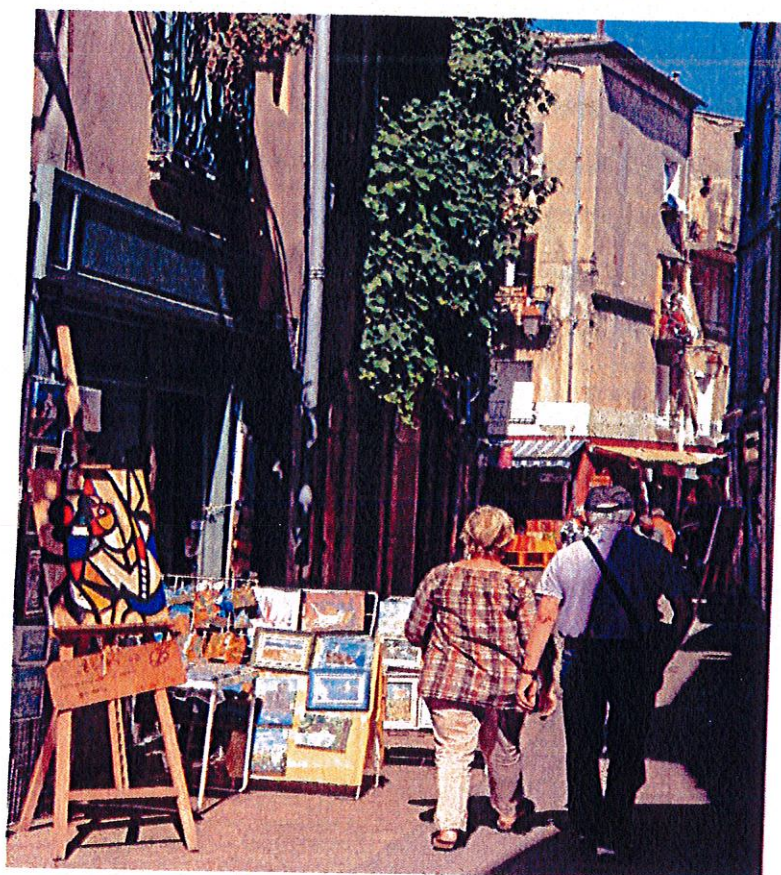


Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée



Projet de Renouvellement Urbain Protocole de Préfiguration

PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN CO-FINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

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

Vu les délibérations de l'EPCI en date du 04/04/2016 et de la commune en date du 19/04/2016

Signataires

- Pour l'ETAT Monsieur Pierre POUËSSEL Préfet de l'Hérault
- Pour l'ANRU, Monsieur Pierre POUËSSEL, Délégué Territorial
- Pour l'ANAH, Madame Blanche GUILLEMOT, Directrice Générale
- Pour la CAHM, Monsieur Gilles D'ETTORE, Président
- Pour la VILLE d'AGDE, Monsieur Gilles D'ETTORE, Maire
- Pour la CAISSE DES DÉPÔTS, Monsieur Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD, Directeur Territorial Gard-Hérault
- Pour l'OPH HÉRAULT HABITAT, Monsieur Jean-Pierre PUGENS, Directeur Général
- Pour l'OPH DE SETE, Monsieur Émile ANFOSSO, Directeur Général,
- Pour FDI HABITAT, Monsieur Dominique GUERIN, Directeur Général,
- Pour S.F.H.E., Monsieur Joachim BAURET, Directeur d'Agence,
- Pour DOMICIL, Monsieur Michel CAPRA, Directeur production région Languedoc

Préambule

Présentation générale du territoire de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée

Une croissance démographique record à l'échelle de la Région

La communauté d'agglomération Hérault-Méditerranée est composée de **dix-neuf communes** et accueille **70 855 habitants** en 2012. Plus d'un tiers de cette population réside dans sa ville principale, Agde, qui compte 24 651 habitants, tandis que Pézenas, 8 317 habitants, exerce une autre polarité urbaine sur le nord du territoire.

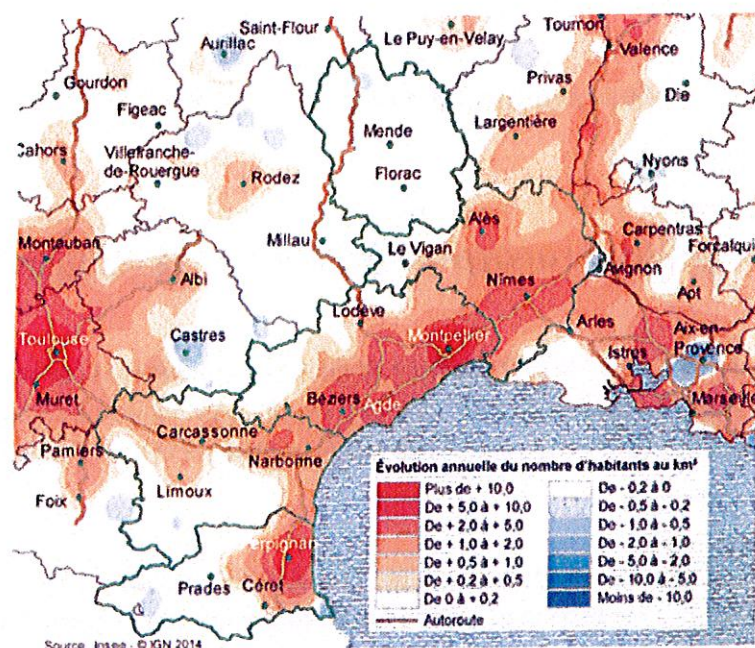


Les récentes dynamiques démographiques placent Hérault Méditerranée au **1^{er} rang** des communautés d'agglomérations languedociennes les plus attractives :

- la population a augmenté en moyenne par an de 1,7% entre 2007 et 2012 contre 1,2% sur Montpellier Méditerranée Métropole, 0,8% sur Nîmes Métropole, 0,5% sur Béziers Méditerranée ;
- cette croissance a reposé exclusivement sur l'installation de nouveaux ménages (solde naturel nul).

Ces dynamiques placent le territoire au cœur de la métropolisation du littoral languedocien.

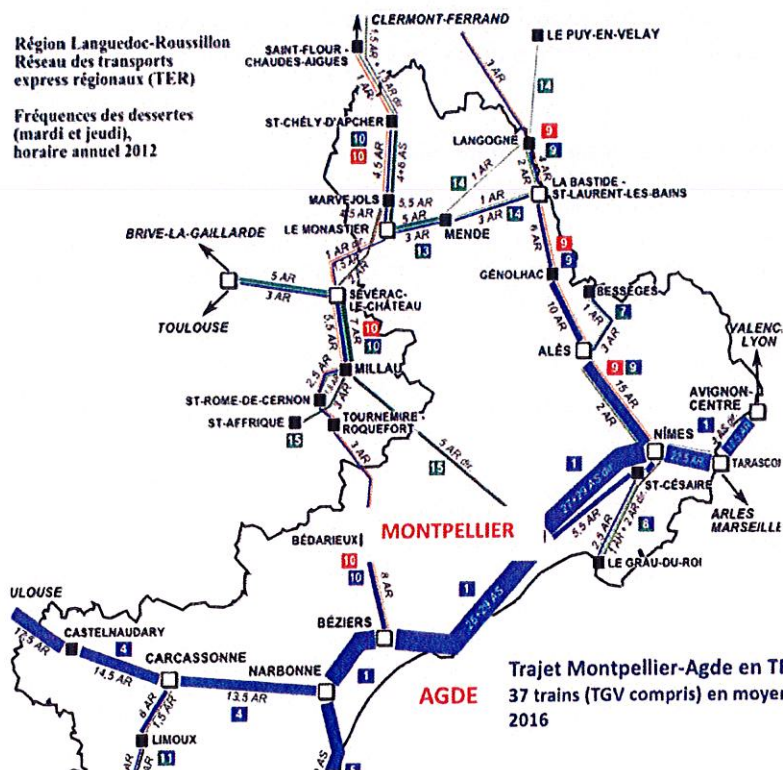
Evolution lissée de population en Languedoc-Roussillon entre 2007 et 2012



Un territoire bénéficiant d'une bonne accessibilité plaçant le centre-ville d'Agde à 30 mn en TER de Montpellier

Région Languedoc-Roussillon
Réseau des transports
express régionaux (TER)

Fréquences des dessertes
(mardi et jeudi),
horaire annuel 2012



La situation géographique de l'agglomération, à proximité de Montpellier (à 30 minutes en TER du centre-ville d'Agde), est une vraie opportunité que le territoire entend bien exploiter comme un atout du point de vue économique et résidentiel.

De plus, la CAHM est bien desservie à la fois par une gare centrale, par l'aéroport de Béziers-Cap d'Agde et par des axes routiers structurants, notamment 2 autoroutes, l'A9 et l'A75.

Un environnement riche propice au tourisme

En termes d'environnement et de qualité de vie, la CAHM présente une nature exceptionnelle, riche en biodiversité et en paysages d'exception, et bénéficie d'un climat agréable, propice au secteur touristique. C'est également un territoire profondément marqué par l'eau, à la croisée de la mer Méditerranée, de l'Hérault et du canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Une fragilité économique et sociale de la population

Cependant cette attractivité s'accompagne de **taux de pauvreté et de chômage bien supérieurs à la moyenne départementale**, notamment sur la ville d'Agde :

- taux de pauvreté établi en 2012 par l'INSEE : 21,7% sur la CAHM, 22% sur Agde contre 19,2% sur l'Hérault ;
- taux de chômage : 19,9% sur la CAHM, 24,2% sur Agde contre 16,7% sur l'Hérault.

Sur Agde, les **difficultés socio-économiques sont encore plus marquées** : 16,6% des Agathois n'ont aucun diplôme et 44% des ménages sont bénéficiaires de prestations CAF (CAF – 2010).

Un déficit de logements accessibles qui alimente un parc social de fait

Au regard des besoins, le **parc de logements sociaux est insuffisant** et le parc privé dégradé fait office de parc social de fait. Au 1er janvier 2009, l'agglomération ne comprend que 5% de logements sociaux, répartis sur 13 des 19 communes, alors même que six communes sont soumises à l'obligation d'un taux de 20% de logements sociaux. Le logement précaire et indigne se développe. Selon les chiffres du PLHI, **5132 résidences principales seraient potentiellement indignes** sur le territoire de la CAHM.

L'Agglomération a pleinement pris la mesure de ce retard et des enjeux qu'il implique. Elle a ainsi lancé en 2012 une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)** et un **Programme d'Intérêt Général (PIG)** pour renforcer son intervention en matière de **lutte contre l'habitat dégradé et indigne sur le parc privé**. En 5 ans d'opération, **266 logements et 33 façades ont été financés** sur la seule commune d'Agde :

- **75 logements locatifs conventionnés et 41 logements en copropriété exclusivement dans le centre ancien,**
- **150 logements de propriétaires occupants sur l'ensemble de la commune dont une part importante dans le centre ancien.**

Globalement, les dispositifs d'amélioration de l'habitat portés par la CAHM (OPAH RU et PIG) ont obtenu de **bons résultats et des retombées économiques importantes pour le territoire** :

Objectif de la convention 2011-2016 : 707 logements à améliorer revu à 874 logements en cours d'opéra

tion.

Tableau récapitulatif des objectifs et des résultats

PIG et OPAH	Prévisionnel Convention (2016)			Prév.PAT au 31/12/2015	Résultats au 31/12/2015		
	Prév conv OPAH	Prév conv PIG	Prév conv total	Prév PAT Total	résultats OPAH	résultats PIG	Résultat Total
Logements indignes et très dégradés	104	70	174	173	131	23	154
dont PO LHI	10	10	20	8	3	1	4
dont PB LHI	30	28	58	29	24	0	24
dont PO TD	30	10	40	25	20	5	25
dont PB TD	34	22	56	111	84	17	101
Autres logements de PB	60	83	143	51	23	8	31
dont PB Moyennement dégradés	-	-	-	48	20	6	26
dont PB Energie	-	-	-	3	3	2	5
Autres logements de PO	160	210	370	599	463	224	687
dont PO Autonomie	20	40	60	190	144	68	212
dont PO Plafond majoré (CAHM - hors Anah)	-	-	65	NR	19	13	32
dont PO énergie	-	-	245	NR	282	122	404
dont PO autres travaux	-	-	-	NR	18	21	39
Logements de copropriétés	20	0	20	51	41	-	41
TOTAL			707	874	658	255	913
PO FART (double compte)	150	210	360	548	302	126	428
Accession à la propriété	30		30	25**	15	-	15
Façades	300		300	250*	106	34	140

* : ratio de 300 façades sur 60 mois ramené à 50 mois

** : ratio de 30 façades sur 60 mois ramené à 50 mois

Consommation budgétaire par financeur

Financeurs	Prévisionnel * (convention 2011-2016)	Notifié * (au 31/12/15)
ANAH	4 054 146	6 388 997
FART/ASE	576 000	1 459 977
CAHM	1 884 533	1 774 080
CARSAT	0	236 537
CG Hérault	75 000	0
Communes	0	18 416
FAP	0	54 151
Montant Aide TOTAL	6 589 679	9 932 158

Montant total des travaux : 23 238 421 €TTC soit un taux d'aide d'environ 42%

Une évaluation des dispositifs (PIG et OPAH RU) a été lancée en septembre 2015 par la CAHM. Quatorze enseignements en ont été retirés. Ils représentent autant de pistes de travail à suivre pour l'élaboration des prochains dispositifs :

- Un dispositif adapté aux enjeux et problématiques du territoire mais dont le montage apparaît un peu complexe.
- Des objectifs initiaux ambitieux et cohérents avec les priorités territoriales, mais qui s'en éloignent au fil du temps.
- Un important travail de structuration et d'organisation réalisé en amont par la CAHM, qui permet de disposer d'un dispositif opérationnel très complet.

- Une bonne appropriation du programme par les acteurs du territoire ; mais des communes plutôt dans l'observation que dans l'action.
- Un dispositif opérationnel très efficace, qui satisfait les bénéficiaires.
- Un dispositif visible des bénéficiaires et bien dimensionné, mais dont les financeurs sont un peu dans l'ombre.
- Un dispositif qui surperforme au plan quantitatif et qui touche très majoritairement les plus démunis.
- Un dispositif qui a un effet levier important.
- Des aides importantes en volume qui dans certains cas dépassent les attentes des bénéficiaires.
- Un dispositif qui sait produire du volume (énergie et autonomie).
- Une production de logement « social » qui fonctionne sur tout le territoire.
- Une filière coercitive en ordre de marche (vraie avancée du programme).
- Un programme sous dimensionné sur l'habitat indigne pour les propriétaires occupants.
- Un programme qui peine à produire du résultat sur les centres anciens.

En synthèse, les points positifs et les difficultés mis en exergue par l'évaluation :

+	-
- Efficacité du pilotage et de l'animation partenariale CAHM - Bonne ingénierie technique (qualité accompagnement, délais contraints...) - Dispositif bien dimensionné pour répondre au volume à traiter - Une adaptation des conventions opérationnelles Anah qui a permis d'atteindre les objectifs	- Articulation PIG/OPAH (montage complexe) - Appropriation du programme par les communes insuffisante - Dispersion des moyens sur les communes d'OPAH (cf. diffus rattaché VS. centres anciens)

+	-
- Bons résultats sur PE et autonomie - Forte plus-value du dispositif et de l'accompagnement sur le conventionnement - Une filière coercitive en ordre de marche - Fort effet levier du programme et retombées significatives pour le territoire et ses administrés	- Résultats sur la requalification des centres anciens pas à la hauteur des objectifs initiaux et des enjeux du territoire - Des difficultés à faire remonter du signalement sur les PO LHI - Manque d'articulation sur le conventionnement avec le « sans travaux »

A l'issue de l'évaluation, plusieurs recommandations ont été formulées sur la base de ces éléments :

- **Axe 1 : Mobiliser plus largement les communes**
 - Accompagnement des communes dans la définition de leurs priorités
 - Identification d'un référent programme dans chaque commune

- Mise en œuvre de fiches actions commune
- Définition avec les référents communaux du cahier des charges du tableau de bord de suivi
- **Axe 2 : Améliorer l'efficacité du programme sur des points particuliers**
 - Favoriser l'émergence d'une offre de prêt social
 - Suivre les délais de paiement des bénéficiaires
 - Diminuer les délais de paiement des subventions
 - Travailler avec les artisans sur les délais de paiement
 - Prévoir une plateforme multi-utilisateurs (ouverture de l'outil de suivi)
 - Créer une pochette « Mon projet travaux »
 - Simplifier l'ingénierie façade en identifiant un contact référent
 - Poursuivre le développement du coercitif (démarche bâti dégradé et partenariat CAF)
- **Axe 3 : Renforcer l'action sur le conventionnement**
 - Revoir à la hausse les objectifs du conventionnement en intégrant ceux du conventionnement sans travaux
 - Développer une communication à la hauteur des ambitions (plan de communication, valorisation des réalisations)
 - Engager une démarche proactive pour le repérage de nouveaux investisseurs
 - Mobiliser les banques sur le conventionnement
 - Réfléchir à un dispositif (processus/outil) permettant de suivre les logements conventionnés
 - Expérimenter un suivi du marché locatif sur les quartiers sensibles d'Agde
- **Axe 4 : Ouvrir l'action copropriétés à la prévention**
 - Mettre en place une veille des copropriétés de la ville Agde (VOC)
 - Développer un service « d'assistance généraliste » aux syndicats bénévoles
 - Mise en place d'un accompagnement renforcé sur un panel de copropriétés en difficulté d'Agde (POPAC)

La CAHM s'est également engagée à travers sa convention de délégation des aides à la pierre 2010-2015, à soutenir chaque année sur le territoire communautaire, la construction de 233 logements locatifs sociaux publics et de 175 logements sociaux dans le parc privé (rappel : le PLH avait fixé un objectif de production annuelle de 290 logements).

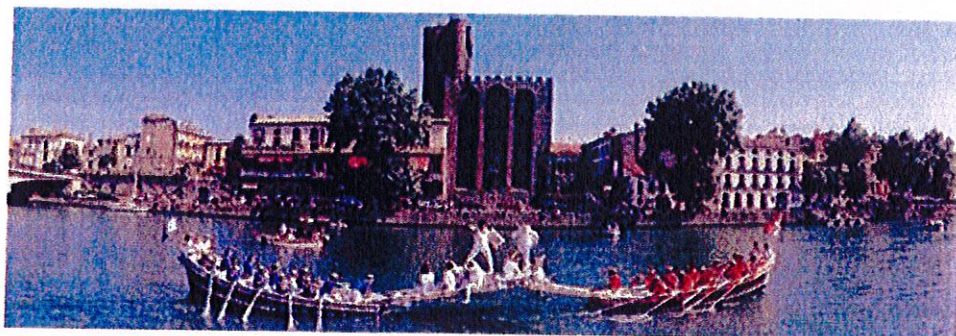
Une économie portée par l'activité résidentielle et le tourisme

L'emploi repose sur l'**économie résidentielle** (80% des emplois appartiennent à cette sphère - INSEE, 2012), porté par la croissance démographique et le tourisme. La dépendance à ce secteur est toutefois un **vecteur de précarité** puisque les emplois créés sont essentiellement saisonniers, plus faiblement qualifiés et plus faiblement rémunérés que dans une économie productive.

Il est vrai que le territoire accueille la **première station balnéaire française** (le Cap d'Agde, 15 millions de nuitées par an). Toutefois, le tourisme s'est développé en tournant le dos à la ville d'Agde et au fleuve, en se concentrant sur le littoral. La structure touristique actuelle est **menacée, à moyen terme, de ne plus satisfaire la demande nouvelle** : depuis la mission Racine dans les années 70, le tourisme reste un tourisme de masse, essentiellement balnéaire et saisonnier.



Pourtant, la CAHM bénéficie d'atouts structurants pour le développement d'un tourisme patrimonial, culturel et d'arrière-saison, ambition partagée pour le territoire : un patrimoine **bâti remarquable**, une offre touristique et culturelle abondante, une situation à la croisée de la mer Méditerranée, de l'Hérault et du canal du Midi. Cependant, bien qu'abondante, l'offre manque encore de cohérence et de **lisibilité**.



Par ailleurs la vocation touristique du territoire a certainement accentué les difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus modestes. Le parc de logements de la CAHM comporte ainsi 35 600 résidences secondaires sur les 44 600 logements présents. Cette situation participe à l'augmentation des prix de l'immobilier.

Un autre vivier d'emplois sur le territoire, bien qu'en recul, est **l'agriculture et la viticulture** (7,1% de l'emploi sur le territoire du SCOT). Il y aurait ici l'opportunité de repenser cette activité, qui contribue fortement à l'identité du territoire, vers une activité plus compétitive et durable pour assurer sa pérennité.

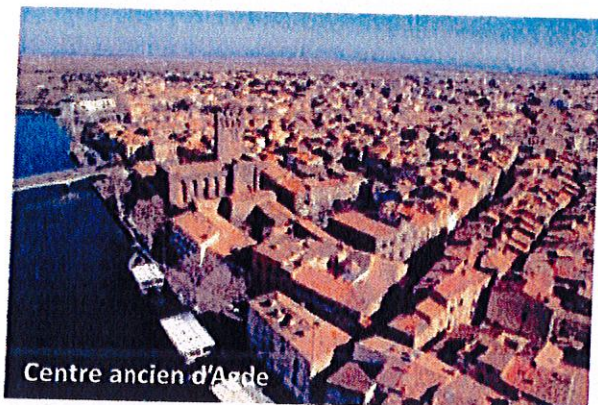
L'articulation urbain/rural dans une stratégie touristique intégrée est une opportunité à saisir pour développer les solidarités horizontales.

L'activité industrielle est faible et en recul. Le territoire bénéficie toutefois de la proximité de Béziers, pôle industriel, et seul Système Productif Local (SPL) de l'Hérault.

Tout l'enjeu pour le territoire en matière d'emploi est d'attirer des publics mieux qualifiés et à plus fort pouvoir d'achat. L'installation d'un campus de la formation ainsi que des activités de niche sur la friche de la « Méditerranéenne » aux portes du quartier prioritaire, est une opportunité pour attirer de hauts profils.

Rappel synthétique du Diagnostic du quartier NPNRU, des enjeux et des grandes orientations du Contrat de Ville

Situation du quartier dans la ville



Le **centre ancien d'Agde** se déploie principalement sur la **rive gauche du fleuve Hérault**. Au cœur du centre ancien, le quartier prioritaire peut être délimité au Nord par le Moulin des Evêques et au Sud par l'espace Lachaud (ancien hôpital). Il coupe à l'Est les rues Mirabeau, de Châteaudun, Brescou et Sadi Carnot pour rejoindre les quais par la rue de la Corderie. A l'Ouest, il est bordé par le fleuve jusqu'au pont où il enjambe l'Hérault pour intégrer un îlot de la rive droite bordé par l'avenue Victor Hugo et la rue Rabelais.

Les extensions urbaines successives placent désormais le centre ancien à la **périphérie Nord-Ouest de la ville bâtie**. Les principaux établissements scolaires et administratifs se situent ainsi à l'Est et au Sud de la ville et sont relativement dispersés dans une trame essentiellement pavillonnaire.

Le centre-ville regroupe lui l'essentiel de l'armature commerciale traditionnelle ainsi que les principaux équipements culturels/touristiques et quelques services administratifs :

- École de musique, Musée Agathois, Maison des savoirs, cathédrale...
- Office du tourisme, Poste, Police nationale, maison du cœur de ville.

Ces fonctions, particulièrement le commerce, rencontrent toutefois des difficultés en raison des problèmes de stationnement et de la concurrence exercée par les zones commerciales en périphérie.

En matière d'accessibilité le cœur de ville n'est cependant pas enclavé. Depuis l'Est, les principales voies de circulation s'y rejoignent pour déboucher sur le pont permettant le franchissement du fleuve vers la gare et, au-delà, vers l'A9. De plus, son accès par le Nord est aisé.

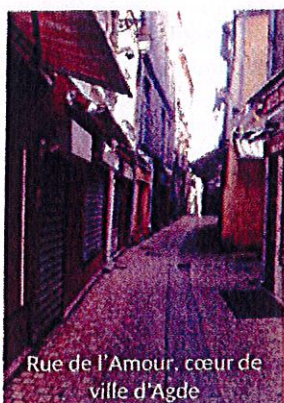
Le **projet urbain** vise ainsi à **rééquilibrer la ville, en plaçant le cœur ancien au centre et en renforçant son attractivité**. Les projets tels que la Méditerranéenne, le pôle multimodal (gare) et le port fluvial doivent y concourir en exerçant une nouvelle attractivité au Nord en lien avec centre ancien.

Un centre-ancien où se concentrent les difficultés socio-économiques

Chiffres-clé du quartier prioritaire :

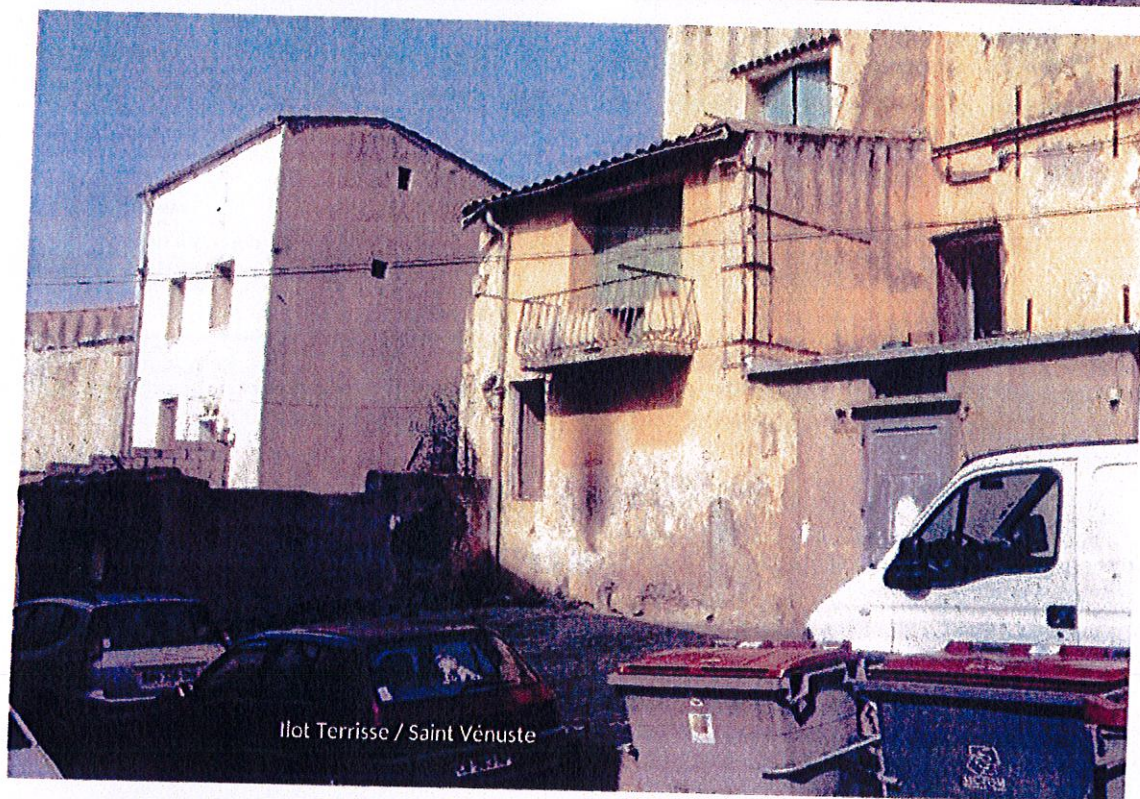
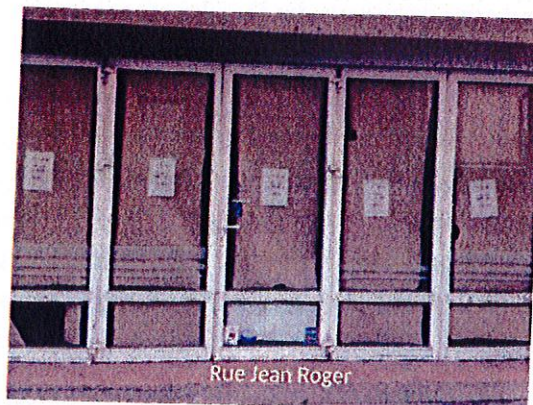
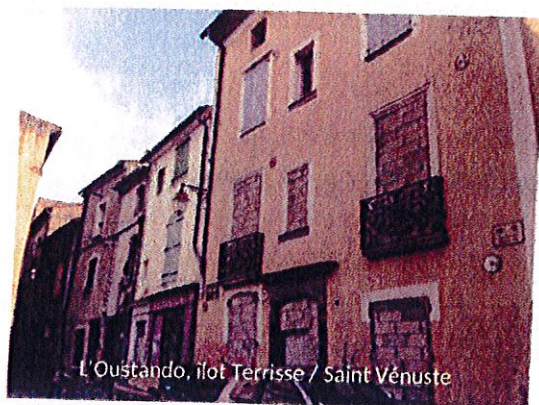
- 3 490 habitants dans le quartier prioritaire,
- Revenu médian par unité de consommation : 8 904 € dans le quartier Vieille-Ville-Gare-Pérou (le seuil national avait été fixé à 11 000 € pour intégrer la géographie prioritaire),
- 20% de familles monoparentales,
- 33,7% des habitants du secteur Vieille-Ville-Pérou-Gare n'ont aucun diplôme,
- 50% des femmes sont au chômage dans le secteur Vieille-ville-Pérou-Gare, 42.1% des hommes. Pour le secteur Mirabel : 34.7% des femmes, 30.6% des hommes,
- 35% des habitants du cœur de Ville touchent le RSA socle (CAF 2010),
- 3 133 logements recensés en 2015 dans le quartier prioritaire.
- 30,5% de logements vacants en 2012 sur l'iris Vieille-Ville-Gare-Pérou.
- 40% des cellules commerciales sont vacantes.
- 531 logements potentiellement indignes sur 903 résidences principales soit 59% du parc du centre ancien d'Agde (Filocom- PPPI 2009).
- 60% des copropriétés (soit 228 copropriétés) situées sur les sections cadastrales du centre ancien, LI et LD, sont en situation de fragilité et la totalité des copropriétés de la section LI (161 logements) est considérée comme dégradée.

La ville d'Agde s'inscrit dans une **dynamique démographique très importante** avec un taux d'accroissement moyen de la population de **3,2% entre 2007 et 2012**. Mais cette croissance s'explique essentiellement par la forte évolution de quartiers péricentraux existants (IRIS Les Cayrets + 2100 habitants entre 1999 et 2010) et des extensions récentes (Route de Sète et Golf Mont Saint Loup qui totalisent à eux deux plus de 2 300 habitants en 2010 contre aucun en 1999). **A contrario, le secteur du centre ancien (IRIS Vielle-Ville Pérou Gare et Mirabel qui concentrent la majeure partie du quartier prioritaire) a connu une progression modérée d'environ 100 habitants sur la même période. Le quartier prioritaire totalise désormais 3 490 habitants.**



En marge de la croissance démographique, **le cœur de ville d'Agde**, ancien quartier de pêcheurs, se présente comme une **poche de pauvreté concentrant un tiers de la population en difficulté économique** de la ville.

Le **déclin du centre-ville** se manifeste par une **dégradation du bâti**, un **taux de vacance des logements atteignant 31% sur l'IRIS vielle ville Pérou Gare** et une **vacance encore plus importante des locaux commerciaux (40%)** due pour partie à la concurrence des grandes surfaces en périphérie et au manque de stationnement. Ces tendances accentuent le **sentiment d'insécurité et d'abandon**.



Cette situation peut s'expliquer par la **structure du quartier** : de petits logements, souvent insalubres.

Une **forte mobilité résidentielle** s'observe dans le quartier prioritaire. Ainsi dans les IRIS Vieille Ville - Pérou Gare et Mirabel, les ménages qui ont récemment emménagé sont deux fois plus nombreux que ceux présents depuis plus de 10 ans.

Parmi les ménages ayant emménagé récemment, **les familles monoparentales et les personnes seules sont sur-représentées.**

Le profil de nouveaux arrivants est marqué par un **taux de chômage important** (51,9% sur Vieille ville Pérou Gare) et par un **bas niveau de formation** (48,2%).

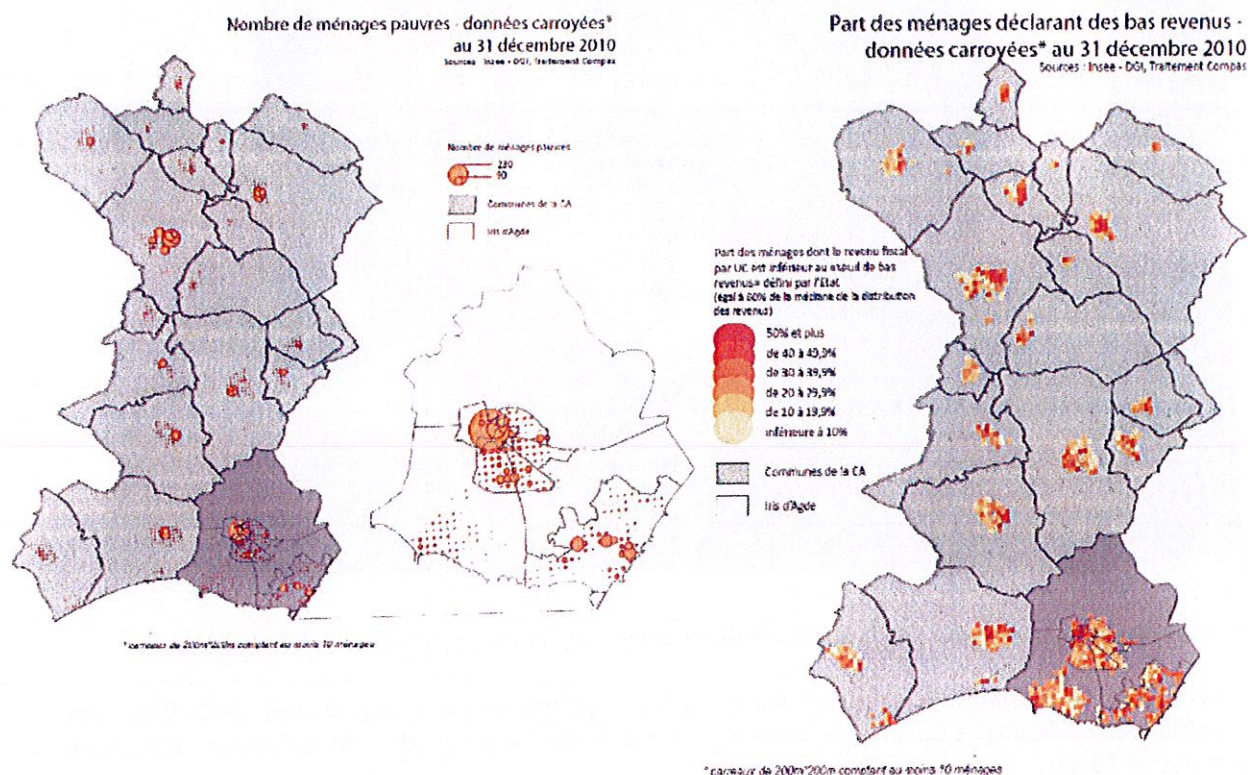
La **santé** est également une **problématique qui s'amplifie**, bien que les situations de non-recours rendent difficile l'accès aux données sur le sujet.

On observe ainsi une **concentration de petits ménages** dans l'IRIS Vieille- Ville Pérou Gare où **20% des ménages sont désormais des familles monoparentales**, contre 11% en moyenne dans la commune d'Agde.

Mirabel et Vieille- Ville Pérou Gare font partie des quartiers avec une proportion de jeunes de 18 à 29 ans importante à l'échelle de la ville. Ils représentent respectivement 14 et 16% de la population contre 10,9% en moyenne sur Agde. Les jeunes du second quartier sont ceux qui ont un indice d'autonomie le plus faible de la commune. **63,2% des 17-24 ans ne sont pas scolarisés et n'ont aucun diplôme** dans le quartier Vieille-Ville Pérou Gare, ce qui est dû à la fois à une déscolarisation précoce mais aussi à l'absence de formation supérieure sur le territoire qui contraint les jeunes à déménager (Source : étude COMPAS).

Les **revenus médians** par unité de consommation sont également **les plus bas de la ville** : 8 904€ sur l'IRIS vieille ville Pérou Gare. Ainsi avec un taux de 47%, Vieille Ville - Pérou Gare est l'IRIS où la **concentration de population qualifiée d'économiquement pauvre est la plus élevée**. Mirabel occupe une position intermédiaire avec un taux de pauvreté de 29%,

PAUVRETÉ | 56

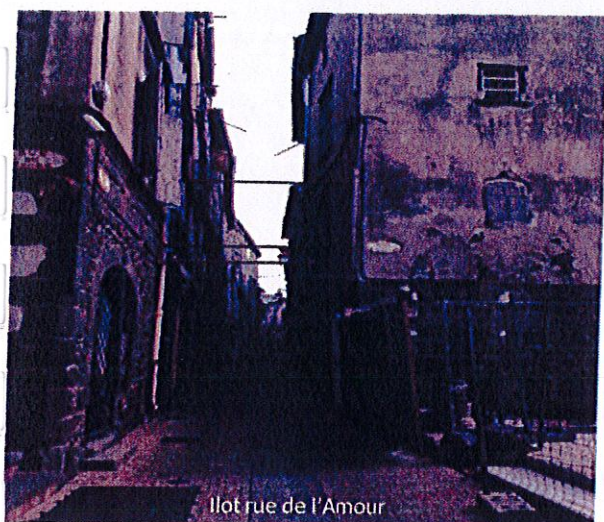




Le **vivre-ensemble** est un enjeu fort du centre ancien. La population est actuellement composée de **différentes communautés**, notamment une communauté gitane sédentarisée et une communauté maghrébine, entre qui les relations ne sont pas évidentes. De plus, l'arrivée d'une nouvelle population, ayant accès à l'emploi plus facilement, et d'une population « touristique » étrangère, s'installant et rénovant leur logement, pose clairement la question du « vivre ensemble ».

Ces nouveaux habitants redonnent du souffle à la vieille ville, ce qui est profitable pour l'image d'Agde, mais créent une dissension entre l'offre immobilière et les besoins des populations installées de longue date.

Le quartier prioritaire apparaît aujourd'hui en **déficit d'équipements structurants pouvant répondre à cet enjeu** : équipements médico-sociaux, culturels, sportifs, éducatifs, de lieux dédiés aux apprentissages, à l'aide à la parentalité, à la formation, à l'emploi...



En matière de requalification, les enjeux sont également **bien réels**. L'offre de logement en cœur de ville est essentiellement une **offre privée** (parc social public peu développé), qui fait souvent office d'**habitat social de fait**.

A l'échelle de l'agglomération, 5132 résidences principales présenteraient un **risque d'indignité** soit 15% du parc.

Ce chiffre grimpe à **59% dans le centre ancien d'Agde** : sur 903 résidences principales on estime à 531 le nombre de logements potentiellement indignes (FILOCOM 2009) qui concentrent les situations sociales les plus complexes. De plus, une **sur-occupation des logements** a été relevée dans l'IRIS Vieille Ville Pérou Gare (16% des ménages serait en sur-occupation contre

7,2% en moyenne sur la ville). Le surpeuplement vient accentuer les situations de mal logement.

58% des agathois sont propriétaires occupant de leur résidence principale. Mais cette proportion tombe à 27,4% sur Vieille- Ville Pérou Gare et 42,1% sur Mirabel.

Au sein de ce parc, les **petites copropriétés anciennes sont également en situation préoccupante**, en raison de leur état mais aussi de leur désorganisation. La CAHM comprend 2 335 copropriétés, représentant plus de 41 000 habitations, dont 60% se situent sur la commune d'Agde. Sur la ville centre, 640 copropriétés sont repérées comme fragiles, dont 266 de la famille D¹.

Les outils de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah et du SIG de la CAHM ont mis en évidence un taux particulièrement élevé de copropriétés présentant des signes de fragilité sur les sections de l'hyper centre d'Agde :

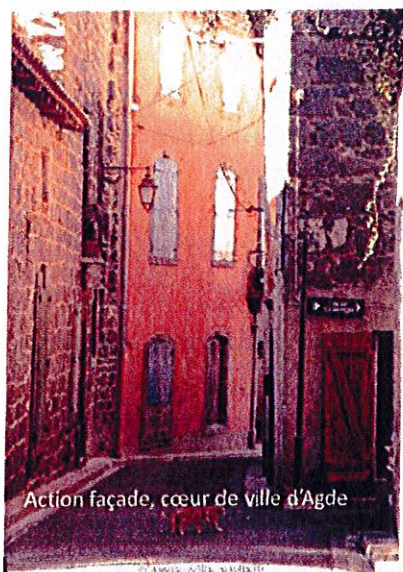
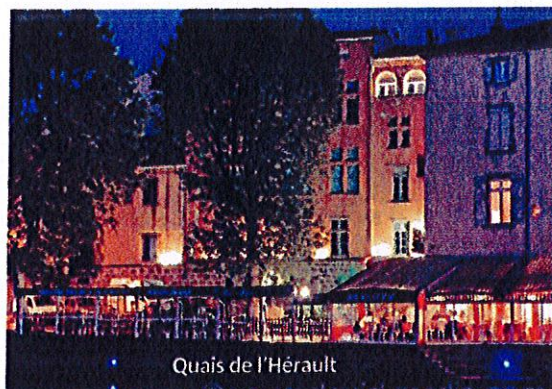
¹Source : Outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles – DGALN/Anah

- 60% des copropriétés (soit 228 copropriétés) situées sur les sections LI et LD sont considérées en situation de fragilité (famille B, C et D) ;
- la totalité des copropriétés de la section LI (161 logements) est classée en « D », considérés comme dégradés.

Afin de mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat et de répondre aux priorités de l'Anah, la CAHM a engagé une OPAH RU avec « volet copropriété » (octobre 2011 à octobre 2016). L'objectif sur 5 ans était de 20 logements en copropriété à traiter. En 2015, 7 copropriétés ont été traitées représentant 41 logements. Des subventions Anah ont été versées au syndicat des copropriétaires à hauteur de 75 508 €. Près de 190 000 € travaux ont été engagés sur les parties communes très dégradées, avec de nombreux cas de situation de péril ou d'insalubrité. Les objectifs ont donc été dépassés, mais il est apparu au cours de la phase opérationnelle, qu'ils étaient largement sous dimensionnés par rapport aux besoins d'intervention globaux sur les petites copropriétés. De plus, jusqu'en septembre 2014 (date à laquelle un avenant au PAT a été rédigé afin d'élargir la recevabilité à une quarantaine de copropriétés repérées comme fragiles), les subventions aux syndicats des copropriétaires étaient limitées aux situations de péril (avec arrêtés) sur les parties communes.

Les réalisations récentes

Depuis plus de 15 ans la ville et la CAHM ont multiplié les interventions sur le centre ancien à travers :



- un périmètre de restauration immobilière (PRI),
- une convention d'aménagement avec la SEBLI pour la réhabilitation d'ilots urbains,
- plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU),
- plusieurs équipements publics majeurs créés (Maison des Savoirs, Ecole de Musique, Office de Tourisme, Moulin des Evêques...),
- un premier Contrat de Ville élaboré sur la période 2000/2006,
- un Contrat Urbain de Cohésion Sociale lui a succédé pour la période 2007/2014,
- un Programme de Réussite Educative qui concerne plus de 150 familles par an instauré en 2006 (géré par la Caisse des Ecoles de la Ville),
- un Contrat Enfance Jeunesse signé avec la CAF en 1989 et qui a évolué en 1998 puis en 2010,
- un Contrat Local d'Accompagnement à la Scolarité mis en place dans les écoles de la ville dont celles du centre-ville en 1996 pour les primaires, en 1999 pour les collèges,
- en 2007 création du concept « vacances éducatives »,
- La création d'un Centre Social au centre ancien en 2006

- l'installation de la Maison de l'Entreprise gérée par la CAHM du Plan Local Pluriannuel pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) et du Service Emploi Formation Intercommunal (SEFI) ainsi que de la Mission Locale,
- la création d'un poste mixte de Police Municipale/ Police Nationale,
- la rénovation des quais le long de l'Hérault,

Article 1. Quartiers d'intervention

Le contrat de ville identifie les quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence (cf. annexes 1 et 2). Il développe la stratégie d'intervention relative au devenir de ces quartiers qui oriente la définition des programmes urbains.

En application du décret n°2014-767 du 3 juillet 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires Politiques de la Ville, le quartier centre-ville d'Agde a été désigné en quartier prioritaire. Il est représenté en bleu sur la carte ci-après. La population de ce quartier est de 3490 habitants et le revenu médian est de 9000 €.

Le Préfet de l'Hérault a notifié au Président de la communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée par courrier en date du 15 juillet 2015 que la candidature du centre-ville d'Agde au NPNRU a été retenue. Ce projet sera d'envergure régionale.



cget

Département : Hérault
Commune : Agde
CA Hérault-Méditerranée
Quartier : Centre ville



Source : BD ORTHOIGN - CGET

1:3 930

Le quartier prioritaire est recoupé principalement par 2 IRIS : Vieille Ville Pérou Gare et Mirabel

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

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Un projet urbain dans le prolongement des orientations du pilier habitat et cadre de vie du contrat de ville

La CAHM a la compétence obligatoire « politique de la ville ». A ce titre elle pilote le contrat de ville pour la période 2015/2020. Elle a déjà géré et conduit le contrat de ville sur la période 2000/2006 et le Contrat urbain de cohésion Sociale (CUCS) de 2007 à 2014.

Le nouveau contrat de ville, issu de la loi 2014-173 du 21 février 2014 de «**Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine** » est à présent organisé autour de trois piliers : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, développement économique et emploi.

Le contrat de ville est compatible avec les différents documents contractuels en place sur le territoire (CPER, SCOT, PLHI, OPAH-RU, PRE...) et revêt une **orientation résolument européenne** : la CAHM a décidé d'adopter une démarche intégrée pour le développement territorial et candidate donc aux titres du volet politique de la ville et du volet territorial (avec quatre autres EPCI) auprès de la Région Languedoc Roussillon. La logique voulue par la CAHM est de coordonner l'ensemble des dispositifs contractuels concourant à la réussite d'une démarche de cohésion sociale et territoriale : contrat de ville, ATI, NPNRU, OPAH-RU, Epareca, PRE, CISPD, FISAC...

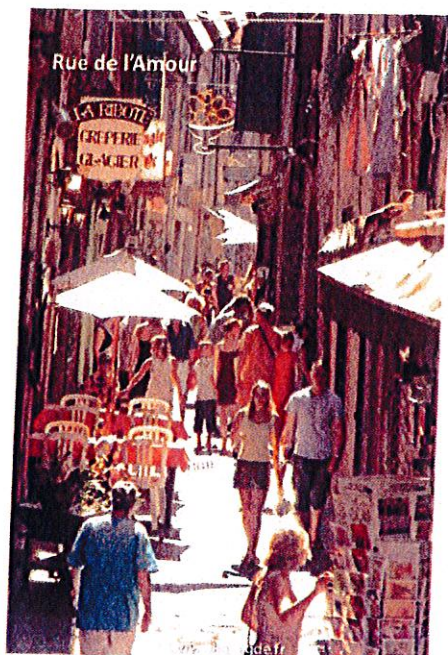
En ce sens les objectifs opérationnels déclinés pour le NPNRU s'articulent autour des 3 orientations stratégiques du pilier cadre de vie du contrat de ville :

- la revitalisation du cœur de ville ;
- la réhabilitation et l'adaptation des logements dans le quartier prioritaire ;
- une gestion urbaine de proximité comme démarche d'amélioration du cadre de vie et de cohésion sociale.

Vision du quartier à 15 ans

15 ans après le lancement du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, le centre ancien d'Agde a **retrouvé et conforté son attractivité, résidentielle** pour les agathois, et **touristique** pour les nombreux visiteurs de la région, particulièrement ceux des stations balnéaires proches.

Les nombreuses interventions engagées dans le cadre du projet de renouvellement urbain auront contribué, en complément d'une dynamique démographique favorable, à ce regain d'attractivité, même si de nombreuses actions restent à conduire.



La vieille ville d'Agde, longtemps restée dans l'ombre de la station balnéaire du Cap d'Agde, a **pris une véritable place parmi les cités régionales que l'on visite**, proche de la mer, mais **dépaysante** par la douceur son paysage fluvial et son patrimoine architectural de basalte.

Dans la lignée d'Uzès, de Pézenas ou de Sète, forte de ses deux étoiles au guide vert, Agde a ainsi rejoint la liste des villes incontournables où l'on flâne quelques heures, véritable havre pour les touristes de la côte.

Le regain du tourisme et de la villégiature, ont contribué à la **requalification qualitative du patrimoine**, à travers l'installation de **nouveaux investisseurs étrangers** à la région.

Avec la réalisation de **grands équipements structurants** au Nord-Ouest du centre-ville sur la rive droite de l'Hérault, le centre ancien a **retrouvé une position stratégique centrale**. La gare SNCF réaménagée, le pôle économique de la Méditerranéenne, le port fluvial, génèrent **de nouveaux flux** qui bénéficient directement à l'animation et à l'**attractivité résidentielle du centre-ville**, que l'on pénètre, que l'on investit...

Les **nouveaux équipements** réalisés à l'intérieur même du quartier prioritaire, comme le **pôle médico-social**, le **pôle culturel de la Maison de savoir**, l'école de musique, la **maison de projet**, ont contribué à changer le regard sur le centre ancien, et sont des **critères pris en compte lors du choix résidentiel** des Agathois et des nouveaux arrivants. Ils répondent également aux besoins des populations en place et contribuent à **réduire le sentiment d'isolement et d'exclusion**. Entraîné dans cette dynamique, le commerce de proximité a repris de la vigueur.



Mais c'est au niveau de l'**habitat et du cadre de vie** que les changements ont été les plus spectaculaires. La **requalification des quais et de la promenade**, avec création d'un **réseau de circulations douces**, a constitué une étape marquante du projet urbain, **rehaussant l'image de la vieille ville** au bénéfice tout à la fois du tourisme et des résidents. À l'intérieur du centre ancien, les **campagnes de ravalement des façades** et des vitrines commerciales, associées à une grande exigence architecturale,

embellissent la ville au fil des ans. Le **mouvement d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne** engagé depuis plusieurs années s'est poursuivi. Au cœur des secteurs initialement les plus dégradés,

les opérations de restructuration d'îlots, également de grande qualité architecturale, constituent des points d'ancrage qui ont attiré de nouveaux résidents et jalonnent les circuits de découverte de la ville. Les nouveaux parkings, en périphérie du centre, apportent une réponse crédible en matière de stationnement pour les résidents.

Tout en continuant à accueillir une population modeste, qui bénéficie à la fois d'un cadre de vie revalorisé et de services de proximité de qualité, le centre-ville connaît progressivement l'arrivée de populations nouvelles, des familles, attirées par l'offre de services, le cadre de vie et les nouveaux logements de qualité créés, mais aussi des jeunes, étudiants ou jeunes travailleurs. L'animation n'est plus l'apanage des mois d'été... Dans le cadre de la convention d'équilibre territorial élaborée dès 2016 par l'agglomération, des solutions de relogement adaptées ont pu être proposées, à l'échelle de l'agglomération, pour les ménages qui souhaitent quitter le centre ancien, contribuant ainsi à une meilleure diversité sociale

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Les objectifs opérationnels

Rappel des objectifs incontournables de l'ANRU

La conformité du projet de renouvellement du centre ancien d'Agde aux objectifs incontournables de l'ANRU et sa cohérence avec les objectifs du projet intégré de contrat de ville

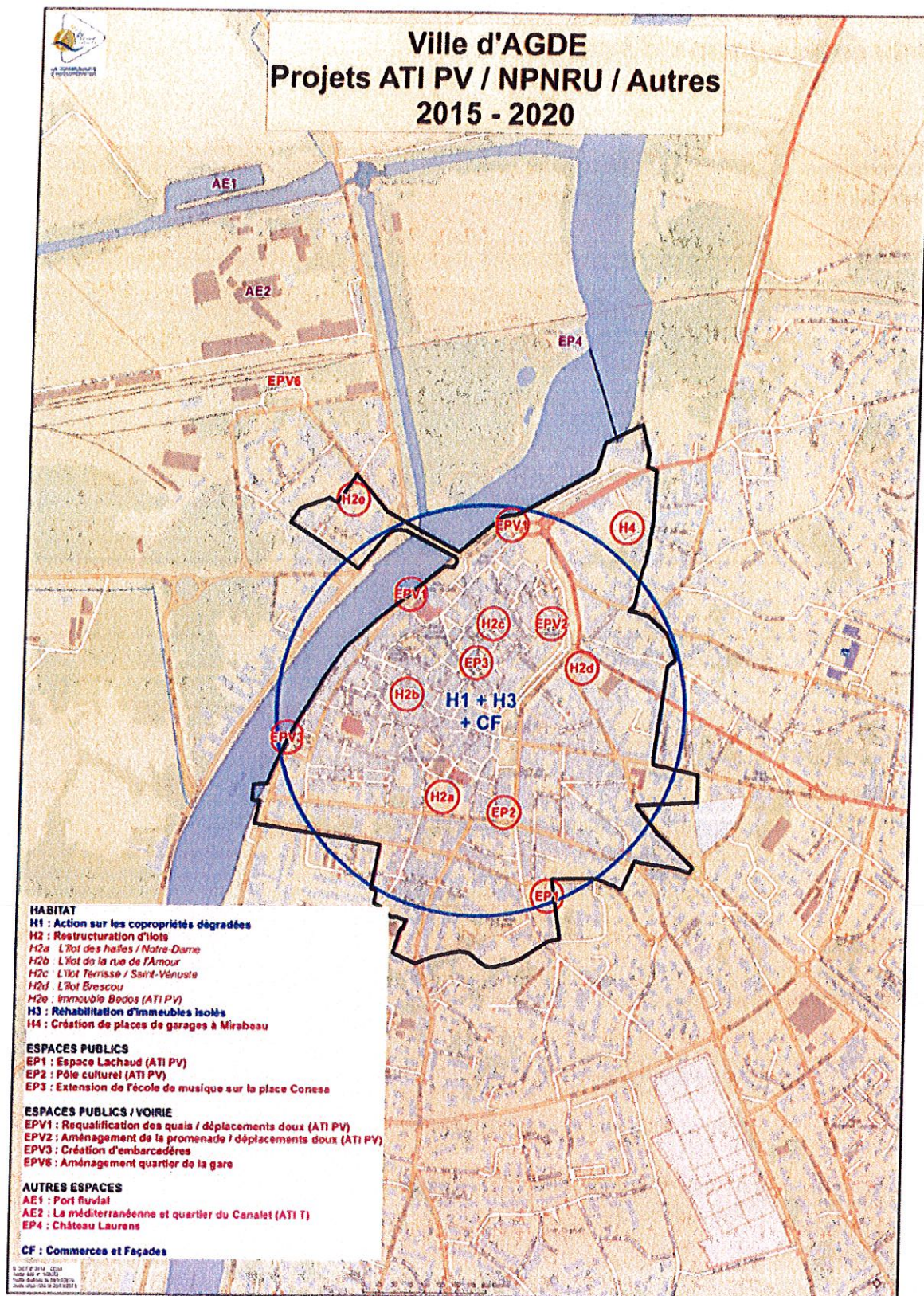
La transformation du quartier reposera sur la mise en œuvre de plusieurs actions répondant aux objectifs qualifiés d'incontournables² par le Règlement Général de l'ANRU relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain :

- augmenter la diversité de l'habitat,
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté.

Les objectifs opérationnels ont été déclinés à partir des orientations du contrat de ville pour affirmer la cohérence nécessaire entre le projet de renouvellement urbain et la politique de la ville. Les interventions en direction de l'habitat qui, il est important de le souligner, sont au cœur du projet du centre ancien d'Agde, seront plus particulièrement décrites dans l'orientation n°1.

Conformément au RGA de l'ANRU (article 6), la phase de protocole définira des contreparties à mettre à disposition d'UESL-Action Logement, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux. Des réservations de logements seront envisagées dans le cadre de l'OPAH RU et dans le cadre de la restructuration des îlots dégradés.

²Voir tableau de synthèse « les objectifs incontournables de l'ANRU » en fin de chapitre.



Déclinaison des objectifs incontournables de l'AN-

RU au centre ancien d'Agde

Objectifs incontournables (RG ANRU)	Objectifs opérationnels QPV Agde	Programme de travail associé
Diversification de l'habitat	Diversifier la production pour un meilleur équilibre de peuplement Restructurer les îlots les plus dégradés Mettre en œuvre une politique de peuplement	Etude de marché du logement Etude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier Etude de peuplement et sociologique / Convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositifs relatifs aux équilibres de peuplement Etude d'une OPAH RU avec volet copropriété
Densité adaptée	Restructurer les îlots les plus dégradés	Etude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier
Mixité fonctionnelle et développement économique	Promouvoir l'appareil commercial, les activités économiques et l'animation Renforcer les équipements présents en centre-ville	Mise à jour de l'étude commerce réalisée en 2012.
Ouverture du quartier et mobilité des habitants	Faciliter la mobilité et l'accessibilité du centre-ville Renforcer les équipements présents en centre-ville	Etude de mobilité et stationnement résidentiel
Efficacité énergétique / transition écologique du quartier	Réhabiliter le parc social public Restructurer les îlots les plus dégradés Favoriser l'entretien et la requalification des petites copropriétés	Réhabilitation thermique (BBC re-nov') immeuble Bedos Etude d'une OPAH RU avec volet copropriété Etude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier Dispositif de veille et de prévention sur les petites copropriétés du centre ancien

Projets de qualité intégrant usages, gestion et sureté	Restructurer les îlots les plus dégradés	Etude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier
	Améliorer la sécurité, la tranquillité et la vie quotidienne des habitants	
	Mener une concertation en continu avec les habitants et les partenaires du projet	Conduite de projet phase protocole (avec ou sans AMO)
	Renforcer l'attractivité du centre par une meilleure qualité résidentielle des logements	Création et animation de la maison de projet GUSP
	Favoriser l'entretien et la requalification des petites copropriétés	Etude d'une OPAH RU avec volet copropriété
	Poursuivre la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne	Etude urbaine pour la requalification des espaces publics
	Revaloriser les espaces publics, embellir le paysage urbain	Etude de marché du logement
		Etude de peuplement et sociologique / Convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositifs relatifs aux équilibres de peuplement
		Dispositif de veille et de prévention sur les petites copropriétés du centre ancien

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

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'Anru lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'Agence.

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

Orientation 1 : Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation de l'habitat dans le centre ancien

Le périmètre d'intervention comporte 3 133 logements. Pour requalifier ce parc, le projet s'appuie fortement sur la restructuration de 5 îlots très dégradés, répartis de manière homogène sur le périmètre, afin de créer un véritable changement d'image.

L'intervention se voudra également globale, à travers la mise en place d'une nouvelle OPAH RU calibrée pour répondre aux nouveaux enjeux de la ville. Sans préjuger des résultats de l'étude pré-opérationnelle, l'objectif sera de renforcer encore la dynamique (rappel : 266 logements, dont une partie hors centre ancien, et 33 façades financés en 5 ans par l'OPAH RU sur Agde) en visant la réhabilitation d'au moins 10% du parc sur la durée de l'opération. Le parc très dégradé, qu'il soit occupé ou vacant, et les copropriétés en difficulté en seront la cible privilégiée.

Restructurer les îlots les plus dégradés

La restructuration des îlots les plus dégradés est au cœur du projet de renouvellement urbain du centre ancien d'Agde. En effet, ces îlots trop denses et mal configurés sont des **obstacles préjudiciables à la réhabilitation globale du centre**, qui ont été vérifiés à travers les nombreuses OPAH RU précédentes. Beaucoup des logements concernés sont dans une **situation d'indécence ou d'indignité**, quand ils ne sont pas vacants.

L'enjeu sera de recréer des îlots de bonne qualité résidentielle (éclairage, ensoleillement, espaces extérieurs privatifs), avec des logements diversifiés par leur taille et leur statut, attractifs pour toutes les couches de la population, en particulier les classes moyennes.

Des études antérieures ont permis d'identifier plusieurs îlots nécessitant ce type d'intervention :

- Îlot Perben ;
- Îlot des Halles Notre Dame ;
- Îlot rue de l'Amour ;
- Îlot Terrisse – Saint Vénuste (incluant la requalification du programme social l'Oustando) ;
- Îlot Brescou.

Localisés dans les différents secteurs du centre ancien, **leur requalification d'ensemble pourra impulser une nouvelle dynamique.**

La restructuration de ces îlots permettra de requalifier les logements, mais aussi le tissu urbain dans son ensemble et l'espace public. Dans certains cas, elle permettra aussi l'implantation de commerces, d'activités économiques ou d'équipements, comme par exemple dans l'îlot de la rue de l'Amour. La résidence sociale l'Oustando est volontairement incluse dans l'îlot Terrisse Saint Vénuste. Cet immeuble, vacant depuis plusieurs années, devra faire l'objet d'une étude spécifique de requalification.

L'objectif de la ville et de la CAHM est de mettre en œuvre **des opérations de grande qualité au plan**

architectural, associées à une maîtrise des produits de sortie, de manière à créer un véritable changement d'image. La question du relogement des ménages impactés par la restructuration des îlots devra être anticipée. Un dispositif de type MOUS relogement peut par exemple être envisagé.

La réservation au profit d'UESL-Action Logement d'une partie des logements produits dans le cadre de la restructuration des îlots devra être étudiée.

En complément, La CAHM et la Ville souhaitent mettre en œuvre le recyclage des immeubles isolés acquis au cours des précédentes années par la ville et son aménageur la SEBLI à l'intérieur du périmètre prioritaire (dans le cadre d'un PRI). Ce sujet sera l'un des volets complémentaires de l'étude de faisabilité des îlots : programme précis, produits de sortie, bilan financier prévisionnel, mode opératoire.



Programme de travail associé :

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété

Étude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier incluant le recyclage des immeubles isolés acquis par la Ville et son aménageur, la SEBLI.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

L'évolution de la dégradation du parc privé reste préoccupante et ce malgré plusieurs années de politiques publiques encourageant la réhabilitation du centre ancien. Les résultats sont pourtant éloquentes (246 logements améliorés à Agde dont 136 sur le périmètre du quartier prioritaire entre octobre 2011 et octobre 2015) et l'OPAH RU apparaît toujours comme l'outil principal pour intervenir sur le parc privé.

En 2015, 61 signalements pour suspicion d'indignité auront été traités sur l'agglomération représentant 82 logements dont 54 sur la seule commune d'Agde. Au total sur la CAHM :

- 28 logements se sont avérés insalubres : 18 ont été traités en enclenchant la procédure coercitive (prise d'arrêtés d'insalubrité par l'ARS), 10 par la voie amiable.
- 32 logements se sont avérés en situation de péril : 25 traités par la prise d'arrêté, 7 par la voie amiable.
- 5 logements impropres à l'habitation : 4 avec arrêtés et un en cours de traitement sans arrêté à ce jour.

Sur les 65 logements indignes³, 33 relogements ont été effectués.

L'actuelle opération, qui a permis d'acquérir un savoir-faire et mobiliser un partenariat actif, prendra fin à l'automne 2016. Les premiers mois de l'année seront donc consacrés à concevoir une nouvelle OPAH RU avec un cadre opérationnel revisité au service du projet de rénovation urbaine.

Sans préjuger des résultats de l'étude, l'action sur le bâti dégradé, façonnée depuis plusieurs années par le service habitat de la CAHM, devra être redéployée et renforcée sur le quartier prioritaire.

³ En annexes, liste des adresses frappées d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Les actions coercitives en matière de lutte contre l'habitat indigne seront en particulier au cœur de l'intervention. Le travail mené précédemment a déjà permis de traiter un certain nombre d'immeubles indignes. Neuf arrêtés d'insalubrité, 6 de périls et 1 impropre à l'habitation ont ainsi été prononcés sur le centre d'Agde au cours des 4 dernières années, mais certains points durs demeurent. C'est pourquoi il conviendra d'aller plus loin, notamment en matière **d'opérations de restauration immobilière (ORI)**, en engageant des restructurations pérennes et de qualité.

L'étude pré-opérationnelle doit ainsi permettre de définir les outils les mieux adaptés pour conduire le projet en mobilisant toutes les procédures ou moyens coercitifs possibles. La collectivité s'engage ainsi à réaliser des travaux d'office dès que nécessaire et à soutenir l'action par un **dispositif de relogement de type MOUS**.



Programme de travail associé :

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété

Étude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier

Diversifier la production pour un meilleur équilibre de peuplement

L'un des enjeux majeurs de l'intervention sur le périmètre prioritaire dans les 10 ans à venir sera de **promouvoir un meilleur équilibre de peuplement**⁴. Comme dans beaucoup de villes moyennes de la région, Agde, qui a connu une forte croissance résidentielle, a vu ses classes moyennes et supérieures quitter le centre ancien, ou bien s'installer directement dans les quartiers pavillonnaires.

Le retour d'une partie de ces populations peut intervenir si le centre ancien renforce son attractivité, par la valorisation du patrimoine, la tranquillité et la qualité de vie, des logements de qualité, un haut niveau d'équipements et de services. **C'est notamment cet objectif qu'ambitionne, dans sa globalité, le projet porté par la ville.**

Le contrat de ville souligne ainsi la nécessité de **produire une offre de logements adaptés aux étudiants, jeunes ménages, personnes âgées et aux familles nombreuses**. Cet objectif implique de produire une offre diversifiée, condition nécessaire à la mixité sociale.

Des réhabilitations locatives privées de qualité (subventionnées par l'ANAH ou en Malraux) concourront à cet objectif, de même que les **projets de primo accession à la propriété en centre ancien**, soutenus par la ville. **Des produits spécifiques** (logements de saisonniers) **pourront aussi concourir aux équilibres**, de même que **des résidences secondaires en quantité maîtrisée**, comme on l'observe dans d'autres villes touristiques (Uzès).

Les différents **outils liés à la fiscalité** seront mobilisés à cet effet (réduction d'impôt loi Malraux, fixée à 30% pour les quartiers anciens dégradés ; défiscalisation consécutive au conventionnement privé Anah, de 30% à 60% des loyers abattu ; taux de TVA réduit à 5,5% en QPV).

La réservation au profit d'UESL-Action Logement de logements produits dans le cadre de l'OPAH RU et de la

⁴En annexes, point d'avancement sur la mise en œuvre de la CIL

restructuration des îlots devra être étudiée. Elle participera à **favoriser la diversité de l'habitat** en captant de **nouveaux ménages salariés** dans le centre ancien.

L'équilibre du peuplement tiendra également à **l'amélioration des conditions d'habitat des populations résidentes du centre ancien**. Il s'agira notamment d'encourager la prise en compte du vieillissement, à travers **l'adaptation des logements**, ainsi que **la lutte contre la précarité énergétique**, afin de permettre le maintien des populations en place, notamment des seniors.

Enfin, s'agissant des populations modestes, et parfois marginales, qui résident dans le quartier, l'objectif sera à la fois **d'éviter que ne s'accroisse une trop forte concentration** dans certains secteurs, et d'autre part **d'accompagner ces populations**, lorsqu'elles en ont besoin, à travers les mesures sociales, économiques et culturelles mises en œuvre dans le cadre du contrat de ville.



Programme de travail associé :

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété ;

Étude de requalification des espaces publics ;

GUSP ;

Étude de marché du logement ;

Étude de peuplement et sociologique / Convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositifs relatifs aux équilibres de peuplement.

Favoriser l'entretien et la requalification des petites copropriétés

Sur la commune d'Agde, 640 copropriétés fragiles ont été repérées (3 à 5 logements en moyenne) dont 266 sont classées en catégorie D selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah. Bien qu'ayant largement atteint ses objectifs, l'OPAH RU avec « volet copropriété » engagée au mois d'octobre 2011 affiche **des résultats insuffisants face à l'ampleur du problème** (6 copropriétés traitées seulement).

En mars 2012, l'ANAH a décidé de financer à titre expérimental des observatoires de copropriétés (VOC) et des dispositifs de prévention (POPAC). Ces dispositifs, désormais de droit commun, étaient destinés au départ aux copropriétés d'après 1948. Ils pourraient constituer des outils pertinents, en complément de l'OPAH RU, pour les petites copropriétés anciennes du centre d'Agde.

La CAHM a notamment identifié les enjeux suivants :

- repérer et identifier les copropriétés présentant des signes de fragilité et observer leurs évolutions sur plusieurs années ;
- mettre en place des partenariats avec les acteurs professionnels ;
- accompagner les copropriétés pour pallier aux éventuelles difficultés de gestion et de fonctionnement.

Répondre à ces enjeux permettra de repérer les immeubles concernés, prévenir en amont les risques de dégradation, mais aussi et surtout de créer les conditions d'organisation indispensables pour que les petites copropriétés les plus dégradées puissent s'engager dans les travaux nécessaires dans le cadre d'une nouvelle OPAH RU au « volet copropriétés » renforcé.



Programme de travail associé :

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété

Dispositif de veille et de prévention sur les petites copropriétés du centre ancien

Renforcer l'attractivité du centre par une meilleure qualité résidentielle des logements

L'attention portée à la qualité résidentielle s'avèrera très importante pour la réussite du projet de rénovation urbaine : un centre-ville qui se vide de ses habitants est un quartier en déshérence, contraire à ce que l'on peut attendre de la gestion qualitative d'une ville.

Une offre diversifiée et qualitative en équipements publics, en services et commerces de proximité participe à la qualité résidentielle d'un quartier mais ne la résume pas. **Les caractéristiques propres des logements (surface, isolation, équipements) sont autant essentielles.**

Le logement doit être pensé en réponse aux besoins des habitants actuels et futurs. Une meilleure connaissance des qualités attendues d'un logement en centre ancien s'avère nécessaire pour à la fois guider l'action d'amélioration des logements occupés et concevoir de nouveaux produits conformes aux aspirations des ménages que l'on souhaite attirer (cf. étude de peuplement).

Le quartier prioritaire se déployant en centre ancien protégé, la problématique consistera à **concilier l'offre nouvelle avec la préservation du patrimoine** pour que ce dernier soit perçu comme une plus-value et non une contrainte. Il ne s'agit pas pour autant de faire valoir l'intérêt patrimonial du quartier au dépend de ceux qui y vivent. **La dé-densification de certains îlots** dans le respect de leur environnement peut en ce sens se justifier ainsi que **la réalisation de programmes neufs destinés à une population plus diversifiée.**

A l'échelle de l'immeuble, **des réhabilitations durables et économiquement viables seront recherchées.** Pour cela, l'intervention s'appuiera sur l'arsenal d'aides de l'Anah et sur des subventions complémentaires de l'agglomération adaptées à l'objectif qualitatif poursuivi (cf. nouvelle OPAH RU).

Dans le prolongement des réhabilitations intérieures, impactant directement la qualité de l'espace public, **l'embellissement des façades est une intervention complémentaire** souhaitée par la Ville et l'Agglomération. Une campagne de ravalement obligatoire est ainsi envisagée pour enclencher une dynamique privée d'amélioration du cadre de vie. Autant que possible elle conjuguera les enjeux patrimoniaux à des objectifs de mise à niveau thermique (menuiseries performantes, isolation par l'extérieur si réglementairement possible, ...).

Enfin, **des solutions pérennes pour le stationnement résidentiel**, condition indispensable pour attirer de nouveaux habitants, seront recherchées à la fois en termes de localisation (par exemple sur les franges du quartier prioritaire), et de modalités de gestion (tarifs préférentiels...).

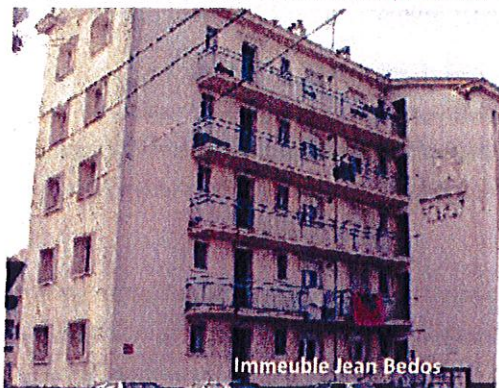


Programme de travail associé :

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété;
Étude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier ;
Étude urbaine pour la requalification des espaces publics ;
Étude de marché du logement ;
Étude de peuplement et sociologique / Convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositifs relatifs aux équilibres de peuplement.

Réhabilitation et mise à niveau énergétique du parc privé et public

Le **parc social public** est numériquement faible sur le quartier prioritaire. Il existe néanmoins une résidence pour laquelle les enjeux en matière de réhabilitation, thermique notamment, sont particulièrement forts.



Immeuble Jean Bedos

L'immeuble Jean Bedos (quartier du bout du pont) **bénéficiera d'une requalification thermique**. Cette action s'inscrit dans un objectif d'amélioration du cadre de vie, de transition énergétique et de lutte contre la précarité énergétique. L'immeuble a été construit en 1954 et conventionné en 1990 par Hérault Habitat.

Il abrite un bâtiment de type R+4 avec trois logements par étage. Il est ainsi programmé de lancer des travaux d'économie d'énergie pour obtenir un niveau BBC Rénov' car ce bâtiment est classé en catégorie D.

La **rénovation énergétique du parc privé**, soutenue depuis plusieurs années par la CAHM à travers ses dispositifs d'OPAH RU et de PIG, sera **maintenue et renforcée sur le quartier prioritaire**. La **lutte contre la précarité énergétique** sera, en particulier, l'une des **priorités de la nouvelle OPAH RU**.



Programme de travail associé :

Étude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier ;
Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété.

Orientation 2 – Améliorer la qualité de vie et renforcer la cohésion sociale

Améliorer la sécurité, la tranquillité et la vie quotidienne des habitants

Le cœur de ville d'Agde, ancien quartier de pêcheurs, avec ses 2200 habitants représente une poche de pauvreté et les quartiers Vielle-Ville, Pérou Gare et Mirabel concentrent un tiers de la population en difficulté économique d'Agde.

La population du quartier prioritaire est composée de plusieurs communautés, dont la communauté gitane, sédentarisée depuis un siècle (300 à 350 personnes). L'arrivée d'une population « extérieure » au quartier, dont une population étrangère, pose encore aujourd'hui la question du « vivre ensemble ».

Plus généralement, le centre-ville d'Agde fait face à une paupérisation de sa population, souvent marginalisée, qui se manifeste, entre autres, par une dégradation du bâti, et une accentuation du sentiment d'insécurité.

En cohérence avec les actions programmées dans le contrat de ville 2015-2020, la mise en place d'une démarche de GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité), visera particulièrement à la mise en place d'actions relatives à l'amélioration du lien social et du vivre ensemble dans les quartiers, mais aussi à répondre à des problèmes concrets de gestion. Une attention particulière sera portée à la participation et à l'adhésion des habitants pour chaque action ou projet engagé.

Il s'agira d'aller plus loin dans la recherche de modes d'organisation qui permettront d'optimiser les investissements sur le bâti et d'améliorer les services rendus aux habitants à l'échelle du cœur de ville en mettant notamment en synergie les différents espaces d'accueil et de services tels que la Maison de l'Habitat, La Maison des projets, la Maison de la parentalité, La Maison de la justice et du droit....



Programme de travail associé :

GUSP

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété.

Mettre en œuvre une politique de peuplement

Un meilleur équilibre du peuplement sera recherché à l'échelle du quartier prioritaire, selon les orientations développées précédemment, notamment en recherchant le retour de classes moyennes.

Les équilibres de peuplement seront aussi recherchés à une échelle plus large, celui de l'ensemble du territoire communal et plus encore de l'agglomération.

De petits ensembles de logements sociaux pourront être localisés dans les différents quartiers de la ville et dans les communes périphériques, notamment celles qui en comptent aujourd'hui un nombre insuffisant.

Ces nouveaux logements permettront de répondre à la diversité des besoins à l'échelle de l'agglomération, et notamment de proposer, lorsqu'ils le souhaitent, **des solutions de relogement dignes pour des ménages en difficultés**, actuellement logé dans des logements insalubres du centre ancien.

Un tel rééquilibrage sera conforme aux orientations du PLH en vigueur et pris en compte par le nouveau PLH mis à l'étude en 2016.

Par ailleurs, au regard des caractéristiques socio-économiques de la population des quartiers et des communes de l'agglomération, la **convention intercommunale de mixité sociale** qui sera établie sous l'égide de la **conférence intercommunale du logement**, définira les principes qui devront être respectés lors de toute attribution ou mutation de logement social, afin de tendre vers l'équilibre de peuplement recherché.



Programme de travail associé :

Étude de peuplement et sociologique / Convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositifs relatifs aux équilibres de peuplement ;

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété.

Mener une concertation en continu avec les habitants et les partenaires du projet

La co-construction avec les habitants : la création du Conseil Citoyen

Cadre juridique :

- La loi de programmation pour la Ville et la cohésion Urbaine du 24 février 2014 a créé les Conseils Citoyens.
- La mise en place du « Conseil Citoyen » dans le quartier prioritaire permettra de « conforter les dynamiques citoyennes existantes et de garantir les conditions nécessaires aux mobilisations citoyennes, en fournissant l'expertise partagée, en garantissant la place des habitants dans toutes les instances de pilotage, en créant un espace de propositions et d'initiatives à partir du besoin des habitants.
- Les principes généraux qui guident l'action du Conseil Citoyen sont inscrits dans la loi (liberté, égalité, fraternité, laïcité et neutralité).
- D'autres principes renvoient aux enjeux démocratiques et opérationnels au sein du Conseil, souplesse, indépendance, pluralité, parité, proximité, citoyenneté, co-construction.

Les habitants devront être acteurs à part entière dans la mise en œuvre du Contrat de ville, de l'ATI urbain ainsi que du NPNRU et autres projets de renouvellement urbain. Ils devront également être associés à tous les dispositifs d'action sociale.

Un conseil citoyen a donc été créé sur Agde au 1er février 2015 représentant 42 membres dont un collège de 24 habitants, un collège de 10 associations et un collège de 8 acteurs locaux. Ce conseil garantit la représentation des habitants dans les instances du contrat et constitue un espace ouvert de dialogue, d'échange et de co-construction du programme opérationnel du Contrat de Ville, prenant en compte les besoins des habitants. Il sera donc associé à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi du Contrat de Ville. Sa composition est fixée par arrêté préfectoral. Ses missions :

- favoriser l'expression des habitants et des usagers aux côtés des acteurs institutionnels ;

- créer un espace de co-construction du Contrat de Ville ;
- stimuler et soutenir les initiatives citoyennes.

La Maison des Projets, lieu de concertation autour du projet NPNRU, sera située dans une des principales rues commerçantes de la ville (projet d'achat d'un immeuble en cours rue Jean Roger), en plein cœur du quartier prioritaire et sera une véritable « vitrine » pour le projet social et urbain de la ville.

Elle accueillera : une grande salle pour le Conseil Citoyen et le bureau de l'association Tout Simple Ensemble, chargé de son pilotage, mais aussi, la Maison de l'Habitat de la CAHM avec un accueil pour les habitants du quartier (et de la ville), les permanences des associations partenaires : ADIL, Urbanis, AIVS, les Compagnons Bâisseurs. Enfin, la Maison des Projets accueillera l'équipe chargée de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) composée d'un coordinateur et de 4 médiateurs urbains.

La vocation assignée à la Maison des projets sera notamment **d'informer de manière très accessible sur Les projets** pour le quartier et **d'être un support pour faire vivre le dialogue avec les habitants** : lieu pour accueillir le Conseil Citoyen, salles d'expositions, d'informations, de rencontres, de débats, de formations et de co-construction.

L'équipe d'animation sera pilotée par la CAHM, associée à la Ville d'Agde, aux partenaires institutionnels Du Contrat de Ville et au Conseil Citoyen. Elle sera composée des Directeurs Généraux des services de la CAHM et de la Ville, des cadres référents des collectivités, dont le Chef de projet NPNRU, et des techniciens des institutions.

L'ensemble de la **démarche relative au NPNRU** (réflexion, études, équipes et groupes de travail, comité technique et comité de pilotage, mise en œuvre des opérations, suivi et évaluation...) **s'inscrit totalement dans le cadre du Contrat de Ville et de ses orientations stratégiques, ses objectifs opérationnels et ses enjeux.**



Programme de travail associé :

Conduite de projet phase protocole (avec ou sans AMO)

Création et animation de la maison de projet

Orientation 3 : Revitaliser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire

Faciliter la mobilité et l'accessibilité du centre-ville

Cet objectif recoupe deux enjeux essentiels à la réussite du projet de rénovation urbaine :

- d'abord celui de connecter le centre-ville avec son territoire pour à la fois renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité de ses habitants ;
- ensuite, l'enjeu de la qualité environnementale par la promotion de modes de déplacements doux impactant de fait positivement la qualité résidentielle.

L'accessibilité d'un territoire est incontestablement un **facteur majeur d'attractivité**. Aujourd'hui le centre ancien d'Agde est contourné plus qu'il n'est traversé. L'objectif est de capter les flux extérieurs et de créer une plus grande perméabilité entre les voies pénétrantes et le centre lui-même. Cela implique la **création d'inter-modalités dans les déplacements** (création de stationnements périphériques), **d'une bonne gestion des flux automobiles** (modifications du sens de circulation quartier de la Gare/entrée de ville) et **d'une offre de modes de déplacement alternatifs** (pistes cyclables, vélos en libre-service, voies piétonnes...).

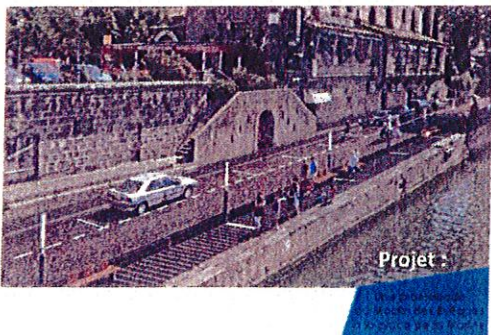
Ces actions s'inscrivent dans une logique de dépendance réciproque avec la valorisation du centre et le nouvel intérêt qui devra être suscité pour ses commerces, son patrimoine, ses services et équipements. Un de leurs objectifs sera de **participer à l'activité économique en captant un flux de clients potentiels**, de promeneurs et de touristes.

L'accessibilité du quartier nécessite ainsi d'intégrer le traitement de ses franges, des entrées de ville, pour assurer la continuité des réseaux et des échanges. Le report modal des passagers de la route vers les autres modes de transport pourra se nouer autour de la gare (projet de pôle multimodal) et des zones de stationnement périphériques actuelles et futures pour se déployer vers l'hyper centre. **Les liaisons devront être traitées pour garantir la sécurité**. L'aménagement d'une voie de circulation douce a déjà été étudié en ce sens :

- 550 m linéaires projetés depuis le parking du Moulin des Evêques, récemment construit, vers les berges du fleuve Hérault via le parvis du Moulin des Evêques, les quais des Dames et des Frères Azema.

En parallèle, la collectivité projette également de créer une liaison centre-ville / fleuve qui sera le chaînon manquant entre le cœur historique et la mer via les berges de l'Hérault :

- 350 m linéaires de voies douces depuis le centre-ville vers les berges de l'Hérault via la rue du 4 septembre.



Le fleuve retrouve son importance dans les projets de la collectivité, avec en complément **l'aménagement d'un nouveau port fluvial** en collaboration avec Voies Navigables de France (VNF) et le projet de mise en place d'une navette fluviale, le « vaporetto agathois » pour concrétiser le retournement de la ville sur le fleuve Hérault.

La mobilité doit enfin et surtout s'entendre pour les habitants du centre-ville eux-mêmes, en facilitant leurs déplacements. Qu'il s'agisse de rejoindre les zones d'emplois ou des aires d'activités récréatives (gagner la mer par les berges du fleuve par exemple), ces actions doivent concourir à **réduire le sentiment d'enfermement d'une population paupérisée et souvent captive**. En ce sens, les pratiques et besoins des habitants devront être pris en compte.



Programme de travail associé :

Étude de mobilité et stationnement résidentiel

Revaloriser les espaces publics, embellir le paysage urbain

La revalorisation du paysage urbain est l'un des enjeux majeurs de la revitalisation du cœur de ville. L'investissement de la collectivité dans un aménagement de qualité de ses espaces publics constitue un gage de confiance pour les investisseurs potentiels et participe de l'attractivité d'un cœur de ville qui bénéficie de nombreux atouts patrimoniaux et touristiques insuffisamment mis en valeur.

Par ailleurs, la Ville d'Agde fait le pari du retournement de la ville sur son fleuve et le sur le canal du Midi pour renforcer son identité et son attractivité particulières.

Ainsi, la Ville envisage d'intervenir selon trois axes :

- **L'aménagement des espaces publics majeurs** qui marquent les entrées dans le cœur de ville ;
- La **requalification des quais et la création d'embarcadères** qui participent du retournement de la Ville sur le fleuve.
- La **mise en valeur du paysage urbain** par le retraitement des rues principales et des façades.

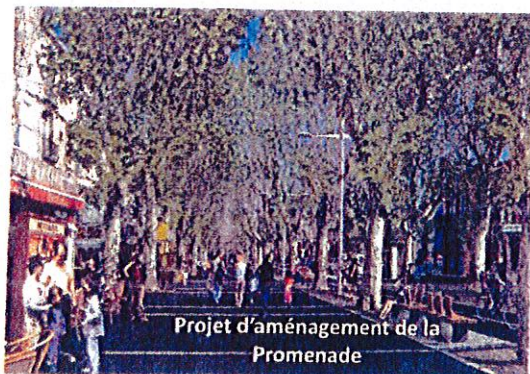
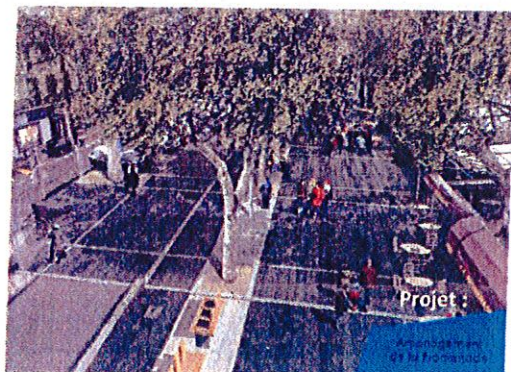
L'aménagement des espaces publics majeurs qui marquent les entrées dans le cœur de ville :

Les espaces qui marquent l'entrée du centre historique matérialisent le premier contact de l'utilisateur avec le quartier ; il apparaît donc primordial, dans une démarche de requalification globale, que leur aménagement fasse l'objet d'un soin particulier.

Le pont des Maréchaux, et dans son prolongement la Place Jean Jaurès, constitue l'une des entrées principales dans le cœur historique à partir de la rive droite. À L'Est, la rue du 4 septembre – la « promenade » pour les Agathois – prend l'apparence d'un boulevard de ceinture et enserme la vieille ville (voir cartographie de la stratégie d'intervention en fin de chapitre).

Le **réaménagement du pont des Maréchaux** est indissociable de celui de **la place Jean Jaurès**. Le réaménagement du pont a pour objet de faciliter la connexion du centre ancien avec le quartier de la gare, le futur projet de la Méditerranéenne et le port fluvial sur le canal du midi. Il s'agira, en phase avec les enjeux de mobilité et d'accessibilité, de rendre aux déplacements doux et aux transports en commun les espaces destinés actuellement aux voitures en réalisant un travail très qualitatif.

La **requalification de « la Promenade »**, principal espace de connexion avec le quartier ancien, participe de la nouvelle perméabilité recherchée entre le centre ancien et le reste de la ville. L'aménagement de la « Promenade » en tant qu'espace symbolique de la ville devra marquer toutes les entrées vers le centre ancien comme par exemple la rampe de la Poudrière.



La requalification des quais et la création d'embarcadères qui participent du retournement de la Ville sur le fleuve :

Il s'agira d'une part d'aménager les quais d'Hérault pour leur rendre leur valeur patrimoniale et d'attractivité en les piétonnant partiellement et en créant une zone 30, d'autre part de créer 4 appontements sur le fleuve dans le cadre du développement d'une offre de transports par coches d'eau (« vaporetto agathois »). Le flux touristique et chaland sera aiguillé sur des aires de stationnement rive droite de l'Hérault et conduit sur l'autre rive, le centre-ville, par le coche d'eau. Ces aménagements s'inscrivent dans l'**objectif de capter et générer de nouveaux flux pour redynamiser l'activité commerciale du centre ancien et favoriser son désenclavement**.

La mise en valeur du paysage urbain et le retraitement des façades des rues principales : sur les axes et lieux structurants du quartier historique – quais, « promenade », place du jeu de ballon, rue Jean Roger – la mise en valeur du décor urbain nécessite plus de 70 ravalements de façades d'immeubles, une quarantaine de restaurations de vitrines commerciales ainsi que la reconstruction d'une douzaine de terrasses commerciales actuellement très hétéroclites.

Outre la mise en place d'un dispositif FISAC, la mise en œuvre d'une **campagne obligatoire de ravalement de façades** complétée par un **dispositif incitatif ambitieux** devra permettre d'accompagner les aménagements urbains, notamment celui de la « Promenade ».



Programme de travail associé :

Étude d'OPAH RU avec volet copropriété (et campagne de ravalement de façades) ;

Étude urbaine pour la requalification des espaces publics et des entrées de ville.

Renforcer les équipements présents en centre-ville

L'objectif poursuivi est de **renforcer les équipements de proximité dans le quartier prioritaire** pour lutter contre les phénomènes de ségrégation et promouvoir l'égalité entre les citoyens. Cet objectif se traduira à la fois par **l'implantation de nouvelles structures et par la requalification d'anciens équipements**. Au-delà d'accroître l'offre, il s'agira de **veiller à l'appropriation des nouveaux équipements** (ou équipements revisités) par les habitants et de **créer une synergie** entre eux.

Trois projets d'envergure sont au cœur de cet objectif :

- **La réhabilitation de l'Espace Lachaud**, l'ancien Hôpital public d'Agde ancré dans la mémoire collective, pour le consacrer en **centre polyvalent médico-social**, créant ainsi un véritable pôle de services et d'accompagnement en cœur de ville. Ce bâtiment, ainsi rénové et consacré à diverses activités pluridisciplinaires en matière de santé, d'actions médico-sociales, éducatives, à destination des enfants, des parents, des adultes et au service des professionnels, permettra de répondre aux besoins des habitants révélés dans le diagnostic du territoire mené par le cabinet Compas et s'inscrira pleinement dans le pilier habitat et cadre de vie du contrat de ville.



- **La création d'un pôle culturel** au sein de l'actuelle médiathèque qui devra être restructurée et modernisée pour compléter l'offre culturelle sur la transmission des savoirs et le développement des pratiques artistiques.
- **Les études techniques** pour le pôle culturel sont en cours de finalisation

Avec ce projet, la ville d'Agde réaffirme son investissement dans le développement et la diffusion des pratiques culturelles (déjà ancrées dans le périmètre grâce à la présence de l'école de musique et du musée) au sein d'équipements structurants accessibles à tous. Ce projet affirme également la volonté de renforcer la présence publique en cœur de ville.

- **La création de la Maison des Projets**, lieu de concertation autour du projet NPNRU. Cette opération fera l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage (cf. article 5 du protocole type NPNRU).
- **A proximité immédiate du centre ancien**, la collectivité porte un projet structurant pour l'accueil d'activités innovantes sur la friche urbaine La Méditerranéenne. Une offre intégrée et complète de formation, en lien avec les activités de recherche et développement, est prévue. Elle devra être en phase avec les besoins réels de la population, du centre ancien en particulier. Sa position à proximité du centre-ville, de la gare, et adossée au futur port fluvial, revêt un caractère stratégique pour le projet de rénovation urbaine et nécessitera de ménager des interactions.

La **délocalisation hors quartier prioritaire de l'actuel Foyer d'Accueil d'Urgence** situé dans l'îlot Terrisse-Saint Vénuste est envisagée. D'une part, les locaux ne répondent plus aux normes en vigueur, d'autre part, la présence de cet équipement dans le quartier prioritaire stigmatise, par association, ses habitants.

Les équipements, qu'ils soient implantés dans le périmètre ou à proximité immédiate, devront participer au bien vivre ensemble en générant de **nouveaux flux dans le centre ancien** et en garantissant une **bonne appropriation des lieux par les habitants**.



Programme de travail associé :

Étude sur la mise en œuvre d'une GUSP et autres dimensions de la politique urbaine et sociale

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété

Étude de programmation du nouveau foyer d'urgence

Promouvoir l'appareil commercial, les activités économiques et l'animation

Hier lieu central de la vie économique agathoise, le centre historique a vu, ces dernières décennies, son attractivité fortement diminuer, entraînant une situation de crise pour la plupart des commerces.

Les activités commerciales participent à la définition des flux urbains, elles structurent nos villes. Le commerce et plus particulièrement l'alimentaire ou les services de proximité répondent aux demandes et besoins des habitants et des visiteurs. Ils constituent aussi des lieux de vie, des liens sociaux, des éléments de sécurisation, d'animation et d'esthétique des quartiers.

Par la mise en place d'une synergie cohérente et dynamique, **il s'agit pour la ville d'Agde, de rééquilibrer l'offre commerciale, de construire les conditions d'une concurrence équitable, de moderniser petits et moyens commerces, de reconquérir le centre-ville par la mixité des activités essentielles.** »⁵

Au mois d'avril 2012, une **demande d'attribution de FISAC communal** a été faite auprès des services de l'Etat au terme d'une étude très complète réalisée par le cabinet BERENICE pour la Ville et le Commerce. Cette étude concluait à de **multiples disfonctionnements** :

- un très fort taux de vacance des cellules commerciales ;
- l'absence de circuit marchand ;
- un défaut d'identité marchande affirmée ;
- une lisibilité et une accessibilité limitées ;
- une qualité urbaine à améliorer ;
- un potentiel touristique sous exploité.

Depuis, le dispositif FISAC a fait l'objet d'une refonte récente. Le décret d'application du nouveau dispositif qui a pris effet le 17 juin dernier prévoit notamment l'éligibilité « d'opérations collectives qui concernent les entreprises commerciales, artisanales et de services de proximité installées ... /... dans les centre- ville et dans les quartiers des communes de plus de 3 000 habitants ». Il définit également les principales dépenses concernées : « les opérations collectives combinent des dépenses d'investissement ciblées sur les activités commerciales, artisanales et de services (modernisation, accessibilité et sécurisation des entreprises, halles et

⁵Extrait du dossier de demande d'attribution d'un FISAC communal réalisé par le cabinet BERENICE.

marchés, signalétique commerciale...) et des dépenses de fonctionnement (conseil, diagnostic, audit, étude d'évaluation, animation, communication et promotion commerciale...). »

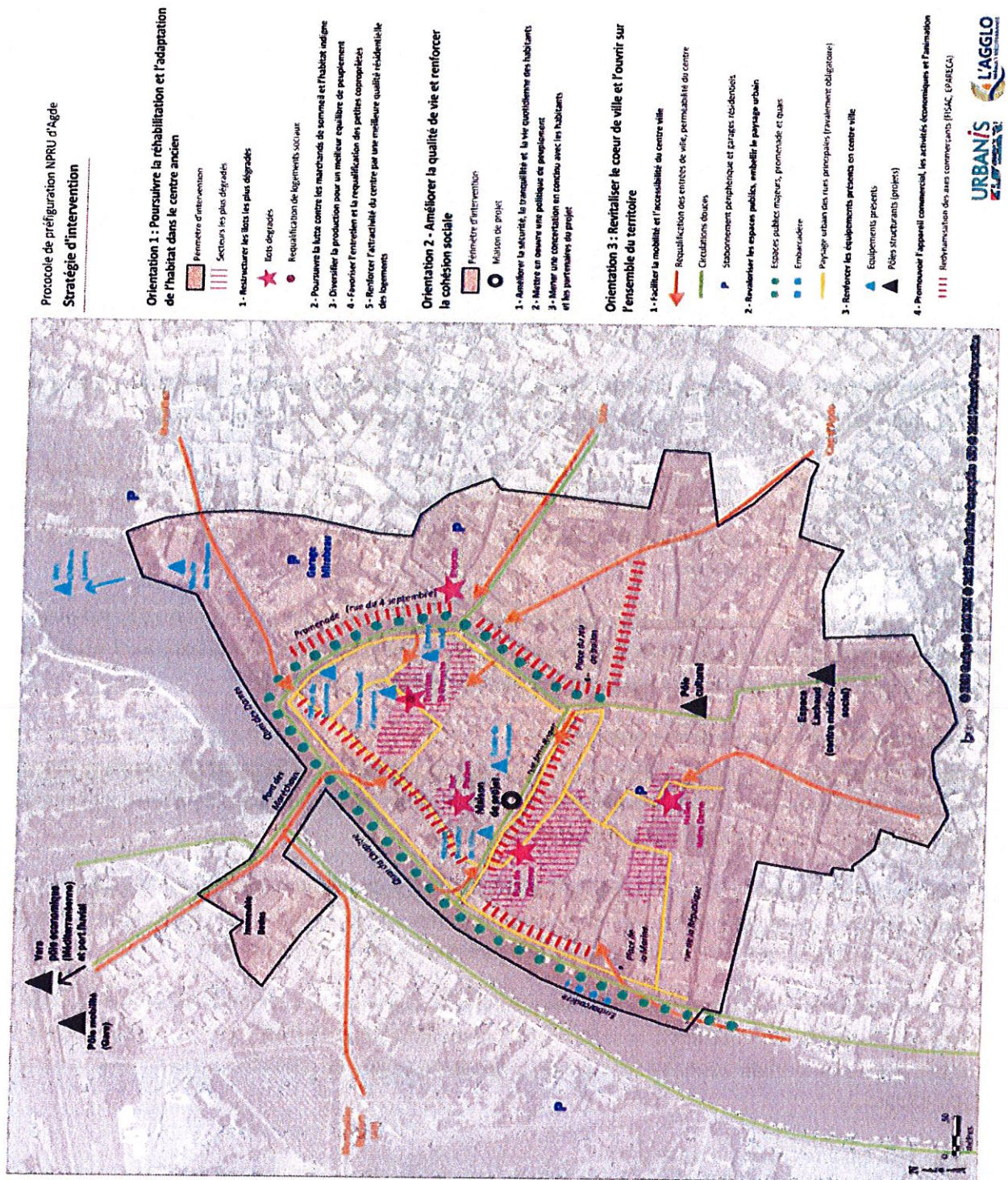
La Ville d'Agde prévoit de prolonger sa démarche engagée en 2012 dans le cadre de ce nouveau dispositif.



Programme de travail associé :

Mise à jour de l'étude commerce réalisée en 2012.

Carte de la Stratégie d'intervention



Descriptif du programme de travail

Requalification du centre ancien, habitat

Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété sur le quartier prioritaire

Cette étude globale apportera des réponses pour **poursuivre l'intervention sur le centre ancien d'Agde**, à partir de différentes problématiques identifiées, et en tirant le bilan des actions antérieures. L'intervention, coordonnée entre les différents dispositifs, à prévoir au terme de l'étude concernera notamment :

- **L'assistance aux propriétaires pour la réhabilitation volontaire**, notamment thermique ;
- **la lutte contre l'habitat indigne**, incluant l'accompagnement social (médiation, relogement...) ;
- **la réhabilitation des petites copropriétés dégradées**, avec des objectifs quantitatifs réévalués par rapport à la précédente OPAH RU et un dispositif d'accompagnement (juridique, organisationnel) qui sera mis en place préalablement à l'OPAH RU (mission 1.4).
- **Les programmes d'accompagnement, sociaux et urbains**, à engager en complément des actions déjà identifiées dans le cadre de la préparation du NPNRU.

L'étude d'OPAH RU sera étroitement articulée avec celle sur le marché du logement ainsi qu'avec les études de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier et le dispositif spécifique sur les copropriétés.

Compte tenu des études précédemment réalisées, le diagnostic privilégiera **une approche de terrain** afin d'établir un état des lieux aussi précis que possible de l'état du bâti, du statut de propriété et de l'occupation de l'ensemble des immeubles du quartier prioritaire. Il s'agira notamment **d'identifier les situations de blocage** et les moyens d'y remédier.

L'étude débouchera sur **un programme opérationnel complet**, en termes de nombre de logements à requalifier selon les différents statuts (PO, PB, copropriétés), mais aussi d'aides financières (dont ANAH) et de dispositifs et partenariats spécifiques à mettre en place pour atteindre ces objectifs.

Étude sur le marché du logement en centre-ville

La réussite d'une opération d'amélioration de l'habitat dépend largement de **la capacité à produire une offre de logements différenciés**. C'est pourquoi une étude de marché spécifique, confiée à un bureau indépendant, doit accompagner la programmation d'une nouvelle OPAH RU.

Il s'agira notamment d'évaluer et de valider **les conditions de production des différentes catégories de logements** (locatif conventionné ou non, loi Malraux, accession à la propriété) pouvant être développés dans les différents secteurs du quartier prioritaire, et **notamment dans les îlots à restructurer**.

Cette étude comportera à la fois **une approche quantitative**, concernant notamment le volume et la nature des transactions, les prix (acquisitions, loyers) et leurs évolutions ; cette analyse sera **complétée par des entretiens** avec les professionnels de l'immobilier (promoteurs, agences immobilières, syndicat propriétaires, bailleurs sociaux...).

Études de faisabilité sur les îlots dégradés

Dans le cadre des études antérieures, la ville d'Agde a identifié cinq îlots nécessitant une intervention complexe de restructuration urbaine. La ville et son aménageur possèdent par ailleurs une dizaine d'immeubles acquis dans le cadre d'une concession d'aménagement qui s'achève, et dont le recyclage constitue un enjeu important.

L'étude de faisabilité à conduire permettra de définir le programme opérationnel, le projet architectural et urbain, ainsi que les conditions sociales et économiques de la recomposition ces îlots. Elle comportera notamment:

- la **réactualisation des deux études de faisabilité THIRORI** lancées entre 2012 et 2013 sur les îlots Terrisse/St Vénuste et la rue de l'Amour en examinant la recevabilité des immeubles au regard de l'instruction du 12 septembre 2014 relative aux dispositifs de RHI THIRORI et, le cas échéant, en proposant un périmètre d'intervention plus efficient,
- le **lancement d'études de faisabilité sur les 3 autres îlots stratégiques** (Brescou, les Halles Notre Dame, Perben)

Ces études comprendront :

- un **diagnostic** de terrain précis de chaque immeuble,
- un travail de **programmation** avec la ville et ses partenaires,
- l'élaboration d'un **avant-projet** de recomposition architecturale, paysagère et urbaine,
- une **approche socio-économique** (dont bilan financier) ;
- des propositions de mise en œuvre à partir d'une **évaluation des modes opératoires possibles** (ANAH ou ANRU).

L'enjeu majeur sera que les projets proposés, à travers la qualité architecturale et la pertinence de leur programme, soient **requalifiants et dynamisants pour l'ensemble du centre ancien d'Agde**. Les produits de sortie proposés sur les îlots, de même que sur les propriétés Ville-Sebli, tiendront compte des conclusions de l'étude de marché du logement qui précède.

Selon ses conclusions, l'étude de faisabilité ouvrira la voie à l'**étude de calibrage RHI THIRORI** requise par l'ANAH et l'ANRU ou, le cas échéant, à la **recherche d'autres outils**.

L'intervention sur les îlots sera un volet majeur de la future OPAH RU.

Dispositif spécifique de veille et de prévention sur les petites copropriétés du centre ancien

L'achèvement de l'OPAH RU en octobre 2016, conjuguée avec le lancement d'une nouvelle étude d'OPAH RU, aura pour conséquence une **période de transition (évaluée à un an), sans dispositif opérationnel**, alors même que le NPNRU s'enclenchera.

D'autre part, il a été constaté pendant la présente OPAH RU, qui comportait un volet copropriétés, que les **objectifs** fixés en la matière étaient **très en deçà des besoins d'intervention réels**.

C'est pourquoi, il est proposé, à partir du repérage des copropriétés déjà réalisé dans le cadre de la précédente OPAH RU, de mettre en place dès la signature du protocole un dispositif opérationnel spécifique qui poursuivra un double objectif :

- Mettre en place un outil d'observation, de veille et de prévention sur l'ensemble des copropriétés du quartier prioritaire, en y associant les administrations concernées et les milieux professionnels locaux ;
- Et surtout, apporter un accompagnement juridique, financier et organisationnel à une première liste de **copropriétés inorganisées, fragiles et/ou dégradées**.
- Ces copropriétés, pourront alors être intégrées dans le programme de la future OPAH RU : elles seront non seulement repérées et listées, mais aussi concrètement mises en situation d'engager des travaux dès le démarrage de l'OPAH RU.

Mobilité, espaces publics

Étude sur la mobilité et le stationnement

Les modalités de desserte constituent un facteur essentiel d'attractivité du territoire. Elles s'apprécient au regard de la diversité des services offerts qui doivent satisfaire les besoins variés des usagers.

L'étude analysera tous les modes de déplacement, notamment les déplacements doux, en mettant en évidence la desserte du quartier prioritaire au regard des autres pôles d'attractivité de la commune, notamment le pôle multimodal de la gare et les grands équipements du Sud-Est de la commune.

L'ensemble des modes de déplacement à développer devront faciliter en priorité la desserte et la perméabilité du quartier prioritaire.

L'étude abordera également la question du stationnement, sous l'angle de **l'accessibilité du centre historique pour les visiteurs**, mais aussi du **développement d'un stationnement résidentiel abordable**, à proximité du centre, pour les habitants actuels et futurs du quartier prioritaire.

Études urbaines pour la requalification des espaces publics et des entrées de ville

Le NPNRU prévoit un **important programme de requalification des espaces publics** du centre ancien (quais de l'Hérault, Promenade, rues...) ainsi que des **entrées de ville**.

Ces aménagements publics intégreront de manière systématique la **prise en compte des déplacements doux** ; leur conception devra donc être abordée en **interaction étroite avec l'étude sur la mobilité et le stationnement**.

Une ou plusieurs études de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère seront engagées sur les différents espaces concernés.

Équipements publics

Étude de programmation sur l'espace Lachaud

L'espace Lachaud, ancien hôpital de la ville, est destiné à être **réaménagé en centre médico-social**, pour l'ensemble des Agathois, et notamment les habitants du quartier prioritaire. Sa situation en marge du centre ancien est favorable aux échanges et au brassage social.

L'étude consistera à **établir, avec les partenaires concernés, le programme précis de cet équipement**, préalablement au lancement du projet architectural.

Étude de programmation du nouveau foyer d'urgence

Le foyer d'urgence d'Agde doit être déplacé, de préférence à l'extérieur du quartier prioritaire de manière à ne pas aggraver sa stigmatisation socio-économique. Plusieurs emplacements ont été envisagés, mais aucun n'est à ce jour retenu. La recherche est à approfondir.

L'étude consistera à **évaluer la pertinence des sites d'implantation possible**, puis à **établir, avec les partenaires concernés, la programmation précise de cet équipement**, selon un projet correspondant aux critères actuels en adéquation aux besoins de ce public, préalablement au lancement du projet architectural (construction neuve ou réhabilitation).

Commerce

Mise à jour de l'étude commerce

Agde dispose d'une étude sur l'appareil commercial du centre-ville, réalisée en 2012 par le cabinet Bérénice. Il s'agira d'en effectuer **une actualisation, en intégrant les enjeux spécifiques du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain**. Pour se faire, la **CAHM a contacté** l'établissement public **EPARECA** qui accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté.

Politique de l'habitat, peuplement

Étude du PLH I

L'agglomération Hérault Méditerranée doit réviser son PLHI dont l'étude sera lancée en 2016.

Cette étude figure ici pour mémoire, en raison de ses **interactions avec les autres études** prévues dans le cadre du NPNRU, notamment l'étude sur le marché du logement en centre-ville, la convention d'équilibre territorial et l'OPARU et sachant qu'elle s'attachera à affiner son diagnostic en particulier sur le centre ancien d'Agde.

Convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositifs relatifs aux équilibres de peuplement

Ces dispositifs prévus par les lois Lamy et ALUR doivent être engagés par la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée. Ils **intégreront de manière essentielle les enjeux propres au quartier prioritaire**. La convention d'équilibre territorial devra en particulier énoncer les nouveaux **équilibres à rechercher dans la population du centre ancien** (arrivée de nouveaux accédants, de classes moyennes, d'étudiants...) ; Elle devra également prévoir **les possibilités de relogement sur l'ensemble du territoire communautaire** de certains ménages mal-logés dans le centre ancien, et désireux de le quitter.

Dans cette perspective, il est prévu d'intégrer aux études préalables de ces différents dispositifs **une approche sociologique spécifique des populations du centre ancien** (dont la population gitane), de manière à mieux cerner leur mode de vie et leurs attentes

Études générales, pilotage

Conduite du projet

Cette mission concerne la conduite et le pilotage général du NPNRU pendant la phase protocole. Elle sera réalisée en interne par la communauté d'agglomération (Directeur, chef de projet, assistant...).

Communication

Ce poste comprend toutes les actions de communication à conduire pendant la phase protocole, en lien étroit avec le contrat de ville et le conseil citoyen.

AMO pour l'élaboration des cahiers des charges

Dès la signature du protocole, l'agglomération souhaite s'entourer d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration des cahiers de charges des études à engager, **notamment des études sur l'habitat qui devront être étroitement articulées et coordonnées**.

Tableau récapitulatif du programme de travail

Opération	Maître d'ouvrage	Coût global HT en K€	Taux de subvention ANRU ou ANAH*	Subvention ANRU en K€ (sur montant HT)	Subvention ANAH en K€ (sur montant HT)	Autres financeurs pressentis	CAHM en K€	Agde en K€	Date de démarrage	Durée de l'opération
Etudes										
Requalification du centre ancien, habitat										
Étude d'une OPAH RU avec volet copropriété sur le quartier prioritaire	CAHM	50	50%		25		25		1 ^{er} semestre 2017	9 mois
Étude sur le marché du logement en centre-ville	CAHM	20	50%	10			5	5	2 ^{ème} semestre 2016	6 mois
Études de faisabilité sur les îlots dégradés (5 îlots) ¹ incluant le recyclage des immeubles acquis par la ville/SEBLI	CAHM	120	50%		60	CDC 24	36		2 ^{ème} semestre 2016	18 mois
Mobilité, espaces publics										
Étude sur la mobilité et le stationnement	CAHM	30	50%	15			15		1 ^{er} semestre 2017	8 mois
Études urbaines pour la requalification des espaces publics et des entrées de ville	Ville d'Agde	60	50%	30				30	1 ^{er} semestre 2017	12 mois
Équipements publics										
Étude de programmation sur l'Espace Lachaud	CAHM	20				CDC 10	10		1 ^{er} semestre 2017	6 mois
Étude de programmation du nouveau foyer d'urgence	CAHM	10					10		1 ^{er} semestre 2017	6 mois
Commerce										
Mise à jour de l'étude commerce de 2012 (Bérénice) ²	Ville d'Agde	15				CDC 7,5	3,75	3,75	1 ^{er} semestre 2017	6 mois
Politique de l'habitat, peuplement										
Étude du PLH I	CAHM	60					60		2 ^{ème} semestre 2016	14 mois
Étude sur le peuplement, convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositifs (dont étude sociologique) ³	CAHM	70	30%	21			49		2 ^{ème} semestre 2016	18 mois
Études générales, pilotage										
Conduite du projet	CAHM	115	50%	57,5			57,5		2 ^{ème} semestre 2016	18 mois
Communication et concertation	CAHM	20	50%	10			10		2 ^{ème} semestre 2016	18 mois
AMO pour l'élaboration des cahiers des charges et aide à la rédaction de la convention ⁴	CAHM	20	50%	10			10		2 ^{ème} semestre 2016	4 mois
Sous-Total Etudes		610		153,50	85	41,5	291,25	38,75		
Mission opérationnelle										
Dispositif spécifique de veille et de prévention sur les petites copropriétés du centre ancien (1 ^{ère} phase)	CAHM	115	50%		57,5	CDC 18,75	38,75		1 ^{er} semestre 2017	18 mois
Total général		725		153,50	142,5	60,25	300	38,75		

¹ La subvention concernant les îlots dégradés est fléchée sur l'ANAH sous réserve que le dispositif NPNRU puisse assouplir les règles d'éligibilité de l'ANAH (à ce jour, échec du dispositif THIRORI).

² EPARECA contacté par la CAHM.

³ Une étude peuplement est programmée. Elle inclura une étude sociologique sur le « quartier vécu » (comportements et attentes des habitants).

⁴ L'AMO portera sur les 4 études et mission opérationnelle suivantes :

- Étude d'une OPAH RU sur le quartier prioritaire
- Étude sur le marché du logement en centre-ville
- Étude du PLH I
- Convention d'équilibre territorial et autres dispositifs relatifs aux équilibres du peuplement
- Dispositif spécifique de veille et de prévention sur les petites copropriétés du centre ancien

Les opérations d'investissement devant démarrer pendant le protocole sont inscrites à l'article 5.

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

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Maison des Projets	QPV	CAHM	450 000€	CAHM ANRU	Date courrier réponse du DG de l'ANRU	18 mois
Pôle Culturel	QPV	VILLE	3 500 000€	ATI DRAC C. DEPT REGION CAHM VILLE ANRU ATI	Date courrier réponse du DG de l'ANRU	24 mois
Espace Lachaud	QPV	CAHM	4 000 000€	CAF C.DEPT REGION CAHM VILLE ANRU	Date courrier réponse du DG de l'ANRU	24 mois

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, 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.

L'avis dérogatoire du Directeur Général de l'ANRU a été sollicité pour les trois opérations sus-mentionnées dans un courrier daté du 24 octobre.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables, etc.) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées.

La date de prise en compte des dépenses des opérations qui font l'objet d'une demande d'autorisation anticipée de démarrage ne pourra être antérieure à la date du courrier de réponse du Directeur général de l'ANRU.

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

Un conseil citoyen a été créé dès le 1^{er} février 2015, afin que les habitants soient représentés au sein des instances d'élaboration et de gestion du contrat de ville, aux côtés de l'État, de la Région, du Département, de la CAF, de la Ville et de la CAHM. Il s'agit bien là d'une démarche de co-construction avec les premiers concernés par le contrat de ville ainsi que par les dossiers ATI et NPNRU. Ce conseil est composé de 42 membres, dont 24 habitants, 10 associations et 8 acteurs locaux.

Afin de permettre au Conseil Citoyen de pouvoir librement se réunir et de travailler sur tout dossier relatif au Contrat de Ville, ainsi qu'au NPNRU et ATI Urbain, la CAHM a décidé de créer une Maison des Projets dans une des rues principales du quartier prioritaire : la rue Jean Roger.

Il s'agit d'un immeuble de 2 étages et de 300m² qui est en cours d'acquisition par la CAHM et qui aura pour vocation d'accueillir :

- La maison des projets avec une salle de réunion et un bureau pour le Conseil Citoyen, des salles d'exposition permanentes sur les travaux qui seront réalisés dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain et de l'ATI Urbain
- Des salles de conférence, de débats et de rencontres également relatifs au NPNRU, à l'ATI, à la GUSP, au Contrat de Ville, associant le Conseil Citoyen, les habitants et les professionnels...
- La Maison de l'Habitat regroupant les services de la CAHM référents (GUSP, secrétariat de la Maison de l'Habitat), les associations conventionnelles pour la CAHM œuvrant en matière d'Habitat.
- La Maison du Commerce avec le bureau du manager commercial pour le centre-ville

La Maison des Projets devrait être inaugurée au premier semestre 2017, les habitants y seront invités.

Cela correspondra pour la CAHM et la Ville, au lancement officiel du renouveau du centre ancien d'Agde grâce aux dispositifs suivants :

- Le Contrat de Ville
- L'ATI Urbain
- Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Et tous les autres dispositifs mobilisables tant pour l'emploi et la formation que pour le commerce et le développement économique, la citoyenneté, la prévention, la réussite éducative, la cohésion sociale.

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

L'élaboration de la politique de peuplement de l'agglomération va débiter dès le premier trimestre 2017. Un prestataire accompagnera la CAHM pour mobiliser les partenariats nécessaires à ces réflexions et animer les groupes de travail.

La Conférence Intercommunale du Logement se réunira en début d'année 2017, elle présentera les modalités de travail pour l'élaboration partagée de la politique de peuplement. La Convention d'Équilibre Territorial

(CET) et l'Accord Collectif Intercommunal (ACI) seront adoptés en décembre 2017. Le premier semestre 2018 sera consacré à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGD-ID).

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Dispositif de pilotage- Pilotage stratégique

Un comité de pilotage

Le comité de pilotage du Contrat de Ville assure le pilotage de l'ATI Urbain et du NPNRU. Y siègent :

- Gilles d'Ettore, Président de la CAHM, Maire d'Agde qui présidera le COPIL ;
- Jean-Luc Chaillou, 5^{ème} Vice-Président de la CAHM, délégué à la Politique de la Ville, conseiller municipal d'Agde délégué à la Jeunesse, à la Politique de la Ville et au Contrat urbain ;
- Tous les représentants des signataires du Contrat de Ville dont l'Etat (Sous-Préfecture de Béziers, DDSC, DDTM...) ainsi que les représentants de l'ANRU ;
- L'équipe-projet CAHM / Ville / CCAS du Contrat de Ville/NPNRU/ATI ;
- Deux représentants du conseil citoyen.
- Les bailleurs et les associations spécialisées dans la rénovation urbaine du quartier.

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

La première réunion du comité de pilotage permettra de stabiliser la liste des critères de sélection. D'ores-et-déjà, seront retenus des critères suivants :

- cohérence entre le contrat de ville, l'ATI urbain et le NPNRU ;
- effet-levier pour le centre ancien de la ville d'Agde ;
- plus-value pour les habitants et participation du Conseil Citoyen ;
- faisabilité et calendrier de mise en œuvre de l'opération.

Un comité technique

Le comité technique assurera le suivi du Contrat de Ville, du NPNRU et de l'ATI Urbain. Celui-ci sera composé des partenaires mobilisés dans le cadre des trois dispositifs.

Lors de chaque réunion du comité, trois temps distincts permettront de traiter des sujets spécifiques à l'ATI Urbain, au NPNRU et au Contrat de Ville (notamment du pilier Cadre de Vie et Renouvellement Urbain). Toutefois, il est essentiel de conserver une instance unique pour garantir la convergence des trois démarches.

Il se réunira **trois fois par an**.

Des porteurs de projet pourront être régulièrement invités afin de présenter le bilan de leur action que ce soit pour le Contrat de Ville, l'ATI ou le NPNRU.

8.2. Conduite de projet

Pilotage opérationnel

Une équipe-projet Contrat de Ville/NPNRU/ATI

Au niveau technique également, la cohérence entre les trois démarches sera recherchée par la mise en place d'une **équipe-projet unique**, référente pour les trois démarches.

Elle sera l'interface avec les directions de droit commun des collectivités, ville d'Agde et CAHM, avec le conseil citoyen, les associations spécialisées, ainsi qu'avec les bénéficiaires (porteurs de projet) qu'elle accompagnera au long de la programmation (ATI et NPNRU).

Cette équipe projet aura un rôle d'animation du partenariat, organisera également des groupes de travail thématiques, en fonction des besoins identifiés par les membres du Comité de Pilotage, du comité technique et par l'équipe elle-même.

L'équipe-projet est composée pour la CAHM et la Ville d'Agde de :

- **Christophe Bourdel** DGS de la CAHM et de la Ville d'Agde ;
- **Denis Millet**, DGAS à l'Aménagement Durable du Territoire (CAHM) ;
- **Didier Laporte**, Directeur du pôle Cohésion Urbaine et Sociale au sein de la Direction à l'A.D.T (CAHM) qui pilotera l'équipe ;
- **Flore Pasquet**, responsable de la Direction de l'Aménagement durable (ville d'Agde) ;
- **Carine Dieudonné**, responsable du service de la Coordination, de la Prospective et la Gestion des Projets (CAHM) ;
- **Frédérique Palmiéri**, responsable du service Europe et Affaires Internationales (CAHM) ;
- **Simone Bujaldon**, responsable du service Habitat (CAHM) ;
- **Marielle Bruyas**, chef de projet NPNRU (CAHM) ;

La chef de projet NPNRU sera placée au sein du pôle Cohésion Urbaine et Sociale de la CAHM à temps complet et assurera l'animation du partenariat, le suivi technique, financier, administratif et juridique de chacun des projets et du projet global du NPNRU. Elle sera assistée d'un coordonnateur administratif et financier à 50% ETP (à recruter).

Et de partenaires :

- Représentants des services de l'État et de l'ANRU (Sous-Préfecture, DDTM, DDCS).

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

- Les futurs maîtres d'ouvrages ne sont à ce jour pas tous identifiés, en plus de la CAHM et de la Ville d'Agde

Durant la phase de protocole, l'ensemble des bailleurs sociaux, signataires du Contrat de Ville et du protocole de préfiguration seront associés à la définition du projet de renouvellement urbain. Des réunions de travail seront instaurées pour chaque étude du programme de travail, les associant.

Également, un travail avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Béziers et la Chambre de Métiers de l'Hérault, signataires elles aussi du Contrat de Ville sera mis en place durant la phase de protocole afin d'impliquer le plus en amont possible, les porteurs de projets économiques et les investisseurs potentiels.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financières au titre du programme de travail sont détaillées en annexes. Elles sont financées conformément au 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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de Projet NPNRU	QPV	CAHM	115 000 €	50%	57 500 €	Affectation 100 % Cofinancement 50% CAHM	01/12 2016	Durée du Protocole
Total	QPV	CAHM	115 000 €	50%	57 500 €	CAHM 50 %	01/12 2016	Durée du Protocole

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

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'Anru dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes et missions opérationnelles								
Étude sur le marché du logement en centre-ville	QPV	CAHM	20 000 €	50%	10 000 €	Cofinancement CAHM 10000 €	2ème semestre 2016	6 mois
Mobilité, espaces publics								
Étude sur la mobilité et le stationnement	QPV	CAHM	30 000 €	50 %	15 000 €	Cofinancement CAHM 15 000 €	1 ^{er} trimestre 2017	8 mois
Études urbaines par la requalification des espaces publics et des entrées de ville	QPV	VILLE D'AGDE	60 000 €	50 %	30 000 €	Cofinancement Ville d'Agde 30 000 €	1 ^{er} trimestre 2017	12 mois
Politique de l'habitat, peuplement 1 ^{er} trimestre 2017								
Étude sur le peuplement convention d'équilibre territorial, CIL...		CAHM	70 000 €	30 %	21 000 €	Cofinancement CAHM 49 000 €	2ème semestre 2016	18 mois
Etudes générales, pilotage								
Communication concertation	QPV	QPV	20 000 €	50 %	10 000 €	Cofinancement CAHM 10 000 €	2ème semestre 2016	18 mois
AMO pour l'élaboration des cahiers des charges et aide à la rédaction de la	QPV	QPV	20 000 €	50 %	10 000 €	Cofinancement CAHM 10 000 €	2ème semestre 2016	4 mois

convention								
TOTAL Montant subventions ANRU					96 000 €			

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

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail⁶

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'Anah.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	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
Etudes et missions opérationnelles								
Étude d'une OPAHRU avec volet copropriété sur le quartier prioritaire	QPV	CAHM	50 000 €	50%	25 000 €	Cofinancement CAHM 25 000 €	2ème semestre 2016	9 mois
Étude de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier (5 îlots) incluant les îlots acquis par la ville / SEBLI	QPV	CAHM	120 000 €	50 %	60 000 €	Cofinancement CDC 24 000€ // CAHM 36 000 €	2ème semestre 2016	18 mois
TOTAL Montant subventions ANAH					85 000 €			

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	Maître d'ouvrage	Assiette de	Taux de subvention	Montant de	Commentaire (mode calcul	Date de démarra	Durée de l'opératio
-------------------------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	------------	--------------------------	-----------------	---------------------

Présentation des opérations du programme de travail financées par d'autres partenaires.

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

Description des opérations d'investissement présentant un caractère incontestable, compatibles avec les objectifs et les ambitions du projet et prêtes au plan opérationnel, autorisées à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'Agence.

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (Intitulé exact)	Base de financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)

Description des dispositifs opérationnels financés par l'Anah. Ces dispositifs sont détaillés dans le tableau de l'annexe 9

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (Intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention Anah	Subvention Anah	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Dispositif VOC	Inv	CAHM	40 000 €	50 %	20 000 €	Co-financement CAHM 20 000 €	1 ^{er} Semestre 2017	18 mois	QPV
Dispositif POPAC	Inv	CAHM	75 000 €	50 %	37 500 €	Co-financement CAHM 18 750 € CDC 18 750 €	1 ^{er} Semestre 2017	18 mois	QPV

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature. La durée sera de 18 mois à compter de la signature du protocole. 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), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

Les opérations devront être soldées au plus tard dans le mois qui suit l'achèvement du programme d'étude.

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

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

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

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.

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

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 type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement 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 153 500 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah²

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 115 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Pour le pôle culturel, d'autres partenaires sont sollicités :

ATI Urbain 297 500 € + DRAC 273 000 € + C. DEPARTEMENTAL 647 500 € + C. REGIONAL 647 500 €.

Pour l'espace Lachaud, d'autres partenaires sont sollicités :

ATI Urbain 300 000 € + CAF 500 000 € + C. DEPARTEMENTAL 300 000 € + C. REGIONAL 300 000 €

TOTAL : 3 265 500 €

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.

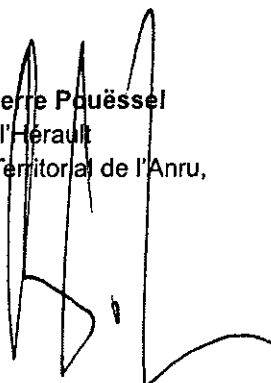
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

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.

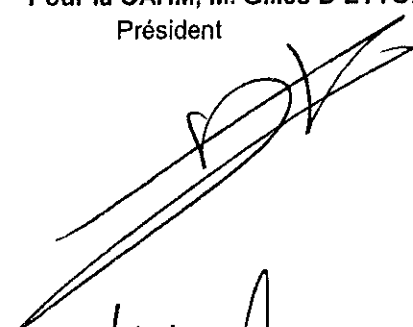
Date* 01 DEC. 2016

Signatures

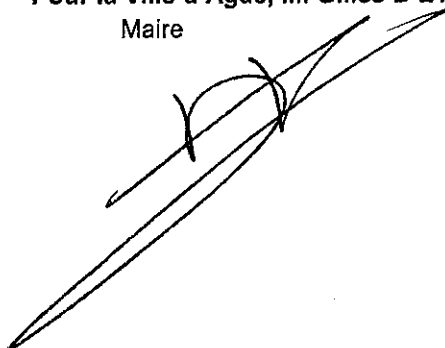
Pour l'État, M. Pierre Pouëssel
Préfet de l'Hérault
Délégué Territorial de l'Anru,



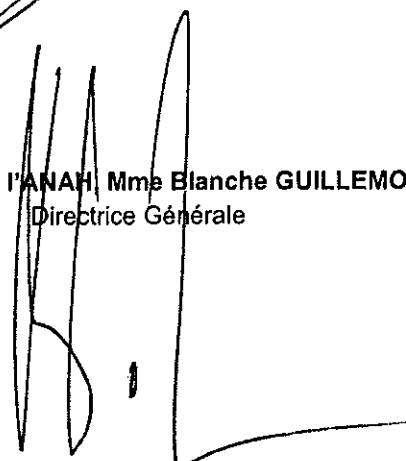
Pour la CAHM, M. Gilles D'ETTORE
Président



Pour la Ville d'Agde, M. Gilles D'ETTORE
Maire



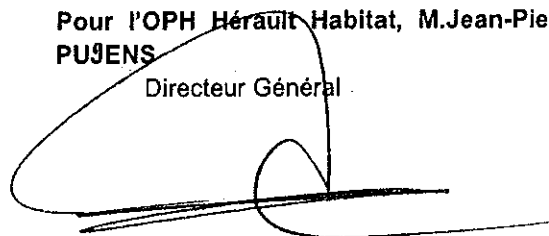
Pour l'ANAH, Mme Blanche GUILLEMOT
Directrice Générale



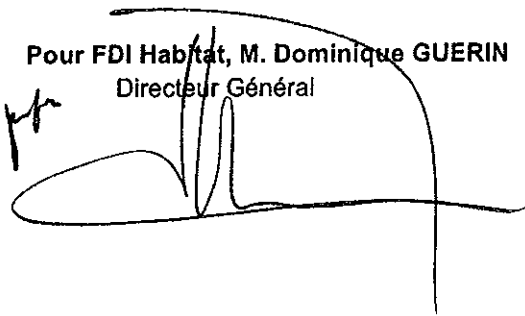
Pour la Caisse des Dépôts, M. Jean-Sébastien
SAULNIER D'ANCHALD
Directeur Territorial Gard Hérault



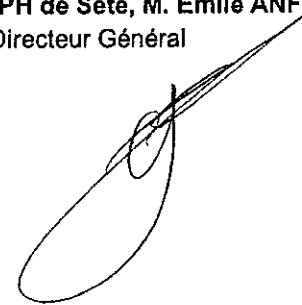
Pour l'OPH Hérault Habitat, M. Jean-Pierre
PUJENS
Directeur Général



Pour FDI Habitat, M. Dominique GUERIN
Directeur Général



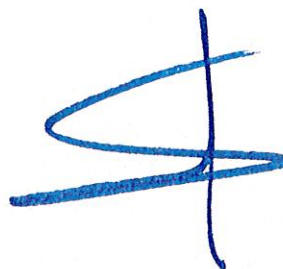
Pour l'OPH de Sète, M. Emile ANFOSSO
Directeur Général



Pour S.F.H.E. Monsieur Joachim BAURET
Directeur d'Agence



Pour DOMICIL, Monsieur Michel CAPRA
Directeur Production région Languedoc



Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

ANNEXE 7 Protocole QPV Agde - Tableau financier

Libellé précis de l'opération	Echelle de rattachement ou EPCI	MOA	Assiette de subvention HT	Assiette de subvention TTC	ANRU		ANAH		CDC		CAHM		VILLE		Conseil Régional		Conseil Départemental		Autres (ATI, DRAC, CAF...)		Date démarrage	Durée opération
					Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention		
Groupe 1 : Opération d'ingénierie																						
Les Etudes																						
Etude d'une OPAH RU avec volet copropriété sur le quartier prioritaire	QPV	CAHM	50 000,00 €				50%	25 000,00 €			50%	25 000,00 €										9 mois
Etude sur le marché du logement en centre-ville	QPV	CAHM	20 000,00 €		50%	10 000,00 €					25%	5 000,00 €	25%	5 000,00 €								6 mois
Etudes de faisabilité sur les îlots dégradés (5 îlots) 1 incluant le recyclage des immeubles acquis par la ville/SEBLI	QPV	CAHM	120 000,00 €				50%	60 000,00 €	20%	24 000,00	30%	36 000,00 €										18 mois
Mobilité, espaces publics																						
Etude sur la mobilité et le stationnement	QPV	CAHM	30 000,00 €		50%	15 000,00 €					50%	15 000,00 €										8 mois
Etudes urbaines pour la requalification des espaces publics et des entrées de ville	QPV	CAHM	60 000,00 €		50%	30 000,00 €							50%	30 000,00 €								12 mois
Equipements publics																						
Etude de programmation sur l'Espace Lachaud	QPV	CAHM	20 000,00 €						50%	10 000,00	50%	10 000,00 €										6 mois
Etude de programmation du nouveau foyer d'urgence	QPV	CAHM	10 000,00 €								100%	10 000,00 €										6 mois
Commerce																						
Mise à jour de l'étude commerce de 2012 (Bérénice)2	QPV	CAHM	15 000,00 €						50%	7 500,00	25%	3 750,00 €	25%	3 750,00 €								6 mois
Politique de l'habitat, peuplement																						
Etude du PLH I	EPCI	CAHM	60 000,00 €								100%	60 000,00 €										14 mois
Etude sur le peuplement, convention d'équilibre territorial, CIL et autres dispositif (dont étude sociologique)3	EPCI	CAHM	70 000,00 €		30%	21 000,00 €					70%	49 000,00 €										18 mois
Etudes générales, pilotage																						
Communication et concertation	QPV	CAHM	20 000,00 €		50%	10 000,00 €					50%	10 000,00 €										12 mois
AMO pour l'élaboration des cahiers des charges et aide à la rédaction de la convention4	EPCI	CAHM	20 000,00 €		50%	10 000,00 €					50%	10 000,00 €										12 mois
Mission opérationnelle																						
Dispositif spécifique de veille et de prévention sur les petites copropriétés du centre ancien VOC + POPAC																						
VOC	QPV	CAHM	40 000,00 €				50%	20 000,00 €			50%	20 000,00 €										18 mois
POPAC		CAHM	75 000,00 €				50%	37 500,00 €	25%	18 750,00 €	25%	18 750,00 €										18 mois
Conduite de projet																						
Directeur de Projet NPNRU	QPV	CAHM	115 000,00 €		50%	57 500,00 €					50%	57 500,00 €										18 mois
Sous-total Groupe 1																						
Groupe 2 : Opération d'aménagement																						
Sous-total Groupe 2																						
Groupe 3 : Programme Immobilier																						
Maison des Projets	QPV	CAHM	450 000,00 €																			18 mois
Pôle Culturel *	QPV	VILLE	3 500 000,00 €																			24 mois
Espace Lachaud	QPV	CAHM	4 000 000,00 €																			24 mois
Sous-total Groupe 3																						
TOTAL GENERAL (groupe 1+2+3)																						

 P.P. 53A
 53. 