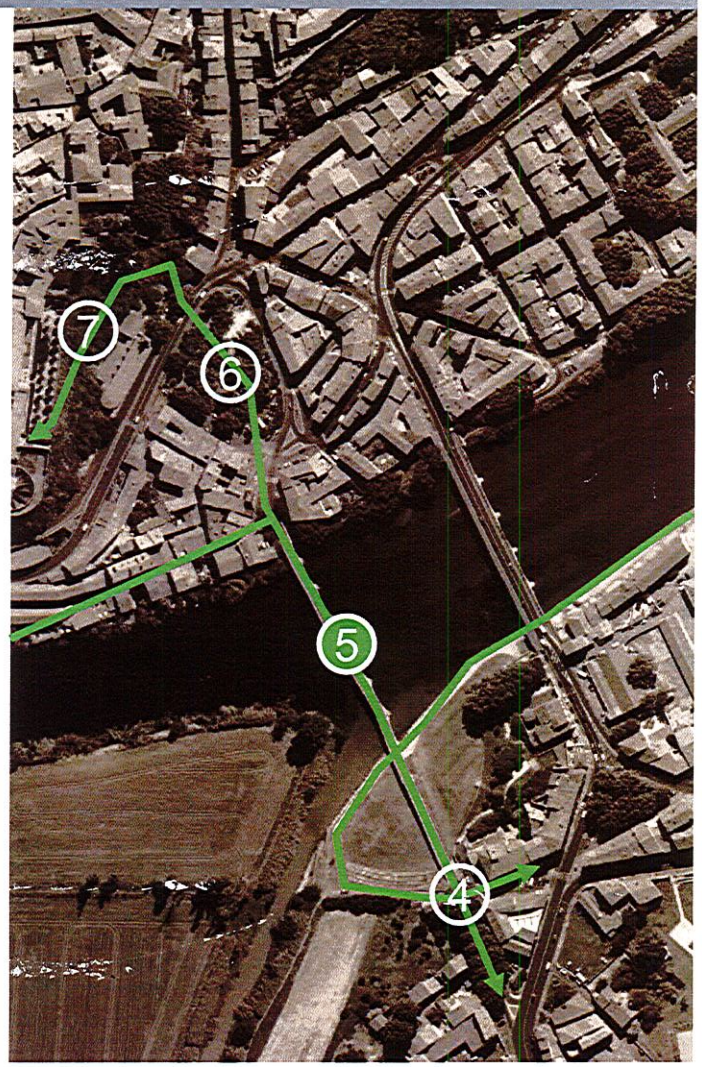
Enveloppe prévisionnelle : à affiner

5- Aménagement du pont vieux

Basculer le pont vieux vers un usage voie douce + navette express. Traiter la chaussée du pont en plateau unique pour faciliter les usages + éclairage bas par bornes.
Ravalement / restauration de l'ouvrage.

Contraintes : intervention sur patrimoine classé, largeur du pont réduite (4,50m en moyenne), cohabitation mode doux+navette

Enveloppe prévisionnelle :
Traitement chaussé : 450k€ (estimatif issu de l'étude Acropole - non validé ACMH)
Restauration ouvrage : 910k€ (valeur 2009 - validé ACMH)

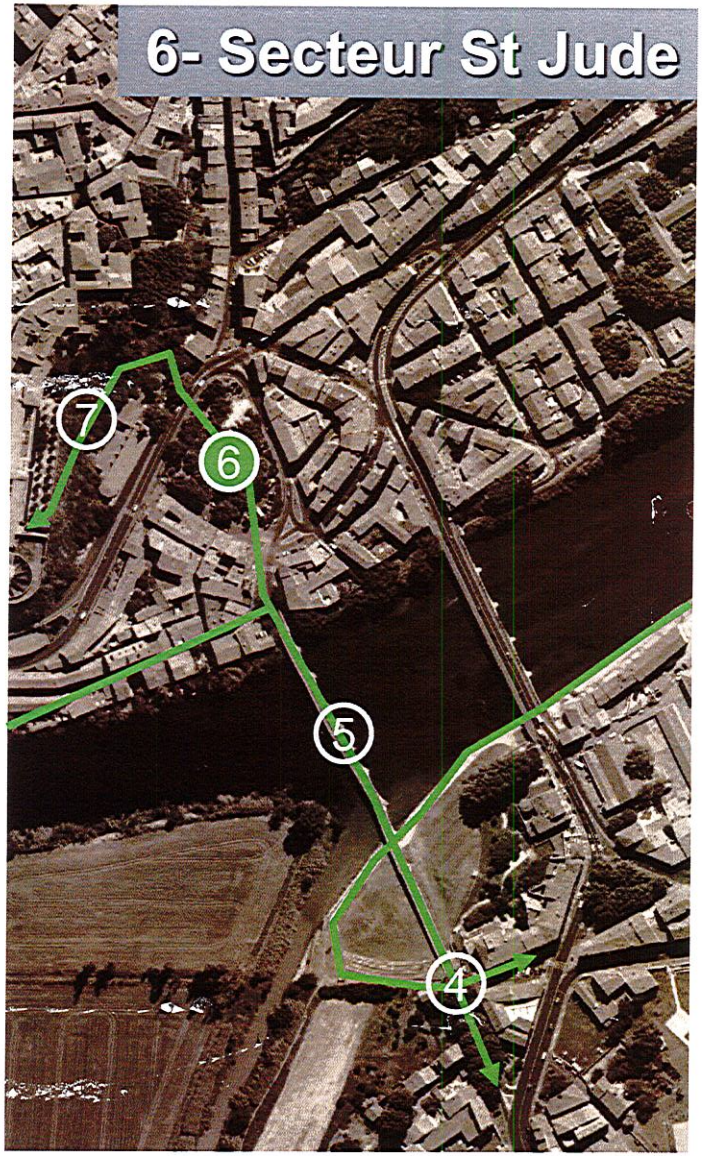


6- Secteur St Jude

Espace extrêmement complexe comprenant le débouché rive gauche du pont-vieux, le plan St Jude, la rue de l'Abreuvoir, la rue Valentin Duc, le débouché du bd Tourventouse, le parvis de l'église St Jude et le débouché de la rue Canterelle.

Les enjeux d'aménagement sur ce secteur sont multiples :

- Gestion de l'accès véhicule au pont vieux
- Aménagement d'un cheminement qualitatif à travers le plan St Jude
- Gestion des usages riverains rue de l'Abreuvoir
- Réorganisation du carrefour Valentin Duc-Tourventouse
- Sécurisation des traversées piétonnes de la rue Valentin Duc
- Aménagement du parvis de St Jude et du débouché de la rue Canterelle



6- Secteur St Jude

Contraintes : Dénivelé, trafic automobile important, zone inondable, intervention à proximité patrimoine classé, gérer les usages résidentiels…

Enveloppe prévisionnelle : À affiner

Traitement St Jude + Abreuvoir: 525k€ (étude Acropole)
refonte circulation du Pont Vieux à Canterelle: 526k€ (étude Canterelle)

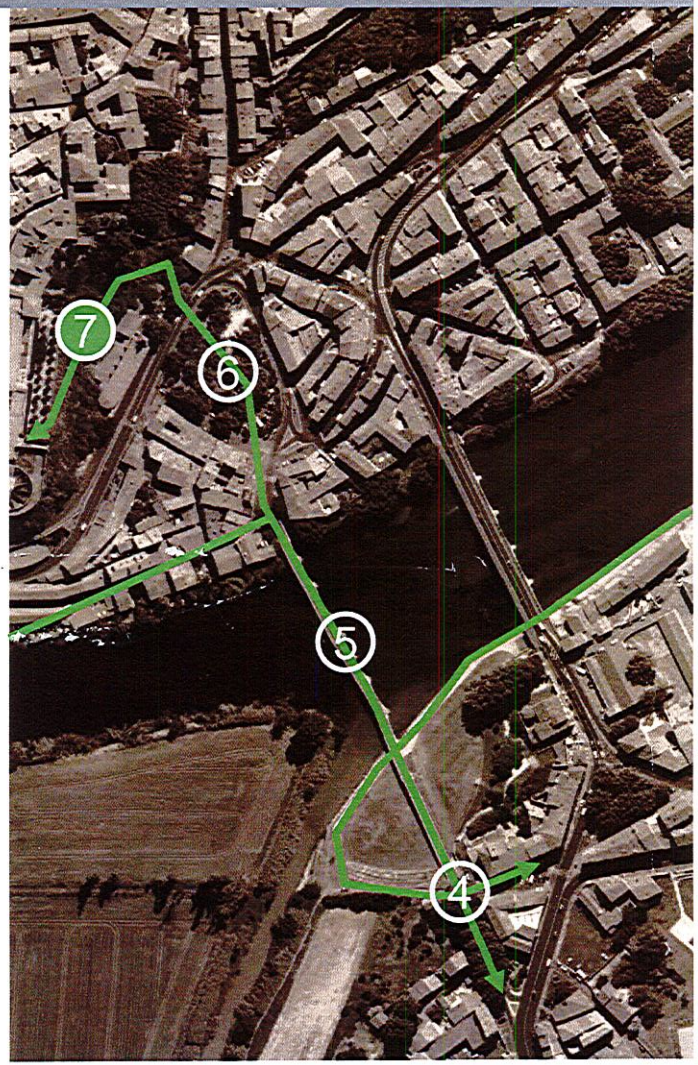
Des propositions d'aménagement ont été faites mais la définition détaillée du programme nécessite encore quelques arbitrages de la part des élus.



7- Liaison St Jude Jardin des Evêques



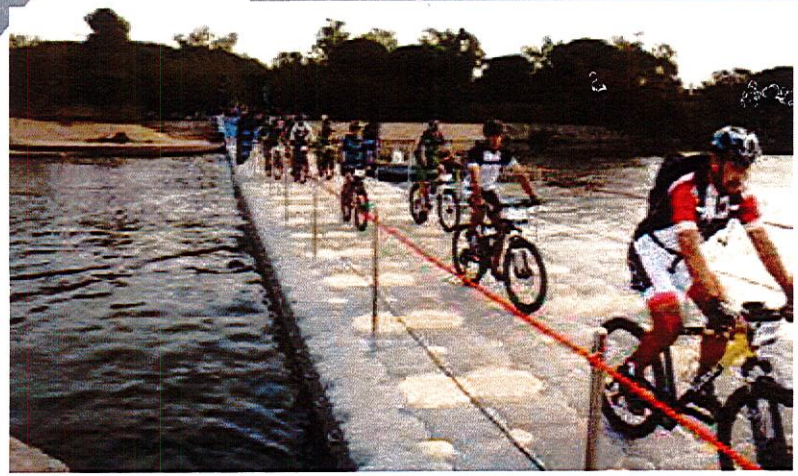
Cheminement à réaliser dans le talus par un système de passerelles en bois et d'escaliers, permettant de relier le jardin des Evêques et l'extrémité Est du parvis de St Jude. (d'anciens chemins existaient aboutissant de part et d'autre de St Jude)

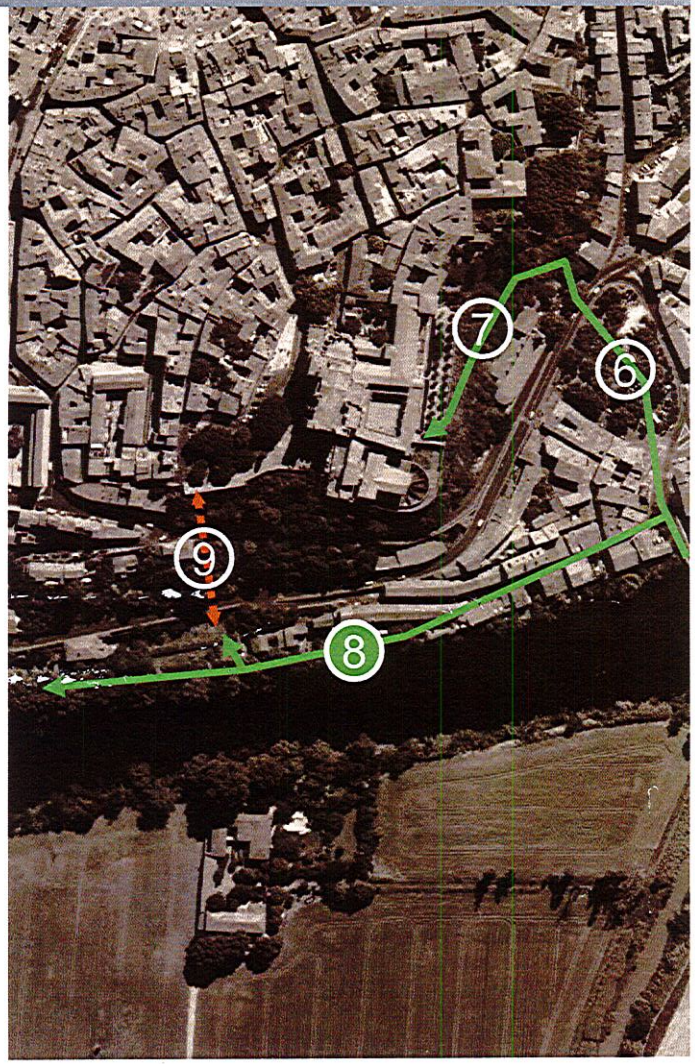


Contraintes : Mouvements de terrain, intervention dans un site classé

Enveloppe prévisionnelle : à affiner
p.m. 286k€(estimatif issu de l'étude Canterelle)

8- Liaison pont vieux - Jardin de la Plantade





Cheminement à réaliser par la rue des St Simoniens ou par un système de passerelles flottantes le long de la berge de l'Orb, jusqu'à la vaste propriété qui fait lien avec le jardin de la Plantade.

Contraintes : Propriété privée à acquérir, zone inondable

Enveloppe prévisionnelle : à affiner

Merci de votre attention

Avertissement :

Ce document constitue le support d'une présentation orale. Privé des commentaires l'accompagnant, il peut donner lieu à des interprétations erronées.

ANNEXE 6
Carte dispositifs coercitifs sur l'habitat du centre-ville 2002-2016



BÉZIERS
L'Orb
Le Faubourg
Pech des Moulins
Saint-Pierre du Rebaut
Avenue Gambetta
Allées Paul Riquet
Boulevard Frédéric Mistral
Boulevard de la Liberté
Boulevard de Genève
Av. du Président Wilson
Avenue Emile Claparède - D28
Avenue Enseigne Albertin
Av. 22 Août 1944
Avenue 22 Août 1944
Avenue Camille Saint-Saëns - D28
Avenue Jean Moulin
Avenue Georges Clemenceau
Bd de Strasbourg
Avenue Albert 1er - D909
Av. Maréchal Foch - D154
Av. Maréchal Foch - D909
Bd d'Angleterre
Boulevard du Four à Chaux
Rond-Point Willy Brandt
Rampe des Moulins
Av. Valentin Duc - D19
R. des Saint Simoniens
Bd Tourventouse
Route de Murviel - D19
Rue du Pech des Moulins
Avenue Alphonse Mas
Rue Canterelles
Rue Longue
Bd Jean Macé
Av. Colonel d'Ornano
Avenue Colonel d'Ornano - D612b
Bd de Verdun - D612b
Bd de Verdun
Rond-Point Pierre Brousse
Espace Pierre Brousse
Rue Jeanne Jugan
Rue Lieutenant Pasquet
Avenue du Pont Vieux
Pont Vieux - D612b
Avenue de Sérignan
Avenue du Port
Av. de Narbonne - D909
Chemin Rural 103
Avenue de la Marne
Rue de la Rotonde
Rue Raspail
R. de la République
Place Pierre Sémard
Place de la Madeleine
Place Gabriel Péri
Place des Trois Six
Place de la Révolution
Place Saint-Aphrodise
Place du 11 Novembre
Place Saint-Cyr
Place Saint-Jacques
Place des Casernes
Place Garibaldi
Place du Temple
Place Nimeño II
Place David d'Angers
Place Général de Gaulle
Place Bellevue
Place de la Tour
Place Emile Ain
Place des Bons Amis
Place de l'Ancienne Comédie
Rue Paul Pagès
Rue Henry Brisson
Rue Brillat Savarin
Rue Général Faidherbe
Rue des Nouvelles Arènes
Boulevard Bertrand Duguesclin
Rue d'Holbach
Rue d'Alembert
Rue d'Alsace
Rue de Lorraine
R. Blaise Pascal
R. Pasteur
R. Auguste Comte
Rue Dragonneau
Rue Racine
R. Voltaire
Rue Molière
R. Corneille
R. Hoche
Rue Guilhemon
Rue Berlioz
Rue Sébastopol
Rue Boïeldieu
Rue Pellisson
Rue Française
Rue Saint Jacques
Rue du Bel Air
R. Etienne Dolet
Rue de la Citadelle
Rue Jean Jaurès
Bd Jean Jaurès
Rue de l'Horte
Rue du Midi
Rue Gaveau
R. Massol
R. Guibal
Rue Ducharte
Ruisseau de Bagnols
Ancien Moulin de Cordier
Le Lirou

ANNEXE 7 :
Point d'avancement du volet copropriété de l'OPAH RU (Cœur Vivant)

Point avancement du volet copropriété de l'OPAH RU

Cibler les copropriétés les plus dégradées du périmètre de l'OPAH RU représente un double objectif. Tout d'abord permettre le montage de plusieurs dossiers de subventionnement ANAH (principalement PO et aide aux syndicats de copropriété), mais également améliorer la connaissance de ces immeubles du point de vue des modes de gestion et de l'état du bâti.

Méthodologie

Le travail de repérage effectué lors de la phase pré-opérationnelle a permis de cibler une dizaine de copropriétés à la fois très dégradées et proches des axes prioritaires.

Un courrier nominatif est d'abord adressé à chaque occupant en lui proposant une date lors de laquelle l'opérateur pourrait visiter les parties communes, les logements et évoquer avec la mise en place d'un projet de réhabilitation. Les informations recueillies lors de ce premier contact sont ensuite utilisées pour appréhender le contexte.

Si un syndic intervient sur la copropriété, il est dès le départ intégré à la démarche de travaux. En effet, le syndic, qu'il soit bénévole ou professionnel, est le plus à même à fournir les informations les plus pertinentes (impayés, projets déjà évoqués, volontés des copropriétaires, difficultés qui limite l'action sur le bâti...).

Si, à l'inverse, la copropriété ne possède pas d'interlocuteur référent, la première action de l'opérateur sera d'apporter son soutien et son expertise afin de mettre en place une instance de pilotage capable de représenter et fédérer l'ensemble des copropriétaires. Le projet de travaux pourra alors être développé, en répondant aux questions suivantes, quels besoins, quelles possibilités financières, quelles aides publiques mobilisables ? L'accompagnement du bureau d'étude est primordial à ce niveau pour éviter que les copropriétaires ne se sentent dépassés par la complexité des procédures. Un soutien a pu ainsi être apporté, par exemple en proposant une présentation du projet lors d'une assemblée générale de copropriété. Lors de la phase travaux le bureau d'étude reste en appui avec un statut d'assistant à maitrise d'ouvrage. Il pourra ainsi conseiller la copropriété sur la pertinence des devis, le respect des délais, la qualité des travaux. L'intervention de ce dernier se poursuivant jusqu'à la réception des travaux et le déblocage des subventions.

Bilan de la première phase de visites (14 copropriétés)

Le travail d'investigation mené au cours des derniers mois a permis de diagnostiquer l'état des copropriétés et d'envisager des actions préventives ou curatives en fonction de leurs besoins en matière de travaux, ou de leur fragilité organisationnelle.

Projets qui doivent déboucher à court terme sur un dossier ANAH

27 Allées Paul Riquet :
Contact obtenu suite à une menace d'effondrement des balcons (péril). La copropriété est organisée avec un syndic professionnel. Passée la mise en sécurité en urgence du bâtiment, un dossier Anah est en cours de montage (aide au syndic) pour conforter la structure.

4/6 Rue Paul Riquet
Copropriété étendue sur deux adresses distinctes. Les besoins de travaux sont réels et une volonté collective des copropriétaires devrait permettre l'émergence d'un dossier de subvention ANAH.
Un syndic professionnel pourra piloter la phase travaux en partenariat avec l'opérateur.

18 Rue Française
Petite copropriété occupée par deux propriétaires occupants et un commerce. Un projet de travaux devrait émerger, car les besoins et surtout la volonté des propriétaires sont importants.

Immeubles à suivre : fragilité sociale, problème de gestion, bâti dégradé

27 Avenue du Maréchal Joffre
Cage d'escalier très dégradée, mais aucun logement n'a pu être visité. Deux ou trois logements seraient occupés par des locataires. Immeuble situé à l'écart des axes les plus valorisés. Vraisemblablement pas de syndic. Les propriétaires manquent à la fois de projection et de moyens. De nouvelles tentatives seront effectuées afin d'entrer en contact avec les occupants et les propriétaires.

3 Rue des Balances
Suspicion de marchand de sommeil. Immeuble dont l'entrée nous a été refusée de façon « musclée » (la gestion semble assurée par une personne qui décide qui accède ou non à l'immeuble).
Un courrier sera envoyé directement aux propriétaires afin qu'ils soient informés de la possibilité de financement et de soutien technique. Immeuble inconnu des différents services de la mairie (hygiène, péril).

Ces deux immeubles nécessitent un suivi et un accompagnement renforcé.

Immeubles dont l'état ne justifie pas impérativement un programme de travaux

Besoin en travaux faible

60 Allées Paul Riquet
Petite copropriété gérée de façon commune par les quelques propriétaires, majoritairement occupants. Des travaux d'embellissement pourraient être effectués, mais pour l'instant les propriétaires sont engagés dans le ravalement de la façade. Ils nous solliciteront ultérieurement si leurs finances le permettent. Des travaux de façade sont néanmoins programmés dans un premier temps avec des aides de la ville et de la CABM.

12 Place Jean Jaurès
Parties communes en bon état, pas de volonté de la part des copropriétaires. Façade en cours de réfection dans le cadre de la campagne de ravalement. Besoin de travaux autre faible.

11 Rue de la République
Copropriété qui semble fonctionner mais davantage comme une indivision familiale. Copropriété composée de 2 frères qui ont mandaté un gestionnaire. Aucune instance de copropriété (AG, ...). Besoin en travaux relativement faible. Améliorations réalisées au coup par coup.

Les 3 immeubles précédents sont situés sur des secteurs qui bénéficient d'une certaine attractivité. Cela explique en partie la bonne gestion et les faibles besoins en réhabilitation.

Manque de volonté ou d'organisation de la copropriété

52b Allées Paul Riquet
Parties communes dégradées, logements globalement en bon état. Pas de volonté des copropriétaires. Un subventionnement des parties communes pourrait être envisagé, mais cet objectif paraît compliqué si les copropriétaires ne s'organisent pas en amont (deux copropriétaires avec des enjeux différents, l'un détient un commerce et le second des logements). Le ravalement de façade n'est encore pas envisagé malgré l'obligation en cours.

20 Rue Paul Riquet
Copropriété essentiellement occupée par des logements locatifs / volonté des copropriétaires faible. Parties communes reprises il y a quelques années de façon sommaire. Les travaux qui pourraient être envisagés (reprise peinture, remplacement menuiseries extérieures) ne sont pas une priorité et même si l'immeuble est suivi par un syndic professionnel, la dynamique de travaux est inexistante. Un nouveau syndic a toutefois été récemment nommé.

22 rue Paul Riquet
Copropriété suivie par un syndic professionnel. Besoins en travaux sur parties communes mais difficulté à les mettre en œuvre en raison de copropriétaires défaillants et en impayés.

24 Rue Française
Les parties communes sont anciennes et mériteraient, au vu de leur qualité patrimoniale, d'être davantage entretenues. Le logement visité était, à part les volets et les fenêtres, en très bon état. Les besoins en travaux sont réels, mais il n'y a pas de dynamique au sein de la copropriété, malgré que l'immeuble soit géré par un syndic professionnel.

2 Rue Tourventouse
Parties communes dans un état très moyen, les besoins de travaux sont réels, mais pas de gros investissements prévus par les copropriétaires.
Immeuble géré par un syndic professionnel qui engage les travaux au fur et à mesure des capacités financières de la copropriété. Ce mode d'action au coup par coup est difficilement compatible avec un dossier de subvention ANAH dans lequel les travaux doivent être pris en compte de façon globale.

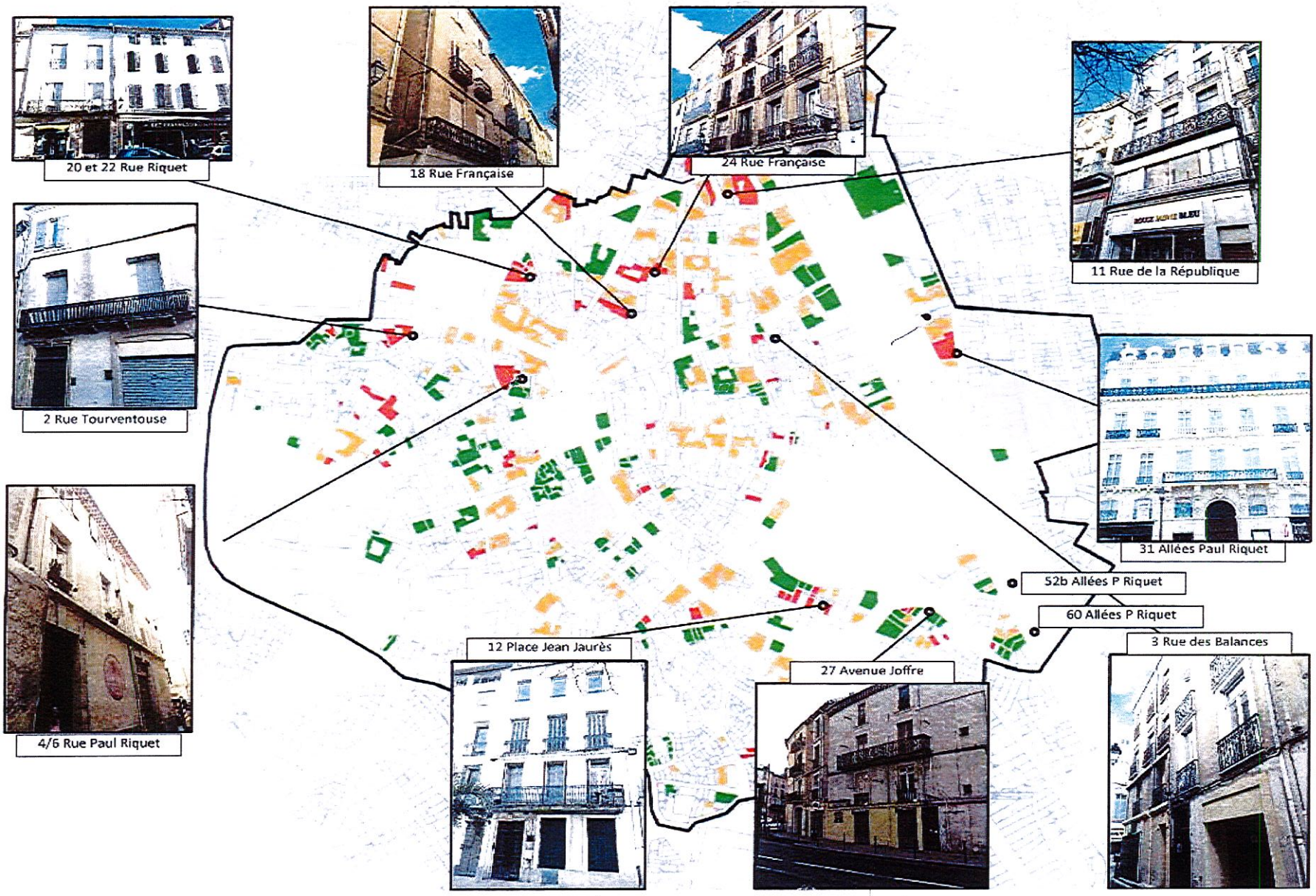
Le manque de volonté des copropriétaires est le principal frein au lancement de travaux importants. Sur certains de ces immeubles, nous prévoyons d'intervenir lors des assemblées générales afin d'informer et motiver les copropriétaires. Cependant dans des immeubles où la grande majorité des logements sont locatifs, l'intérêt des propriétaires est mécaniquement moindre, ce qui bloque bon nombre de projets. De plus dans la mesure où les travaux ne revêtent pas un caractère urgent, les propriétaires préfèrent maintenir la copropriété à flot en investissant au coup par coup de petites sommes.

Autre situation particulière

31 Allées Paul Riquet
Copropriété composée de 2 propriétaires, immeuble vacant. Un des copropriétaires a été contacté récemment par un investisseur qui a pour projet le rachat de l'immeuble dans sa globalité pour le revendre par lot, après aménagement des plateaux, à des bailleurs et PO. En attente de l'issue des négociations.

ANNEXE 7 bis

Plan de situation des copropriétés repérées « en difficulté » (OPAH RU)



ANNEXE 8 :
Tableaux financiers relatif au protocole de préfiguration

Protocole de préfiguration QPV BEZIERS - Tableaux financiers de l'Ingénierie (conduite de projet et études)

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	MOA	Assiette de subvention HT	Assiette de subvention TTC	ANRU		ANAH		CDC		Agglomération		Ville		Bailleurs		EPARECA		EUROPE (ATI Urbain)		Conseil Régional		Conseil Départemental		Date démarrage	Durée de l'opération
					Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux Fonds propres subvention	Montant Fonds propres Subvention	Taux Fonds propres subvention	Montant Fonds propres Subvention	Taux	Montant	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention		
Groupe 1 : Opérations d'ingénierie																										
CONDUITE DE PROJET NPNRU																										
CONDUITE DE PROJET AGGLO BM	QPV BEZIERS	Agglo BM	515 000 €	-	50%	257 500 €	0%	0 €	0%	0 €	50%	257 500 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	date du CE	24 mois
CONDUITE DE PROJET VILLE	**QPV BEZIERS**	**Ville de Béziers**	**380 000 €**	-	**37,5%**	**142 500 €**	**0%**	**0 €**	**12,5%**	**47 500 €**	**0%**	**0 €**	**50%**	**190 000 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**date du CE**	**24 mois**
CONDUITE DE PROJET OPH BM	**QPV BEZIERS**	**OPH BMH**	**190 000 €**	-	**50%**	**95 000 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**50%**	**95 000 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**0%**	**0 €**	**date du CE**	**24 mois**
SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET NPNRU			1 085 000 €		46%	495 000 €	0%	0 €	4%	47 500 €	24%	257 500 €	18%	190 000 €	9%	95 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €		
ETUDES																										
AMO Conduite de projet : OPCU et Analyse coûts et phasage	QPV BEZIERS	Agglo BM	100 000 €	120 000 €	50%	50 000 €	0%	0 €	0%	0 €	50%	50 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	1er semestre 2017	durée protocole
Concertation avec les habitants (phases 1 et 2)	QPV BEZIERS	Agglo BM	30 000 €	36 000 €	50%	15 000 €	0%	0 €	0%	0 €	50%	15 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	1er semestre 2017	20 mois
Étude du marché de l'habitat : -Analyse parc social /équilibre peuplement) -Analyse marché habitat privé (dont zoom co-pro)	QPV BEZIERS	Agglo BM	90 000 €	108 000 €	50%	45 000 €	22%	0 €	0%	0 €	50%	45 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	1er semestre 2017	24 mois
Stratégies de développement Patrimonial et foncière Office Public de l'Habitat BMH	EPCI	Agglo BM	50 000 €	60 000 €	50%	25 000 €	0%	0 €	0%	0 €	50%	25 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	2nd semestre 2017	8 mois
Étude Analyse et prospective Centre commercial M Pagnol	QPV Devèze	Agglo BM	12 000 €	14 400 €	0%	0 €	0%	0 €	50%	6 000 €	25%	3 000 €	25%	3 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	1er semestre 2017	4 mois
Étude ville durable et solidaire pour l'innovation environnementale en secteur sauvegardé	QPV Centre-ville	Ville de Béziers	50 000 €	60 000 €	0%	0 €	0%	0 €	50%	25 000 €	25%	12 500 €	25%	12 500 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	1er semestre 2017	12 mois
Études pré-opérationnelles Centre-ville : de l'entrée ouest à la ville promontoire	QPV Centre-ville	Ville de Béziers	345 000 €	414 000 €	40%	138 000 €	0%	0 €	10%	34 500 €	0%	0 €	50%	172 500 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	date du CE	12 mois
Études pré-opérationnelles aménagement entrée ouest : desserte viaire et liaisons Fonséranes/Centre-ville	QPV Centre-ville	Agglo BM	126 000 €	151 200 €	40%	50 400 €	0%	0 €	10%	12 600 €	50%	63 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	date du CE	24 mois
Étude urbaine devenir îlot Gambetta (secteur sud-ouest)	QPV Centre-ville	Agglo BM	40 000 €	48 000 €	50%	20 000 €	0%	0 €	0%	0 €	50%	20 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	1er semestre 2017	5 mois
Étude structure dalle copropriété Résidence Biterroise	QPV Centre-ville	Agglo BM	10 000 €	12 000 €	0%	0 €	50%	5 000 €	0%	0 €	50%	5 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	1er semestre 2018	2 mois
Étude sécurité passerelle mail N Mandela/ Parc de La Gayonne	QPV Devèze	Ville de Béziers	10 000 €	12 000 €	50%	5 000 €	0%	0 €	0%	0 €	25%	2 500 €	25%	2 500 €	0%	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	2nd semestre 2017	6 mois
SOUS-TOTAL ETUDES			863 000 €	1 036 600 €	40%	348 400 €	1%	5 000 €	9%	78 100 €	20%	176 000 €	22%	190 500 €	0%	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		
TOTAL Ingénierie (Groupe 1)			**1 948 000 €**	**2 337 600 €**	**43%**	**843 400 €**	**0%**	**5 000 €**	**6%**	**125 600 €**	**22%**	**433 500 €**	**20%**	**380 500 €**	**5%**	**95 000 €**		**0 €**		**0 €**		**0 €**		**0 €**		

NG

SJA