CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE D'AGDE

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

2020-2024

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine
désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par délégation, par son Délégué territorial dans le département de l'Hérault,
M. Jacques WITKOWSKI

L'État,
représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département de l'Hérault,
M. Jacques WITKOWSKI

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM),
désignée ci-après « le porteur de projet », représentée par son Président,
M. Gilles d'ETTORE

La commune d'Agde,
représentée par son Maire,
M. Gilles d'ETTORE

Action Logement Services,
représenté par sa Directrice du renouvellement urbain, dûment habilitée aux fins des présentes,
Mme Delphine SANGODEYI

Foncière Logement,
représentée par sa Présidente,
Mme Cécile MAZAUD

Ci-après désignés les « Parties prenantes »,

ET :

La Banque des Territoires,
représentée par son Directeur Régional,
M. Thierry RAVOT

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
représentée par sa Directrice Générale,
Mme Valérie MANCRET-TAYLOR

La Région Occitanie, représentée par sa Présidente,
Mme Carole DELGA

Ci-après désignés les « Partenaires associés »,

Ce qui suit :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
PRÉAMBULE 5
LES DÉFINITIONS 6

TITRE I – LE QUARTIER 7

TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8
Article 1. Les éléments de contexte 8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 12
Article 2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 12
Article 2.2. Les objectifs urbains du projet 14
Article 2.3. Orientations stratégiques du projet d'innovation 22
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 22
Article 3.1. Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 22
Article 3.2. Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 23
Article 4. La description du projet de renouvellement urbain 23
Article 4.1. La synthèse du programme urbain (éléments clés) 24
Article 4.2. La description de la composition urbaine 25
Article 4.3. La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 30
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action logement en faveur de la mixité 30
Article 5.1. La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 30
Article 5.2. La mobilisation des contreparties pour le groupe Action logement en faveur de la mixité 32
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 32
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 34
Article 7.1. La gouvernance 34
Article 7.2. La conduite de projet 35
Le rôle de l'OPC urbain sera d'apporter des réponses techniques et juridiques dans la gestion des projets et dans la prévention et l'analyse des risques. Elle visera à accompagner la CAHM dans sa mission de pilotage et de coordination et de la conduite de projet. 37
Article 7.3. La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet 37
Article 7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage 39
Article 7.5. Le dispositif local d'évaluation 39
Article 8. L'accompagnement du changement 40
Article 8.1. Le projet de gestion 40
Article 8.2. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 41
Article 8.3. La valorisation de la mémoire du quartier 44

TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION 45
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel 45
Article 9.1. Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 45
Article 9.2. Les opérations du programme non financées par l'ANRU 51
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS 52
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 53
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 54
Article 11.1. Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 54
Article 11.2. Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action logement services 54
Article 11.3. Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'ANAH 54
Article 11.4. Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des dépôts 54
Article 11.5. Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres partenaires associés 55

TITRE IV – LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 56
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 56
Article 12.1. Le reporting annuel 56
Article 12.2. Les revues de projet 56
Article 12.3. Les points d'étape 56
Article 12.4. Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la Lolf 56

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet....57
Article 13. Les modifications du projet....57
Article 13.1. Avenant à la convention pluriannuelle....57
Article 13.2. Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention....57
Article 13.3. Traçabilité et consolidation des modifications apportées....57
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle....58
Article 14.1. Le respect des règlements de l'ANRU....58
Article 14.2. Les conséquences du non-respect des engagements....58
Article 14.3. Le contrôle et les audits....58
Article 14.4. La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage....58
Article 14.5. Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention....58
Article 14.6. Le traitement des litiges....59

TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES....60
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU....60
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet....60
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers....60
Article 17.1. Communication....60
Article 17.2. Signalétique....60

TABLE DES ANNEXES....61

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;

- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A – présentation du projet ;
  - B – Contreparties en faveur du groupe Action logement ;
  - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du centre-ville d'Agde – Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée – n° 426, signé le 1er décembre 2016 – cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement (CE) régional du 16 mai 2018, confirmé par les CE du 2 juillet 2020 et du 23 novembre 2020.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

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

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

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvé par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

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

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État – ANRU – Action Logement portant sur le NPNRU.

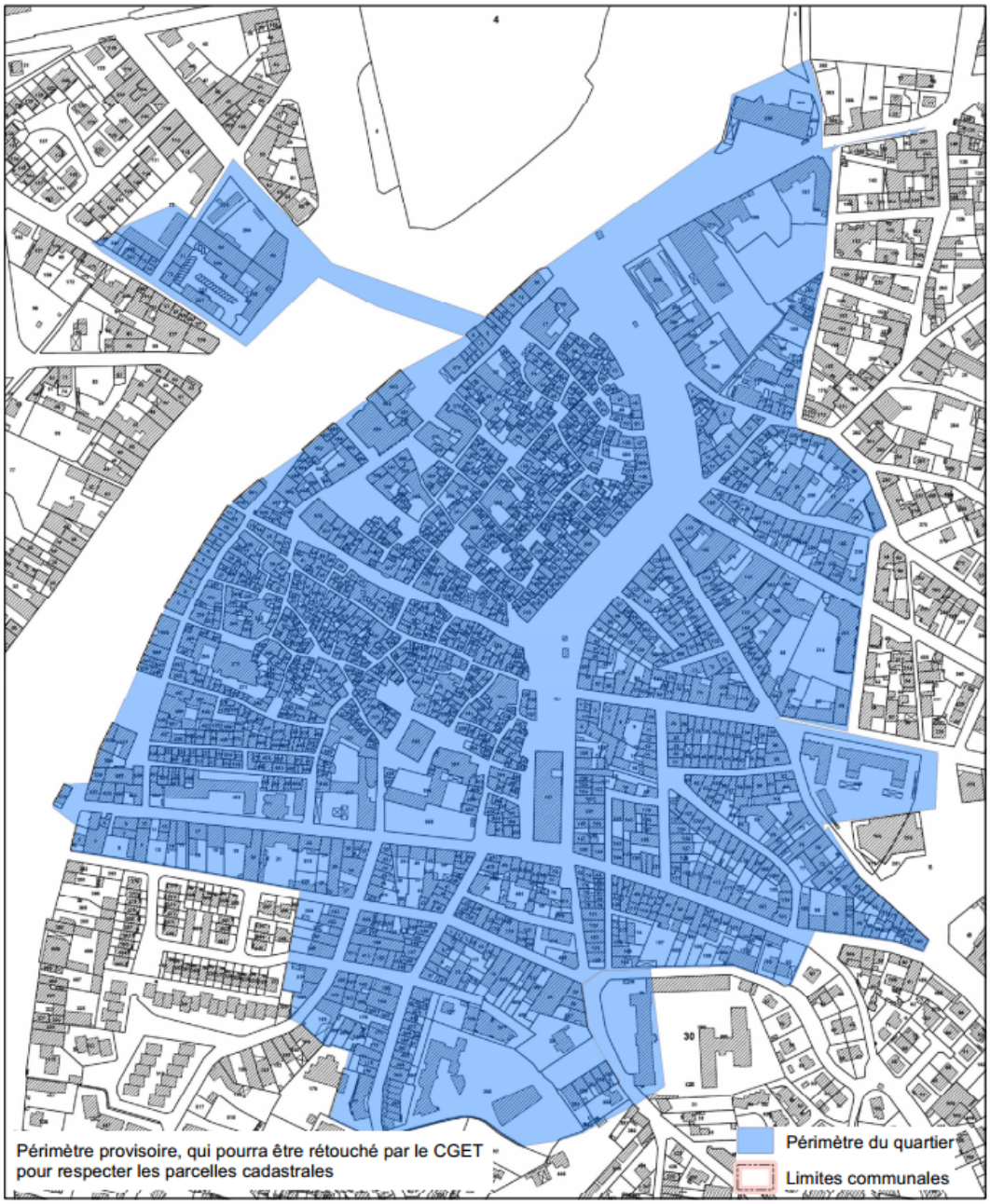
- **Le « projet d'innovation »** (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Vile Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I – LE QUARTIER

La présente convention porte sur le quartier suivant :

QP034019	***34***	***Centre-ville***	***Agde***

- Quartier d'intérêt régional : Agde centre-ville



Source : BD PARCELLAIRE®IGN-CGET 1:4 100

Le plan de situation et le périmètre sont présentés en annexe A.

Il n'y a pas d'autres quartiers d'intérêt national ou régional au sein de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), créée au 31 décembre 2002, résulte de la fusion des Communautés de Communes des Pays d'Agde et du Pays de Pézenas. Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique, à proximité de la métropole montpelliéraine. Elle est par ailleurs bien reliée au reste du territoire métropolitain et européen par une gare centrale, l'aéroport de Béziers-Cap d'Agde et des axes routiers structurants, notamment les autoroutes A9 et A75.

Le territoire présente une nature exceptionnelle, encore préservée. C'est également un territoire profondément marqué par l'eau. Agde, ancien comptoir grec, joue un rôle de « ville centre » au cœur du tissu rural. Depuis l'Antiquité elle s'est développée en relation avec la mer Méditerranée et le fleuve Hérault puis, ultérieurement avec le canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. De ce fait Agde est riche d'un patrimoine bâti remarquable, d'une offre touristique et culturelle abondante.

Aujourd'hui la CAHM regroupe sur 371 km², 20 communes abritant plus de 77 000 habitants permanents et environ 350 000 habitants en saison estivale. Plus d'un tiers de cette population réside dans sa ville principale, Agde, qui compte 27 775 habitants ; tandis que Pézenas, 8 317 habitants, exerce une seconde polarité sur le nord du territoire.

La CAHM connaît un taux de croissance démographique parmi les plus élevés de l'Hérault (solde migratoire +1,5 %/an sur la période 2008-2013). Cette croissance démographique repose exclusivement sur l'arrivée de nouveaux habitants. La population a un profil socio-économique fragile au sein du territoire intercommunal avec un taux de pauvreté de 22,2 %. La CAHM, concentre des populations précaires en proportion plus nombreuses que sur le Département.

Situation du quartier dans la ville

Ancien comptoir grec, Agde s'est développée principalement sur la rive gauche du fleuve Hérault en relation avec la mer Méditerranée. Au cœur du centre ancien, le quartier prioritaire de la politique de la ville peut être délimité au Nord, par le Moulin des Évêques 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. À 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 l'essentiel de l'armature commerçante traditionnelle ainsi que les principaux équipements culturels/touristiques et est doté de 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 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 le centre ancien.

Un centre ancien où se concentrent les difficultés socio-économiques

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. Cette croissance s'explique essentiellement par la forte évolution de quartiers péri-centraux existants et des extensions récentes. A contrario, le secteur du centre ancien 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 en partie par la structure du quartier marquée par de petits logements, souvent insalubres.

Une forte mobilité résidentielle s'observe dans le quartier prioritaire. Ainsi les ménages qui ont emménagé récemment sont deux fois plus nombreux que ceux présents depuis plus de 10 ans.

Le profil de nouveaux arrivants est marqué par un taux de chômage important et par un bas niveau de formation. Les familles monoparentales et les personnes seules sont surreprésentées.

Le quartier concentre une proportion de jeunes de 18 à 29 ans importante à l'échelle de la ville. Ils représentent près de 16 % des résidents contre 10,9 % en moyenne sur Agde : plus de la moitié des 17-24 ans ne sont pas scolarisés et n'ont aucun diplôme, 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.

En marge de la croissance démographique du bassin de vie, le centre-ville d'Agde reste particulièrement marqué par une forte fragilité socio-économique. Les revenus médians par unité de consommation sont également les plus bas de la ville : 8 904 € (sur l'IRIS vieille ville-Pérou-Gare). C'est aussi dans ce quartier que se concentrent, le plus fortement, les populations étrangères et immigrées, moins formées (66,9 % des populations étrangères et ou immigrés ont un bas niveau de formation) que les non immigrés (49,5 %).

Une forte mobilité résidentielle du cœur de ville est significative d'un habitat dégradé et d'un tissu urbain dense et peu aéré. En centre-ville, le QPV se caractérise ainsi par un parc immobilier, occupé ou vacant, inadapté aux différentes catégories de population. Il accueille dans certains secteurs des populations modestes. À ce constat s'ajoute, la présence de communautés gitane et maghrébine sédentarisées et précarisées ayant des difficultés à vivre ensemble.

Par ailleurs, de nouveaux habitants, ayant accès à l'emploi plus facilement, redonnent du souffle à la vieille ville, ce qui est profitable pour l'image d'Agde, mais créent une inadéquation 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 un enjeu de requalification : équipements médico-sociaux, culturels, sportifs, éducatifs, de lieux dédiés aux apprentissages, à l'aide à la parentalité, à la formation, à l'emploi…

Un habitat et un cadre de vie dégradés

La requalification de l'habitat est un enjeu essentiel en termes de cadre de vie et de renouvellement urbain. 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.

En 2013 et à l'échelle de la CAHM, plus de 4 600 résidences principales sont potentiellement indignes (dont ⅓ sur la commune d'Agde) et essentiellement occupées par des locataires. Dans le centre-ville d'Agde, le nombre de logements potentiellement indignes atteint 45 % et 22 % du parc est vacant. De plus, le surpeuplement constaté en cœur de ville accentue les situations de mal logement.

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 logements, dont 60 % se situent sur la commune d'Agde. Sur la ville centre, 640 copropriétés sont repérées comme fragiles, dont 266 dans une situation très préoccupante (famille D, fichier ANAH).

Les interventions passées en direction du centre ancien et en faveur du renouvellement urbain

Depuis plus de 15 ans, la Ville d'Agde et la CAHM mènent un programme ambitieux sur le centre ancien d'Agde en matière de Politique de la ville et de renouvellement urbain. L'objectif de cette intervention globale est l'amélioration du cadre de vie des habitants à travers des actions sur les volets logements, espaces et équipements publics, les commerces, l'emploi et les connexions avec le reste du territoire.

Les opérations majeures se sont inscrites dans 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. C'est dans ce cadre qu'un Programme de réussite éducative, visant plus de 150 familles par an, a été instauré dès 2006 (géré par la Caisse des écoles de la ville).

Un Contrat enfance jeunesse évolutif a également été signé avec la Caf en 1989, suivi en 1996, par un Contrat local d'accompagnement à la scolarité mis en place dans les écoles de la ville dont celles du centre-ville (écoles primaires, puis collèges). En 2007 le concept de « vacances éducatives » est créé.

En centre ancien, un Centre social voit le jour en 2006. S'y installe également, la Maison de l'entreprise gérée par la CAHM. Le Plan local pluriannuel pour l'insertion et l'emploi (PLIE) et le Service emploi formation intercommunal (Sefi) ainsi que de la Mission locale sont mis en œuvre. Le cœur de ville se dotera également d'un poste mixte de Police municipale/ Police nationale.

Places, équipements publics, voiries feront l'objet de multiples rénovations (Maison des savoirs, École de musique, Office de tourisme, Moulin des Évêques…).

Enfin, au titre de sa compétence en matière de Politique locale de l'habitat, la CAHM poursuit son action engagée à travers son PLHI pour répondre au mieux aux besoins en logement exprimés sur son territoire.

Plusieurs actions se sont succédé en faveur de l'amélioration du parc existant :

- Un PRI, le 1er instauré en 1991 – il aura initié plusieurs restaurations qualitatives en loi Malraux avant un coup d'arrêt en 2008.
- Plusieurs Opérations programmées d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU), dont la dernière a donné particulièrement satisfaction à l'échelle communautaire – les objectifs initiaux ont été atteints à hauteur de 175 %, l'ANAH a notifié pour plus de 9,5 millions d'euros de subventions (sur une dotation initiale de 4,4 millions d'euros) et la CAHM près de 2 millions d'euros, 173 logements locatifs conventionnés ont été produits dont plus de 80 sur le centre ancien d'Agde. La précédente OPAH-RU aura par ailleurs porté 2 études de faisabilité THIRORI sur les îlots rue de l'Amour et Terrisse, sans suite cependant, en raison d'une occupation non conforme aux règles d'éligibilité en vigueur alors.
- Une nouvelle OPAH-RU spécifique au quartier NPNRU lancée en avril 2019.

Le programme « Action cœur de ville » et son articulation avec le NPNRU

Le programme Action cœur de ville (ACV) et le NPNRU poursuivent des ambitions similaires. Ils s'articulent pour soutenir les projets conduits sous la responsabilité partagée de la ville d'Agde et de son intercommunalité.

Ils visent à réduire, voire supprimer, les dysfonctionnements urbains du quartier prioritaire en politique de la ville et l'inscrire dans le développement de son agglomération.

La stratégie générale du projet de territoire de la CAHM s'emploie à rendre complémentaires les actions des deux programmes. En termes d'habitat notamment, l'intervention sur le parc existant constitue un enjeu majeur commun au programme Action cœur de ville et au NPNRU. En matière de mobilité, le

développement des modes actifs dans l'espace public marque les opérations d'aménagement des deux programmes, particulièrement en entrée de ville.

Pour exemple, la « Promenade », aujourd'hui vécue comme une césure entre le centre-ancien et le reste de la ville, fera l'objet d'un réaménagement complet sur ses parties haute et basse. Le but est de lui conférer le statut de place urbaine centrale, reconfigurée dans le cadre du NPNRU mais aussi d'espace partagé public dédié aux cheminements doux dans le cadre du programme ACV pour sa partie basse, à proximité du fleuve Hérault. En matière de développement économique et commercial, des actions sont prévues en termes de réaménagement des commerces existants et de création de nouvelles cellules. Enfin, en cohérence avec l'objectif d'accès aux équipements et services publics commun aux deux programmes, la ville d'Agde et la CAHM s'attacheront au rééquilibrage de l'offre entre le centre-ville et sa périphérie.

Un projet dans la continuité du travail mené dans le cadre du Contrat de ville, conforme au PLH et au Scot du Biterrois

La CAHM a fait le choix de proposer un projet de territoire ambitieux, articulant le Contrat de ville, le NPNRU, le volet territorial du Contrat de plan État-région (CPER) et les Approches territoriales intégrées (ATI).
La CAHM soutient une politique de réhabilitation importante sur le territoire prioritaire, inscrite dans un projet global, avec une orientation résolument européenne afin de renforcer la cohérence et la complémentarité des financements publics (nationaux, régionaux, locaux et privés).

Les hypothèses sur lesquelles repose le projet de territoire et qui prévoient des impacts déterminants sur l'évolution du centre ancien sont :

- Le pari du développement des économies culturelles créatives et présentielles.
- Le pari du retournement de la ville sur son fleuve et le Canal du Midi.
- Le pari de la mise en mouvement de la ville : générer des flux traversant le quartier prioritaire en particulier à partir des stations littorales, (Cap d'Agde/Grau d'Agde).
- Le pari de la métropolisation : bénéficier de la fréquence des TER (30 minutes pour atteindre la place de la Comédie à Montpellier, engager une stratégie adaptée aux entreprises, aux habitants, aux étudiants pour mettre en œuvre une politique de peuplement en lien avec une mixité sociale adaptée).

Par ailleurs, la CAHM a conclu avec la région Occitanie un Contrat territorial triennal 2018-2021 « Contrat territorial Occitanie pour les territoires » qui repose sur trois grands piliers que sont le développement économique et la formation professionnelle, le développement durable, la qualité de la vie et l'attractivité des territoires.

La CAHM est également lauréate de l'appel à projet européen sur le volet urbain de l'ATI. Le centre ancien d'Agde et ses habitants sont directement concernés même si le périmètre de projet dépasse la géographie du cœur de ville.

La stratégie de diversification résidentielle poursuivie dans le cadre du projet urbain répond ensuite aux objectifs définis dans le PLH notamment en termes d'offre nouvelle et de gestion de la ressource foncière du territoire.

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Agde s'inscrit enfin dans l'esprit du Scot de l'agglomération. Cette inscription se vérifie tant sur les valeurs qu'il porte : sociales, économiques et environnementales, que sur ses fondements : le réinvestissement urbain, consistant à construire ou reconstruire sur les espaces urbains existants.
Dans ce cadre, un des enjeux de la CAHM est de renforcer l'attractivité de son territoire par des interventions urbaines recherchant l'excellence.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

L'ambition politique portée par la ville d'Agde et par la CAHM à travers le NPNRU est de permettre au centre ancien d'Agde de retrouver son attractivité résidentielle, son activité commerçante, tout en valorisant son potentiel touristique.
Fort de sa richesse patrimoniale et culturelle, le centre-ville d'Agde entend se positionner comme un facteur clé de la politique ambitieuse portée par la ville d'Agde et son agglomération sur un territoire de projet couvrant, au-delà du seul cœur de ville, les extensions urbaines des rives droite et gauche du fleuve Hérault.

À l'horizon des 15 ans à venir, la puissance publique ambitionne d'inverser les processus de déqualification engagés sur le centre-ville d'Agde en agissant notamment sur ses fonctions urbaines, économiques et sociales.
Les enjeux pour le centre-ville d'Agde portent sur une politique de valorisation de l'habitat existant, de réinvestissement de l'espace et des équipements publics au service des habitants et sur une redynamisation commerciale en regard des usages spécifiques en centre ancien.

L'ambition de la CAHM est également de valoriser le cœur de ville d'Agde, victime de son déficit d'image, en le connectant avec le fleuve Hérault et les sites qui l'entourent. Une évolution significative se fait dans la manière de penser la ville, notamment par la réappropriation des quais par les modes actifs, le développement des transports fluviaux, la restructuration complète d'infrastructure (gare), la réhabilitation d'un pôle patrimonial à fort rayonnement touristique (château Laurens, ouverture prévue en 2020), l'aménagement d'un pôle économique, culturel et touristique (La Méditerranéenne).

Localement, à l'échelle de la commune, la Ville d'Agde a été retenue pour bénéficier du plan « Action cœur de ville ».

Facteurs déterminants pour créer des conditions d'un développement urbain intégré et durable et d'une réelle mixité sociale, ces enjeux se nourrissent des spécificités architecturales, historiques, patrimoniales du cœur de ville d'Agde.
Les interventions sur l'habitat, le cadre de vie, les équipements de proximité et le commerce se conjugueront pour parvenir à cet objectif autour de trois orientations stratégiques :

- **Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation de l'habitat dans le centre ancien.**
- **Améliorer la qualité de vie et renforcer la cohésion sociale.**
- **Revitaliser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire.**

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

Le mouvement d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne engagé depuis plusieurs années, sera poursuivi et amplifié dans le cadre d'une nouvelle OPAH-RU. Des campagnes de ravalement de façades et des vitrines commerciales, associées à une grande exigence architecturale seront mises en œuvre. Les petites copropriétés anciennes, dont l'organisation constitue un frein à leur réhabilitation, seront soutenues dans le cadre d'un dispositif spécifique en cours d'expérimentation.

Cette action diffuse se conjuguera avec des interventions majeures permises par le NPNRU tant en matière de constructions nouvelles que de requalification d'îlots anciens dégradés. Sur des espaces stratégiques faisant l'objet d'une requalification d'ensemble, Brescou et Notre-Dame République, des programmes immobiliers neufs permettront d'accueillir des populations nouvelles en centre-ville, favorisant le rééquilibrage du peuplement.

Mais surtout, la requalification de deux îlots dégradés, l'îlot de la rue de l'Amour et l'îlot Terrisse, situés en plein cœur de la vieille ville, sera un enjeu majeur pour mettre fin à l'état d'abandon de ces deux secteurs en restructurant le tissu urbain, pour accueillir des populations nouvelles et pour mettre en œuvre une restauration de grande qualité, exemplaire pour tous les projets à venir. Étudiées dans le cadre dans le cadre du protocole de préfiguration, ces deux opérations permettront de donner un effet d'entraînement à la réhabilitation dans les deux secteurs historiques de la ville, la ville antique et le bourg médiéval.

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

Pour sa population actuelle comme pour les nouveaux résidents dont l'accueil est recherché, le centre ancien nécessitera une politique d'excellence en matière d'équipements de proximité et de services à la population.

À l'intérieur du quartier prioritaire, la Maison du projet, le pôle culturel de la Maison des savoirs, le centre social Lachaud, la salle multi-activités Chassefières, dont les programmations ont été affinées pendant la phase protocole, participeront à cet objectif, en complément des actions déjà réalisées comme la maison du tourisme, la mairie annexe, ou l'école de musique, volontairement implantée, et avec succès, au cœur du centre ancien. La mixité sociale, les services à la population, les échanges et la convivialité sont les effets attendus.

Tout en continuant à accueillir des populations modestes qui bénéficieront à la fois d'un cadre de vie revalorisé et de services et d'équipements de proximité de qualité, la ville d'Agde souhaite favoriser progressivement, en centre-ville, 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.
Cette volonté s'intégrera dans la stratégie globale de la CAHM de favoriser une mixité sociale sur son territoire. Dans ce cadre, les outils de gestion en matière d'attributions de logements sociaux et de relogements seront mobilisés notamment en dehors du QPV.
Ce projet d'ensemble, co-construit avec la population au cours des deux ans de la phase protocole, s'inscrit en pleine cohérence avec le pilier habitat et cadre de vie du Contrat de ville qui est lui-même compatible avec les différents documents contractuels en place sur le territoire (CPER, Scot, PLHI, PRE…) ; il s'articule pleinement avec les actions mises en œuvre dans le cadre du programme « Action cœur de ville ».
Par le biais du Conseil citoyen, tous les habitants du quartier prioritaire deviennent des acteurs à part entière du nouveau Contrat de ville et des projets mis en œuvre sur le centre- ville d'Agde, tant au niveau de leurs élaborations que de leurs suivis.

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

L'intervention sur le quartier prioritaire, objet du NPNRU, s'inscrit résolument dans le projet urbain global de la ville d'Agde, à travers lequel le centre ancien doit retrouver une position stratégique centrale. Actuellement sur les franges de la ville, qui s'est historiquement développée vers le sud, le centre ancien sera recentré avec la réalisation de grands équipements structurants au Nord-Ouest du centre-ville, sur la rive droite de l'Hérault. La gare SNCF réaménagée, le pôle économique de la Méditerranéenne, le port fluvial sont amenés à générer de nouveaux flux qui doivent bénéficier directement à son animation et son attractivité résidentielle.

L'action sur le commerce, aujourd'hui en difficulté, sera aussi essentielle autant pour l'attractivité du centre ancien que pour la réponse aux besoins de ses habitants, dont l'étude sociologique a montré qu'ils ne disposaient pas toujours de moyens de locomotion. Conformément aux conclusions de l'étude sur le commerce, conduite le cadre du protocole, la réalisation d'un centre commercial de proximité sur l'îlot Brescou, ouvert sur le futur espace réaménagé de la Promenade, sera en la matière une action majeure.

Le développement des commerces liés au tourisme sera également fortement soutenu, notamment la poursuite des ateliers de la perle noire, la redynamisation de la rue de l'Amour et le soutien au marché de plein air. Des places de stationnement nouvelles seront créées pour le commerce et pour les résidents, sur les franges du centre-ville mais aussi à l'intérieur.

La requalification des espaces publics sera également essentielle, tant pour le cadre de vie des habitants que pour l'attractivité commerçante et touristique. Le protocole de préfiguration a permis la réalisation d'une étude de requalification des espaces publics et d'un plan guide dont les principales préconisations ont été retenues.

La requalification des quais et de la Promenade, associée à la création d'un réseau de circulations douces, constituera une étape marquante du projet urbain, rehaussant l'image de la vieille ville, générant des flux entre quartiers, au bénéfice des résidents de la ville et son activité touristique. La requalification des petites rues du centre ancien sera également poursuivie dans le prolongement de l'action conduite sur le quartier de la Glacière (à proximité de l'îlot Terrisse), en articulation étroite avec les opérations de restructuration des îlots anciens dégradés.

Le réaménagement de la place Gambetta, au Sud du centre ancien, constituera un nouveau pôle d'attraction ainsi qu'un espace de détente et de convivialité pour les habitants du quartier.

Article 2.2. Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Ces objectifs ont pu être définis à partir des orientations du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain :

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

Issus de cette première orientation, plusieurs objectifs urbains se conjuguent pour :

- **répondre aux besoins des habitants du centre-ancien** en matière de logement digne, sain et économe en énergie et, en ce sens, poursuivre et amplifier la dynamique de réhabilitation du parc engagée depuis plusieurs années,
- **initier une reconquête du centre-ancien par de nouveaux résidents** dont les profils socio-économiques garantissent un meilleur équilibre de peuplement, et ce, à travers la production d'une offre de qualité.

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. Quatre îlots, localisés dans les différents secteurs du centre ancien et dont l'état de dégradation se révèle un obstacle préjudiciable à la réhabilitation globale du centre, ont été étudiés dans le cadre du protocole de préfiguration :

- Îlot rue de l'Amour ;
- Îlot Terrisse ;
- Îlot Notre Dame République ;
- Îlot Brescou.

La plupart de leurs logements ont été diagnostiqués indécents ou indignes, quand ils ne sont pas vacants de longue date. Leur configuration (propriétés imbriquées, problème d'éclairement…) ne permet pas d'envisager une réhabilitation qualitative reposant sur la seule initiative privée.
Pour chacun des îlots, les propositions consistent en une requalification globale incluant le traitement des espaces publics adjacents, seule approche pertinente pour impulser une nouvelle dynamique qui profite à l'ensemble du centre-ancien.
Les îlots n'ont cependant pas tous la même destination en fonction de leur localisation et de leur potentiel.
Les îlots Terrisse et rue de l'Amour ont une vocation principalement résidentielle. Les projets consistent à restructurer le tissu urbain dans son ensemble pour offrir des prestations de qualité (éclairement, ensoleillement, espaces extérieurs privatifs), avec des logements diversifiés par leur taille et leur statut, attractifs pour toutes les couches de la population, accédant à la propriété et locataire. À ce titre, ils s'inscrivent dans le recyclage de l'habitat ancien dégradé.

L'îlot de l'Amour sera requalifié dans sa globalité. Le cœur d'îlot sera entièrement restructuré et ses franges réhabilitées pour mobiliser un opérateur social par une opération d'envergure. L'aménagement d'une placette fermée par la reconstruction d'un immeuble sur l'emprise des immeubles effondrés, renforcera l'impact urbain de l'intervention. La situation géographique, dans l'hyper centre de l'îlot de l'Amour à proximité des équipements à vocation culturelle et des services publics ainsi qu'une programmation répondant aux besoins du quartier pourront constituer une alternative à l'habitat en périphérie et inverser globalement l'image négative du centre ancien.

L'îlot Terrisse, comprenant plusieurs immeubles de grande valeur patrimoniale, sera entièrement requalifié par des interventions sur le parc immobilier et les voiries. Le projet permettra de recomposer la rue en prolongeant le mur en basalte existant et en recréant un alignement pour mettre en valeur la rue et les

immeubles riverains. Le projet vise à privilégier les espaces extérieurs privatifs, terrasses ou jardins, pour des maisons de ville et des logements collectifs.
L'intervention s'accompagnera du déplacement du foyer d'urgence hors du quartier prioritaire et à proximité des moyens de transports.

L'îlot Brescou, qui bénéficie d'une situation privilégiée en interface entre le centre ancien et les faubourgs de la ville, accueillera un programme mixte, immobilier et commercial, qui participera à :

- renforcer les équilibres de peuplement du centre-ville en produisant des logements au statut et typologie diversifiés,
- dynamiser l'appareil commercial et fournir des commerces de proximité et services pour les habitants du centre ancien,
- rehausser l'image de cette entrée de ville, et par la même celle du centre ancien.

Le projet de restructuration commerciale de l'îlot Brescou, qui constitue un enjeu majeur de l'intervention opérationnelle, a fait l'objet d'une étude commerciale réalisée par l'Epareca, la CDC, et la CAHM. Les relations entretenues par la CAHM avec l'association des commerçants du centre-ville d'Agde a permis de faire émerger le souhait des commerçants pressentis de devenir propriétaires de leurs locaux dès leurs installations dans l'îlot Brescou. Les nouvelles conditions d'implantations des cellules commerciales sur cet îlot vont permettre l'aboutissement de l'opération sans l'investissement de l'Epareca.

L'îlot Notre Dame-République bénéficiera d'une intervention globale comportant :

- une requalification de la place Gambetta après démolition des halles, dont l'activité économique est aujourd'hui très faible, par l'aménagement d'un espace paysager mettant en scène l'église Saint-André,
- dans son prolongement, un projet immobilier sur l'emprise de l'ancienne école Notre Dame et du parking public rue de la République.

Sur l'ensemble de ces îlots, 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. Ces projets auront valeur d'exemple pour s'adapter aux modes de vie actuels sans déstructurer la trame urbaine et historique de la ville.

L'îlot Perben pressenti dans le projet initial (5e îlot), a été abandonné en raison de fortes contraintes architecturales qui ne trouvent pas de solutions à court terme. À proximité, le développement du quartier, place Jean Jaurès notamment, avec un hôtel de qualité, un restaurant, devrait conduire à un besoin de stationnement auquel cet îlot pourrait répondre.
Pour cet îlot, la ville et la CAHM souhaitent conserver une marge de manœuvre afin de répondre à l'évolution de la ville suite à la mise en œuvre du projet NPNRU. Ce projet pourra avoir valeur d'exemple pour s'adapter aux modes de vie actuels tout en restituant une cohérence architecturale à la place (mise en valeur des façades Moyen Âge et Renaissance).

Diversifier la production des logements pour un meilleur équilibre de peuplement

L'un des enjeux majeurs de l'intervention sur le périmètre prioritaire dans les 10 ans à venir est de promouvoir un meilleur équilibre de peuplement. 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 projet porté par la ville et son agglomération, qu'il s'agisse de valorisation du patrimoine et de l'espace public, d'amélioration de la tranquillité et la qualité de vie, de production de logements de qualité, ou encore de l'implantation d'équipements et de services, vise pleinement le maintien et le retour des habitants en centre-ville d'Agde. L'étude de marché conduite dans le cadre du protocole de préfiguration a souligné la pertinence de produire une offre de logements adaptés aux étudiants, jeunes ménages, personnes âgées et aux familles nombreuses, condition nécessaire à la mixité sociale.

La restructuration des îlots dégradés à vocation résidentielle (locatif social et/ou privé et accession à la propriété) ainsi que les réhabilitations locatives privées subventionnées par l'ANAH ou avec le dispositif « Malraux » concourront à cet objectif.
Les différents outils liés à la fiscalité seront mobilisés à cet effet (dispositif de défiscalisation Denormandie ; 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 abattus ; taux de TVA réduit à 5,5 % en QPV pour l'accession à la propriété).

L'équilibre du peuplement tient également à l'amélioration des conditions d'habitat des populations résidentes du centre ancien. La nouvelle OPAH-RU encourage ainsi 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. Pour capter de nouveaux résidents, la CAHM a inscrit à son budget une prime à l'accession à la propriété qui sera délivrée dans la nouvelle OPAH-RU d'Agde.

La production de logements locatifs sociaux, en neuf ou en acquisition amélioration, dans le cadre des restructurations d'îlots permettra de développer une offre locative abordable dans un quartier qui compte peu de logements locatifs sociaux publics et de compenser la suppression d'un parc locatif social de fait dégradé.
Conformément au document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux, la CAHM aura pour enjeu d'accompagner les ménages en difficultés financières et sociales et d'éviter leur concentration, conduisant à une stigmatisation des quartiers, par la mise en œuvre de mesures sociales, économiques et culturelles dans le cadre du Contrat de ville.

À l'échelle du QPV, la loi Égalité Citoyenneté, retranscrite dans le document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux, prescrit de ne pas dépasser 50 % des attributions à des ménages du 1er quartile et de faciliter leurs demandes de mutations ou de relogements en dehors du QPV. La MOUS relogement, préalable à l'aménagement des îlots, tiendra compte de ces orientations dans les propositions qui seront formulées aux occupants.

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. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2017 a décompté plus de 4 600 résidences principales potentiellement indignes à l'échelle de la CAHM dont ⅓ sur la commune d'Agde. Dans le centre-ville d'Agde, le nombre de logements potentiellement indignes atteint 45 % selon les données Filocom 2013.

Les résultats sont pourtant réels : au 31 décembre 2016, 1 236 logements ont été subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites et du Pig 2012-2016. En matière de lutte contre l'habitat indigne, plus de 100 signalements ont été traités dont la moitié concernait le centre-ville d'Agde. Ainsi, l'OPAH-RU apparaît toujours comme un dispositif efficace pour intervenir sur le parc privé à travers la combinaison des outils incitatifs et coercitifs qu'elle propose.
Le cadre opérationnel de la nouvelle OPAH-RU lancée dès le 1er semestre 2019 sur le quartier prioritaire a été revisité pour répondre au projet de rénovation urbaine.

Conformément aux préconisations de l'étude pré-opérationnelle, l'action sur le bâti dégradé est renforcée sur le quartier prioritaire ; le recours aux travaux d'office figure par exemple comme un objectif à part entière de l'opération. Le fonctionnement s'appuiera sur les actions et outils déjà en place sur la CAHM (Action bâti dégradé gérée par le Service habitat de la CAHM). L'augmentation constante des signalements depuis près de 10 ans a démontré que le circuit fonctionne et est bien identifié. Le repérage de ménages occupant un habitat indigne ou très dégradé est renforcé. Outre les partenaires historiques (services sociaux de secteur, associations locales, l'Adil, l'AIVS, le dispositif Caf de lutte contre l'habitat non décent l'ARS), la mise en place du dispositif de permis de louer sur le périmètre du centre ancien d'Agde contribue depuis le 1er février 2019 à élargir le repérage et la prévention ainsi que le traitement de l'habitat indigne et la lutte contre les marchands de sommeil.

Réhabiliter et mettre à niveau énergétique le parc privé et public

L'action de la CAHM pour promouvoir et réaliser des travaux d'économies d'énergie dans le parc privé est opérante et efficace depuis plusieurs années en réponse aux priorités dictées par l'ANAH, et à travers elle, l'État. L'étude pré-opérationnelle de la nouvelle OPAH-RU a placé ainsi la lutte contre la précarité énergétique comme une des priorités à suivre. Pour maintenir le territoire dans la dynamique, elle préconise de renforcer le réseau de repérage pour améliorer les signalements des situations de précarité énergétique, en particulier en lien avec l'habitat indigne pour permettre à une population déjà fragilisée de faire des économies d'énergie.

Favoriser l'entretien et la requalification des petites copropriétés

Les premiers résultats de l'observatoire des copropriétés (VOC), lancé en mars 2017 sur le périmètre du centre-ancien d'Agde, recense près de 450 copropriétés fragiles (sections LD, LI, LE et LH). Une grande majorité des copropriétés du centre-ville d'Agde sont peu ou pas organisées : absence d'organisation juridique et administrative (absence de syndic, pas de conseil syndical, faible participation aux AG, non dotées d'un règlement de copropriété …), couplée généralement à une gestion financière défaillante (absence d'appels de fonds, impayés…). Il s'agit essentiellement de petites copropriétés de 4 à 8 lots gérées pour la plupart par des syndics bénévoles. À cela, s'ajoutent des désaccords entre copropriétaires qui perdurent depuis plusieurs années et complexifient toute intervention.
Ces situations, récurrentes et en nombre, sont l'un des freins à la réhabilitation du parc privé.

C'est pourquoi, en mars 2017, la CAHM a décidé de lancer concomitamment au VOC, un dispositif de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur le quartier prioritaire. Les premières actions ont consisté à accompagner des copropriétés dans la résolution de leurs problèmes de gestion et de fonctionnement.
Ces actions, qui seront poursuivies durant la durée de la convention NPNRU, visent à créer les conditions d'organisation indispensables pour qu'un maximum de petites copropriétés dégradées puisse s'engager dans des travaux en bénéficiant du concours financier et technique de la nouvelle OPAH-RU (« volet copropriétés » de l'OPAH-RU).

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

Les différents objectifs urbains présentés ci-avant tendent à renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville d'Agde.
Une offre diversifiée et qualitative en équipements publics, en services et commerces de proximité participe à la qualité résidentielle d'un quartier mais ne lui suffit pas. Les caractéristiques propres des logements (surface, isolation, équipements) sont autant essentielles.

Les logements produits, en particulier dans le cadre des opérations immobilières issues de la requalification des îlots dégradés, répondront aux besoins des habitants actuels et futurs en tenant compte des budgets des foyers présents (analysés dans l'étude de marché réalisée en phase de protocole) et des aspirations des ménages.
Les programmes de logements préconisés proposent ainsi des logements dotés d'espaces extérieurs privatifs (terrasses, jardins) et de prestations adaptées à l'accueil des jeunes ménages (local poussettes/vélos).

Le quartier prioritaire se déployant en centre ancien protégé, l'objectif est de concilier l'offre nouvelle avec la préservation du patrimoine pour que ce dernier soit perçu comme une plus-value et non une contrainte.

Dans une démarche incitative plus globale, 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).

Le stationnement résidentiel a été autant que possible intégré aux programmes. C'est le cas de l'îlot Brescou, où des solutions de stationnement en sous-terrain pour les logements produits sont étudiées. Le projet de parking sur l'îlot Mirabeau (« Action cœur de ville ») prévoira également du stationnement résidentiel.
Enfin, 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 d'Agde et la CAHM. Une campagne de ravalement obligatoire est programmée 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…).

Déclinaison opérationnelle de l'orientation 1

Opérations programmées dans le cadre NPNRU :
- Îlot Rue de l'Amour (recyclage habitat ancien dégradé).
- Îlot Terrisse (recyclage habitat ancien dégradé).
- Aménagement de l'îlot Brescou.
- Aménagement de l'îlot Notre Dame – République.
- Soutien à l'accession à la propriété dans les îlots anciens requalifiés (rue de l'Amour, Terrisse).
- Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale « relogement ».

Opérations programmées hors NPNRU :
- OPAH-RU.
- Dispositif copropriétés anciennes (POPAC).
- Politique d'attribution des logements locatifs sociaux publics (document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux / politique de peuplement).
- Actions du service habitat (Action bâti dégradé, Action décence Caf, permis de louer).

Réponse aux objectifs incontournables de l'ANRU :
- Augmenter la diversification de l'habitat.
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées.
- 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 et anticipant les évolutions et mutations futures.

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 environ 2 200 habitants, représente une poche de pauvreté et les quartiers Vieille-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).

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 mise en évidence par l'étude sociologique réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration. Le centre-ville d'Agde peut être caractérisé comme un lieu où coexistent des situations extrêmes, génératrices de confrontations, où se pose encore aujourd'hui la question du « vivre ensemble ».

En cohérence avec les actions programmées dans le Contrat de ville 2015-2020, cette étude a préconisé **plusieurs pistes de travail retenues à l'issue du protocole** et notamment de :

- **travailler la représentation du centre-ville** pour rompre avec le sentiment d'appauvrissement (déclin du commerce, bâti dégradé, espaces publics peu valorisés) en s'appuyant sur des secteurs et équipements clés (Maison des Savoirs, Promenade, centre social Lachaud…) et en développant la participation des habitants (conforter le conseil citoyen). La délocalisation hors QPV du foyer d'urgence, aujourd'hui logé dans l'îlot Terrisse, participera à réduire la stigmatisation de la population du centre-ancien.

- **améliorer la qualité de la gestion au quotidien** en s'appuyant sur la gestion urbaine et sociale de proximité initiée par le Contrat de ville (traiter les incivilités pour lutter contre le sentiment d'insécurité, améliorer la propreté, faciliter l'appropriation des espaces publics par toutes les catégories d'usagers…).

Mettre en œuvre une politique de peuplement

Un meilleur équilibre du peuplement sera recherché à l'échelle du quartier prioritaire, selon les objectifs développés précédemment, notamment en recherchant le retour de classes moyennes et en évitant une concentration de ménages très précaires.
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.

Un tel rééquilibrage sera conforme au document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux approuvé par les élus de l'agglomération. Ainsi, afin de renforcer la solidarité intercommunale, il est demandé aux commissions d'attribution des logements d'être attentives aux demandes de logement émanant des ménages du 1er quartile qui portent sur des communes avec un indice de vigilance sociale faible et sur des communes n'étant pas fragilisées par l'évolution de leur peuplement. La CAHM s'engage également à travers ce document à favoriser le parcours résidentiel choisi des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en QPV. La MOUS relogement, prévue dans le projet NPNRU, traduira cette orientation dans les propositions soumises aux ménages à reloger.

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

La transformation du centre-ville repose en particulier sur une démarche de co-construction, indispensable à la réussite du projet de renouvellement urbain. La participation des habitants au projet a été recherchée dès le protocole de préfiguration en associant le conseil citoyen créé par le Contrat de ville aux différentes restitutions d'études. Cette association sera poursuivie et élargie à d'autres interlocuteurs tout au long de la mise en œuvre des opérations.

La Mission Cœur de ville (maison du projet) remplira une part importante de cet objectif en :

- devenant le lieu stratégique du suivi du projet NPNRU (lieu privilégié des réunions de travail),
- proposant un espace de concertation et d'échanges avec les habitants (ateliers collaboratifs, réunions de présentation et d'information, restitutions sous forme d'expositions, actions en faveur de la mémoire du quartier…),
- accueillant les séances de travail du conseil citoyen.

Déclinaison opérationnelle de l'orientation 2

Opérations programmées dans le cadre NPNRU :
- Conduite de projet.
- Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale « relogement ».
- Création de la Maison du projet (Mission Cœur de ville)
- Délocalisation du foyer d'urgence hors QPV.

Opérations programmées hors NPNRU :
- Politique d'attribution des logements locatifs sociaux publics (document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux / politique de peuplement).
- Actions du service politique de la ville (GUSP, Conseil Citoyen…).
- Actions du service habitat (OPAH-RU, Pig, bâti dégradé, POPAC).

Réponse aux objectifs incontournables de l'ANRU :
- Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

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

Cette orientation repose sur trois axes majeurs :

- Faciliter la mobilité et l'accessibilité du centre-ville.
- Mettre en valeur les espaces publics et le paysage urbain.
- Promouvoir l'appareil commercial, les activités économiques et l'animation.

Les deux premiers axes sont plus précisément développés à l'article 4.2, à travers la description de la composition urbaine.

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, travaillé par l'étude de mobilité et de stationnement réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration, est de capter les flux extérieurs et de créer une plus grande perméabilité entre les voies pénétrantes et le centre lui-même.
Ce point, notamment les actions concrètes qu'il recouvre, est plus précisément développé à l'article 4.2.

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 sur le Canal du midi pour renforcer son identité et son attractivité particulières. Cette stratégie urbaine placera le centre ancien dans une position plus centrale, plus accessible et finalement plus attractive.

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

- L'aménagement des espaces publics majeurs qui marquent les entrées vers 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 et ruelles du centre ancien, et par une mise en cohérence des interventions, des mobiliers, des matériaux.

Ce point, notamment les actions concrètes qu'il recouvre, est plus précisément développé à l'article 4.2.

Renforcer les équipements présents en centre-ville

Le renforcement des équipements et des services dédiés à la population dans le quartier prioritaire vise à lutter contre les phénomènes de ségrégation, à générer de nouveaux flux propices aux rencontres et de ce fait, au désenclavement et au bien vivre-ensemble.
Les opérations concerneront à la fois des implantations de nouvelles structures et des requalifications d'anciens équipements. Elles traduiront explicitement l'expression de la volonté politique de reconquête du centre. L'excellence sera recherchée tant dans les services offerts que dans les lieux qui les accueilleront.
Au-delà d'accroître l'offre, il s'agira aussi de veiller à l'appropriation des nouveaux équipements (ou équipements revisités) par les habitants et de créer une synergie entre eux.

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

- La création de la Maison du Projet, la « Mission Cœur de ville », qui s'inscrit dans les missions menées dans le cadre de la politique de la ville et de la politique de l'habitat. Sa vocation est de devenir le lieu stratégique du suivi du projet NPNRU et de proposer un espace de concertation et d'échanges avec les habitants, les commerçants et plus généralement les usagers du centre-ville (article 7.3).

- La création d'un pôle culturel au sein de l'actuelle médiathèque qui doit être restructurée et modernisée pour compléter l'offre culturelle sur la transmission des savoirs et le développement des pratiques artistiques. 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.

- L'Espace Lachaud, ancien hôpital public d'Agde ancré dans la mémoire collective, qui fera l'objet d'un projet mixte : 300 m² dédiés au service public (centre social) et un projet immobilier avec un bailleur social. L'enjeu pour la ville et son agglomération est de conserver un bâtiment emblématique pour les habitants, chargé d'histoire et de valeur morale.

- La création d'une salle multi-activités de quartier au 11, rue Chassefières, dans un local de 200 m² en revalorisation de l'habitat ancien dégradé.

Enfin, la délocalisation hors quartier prioritaire de l'actuel Foyer d'Accueil d'Urgence situé dans l'îlot Terrisse est programmée. 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.

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. Ce constat, établi précédemment par le bureau d'étude Bérénice, ne tend pas à s'améliorer, et les locaux commerciaux vides font désormais partie du paysage urbain du centre-ville.

Le redressement de la situation passera par une stratégie reposant sur une spécialisation géographique en sous polarités (culture/tourisme, loisirs, commerces et services de proximité, innovation et économie sociale et solidaire). Cette stratégie a été décrite et déclinée en actions par le cabinet AID dans le cadre de l'étude de revitalisation du tissu économique du QPV menée dans le temps du protocole de préfiguration. Il s'agit pour l'essentiel d'un travail de fond visant à rééquilibrer l'offre commerciale et à construire les conditions d'une concurrence équitable. Ce point, notamment les actions concrètes qu'il recouvre, est plus précisément développé à l'article 4.2.
Ainsi, l'action emblématique en matière de revitalisation commerciale pour le centre-ville d'Agde est la réalisation d'un centre commercial de proximité sur l'îlot Brescou. Cette opération servira de vitrine au renouveau attendu et insufflera une nouvelle dynamique au tissu urbain existant. Pour conforter et étendre le cœur marchand et de services du centre-ville d'Agde, une maison de santé pluri-professionnelle est prévue dans le programme prévisionnel de l'îlot Brescou. L'Agence régionale de santé, dans le cadre du Plan national d'accès au soin, soutient le projet de la collectivité de coordonner des activités de soins (cabinet médical, infirmier et pharmacie) en cœur de ville. La réalisation de nouvelles places de stationnement à proximité immédiate du circuit commerçant (sur l'îlot Brescou notamment), la requalification des espaces publics (la Promenade, la rue de l'Amour …) sont autant d'actions qui doivent concourir à la reprise de l'activité commerçante en centre-ville.

Déclinaison opérationnelle de l'orientation 3

Opérations programmées dans le cadre NPNRU :
- Aménagement de l'îlot Brescou (avec centre commercial)
- Aménagement de l'îlot Notre dame République
- Aménagement de la place Gambetta et Prud'homie
- Aménagement de la Promenade : jonction Brescou et Cœur de ville
- Aménagement de cheminements doux
- Requalification des rues adjacentes aux îlots rue de l'Amour et Terrisse
- Création de la Maison du projet (Mission Cœur de ville)
- Centre social Lachaud
- Création du pôle culturel du cœur de ville
- Salle multi-activités de quartier au 11, rue Chassefières

Opérations programmées hors NPNRU :
- Aménagement de l'entrée de ville d'Agde en espace partagé (Action cœur de ville).
- Aménagement du carrefour de la Belle Agathoise : l'accès au fleuve (Action cœur de ville)
- Requalification d'ensemble de la rue de l'Amour
- Aménagement du port fluvial (Action cœur de ville)

- Création du pôle économie, formation et tourisme de la Méditerranéenne (Action cœur de ville)
- Création d'un pôle d'échanges multimodal (Action cœur de ville)
- Revitalisation de l'appareil commercial (Action cœur de ville-ACV /FISAC)
- Recyclage des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux (Action cœur de ville)
- Nouveau plan de circulation (ville d'Agde)
- Création du parking résidentiel Mirabeau (Action cœur de ville)

Réponse aux objectifs incontournables de l'ANRU :

- 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 et anticipant les évolutions et mutations futures.

Article 2.3. Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1. Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du Contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des parties prenantes de la convention.

En complément du projet de renouvellement urbain, le Contrat de ville d'Agde 2015-2020 agit en faveur de la promotion de la réussite éducative des enfants et des jeunes de la maternelle au lycée. Par une multiplicité d'actions allant du développement du numérique de travail dans les écoles du centre-ville, au déploiement de temps pour les parents au sein des écoles du quartier prioritaire, le pilier cohésion sociale du Contrat de ville répond à ses objectifs opérationnels dans un contexte sociétal difficile.

Par ailleurs, la mise en place de façon pérenne du Programme de réussite éducative (PRE) et des plans de formations communs entre enseignants et animateurs périscolaires sur la prévention des incivilités et de la violence constituent également un levier d'intervention privilégié en quartier prioritaire.

Le Contrat de ville d'Agde s'attache également à la garantie de l'accès à la santé et à l'offre sociale à travers la maison de santé pluri-professionnelle de l'espace Brescou et le centre social Lachaud.

Avec la promotion de l'accès au sport et à la vie associative, la Politique de la ville mise en œuvre à Agde permet de favoriser les conditions d'accueil d'artistes contemporains en résidence dans le centre ancien. Par ce principe fondateur, le Contrat de ville permet aussi de créer les « défis jeunes » culture pour valoriser le patrimoine culturel du centre-ville auprès des jeunes en lien avec les acteurs locaux et en utilisant les moyens pédagogiques d'animation.

Le Contrat de ville d'Agde aborde la question de l'optimisation du mieux « vivre ensemble », de l'accès au droit et de la lutte contre la délinquance par, notamment, des actions de formation et de sensibilisation via le plan de prévention de la délinquance de la ville. Parallèlement au sein du pilier renouvellement urbain du Contrat de ville, la Gestion urbaine de proximité est une démarche d'amélioration du cadre de vie et de cohésion sociale à part entière grâce aux échanges et actions avec le comité de quartier, les institutions et les opérateurs publics et privés.

Le développement économique du quartier prioritaire, intégré à la stratégie économique de la CAHM, s'appuie sur les ressources du centre-ville d'Agde. Il privilégie l'amplification de la Maison de l'entreprise, du

Sefi, du PLIE, du MLI, et des « Métiers d'art ». Le Contrat de ville renforce l'Économie sociale et solidaire (ESS) par des missions de promotions et d'accompagnement à la mise en œuvre des projets.

Article 3.2. Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Agde, en articulation avec les autres dispositifs, Contrat de Ville et Action cœur de ville, permettra d'offrir au quartier et à ses habitants un niveau de services et de qualité de vie au moins équivalent aux quartiers les plus favorisés de l'agglomération et dans certains domaines, supérieurs.

En matière de cadre de vie

- Un quartier ouvert sur l'Hérault et son paysage fluvial majestueux, des berges valorisées.
- Un quartier historique, à haute valeur patrimoniale, qui sera requalifié et embelli tant au niveau du patrimoine architectural que des espaces publics ; des logements réhabilités avec une qualité résidentielle améliorée.
- Un quartier où les activités culturelles et artistiques seront promues.
- Un quartier qui répond aux enjeux de développement durable : l'articulation de la réglementation du SPR avec les enjeux de transformation durable et écologique du centre-ville est à l'étude.
- Des espaces pour les enfants au sein des nouvelles places et espaces publics à aménager en centre-ville.

En matière d'équipements scolaires, de santé, culturels et sociaux

- Une multiplicité d'actions, dans le cadre du Contrat de ville, en faveur de la promotion de la réussite éducative des enfants et des jeunes de la maternelle au lycée.
- Des équipements déjà présents (école de musique, Maison des savoirs, musée, cinéma) qui seront complétés par plusieurs équipements :
  - Le pôle culturel.
  - La Mission cœur de ville/ Maison du projet
  - Le centre social Lachaud
  - La salle multi-activités Chassefières
  - La maison de santé Brescou

En matière de commerces et de services de proximité

- Un vrai pôle commercial de quartier, le centre Brescou, permettant de maintenir en centre-ville les commerces de proximité essentiels, accessibles à pied.
- Le maintien et le développement du marché de plein air.
- Des parcours commerçants redynamisés.
- Le recyclage de 50 cellules commerciales dans les principales rues du QPV.

En matière de mobilité

- Le nouveau pôle multimodal de la gare en lisière du quartier.
- L'évolution du réseau de TCSP urbain.
- L'expérimentation de nouveaux modes de déplacement grâce au développement de navettes fluviales.
- Le développement des circulations douces qui irrigueront le quartier.
- Une offre améliorée en stationnement.

Article 4. La description du projet de renouvellement urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1. La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme urbain ci-dessous est décrit dans sa globalité, incluant toutes les opérations prévues dans le cadre du projet, y compris celles ne faisant pas l'objet de financement par l'ANRU et contribuant à la réussite du projet. Les opérations programmées et financées dans le cadre du NPNRU sont détaillées dans le titre III de la présente convention. La localisation de ces opérations est présentée en annexe A.

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Recyclage des îlots anciens dégradés du cœur de ville, Amour et Terrisse : 36 immeubles et 58 logements recyclés 4 465 m² requalifiés au total.
- Aménagement de l'îlot Brescou : création d'un ensemble immobilier de 6 931 m² dont 1 455 m² de commerces et locaux professionnels (maison de santé) et 5 476 m² de logements.
- Aménagement de l'îlot Notre Dame – République : réhabilitation d'une ancienne école et construction d'un ensemble immobilier : 2 415 m² de foncier à aménager en LLS, accession libre, locatif libre, un équipement public, des parkings et un espace public.
- Aménagement paysager de la place Gambetta et de la Prud'homie.
- Aménagement de la Promenade : jonction Brescou et cœur de ville.
- Aménagement de cheminements doux mettant en relation des différents espaces et équipements du cœur de ville.
- Aménagement des rues adjacentes aux îlots Terrisse et Amour (en lien avec la requalification des îlots).
- Création de la Maison du projet.
- Création du centre social Lachaud (310 m²).
- Création du pôle culturel du cœur de ville (3 006 m²).
- Déplacement du foyer d'urgence hors QPV.
- Salle multi-activités Chassefières (sports en salle, boxe, activités diverses, lieu de rencontre) à destination de la population du quartier.
- Diversification de l'habitat dans le quartier : soutien à la production de 26 logements en accession à la propriété dans les îlots requalifiés rue de l'Amour et Terrisse.
- Moyens internes à la conduite de projet par la CAHM : un chef de projet.
- Moyens externalisés : MOUS relogement pour le relogement des ménages des îlots à recycler (20 ménages au total).

Opérations programmées hors NPNRU

- Actions du service politique de la ville (GUSP, Conseil citoyen…).
- Actions du service habitat (OPAH-RU, Pig, bâti dégradé, POPAC).
- Politique d'attribution des logements locatifs sociaux publics (document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux / politique de peuplement).
- Actions du service habitat (Action Bâti dégradé, Action décence CAF, permis de louer).
- Politique d'attribution des logements locatifs sociaux publics (document cadre des orientations)
- Aménagement de l'entrée de ville d'Agde en espace partagé (Action cœur de ville).
- Réhabilitation de l'îlot Mirabeau.
- Réhabilitation d'immeubles publics isolés (3, rue Poissonnerie, 47, rue Jean Roger).
- Aménagement du carrefour de la Belle Agathoise : l'accès au fleuve (Action cœur de ville).
- Aménagement de la rue Richelieu : une large rue avec un parking aérien (Action cœur de ville).
- Requalification des quais (ville d'Agde).
- Aménagement du port fluvial (Action cœur de ville).
- Création du pôle économie, formation et tourisme de la Méditerranéenne (Action cœur de ville).
- Création d'un pôle d'échanges multimodal (Action cœur de ville).
- Revitalisation de l'appareil commercial (Action cœur de ville-ACV /FISAC).
- Recyclage des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux (Action cœur de ville).
- Nouveau plan de circulation (ville d'Agde).
- Création du parking résidentiel Mirabeau (Action cœur de ville).

Article 4.2. La description de la composition urbaine

Le programme d'intervention du NPNRU ainsi que les autres démarches engagées (Action cœur de ville notamment) s'inscrivent dans une stratégie de composition urbaine d'ensemble, construite depuis plusieurs années par la ville d'Agde, et confortée à travers les différentes études réalisées pendant la phase du protocole de préfiguration, notamment :

- l'étude de requalification des espaces publics et des entrées de quartier (Traverses),
- l'étude stratégique pour la revitalisation du tissu économique du QPV (Aid),
- l'étude de mobilité et de stationnement (Iter – ViaTerra),
- l'étude de requalification des îlots dégradés et l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Urbanis).

Le projet urbain du centre-ville d'Agde et les axes de composition urbaine qui le structurent répondent à l'ambition politique de la ville d'Agde, rappelée à l'article 2.1, notamment :

> ***« Faire en sorte que le centre ancien d'Agde retrouve et conforte son attractivité résidentielle, son activité commerçante, tout en valorisant son potentiel touristique.***

En cohérence avec cette orientation politique et avec les objectifs urbains du projet développés à l'article 2.2, la composition urbaine repose sur deux grands axes :

- Axe 1 : Revitaliser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire.
- Axe 2 : Mettre en valeur le patrimoine et le paysage urbain.

Un plan guide traduisant cette composition urbaine, ainsi que plusieurs schémas complémentaires, figurent en annexe A.

Axe 1 – Revitaliser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire

Replacer le centre ancien au cœur de l'agglomération agathoise

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

Le projet urbain vise un nouvel équilibre, en plaçant la vieille ville au centre et en renforçant son attractivité. La gare SNCF réaménagée en pôle multimodal, le nouveau centre économique de la Méditerranéenne, le port fluvial, doivent y concourir en exerçant une nouvelle attractivité au Nord en lien avec le centre ancien et en générant de nouveaux flux qui doivent bénéficier directement à son animation et son attractivité résidentielle.

Ces trois projets sont inscrits dans le programme « Action cœur de ville » :

- **Le pôle d'échange multimodal de la gare d'Agde** et les parkings associés, entre autres objectifs, facilitera l'accès des modes alternatifs, favorisera l'intermodalité et reliera les polarités urbaines situées à proximité : port fluvial, Méditerranéenne, château Laurens et centre ancien.
- **La reconversion de la friche urbaine de la Méditerranéenne** (pôle de formation, pôle archéologique, pôle touristique, pôle administratif, pôle patrimoine, habitat innovant…), complétera l'armature urbaine en opérant un rééquilibrage de la ville vers le Nord, plaçant le centre ancien dans une situation moins excentrée.
- **Le port fluvial Hérault Méditerranée** requalifiera le canal du midi et son offre touristique, contribuera au projet de valorisation de la rive droite de l'Hérault, à sa synergie culturelle et touristique et au rééquilibrage de la ville.

Dans la perspective de ce projet urbain d'ensemble à l'échelle de la ville, la question de la mobilité et de l'accessibilité au centre ancien devient essentielle.

Faciliter la mobilité et l'accessibilité du centre-ville

En matière d'accessibilité, le cœur de ville n'est 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. Son accès par le Nord est aisé.

Cependant, d'importantes évolutions doivent être mises en œuvre afin que le centre ancien **tire parti de son futur positionnement spatial** et qu'il **participe aux évolutions sociétales** vers un apaisement des déplacements motorisés et un essor des modes de déplacement alternatifs.

> ***Connecter le centre-ville avec son territoire pour à la fois renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité de ses habitants.***

Aujourd'hui, le centre ancien d'Agde est contourné plus qu'il n'est traversé. L'objectif, suivi par l'étude de mobilité réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration, est de capter les flux extérieurs et de créer une plus grande perméabilité entre les voies pénétrantes et le centre lui-même.
En termes de stationnement, cela implique de hiérarchiser l'accueil des véhicules en fonction des usages sur les équipements existants et à venir :

- Capter les flux visiteurs « touristes » en amont du centre-ville.
- Accueillir les visiteurs « locaux » sur les parkings les plus attractifs en termes de localisation.
- Réserver une offre attractive pour les résidents et la clientèle des commerces.

Une adaptation de la réglementation et un nouveau plan de jalonnement des parkings viendront concrétiser ces orientations.
Le plan de circulation subira également plusieurs modifications pour répondre aux enjeux exposés précédemment. Il intégrera dans tous les cas les invariants suivants relevés par l'étude de mobilité :

- ✓ une inversion de sens des rues Bages, Muratet et Jean Roger avec un aménagement en zone de rencontre (20 km/h) permettant un meilleur partage modal,
- ✓ un sens unique sur le bas de la rue Jean-Jacques Rousseau pour offrir un parvis au futur centre commercial Brescou et assurer la continuité de l'aménagement avec la Promenade.

En outre, des propositions ont été faites pour le réaménagement du carrefour du pont rive droite, la reprise et le décalage du rond-point de la Belle Agathoise (en lien avec l'aménagement projeté de la Promenade) et plusieurs axes à traiter en zone 30 pour faciliter la cohabitation avec les vélos et la continuité du réseau cyclable.

Ces actions, en matière de réinvestissement urbain, visent à structurer et valoriser le centre-ville d'Agde par une mise en valeur de son patrimoine et le réinvestissement de ses commerces, ses services et ses équipements. Un de leurs objectifs est de participer à l'activité économique en captant un flux de clients potentiels, de promeneurs et de touristes. La mobilité s'entend aussi 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.

Redynamiser l'appareil commercial et générer de nouveaux flux

Le commerce du centre ancien est en difficultés : une dévitalisation des activités traditionnelles, une vacance très importante, et des cellules commerciales peu adaptées aux nouveaux besoins des activités.
La stratégie urbaine en la matière repose sur une spécialisation des sous-polarités dans le centre-ville. Schématiquement :

- Un pôle à vocation tourisme et culture sur les berges de l'Hérault et les rues voisines, dont la rue de l'Amour.
- Un pôle à vocation de desserte de proximité, commerces, services et santé sur la partie Est, entre la promenade et l'avenue du Général de Gaulle. Le projet de l'îlot Brescou est au cœur de cette intention.
- Un pôle à vocation de loisirs autour du cinéma.
- Un pôle à vocation d'innovation, d'économie sociale et solidaire sur le cœur du centre ancien où le commerce traditionnel est en déprise.

Parmi les actions proposées, le projet urbain prévoit :

- Le resserrement du périmètre marchand selon ces pôles spécialisés.
- La modernisation des commerces du centre ancien (offre atypique, différenciation) à travers notamment le recyclage de 50 rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux.
- La redynamisation de la rue de l'Amour à travers l'installation permanente d'œuvres et d'activités artistiques.
- Le renforcement du marché de plein air en marquant son ancrage dans le paysage urbain, en développant un petit marché de producteurs dans les ruelles adjacentes, en lien avec la suppression des halles et le réaménagement de la place Gambetta.
- La création du centre commercial Brescou, en interface entre le centre ancien, le faubourg des vignerons et les quartiers récents, ouvert sur la promenade réaménagée.

Axe 2 – Mettre en valeur le patrimoine et le paysage urbain

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 sur le Canal du midi pour renforcer son identité et son attractivité particulières. Cette stratégie urbaine placera le centre ancien dans une position plus centrale, plus accessible et finalement plus attractive.

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 et ruelles du centre ancien, et par une mise en cohérence des interventions, des mobiliers, des matériaux.

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'usager avec le quartier ; il apparaît donc primordial, dans une démarche de requalification globale, que leur aménagement fasse l'objet d'un soin particulier.
Au Nord, la place Jean Jaurès, dans le prolongement du pont des Maréchaux, 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 enserre la vielle ville.
À l'Ouest, la place Gambetta est un autre accès au centre ancien doté d'un patrimoine majeur, et l'épicentre du marché de plein air de la ville.

L'aménagement de l'entrée de ville (Jean Jaurès – Louis Bages) en espace partagé.

À partir du pont des Maréchaux, l'aménagement de l'entrée de ville d'Agde en espace partagé est inscrit au programme Action cœur de ville, depuis la place Jean Jaurès jusqu'à la rue Louis Bages et la rue Hôtel du Cheval Blanc. L'objectif sera de requalifier un linéaire de 325 mètres permettant de maintenir des liaisons fluides et marquées vers le cœur de ville, de reconnecter la place Jean Jaurès au fleuve, de développer l'offre touristique et culturelle, d'animer cet espace public avec des matériaux qualitatifs et de créer une continuité visuelle pour renforcer la place du piéton en ville.

La requalification de la Promenade

La Promenade est un espace majeur du cœur de ville. Installée à l'emplacement des anciens remparts ; elle se situe entre le noyau antique et médiéval et les faubourgs qui se sont développés à l'Est du centre historique. Aujourd'hui, elle constitue une césure entre le centre-ancien et le reste de la ville. La Promenade fera l'objet d'un réaménagement complet afin de lui conférer le statut de place urbaine centrale de la ville reconfigurée.

La requalification de la Promenade, aura plusieurs objectifs :

- Dans sa partie haute (sud), par un réaménagement sur l'ensemble de son emprise, de donner au centre-ville la grande place publique qui lui manque, lieu de convivialité, de déambulation et d'animation. Le projet prévoit notamment la destruction du mur existant séparant le centre ancien du reste de la ville.
- De renforcer l'attractivité commerciale du lieu par l'aménagement des terrasses implantées sur le domaine public et par l'ouverture du centre commercial Brescou.
- De gérer les flux urbains en lien avec les infrastructures existantes et à venir sur le cœur de ville.
- De prolonger la promenade jusqu'au fleuve Hérault.

L'aménagement de la partie sud (séquence Jean-Jacques Rousseau) depuis le rond-point Capelier jusqu'à la Maison des Savoirs, fait partie du programme NPNRU.
L'aménagement de la partie nord de la promenade inscrit au programme Action cœur de Ville viendra en soutien du projet NPNRU.

L'aménagement de la place Gambetta et de la Prud'homie

La place Gambetta est un autre espace public majeur du centre ancien, qui ne demande qu'à être révélé.
En effet, elle est actuellement largement occupée par le stationnement, avec en son centre, des halles construites dans les années 1970 en lieu et place d'anciennes halles Baltard, qui « vivotent ».

Située dans un secteur calme un peu excentré, elle a néanmoins sur ses franges un monument remarquable, l'église Saint-André, et le musée Agathois Jules Baudou (qui actuellement lui tourne le dos).

La requalification de la place permettra notamment de mettre en valeur l'église Saint-André, joyau incontestable du centre historique et de créer une vraie place en centre-ville. L'espace sera libéré du stationnement automobile qui pourra trouver des réponses notamment dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'îlot Notre Dame.

L'aménagement de la place Gambetta s'inscrit dans un projet d'aménagement plus large incluant le réaménagement de l'ancienne école Notre-Dame et du parking public qui la jouxte et de l'extension possible du musée Agathois Jules Baudou.

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

Opération ville en soutien du projet NPNRU, il s'agira d'une part d'aménager les quais d'Hérault pour leur rendre leur valeur patrimoniale et d'attractivité en les transformant partiellement en espace piétonnier et en créant une zone 30, d'autre part de créer quatre appontements sur le fleuve dans le cadre du développement d'une offre de transports par coches d'eau (« vaporetto agathois »). Le flux touristique et les chalands seront aiguillés 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 par le retraitement des rues et ruelles du centre ancien et par la mise en cohérence des interventions, des mobiliers, des matériaux

L'enjeu global sera de qualifier l'espace public en veillant à maintenir une unité d'ensemble qui mette en valeur l'architecture et le paysage urbain : gabarit, matériaux, mobilier urbain…

Malgré la qualité de certains aménagements du quartier de la Glacière, les rues et ruelles du centre ancien présentent en effet une multitude de revêtements de sol, de mobilier, de gestion de l'eau pluviale.

Le réaménagement cohérent de ces rues et espaces publics ne pourra s'effectuer que progressivement ; ce travail pourra infuser petit à petit dans tout le centre.

Dans un premier temps, les axes structurants faisant l'objet d'une requalification d'ensemble seront privilégiés, notamment la Promenade, les quais, l'axe d'entrée de ville place Jean Jaurès – rue Bages, la place Gambetta.

Seront également traitées en priorité les rues adjacentes aux îlots bâtis à requalifier – rue de l'Amour, rue Saint-Vénuste et rue Terrisse – qui seront mises en relation par un maillage avec les espaces publics réaménagés (rue Jean Roger, Ouest de la rue Terrisse) ou à réaménager (place Gambetta, Promenade).

Les campagnes de ravalement des façades et l'action sur les commerces seront étroitement articulées avec cette requalification des rues.

Restaurer le patrimoine architectural

Un patrimoine de grande qualité, insuffisamment mis en valeur

Le centre ancien d'Agde présente un patrimoine riche et diversifié, protégé dans le cadre d'un SPR. De nombreux monuments et bâtiments classés ponctuent le centre tels des points de repère : la cathédrale et les églises, les remparts, la Maison consulaire, le Moulin des Évêques, l'ancien hôpital Lachaud. De plus, une zone de présomption et de protection archéologique a été mise en place par l'État dans le centre-ville d'Agde impliquant l'avis du Service régional de l'archéologie pour la réalisation des projets et la prescription possible de fouille.

Le basalte est très présent dans la ville et marque le paysage urbain par sa couleur sombre et singulière. La cathédrale est un des éléments les plus démonstratifs de l'utilisation de cette pierre volcanique dans le centre ancien. La topographie marquée induit un vocabulaire marquant de pentes et d'escalier qui qualifient le territoire.
Les différents quartiers (cité antique, bourg médiéval, quais de l'Hérault, faubourg des vignerons, faubourg de la gare) ont, selon leur époque de création, leur propre composition qui génère des ambiances singulières.

Outre les bâtiments classés ou inscrits, le centre-ville regorge d'un patrimoine de grande qualité composé d'hôtels particuliers, de dispositifs architecturaux remarquables (portes d'entrée, encadrement de fenêtres, porches), d'éléments composant l'espace public (sols, fontaines, emmarchements) et d'un patrimoine végétal (berges, parc, promenade…) insuffisamment mis en valeur et souvent cachés sous une accumulation de mobilier et de signalétique.
L'ambition du projet urbain dans lequel s'inscrit le NPNRU, est de valoriser globalement ce patrimoine, qui sera l'une des clés de l'attractivité du centre ancien.

La mise en valeur des monuments et des édifices remarquables

D'une façon globale, il s'agira de valoriser les éléments remarquables (monuments, édifices, détails), en rendant identifiable les parcours pour y accéder, en respectant une signalétique définie et en requalifiant l'espace public qui les accompagne (parvis, place, perspective).

Le réaménagement de la place Gambetta avec suppression du bâtiment contemporain des halles fournira un écrin à l'église Saint-André, la plus ancienne d'Agde classée monument historique. La partie occidentale des remparts de la ville sera mise en valeur à la faveur de la réhabilitation de l'ancienne école Notre Dame. Le réaménagement du musée, son ouverture sur la place, contribuera à la requalification de l'espace.

Plus au Nord, l'aménagement de l'entrée de ville en espace partagé entre la place Jean Jaurès et la rue Bages, associé au développement de l'offre artistique et culturelle offrira un parcours revalorisé vers les monuments majeurs de la ville, la cathédrale et la maison consulaire.

La requalification exemplaire des îlots Terrisse et rue de l'Amour

Au cœur du centre ancien, ces deux îlots identifiés par le SPR comme nécessitant une requalification d'ensemble, seront traités à la faveur du NPNRU.
Outre les enjeux qu'ils représentent en matière de politique de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne, ils seront aussi, grâce aux financements exceptionnels du NPNRU, les vecteurs d'une restauration de grande qualité, exemplaire, et d'une recomposition qualifiante d'un tissu urbain déstructuré au fil des ans. La localisation de ces deux îlots, qui portent chacun sur une quinzaine d'immeubles, contribuera à cette requalification :

- L'îlot Terrisse, au cœur de la ville antique, avec comme enjeu la recomposition du front dégradé de la rue Saint-Vénuste et la révélation du riche patrimoine de l'immeuble 14, rue Terrisse (escalier monumental).

- L'îlot de la rue de l'Amour, dans le bourg médiéval, permettant de recomposer l'espace effondré sur la rue de l'Amour, axe commerçant et touristique majeur, et de redonner son lustre à l'hôtel particulier 3-5, rue de la Châtre, propriété de la ville.

La réhabilitation de l'ensemble du patrimoine ordinaire

Au-delà de ces deux îlots emblématiques, c'est la mise en valeur globale du patrimoine civil ordinaire qui sera mise en œuvre à travers une OPAH-RU ambitieuse, bénéficiant de moyens accrus : loi Malraux, intervention d'Action logement dans le cadre du programme Action cœur de ville (qui intègre, en complément des deux îlots NPNRU, la restructuration de l'îlot Mirabeau et la restauration de deux immeubles 47, rue Jean Roger et 3, impasse de la Poissonnerie).

Dans ce cadre, la mise en valeur du paysage urbain et le retraitement des façades sur les axes et lieux structurants du quartier historique constitueront une action clé du projet de requalification urbaine.
Une campagne obligatoire de ravalement de façades complétée par un dispositif incitatif ambitieux permettra d'accompagner les aménagements urbains, notamment celui de la « Promenade ».

Cette action sera complétée par une requalification des rez-de-chaussée commerciaux. Le programme Action cœur de ville prévoit ainsi le recyclage de 50 rez-de-chaussée commerciaux afin de restaurer les axes structurants du cœur de ville, notamment redynamiser la façade commerciale de la promenade. Afin de favoriser la lisibilité et l'attractivité des commerces, d'harmoniser et de mettre en valeur les linéaires marchands, une charte des devantures et des enseignes sera mise en œuvre, en priorité sur le centre ancien.

Article 4.3. La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Le projet ne prévoit pas de démolition de logements locatifs sociaux publics. Le périmètre, au demeurant, n'en compte que 90 appartenant à Hérault logement et FDI habitat.

Néanmoins, le centre ancien comporte un important parc locatif social « de fait ». Plusieurs de ces logements seront démolis ou restructurés dans le cadre des interventions sur les îlots Terrisse et rue de l'Amour. Le projet prévoit l'intervention sur 20 logements sociaux de fait occupés dégradés avec le relogement des ménages et feront l'objet d'une reconstitution par des bailleurs sociaux en QPV à hauteur de 20 LLS (12 PLAI et 8 PLUS).

D'autres logements, impropres à l'habitation (rez-de-chaussée par exemple), disparaîtront également dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'enjeu du projet est de produire des logements locatifs sociaux de qualité produits pour participer à la transformation d'un parc social « de fait » dégradé en parc social de droit.

Ces logements seront produits :

- En réhabilitation lourde essentiellement dans les îlots Terrisse et rue de l'Amour.
- Dans le cadre de l'opération de requalification de l'îlot Notre-Dame (programme immobilier neuf et réhabilitation de l'ancienne école).
- En neuf, dans le cadre du programme immobilier de l'îlot Brescou.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action logement en faveur de la mixité

Article 5.1. La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

La stratégie de diversification résidentielle répondra aux objectifs définis dans le PLH en termes de :

- besoins en logements au regard de la croissance démographique de l'agglomération,
- production d'une offre de logements adaptés,
- gestion de la ressource foncière du territoire.

L'objectif de la CAHM et de la ville d'Agde est de renforcer l'attractivité du centre-ville d'Agde et du territoire de l'agglomération. Le projet de renouvellement urbain qu'elles portent, concourt à un rééquilibrage de l'offre de logements par une offre résidentielle la mieux adaptée à la demande et aux besoins des ménages.

L'un des enjeux majeurs de l'intervention sur le périmètre prioritaire dans les 10 ans à venir est de promouvoir un meilleur équilibre de peuplement. 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 projet porté par la ville et son agglomération, qu'il s'agisse de valorisation du patrimoine et de l'espace public, d'amélioration de la tranquillité et la qualité de vie, de production de logements de qualité, ou encore de l'implantation d'équipements et de services, vise pleinement le retour d'une partie de ces populations et l'arrivée de nouveaux habitants.

L'étude de marché conduite dans le cadre du protocole de préfiguration a souligné ainsi la pertinence de produire une offre de logements adaptés aux étudiants, jeunes ménages, personnes âgées et aux familles nombreuses, condition nécessaire à la mixité sociale.

La restructuration des îlots dégradés à vocation résidentielle (locatif social et/ou privé et accession à la propriété) ainsi que les réhabilitations locatives privées subventionnées par l'ANAH ou en Malraux concourront à cet objectif.

L'équilibre du peuplement tient également à l'amélioration des conditions d'habitat des populations résidentes du centre ancien. Au fil des ans, la dévalorisation du foncier du cœur de ville d'Agde, dû à l'état extrême de dégradation d'une grande partie des immeubles, a provoqué un délaissement du bâti et par voie de conséquence, une augmentation importante d'un parc social de fait.

Aujourd'hui l'objectif de la CAHM est d'engager la mutation de ce parc social de fait en parc social public qualitatif. La mutation est soutenue dès 2019 par l'OPAH-RU d'Agde et la mise en œuvre du permis de louer. L'OPAH-RU encourage ainsi la prise en compte du vieillissement, à travers l'adaptation des logements, ainsi que la lutte contre la précarité énergétique et les logements insalubres, afin de permettre le maintien des populations en place.

Pour capter de nouveaux résidents, la CAHM a inscrit à son budget une prime à l'accession à la propriété, cofinancée par la commune, qui sera délivrée dans la prochaine OPAH-RU du centre-ville d'Agde. Les différents outils liés à la fiscalité seront également mobilisés à cet effet (réductions d'impôt, loi Denormandie ou loi Malraux fixée à 30 % pour les quartiers anciens dégradés ; défiscalisation consécutive au conventionnement privé ANAH, taux de TVA réduit pour les opérations d'accession à la propriété).

D'autre part, les restructurations des îlots dégradés, l'action de l'OPAH-RU et du permis de louer doivent réduire le nombre de logements sociaux de fait dans le centre-ville. En compensation et face à la faiblesse de l'offre actuelle, la CAHM prévoit la production de logements locatifs sociaux et d'accession abordable à la propriété pour assurer le maintien des populations qui souhaitent rester dans leur quartier, mais aussi pour générer une nouvelle offre attractive pour les classes moyennes, les jeunes actifs et les seniors, aujourd'hui absente du centre ancien.

Le bilan prévisionnel des LLS existants et projetés s'établit de la manière suivante :

Logements locatifs sociaux publics existants en QPV

Seuls 90 logements locatifs sociaux publics sont recensés sur le périmètre :

Hérault logement

- Résidence Chassefières : 3 logements locatifs.
- Rue Balthazar Jordan : 3 logements locatifs.
- Résidence Bages : 3 logements locatifs.
- Immeuble Jean Bedos : 15 logements locatifs.
- Résidence du jardin : 23 logements locatifs.
- Rue du Concile : 3 logements locatifs.

FDI habitat

- Résidence Cupidon : 6 logements locatifs.
- Immeuble rue Châteaudun : 34 logements locatifs.

Logements locatifs et accession à prix maîtrisé programmés dans les opérations à venir :

Opération	Cadre	Nombre total de logements	Dont LLS	*Dont PLAI*	*Dont PLUS*	*Dont PLS*	Dont Accession à	Dont libre	Opérateur pressentis
Mirabeau (ACV)	ACV	26	26	*8*	*18*				SFHE Arcade
Ilot Brescou	NPNRU	105	80	*21*	*43*	*16*	25		Bailleur social à désigner
Ilot rue de l'Amour	NPNRU	26	14	*4*	*10*		12		Bailleur social à désigner
Ilot Terrisse	NPNRU	29	15	*5*	*10*		14		Bailleur social à désigner
Ilot Notre Dame	NPNRU	72	26	*8*	*18*			46	Bailleur social à désigner
Immeubles isolés (Viaterra / ACV)	ACV	6	6	*2*	*4*				Promologis
Autres opérations en centre-ville		15	15	*5*	*10*				Bailleur social à désigner
TOTAL		**279**	**182**	*53*	*113*	*16*	**51**	**46**	

En synthèse, quatre opérations, situées dans le périmètre du NPNRU d'Agde, vont permettre de produire 232 logements dont 135 logements locatifs (38 PLAI, 81 PLUS et 16 PLS), destinés aux populations en place et aux nouveaux arrivants. Ils viendront se substituer aux logements locatifs sociaux de fait démolis ou transformés dans le cadre des opérations de recyclage d'îlots d'habitat dégradé, d'aménagements d'îlots dégradés et, le cas échéant, de changement de destination des immeubles.
Les autres logements produits se trouvent dans le périmètre ACV lui-même inscrit dans le périmètre OPAH-RU.

Article 5.2. La mobilisation des contreparties pour le groupe Action logement en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 2 742 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) du groupe Action logement auxquels Foncière logement pourra transférer ses droits.
- et à 3 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.
Compte tenu des impératifs opérationnels (îlot Notre Dame-République confié intégralement à un opérateur immobilier, temporalité des interventions de l'îlot Brescou ne libérant du foncier qu'en fin de programme), la contrepartie cédée prend la forme d'un terrain localisé 40, rue de l'Égalité, dans le périmètre des 300 m du QPV, consécutivement à l'avis favorable du CE mandat du 2 juillet 2020.
Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action logement – ANRU.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- en matière de relogement :
  - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain ;
  - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge ;
  - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

- en matière d'attributions :
  - prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle intègre les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. La Convention intercommunale d'attribution (CIA) de la CAHM a été adoptée en conseil communautaire le 24 septembre 2018.

Les objectifs inscrits dans le document cadre adopté par la Conférence intercommunale du logement sont les suivants :

En ce qui concerne la stratégie de relogement

Le document cadre précise que les dossiers de ménages à reloger font l'objet d'une préoccupation spécifique visant à mieux prendre en compte l'expression des besoins résidentiels de ces ménages et identifier d'éventuelles aspirations à un relogement hors quartier fragile.
Les objectifs locaux de relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en QPV sont de :

- s'assurer qu'au moins 25 % des attributions s'effectuent hors quartiers fragiles,
- renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles.

La mise en œuvre des relogements s'effectuera à travers une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique (MOUS relogement) dont les propositions de relogements se conformeront aux objectifs précités.

L'étude de faisabilité des îlots dégradés a identifié 20 ménages à reloger qui concerne le présent programme de renouvellement urbain. La MOUS proposera un diagnostic et un accompagnement social spécifique pour :

- identifier les besoins et souhaits des ménages en matière de logement et de localisation pour proposer un parcours résidentiel positif,
- repérer les problématiques spécifiques des ménages à prendre en charge en particulier des situations sociales lourdes et complexes,
- préparer et accompagner les ménages dans les différentes démarches à mener en vue de ce relogement,
- assurer un accompagnement social lorsqu'il est nécessaire au travers d'un partenariat avec les services sociaux spécialisés dans l'insertion des personnes en difficulté.

Sans préjuger des velléités des ménages à reloger, environ un tiers (6 ménages) pourront être orientés dans le parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans afin d'offrir un parcours résidentiel positif hors QPV et de contribuer à davantage de mixité sociale, dans et hors quartier sensible (cet objectif est conforme et supérieur aux dispositions prévues dans le document cadre de la CIL).
La CAHM pilotera la mise en œuvre des relogements ; elle s'engage à favoriser la mobilisation des différents bailleurs et réservataires à l'échelle intercommunale notamment à travers sa commission relogement.

En ce qui concerne la stratégie d'attributions

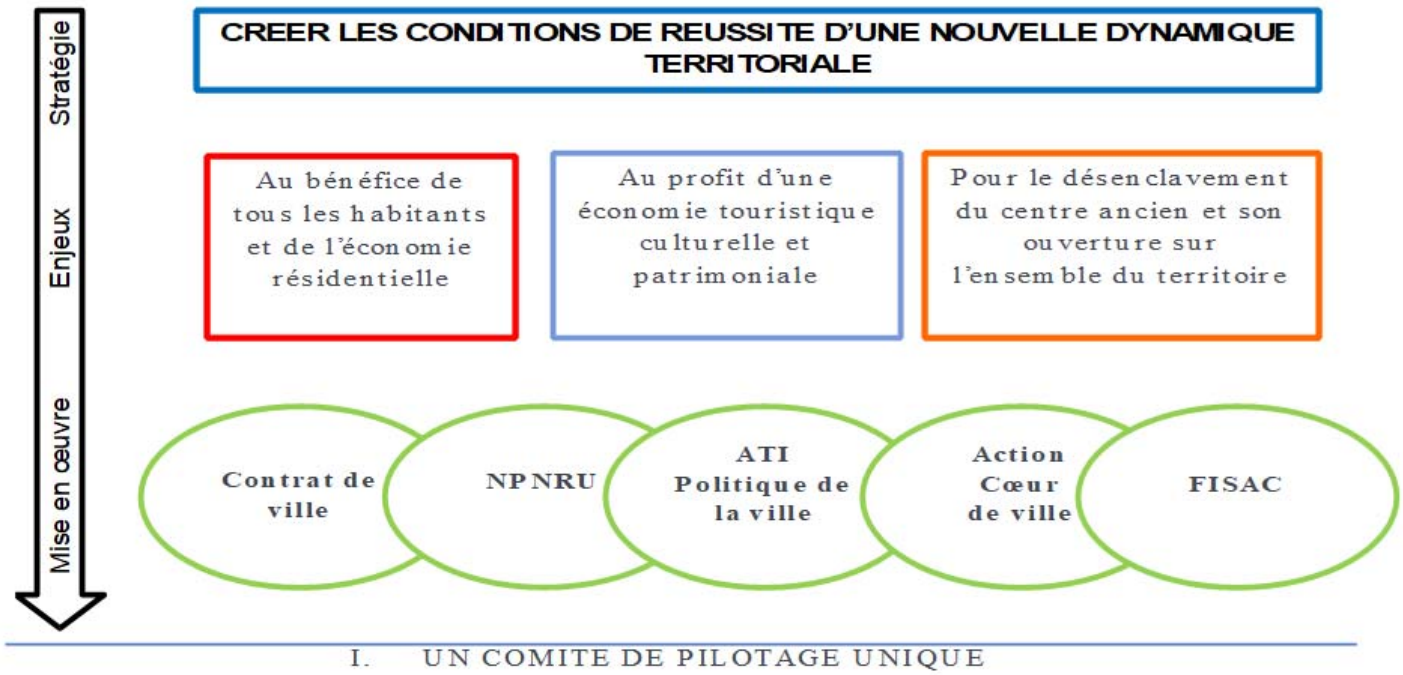
Les signataires du document cadre de la CIL se fixent un minimum de 50 % d'attributions aux ménages du 2e, 3e et 4e quartile dans le QPV d'Agde. Cependant, le faible nombre de logements sociaux publics sur le QPV ne permet pas d'avoir une marge de manœuvre suffisante pour initier un nouvel équilibre de peuplement significatif. Une approche plus qualitative sera donc nécessaire.
Les attributions de logements locatifs conventionnés privés produits par l'OPAH-RU pourront elles aussi concourir à davantage de mixité sociale. Une commission d'attribution des logements conventionnés privés, pilotée par le service Habitat, est depuis plusieurs années en ordre de marche sur la CAHM. Par extension, elle sera sensibilisée aux orientations prises par le territoire en matière d'équilibre de peuplement.
La CAHM pilotera et suivra ces objectifs.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

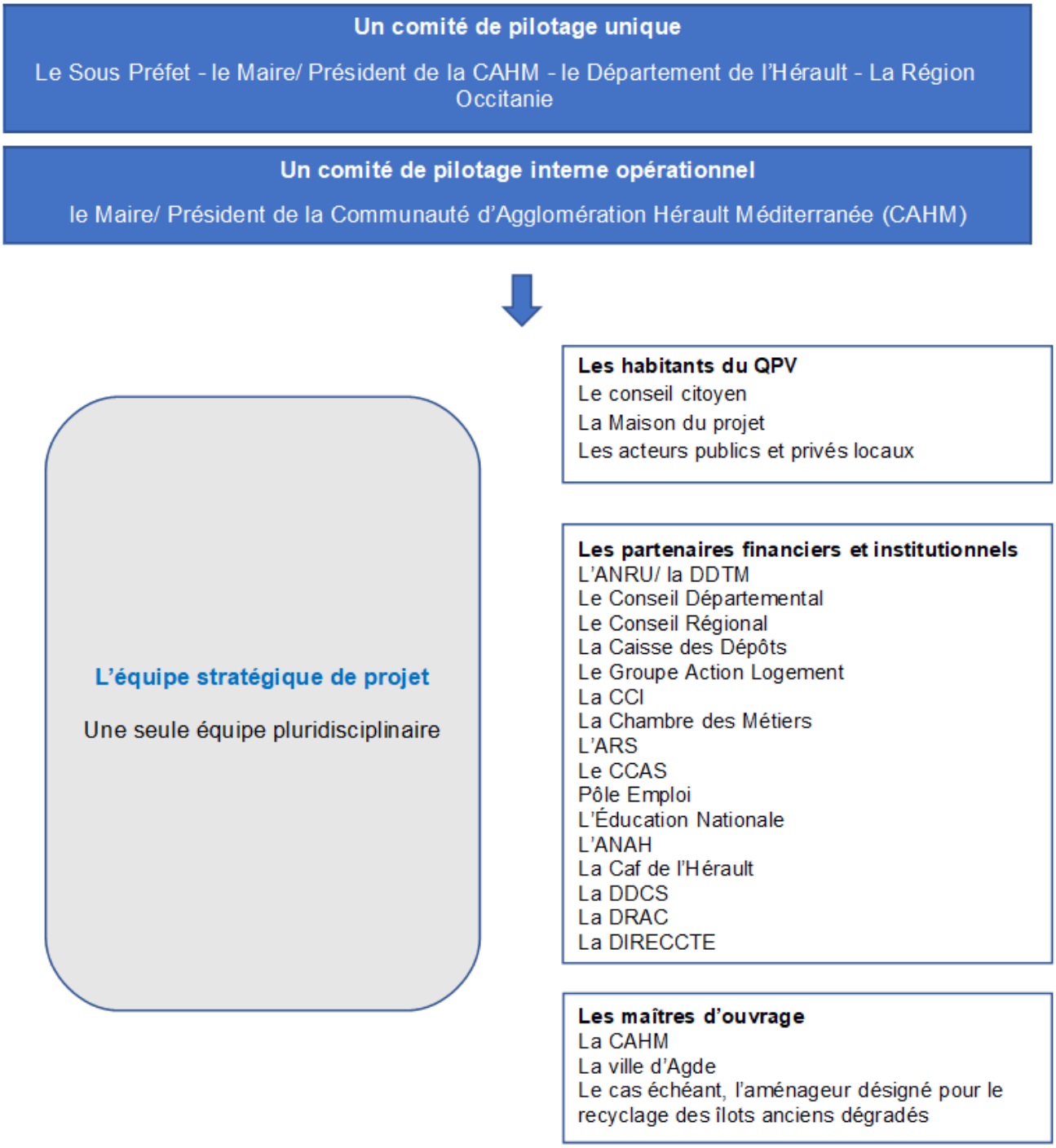
Article 7.1. La gouvernance

Les projets de renouvellement urbain d'Agde représentent la déclinaison urbaine de son Contrat de ville. Le choix d'un mode de gouvernance commun à ces instances s'inscrit dans une démarche permettant d'assurer l'articulation et la cohérence des projets. Cette gouvernance unique réunit le comité de pilotage du Contrat de ville, du projet de renouvellement urbain (NPNRU), de l'Approche territoriale intégré (ATI), Politique de la ville, du programme Action cœur de ville (ACV) et du comité pour le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC).

La gouvernance du projet est partenariale et s'organise comme suit :



Le Comité de pilotage unique est présidé par le Maire d'Agde, Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée. Il réunit les élus référents des collectivités de la Ville d'Agde, les représentants de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, du Département de l'Hérault, de la Région Occitanie, de la Caisse des dépôts et consignations, du Groupe Action Logement, des bailleurs sociaux, du conseil citoyen, des cadres et techniciens des services des collectivités, des services de l'État.

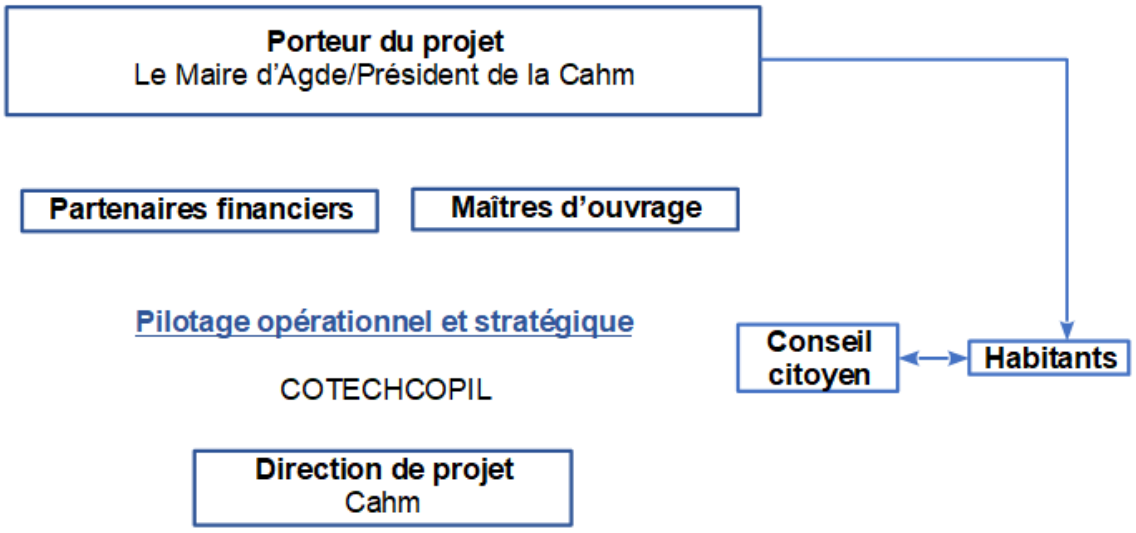


Article 7.2. La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations, ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la CAHM conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle pourra être accompagnée dans sa mission de pilotage et de coordination de projet par une OPCU.

La CAHM mobilise pour cela une équipe pluridisciplinaire, dédiée au projet de renouvellement urbain. Le pilotage, la responsabilité de l'élaboration et du suivi de l'organisation du projet sont confiés à la Direction générale des services et à la Direction de l'habitat et de la politique de la ville, au sein de laquelle une chef

de projet est dédiée au suivi de la mise en œuvre du programme de rénovation d'urbaine du quartier prioritaire d'Agde.
Pour assurer l'ordonnancement général du projet, l'équipe s'appuie sur les directions et services techniques de la ville d'Agde et de la CAHM.
Des réunions techniques de travail entre les différents services et directions au rythme d'une fois tous les 15 jours permettent une plus grande réactivité en adéquation avec les enjeux du projet.



- Le directeur général des services de la CAHM
- Le directeur général des services de la ville d'Agde
- La directrice de l'habitat et de la politique de la ville de la CAHM
- La chef de service de la politique de la ville de la CAHM
- La chef de service de la politique de l'habitat de la CAHM
- Le directeur du développement économique de la CAHM
- La directrice de l'emploi et de la formation de la CAHM

Des missions externalisées propres au pilotage du projet mises en œuvre

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au pilotage opérationnel

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la CAHM conduit le pilotage opérationnel du projet.

Une mission spécifique sous forme d'AMO sera engagée pour l'aménagement des îlots et le recyclage de l'habitat ancien dégradé.

Elle aura également pour mission de coordonner le relogement des 20 ménages concernés par les différentes opérations du projet.

Une mission d'accompagnement et de coordination des maîtres d'ouvrage public et privé du projet sous forme d'OPCU sera amenée à ajuster si besoin les modalités de mise en œuvre du projet dans le respect du calendrier et des exigences de la convention NPNRU du centre-ville d'Agde.

La mission d'accompagnement au relogement

Le relogement est un élément fondamental de la réussite du projet de renouvellement urbain d'Agde dont un des enjeux fondamentaux est d'améliorer les conditions de vie des habitants.
Pour répondre aux objectifs de mixité résidentielle et fonctionnelle souhaités par la CAHM en quartier prioritaire politique de la ville, l'offre sera adaptée aux besoins de relogement liés aux opérations de restructuration d'îlots dégradés et s'attachera à inscrire les ménages les plus en difficulté dans une dynamique d'insertion.
La stratégie générale du relogement adoptée sera en cohérence avec les orientations d'attributions de la Conférence intercommunale du logement (Cil), créée le 28 septembre 2015, au travers de la Convention intercommunale d'attributions (CIA), approuvée le 24 septembre 2018, par délibération de la CAHM.

La mission se déclinera sous la forme d'une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) externalisée qui sera confiée à un prestataire spécialisé dans l'accompagnement social.
Cette mission est transversale, les relogements concerneront l'ensemble des îlots prioritaires à l'exception des halles. Son coût est inscrit dans le volet « conduite du projet de renouvellement urbain » (non comptabilisé dans les bilans d'aménagement propres à chacun des îlots).

La mission d'Ordonnancement, de Pilotage et de Coordination Urbaine

Le rôle de l'OPC urbain sera d'apporter des réponses techniques et juridiques dans la gestion des projets et dans la prévention et l'analyse des risques. Elle visera à accompagner la CAHM dans sa mission de pilotage et de coordination et de la conduite de projet.

Cette mission concerne les domaines de :

- L'ordonnancement : déterminer l'enchaînement et la planification des opérations dans le respect du calendrier.
- Le pilotage : identifier les risques et les points de suivi particuliers, élaborer des documents de reporting, constituer un planning opérationnel.
- La coordination : à la charge de la CAHM ou pas cependant l'OPC devra apporter une expertise dans la conduite des marchés et aider à la mise en place d'outils d'information partagée (extranet de projets…) coordonner les différents intervenants des opérations, définir un processus de recueil et de relances des données, mettre en œuvre des revues de projets pendant la durée du projet, articuler la gestion financière du projet global.

La mission se déclinera sous la forme d'une AMO externalisée qui sera confiée à une équipe pluridisciplinaire spécialisée en ordonnancement, pilotage et coordination urbaine.

Article 7.3. La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet

La participation des habitants

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- poursuite de la démarche participative des habitants initiée dans le cadre du protocole de préfiguration en pérennisant leur action en phase opérationnelle du projet,
- développement de la participation active des habitants par des revues de projet initiées par la CAHM,

- édition d'un guide « l'agglo de projets » à l'attention des habitants de l'agglomération sur les actions à venir en cœur de ville dans le cadre du NPNRU mais aussi du programme Action cœur de ville.

Parallèlement à ces actions, le Conseil citoyen, les habitants, les usagers, les copropriétaires et les syndics sont associés tout au long du projet de renouvellement urbain via des réunions publiques de concertation dans la cadre d'une procédure collective comme préalable à toutes prises de décisions relatives aux opérations du projet de renouvellement urbain.

Une Maison du projet a été créée dès 2016 dans le quartier prioritaire de la Politique de la ville afin que le Conseil citoyen puisse y tenir ses séances de travail.

La vocation de la Maison du Projet

Accueil des séances de travail du Conseil citoyen

Le Conseil citoyen d'Agde a été instauré officiellement le 1er juin 2015 pour la durée du Contrat de ville, soit 5 années, par arrêté préfectoral. Il est composé de 42 membres issus de 3 collèges : 24 habitants, 10 représentants associatifs et 8 acteurs locaux. Mais en réalité, depuis sa mise en place, seule une quinzaine de membres sont mobilisés, représentant les trois collèges.

Le Conseil y tient des réunions de travail sur des sujets relevant du Contrat de ville (pilier cohésion sociale, renouvellement urbain, développement économique) du NPNRU ou de tout autre sujet d'intérêt public portant sur le quartier prioritaire. Le Conseil citoyen se réunit à la Maison du projet selon un planning préétabli validé au préalable par la CAHM à raison de une à deux fois par semaine.

Accueil de la Maison de l'Habitat

La CAHM a la compétence obligatoire de l'habitat social d'intérêt communautaire. Jusqu'à présent elle gérait une Maison de l'habitat 2, place Gambetta à Agde. Dorénavant, la Maison de l'habitat est implantée à la Maison du projet au 30/32, rue Jean Roger. Elle permet d'accueillir toute personne qui souhaite obtenir des informations en matière d'aides à l'habitat tant pour les propriétaires occupants ou bailleurs que pour les locataires.
S'y trouvent également les permanences des associations et institutions œuvrant pour l'Habitat et en convention avec la CAHM : le bureau d'études Urbanis, l'Association départementale d'information sur le logement, l'Association immobilière à vocation sociale, les Compagnons bâtisseurs…

Lieu stratégique des réunions de travail relevant du NPNRU et du programme ACV

Accueil des prestataires extérieurs et partenaires financiers du projet de renouvellement urbain

Pour formaliser le plan d'action à engager sur le projet de renouvellement urbain de la ville d'Agde, l'équipe projet de la CAHM a organisé au sein de la Maison du projet/Mission cœur de ville, les interfaces entre les différentes études du protocole de préfiguration.
Actuellement cette même équipe poursuit le pilotage du projet à mettre en œuvre au regard d'une organisation temporelle nécessitant de multiples réunions de travail, définies selon les besoins, avec les partenaires et prestataires extérieurs.

Accueil d'Espaces pour l'attractivité commerciale (dans le cadre notamment du programme « Action cœur de ville »)

Il s'agit de créer les bureaux du futur Manager commercial qui sera recruté prochainement, ainsi que les espaces d'accueil et salles de réunions, afin de recevoir les commerçants et les futurs investisseurs dans le domaine du commerce sur le centre ancien en priorité, mais aussi d'informer toutes personnes ayant des questions relatives à leurs activités commerciales.
Des rencontres et des réunions de travail y seront organisées par la CAHM, associant l'ensemble des acteurs économiques concernés. Des manifestations pourront aussi s'y dérouler.

Dans une perspective d'une revitalisation pérenne de ses commerces, la CAHM, en partenariat avec la ville d'Agde, les Chambres consulaires de l'Hérault, les signataires du Contrat de ville et les associations de commerçants du centre-ville d'Agde, a décidé de répondre à l'appel à projet FISAC édition 2018 afin d'obtenir des cofinancements pour :

- le recrutement d'un manager commercial,

- l'achat et le réaménagement de rez-de-chaussée commerciaux dans les principales rues commerçantes du centre ancien,
- le développement de l'usage des outils numériques par les commerçants et les artisans,
- la modernisation, la diversification, l'accessibilité ainsi que la sécurisation des entreprises de proximité existantes.

Accueil de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

Dans le cadre du Contrat de ville et du NPNRU, l'ANRU demande d'instaurer une démarche de GUSP associant le Conseil citoyen, ainsi que l'ensemble des acteurs institutionnels et privés œuvrant dans le cadre du NPNRU. Une convention de gestion urbaine de proximité GUSP va être établie.
La GUSP étant une stratégie de gestion coordonnée et partagée au service de l'attractivité du quartier et de l'amélioration du cadre de vie (propreté, incivilité…).

Création de deux à trois salles de formation

La création de salles de formation à destination prioritairement des publics issus du quartier politique de la ville, mais aussi de l'ensemble de la ville, de la CAHM et du bassin de vie est une priorité du nouveau Contrat de ville. C'est une volonté majeure de l'ensemble des signataires du contrat.
Ainsi, la Maison du projet pourra accueillir du lundi au vendredi une quarantaine de stagiaires sur des formations telles que : tourisme et œnotourisme, apprentissages des langues, métiers des services à la personne, recherche avec l'université Paul Valéry…
Ces formations seront délivrées par des organismes de formations agréés.

Article 7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

La CAHM pilote le projet de renouvellement urbain dans lequel s'inscrivent les actions.
Le DGS de la CAHM et de la ville d'Agde dirige le projet et par là même la répartition des maîtrises d'ouvrage selon les collectivités compétentes.

La Direction aménagement durable du territoire de la CAHM assure directement la conduite et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle d'ensemble du projet de renouvellement urbain d'Agde. Toutefois :

- L'aménagement des voiries et espaces publics, le pôle culturel, le déplacement du foyer d'urgence seront conduits sous maîtrise d'ouvrage de la commune d'Agde.
- Dans le cadre du recyclage des îlots ancien dégradés, la CAHM pourra déléguer sa maîtrise d'ouvrage à un aménageur public ou privé désigné par elle dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- Sur les îlots à requalifier, l'Établissement public foncier d'Occitanie interviendra en amont par le biais de conventions opérationnelles foncières, pour anticiper et accélérer la maîtrise des biens et des terrains nécessaires au projet de renouvellement urbain.

Pour la réalisation de l'opération OPAH-RU d'Agde, la CAHM délégataire de l'ANAH pour la gestion et l'attribution des aides à la rénovation de l'habitat privé, a mandaté une équipe opérationnelle.

Article 7.5. Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du Contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.
Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Une démarche régulière d'évaluation portera à la fois sur les indicateurs (annexe A6) et sur les résultats en lien étroit avec la démarche d'évaluation du Contrat de ville. Elle intégrera une participation du Conseil citoyen.

Une évaluation collaborative déjà identifiée avec les partenaires signataires, le conseil citoyen, les services techniques des collectivités et de leurs élus, permettra :

- à mi-parcours, de renforcer l'attractivité du QPV en répondant notamment à la diversité des parcours résidentiels et, plus largement, d'identifier les axes d'amélioration et d'adaptation à l'évolution du projet ;
- en fin de projet, l'effectivité des engagements par opérations et leurs efficiences seront appréciées au regard des enjeux de services, d'offre commerciale, d'équilibres sociaux, de lutte contre la précarité énergétique sur le quartier.

Au vu de ces principaux enjeux, l'élaboration du projet de renouvellement urbain d'Agde s'appuiera également :

- sur le suivi de la Convention intercommunale des attributions avec une approche globale à l'échelle du territoire de l'agglomération,
- sur le suivi de la mise en place du Permis de louer pour contrôler la qualité des logements mis en location sur la commune d'Agde,
- sur l'observation des petites copropriétés à l'échelle du quartier, issues des dispositifs Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) et Veille et observation des copropriétés (VOC) dont les données sociales, techniques, urbaines seront intégrées à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Agde et à son évaluation.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1. Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du Contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du quartier concerné. L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine de ce quartier par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Le projet de gestion urbaine de proximité figure dans le contrat de ville dans le pilier cadre de vie et renouvellement urbain, à l'axe 2 « Améliorer les conditions de vie des habitants ». Ce projet a pour objectif d'améliorer la qualité des équipements et des espaces publics.
Conformément au Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec ces orientations, les signataires s'engagent à redéfinir et mettre en œuvre un projet de gestion partenarial, co-construit avec les habitants et usagers concernés visant à améliorer la gestion urbaine du quartier à intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations et à anticiper et accompagner les impacts du projet de renouvellement urbain sur son fonctionnement.
Ce projet intégrera le dispositif de gestion urbaine de proximité existant assuré en continu par le service Politique de la ville de la CAHM.

Le projet :

- déterminera les modalités de gestion pour améliorer le quartier et permettre d'améliorer l'entretien du quartier en amont des opérations ;

- permettra de mettre en place une stratégie de gestion temporaire des sites tout au long de la transformation urbaine et de limiter les nuisances pendant les chantiers (circulations, sécurité des chantiers, utilisation des friches…) ;
- mettra en place un dispositif continu de sécurisation des chantiers afin d'éviter les nuisances, vols, dégradations et incivilités ;
- favorisera l'appropriation des réalisations ;
- améliorera l'entretien du quartier à l'issue de ces réalisations.

Une convention de gestion urbaine de proximité pourra être élaborée afin de définir collectivement les actions à conduire et de détailler les engagements des parties.
Cette convention fixera une programmation d'actions structurantes ponctuelles ou récurrentes et les modalités pour les concrétiser. Elle indiquera également la gouvernance à mettre en œuvre dans le cadre d'un partenariat associant les propriétaires des domanialités (bailleurs sociaux, État, ville d'Agde, CAHM…), les services publics compétents pour répondre et les représentants des habitants : Conseil citoyen, représentant des locataires… Ce dispositif sera animé par le service politique de la ville de la CAHM.

Article 8.2. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrages financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du Contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre figurent dans le tableau ci-dessous. Ils ont été estimés et déterminés avec l'appui du facilitateur clause sociale du PLIE et dans le respect des dispositions de la charte nationale d'insertion 2014-2024, qui précise que « les maîtres d'ouvrage bénéficiant de subventions de l'Agence, par le biais de conventions ANRU, s'engagent à réserver à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, éloignés de l'emploi, au moins 5 % des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'Agence ».
Ces objectifs seront précisés et ajustés en amont de chacune des opérations, pour tenir notamment compte des coûts horaires de main d'œuvre (indices BTP), de la technicité des opérations et de chacun des lots, de la définition précise et du coût réel des opérations…

À l'échelle du projet	Montant investissement (des travaux HT)	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
CAHM Réhabilitation Lachaud, Création et agrandissement de la maison des projets	1 300 000 €	5 %	1 083 heures
Ville d'Agde Aménagement de la Promenade, Aménagement des cheminements doux, Création du pôle culturel	9 479 501 €	5 %	7 896 heures
CAHM ou maîtrise d'ouvrage déléguée Restructuration de 4 îlots dont le recyclage d'immeubles	13 481 448 €	5 %	11 235 heures
	24 260 949 €	5,00 %	20 214 heures

Pour exemple, un marché de rénovation d'un bâtiment de 1 000 000 €, le taux moyen de main d'œuvre est estimé à 50 % du coût, soit 500 000 €. L'effort d'insertion est fixé par le maître d'ouvrage à 5 %, soit 25 000 €. Le coût moyen horaire salarial étant de 30 €/H dans le bâtiment : 25 000 €/30 = 833 heures.
Toutefois, au regard du nombre important d'heures d'insertion générées mis en perspective avec le nombre de demandeurs d'emploi (DE) potentiellement concernés sur le QPV (688 DE en QPV/Agde fin septembre et 8 % des DE ont un « souhait métier » dans les métiers bâtiment soit ± 55 DE), il est proposé que les heures d'insertion générées, soient, d'une part, mutualisées à l'échelle de l'agglomération et d'autre part, qu'elles concernent plus largement tout public cible de la clause sociale.

En l'absence de Maîtres d'ouvrage désignés pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux, les heures d'insertion correspondantes à cet investissement, n'ont pas été prises en compte dans l'élaboration de ce premier bilan. L'avenant qui désignera les bailleurs sociaux en charge de la reconstitution fera également état du complément en heures d'insertion à prendre en compte dans le cadre de ce projet.

Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité et modalités de mise en œuvre

La gestion urbaine de proximité reste à définir plus précisément et par voie de conséquence les modalités de mises en œuvre. Une AMO pourrait intervenir dans cette perspective afin de guider les maîtres d'ouvrage dans la déclinaison opérationnelle de l'objectif de 10 % des heures travaillées à des habitants des quartiers prioritaires (cf. charte nationale d'insertion) dans les marchés de gestion urbaine.

Néanmoins, la mise en œuvre de la GUSP s'appuiera :

- sur les initiatives menées sur le territoire, en particulier dans le cadre du contrat de ville, telles que les chantiers citoyens ou encore les chantiers d'insertion,
- sur des outils, méthodes et structures ayant fait leurs preuves sur d'autres territoires

Cela pourra se traduire :

- par confier des missions d'entretien des espaces publics, de maintenance du patrimoine, de prévention des dégradations, de sensibilisation, de médiation à des associations intermédiaires, entreprises d'insertion ou structures permettant d'associer collectivités locales, habitants, bailleurs sociaux, salariés de type « régies de quartier » ;
- par le recrutement d'adultes-relais et l'intervention de services civiques.

Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Cet objectif pourra notamment se traduire par la réalisation, en lien avec la valorisation de la mémoire du quartier (article 8.3), de photographies/films/reportages permettant de montrer l'évolution/transformation du quartier liée à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, par des jeunes domiciliés en QPV. Une mission d'animation et d'information sur les réseaux sociaux pourrait également être menée autour du projet et des travaux menés. Cela permettrait également de travailler sur l'inclusion numérique des publics cibles et leur orientation sur les métiers du numérique. La réalisation de supports de communication pourrait par ailleurs être confiée à un chantier d'insertion.
Des heures d'insertion seront comptabilisées pour les bailleurs amenés à recruter dans le QPV (travaux d'entretien, ménage…).

La commune d'Agde et la CAHM sont engagées dans une politique volontariste de l'emploi et de lutte contre l'exclusion.

En application des dispositions de l'article 38 de l'Ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, seront inclus dans les commandes publiques une clause d'insertion par l'activité économique.
Les publics concernés par cette action sont des personnes sans emploi, rencontrant des difficultés sociales ou / et professionnelles particulières. A titre d'exemples :

- les demandeurs d'emploi peu ou pas qualifiés, peu ou pas expérimentés (jeunes ou adultes)
- les demandeurs d'emploi de longue durée (minimum un an d'inscription)
- les demandeurs d'emploi reconnus travailleurs handicapés
- les demandeurs d'emploi âgés de plus de 50 ans
- toute personne exclue durablement du marché de l'emploi

Sont concernées en premier lieu les personnes relevant des quartiers prioritaires.

La mise en œuvre de la clause d'insertion consiste pour l'entreprise attributaire retenue à réserver une part du temps total de travail nécessaire à l'exécution de son marché, à une action d'insertion réalisée selon les modalités définies ci-dessous :

- 1re option : l'embauche directe par l'entreprise titulaire du marché (recrutement direct des demandeurs d'emploi ou dans le cadre de contrats en alternance)
- 2e option : la mise à disposition des salariés en relation avec un organisme extérieur
- 3e option : le recours à la sous-traitance avec une entreprise d'insertion

Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les orientations du pilier développement économique et emploi du Contrat de Ville seront prioritairement déclinées, soit par la mobilisation du droit commun et/ou son renfort à partir des besoins identifiés.
Dans l'objectif de créer un écosystème favorable au développement de l'activité économique du territoire et renforcer son attractivité au profit de l'emploi, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée propose, en sa qualité de porteur du projet de renouvellement urbain, de mobiliser les maîtres d'ouvrages et partenaires autour des objectifs suivants :

Objectif	Indicateur	Cible
Promouvoir et développer la clause d'insertion, en exploitant les différentes clauses sociales	- nb d'heures d'insertion générées - articles CMP utilisés	Tous publics éloignés de l'emploi, résidant prioritairement en QPV
Augmenter et diversifier l'offre IAE, en matière de filières, de supports et de modèles économiques	- élargissement de la clause d'insertion à des marchés autres que ceux de travaux - élargissement du type de SIAE sur le territoire (aujourd'hui uniquement ACI)	Tous publics éloignés de l'emploi, résidant prioritairement en QPV
Promouvoir et accompagner l'émergence et la mise en œuvre de projets relevant de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)	- création et/ou implantation de structures relevant de l'ESS sur le territoire - création d'un outil de type incubateur ESS	Tous publics éloignés de l'emploi, résidant prioritairement en QPV
Renforcer les actions permettant de lever les freins à l'insertion professionnelle (numérique, garde d'enfants, mobilité, savoirs de base, connaissance métiers, etc.)	- nb actions menées - nb habitants QPV concernés	Tous publics éloignés de l'emploi, résidant prioritairement en QPV
Faciliter l'accès aux dispositifs d'accompagnement individualisés et renforcés (MLI, PLIE, etc)	- nb jeunes suivis par la MLI - nb d'habitants QPV en parcours PLIE	Tous publics éloignés de l'emploi, résidant prioritairement en QPV
Faciliter l'accès à la formation et développer l'offre pour répondre aux besoins de qualification des publics cibles et des entreprises du territoire	- nb habitants QPV formés - mise à disposition de salles adaptées en centre-ville - création du campus de la Méditerranéenne	Tous publics éloignés de l'emploi, résidant prioritairement en QPV

Une attention particulière sera portée aux jeunes et femmes résidant en quartier prioritaire.

Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

Le comité de pilotage unique NPNRU/ACV/Contrat de ville assurera le pilotage global des démarches d'insertion menées ou à mener dans le projet de renouvellement.
Un comité technique sera chargé de la mise en œuvre et du suivi opérationnel de la démarche d'insertion. Il associera les acteurs impliqués dans l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires : maîtres d'ouvrage publics et privés, les partenaires du pilier développement économique et emploi (services déconcentrés de l'État, service public de l'emploi, chambres consulaires…), des entreprises, ou encore des représentants de structures d'insertion par l'activité économique ou d'associations de proximité.

La coordination de la démarche d'insertion mise en place est confiée aux deux facilitatrices de clause d'insertion du PLIE : une chargée de mission parcours et emploi au PLIE et une assistante administrative et de gestion au PLIE. Leur intervention cumulée représente 0,8 ETP de la CAHM dont les missions consistent à :

- Fournir l'assistance technique aux maîtres d'ouvrage pour inscrire la clause dans les marchés.
- Mettre en relation les différents acteurs concernés pour construire des parcours d'insertion dans la durée.
- Identifier et préparer les publics prioritaires (formations, accompagnement, chantiers d'insertion…).
- Appuyer et conseiller les SIAE en vue de développer des passerelles avec le secteur marchand.
- Appuyer et conseiller les entreprises titulaires dans l'application des clauses.
- Suivre les heures d'insertion des maîtres d'ouvrage et en rendre compte aux Comités techniques et de pilotage.

Le repérage des publics cibles, sa préparation et son accompagnement seront réalisés par les acteurs/partenaires du Contrat de Ville et en particulier Centre Social, Mission Locale, Pôle Emploi, PLIE, CCAS. Ils sont d'ores et déjà mobilisés et acteurs dans la mise en œuvre de la clause d'insertion et des actions du Contrat de Ville d'Agde. Ils ont une connaissance fine des publics cibles, des pratiques de travail en commun et sont en majorité situés dans le quartier prioritaire.

Article 8.3. La valorisation de la mémoire du quartier

Les parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés par le NPNRU. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives aux quartiers et à leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte-rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Pour consolider la mémoire du quartier ancien, des actions de valorisation, en cours de réflexion, pourront aboutir à :

- La mise en valeur du musée Agathois Jules Baudou : au cœur du centre historique, dans un hôtel Renaissance situé rue de la Fraternité, au sein duquel Monseigneur Fouquet avait installé au XVII^{e} siècle l'œuvre de la Charité, le musée Agathois Jules Baudou, fondé en 1935, présente les arts et traditions de la cité d'Agathé, fille de la Méditerranée. Ses collections s'articulent autour du folklore et de la vie quotidienne, de la mer et de la terre et du mobilier et des Arts (mobilier Art nouveau, provenant du château Laurens, arts d'Extrême Orient, tableaux…). Aujourd'hui peu visible et accessible, le musée pourra ultérieurement être ouvert sur la future place Gambetta.

- « Le rêve de Paul Riquet », un atelier en centre-ville pourrait être mis en place en lien avec le programme Action cœur de ville pour porter l'ambition de la Ville d'Agde de créer son port fluvial et de vulgariser son fort attachement au fleuve Hérault.

- Regards croisés sur le centre-ville d'hier et d'aujourd'hui : Vulgarisation des projets de renouvellement urbain et histoire des lieux. Ce projet mémoriel à l'échelle du quartier sera présenté dans des objectifs touristiques, culturels et de conservation du patrimoine, sous différents supports de communication tels que des panneaux explicatifs, des plaquettes d'informations.

TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle détaille l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages.
Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Les opérations qui composent le programme physique, notamment celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le maître d'ouvrage, le coût prévisionnel et le taux contractuel de financement, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.

Article 9.1. Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.
Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
prestations externes							
Participation, co-construction, histoire et mémoire du quartier	964-6034019-14-0001-002	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	30 000,00 €	50,00 %	15 000,00 €	16/05/2018

- **L'accompagnement des ménages**
  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet.

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet.

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**
  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Conduite de projet	964-6034019-14-0001-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	862 500,00 €	50,00 %	431 250,00 €	16/05/2018

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Sans objet.

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet.

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Recyclage des îlots anciens dégradés du cœur de ville : rue de l'Amour, Terrisse	964-6034019-23-0001-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	4 191 400,00 €	50,00 %	2 095 700,00 €	16/05/2018

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement de l'îlot Brescou	964-6034019-24-0001-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	4 198 714,00 €	50,00 %	2 099 357,00 €	16/05/2018
Aménagement de l'îlot Notre Dame - République	964-6034019-24-0001-002	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	1 582 784,00 €	50,00 %	791 392,00 €	16/05/2018

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement des rues adjacentes aux îlots rue de l'Amour et Terrisse	964-6034019-24-0002-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNE D'AGDE	1 147 624,00 €	25,00 %	286 906,00 €	16/05/2018
Aménagement des places Gambetta et de la Prud'homie	964-6034019-24-0002-002	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNE D'AGDE	2 286 080,00 €	25,00 %	571 520,00 €	16/05/2018
Aménagement de la Promenade : jonction Brescou et Cœur de ville	964-6034019-24-0002-003	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNE D'AGDE	4 500 000,00 €	25,00 %	1 125 000,00 €	16/05/2018
Aménagement cheminements doux accès Cœur de ville	964-6034019-24-0002-004	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNE D'AGDE	1 479 500,00 €	25,00 %	369 875,00 €	16/05/2018

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	**Dont hors QPV et dans la commune**	**Dont hors QPV et hors commune**	**Cas dérogatoire**	**Zone géographique de reconstitution (de 1à 5)**
PLUS neuf					
PLUS AA	8			8	5
Total PLUS	8				
% PLUS sur le total de la programmation	40 %				
PLAI neuf					
PLAI AA	12			12	5
Total PLAI	12				
% PLUS sur le total de la programmation	60 %				
Total	20			20	

Libellé précis (adresse...)	**IDTOP**	**Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)**	**Maître d'ouvrage (intitulé exact)**	**Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)**		**Montant prévisionnel du concours financier**			**Date de prise en compte des dépenses**
						volume de prêt bonifié	**subvention**	**Total concours financier**	
Reconstitution 20 LLS en coeur de ville (12 PLAI – 8 PLUS)	964-6034019-31-0001-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	PLUS	8	53 600,00 €		53 600,00 €	16/05/2018
				PLAI	12	94 800,00 €	75 600,00 €	170 400,00 €	
				total	20	148 400,00 €	75 600,00 €	224 000,00 €	

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet.

- **La résidentialisation de logements**
    - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Sans objet.

    - La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet.

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet.

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Soutien à l'accession à la propriété dans les îlots anciens requalifiés	964-6034019-36-0001-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	---	---	390 000,00 €	

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Création de la Maison du projet : la Mission Cœur de ville	964-6034019-37-0001-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	650 000,00 €	50,00 %	325 000,00 €	01/12/2016
Création de la salle pluri-activités Chassefières	964-6034019-37-0001-002	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	250 000,00 €	50,00 %	125 000,00 €	16/05/2018
Création du centre social Lachaud	964-6034019-37-0002-001	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNE D'AGDE	650 000,00 €	25,00 %	162 500,00 €	01/12/2016
Création du pôle culturel du cœur de ville	964-6034019-37-0002-002	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNE D'AGDE	3 500 000,00 €	25,00 %	875 000,00 €	01/12/2016
Relocalisation du foyer d'urgence	964-6034019-37-0002-003	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNE D'AGDE	450 000,00 €	25,00 %	112 500,00 €	16/05/2018

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Sans objet.

Article 9.2. Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Sans objet.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant de financement de l'ANAH

Le programme OPAH-RU et POPAC (annexe C5) financés à hauteur de 3 642 295 €.

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financé par la Caisse des dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel du concours financier
AMO soutien au pilotage opérationnel	964-6034019-14-0001-003	34003 Agde 6034019 Centre Ville	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	252 500 €	50 %	126 250 €

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires associés

Sans objet.

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts, Europe…

  Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 10 000 000 € comprenant 9 851 600 € de subventions et 148 400 € de volume de prêts distribués par Action logement services.

- La participation financière de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 3 533 165 € pour la première OPAH-RU de 5 ans.

- La participation financière de la Caisse des dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 126 250 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 2 412 000 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- La participation financière de la région Occitanie s'entend pour un montant indicatif prévisionnel maximal de 2 454 508,47 € pour des opérations sélectionnées parmi celles décrites aux articles 9.1.1.2 et 9.1.1.3, et dont la ventilation est donnée dans le tableau financier de la convention (annexe C4).

Pour rappel :
Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Agde 6034019 centre-ville (protocole de préfiguration)	153 500 €	0 €	153 500 €
Agde 6034019 centre-ville (convention)	9 851 600 €	148 400 €	10 000 000 €
Total	**10 005 100 €**	**148 400 €**	**10 153 500 €**

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1. Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2. Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action logement services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action logement services.
Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action logement services sont précisés dans l'instruction commune Action logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action logement.

Article 11.3. Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4. Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5. Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres partenaires associés

Région Occitanie

Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants et ce, dans le cadre des dispositions fixées au titre du Contrat Territorial Occitanie / Pyrénées-Méditerranée 2018-2021 de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée.

La participation financière prévisionnelle totale de la Région à la convention de renouvellement urbain est indicative et susceptible d'évoluer au gré des modifications de programmation, du règlement régional d'intervention en vigueur et de l'instruction des dossiers.

La Région Occitanie participera au financement de l'aménagement des espaces publics présentée à l'article 9.1.1.2 de la convention de renouvellement urbain, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 (n° CP/2018-JUILL/13.01) et la Commission Permanente du 18 février 2018 (n° CP/2018-FEVR/14.13), au titre du Contrat Grands Sites Occitanie, pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 1 605 000 €.
La Région Occitanie participera au financement de la création d'équipements publics d'intérêt local présenté à l'article 9.1.1.3, pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 795 508,47 €, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 (n° CP/2018-JUILL/13.01) et la Commission Permanente du 19 juillet 2019 (n° CP/2019-JUILL/04.32).
La Région Occitanie participera également au financement de la reconstitution des 20 logements locatifs sociaux présentée à l'article 9.1.1.3 de la convention, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente les 24 mars 2017, 15 décembre 2017 et 12 octobre 2018 et son Assemblée Plénière le 16 juillet 2020. Sa participation financière prévisionnelle par opération est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 de la convention, et s'élève à 54 000 € maximum. Au titre de ce même dispositif, elle accompagnera aussi la création des 99 logements locatifs sociaux (article 5.1 de la convention) qui vont être réalisés dans le périmètre du NPNRU d'Agde, conformément aux orientations énoncées ci-avant. Sa participation financière prévisionnelle s'élève à 200 500 € maximum. Le soutien régional est susceptible d'évoluer au gré des modifications de programmation de la reconstitution et de la création de l'offre ainsi que du règlement d'intervention régional en vigueur.
La participation financière prévisionnelle totale de la Région Occitanie de la Région Occitanie à la convention de renouvellement urbain de la Communauté d'agglomération d'Hérault Méditerranée est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 et s'entend ainsi pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 2 454 508,47 €.

Par ailleurs, sous réserve de l'évolution des dispositifs régionaux et de leurs critères d'application, la Région Occitanie se réserve la possibilité de mobiliser ses politiques de droit commun, et d'intervenir sur d'autres volets du projet par voie d'avenant.

TITRE IV – LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1. Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2. Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3. Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de requestionner le projet dans ses dimensions sociales, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.
Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4. Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la Lolf

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer

l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (Lolf).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1. Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2. Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.
Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément au règlement financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au Directeur général de l'ANRU.

Article 13.3. Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1. Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.
Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.
Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2. Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.
Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- respect des contreparties pour le groupe Action logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3. Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au règlement financier, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.
Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4. La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage…) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5. Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1.1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2020 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1er semestre 2030.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[1] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6. Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

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

TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail, etc.).
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'École du renouvellement urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites…).

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi que des témoignages, des images et des documents libres de droit pour une mise en ligne sur le site internet www.ANRU.fr.
Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1. Communication

L'ANRU et Action logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.
En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication locale de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2. Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la rénovation urbaine et du groupe Action logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

TABLE DES ANNEXES

A – Présentation du projet

A1 Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de ville

A2 Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment.

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse des objectifs urbains

A8 Plan guide du projet urbain

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière logement.

B – Contreparties en faveur du groupe Action logement (des apports en faveur de la mixité)

B1 Description des contreparties foncières pour la Foncière logement (des apports en faveur de la mixité)

B2 Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action logement services (des apports en faveur de la mixité)

C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

C5 Convention de programme signée avec l'ANAH et convention d'OPAH

C6 Tableau des aides de la Caisse des dépôts

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou

Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 : sans objet

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévue à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH

D2 Projet de convention de gestion urbaine de proximité : sans objet

D3 Charte de la concertation : sans objet

D4 Autre : sans objet

Date:

Signatures:

Le/La Directrice du Renouvellement Urbain de ACTION LOGEMENT SERVICES	DocuSigned by: Delphine SANGODEYI 9EBEDEDBE35A40A...
Le/La Présidente de l'association de FONCIERE LOGEMENT	DocuSigned by: Cécile MAZAUD 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directrice Générale de AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)	DocuSigned by: Valérie MANCRET-TAYLOR 70052D82FDDC4CA...
Le/La Président de Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée	DocuSigned by: Gilles D'ETTORE EF060ED7BFEA4B7...
Le/La Maire de Commune d'Agde	DocuSigned by: Gilles D'ETTORE AFD3365A5E0A415...
Le/La Directeur Régional de BANQUE DES TERRITOIRES	DocuSigned by: Caroline CARTALLIER B3D931F1D6C5428...
Le/La Présidente de LA REGION OCCITANIE	DocuSigned by: Carole DELGA FC6BA0E6C27649C...

Le/La Préfet de l'Hérault de L'ETAT	DocuSigned by: Jacques WITKOWSKI 8B10128A66B249D...
Le/La Préfet de l'Hérault de ANRU représentée par le DT	DocuSigned by: Jacques WITKOWSKI 8B10128A66B249D...

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE D'AGDE

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

2020-2024

Annexes

TABLE DES ANNEXES

A – Présentation du projet

Annexe A1 – Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de ville.....A5
Annexe A2 – Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment.....A9
Annexe A3 – Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier.....A11
Annexe A4 – Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole).....A13
Annexe A5 – Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU.....A15
Annexe A6 – Tableau de bord des objectifs urbains.....A17
Annexe A7 – Schéma de synthèse des objectifs urbains.....A19
Annexe A8 – Plan guide du projet urbain.....A21
Annexe A9 – Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées.....A23
Annexe A12 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière logement.....A25

B – Contreparties en faveur du groupe Action logement (des apports en faveur de la mixité)

Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour la Foncière logement (des apports en faveur de la mixité).....A27
Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action logement services (des apports en faveur de la mixité).....A33

C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

Annexe C1 – Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations.....A37
Annexe C2 – Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet.....A39
Annexe C3 – Fiches descriptives des opérations.....A41
Annexe C4 – Tableau financier relatif aux opérations du programme urbain concernés par la présente convention pluriannuelle.....A43
Annexe C5 – Convention de programme signée avec l'Anah et convention d'Opah.....A47
Annexe C6 – Tableau des aides de la Caisse des dépôts.....A51

Annexe C7 – Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017.....A49
Annexe C8 – Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet).....A51

D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

Annexe D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH.....A53
Annexe D2 – Projet de convention de gestion urbaine de proximité.....A55
Annexe D3 – Charte de la concertation.....A57
Annexe D4 – Autre.....A59

Annexe A1 – Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de ville

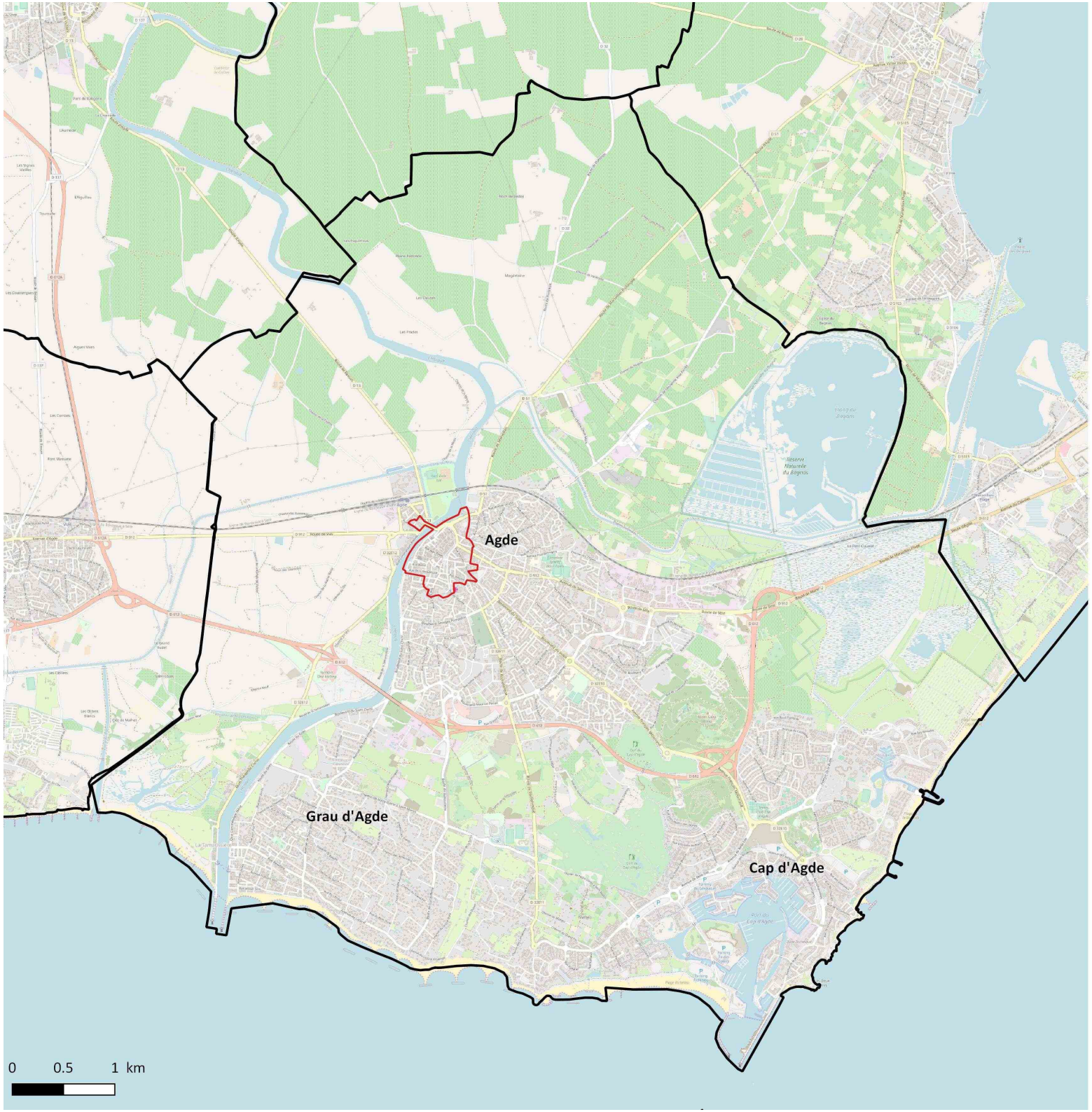
Carte 1 : Plan de situation du quartier

Carte 2 : Périmètre NPNRU

Carte 3 : Périmètre ORT

Centre Ville d'Agde
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Annexe A1
Plan de situation du quartier



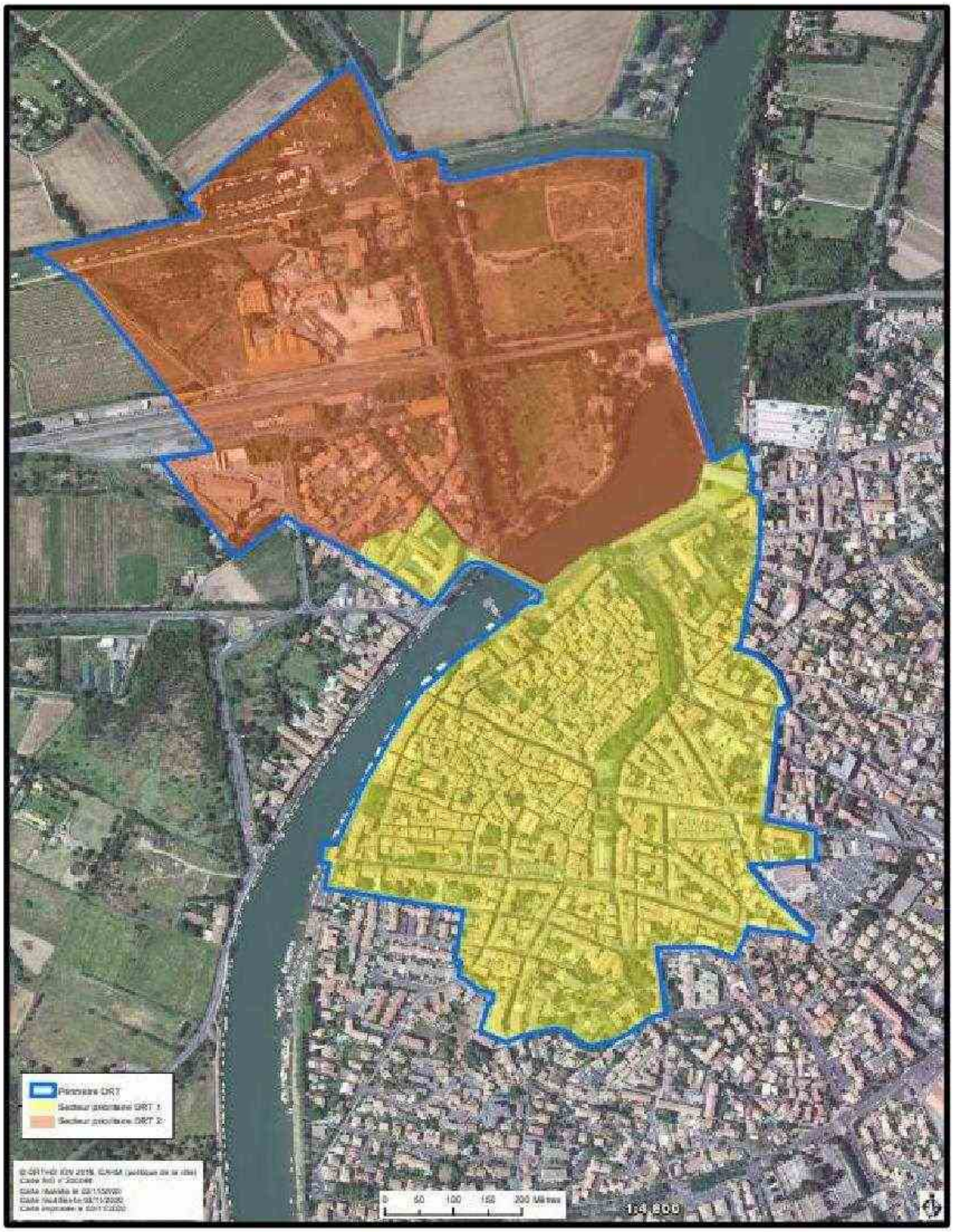
périmètre NPNRU

Limite communale

Carte 2 – Périmètre NPNRU



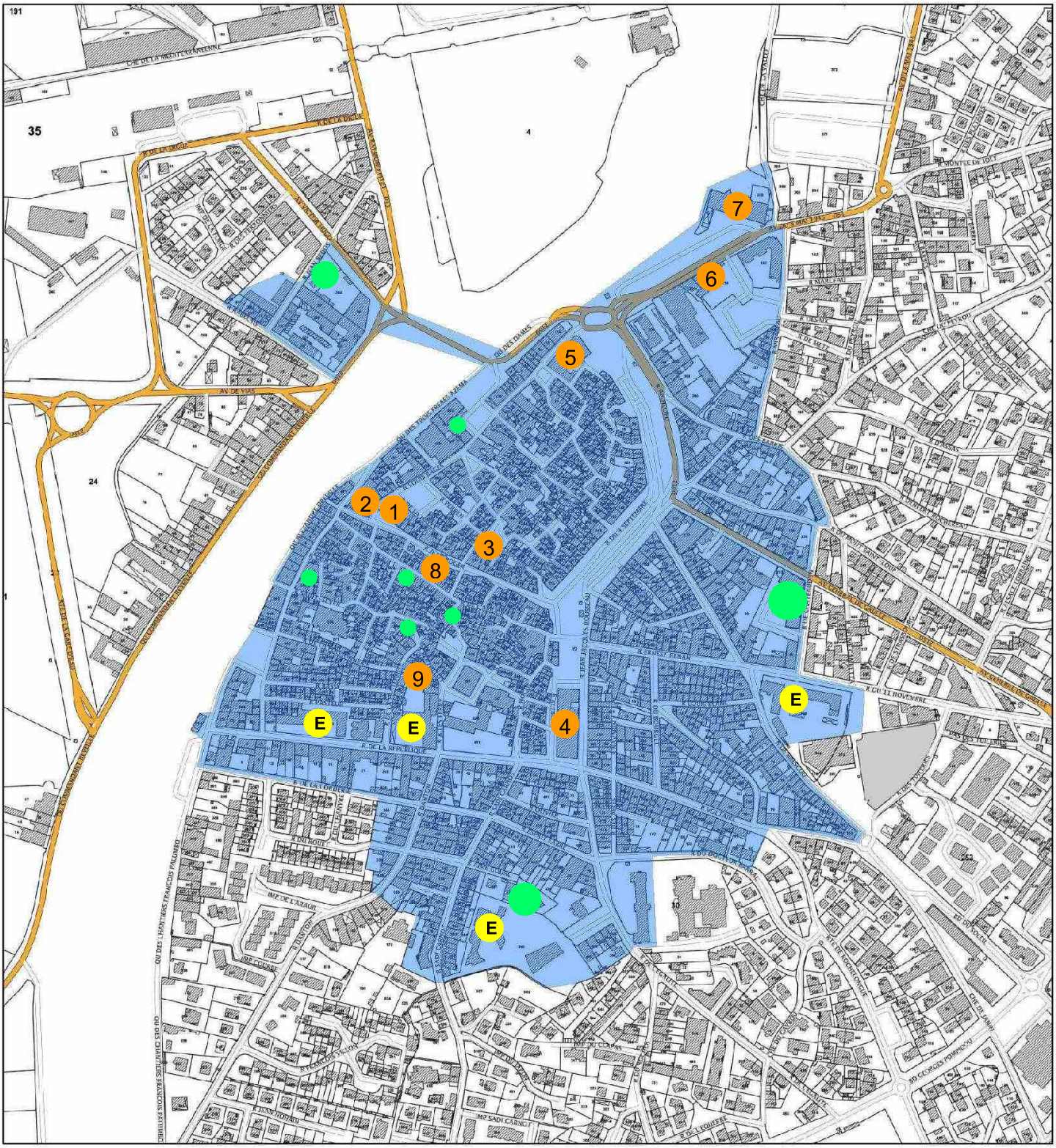
Carte 3 – Périmètre ORT



Annexe A2 – Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment

Logements locatifs sociaux

1 – Mairie annexe
2 – Poste de police
3 – École de musique
4 – Médiathèque
5 – Office du tourisme
6 – CCAS
7 – Moulin des Évêques
8 – Maison du projet
9 – Musée Agathois
E – Écoles



Source : © IGN – Octobre 2014 - CGET

Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

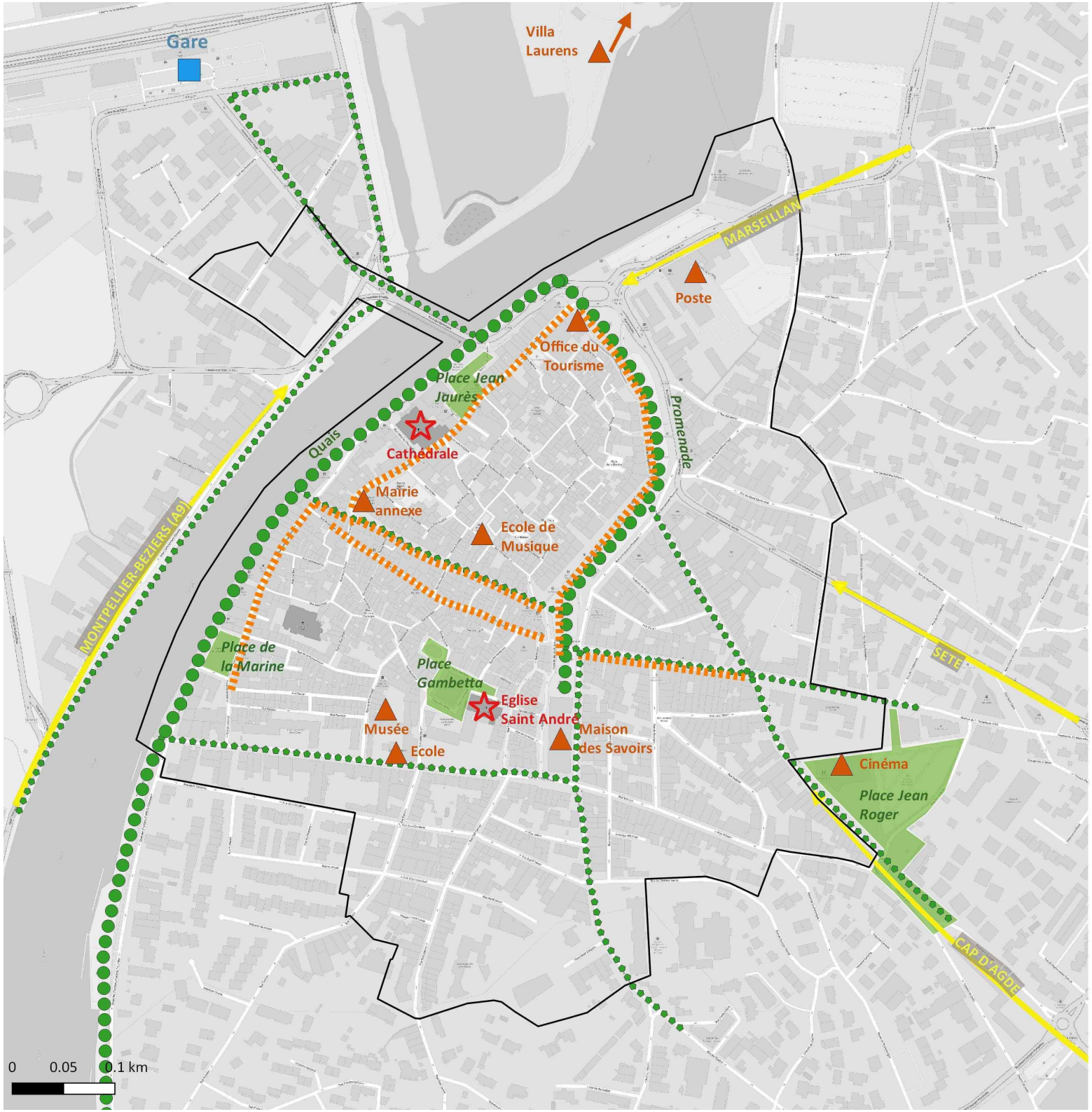
Annexe A3 – Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Carte 1 : Fonctionnement urbain

Carte 2 : Fonctionnement urbain à l'échelle de la ville

Centre Ville d'Agde
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Annexe A3
Fonctionnement urbain



périmètre NPNRU

Monuments majeurs

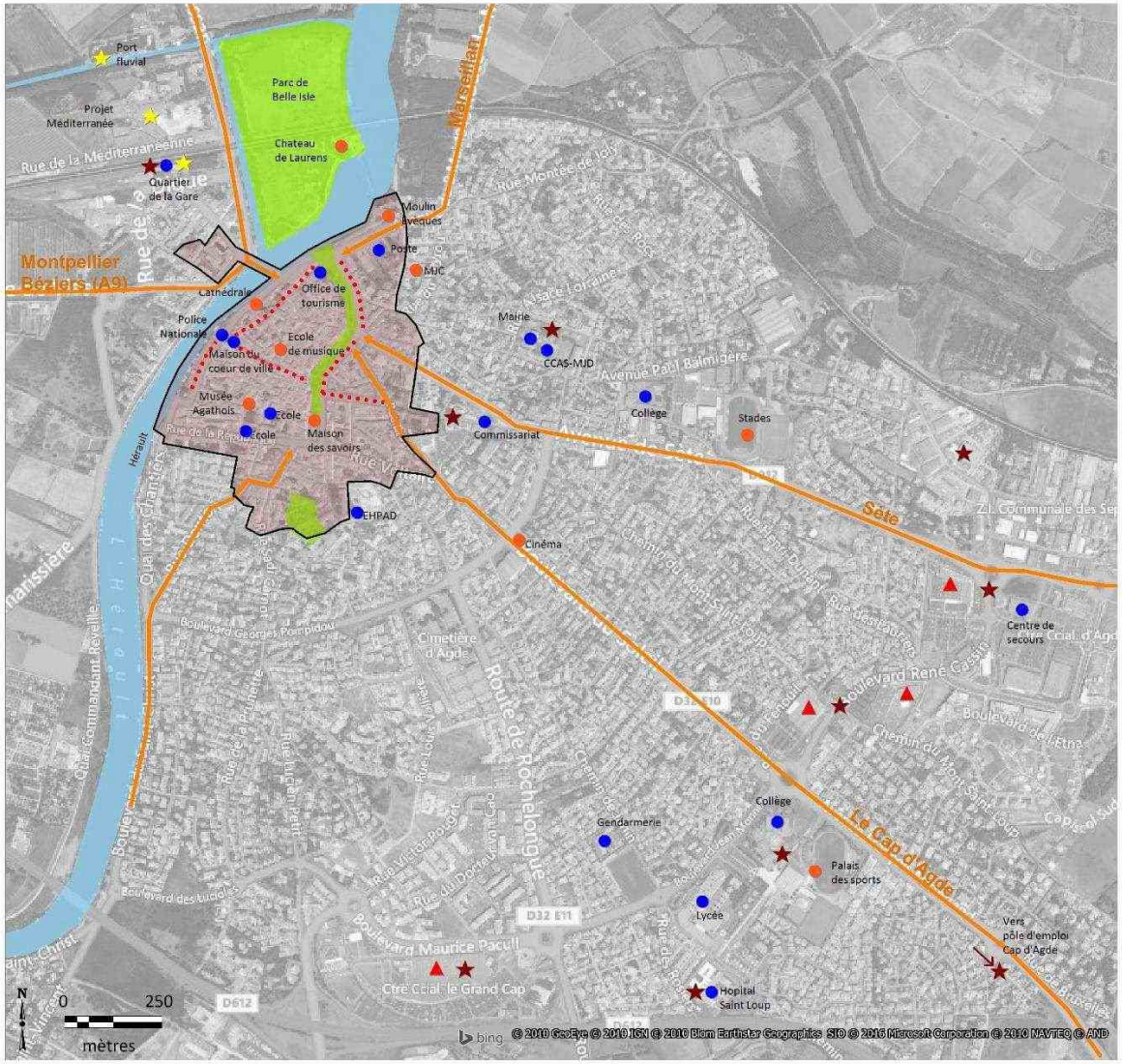
Principaux équipements

Promenade et quais

Principales rues commerçantes

Cheminements doux

Espaces publics



Protocole de préfiguration NPRU d'Agde

Plan de situation

- Périmètre d'intervention
- Equipements culturels, sportifs, aménités
- Autres équipements : administratifs, scolaires, transports
- Espaces verts
- Axes commerçants du centre ville
- Centres commerciaux
- Principaux pôles d'emploi
- Projets structurants
- Dessertes principales

Centre Ville d'Agde

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Annexe A3

Plan de fonctionnement à l'échelle de la Ville

Annexe A4 – Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

Annexe A4 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

-

Synthèse de la phase protocole du projet n°426 pour le quartier d'intérêt régional : 34003 / Agde / 6034019 / Centre-Ville

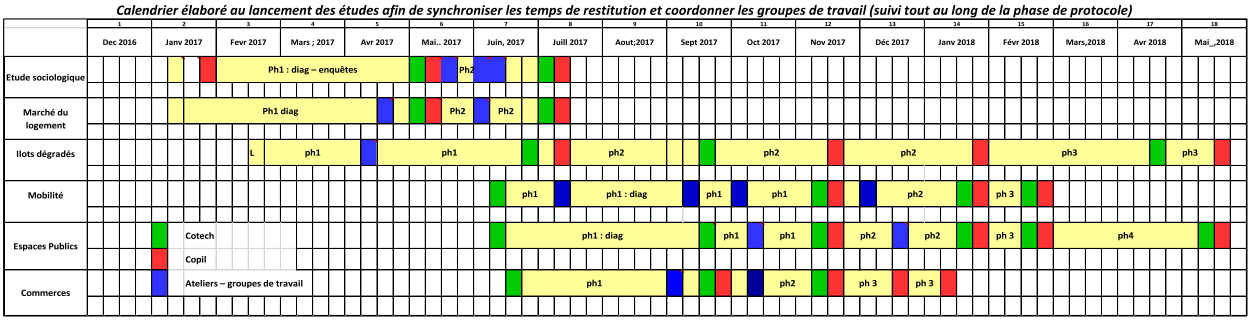
Rappel des opérations financées (Anru/Anah/CDC)

Etudes
Etude d'une OPAH RU avec volet copropriété sur le quartier prioritaire
Etude sur le marché du logement en centre ville
Etudes de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier (5 îlots) incluant le recyclage des immeubles acquis par la Ville et la Sebli (ORI)
Etude sur la mobilité et le stationnement
Etudes urbaines pour la requalification des espaces publics et des entrées de ville
Etude commerce
Etude sociologique
Etude de programmation sur l'espace Lachaud (interrompue en raison du remaniement du programme)
Pilotage
Communication et concertation
AMO pour l'élaboration des cahiers des charges et aide à la rédaction de la convention
Conduite de projet
Directeur de projet NPNRU
Missions opérationnelles
VOC
POPAC
Programmes immobiliers
Maison de Projet
Pôle culturel

Modalités de mise en œuvre des études et association des habitants

Les études ont été lancées de manière concomitante, au début de l'année 2017, avec une volonté de croiser leurs apports respectifs. Les instances de validation ont été communes aux différentes études et plusieurs groupes de travail "inter-études" ont été mis en place. Le conseil citoyen a été systématiquement convié et y a fait acte de présence. Il a ainsi été associé à toutes les étapes de la construction du projet (voir ci-après calendrier des études). L'étude sociologique a permis d'identifier les besoins de plus de 85 ménages résidant dans le centre ancien à travers des entretiens ouverts en moyenne d'une heure et d'autres contacts ont été pris au sein de la population sous forme d'entretiens semi-directifs. Enfin, le maire d'Agde a convié les commerçants et les habitants du cœur de ville à une réunion de présentation du projet urbain pour le centre-ancien, mercredi 12 septembre 2018. Plus d'une centaine de personnes ont assisté à son exposé basé sur les pistes d'actions issues de la phase de protocole.

Calendrier élaboré au lancement des études afin de synchroniser les temps de restitution et coordonner les groupes de travail (suivi tout au long de la phase de protocole)



Principales conclusions des études

Intitulé de l'étude financée	Contenu/Commande	Principaux enseignements retirés / Apports directement intégrés au projet de renouvellement urbain
Etudes de faisabilité sur les îlots dégradés à requalifier (5 îlots) incluant le recyclage des immeubles acquis par la Ville et son aménageur	Etudier la requalification de 5 ilots repérés précédemment dont l'état de dégradation se révèle un obstacle préjudiciable à la réhabilitation globale du centre : ilots Terrisse, Perben, Amour, Notre Dame et Brescou. L'objectif est de privilégier des interventions publiques massives pour avoir un effet levier sur l'ensemble du quartier. Proposer de solutions de recyclage pour des immeubles isolés acquis dans le cadre de la concession d'aménagement	> Réalisation de diagnostics archtecturaux, techniques et socio-économiques des immeubles et ilots. > Production de scénarios d'intervention sur chacun des ilots : - Définition des périmètres précis d'intervention pour chacun des ilots - Définition des progammes physiques (nombre de logements et surfaces réhabilitées, démolies et reconstruites) - Evaluation des besoins en relogements - Estimation des postes "dépenses" et "recettes" / production des bilans d'aménagements - Mise en exergue des difficultés juridiques ou opérationnelles - Production d'esquisses détaillées de restructuration d'ilots - Intégration des liaisons et interactions du projet avec l'environnement urbain > Etudes de cas sur les immeubles isolés en sortie de concession selon 2 scénarios : - intégration de tout ou partie des immeubles isolés dans le programme NPNRU à travers la ligne "recyclage de l'habitat ancien dégradé" - cession à un investisseur privé avec cahier des charges. Subvention OPAH et défiscalisation Malraux **Apports :** Cette étude a permis de bâtir les stratégies d'intervention et d'identifier les déficits d'aménagement sur chacun des ilots dégradés retenus in fine dans la convention, à savoir : Ilots rues Terrisse et Amour (recyclage habitat dégradé), ilots Brescou et Notre-Dame (aménagement d'ensemble).

Etude stratégique pour la revitalisation du tissu économique du quartier QPV 'Centre Ancien'	Définir le potentiel de développement économique du centre ancien d'Agde Proposer une stratégie de revitalisation du tissu économique	Le commerce du centre ancien est en difficulté : dévitalisation des activités traditionnelles, vacance très importante, cellules commerciales peu adaptées aux nouveaux besoins des activités et environnement concurrentiel très important. La stratégie proposée par l'étude repose sur une spécialisation des sous polarités identifiées dans le centre-ville : - Un pôle à vocation tourisme et culture sur les berges de l'Hérault et les rues voisines, dont la rue de l'Amour. - Un pôle à vocation de desserte de proximité, commerces, services et santé sur la partie Est, entre la promenade et l'avenue du Général de Gaulle. Le projet de l'îlot Brescou est au cœur de cette intention. - Un pôle à vocation de loisirs autour du cinéma. - Un pôle à vocation d'innovation, d'économie sociale et solidaire sur le cœur du centre ancien où le commerce traditionnel est en déprise. **Apports :** Parmi les actions proposées par l'étude, le projet urbain intègre : - Le resserrement du périmètre marchand selon ces pôles spécialisés. - La modernisation des commerces du centre ancien (offre atypique, différenciation) à travers notamment le recyclage de 50 rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux. - La redynamisation de la rue de l'Amour à travers l'installation permanente d'œuvres et d'activités artistiques. - Le confortement du marché de plein air en marquant son ancrage dans le paysage urbain, en développant un petit marché de producteurs dans les ruelles adjacentes, en lien avec la suppression des halles et le réaménagement de la place Gambetta. - La création du centre commercial Brescou, en interface entre le centre ancien, le faubourg des vignerons et les quartiers récents, ouvert sur la promenade réaménagée.
Etude de mobilité et de stationnement	Capter les flux extérieurs et créer une plus grande perméabilité entre les voies pénétrantes et le centre lui-même. Production d'un plan guide / schémas de mobilité et politique de stationnement.	Aujourd'hui, le centre ancien d'Agde est contourné plus qu'il n'est traversé. Face à ce constat, l'étude préconise de hiérarchiser l'accueil des véhicules, en fonction des usages, sur les équipements existants et à venir pour : - Capter les flux visiteurs « touristes » en amont du centre-ville. - Accueillir les visiteurs « locaux » sur les parkings les plus attractifs en termes de localisation. - Réserver une offre attractive pour les résidents et la clientèle des commerces. En terme de circulation, les invariants suivants ont été relevés par l'étude de mobilité : - Inversion de sens des rues Bages, Muratet et Jean Roger avec un aménagement en zone de rencontre (20 km/h) permettant un meilleur partage modal. - Sens unique sur le bas de la rue Jean-Jacques Rousseau pour offrir un parvis au futur centre commercial Brescou et assurer la continuité de l'aménagement avec la Promenade. En outre, des propositions ont été faites pour le réaménagement du carrefour du pont rive droite, la reprise et le décalage du rond-point de la Belle Agathoise (en lien avec l'aménagement projeté de la Promenade) et plusieurs axes à traiter en zone 30 pour faciliter la cohabitation avec les vélos et la continuité du réseau cyclable. **Apports :** Adaptation de la réglementation et nouveau plan de jalonnement des parkings issues des orientations de l'étude. Modifications du plan de circulation pour répondre aux enjeux exposés par l'étude.
Etude de requalification des espaces publics et entrées de quartier	Production d'un plan guide et d'une charte pour les espaces publics qui s'inscrivent dans la perspective d'une mise en valeur de la ville ancienne	Présence d'un patrimoine remarquable (belle structure urbaine, architecture de grande qualité, aménagements d'espaces publics réussis) mais une impression générale d'altération de l'espace liée à la dégradation de nombreux immeubles, d'aménagements souvent datés, de l'omniprésence des voitures, ... En réponse, des principes d'interventions assorties d'esquisses ont été réalisés sur 9 secteurs stratégiques : - la Promenade (prolongement la promenade jusqu'au fleuve / suppression du mur de soutènement au sud pour offrir une large place urbaine reliant sans discontinuité l'ilot Brescou à la ville intra-muros) - la place Gambetta (suppression des halles au profit d'un grand espace public / mise en valeur des remparts et création d'un jardin archéologique) - le nouveau cinéma (aménagement de l'espace public devant le cinéma, création d'une "place repère") - la rue de l'Egalité (nouvelle liaison entre les pôles culturels) - la traversée fluviale (création d'une nouvelle polarité) - le pont des Maréchaux (aménagement des quai en gradins / carrefour réaménagé pour créer une ambiance urbaine à l'entrée de ville) - le moulin des Evêques (continuité à créer entre le parking et la Promenade) - les rues et ruelles du centre (profils des rues repensés dans le but d'avoir un vocabulaire commun -matériaux, mobiliers, couleurs- cf. charte des espaces publics) **Apports :** Trois principaux axes d'intervention inscrits dans le projet à l'issue de l'étude : - L'aménagement des espaces publics majeurs qui marquent les entrées dans le centre (entrée de ville/Pont des Maréchaux, requalification de la Promenade dans son ensemble, Places Gambetta et de la Prud'homie) - 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 et ruelles du centre ancien, et par une mise en cohérence des interventions, des mobiliers, des matériaux.
Etude sociologique	Exploration des rapports des habitants au quartier, à leur logement, aux espaces publics, aux équipement publics, ... L'objectif est de mieux soutenir et accompagner les habitants dans l'évolution du quartier.	Le centre-ville d'Agde fait face à une paupérisation de sa population, souvent marginalisée. Le diagnostic réalisé repose sur 86 entretiens conduits au domicile des habitants et plus de 25 entretiens avec les acteurs locaux. Il carcatérise le centre-ancien comme lieu où co-existent des situations extrêmes génératrices de confrontations, où se pose la question du « vivre ensemble ». En particulier, il met en évidence : - Une occupation et une perception du centre ville par ses occupants plus diversifiées qu'il n'y parait de prime abord. - Une accentuation du sentiment d'insécurité; le coeur de ville souffre d'une image très dégradée, au-delà de ses difficultés réelles. - Des occupants conscients de ses potentialités et de ses atouts. - Une forte mobilité dans la population du centre-ville (prédominance actuelle de locataires et de petits ménages) qui accentue la difficulté à créer un tissu social suffisamment consistant pour absorber les tensions. **Apports :** Cette étude a préconisé plusieurs pistes d'actions retenues dans le projet : - Travailler la représentation du centre-ville pour rompre avec le sentiment d'appauvrissement (déclin du commerce, bâti dégradé, espaces publics peu valorisés) en s'appuyant sur des secteurs et équipements clés (Maison des Savoirs, Promenade, centre social Lachaud, ...) et en développant la participation des habitants (conforter le conseil citoyen). La délocalisation hors QPV du foyer d'urgence, aujourd'hui logé dans l'îlot Terrisse, participera à réduire la stigmatisation de la population du centre-ancien. - Améliorer la qualité de la gestion au quotidien en s'appuyant sur la gestion urbaine et sociale de proximité initiée par le Contrat de ville (traiter les incivilités pour lutter contre le sentiment d'insécurité, améliorer la propreté, faciliter l'appropriation des espaces publics par toutes les catégories d'usagers, ...).

Etude marché du logement	Définir une stratégie de diversification de l'offre de logements pour : - mieux loger les ménages présents dans le centre ancien - diversifier la population en attirant de nouveaux ménages - proposer une meilleure répartition de l'offre de logements, et notamment du logement social, à l'échelle de la Communauté d'agglomération	L'étude a mis en évidence une forte concentration de ménages modestes dans le centre-ancien (25% des unités de consommation disposent de moins de 200€/mois, près de 600 ménages perçoivent le RSA, ...) alors que le parc social y est peu développé (environ 200 logements locatifs sociaux publics et privés recensés soit 8,6% des résidences principales). En parallèle, le parc de logements se caractérise par une rotation importante de ses occupants associée à un taux de vacance important. Le marché locatif est représenté par de faibles niveaux de loyers déconnectés des références de marché (entre 6,5€ et 5,8€/m2 contre 9,9€ en moyenne sur l'EPCI). Ce parc s'adresse principalement à de jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Les bailleurs privés sont généralement de petits investisseurs locaux, réalisant eux-même les travaux. Même constat sur le marché de l'accession : des prix déconnectés des références allant de 600€ le m2 pour un logement très dégradé à 1200€ pour un produit en bon état. Les acquéreurs sont le plus souvent des ménages investissant dans une résidence secondaire ou des investisseurs locaux, plus rarement des ménages en accession. Le marché des résidences secondaires et de la location saisonnière soutient ainsi le marché de la revente dans le centre ancien. **Apports :** L'étude de marché a permis de cibler les produits de sortie attendus. Elle souligné la pertinence de produire une offre de logements adaptés aux étudiants, jeunes ménages, personnes âgées et aux familles nombreuses, condition nécessaire à la mixité sociale. La restructuration des îlots dégradés à vocation résidentielle (locatif social et/ou privé et accession à la propriété) ainsi que les réhabilitations locatives privées subventionnées par l'ANAH concourront à cet objectif. Les logements produits, en particulier dans le cadre des opérations immobilières issues de la requalification des îlots dégradés, répondront aux besoins des habitants actuels et futurs en tenant compte des aspirations des ménages et des budgets des foyers présents analysés dans l'étude de marché.
Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU	Définir une stratégie d'intervention sur le parc privé du QPV pour poursuivre et accélérer la dynamique de réhabilitation	L'étude a mis en évidence la persistance d'un parc de logements très dégradés voire insalubres malgré les opérations précédentes qui ont permis de traiter de nombreuses situations, un déficit de logements locatifs sociaux qui alimente un parc social de fait toujours important, des logements vacants de longue durée et une problèmatique de copropriétés dégradées forte sur le centre-ancien. Un programme d'actions complet a été élaboré en réponse à ces problématiques : - Renforcer la lutte contre l'habitat indigne - Accompagner la requalification des ilots dégradés fléchés dans le NPNRU - Surveiller et accompagner les copropriétés vulnérables - Développer une offre en logements à loyers maîtriés de qualité - Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique - Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement - Produire une offre en accession abordable - Mettre en valeur le patrimoine **Apports :** l'OPAH RU, aujourd'hui en phase opérationnelle, doit prioritairement accompagner et soutenir les opérations inscrites à la convention NPNRU. Pour ce faire une mise en oeuvre coordonnée des dispositifs est prévue, notamment à travers des temps d'échanges dédiés à l'harmonisation et à la recherche de complémentarités des actions conduites dans le cadre du NPNRU et de l'OPAH RU.

Annexe A5 – Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

Sans objet.

Annexe A6 – Tableau de bord des objectifs urbains

Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Rappel des objectifs urbains visés par le NPNRU

Améliorer la qualité et le confort de l'offre d'habitat privé en Centre-Ancien +++
Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le centre ancien (dont augmentation part des logements intermédiaires F3 et F4) +++
Augmenter l'offre de logements occupés en Centre-Ancien en luttant contre la vacance ++
Proposer une offre commerciale et d'activités attractive et adaptée à la fonction de centralité ++
Réduire la vacance commerciale et concentrer l'offre sur un parcours marchand réduit et de qualité ++

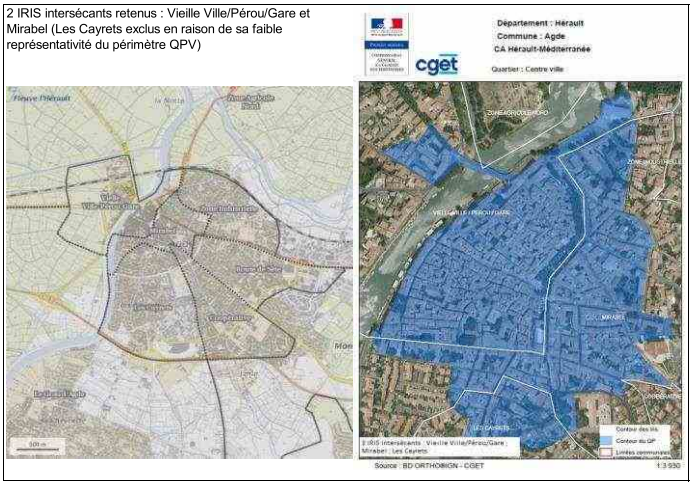
Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain
-
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet n°426 pour le quartier 34003 / Agde / Centre-Ville

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire code quartier : QP034019

A l'horizon des 15 ans à venir, la puissance publique ambitionne d'inverser les processus de déqualification engagés sur le centre-ville d'Agde en agissant sur ses fonctions urbaines, économiques, sociales et en le connectant avec le fleuve Hérault et les sites qui l'entourent. L'ensemble des interventions décrites dans la présente convention doivent permettre au centre ancien d'Agde de retrouver son attractivité résidentielle, son activité commerçante, tout en valorisant son potentiel touristique. Au-delà, le centre-ville d'Agde entend se positionner comme un facteur clé de la politique ambitieuse portée par la Ville d'Agde et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée sur un territoire de projet couvrant les extensions urbaines des rives droite et gauche du fleuve Hérault (développement des transports fluviaux en direction du centre-ancien, restructuration complète d'infrastructure- pôle multimodal gare, réhabilitation d'un pôle patrimonial à fort rayonnement touristique - villa Laurens, aménagement d'un pôle économique, culturel et touristique - La Méditerranéenne).

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

2 IRIS intersécants retenus : Vieille Ville/Pérou/Gare et Mirabel (Les Cayrets exclus en raison de sa faible représentativité du périmètre QPV)



Il se compose des IRIS listés ci-après:

IRIS n°340030101	Vielle Ville-Pérou-Gare
IRIS n°340030102	Mirabel
...	

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés
> +++ : objectif principal
> ++ : objectif affirmé
> + : objectif pris en compte

1. Restructurer les îlots les plus dégradés +++

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Réduction du parc locatif social de fait Nombre de logements dégradés occupés observés dans le périmètre des îlots *(Source : étude de requalification des ilots dégradés - protocole de préfiguration 2017)*	22	0		Plusieurs secteurs du centre ancien dont l'état de dégradation se révèle un obstacle préjudiciable à la réhabilitation globale du centre **Moyens :** requalification globale de 4 ilots incluant le traitement des espaces publics adjacents / restructuration du tissu urbain dans son ensemble pour réaliser des prestations de qualité (accédants à la propriété et locataires)	
Augmentation de l'offre en logements neufs Indice de construction de logements pour 1000 habitants par an *(source : FILOCOM)*	Donnée en construction	↗			
Diminution du nombre de logements dégradés Nombre de logements de catégories cadastrales 7 et 8 *(source : Majic sur périmètre QPV)*	Donnée à construire	↘			
En outre, les résultats de cet objectif contribueront directement à l'atteinte des objectifs urbains n° 2, 3, 4, 6, 11 et 12 déclinés ci-après. Ils seront donc également appréciés à travers les indicateurs de résultats relatifs à la diversification de l'offre habitat et de l'offre commerciale (îlot Bescou) ainsi qu'à l'évolution du peuplement au sein du QPV .					

****

2. Diversifier la production de logements pour un meilleur équilibre de peuplement +++

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Augmenter la diversification de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Diversité des statuts de logement : Taux de résidences principales dans le quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	61%	↗		Développer une offre locative abordable dans un quartier qui compte peu de logements locatifs sociaux publics / compenser la suppression d'un parc locatif social de fait dégradé Augmenter la part des propriétaires occupants sous-représentée comparativement aux moyennes communale et intercommunale **Moyens :** requalification des ilots dégradés (programmation de LLS public, accession sociale à la propriété), OPAH RU	
Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	4%	↗			
Diversité des statuts de logement : nombre de logements locatifs conventionnés privés produits (avec et sans travaux) (OPAH RU 2019-2024)	0 (au démarrage de l'OPAH RU)	125			
Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	36%	↗	↗		

****

3. Mettre en œuvre une politique de peuplement +++

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Augmenter la diversification de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI *(source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	7%	↗		Augmentation attendue de l'offre en PLAI en remplacement du parc social de fait supprimé. Le nombre et la localisation des PLAI seront maîtrisées afin d'éviter leur concentration dans les quartiers les plus fragiles du QPV. Enjeu pour capter des actifs occupés. Objectif d'augmenter de 50% le revenu médian des habitants du QPV	
Peuplement du parc locatif social Part des attributions de LLS aux ménages du 1er quartile sur l'ensemble des attributions réalisées (Commission d'attribution des LLS)	donnée à construire	moins de 50%	→		

Revenus Revenu médian annuel par UC (périmètre QPV- source: Insee-DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages 2006,2009 et 2011 et FiLoSoFi-INSEE 2012)	9 000 €	13 500 €	↗	**Moyens :** Programmation des opérations immobilières adaptée aux enjeux de rééquiibrage poursuivis Politique d'attribution des logements sociaux menée à l'échelle de l'EPCI Programmes Action Logement, y compris dans le cadre du dispositif ACV, concourrants à la venue de salariés Developpement d'une offre qualitative de logement (requalification des ilots dégradés) / amélioration du cadre de vie (espaces publics, équipements, ...)
Part d'actifs occupés Taux d'emploi des 15-64 ans *(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	37%	↗	↗	

****

4. Renforcer l'attractivité du centre par une meilleure qualité résidentielle des logements +++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Densité de logements du quartier Nombre de logements à l'hectare dans le quartier *(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	26	→		Maintien global de la densité de logements visé : dé-densification intra-muros (ilots rues de l'Amour et Terrise) compensée par une production de nouveaux logements sur ilots Notre-Dame et Brescou. Augmentation générale du nombre de RP visé en mobilisant le parc vacant dégradé **Moyens :** requalification des ilots dégradés, OPAH RU	
Taux de vacance dans le parc privé (Filocom)	Donnée en construction	↘	↘		
Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier Total de résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	2270	↗	↗		

****

5. Revaloriser les espaces publics, embellir le paysage urbain +++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Non directement mesurable, mais participant à l'atteinte des autres objectifs urbains				De nombreux atouts patrimoniaux et touristiques insuffisamment mis en valeur **Moyens** : Réaliser des aménagements de qualité comme gage de confiance pour les investisseurs potentiels et participant à l'attractivité du centre-ancien	

****

6. Promouvoir l'appareil commercial, les activités économiques et l'animation +++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Fonction économique du quartier Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique *(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Donnée à construire	↗		Le centre historique a vu son attractivité fortement diminuer, entraînant une situation de crise pour la plupart des commerces. **Moyens :** réalisation d'un centre commercial de proximité sur l'îlot Brescou et d'une maison de santé Plus généralemnet, mise en oeuvre d'une stratégie urbaine reposant sur une spécialisation des sous polarités dans le centre-ville.	
Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce *(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)*	Donnée à construire	↗			

****

7. Renforcer les équipements présents en centre-ville ++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service *(source: INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	70	↗		Renforcement des équipements et des services dédiés à la population pour lutter contre les phénomènes de ségrégation, générer de nouveaux flux et participer au désenclavement et au bien vivre-ensemble. **Moyens :** créations de la Maison du Projet, du pôle culturel, centre social Lachaud, salle multi-activité Chassefières	
Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires *(source: INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	1,4	↗			

****

8. Faciliter la mobilité et l'accessibilité du centre-ville ++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Taux de motorisation des ménages *(source : INSEE 2012 QPV)*	63%	↗	↗	Capter de nouveaux flux / Promouvoir les modes de déplacements doux impactant positivement la qualité résidentielle / Réserver une offre attractive pour les résidents et la clientèle des commerces qui fait aujourd'hui défaut **Moyens :** modification du plan de circulation, adaptation de la réglementation et nouveau plan de jalonnement des parkings, création d'intermodalités (pôle gare), aménagement de cheminements doux	
Part des actifs utilisant les transports en commun *(source : INSEE 2012 QPV)*	5%	↗	↗		

****

9. Améliorer la sécurité, la tranquillité et la vie quotidienne des habitants ++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Non mesurable quantitativement				Accentuation du sentiment d'insécurité mise en évidence par l'étude sociologique (protocole de préfiguration) **Moyens :** travail sur la représentation du centre-ville en s'appuyant sur des secteurs et équipements clés et en développant la participation des habitants Appui sur la Gestion urbaine et sociale de proximité initiée par le Contrat de ville	

****

10. Mener une concertation en continu avec les habitants et les partenaires du projet ++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Participation des habitants Recensement des actions (réunions, autres…) mobilisant la participation citoyenne tout au long du projet	0 (au démarrage de la phase opérationnelle)	20		Démarche de co-construction, indispensable à la réussite du projet de renouvellement urbain **Moyens :** Mobilisation et association du conseil citoyen, mise à disposition de la Maison du Projet, actions en direction des habitants…	

****

11. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne ++	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Augmenter la diversification de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : nombre de logements indgnes ou très dégradés traités *(source: OPAH RU 2019-2024)*	0 (au démarrage de l'OPAH RU)	125 (propriétaires occupants et logements locatifs)		Forte concentration de logements dégradés dans le centre ancien **Moyens :** nouvelle OPAH RU lancée en 2019 / recyclage de l'habitat ancien dégradé (ilots rue de l'Amour et Terrisse) / permis de louer et action décence (en cours, pilotés par la CAHM)	

****

12. Réhabiliter et mettre à niveau énergétique le parc privé et public +	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Consommation énergétique des logements impactés par le projet Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet *(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)*	donnée à construire	progression variable selon les opérations (réhabilitation ou construction neuve)		Mesure de la consommation énergétique des logements impactés par le projet de renouvellement urbain Lutte contre la précarité énergétique dans le parc de logements privés.	
Mise à niveau énergétique des logements privés du quartier Nombre de logements énergivores traités *(source: OPAH RU 2019-2024)*	0 (au démarrage de l'OPAH RU)	180		**Moyens :** exigence de qualité, y compris du point de vue énergétique, sur les constructions neuves ou réhabilitations issues de la requalification des ilots dégradés / Action de lutte contre la précarité énergétique de l'OPAH RU 2019-2024	

****

13. Favoriser l'entretien et la requalification des petites copropriétés +	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Augmenter la diversification de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Réduction du nombre de copropriétés fragiles dans le centre-ancien : Evolution du nombre de copropriété fragiles *(Source : observatoire des copropriétés - VOC- de la CAHM sur le périmètre de l'OPAH RU)*	417 (VOC mars 2017)	↘	↘	La concentration des copropriétés fragiles est l'un des freins identifiés à la réhabilitation du parc privé. **Moyens :** mise en place d'un dispositif de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC e cours) couplée à l'OPAH RU	

Annexe A7 – Schémas de synthèse des objectifs urbains

Sans objet.

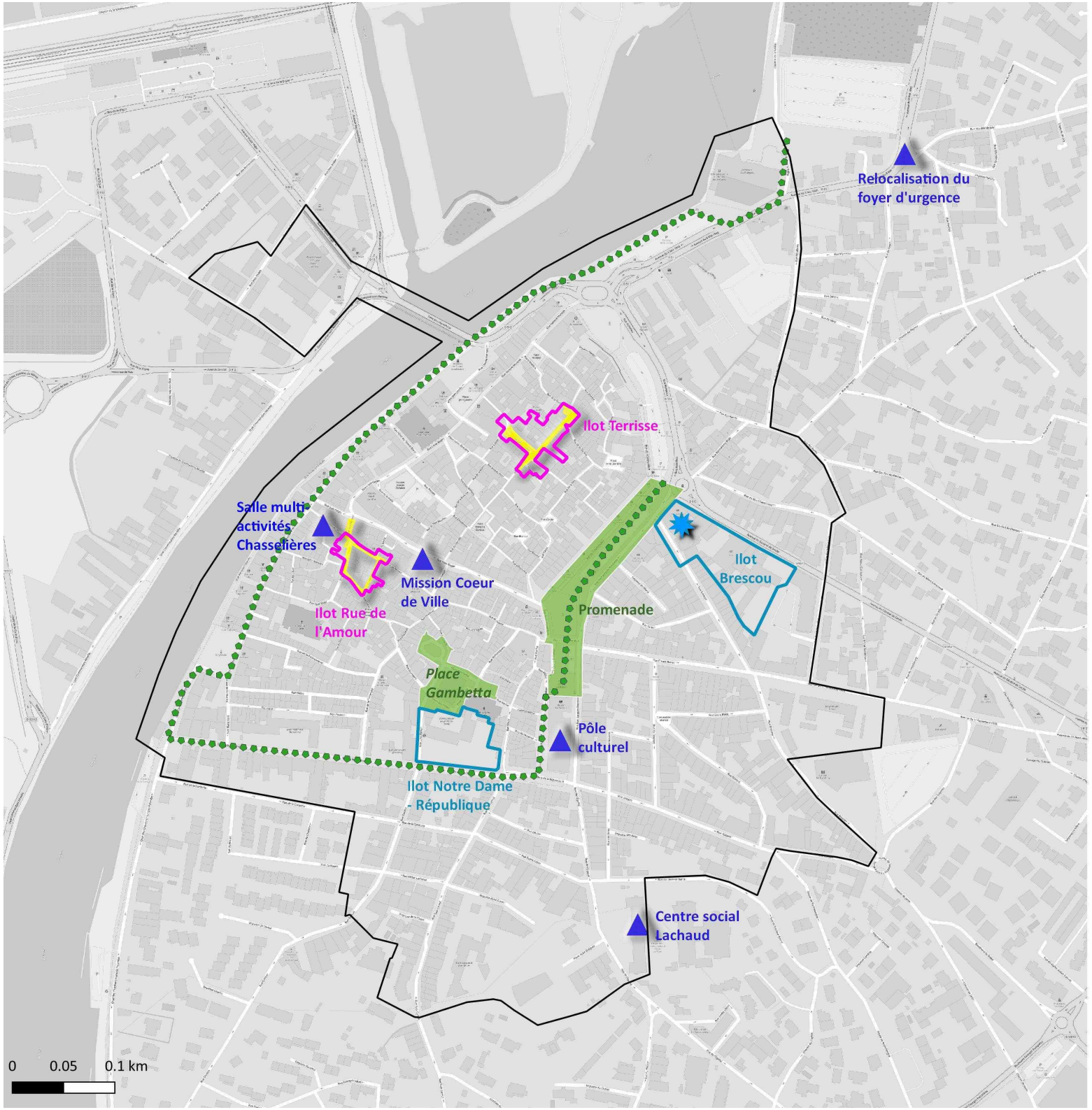
Annexe A8 – Plan guide du projet urbain

Carte 1 : Actions du NPNRU

Carte 2 : Actions NPNRU, actions Cœur de ville et autres projets structurants

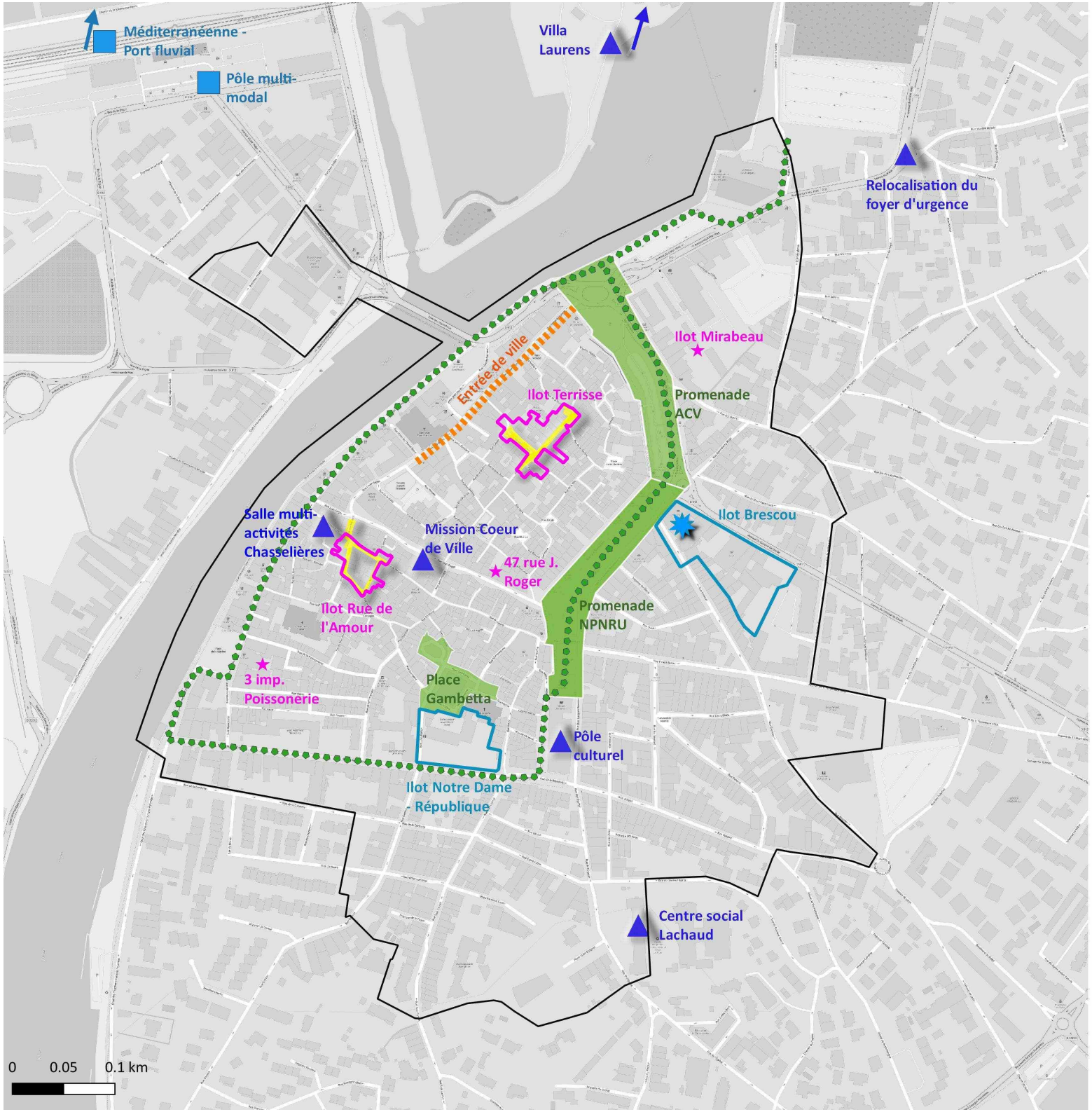
Centre Ville d'Agde
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Annexe A8a
Plan guide du projet urbain
Actions du NPNRU



- Périmètre NPNRU
- Requalification d'îlots anciens dégradés
- Aménagement d'ensemble
- Aménagement d'espaces publics majeurs
- Centre commercial de proximité et maison médicale
- Création ou réaménagement d'équipements publics de proximité
- Cheminements doux
- Requalification des rues adjacentes aux ilots dégradés

agde Archipel de vie — ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine — L'AGGLO Hérault Méditerranée — URBANIS



Centre Ville d'Agde
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Annexe A8b
Plan guide du projet urbain
Actions NPNRU, actions Cœur de Ville et autres projets structurants

- Périmètre NPNRU
- Requalification d'îlots anciens dégradés
- Aménagement d'ensemble
- Aménagement d'espaces publics majeurs
- Centre commercial de proximité et maison médicale
- Création ou réaménagement d'équipements publics de proximité
- Cheminements doux
- Requalification d'immeubles privés dégradés (ACV)
- Requalification de rues
- Requalification des rues adjacentes aux ilots dégradés
- Grands projets structurants

Périmètre OPAH RU et POPAC (voir plan annexe)

Annexe A9 – Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

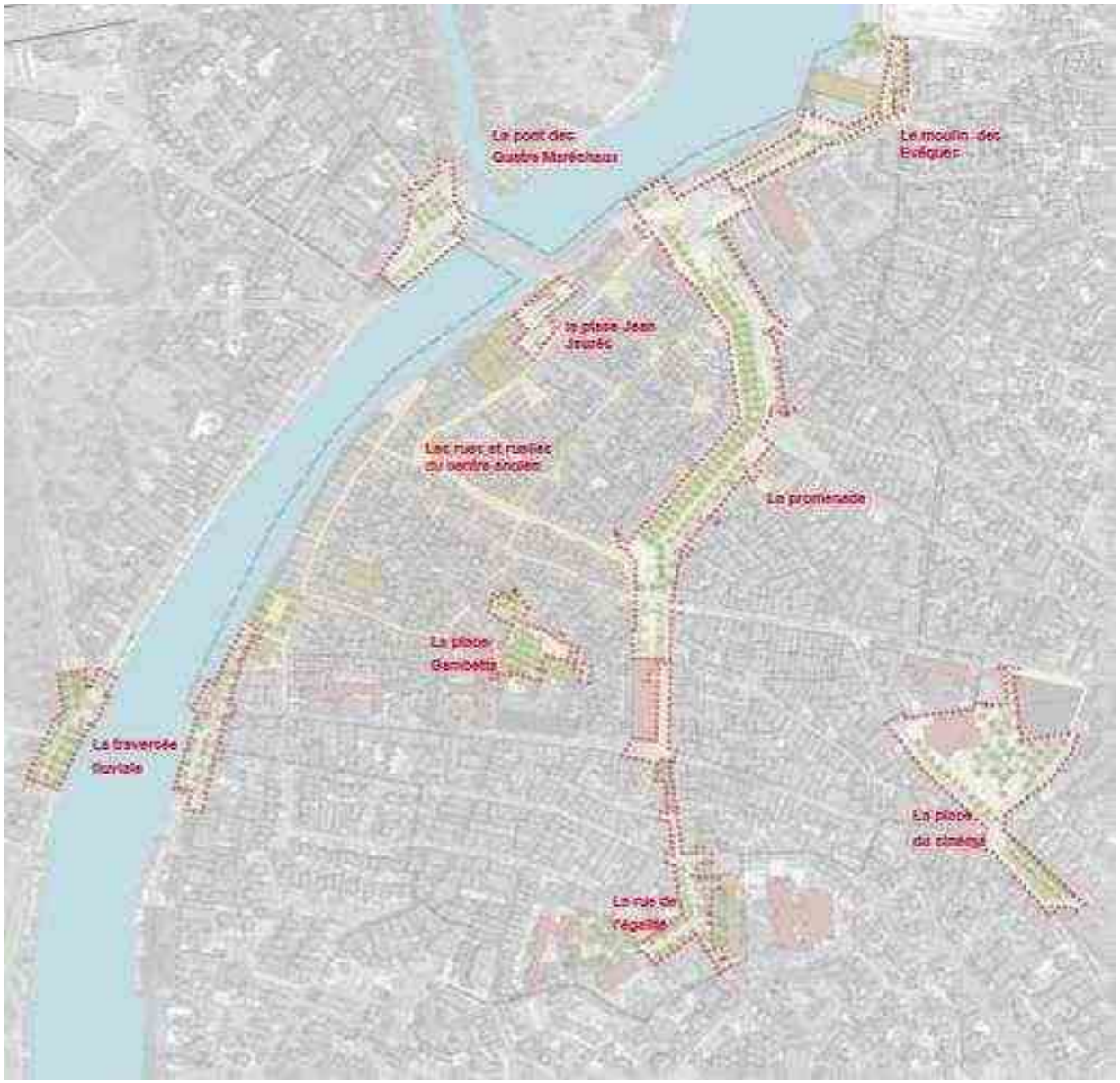
Carte 1 : Étude de requalification des espaces publics et des entrées de quartier, secteurs à enjeux

Carte 2 : Étude stratégique pour la revitalisation du tissu économique du quartier QPV

Carte 3 : Hiérarchisation du réseau viaire

Carte 4 : Réseau cyclable

Carte 5 : Stationnement



Centre Ville d'Agde

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

<u>Annexe A9a</u>

Etude de requalification des espaces publics et des entrées de quartier (Traverses)

Secteurs à enjeux

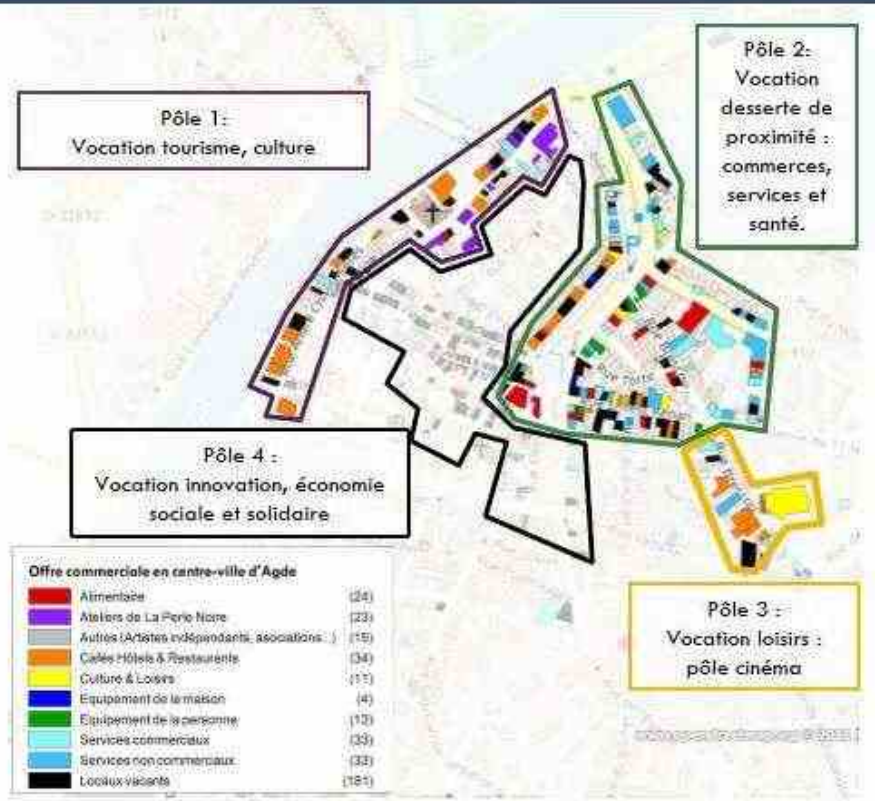
L'AGGLO HERAULT MEDITERRANEE

agde Archipel de vie

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Stratégie d'intervention

SCENARIO 2	
Positionnement	UN CENTRE VILLE COMPOSE DE CENTRALITES
Principes	Spécialisation des sous polarités dans le centre-ville
Modalités de mise en œuvre	
Immobilier commercial	Revente de murs commerciaux hors périmètre prioritaire
Commercialisation	Accueil de porteurs de projet
Circuits marchands	Scission des circuits marchands
Espaces publics	Traitement des boucles marchandes à l'intérieur de chaque périmètre



aid

Pied de Page 5

Centre Ville d'Agde

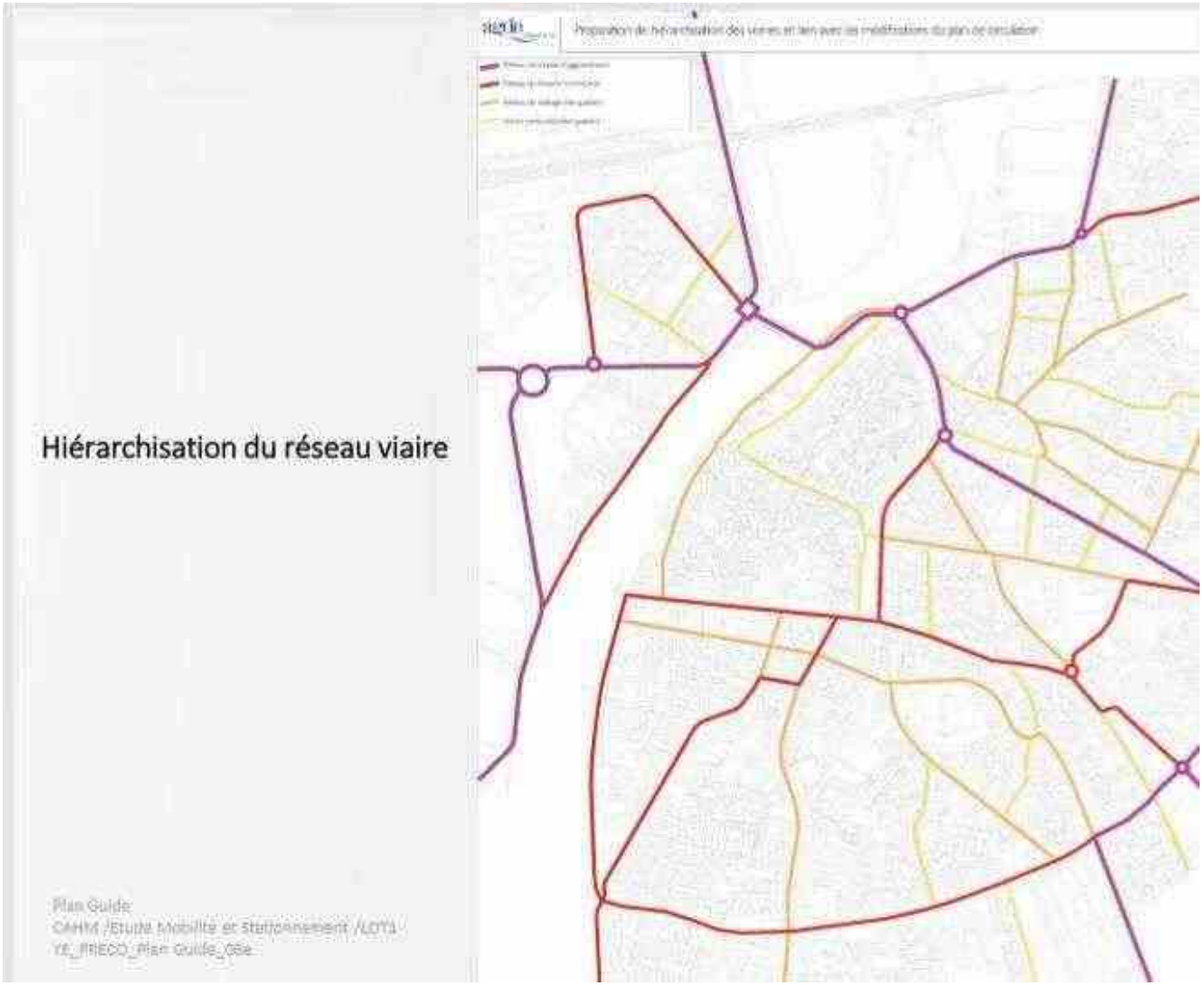
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

<u>Annexe A9b</u>

Etude stratégique pour la revitalisation du tissu économique du quartier QPV (AID)

Stratégie d'intervention

L'AGGLO HERAULT MEDITERRANEE agde Archipel de vie ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



Centre Ville d'Agde

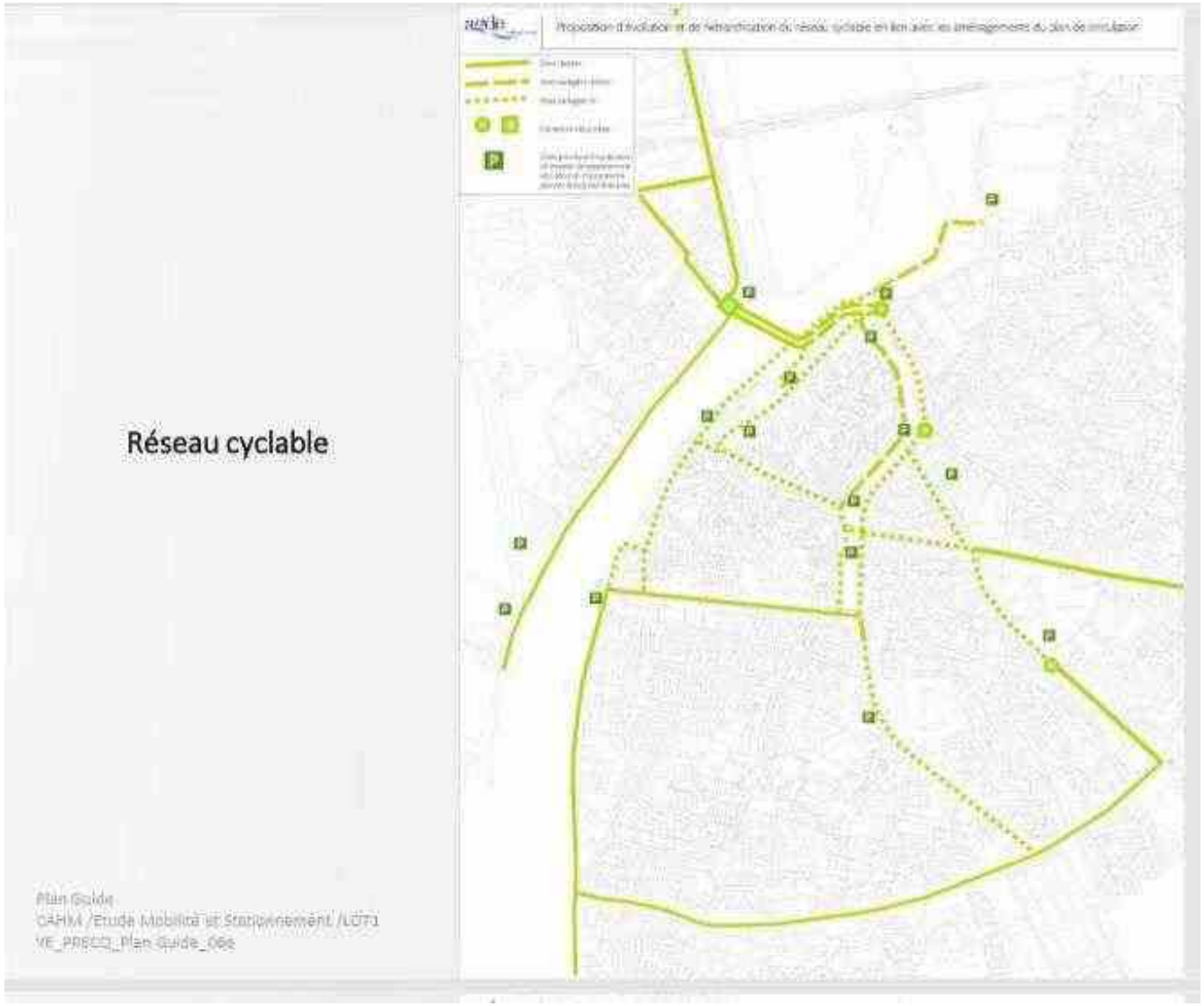
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

<u>Annexe A9 c</u>

Etude de mobilité et de stationnement – Plan guide (Iter – Via Terra)

Hiérarchisation du réseau viaire

L'AGGLO HERAULT MEDITERRANEE agde Archipel de vie ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



Centre Ville d'Agde

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

<u>Annexe 9 e</u>

Etude de mobilité et de stationnement – Plan guide (Iter – Via Terra)

Réseau cyclable

L'AGGLO HERAULT MEDITERRANEE agde Archipel de vie ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



Centre Ville d'Agde

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

<u>Annexe 9 f</u>

Etude de mobilité et de stationnement – Plan guide (Iter – Via Terra)

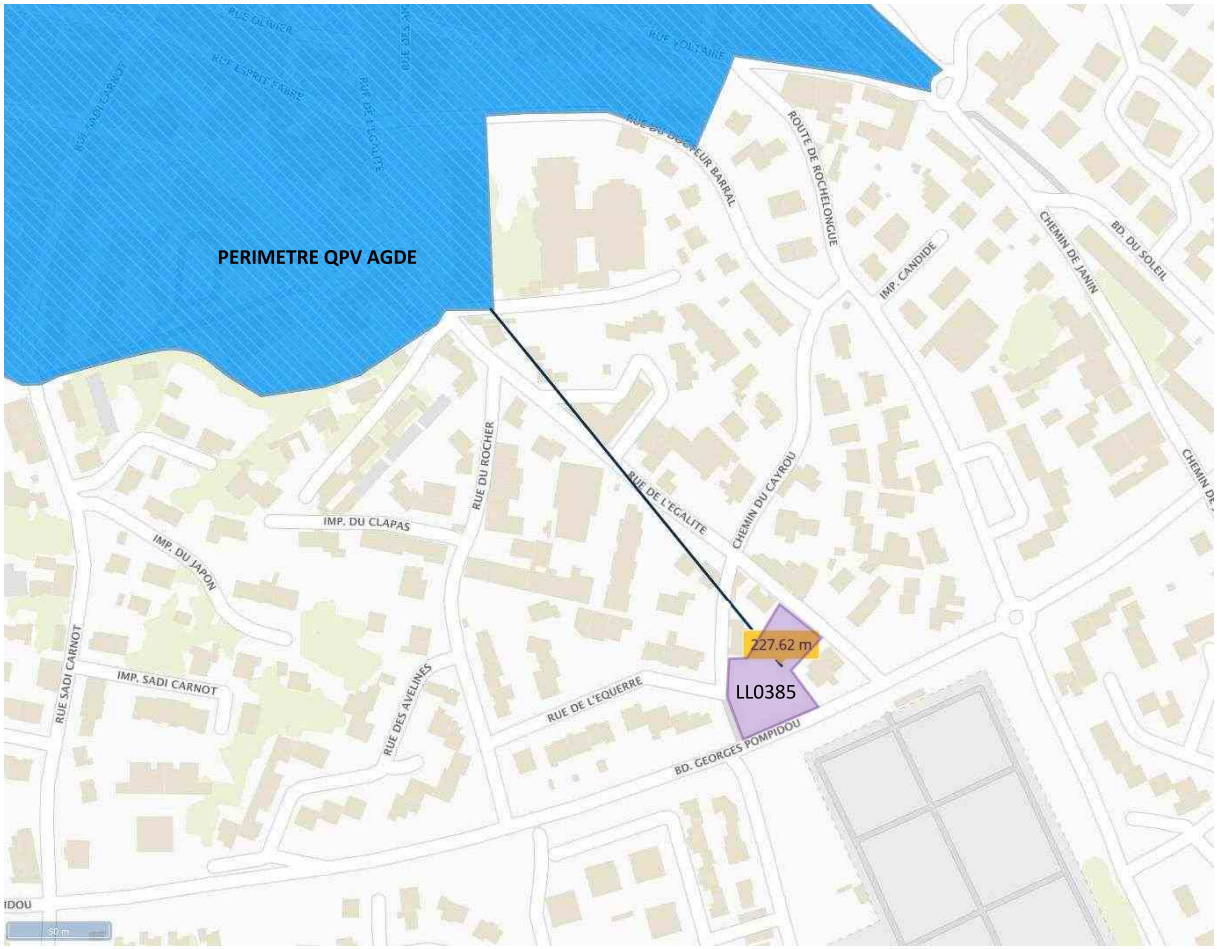
Stationnement

L'AGGLO HERAULT MEDITERRANEE agde Archipel de vie ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe A12 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière logement

ANNEXE A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

CE Mandats du 2 juillet 2020 : les partenaires réunis en CE formulent un avis favorable.

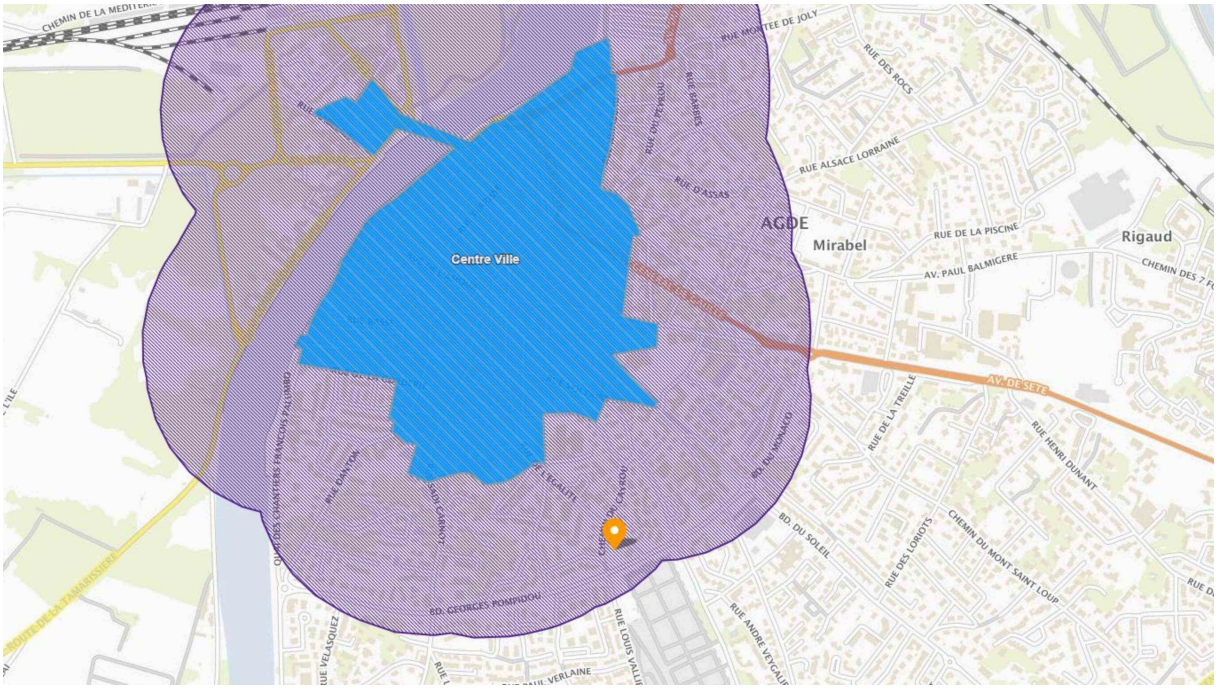


Agde Contreparties Foncières AFL

Les partenaires réunis en CE Mandat le 2 juillet 2020 émettent un avis favorable.

Parcelle cadastrée LL385 adressée 40 rue de l'Egalité et Chemin du Cayrou

Distance par rapport à la limite QPV : 205 m par la rue de l'Egalité





Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour la Foncière logement (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 2 742 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis favorable du comité d'engagement en date du 2 juillet 2020, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées d'un terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1
Adresse	40, rue de l'Égalité
Nom du QPV régional	QP034019 Agde Centre-ville
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville d'Agde
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Installations antennes relais sur partie du terrain (Vidéopôle Numéricâble)
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	Diagnostic à réaliser par la ville avant cession
Surface du terrain (m²)	1371m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	2742m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Environ 25 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année)	1er trimestre 2021
Références cadastrales (préciser si possible et joindre un plan au 1/1000)	LL0385
Éléments prévisionnels relatifs au type d'habitat	une étude sera menée par Foncière Logement pour déterminer le type de logements à construire, la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements collectifs	25 collectifs
Viabilisation du terrain *Nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation*	Ville d'Agde et/ou Agglomération Hérault Méditerranée
Autres informations et contraintes spécifiques *ex : modification à apporter au PLU, transformateur à déplacer, immeuble à démolir, PPRI…*	Démolition des installations dans le cadre de la convention d'occupation consentie à Numéricable

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre de logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gammes de produits pourront être développés.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux…) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. À défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé…) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution

seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avéreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'Anru.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

1) un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc.
2) le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'Anru sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'Anru, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'Anru. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'Anru.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action logement services (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action logement services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 3 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :

- 3 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Sans objet.

B – Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

Sans objet.

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Au total 3 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation **sur site**, la répartition suivante est envisagée* :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévision-nelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Reconstitution 20 LLS en Cœur de Ville d'Agde en AA (8 PLUS – 12 PLAI) ***Fat: 964-6034019-31-001-001***	*À définir*	*PLUS PLAI*	*2023*	*3*	*À définir à la livraison*	*Centre-ville – Bien desservi*

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).
** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

L'identification de l'adresse de l'opération et de l'organisme HLM se feront au travers d'un prochain avenant à la présente convention ou dans le cadre d'un ajustement mineur avec réactualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

C – Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe C1 – Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

Échéancier prévisionnel

Libellé précis (adresse,...)	date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
14 – ÉTUDES ET CONDUITE DE PROJET																													
Conduite de projet	S2	2020	15																										
Participation,co-construction, histoire et mémoire du quartier	S2	2020	18																										
AMO soutien au pilotage opérationnel	S2	2020	18																										
23 – RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ																													
Recyclage des îlots dégradés du cœur de ville: rue de l'Amour, Terrisse	S2	2020	19																										
24 – AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE																													
Aménagement de l'îlot Brescou	S2	2020	19																										
Aménagement de l'îlot Notre-Dame-République	S2	2020	19																										
Aménagement des rues adjacentes aux îlots rue de l'Amour et Terrisse	S2	2023	10																										
Aménagement des places Gambetta et de la Prud'homie	S2	2020	10																										
Aménagement de la Promenade: jonction Brescou et Cœur de ville	S2	2020	10																										
Aménagement des cheminements doux accès cœur de ville	S2	2020	10																										
31 – RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																													
reconstitution de 20 LLS en cœur de ville	S2	2021	17																										
36 – ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ																													
Soutien a l'accession à la propriété	S2	2023	12																										
37 – ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITÉ																													
Création de la Maison du projet : la mission cœur de ville	S2	2020	10																										
Création de la salle pluri-activités Chassefières	S2	2020	10																										
Création du centre social Lachaud	S2	2020	10																										
Création du pôle culturel du cœur de ville	S2	2020	10																										
Relocalisation du foyer d'urgence	S2	2021	10																										

Annexe C2 – Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

	Protocole de préfiguration NPNRU		Convention NPNRU	Opah-RU (5 ans)	Popac (4 ans) Avenant 11/02/2020	Total
	TF426	hors TF426	TF964			
Anru	153 500 €		9 851 600 €			10 005 100 €
AL (prêts bonifiés)			148 400 €			148 400 €
Ville d'Agde	35 000 €	3 750 €	8 239 721 €	152 500 €		8 430 971 €
Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée	148 500 €	181 500 €	4 167 950 €	446 975 €	143 482 €	5 088 407 €
Département 34						0 €
Région Occitanie			2 454 508 €			2 454 508 €
Bailleurs sociaux			2 560 400 €			2 560 400 €
CdC (hors prêts)		60 250 €	126 250 €			186 500 €
Europe			1 248 525 €			1 248 525 €
Anah		142 500 €		3 533 165 €	109 130 €	3 784 795 €
Autres			4 068 098 €			4 068 098 €
Total	337 000 €	388 000 €	32 865 452 €	4 132 640 €	252 612 €	37 975 704 €

Annexe C3 – Fiches descriptives des opérations

Voir annexe spécifique.

Annexe C4 – Tableau financier relatif aux opérations du programme urbain concernés par la présente convention pluriannuelle

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 964	LOCALISATION												CONTRIBUTIONS																		PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																				
34003/Agde/QPV régional/Centre Ville	QP034019	34003																																				
PORTEUR DE PROJET																																						
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE																																						
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations(sur 2 caractères) +N° chrono identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chronoopérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																						
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)(si	LIEU DE REALISATION(si QPV/ commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
964 6034019 14 0001 001 Conduite de projet	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	862 500,00	0,00%	862 500,00	862 500,00	0,00	0,00%	431 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	431 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	15	V
964 6034019 14 0001 002 Participation, co-construction, histoire	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	18	V
964 6034019 14 0001 003 AMO soutien au pilotage opérationnel	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	252 500,00	20,00%	303 000,00	252 500,00	0,00	0,00%	126 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	126 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	18	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 145 000,00		1 201 500,00	1 145 000,00	0,00	0,00%	572 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	126 250,00	11,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	446 250,00	38,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé																																						
964 6034019 23 0001 001 Recyclage des îlots anciens dégradés du c	NPR	QP034019		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	5 907 040,00	12,48%	6 643 970,21	5 907 040,00	1 047 850,00	17,74%	1 047 850,00	17,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 715 640,00	29,04%	2 095 700,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
SOUS TOTAL 23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé				0		0	0,00	0,00	0,00		5 907 040,00		6 643 970,21	5 907 040,00	1 047 850,00	17,74%	1 047 850,00	17,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 715 640,00	29,04%	2 095 700,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																						
964 6034019 24 0001 001 Aménagement de l'îlot Brescou	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	4 839 124,00	20,00%	5 806 948,80	4 839 124,00	989 678,50	20,45%	989 678,50	20,45%	0,00	0,00%	120 000,00	2,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	640 410,00	13,23%	2 099 357,00	43,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
964 6034019 24 0001 002 Aménagement de l'îlot Notre Dame - Répub	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	2 735 284,00	13,78%	3 112 340,79	2 735 284,00	395 696,00	14,47%	395 696,00	14,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 152 500,00	42,13%	791 392,00	28,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
964 6034019 24 0002 001 Aménagement des rues adjacentes aux îlot	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	1 147 624,00	20,00%	1 377 148,79	1 147 624,00	740 718,00	64,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	120 000,00	10,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	286 906,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	2	10	V
964 6034019 24 0002 002 Aménagement des places Gambetta et de l	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	2 286 080,00	18,69%	2 713 296,00	2 286 080,00	1 594 560,00	69,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	120 000,00	5,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	571 520,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 24 0002 003 Aménagement de la Promenade : jonction l	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	4 500 000,00	20,00%	5 400 000,00	4 500 000,00	2 250 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 125 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 125 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 24 0002 004 Aménagement cheminement doux accès C	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	1 479 500,00	20,00%	1 775 400,00	1 479 500,00	162 553,00	10,99%	171 662,00	11,60%	0,00	0,00%	120 000,00	8,11%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	655 410,00	44,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	369 875,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		16 987 612,00		20 185 134,38	16 987 612,00	6 133 205,50	36,10%	1 557 036,50	9,17%	0,00	0,00%	1 605 000,00	9,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	655 410,00	3,86%	0,00	0,00%	1 792 910,00	10,55%	5 244 050,00	30,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																						
964 6034019 31 0001 001 Reconstitution 20 LLS en coeur de ville	NPR	QP034019		1		20	1 267,00	139 370,00	2 200,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	2 787 400,00	4,25%	2 905 864,50	2 787 400,00	0,00	0,00%	97 400,00	3,49%	0,00	0,00%	54 000,00	1,94%	2 560 400,00	91,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	2,71%	2 711 800,00	97,29%	2 412 000,00	148 400,00	2021	2	17	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				1		20	1 267,00	139 370,00	2 200,00		2 787 400,00		2 905 864,50	2 787 400,00	0,00	0,00%	97 400,00	3,49%	0,00	0,00%	54 000,00	1,94%	2 560 400,00	91,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	2,71%	2 711 800,00	97,29%	2 412 000,00	148 400,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																						
964 6034019 36 0001 001 Soutien à l'accession à la propriété dans	NPR	QP034019		0		26	0,00	15 000,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	390 000,00	0,00%	390 000,00	390 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	390 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	2	12	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé				0		26	0,00	15 000,00	0,00		390 000,00		390 000,00	390 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	390 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																						
964 6034019 37 0001 001 Création de la Maison du projet : la Miss	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	650 000,00	20,00%	780 000,00	650 000,00	0,00	0,00%	325 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	325 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0001 002 Création de la salle pluri-activités Chas	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	250 000,00	20,00%	300 000,00	250 000,00	0,00	0,00%	84 491,53	33,80%	0,00	0,00%	40 508,47	16,20%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	125 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0002 001 Création du centre social Lachaud	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	650 000,00	20,00%	780 000,00	650 000,00	127 500,00	19,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	15,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	260 000,00	40,00%	162 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0002 002 Création du pôle culturel du coeur de vil	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	3 500 000,00	20,00%	4 200 000,00	3 500 000,00	593 665,43	16,96%	483 672,07	13,82%	0,00	0,00%	655 000,00	18,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	593 115,00	16,95%	0,00	0,00%	299 547,50	8,56%	875 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0002 003 Relocalisation du foyer d'urgence	NPR	QP034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	450 000,00	20,00%	540 000,00	450 000,00	337 500,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	112 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	10	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		5 500 000,00		6 600 000,00	5 500 000,00	1 058 665,43	19,25%	893 163,60	16,24%	0,00	0,00%	795 508,47	14,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	593 115,00	10,78%	0,00	0,00%	559 547,50	10,17%	1 600 000,00	29,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				1		46	1 267,00				32 717 052,00		37 926 469,09	32 717 052,00	8 239 720,93	25,18%	4 167 950,10	12,74%	0,00	0,00%	2 454 508,47	7,50%	2 560 400,00	7,83%	126 250,00	0,39%	1 248 525,00	3,82%	0,00	0,00%	4 068 097,50	12,43%	9 851 600,00	30,11%	2 711 800,00	8,29%	2 412 000,00	148 400,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

Annexe C5 – Convention de programme signée avec l'Anah et convention d'Opah

Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain avec volet copropriétés en difficulté – 2019-2025 – Opah-RU multisites de Lunel

Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (Popac) sur le territoire de la comune de Lunel – 2019-2022

Agence nationale de l'habitat Anah

L'AGGLO HÉRAULT MÉDITERRANÉE

OPAH-RU AGDE

« Hérault Méditerranée » 2019-2024

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

agde Archipel de vie

La Région Occitanie Pyrénées · Méditerranée

La RÉGION à énergie POSITIVE

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Gilles d'Ettore, Président de la CAHM et Maire d'Agde.

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par **Monsieur Gilles d'Ettore, Président de la CAHM.**

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Gilles d'Ettore, Président de la CAHM et dénommée ci-après « Anah»

Autres instances signataires
La Région Occitanie, représentée par Carole DELGA, Présidente

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par l'Assemblée Départementale, le 23 mai 2011,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération le 18 juillet 2011, en cours de révision,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par l'Assemblée Départementale, le 23 mai 2011,

Vu la convention de délégation de compétence du 13 juillet 2016 conclue entre la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 13 juillet 2016 conclue entre la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 3 décembre 2018, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 30/04/2019

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 28/01/2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH 04/04/2019 au 04/05/2019 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

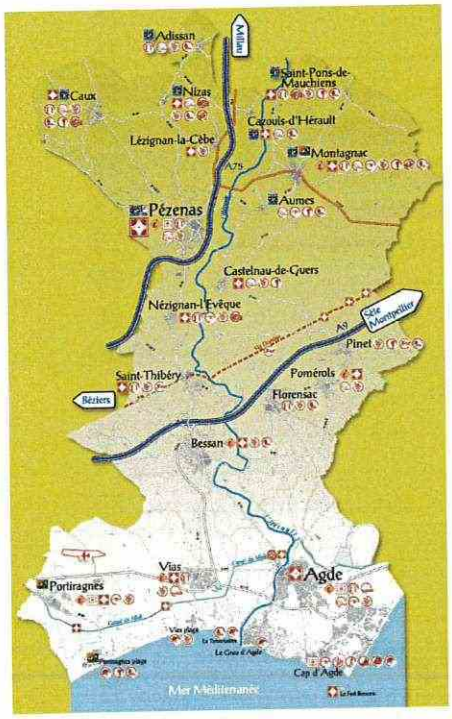
Table des matières

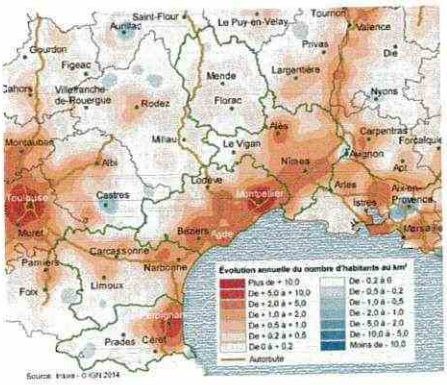
Préambule....6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application....12
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux....12
1.1. Dénomination de l'opération....12
1.2. Périmètre et champs d'intervention....12
Chapitre II – Enjeux de l'opération....13
Article 2 – Enjeux....13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération....14
Article 3 – Volets d'action....14
3.1. Volet urbain....14
3.2. Volet foncier....15
3.3. Volet immobilier....15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé....18
3.5. Volet copropriété en difficulté....20
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux....21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat....23
3.8 Volet social....23
3.9. Volet patrimonial et environnemental....25
3.10. Volet économique et développement territorial....25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation....26/27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires....28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération....28
5.1. Financements de l'Anah....28
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »....28
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage....29/30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation....31
Article 6 – Conduite de l'opération....31
7.1. Pilotage de l'opération....31
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage....31
7.1.2. Instances de pilotage....31
7.2. Suivi-animation de l'opération....32
7.2.1. Équipe de suivi-animation....32
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation....32
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle....34
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées....35
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs....35
7.3.2. Bilans et évaluation finale....37
Chapitre VI – Communication....38
Article 7 - Communication....38
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation....39
Article 8 - Durée de la convention....39
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention....39
Article 10 – Transmission de la convention....39
Annexes....41
Annexe 1. Périmètre de l'opération....41
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) 42
Annexe 3. Liste des copropriétés dégradées repérées dans les centres anciens....45/46
Annexe 4. Projets et programmes d'intervention de la commune d'Agde....47

Préambule

L'élaboration du **nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain** décrit dans la présente convention a été menée de pair avec la définition de la politique de l'habitat de l'agglomération pour les 6 prochaines années (révision du PLHI lancée en 2017), les réflexions menées sur l'équilibre du peuplement et la gestion de l'attribution des logements sociaux (création de la CIL), la mise en œuvre du protocole de préfiguration de la future convention opérationnelle NPNRU ainsi que du dispositif « Action cœur de ville » sur le centre-ville d'Agde. **Issue d'une approche intégrée et concertée**, l'OPAH RU du centre ancien d'Agde 2019-2024 constitue une **des réponses aux grands enjeux actualisés du territoire**.

Le contexte intercommunal





La communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, créée le 1er janvier 2003, regroupe **20 communes en 2018**. En 2015 elle comptabilisait 72 294 habitants pour une superficie de 371 km2. Au cœur du littoral Languedocien, entre le pays Biterrois et la métropole montpelliéraine, elle se situe au carrefour de 2 axes autoroutiers importants : l'A75 qui conduit de Béziers à Clermont-Ferrand et l'A9, qui mène d'Espagne vers Nîmes, Orange et Lyon ou vers Aix en Provence, Nice et l'Italie. Elle bénéficie d'une bonne desserte ferroviaire, qui permet de relier en TER Agde à Montpellier en 30 minutes, et dispose d'un aéroport, Béziers Cap d'Agde.

Une situation géographique privilégiée qui explique les forts taux de croissance démographique enregistrés par le passé. Toutefois, selon les dernières tendances communiquées par l'INSEE, **la croissance démographique de la CAHM ralentit** : +1,4% de croissance annuelle entre 2008 et 2013 contre +1,7% entre 1999 et 2007 (à l'exception d'Agde, +2,3% l'an, et de quelques communes de la zone Nord-Ouest).

Malgré ce, **la croissance reste forte** :

- Le territoire accueille quelques 1000 habitants supplémentaires chaque année.
- Les ménages qui entrent dans l'agglomération sont deux fois plus nombreux que les ménages qui la quittent.

L'augmentation de la population est **portée exclusivement par l'arrivée de nouveaux habitants**. A titre de comparaison, le département est moins attractif avec +1,1% de solde migratoire contre +1,5% dans la CAHM.

Ces dynamiques placent le territoire au cœur de la métropolisation du littoral languedocien (voir carte ci-contre).

Environ un tiers de la population de l'agglomération réside dans sa ville principale, Agde, qui compte 25 695 habitants, tandis que Pézenas, 8 606 habitants, exerce une autre polarité urbaine sur le nord du territoire.

Cette **armature urbaine, multipolaire, est l'une des spécificités du territoire** et repose notamment sur une réalité économique : la répartition des emplois sur l'agglomération (voir carte ci-contre).
Les tendances récentes analysées dans le cadre du diagnostic du prochain PLHI soulignent en outre un autre phénomène : **la périurbanisation des ménages familiaux vers le nord-est.** A l'inverse, une proportion importante de ménages sans enfant, retraités pour la plupart, s'installent dans les zones centre et sud. Un clivage qui s'explique par la présence d'une offre de logements plus adéquate (maisons individuelles) et accessible financièrement aux familles sur les communes du Nord. Si elle tend à rajeunir par le Nord, la population de l'agglomération reste fortement marquée par son vieillissement. **L'indice de jeunesse y est particulièrement faible** : 66 contre 90 en moyenne sur le Département.

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 à 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 » sur Agde, est une opportunité pour attirer de hauts profils.

Une fragilité économique et sociale de la population

La CAHM est marquée par des **taux de pauvreté et de chômage bien supérieurs à la moyenne départementale** :

- **taux de pauvreté** établi en 2012 par l'INSEE : **22% sur Agde** et 21,7% sur la CAHM contre 19,2% sur l'Hérault ;
- taux de chômage : **24,2% sur Agde**, 19,9% sur la CAHM, contre 16,7% sur l'Hérault.
- 2/3 des ménages peuvent prétendre à un logement social et 37% à un logement très social
- des emménagés récents très fragiles : comparé à l'ensemble de l'Hérault, le territoire attire des profils plus précaires (écart de 6 points pour les revenus à moins de 80% du plafond PLUS)

- 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).

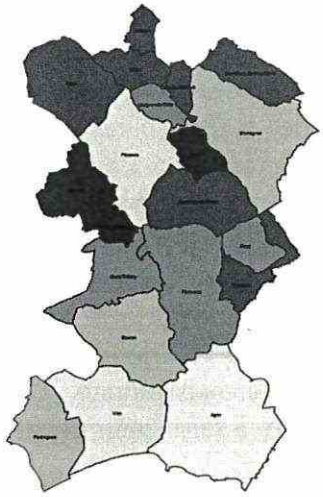
Un déficit de logements locatifs sociaux qui alimente un parc social de fait

Le **parc locatif social apparaît insuffisant** au regard des besoins. Au 1er janvier 2017, la CAHM compte environ 2400 logements sociaux soit 6.3% des résidences principales. 39% sont concentrés sur Agde mais ne représentent que 8.1% des résidences principales, alors même que la commune est soumise à l'obligation d'un taux de 25% de logements sociaux et que la demande ne cesse d'augmenter (5.3 demandes pour une attribution). Le logement précaire et indigne se développe.
Le **parc privé dégradé fait ainsi office de parc social de fait**. A l'échelle de l'agglomération, on dénombre ainsi plus de 4.600 résidences principales potentiellement indignes essentiellement occupés par des locataires dont 1/3 sont localisés sur la commune d'Agde.

Les chiffres-clés du parc privé relevés par l'étude pré-opérationnelle

UNE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS MAIS DES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES

Part des propriétaires occupants dans les résidences principales en 2015

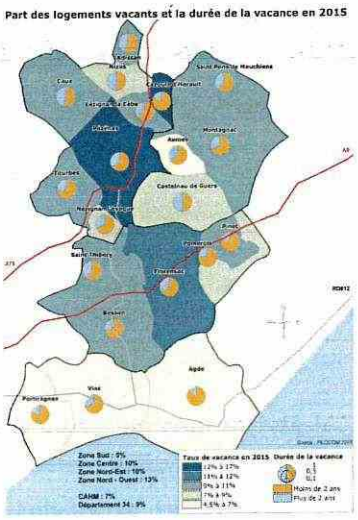


Si les ménages de la CAHM sont majoritairement propriétaires du logement qu'ils occupent (63% des résidences principales), des disparités importantes existent entre les pôles urbains, les communes littorales et les autres communes. Sur Agde le nombre de résidences secondaires est largement supérieur au nombre de résidences principales (respectivement 61% et 35%) même si même si l'écart tend à diminuer. Et les propriétaires occupants sont également majoritaires (57%) même si la part de locataires privés (38%) est plus importante que sur la CAHM.

Une vacance globalement modérée à l'échelle de la CAHM (5350 logements, 7% du parc) mais des dynamiques contrastées :

- Une zone sud moins touchée par le phénomène mais un phénomène en augmentation (5% sur Agde)
- La situation inverse s'observe sur la partie Nord : une plus forte proportion de logements vacants dans le parc des communes, avec des durées souvent longues mais qui a tendance au cours des dernières années à régresser.

Part des logements vacants et la durée de la vacance en 2015



Des logements vacants de longue durée principalement anciens et vétustes :

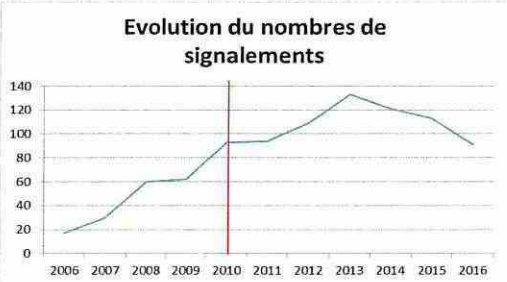
- Une faible vacance structurelle (environ un quart)
- La vacance longue est principalement liée à l'ancienneté de l'habitat
- 50% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont considérés vétustes

Une problématique copropriétés dégradées forte notamment sur Agde

Près de 2.400 immeubles sont en copropriété (41.000 logements) sur la CAHM, dont 60% sur Agde. Dans une moindre mesure, d'autres communes, Pézenas puis Montagnac sont concernées par la problématique des copropriétés dégradées.

Des logements énergivores occupés par les populations les plus fragiles

Faute d'offre accessible dans le neuf, la population précaire se concentre dans les centres anciens là où les charges liées à l'énergie sont les plus fortes. L'étude sociologique menée sur le centre-ville d'Agde a ainsi souligné les demandes d'améliorations thermiques exprimées par les locataires (poids importants des charges sur leur budget). Au total, 35% du parc de résidences principales a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974).



Une image dégradée et une désaffection pour les centres anciens liées au mauvais état du bâti et parfois à son occupation

A l'échelle de l'Agglomération, plus de 4.600 résidences principales sont potentiellement indignes. Elles sont essentiellement occupées par des locataires et 1/3 se localisent sur la commune d'Agde et 15% sur Pézenas.

Des repérages de terrain menés à l'échelle des 20 centres anciens de l'agglomération ont permis de recenser :

- Plus de 850 immeubles en mauvais état apparent
- Plus de 1.700 façades en mauvais état apparent
- Des phénomènes de concentration du bâti qui varie selon les communes

La paupérisation se généralise dans les centres anciens par rapport à leur périphérie. Certains se placent même à contre-courant des tendances démographiques (perte d'habitant dans le centre-ville d'Agde, Pézenas..).

Des valeurs foncières peu élevées, voire effondrées dans les centres anciens

- Sur Agde : le bâti très dégradé se commercialise entre 400 € et 600€ le m2, avec travaux 800€ le m2, en état de 1000 à 1200€ le m2
- Sur les centres anciens des autres communes : les valeurs sont supérieures de 20% mais restent basses comparativement aux transactions dans le neuf (Pézenas : 1200/1400€ le m2 en état)

Une contraction du marché immobilier de l'ancien :

Depuis 2008, on observe :

- une baisse des prix de l'ordre de 30% à 40% sur Agde (-10/15% hors centre), moins forte sur les autres communes mais réelle depuis 3 ans
- une forte décote des opérations Malraux initiées en 2008/2010 : -50% minimum
- un nombre de transactions qui diminue, une clientèle plus rare.

Ces chiffres exprime le **recul de l'attractivité résidentielle des centres anciens** en raison de ses handicaps propres (trame urbaine contraignante, accessibilité, image). Le milieu professionnel local est par ailleurs confronté à la **précarisation grandissante des ménages locaux ou venus de l'extérieur**.

Une action de longue date menée sur le parc privé produisant des résultats

L'Agglomération a pleinement pris la mesure des besoins de son territoire. **Depuis plus de 10 ans** elle mène à travers son Action sur le bâti dégradé une **lutte contre le fléau du mal logement**. Son activité est montée en puissance significativement depuis 2010.

En 2011, la CAHM lance une nouvelle 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. Globalement, les dispositifs d'amélioration de l'habitat portés par la CAHM entre 2011 et 2017 ont obtenu de **bons résultats et des retombées économiques importantes** pour le territoire et les entreprises.

Des dispositifs toujours perfectibles

L'évaluation des dispositifs (PIG et OPAH RU) a été lancée en septembre 2015 par la CAHM. Plusieurs enseignements en ont été retirés ce qui a permis de formuler un certain nombre de recommandations réparties en plusieurs axes :

- Axe 1 : **Mobiliser plus largement les communes** (Accompagnement des communes dans la définition de leurs priorités, identification d'un référent dans chaque commune, mise en œuvre de fiches actions commune...)

- Axe 2 : **Améliorer l'efficacité du programme sur des points particuliers** (favoriser l'émergence d'une offre de prêt social, prévoir une plateforme multi-utilisateurs, 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...)

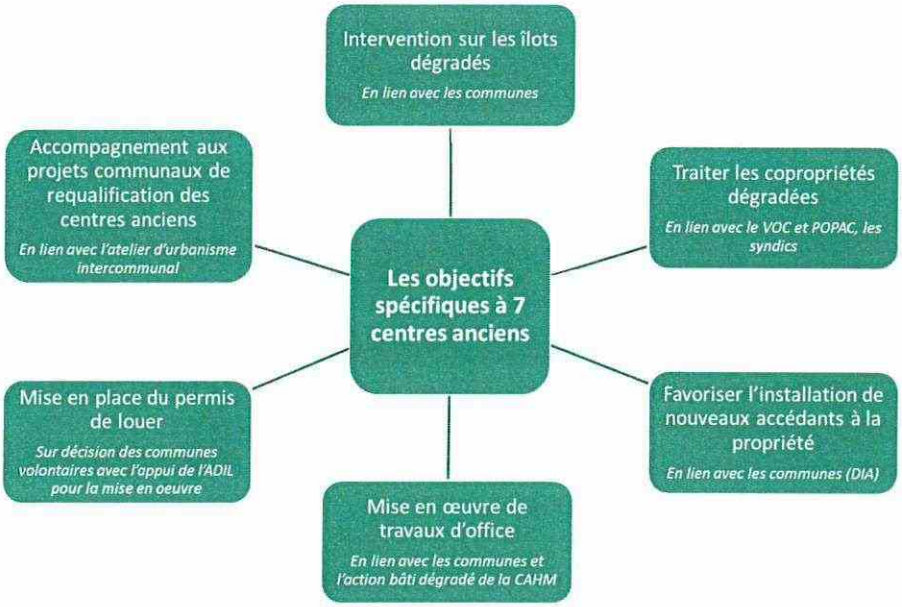
- Axe 3 : **Renforcer l'action sur le conventionnement** (revoir à la hausse les objectifs du conventionnement en intégrant ceux du conventionnement sans travaux, développer une communication à la hauteur des ambitions (plan de communication, valorisation des réalisations), engager une démarche proactive pour le repérage de nouveaux investisseurs, mobiliser les banques sur le conventionnement, réfléchir à un dispositif (processus/outil) permettant de suivre les logements conventionnés...)

- 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 syndics bénévoles, mise en place d'un accompagnement renforcé sur un panel de copropriétés en difficulté d'Agde)

Ces pistes de travail ont guidé l'écriture des nouveaux dispositifs OPAH RU multi-sites et PIG démarrés en Mars 2018 et du dispositif concerné par cette convention : l'OPAH RU d'Agde centre ancien.

La stratégie d'intervention

Des **périmètres d'intervention renforcée** ont été déterminés lors de l'étude pré-opérationnelle pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain de **7 centres anciens** : Bessan, Florensac, Montagnac, Pézenas, Saint-Thibéry, Vias et **Agde**. Une OPAH RU multi-sites a été mise en place sur ces 7 centres anciens, Agde n'étant inclus que pendant un an dans l'attente de la signature du NPNRU.
Le centre ancien d'Agde est confronté à une **problématique relevant d'une intervention forte de la puissance publique** et la commune a la **volonté politique** d'y répondre. La commune étant la plus importante du territoire de la CAHM, **la redynamisation de son centre-ville relève de l'intérêt communautaire**.
La stratégie d'intervention proposée correspond à un projet de ville global associant divers leviers d'actions (habitat, espaces publics, vitalité commerciale, équipements...) :



La mise en œuvre d'une **OPAH RU sur Agde s'avère l'outil adapté pour déployer cette stratégie**.
Un travail itératif auprès de la commune a été réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle pour valider leur adhésion au programme et leur engagement, financier notamment.

Une réponse aux enjeux du PLHi

En phase de diagnostic, le PLHi a déterminé 4 enjeux dans lesquels s'inscriront les actions de l'OPAH RU :

Enjeu 1 : Répondre à des besoins croissants
- Maintenir et développer l'offre permettant l'accès à l'ensemble des ménages au territoire
- Apporter en particulier une réponse pour les situations les plus précaires présentes sur le territoire

Enjeu 2 : Mieux permettre les parcours résidentiels
- Apporter des logements qui correspondent à tous, à tous les âges de la vie, à tous les budgets

Enjeu 3 : Offrir des logements à destination des ménages locaux
- Proposer des logements qui correspondent aux budgets réellement mobilisables par les ménages localement notamment en appréhendant leurs budgets à la fois en accession, et en location

Enjeu 4 : Répondre à des besoins hétérogènes
- Développer une stratégie d'adaptation des logements existants dans un contexte de services à domicile pour personnes âgés développés en suffisance

Le PLHi préconise également de **mener une action forte en direction du parc dégradé ou indigne sur l'ensemble du territoire et notamment dans les centres anciens** ce qui nécessitera une approche globale pour un effet-levier suffisant.

L'OPAH RU poursuivra la **lutte contre l'indignité et la précarité énergétique** afin d'offrir des conditions de logements décentes aux populations les plus modestes et fragiles. Elle continuera à développer une **offre en logements conventionnés privés** en s'appuyant sur un fort potentiel de logements à améliorer ou à remettre sur le marché (développement d'une offre de début de parcours résidentiels). En parallèle la **commission d'attribution** des logements conventionnés privés s'attachera à **répondre aux enjeux de**

rééquilibrage du peuplement définis par la CIL et le PLH. Outre la production de logements conventionnés privés, l'OPAH RU proposera un dispositif revisité **d'aide à l'accession en centre ancien** et confortera son **action en faveur du maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées**. Pour **accompagner la commune dans son projet urbain**, l'OPAH RU développera une **méthodologie d'intervention nouvelle en interaction** avec elle.

L'articulation attendue avec le programme du NPNRU et le dispositif Action cœur de ville du centre-ville d'Agde

Le contenu du projet NPNRU est en cours de réalisation. Sa **finalisation est attendue pour la fin du 4ème trimestre 2018**. De plus, la commune d'Agde fait partie des 222 communes bénéficiaires du plan Action cœur de ville, la convention a été signée le 29 octobre 2018.
En parallèle le dispositif d'OPAH-RU bénéficiant à Agde, dans le cadre de l'OPAH RU multi-sites, prend fin au 7/03/2019.

Au-delà, la **revitalisation du cœur de ville d'Agde est étroitement liée au devenir du territoire communautaire** à travers le programme qu'elle entend mettre œuvre : développement économique, commercial, équilibre de peuplement, autant de sujets qui ne peuvent s'envisager de manière isolée.
La 1ère orientation stratégique décrite dans le protocole vise ainsi à « **revitaliser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire** », à savoir initier un élan pour le désenclaver et, au-delà, lui conférer les attributs nécessaires à un rayonnement plus large qui doit bénéficier à l'ensemble de l'EPCI.

Aujourd'hui, les **logiques résidentielles subies ou voulues** des ménages **dépassent le cadre communal**. Le point de chute des ménages en difficulté du territoire conduit souvent dans le centre-ancien d'Agde. Inversement, un parcours ascendant se traduit par un départ du centre-ville vers la périphérie ou vers d'autres communes. Le projet porté à travers le NPNRU se donne comme ambition de contrer ces tendances en instillant un regain d'attractivité par des aménagements et des opérations immobilières de qualité, et par une redynamisation du tissu économique et commercial. Les **questions de peuplement seront traitées à l'échelle communautaire** pour **répondre aux enjeux de rééquilibrage** non seulement du centre-ville d'Agde mais aussi des centres anciens des communes engagées dans l'OPAH RU multi-sites. Les **dispositifs expérimentaux** en cours (VOC/POPAC) ou à venir (permis de louer, campagnes de ravalement obligatoire, ...) auront vocation à se déployer sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins.

Grâce à une gouvernance unique, **l'agglomération sera garante de la coordination et d'une interaction positive entre les deux dispositifs.**

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

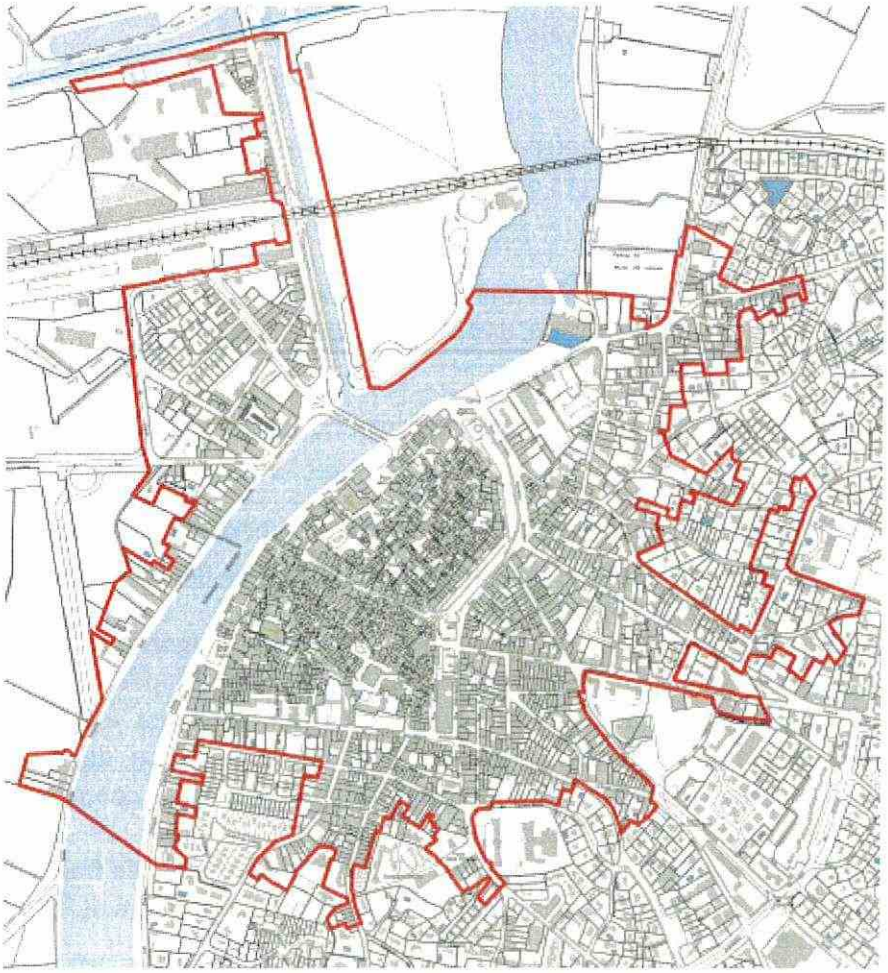
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

L'Agglomération Hérault Méditerranée, l'État et l'Anah décident de mettre en place l'OPAH RU d'Agde 2019-2023. Ce dispositif prend la suite de l'OPAH RU 2011-2016, prorogée jusqu'au 31/12/2017 et de l'OPAH RU multi-sites 2018-2023 qui comprend le centre ancien d'Agde pour un an à partir du 7 Mars 2018.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention correspond au **centre ancien d'Agde.**
L'OPAH RU d'Agde couvre **l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé ainsi qu'un volet renouvellement urbain correspondant au projet de la commune.**



Article 2 – Enjeux

LES ENJEUX SPÉCIFIQUES AUX CENTRES ANCIENS

Enjeux urbains

- Changer l'image du centre-ancien notamment à travers la requalification d'ilots stratégiques et des aménagements de qualité
- Augmenter l'attractivité du centre-ancien
- Rééquilibrer le peuplement / renforcer la mixité sociale
- Ouvrir le centre-ancien sur le reste du territoire, favoriser son accessibilité
- Implanter et maintenir les équipements publics

Enjeux habitat et sociaux

- Requalifier un parc dégradé parfois insalubre
- Garantir aux locataires des conditions de logements décents
- Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement
- Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants
- Produire une offre en logements à loyers maîtrisés de qualité

Enjeux économiques

- Dynamiser le tissu commercial en centre-ville
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité

Enjeux patrimoniaux

- Valoriser le patrimoine par la qualité des aménagements réalisés sur l''espace public.
- Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

LES AXES D'INTERVENTION

- **Renforcer la lutte contre l'habitat indigne :** mise en place du permis de louer
- **Requalifier les îlots les plus dégradés :** étude sur 5 îlots dégradés réalisée en 2017/2018
- **Développer une offre de logements à loyer maîtrisé**
- **Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique**
- **Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées**
- **Accompagner la commune dans la mise en œuvre de son projet en corrélation avec les dispositifs RU de l'Anah :** poursuivre le travail fait dans le cadre des études d'îlots afin d'accompagner et de favoriser la dynamique de réhabilitation dans le centre ancien/travailler en partenariat avec la commune et l'EPF sur la veille foncière
- **Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilités :** amplification des actions auprès des copropriétés sur la base d'une liste d'immeubles à étudier et à traiter, faire le lien avec le VOC POPAC
- **Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien**
- **Mettre en valeur le patrimoine,** en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volets urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le principal enjeu de l'OPAH RU est d'**augmenter l'attractivité du centre-ancien.** Cette attractivité passe par :

- Un changement d'image qui peut être initié à travers des opérations d'habitat et des aménagements de qualité.
- Une plus grande mixité sociale.
- Une ouverture sur le reste du territoire.
- La présence de services et d'équipements publics.
- L'existence d'un tissu commercial de proximité dynamique.

La commune d'Agde, concernée par un NPNRU et par le dispositif Action cœur de ville a travaillé sur un véritable **projet de requalification de son centre ancien sur les 5 ans à venir et a validé la méthodologie partenariale.** Ce projet vise:

- la requalification de l'espace public,
- la redynamisation du commerce,
- la valorisation du patrimoine,
- le confortement ou la création de nouveaux services et/ou équipements publics,
- l'aménagement de circulations douces et de stationnement.

Cela en coordination avec l'amélioration de l'habitat.
Le projet est **détaillé en annexe** et comporte un **calendrier prévisionnel de mise en œuvre.**

*Pour **mettre en œuvre ce projet de manière coordonnée**, il est apparu nécessaire de concevoir une **nouvelle méthodologie**. Elle reposera sur :*

- Une **coopération entre la commune, la CAHM et l'équipe chargée du NPNRU et d'Action cœur de ville à renforcer** pour assurer une bonne coordination des actions de requalification (inclus les actions sur le bâti dégradé avec notamment la mise en place du permis de louer sur le périmètre) prévues sur la base d'un **protocole de collaboration** (qu'il y a lieu d'élaborer et rédiger) qui prévoira notamment des comités trimestriels de suivi des actions.
- **Un accompagnement par l'atelier d'urbanisme intercommunal** du projet
- La création et mise en place **d'indicateurs de suivi spécifiques** plus qualitatifs.
- Le **renforcement de l'accompagnement auprès de la commune** pour permettre la réalisation de travaux d'office en mobilisant les aides de l'Anah dédiées.

3.1.2 Objectifs et indicateurs de résultats

Le **calendrier prévisionnel** des réalisations programmées, du projet de la commune, tiendra lieu d'indicateur principal de suivi du projet.
En complément, seront **évaluées les actions mises en œuvre par la ville et l'agglomération au service du projet communal** : pertinence et efficacité des actions au regard des objectifs communs définis au démarrage, complémentarité des outils et moyens mobilisés par la ville et par l'agglomération selon leurs compétences respectives.

Des **comités de suivi des actions seront fixés régulièrement** et participeront à l'auto-évaluation.
Le **bilan annuel** rendra compte de ces objectifs et des différents indicateurs de suivi. Il proposera le cas échéant des axes d'amélioration.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les difficultés rencontrées dans les centres anciens et notamment la **prégnance d'îlots dégradés**. Le centre ancien d'Agde conjugue un faisceau de difficultés structurelles d'abord, avec une morphologie contraignante et un bâti souvent dégradé, sociologiques ensuite, avec une concentration des ménages disposant de ressources modestes. Dans les secteurs les plus touchés, on assiste à un recul des propriétaires occupants et à une augmentation de la vacance.

Pour répondre en partie à ces problématiques une convention d'anticipation foncière entre l'Etablissement Public Foncier, la ville d'Agde et la CAHM a été signée. Cette convention porte sur l'intervention de l'EPF qui s'engage à acquérir, à mettre en place les outils nécessaires à la protection, à l'anticipation foncière, la régulation des prix, à réaliser les travaux si nécessaire de mise en sécurité et les études techniques s'y rattachant.

3.2.2 Objectifs

Cette convention avec l'EPF prévoit la production d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux sur le « centre ancien d'Agde » sur une durée de 5 ans.
Il s'agira d'avoir un suivi particulier de ce partenariat afin qu'il soit efficace.

Indicateurs de résultats : nombre d'acquisitions EPF, nombre d'opérations réalisées suite à une acquisition EPF, pourcentage de logement social...

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

D'une manière générale, la **redynamisation des centres anciens passe par une action sur le bâti existant** en différenciant :

- les **stratégies de traitement à l'immeuble** par le biais de procédures incitatives ou coercitives
  Sur ce point il s'agit d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
- les **stratégies de traitement à l'îlot** nécessitant une intervention de traitement dédié.

Le recyclage des îlots et la réhabilitation des immeubles isolés devra concourir à produire une **offre de qualité tant en accession qu'en locatif** pour répondre notamment aux enjeux de mixité sociale et d'équilibre de peuplement décrits précédemment.

L'engagement de la commune sur ce volet est significatif puisqu'elle pourra participer financièrement aux différentes actions décrites ci-après (sous réserve budgétaire).

Poursuivre le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés par le biais du conventionnement avec et sans travaux

Il s'agit d'un des objectifs réaffirmés par les 1ères préconisations du PLH. Sur la commune d'Agde, la production de logements locatifs privés conventionnés a été particulièrement importante ces dernières années. Elle répond à un besoin avéré et vient compléter l'offre du parc de logements sociaux publics largement déficitaire sur le territoire. Les logements produits pourront de plus contribuer aux solutions de relogement des occupants de logements insalubres.

De plus, réinvestir les logements vacants en particulier dans le centre ancien d'Agde en les réhabilitant pour créer du logement locatif, participe à la lutte contre la vacance préconisée dans le Programme d'Action du PLHI. A savoir qu'à l'heure actuelle, la résorption de la vacance représente plus de 80% de la production de logements conventionnés.

En terme de moyens pour y parvenir et préconisés dans le PLHI, le conventionnement systématique des logements est attendu ainsi qu'une exigence de qualité à la fois architecturale et énergétique. Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 9 ans minimum et 6 ans pour le conventionnement sans travaux. Les loyers sont plafonnés en fonction d'un prix au m2 de surface utile fixé par l'Anah et adapté localement grâce à une étude annuelle des loyers du marché libre effectuée par l'ADIL. Le loyer qui sera le plus pratiqué sera le loyer social. Cependant, une part de loyer très social pourra être recherchée notamment dans le cadre du dispositif « Logement d'abord » afin de loger les public du PDALHPD, dans le cadre de l'Intermédiation locative. L'introduction de loyer intermédiaire pourra être développée dans le cadre de la recherche de plus de mixité sociale dans ce quartier fortement paupérisé.

Le propriétaire s'engage à louer à des personnes qui respectent des conditions de ressources. Les logements conventionnés à loyer social et très social ouvrent droit à l'APL (Aide personnalisée au logement).

Il sera mis en place une démarche pro-active auprès des propriétaires et investisseurs par l'opérateur, soutenue par des campagnes de communication (affichages, distributions de flyers, articles dans la presse, courriers et réunions publiques d'information...) de la CAHM.

Les objectifs de réalisation sont détaillés dans l'article 4 soit 25 logements de propriétaires bailleurs par an (dont 5 CST). La CAHM se donne également pour objectif que les propriétaires de 20 % de ces logements passent par de l'IML.

Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour les propriétaires bailleurs : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition loyers conventionnés, logements vacants remis sur le marché, logements occupés réhabilités, logements créés.
Analyse des loyers produits en comparaison aux données de l'observatoire des loyers du parc privé réalisé par l'ADIL (mesure des écarts entre loyers libres et loyers maîtrisés)
(cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs)

Favoriser l'accession à la propriété en centre-ancien et conforter la présence des propriétaires occupants

Il s'agit de promouvoir l'accession sociale à la propriété (cf PLHI) qui participe également à la lutte contre la vacance.

L'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement porté notamment par le PLHI, sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans les centres-anciens qu'ils ont aujourd'hui tendance à quitter.
Le **foncier bien moins onéreux** qu'en périphérie se présente comme une **opportunité pour développer une offre en début de parcours résidentiel**.
En plus d'abonder les aides à l'amélioration de l'habitat sur la forte dégradation du bâti, les thématiques énergétique et du maintien à domicile, la CAHM **assouplit les conditions d'octroi de sa prime accession pour toucher un plus grand nombre de ménages** : la prime accession, d'un montant de 3.000€, sera délivrée sous condition de réalisation de travaux d'un minimum de 10.000€ HT mais sans condition de ravalement de façade concomitant. Le propriétaire s'engage à occuper son logement au titre de résidence principale pendant 6 ans minimum. La subvention est soumise aux plafonds de ressources fixés par l'Anah.

Pour les propriétaires occupants les plus modestes, la CAHM a renouvelé son partenariat avec FDI SACICAP pour le financement des restes à charge à taux bas et le préfinancement gratuit des subventions.
Par ailleurs la Fondation Abbé Pierre reste mobilisable pour boucler les plans de financement des propriétaires occupants en situation de logement indigne prioritairement mais aussi de précarité énergétique.

Les objectifs de réalisation sont de 5 logements financés en accession à la propriété par an.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour les propriétaires occupants : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention/prime (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs)

Poursuivre le travail engagé dans le cadre de l'étude sur les ilots dégradés

L'étude pré-opérationnelle a rendu compte de la prégnance d'un habitat très dégradé voire insalubre dans le centre-ancien. La morphologie urbaine de certains secteurs ne se prête pas toujours à une production de logements par simple mobilisation des outils incitatifs et parfois nécessite la recomposition au moins partielle du tissu urbain.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés concomitamment à l'OPAH RU pour renforcer l'action publique sur un immeuble, un îlot ou un quartier :

- Les **Opérations de Restauration Immobilière** (ORI) qui contraignent les propriétaires, sous déclaration d'utilité publique, à faire une réhabilitation complète de leur bien ou à le « délaisser » à la collectivité sous peine d'expropriation ; Ce type d'action n'a pas été préconisée dans l'étude pré-opérationnelle
- Le **Traitement de l'Habitat Insalubre remédiable et les Opérations de Restauration Immobilière** (THIRORI) vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou sous DUP travaux lorsque le propriétaire a fait valoir son droit de délaissement ;
- Les **opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux** – RHI : qui consistent à acquérir des immeubles sous déclaration d'utilité publique pour les restructurer, souvent à l'échelle de l'îlot, afin de les remettre en situation d'être réhabilités ou les démolir.

Afin de donner une **dimension opérationnelle au projet**, l'OPAH RU d'Agde pourrait intégrer au suivi-animation la **réalisation d'études de calibrage** pour faire suite à l'étude réalisée dans le cadre du NPNRU sur 5 îlots localisés dans les différents secteurs du centre ancien. En effet, leur requalification d'ensemble pourra impulser une nouvelle dynamique.

Cependant, cette requalification passera par d'autres dispositifs :

- îlot rue de l'amour : création d'une placette et de 27 logements locatifs sociaux et en accession
- îlot Terrisse : requalification de l'îlot avec la création de 30 logements locatifs sociaux et en accession
  ⇒ Pour ces deux îlots, un dossier de demande d'éligibilité RHI/THIRORI a été monté en 2018, cependant, il a été décidé de les financer dans le cadre du NPNRU
- îlot Brescou : requalification de l'entrée de ville par une opération mixte logements (libres et sociaux)/commerces avec financement ANRU (démolition/reconstruction)
- îlot Halles Notre Dame : démolition des Halles afin de créer une place, et démolition/reconstruction de deux immeubles dédiés à du logement social et libre ainsi qu'à des locaux publiques en RDC (expositions, métiers d'arts...), financé dans le cadre du NPNRU
- îlot Perben : démolition d'immeubles et création d'un parking afin d'augmenter l'offre de stationnement de surface en centre ancien

Il sera tout de même nécessaire pour l'opérateur de l'OPAH RU d'Agde de travailler en transversalité avec tous les acteurs afin d'aller tous dans le même sens.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

1/3 des logements potentiellement indignes de la CAHM se localisent sur la commune d'Agde. De plus, depuis plus de 10 ans le service habitat, dans le cadre de son action sur le bâti dégradé, a enregistré près de **1.000 signalements**, très majoritairement en centre ancien et plus particulièrement à Agde (486).
Des repérages de terrain confirment la présence encore très forte **d'immeubles dégradés** dans les centres anciens et notamment à Agde. Ils sont concentrés essentiellement sur le périmètre de l'OPAH RU d'Agde et plus précisément sur les sections cadastrales LI et LD.

Ce volet constitue une action prioritaire de l'OPAH RU d'Agde.

L'action proposée dans le cadre de **l'OPAH RU d'Agde s'appuiera sur les actions et outils déjà en place sur l'Agglomération** comme l'Action sur le bâti dégradé.

L'Action sur le bâti dégradé repose sur une **démarche graduée et un traitement global** complexe, en fonction des différentes procédures réglementaires, techniques, financières et sociales, en effectuant :

- un repérage et recensement des logements dégradés (au sens large du terme) par le biais de ce guichet unique qui centralise les plaintes et demandes
- une évaluation et une expertise technique préalable pour déterminer le degré de dégradation, d'insalubrité ou de péril des bâtiments ainsi que le bilan social des occupants concernés
- une orientation et un choix du dispositif de traitement suivant le résultat de l'expertise
- un suivi social par les services sociaux et une recherche et gestion de relogement selon les cas par la commission relogement de la CAHM
- un appui au suivi des procédures coercitives par le biais des conventions
- une vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits géré par le service Habitat
- en cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les propriétaires, il pourra s'avérer nécessaire, si danger pour la sécurité ou la salubrité, de notifier des arrêtés de péril par les maires, ou d'insalubrité par le préfet et d'aller jusqu'à réaliser des travaux d'office.

Cette démarche, qui évolue en lien avec le propriétaire de l'incitatif au coercitif, fait l'objet d'une **coordination entre les différents acteurs** intervenants sur cette problématique et un pilotage global.

Le repérage de ménages occupant un habitat indigne ou très dégradé s'effectue via les **services sociaux** de secteur, les **associations locales, l'ADIL, l'AIVS,** le **dispositif CAF de lutte contre l'habitat non décent** et, à partir de 2019, via le **permis de louer**. L'augmentation des plaintes et signalements démontre que le circuit fonctionne et est bien identifié. L'analyse de cette action se fait par le biais de l'applicatif métier.

Le suivi-animation aura pour missions de :

- Repérer les logements indignes
- Organiser le partenariat et mobiliser les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne en s'inscrivant dans l'Action sur le bâti dégradé de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée
- Établir un montage financier prévisionnel permettant à chaque propriétaire bailleur d'effectuer son choix et d'apprécier le cas échéant les conséquences des travaux pour ses locataires compte tenu des futurs loyers prévisionnels et des aides à la personne correspondantes.
- Réaliser un diagnostic social des occupants et orienter les demandes de relogements à la commission logement
- Mettre en place une mission spécifique d'accompagnement social dans le cadre de relogement (y compris dans le cadre de procédures pour insalubrité irrémédiable et locaux impropres à l'habitation)
- Examiner avec les propriétaires les solutions à apporter pour le maintien sur place des occupants ou leur relogement temporaire ou définitif.
- participer à l'instance de suivi qu'est le comité technique « bâti dégradé », à laquelle l'ARS, la CAF, la commune d'Agde et autres partenaires pourront être invités
- accompagner la commune dans le montage de son dossier de demande de subvention relatif aux travaux d'office suite à l'engagement des procédures correspondantes
- Identifier les secteurs pouvant bénéficier d'une procédure de RHI/THIRORI, et accompagner démarches en partenariat avec la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et la commune.
- Ces procédures permettront, le cas échéant, d'engager des procédures de substitution pour la réalisation de travaux d'office.
- Dépistage du saturnisme
- Mise en œuvre des moyens coercitifs et suivi des procédures : en cas d'échec dans la négociation, mise en œuvre des procédures d'insalubrité ou de péril rendant obligatoire la mise en œuvre des travaux et la prise en charge des occupants. Ces procédures seront mises en œuvre en partenariat avec les services concernés (ARS, DDTM, services sociaux...).

Le partenariat sera renforcé avec l'ARS (concernant l'insalubrité), la commune d'Agde (concernant en particulier les périls) mais aussi avec la CAF (lutte contre le logement décent).

3.4.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention soit 25 logements par an, dont 2/3 de Très Dégradé et 1/3 de LHI.

Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne : nombre de situations traitées y compris les logements insalubres suivis par l'équipe d'OPAH même s'ils ne font pas l'objet d'une demande de subvention ; nombre d'accompagnements sociaux réalisés par rapport aux dossiers gérés via l'Action bâti dégradé (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs) ; nombre de logements réhabilités suite à une procédure d'insalubrité, de péril ; nombre de logements indécents réhabilités

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Une information et un conseil technique, financier et juridique dédié aux copropriétaires et aux syndics bénévoles : le VOC et le POPAC

Les copropriétés en difficulté sont un enjeu fort pour la CAHM et en particulier pour la ville d'Agde. Leur traitement doit permettre de les organiser et redresser tant sur le plan financier que sur le volet gestion et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en terme de travaux à réaliser.
Sur le centre ancien d'Agde, le volet copropriétés en difficulté est complété par un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés appelé communément POPAC (dispositif « Allo Copro ? ») mis en place en 2017, dont l'objectif est d'accompagner les copropriétés à s'organiser et avoir une gestion saine afin d'anticiper la dégradation des parties communes. En effet, lors de la précédente OPAH RU il a été identifié de grandes difficultés à traiter les copropriétés dégradées puisque la plupart ne sont pas organisées (absence de règlement de copropriété, de syndic, de compte au nom de la copropriété...). Aussi l'opérateur avait un énorme travail préalable à effectuer avant d'en arriver à la phase travaux. C'est pourquoi ce dispositif a été mis en place et il apparaît qu'une coordination des deux dispositifs sera nécessaire dès la première année de l'OPAH RU.

Le POPAC est complété par un VOC (Veille et Observation des Copropriétés) qui permet de repérer les copropriétés en difficultés et est alimenté par un certain nombre de données dont celles issues du registre des copropriétés.

Cette **action est un préalable indispensable** afin d'informer en amont les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, et sur la nécessité ainsi que les solutions pour s'organiser.

Le périmètre de l'OPAH RU d'Agde et a fortiori le périmètre du POPAC, ne sont pas concernés par la problématique « des copropriétés fragiles» dans le sens défini par l'Anah puisque celles qui sont éligibles se situent plutôt à l'extérieur de l'OPAH RU et pourront être traitées dans le cadre du PIG en cours.

La mobilisation des professionnels : agents immobiliers, syndic professionnels et notaires

La mobilisation et l'implication des professionnels de la gestion du patrimoine constituera un volet indispensable à terme, notamment quant à la nécessité de **mettre à jour des règlements obsolètes ou de gérer des fonds importants liés à des programmes de travaux**.

Un dispositif financier adapté et majoré

Il est proposé d'abonder les aides de l'Anah sur les copropriétés en mettant en place des primes de **2.000€ par immeuble** pour le traitement des parties communes (sous réserve budgétaire)
La Fondation Abbé Pierre sera également un partenaire financier sur ce volet tout comme FDI Sacicap qui pourra être sollicité. Une convention cadre spécifiquement dédiée aux copropriétés, pourrait, être proposée d'ici la fin de l'année 2019.

Seules les copropriétés dégradées ou très dégradées peuvent être aidées. La prise en charge des primes sera partagée entre la CAHM et la ville d'Agde.

Des prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril

En cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les copropriétaires il pourra s'avérer nécessaire en cas de danger pour la sécurité des parties communes de notifier des arrêtés de péril par la ville d'Agde.

Cette procédure aboutira le cas échéant à engager des procédures de substitution pour la réalisation de travaux d'office.

Une liste des immeubles en copropriété déjà identifiés comme étant en difficulté est proposée en annexe. Ces copropriétés seront informées de la possibilité de financements de l'Anah et de la CAHM.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention soit 20 logements en copropriété (donc environ 4-5 copropriétés) par an
Les aides offertes sont présentées en annexes.
La liste des immeubles en copropriété déjà identifiés comme étant en difficulté est proposée en annexes

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés dégradées : nombre de diagnostics établis et de situations traitées (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs)

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Lors de son CA du 29 novembre 2018, l'Anah a fait évoluer son régime d'aide en mettant fin au FART et en créant une prime Habiter Mieux en remplacement de l'ASE).
Depuis le 01 janvier 2018, la prime HM est financée par l 'Anah.(cf. délibérations du CA de l'Anah du 29/11/2017).
Avec 35 % des logements construits avant les premières réglementations thermiques (1974), la CAHM dispose d'un vivier de logements potentiellement énergivore. Au final, ce sont bien tous les logements construits depuis plus de 15 ans qui sont recevables dans le centre ancien d'Agde.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- **Informer en amont et repérer les ménages occupants en situation de précarité énergétique via le guichet unique de la CAHM**. C'est à travers ce guichet que seront centralisés les signalements de précarité énergétique. En effet, le partenariat (Mairies, services sociaux, polices municipales, ADIL, Compagnons Bâtisseurs...) est déjà opérant. Les partenaires sont, par le biais de la coordination existante et notamment de la fiche de liaison, des acteurs du repérage. Une information réitérant la vocation du guichet unique à recevoir ce type de signalement sera réalisée en début d'opération. **Les artisans** seront réaffirmés comme **vecteur de contacts** notamment de propriétaires occupants.
- **Délivrer un conseil préalable en performance énergétique** afin de permettre aux demandeurs de prévoir des travaux adaptés et conformes aux exigences de la réglementation
- **Mettre en œuvre par l'équipe technique d'animation un conseil et un accompagnement spécifique** pour la maîtrise de l'énergie et la réalisation de travaux performants

- **Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire**, dans le cadre du label Eco-Artisans en partenariat avec la CAPEB, afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable. Le réseau pourra être élargit à la Fédération des entreprises du bâtiment.

L'opérateur devra être pro-actif en proposant des actions de repérage des ménages en précarité énergétique : campagne thermographique, réunions thématiques publiques et réunions spécifiques pour les élus (auprès du conseil municipal...)

Par ailleurs, l'équipe du suivi-animation, conformément aux directives de l'Anah, cherchera à coupler aux projets Autonomie un programme de travaux lié aux économies d'énergie.

L'éco-chèque logement de la Région Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la **Région** en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1er octobre 2016.

- Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de **1 500 €**.
- Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de **1 000 €**.

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région. Celle-ci devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique: nombre de DPE établis, nombre de dossiers engagés et gain énergétique moyen atteint en sortie d'opération (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1. Descriptif du dispositif

La population de la ville d'Agde reste fortement marquée par son vieillissement. **L'indice de jeunesse y est particulièrement faible** : 66 contre 90 en moyenne sur le Département. Le PLH réaffirme ainsi l'objectif de développer une stratégie d'adaptation des logements existants à l'attention des personnes âgées et des personnes handicapées. Le public ciblé correspond aux propriétaires occupants et aux locataires.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- **Informer les personnes âgées ou handicapées** sur les possibilités du maintien à domicile et poursuivre la coordination avec les services évaluateurs afin de mieux cibler les demandes prioritaires : UTAG, MSA, CARSAT, MDPH**, CLIC...**
- **Mettre en œuvre par l'équipe technique d'animation un diagnostic autonomie** et un accompagnement adapté, notamment auprès des personnes les plus dépendantes.
- **Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés** sur le territoire, dans le cadre par exemple du label HANDIBAT en partenariat avec la CAPEB, afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable.

L'opérateur devra être pro-actif en proposant des actions de repérage des ménages en besoin de travaux d'autonomie

3.7.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux différentes thématiques liées au projet urbain et à l'habitat, en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Il comporte des mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation. Un partenariat particulier sera noué avec les services sociaux du territoire.

Il est a noter sur le territoire une pénurie d'organisme d'intermédiation locative qui ne permet pas de mobiliser ce dispositif de façon efficace. Toutefois, 2 contacts ont été établis récemment, tels que HLB (Habitat et Logement du Biterrois) nouvellement implanté sur le secteur et Habitat et Humanisme. Ce dernier, fort de sa connaissance des ménages en difficulté, issus d'un public proche du PDALHPD et du SIAO pourrait nous aider dans la démarche de l'IML. Son expérience dans ce domaine pourrait nous aider à développer le dispositif « le logement d'abord » et à créer, le cas échéant, un partenariat avec la DDCS.

A noter que, dans le cadre du bâti dégradé, un accompagnement social est à prévoir par le prestataire, en lien avec les services sociaux du territoire.

Le Bureau d'Accès au Logement intercommunal

- **La commission parc privé traitant les logements réhabilités à loyers maîtrisés** qui met en relation l'offre de logements réhabilités dans le cadre des opérations menés avec l'Anah et la demande en logements (recueillie par les services sociaux) émanant de candidats locataires. Cette sélection fait l'objet ensuite de propositions aux propriétaires bailleurs qui ont conventionnés leurs logements.

- Si le propriétaire choisi un des locataires proposés par la commission, une prime de 750€ lui est versée par l'agglomération avec signature d'une convention de réservation. L'opérateur devra systématiquement informer et inciter le propriétaire à conclure ladite convention

- **La commission relogement** a pour objet d'exposer les problématiques subies par les locataires issus du bâti dégradé ou d'un habitat précaire (cabanisation) dans le but de trouver des solutions durables ou temporaire le temps d'une lourde réhabilitation du logement. Une mutualisation particulière des moyens et solutions s'opère ainsi avec les opérateurs publics, les propriétaires bailleurs, les agences immobilières... Elle fonctionnera grâce au réseau déjà constitué, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, lorsqu'une situation se présentera.

Une « MOUS relogement » pourra être mise en place afin de travailler sur le relogement des occupants des immeubles faisant partis des îlots dégradés lorsque la situation le nécessitera.

Les partenaires de la CAHM : l'État, l'Anah, le Conseil Départemental, la CAF, l'ARS, les Communes et en particulier, l'ensemble des services sociaux intervenants sur le territoire.

La coordination locale des actions des partenaires de la CAHM, par le service Habitat, permet une cohérence et efficacité de l'intervention territoriale sur le parc privé.

- **L'Agence Départementale d'Information sur le Logement -ADIL-** qui apporte des conseils juridiques liés au logement qui sont de qualité et gratuits pour les demandeurs. Elle intervient sur le territoire par le biais de permanences téléphoniques ou permanences à la Mission cœur de ville à Agde et dans les locaux des services techniques à Pézenas selon la convention signée en 2007 et renouvelée chaque année. La bonne information aide au déblocage de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions....
- **Les compagnons bâtisseurs** interviennent sur l'auto réhabilitation encadrée et plus précisément sur les chantiers familles sur le territoire de la CAHM par le biais d'une convention signée en 2007 et renouvelée chaque année. Le principe de base de l'accompagnement est d'offrir un cadre et un soutien aux personnes dans leur projet de réhabilitation de leur logement. En prenant en compte les difficultés sociales et financières du ménage occupant le logement, ils apportent un appui social et technique et recherchent les moyens et les financements nécessaires à la réalisation des travaux nécessaires à la mise en décence du logement. Ainsi, ils mobilisent les dispositifs liés à l'amélioration de l'habitat (OPAH RU...). De plus, sur Agde, dans le cadre du contrat de ville, ils mettent à disposition des habitants un Espace Ressource Habitat qui propose des ateliers de formation sur divers thèmes (les éco-gestes, entretenir le réseau électrique du logement...). Ils offrent également la possibilité d'une ARA Copropriétés afin de mobiliser des copropriétaires autour de travaux à réaliser ensembles sur les parties communes (peinture de la cage d'escalier, travaux de sécurité, d'électricité...) et de favoriser la cohésion.
- **La SACICAP** en direction des propriétaires occupants aux faibles revenus. Le partenariat mis en place avec FDI SACICAP et la CAHM pour aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser les travaux de réhabilitation de leur logement s'appliquera également dans l'OPAH RU d'Agde. Ce dispositif permet de financer le reste à charge du propriétaire à taux bas et d'offrir un préfinancement gratuit des subventions. Une convention cadre spécifique aux copropriétés est à l'étude.
- **HLB (Habitat Logement du Biterrois)**, cette association a pour objet de favoriser l'accès et le maintien des personnes et familles fragilisées dans un logement autonome de droit commun tout

en sécurisant le risque locatif du bailleur privé et ce, par la mobilisation d'une offre de logements adaptée. La mission de l'HLB repose sur la prise en mandat de gestion de biens, dans le parc privé dont les loyers sont inférieurs de 15 à 30% au niveau pratiqué sur le marché. **Le mandat de gestion par l'HLB permet au propriétaire bailleur de prétendre à un taux de défiscalisation de 85%.**

- **Habitat et Humanisme,** idem que HLB. Cet organisme est particulièrement axé sur les populations fragilisées ayant un profil PDALHPD ou SIAO.
- **Le partenariat avec les organismes agréés pour réaliser de l'intermédiation locative** (ADAGE, agences immobilières...) permettant également une défiscalisation de 85% sera développé.
- **La Fondation Abbé Pierre** qui intervient sur le territoire en apportant des aides financières aux travaux réalisés chez des propriétaires occupants impécunieux et qui peut également mettre en place une subvention pour équilibrer les plans de financement en cas de recours au bail à réhabilitation.
- **Action Logement**, dispose de candidatures de salariés permettant aux propriétaires conventionnant leur logement de trouver des locataires plus simplement. Elle couvre gratuitement ces propriétaires pendant 3 ans contre tout impayé du locataire. C'est également le principal financeur du dispositif « Action cœur de ville ». Il s'agira donc de développer le partenariat avec Action Logement.
- Le dispositif de **bail à réhabilitation** pourra être expérimenté au cours de l'opération (en lien avec la FAP ou Adage).

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La ville d'Agde bénéficie de nombreux atouts pour le développement d'un tourisme patrimonial, culturel et d'arrière-saison : 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.
Au-delà de la dimension touristique, le patrimoine est un véritable levier pour la requalification du centre ancien puisque l'embellissement du centre-ville contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe à changer positivement le regard qu'on lui porte.

Les opérations de réhabilitation devront toujours respecter le patrimoine dans lequel elles s'inscrivent et être autorisées par l'ABF.

L'animation de « l'action façades » intercommunale est prévue dans le cadre de l'OPAH RU multi-sites, aussi, pour que cette action soit cohérente, l'accompagnement des propriétaires sur leurs travaux de façades et leurs financements, seront traités dans l'OPAH RU multi-sites de manière à ne pas freiner la dynamique de l'opération.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Sensibilisation des artisans et entreprises

Les artisans et entreprises peuvent utilement accompagner la dynamique de l'OPAH RU d'Agde. La mobilisation de la CAPEB, déjà membre de la CLAH, et de la Fédération des artisans sur les actions de l'OPAH-RU relatives aux économies d'énergie et aux bonnes pratiques attendues pour la conservation du patrimoine lors des réhabilitations sera réactivée dès le démarrage de l'opération.

En matière de commerce et de services de proximité

Le redressement de la situation décrite au volet foncier passera par une stratégie reposant sur une spécialisation géographique en sous polarités (culture/tourisme, loisirs, commerces et services de proximité, innovation et économie sociale et solidaire) dans le périmètre Action Coeur de Ville.
Schématiquement, il s'agira de créer :

- un pôle à vocation tourisme et culture sur les berges de l'Hérault et les rue voisines,
- un pôle à vocation de desserte de proximité, commerces, services et santé sur la partie Est de la ville avec la création d'un centre commercial de proximité sur l'îlot Brescou ainsi qu'une maison de la santé de 500 m² accessible à pied,
- un pôle à vocation de loisirs, autour du cinéma
- un pôle à vocation d'innovation, d'économie sociale et solidaire sur le coeur du centre ancien,

L'OPAH RU n'a pas vocation à traiter le commerce cependant elle est complémentaire au dispositif ACV qui lui s'occupe de cette question.

3.10.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet économique et développement territorial : évaluation de la qualité des réalisations (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs), analyse des retombées économiques et de l'équivalent temps plein (ETP) généré par les travaux réalisés

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur 5 ans sont évalués à 275 logements sur le centre ancien d'Agde,
Ils se répartissent comme suit :
- 75 logements occupés par leur propriétaire,
- 125 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 100 logements inclus dans 20 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne,
- 25 logements financés en accession à la propriété
- 5 Mise en œuvre de travaux d'office

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Idem 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Objectifs de réalisation de la convention						
	2019	2020	2021	2022	2023	**TOTAL**
Logements de propriétaires occupants	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**75**
• dont logements indignes ou très dégradés	5	5	5	5	5	25
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	7	7	7	7	7	35
• dont aide pour l'autonomie de la personne	3	3	3	3	3	15
Logements de propriétaires bailleurs avec travaux	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**100**
Logements de propriétaires bailleurs sans travaux	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**25**
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**100**
Travaux d'office réalisés par les communes	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**5**
Total des logements Habiter Mieux	**36**	**36**	**36**	**36**	**36**	**180**
• dont PO	12	12	12	12	12	60
• dont PB	20	20	20	20	20	100
• Dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	4	4	4	4	4	20

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les règles de calcul des aides financières de l'Anah au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah et du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 3 533 165 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	653 666 €	653 666 €	653 666 €	653 666 €	653 666 €	**3 268 330 €**
dont aides aux travaux	595 466 €	595 466 €	595 466 €	595 466 €	595 466 €	**2 977 330 €**
dont aides pour travaux d'office	*10.000€*	*10.000€*	*10.000€*	*10.000€*	*10.000€*	***50.000€***
dont aides à l'ingénierie	58 200 €	58 200 €	58 200 €	58 200 €	58 200 €	**291 000 €**
dt prime ingénierie (part variable)	*58 200 €*	*58 200 €*	*58 200 €*	*58 200 €*	*58 200 €*	***291 000 €***

5.2. Financements de la collectivité maître-d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La CAHM propose des aides financières pour la rénovation dans les conditions fixées au règlement des aides intercommunales.

Les conditions relatives aux aides de la CAHM et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation.

Les règles de calcul des aides financières de la CAHM et de la ville d'Agde au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CAHM, collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 446 975 €, (sous réserves budgétaires) selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	**89 395 €**	**89 395 €**	**89 395 €**	**89 395 €**	**89 395 €**	**446 975 €**
Dont aide aux travaux	63 755 €	63 755 €	63 755 €	63 755 €	63 755 €	**318 775 €**
Dont l'ingénierie (suivi-animation)	25 640 €	25 640 €	25 640 €	25 640 €	25 640 €	**128 200 €**

5.3. Répartition des financements communaux

5.3.1 Règles d'application

La commune d'Agde contribuera au financement de l'opération sur plusieurs aspects :

- Prime à l'accession à la propriété en centre ancien (abondement communal de la prime intercommunale)
- Prime à la production de logements conventionnés à loyer social et très social (abondement communal de la prime intercommunale)
- Prime d'aide aux travaux dans les parties communes des immeubles en copropriété (abondement communal de la prime intercommunale)

Les conditions relatives aux aides de la commune ainsi que les taux maximaux de subvention et montant des primes sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation.

Les règles de calcul des aides financières de commune d'Agde au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

5.3.2. Montants prévisionnels ville d'Agde

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la ville d'Agde pour l'opération sont de 152 500 €, (sous réserves budgétaires) selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	**30 500 €**	**30 500 €**	**30 500 €**	**30 500,00 €**	**30 500,00 €**	**152 500,00 €**
Dont aide aux travaux	23 000 €	23 000 €	23 000 €	23 000 €	23 000 €	**115 000 €**
Dont Prime Accession	*7 500 €*	*7 500 €*	*7 500 €*	*7 500 €*	*7 500 €*	***37 500 €***

Cette enveloppe financière ne tient pas compte de l'éventuelle mise en œuvre de travaux d'office par la commune. L'investissement de la ville d'Agde pour la mise en œuvre de ces travaux est estimé à 100.000€ HT (140.000€ TTC) pour 5 ans, subvention Anah récupérable sur travaux d'office non déduite (enveloppe ANAH estimée à 50.000€ maximum sur 5 ans).

Toutes les études et outils d'accompagnement sur ce projet non subventionnés par l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU seront à la charge de la commune.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La CAHM sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et de la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera aussi de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, maître d'ouvrage de l'opération.
Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Outre la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, il sera composé des représentants de la ville d'Agde, de la DREAL, de la DDTM, de l'Anah, de l'ARS, les services sociaux, la CAF et des différents partenaires mobilisés pour l'opération (ADIL, HLB, EPF, SACICAP, compagnons bâtisseurs, ...) ainsi que d'autres services si nécessaire. Il suit les actions et propose des évolutions possibles du dispositif en fonction des bilans réalisés, valide les orientations prises... Il se réunit au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel.

Des comités techniques pour assurer la conduite opérationnelle de l'OPAH RU d'Agde. Outre le service habitat de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, il sera composé de l'opérateur en charge du suivi-animation et pourra être complété, selon le besoin, de services et partenaires. Il se réunit chaque deux mois, soit 6 comités techniques par an.

Des comités de suivi réguliers afin de suivre l'avancée des projets de requalification du centre ancien. Ils seront composés de la CAHM, de la commune, de l'opérateur chargé du suivi-animation, de la DDTM et, selon les sujets traités, d'autres partenaires ou services. Il s'agira pour ce comité, outre de suivre l'avancement des actions engagées, de coordonner et planifier les interventions au service du projet communal en fonction des compétences propres à chaque membre. A cette occasion, l'équipe du suivi-animation présentera un tableau de bord actualisé et un point sur l'avancement des projets en cours permettant d'alimenter, par la même occasion, les indicateurs de suivi.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera une équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et du suivi de l'OPAH RU d'Agde.

Il lui confie les missions suivantes :

- Information et mobilisation des propriétaires ;
- Information et animation des partenariats ;
- Mise en place d'un dispositif d'animation dynamique s'appuyant sur repérage actif en matière d'indignité et de précarité énergétique ;
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires ;
- Mise en place et animation du dispositif de lutte contre le bâti dégradé et indigne ;
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement ;
- Animation du dispositif d'information au public et AMO pour l'élaboration du plan de communication ;
- Animation du suivi et évaluation de l'opération ;
- Repérage et sensibilisation des différents publics sur la rénovation énergétique, la précarité énergétique, l'évaluation énergétique.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Information et communication

- Mise en œuvre du plan de communication, élaboré conjointement avec le service communication de la CAHM et différents articles de presse, parutions internet, journal de l'agglo, journaux des communes...
- pro-activité en matière de repérage de propriétaires
- mise en place d'actions de repérage (nuit de la thermographie, réunions publiques...)
- Information et mobilisation des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information générale sur l'opération.
- Information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaire ...
- information spécifique pour une orientation vers les partenaires : ADIL, HLB, Action Logement, Compagnons Bâtisseurs... et en particulier pour inciter les propriétaires à choisir un locataire parmi ceux proposés par la commission parc privé
- réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation des reportages journalistiques, photographiques ; Invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

Permanence d'accueil du public

- Tenue des permanences à la Mission du cœur de ville à Agde
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah et l'agglomération à destination du public.

Evénements spécifiques

- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à

présenter les financements ;
- participation à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)

Accompagnement des propriétaires, copropriétaires et de la commune

Technique et juridique
- Évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah), rédaction des rapports de visite;
- Évaluation thermique avant et après travaux des parties privatives (), estimations des gains réalisables puis réalisés ;
- réalisation du diagnostic autonomie
- recherche du couplage travaux d'autonomie/travaux d'économie d'énergie
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures.
- Vérification de la décence des logements à conventionner sans travaux

Administratif, fiscal et financier

- conseil et assistance aux propriétaires, copropriétaires ou à la commune (dans le cadre des travaux d'office)
- aide à apporter aux propriétaires pour accéder et remplir leur demande d'aides sur le site « monprojetanah.com »
- Réalisation des plans de financement, de simulations financières, en particulier pour les propriétaires bailleurs, et présentation aux propriétaires ou communes dans le cadre de la réalisation de travaux d'office ;
- accompagnement, avec l'ADIL, du propriétaire bailleur sur la lecture des coûts et retour sur investissement des travaux engagés et de bonne gestion de son opération, des dispositifs fiscaux
- sensibilisation des propriétaires sur l'impact économique de réaliser des travaux de rénovation énergétique
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents financeurs (Anah, Région pour l'éco-chèque, caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre...) ;
- Préparation des conventions de loyer avec ou sans travaux ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques, contrôle des travaux ;
- Recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisse de retraite, Fondation Abbé Pierre, Fondation Bruneau, et en particulier auprès de FDI Sacicap aide à la constitution des dossiers bancaires ;

L'opérateur veillera à l'adéquation entre la demande et l'offre lorsqu'il s'agira de conseiller un propriétaire bailleur dans le choix de la typologie des logements projetés tout en tenant compte de la faisabilité du projet.
Il lui sera également demandé d'informer particulièrement le propriétaire bailleur du dispositif d'intermédiation locative pour lequel l'Anah a des engagements forts dans le cadre du logement d'abord.

Conseil et assistance aux copropriétaires
- Assistance et suivi des copropriétés en difficulté : diagnostic social, technique, de fonctionnement et de gestion, proposition de stratégie de reprise en gestion et d'outils opérationnels permettant de remédier de façon durable aux dysfonctionnements identifiés, participation aux assemblées générales. Évaluation de la capacité financière des copropriétaires à financer leur reste charge.
- Information des copropriétaires sur les règles de la copropriété, aide à l'élaboration d'un projet de travaux (diagnostics succincts techniques, sociaux et financiers), sensibilisation et information des copropriétaires, organisation de rencontres régulières, réalisation d'estimations et simulations destinées à faire émerger un processus de travaux de réhabilitation.

- Recherche de partenariat et mobilisation des acteurs collatéraux (notaires notamment).
- Articulation avec le VOC POPAC (dispositif « Allo Copro ? »)
- recherche de financements possibles (Fondation Abbé Pierre, FDI SACICAP…) et accompagnement spécifique (Compagnons Bâtisseurs)

Expertises

- Mise en place d'une ingénierie spécifique sur la commune (voir volet urbain et foncier)
- Réalisation d'études d'îlots. Des études de faisabilité, notamment RHI-THIRORI pourront être réalisées sur les différentes communes afin d'activer les financements correspondants sur les îlots les plus dégradés
- Mise en place d'une veille foncière selon le besoin
- Travaille en étroite collaboration avec l'Action bâti dégradé du service habitat pour la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé. A noter, la CAHM assure la partie incitative auprès des propriétaires et accompagne la commune d'Agde dans les différentes procédures relatives à la dégradation du bâti (péril, …) et travaille en partenariat avec l'ARS dans les cas d'insalubrité.

Missions sociales à poursuivre

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne (y compris dans le cadre de procédures pour péril, insalubrité irrémédiable et locaux impropres à l'habitation)

- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ;
- Assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire (ADIL);
- Travaille en étroite collaboration avec l'Action bâti dégradé du service habitat pour la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé. A noter, la CAHM assure la partie incitative auprès des propriétaires et accompagne les communes dans les différentes procédures relatives à la dégradation du bâti (péril, …) et travaille en partenariat avec l'ARS dans les cas d'insalubrité. L'opérateur assiste le technicien de la CAHM pour accompagner socialement l'occupant de ce bâti dégradé, en lien avec les services sociaux. Il participe aux commissions Relogement et commission Parc Privé afin de positionner et aider à la recherche de logement temporaire ou définitif en particulier pour les occupants logés dans du bâti très dégradé.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Animation du partenariat

- Assistance du maître d'ouvrage dans la poursuite du partenariat sur la lutte contre le bâti dégradé et indigne et la précarité énergétique : CCAS, ARS, CAF, CD, FSL…
- renforcement de la coordination des partenaires thématiques : ADIL, CAPEB, Compagnons bâtisseurs, HLB, Fondation Abbé Pierre, CAF… ;
- recherche de nouveaux partenaires (ex : FFB…)
- une incontournable articulation avec l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH RU et du PIG, est à mettre en œuvre

L'articulation attendue avec le programme du NPNRU du centre-ville d'Agde et Action cœur de ville

Le contenu du projet NPNRU est en cours de définition. Sa finalisation est attendue pour la fin du 4ème trimestre 2018. En parallèle le dispositif d'OPAH-RU bénéficiant à Agde prend fin au 7/03/2019.

Au-delà, la revitalisation du cœur de ville d'Agde est étroitement liée au devenir du territoire communautaire à travers le programme qu'elle entend mettre en œuvre : développement économique, commercial, équilibre de peuplement, autant de sujets qui ne peuvent s'envisager de manière isolée.
Grâce à une gouvernance unique, l'agglomération sera garante de la coordination et d'une interaction positive entre les deux dispositifs.

L'opérateur de l'OPAH RU d'Agde aura en particulier en charge :

- d'avoir un échange réciproque d'informations avec l'opérateur de l'OPAH RU multi-sites - PIG intercommunal et avec les différents acteurs pouvant intervenir dans le cadre du NPNRU ou d'Action cœur de ville ;
- de prévoir des échanges réguliers tout au long de la mission afin de faire progresser ensemble les savoir-faire et les méthodologies d'intervention, d'harmoniser, dans la limite des spécificités communales, les actions et mesures mises en place ;
- en particulier, d'échanger sur les dispositifs expérimentaux en cours (VOC/POPAC) ou à venir (permis de louer, traitement des îlots dégradés dont opérations de type RHI-THIRORI) ;

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Un tableau de bord sera constitué, avec les indicateurs de suivi et de résultat que le comité de pilotage national du programme transmettra. De plus, ils porteront sous tous les champs d'application du projet : habitat, aménagements de proximité, commerces, services, équipements, économie (nombre de logements rénovés, profil des nouveaux habitants, nombre d'emplois, nombre d'entreprises par secteur,...).

En particulier sur :

Indicateurs de fonctionnement

- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers ;
- délai, pour les logements entre le contact et le montage du dossier, entre la notification de la subvention et le dépôt du solde de la subvention
- Difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux ;
- Nombre et fréquence des réunions ;
- Communication et information du public : nombre d'action de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL,...)
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur et nombre de logements (indignes ou non-décents ; précarité énergétique...) ;
- Nombre d'arrêtés, mise en demeure et injonction (insalubrité, péril, RSD) pris dans le cadre du travail partenarial de l'OPAH-RU ;
- Nombre de logements subventionnés au titre des logements dégradés; de lutte contre la précarité énergétique ;
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement spécifique (MOUS, accompagnement renforcé PO LHI / LTD, PO FART) ;
- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU) ;
- Efficacité de la coordination des acteurs (relogement, accompagnement social, application des pouvoirs de police...) ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, KWh économisés, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages, temps de retour sur investissement ; analyse du reste à charge des propriétaires.

Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ; nombre d'accession à la propriété
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles ;
- Dynamique de vente et valorisation immobilière attribuées à l'OPAH-RU ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Cartographie des réhabilitations.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires ;
- Nombre de DUP travaux et d'ORI suivies ;
- Etat d'avancement des opérations d'aménagement (îlots, espaces publics) ;
- Opérations d'acquisition/amélioration portées par un opérateur public ou privé ;
- Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement urbain.
- Avancement du projet de réhabilitation des espaces publics

Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m2 ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : ventilation des subventions accordées par périmètre, nombre de primes spécifiques, effets bancaires spécifiques : accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux (SACICAP), prêts à taux zéro...
- Bilan spatial des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés,
- Impact de l'OPAH sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH RU, Équivalent temps plein générés par les travaux...

Effets démographiques et sociaux :

- Nombre et type de logements conventionnés ; montant des loyers pratiqués
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
- Evolutions sociales observées.

En conclusion, ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions et l'impact sur le cadre de vie et les occupants. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs, qui alimenteront l'observatoire de l'habitat, et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...
Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils devront en particulier faire état de l'avancement des actions de renouvellement urbain amorcées sur la commune.

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. Le prestataire co-animera avec le service habitat de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, le comité de pilotage et les comités techniques de suivi de l'OPAH-RU d'Agde.

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.
Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.
Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date de notification du marché de suivi-animation.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 5 exemplaires à Saint Thibéry le 08 mars 2019

Pour le maître d'ouvrage,
Gilles D'ETTORE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

Pour l'État,
Gilles D'ETTORE

Pour l'Anah,
Gilles D'ETTORE

Pour le Maire d'Agde
Gilles D'ETTORE

Pour la Région
Carole DELGA

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

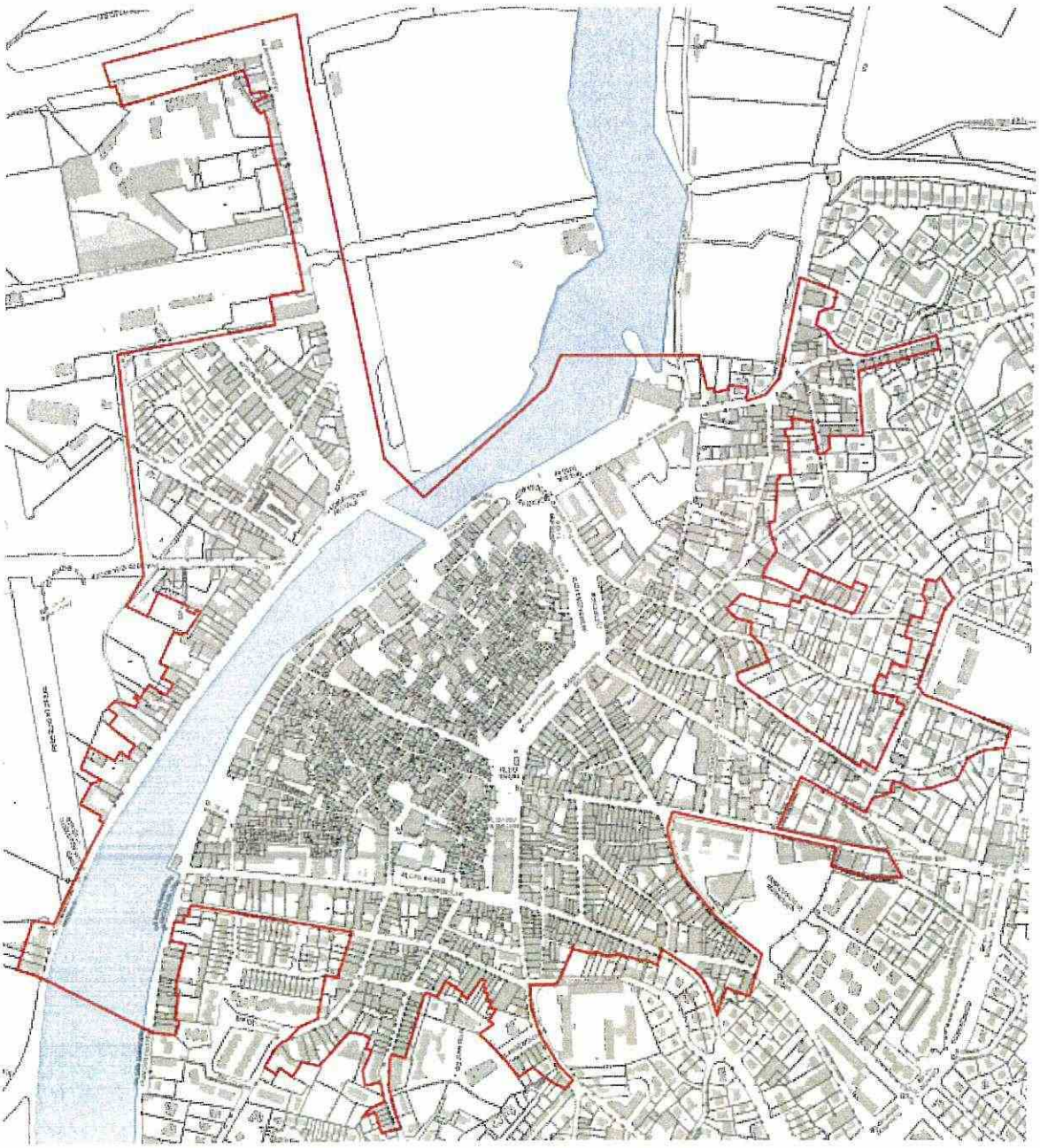


Tableau des aides - Propriétaires occupants

Catégories de travaux	Plafond travaux HT	ANAH		prime Habiter Mieux	CAHM		REGION
		Très Modeste	Modeste		Très Modeste	Modeste	
Énergie	20.000€	50%	35%	10% du montant HT des travaux si gain énergétique >25% (maxi 2.000€ si TM ; maxi 1.600€ si M)	5% +300€	5% +300€	**1.500€** si gain énergétique >25%
Autonomie	20.000€	50%	35%		5% si dossier mixte E+A	5% si dossier mixte E+A	
Très dégradé	50.000€	50%	50%		0% +300€	0% +300€	
Insalubre	50.000€	50%	50%		25% +300€	25% +300€	
Prime ACCESSION	-	-	-	-	3.000€ si 10.000€ de travaux HT minimum		-

Tableau des aides – Copropriétés

Catégories de travaux	Plafond travaux HT	ANAH	prime Habiter Mieux	CAHM + COMMUNE
Fragiles	15.000€ par lot d'habitation	25%	1.500€ par logement si gain énergétique >35%	2.000€/copro
Dégradées	150.000€ par bâtiment+ 15.000€ par lot d'habitation	35%		2.000€/copro
Indignes	sans plafond	50%		2.000€/copro

Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Tableau des aides - Propriétaires bailleurs

Catégories de travaux	Plafond travaux HT	ANAH			prime Habiter Mieux	CAHM + COMMUNE	REGION
		LCTS	LCS	LCI			
Très dégradé	1.000€/m² SHF dans la limite de 80m² par logement 80 000€	45%	40%	20%	1.500€ par logement si gain énergétique >35%	2.000€ par logement sauf loyer conventionné intermédiaire	1.000€ par logement si gain énergétique >25%
Insalubre		45%	40%	20%			
Dégradé		35%	30%	20%			
Énergie	750€/m² SHF dans la limite de 80m² par logement 60 000 €	35%	30%	20%			
Transformation d'usage		35%	30%	20 %	/		/
Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle de décence		35 %	30 %	20 %			
Prime de réservation	/	/	/	/	/	750€ par logement	/

Tableau des aides – Travaux d'office réalisés par la commune

	Plafond travaux HT	ANAH
Subvention sur travaux d'office	aucun	50%

Annexe 3. Liste des copropriétés dégradées repérés dans le centre ancien d'Agde

Les adresses listées ci-dessous correspondent aux immeubles en copropriété recensés lors du relevé du bâti réalisé sur le centre ancien d'Agde et concernés par la présente convention d'OPAH-RU.

En phase opérationnelle, ces immeubles constitueront le potentiel pour la mobilisation des aides aux syndicats de copropriétaires.

Chaque immeuble donnera lieu à la réalisation d'un diagnostic multicritères pour déterminer le degré de fragilité et les actions de redressement à mettre en œuvre.

Cette liste n'est pas limitative. En cours du programme, au gré des investigations conduites par l'opérateur et des signalements recueillis, cette liste pourra être modifiée par voie d'avenant à la présente convention. Les copropriétés accompagnées dans le cadre du POPAC mais qui n'auraient pas été mise dans cette liste, dans la mesure où elles remplissent les critères, pourront être financées.

L'opportunité de mobiliser des subventions publiques pour la réalisation des travaux sera décidée en Commission Locale de l'Habitat (CLAH) sur la base de la présentation du diagnostic multicritères.

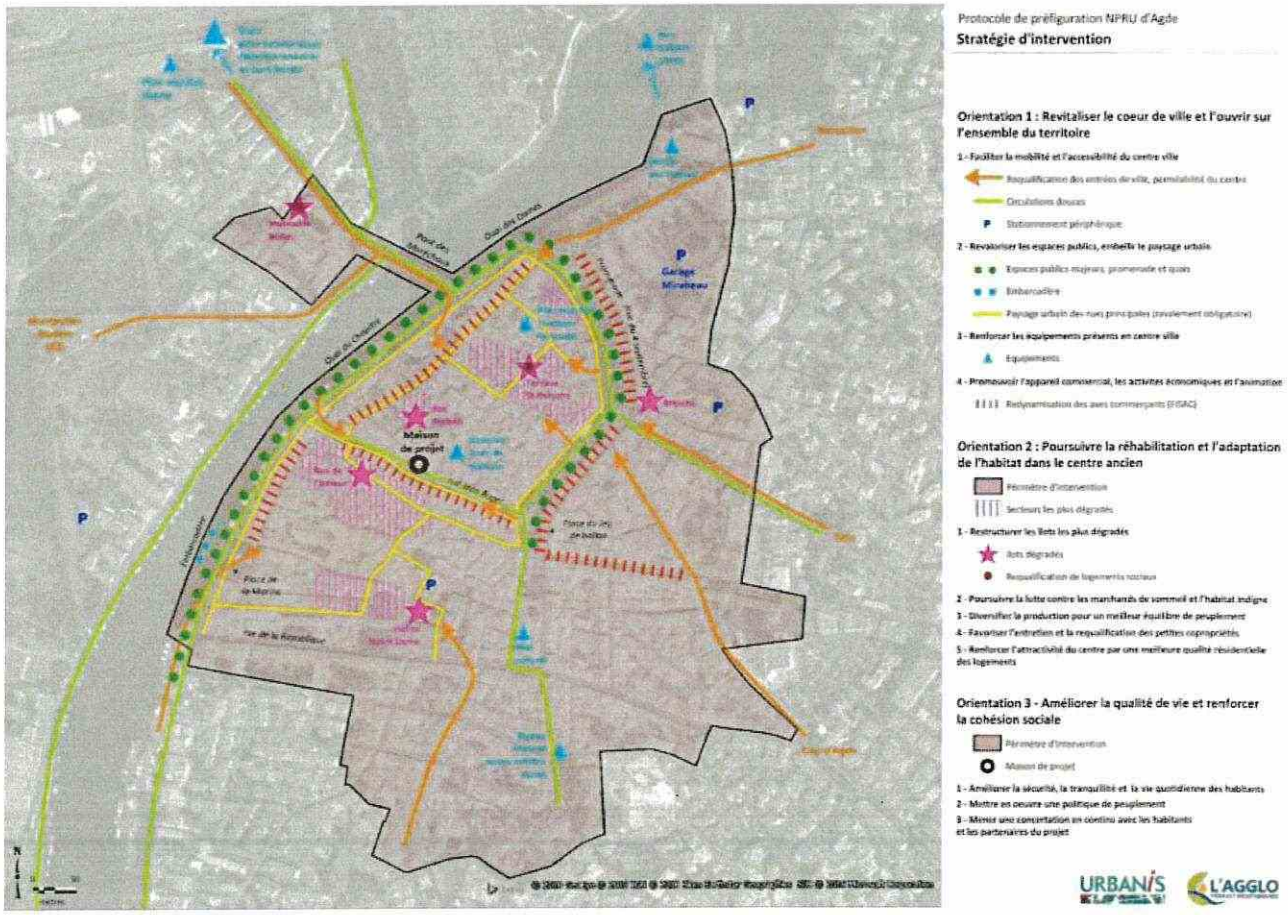
Commune d'Agde :

Section	N° parcelle	Adresse	Nb de logements	Taux d'occupation MAJIC 2015
LD	4	24 rue H Muratet	5	60%
LD	8	8 rue Cl Bernard	4	100%
LD	23	2 VC de la Poudrière	2	50%
LD	48	2 rue du 4 septembre	3	67%
LD	99	14 rue Terrisse	4	75%
LD	103	8 rue Terrisse	6	83%
LD	117	14 rue Molière	3	33%
LD	119	18 rue Molière	2	50%
LD	172	1 rue de la Ville	7	71%
LD	205	20 rue de la Casemate	5	80%
LD	208	15 rue du 4 Septembre	4	25%
LD	273	10 rue Haute	2	50%
LD	296	17 rue d'Embonne	2	100%
LD	303	12 rue Blanqui	2	100%
LD	328	7 rue d'Embonne	2	100%
LD	335	33 rue J Roger	6	67%
LD	363	5 rue Cassan	5	80%
LD	379	3 place Louis Bessières	2	100%
LD	410	2 rue du Portalet	3	67%
LD	419	4 rue du Plan Boudou	3	0%
LD	441	2 rue A Chassefiere	6	100%
LD	444	12 rue L Bages	5	100%
LD	476	2/6/28 rue H Muratet	10	90%
LI	6	12 rue chassefiére	5	100%
LI	14	6 rue Jean Roger	4	100%

LI	23	11 rue chassefière	5	80%
LI	24	13 rue André Chassefières	2	100%
LI	68	1 rue du bourg	4	50%
LI	80	32 rue jean roger	3	33%
LI	96	37 rue de l'Amour	4	75%
LI	102	47 rue de l'amour	6	0%
LI	114	54 rue jean roger	2	50%
LI	119	61 rue de l'amour	3	67%
LI	172	46 rue amour	4	100%
LI	173	44 rue del'amour	2	100%
LI	178	38 rue de l'amour	3	33%
LI	179	36 rue de l'amour	3	67
LI	183	5 rue du Concile	2	100%
LI	208	17 rue Gohin	2	0%
LI	209	22 rue de l'amour	2	0%
LI	210	22 rue de l'amour	2	100%
LI	214	14 rue de l'Amour	5	80%
LI	227	13 rue Saint Sever	3	33%
LI	229	11 rue Saint Sever	2	0%
LI	238	10 rue de la Chartre	2	100%
LI	242	9 rue saint sever	12	83%
LI	244	5 rue saint sever	12	63%
LI	245	3 rue Jean Bart	8	0%
LI	263	31 rue André Chassefières	2	100%
LI	279	19 rue de la poissonerie	4	100%
LI	284	4 rue du Plan d'Allard	2	100%
LI	289	16 rue saint sever	3	75%
LI	318	4 rue balthazar jordan	5	100%
LI	335	11 rue berthelot	4	75%
LI	389	5 rue de l'Arsenal	2	67%
LI	418	21 rue fraternité	5	100%
LI	429	24 rue poissonnerie	4	100%
LI	453	5 impasse poissonerie	4	100%
LI	461	19 rue basse	5	20%
LI	464	25 rue Basse	3	100%
LI	465	rue basse	4	50%
LI	553	3 rue Blanchard	5	100%
LK	6	10 rue de la République	6	83%
LD	80	5 rue Honoret Muratet	11	90 %
LD	375	1 place Jean Jaurès	3	100 %
LE	229	42 rue Brescou	4	100 %
LK	52	2 rue Sadi Carnot/68 rue de la République	4	90 %

Les études portées dans le cadre du NPNRU ont permis de définir précisément les actions à mettre en œuvre sur le centre ancien d'Agde.

Les grandes lignes du projet sont synthétisées sur la carte ci-dessous :



La revitalisation du cœur de ville d'Agde est étroitement liée au devenir du territoire communautaire à travers le programme qu'elle entend mettre œuvre : développement économique, commercial, équilibre de peuplement, autant de sujets qui ne peuvent s'envisager de manière isolée.
La 1ère orientation stratégique décrite dans le protocole vise ainsi à « revitaliser le cœur de ville et l'ouvrir sur l'ensemble du territoire », à savoir initier un élan pour le désenclaver et, au-delà, lui conférer les attributs nécessaires à un rayonnement plus large qui doit bénéficier à l'ensemble de l'EPCI.

Convention pour la mise en œuvre d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés et d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Table des matières

Préambule....3

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF....5
1. Dénomination....5
2. Périmètre et champs d'intervention....5
3. Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel....6

LA MISE EN PLACE DE DEUX DISPOSITIFS EN UN : UN OUTIL DE VEILLE ET D'OBSERVATION ET UN OUTIL DE PRÉVENTION....6

Partie 1 - Mettre en place un dispositif de veille et d'observation sur les copropriétés du centre ancien....6
1) Repérages effectués préalablement à la mise en place....6
2) Actions à mettre en place....9
2.1 - Constituer des bases de suivi, monter et alimenter l'observatoire local :....9
2.2 – Assurer l'animation du dispositif....10
2.3 – Assurer la pérennité du dispositif....11

Partie 2 – Mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)....11
1) Mieux connaître les difficultés des copropriétés....11
1.1 - Repérage des copropriétés objet du programme :....11
1.2 - Réalisation de diagnostics multi-critères des copropriétés fragiles de 2ème niveau en amont d'un accompagnement renforcé ou d'expertises spécifiques ponctuelles :....12
1.3 - Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :....12
2) Adapter l'accompagnement proposé selon le degré de difficulté des copropriétés....13
2.1- Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété13
2.2- Aide à la résolution des premières difficultés à adapter selon le niveau de traitement nécessaire de 1er niveau ou renforcé:....13
2.3- Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire :....14
3) Mobiliser les partenaires sur ce projet....15
3.1- Partenariats existants....15
3.2- Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :....16

FINANCEMENT DU PROGRAMME....17

ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DU MAÎTRE D'OUVRAGE : DONNÉES, EXPLOITATIONS ET BILANS À TRANSMETTRE....18

CONDUITE DE L'OPÉRATION....18

COMMUNICATION....19

DURÉE DE LA CONVENTION....20

RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION....20

TRANSMISSION DE LA CONVENTION....20

Annexes....21

Préambule

La Communauté Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) s'est constituée le 1er janvier 2003. Elle est composée de 19 communes représentant 71 918 habitants en 2014 et 350 000 en saison. Le territoire semi rural s'organise autour de la commune centrale Agde et de Pézenas sur le secteur nord. Elles concentrent à elles seules pratiquement 50% de la population. Sur la période 1999-2007, la population a augmenté de 14 % soit une croissance annuelle de 1,7 % qui est entièrement le fait du solde migratoire, le solde naturel étant nul, voire légèrement négatif.

Elle a signé le 30 juillet 2010, avec l'État, une convention de délégation de compétence des aides à la pierre et le 20 juillet 2010, avec l'Anah, une convention de gestion des aides à l'habitat privé.
Le PLHI de la CAHM, adopté le 6 février 2012, met l'accent sur les besoins d'interventions sur le parc privé et en particulier sur la thématique copropriété.

En ce qui concerne plus particulièrement le parc de logement, la CAHM compte, en 2009, autant de résidences principales (33 278) que de résidences secondaires (33 858). Sachant que 94 % des résidences secondaires se situent sur les communes du littoral et 82 % sur Agde et le Cap d'Agde. On observe un taux de vacance de 7 % en moyenne sur le territoire, avec un taux de 4 % sur Agde. Le parc de résidences principales est composé à 65 % de maisons individuelles et à 35 % de collectif.

Le Centre Ancien d'Agde a été retenu dans les périmètres de la géographie prioritaire de la politique de la ville (+ATI, NPNRU). Dans ce cadre, la ville d'Agde a élaboré un projet urbain pour le cœur de ville qui aborde l'ensemble des thématiques et propositions pour la requalification du centre ville : commerce, stationnement, sécurité, tourisme, restructuration d'îlots dégradés, copropriétés dégradées... Il souligne la nécessité d'intervenir et de prévenir sur les copropriétés fragiles du centre ancien d'Agde (qui, pour la majorité d'entre elles, ne sont pas organisées)

L'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un programme d'actions et de traitement du bâti dégradé et indigne avec volet énergie et action façade, réalisée en Novembre 2010, souligne par ailleurs de manière détaillée les caractéristiques du parc ancien et sa dégradation :
« A l'échelle de l'agglomération, 5132 résidences principales sont recensées soit 15% du parc qui présenterait un risque d'indignité. Ce chiffre grimpe à 59% dans les deux quartiers du centre ancien d'Agde (sur 903 résidences principales on estime à 531 le nombre de logements potentiellement indignes (FILOCOM 2009)) qui concentre les situations sociales les plus complexes ».

A la suite de cette étude, 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) sur 6 communes de son territoire dont Agde.
L'objectif sur 5 ans était de 20 logements en copropriété à traiter. Au 31 décembre 2015, 7 copropriétés ont été traitées représentant 41 logements. Les objectifs ont donc été dépassés. Des travaux ont été engagés sur les parties communes très dégradées, avec de nombreux cas de situation de péril ou d'insalubrité.

A noter qu'une action spécifique sur le bâti dégradé du parc privé de la CAHM est en place depuis la création de l'agglo. En effet, le service habitat, bien identifié par tous les acteurs et les administrés, est le guichet unique de réception de toutes les plaintes liées à l'indécence, l'insalubrité, le péril... Le technicien visite le logement et effectue un rapport de classification des désordres qui est envoyé au propriétaire. Le propriétaire réalise les travaux conformément au rapport (avec ou sans aide Anah) ou, en cas de carence du propriétaire, des procédures coercitives sont mises en place. Un partenariat très étroit est en place avec l'ARS, la CAF, l'ADIL, les travailleurs sociaux et l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH RU et du PIG.

Un travail réalisé par la CAHM, qui prend en compte une analyse statistique, de terrain et les constats sur les copropriétés rencontrées, décrit plus précisément ci-dessous, a permis d'identifier une problématique de copropriétés fragiles sur le centre ancien d'Agde ayant notamment comme particularités leur petite taille, et le fait qu'elles soient anciennes et inorganisées. Aussi, il paraît nécessaire de mettre en place un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés couplé à un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

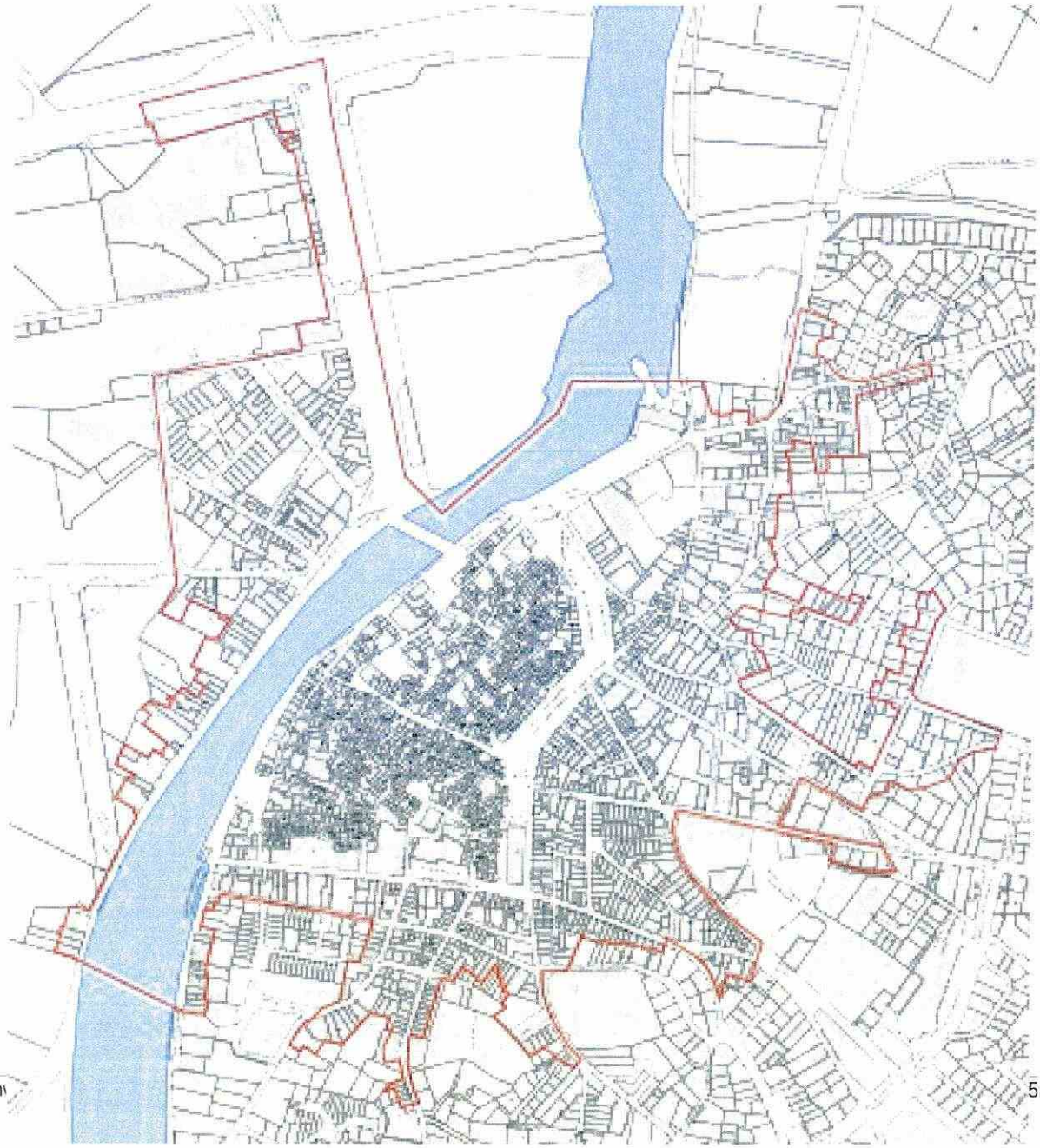
1. Dénomination

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés.

2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit comme suit : secteur de l'OPAH RU existante équivalant, à peu près, au quartier de la politique de la ville pour une meilleure cohérence et articulation des différents dispositifs. En effet, il est confirmé statistiquement comme étant le secteur où existe le plus de copropriétés fragiles de la CAHM.

Les copropriétés concernées par le dispositif sont des copropriétés anciennes et repérées avec des signes de fragilité.



3. Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Ces nouveaux dispositifs pourraient constituer des outils pertinents, en complément de l'OPAH RU, pour les nombreuses petites copropriétés désorganisées du centre ancien d'Agde.

La CAHM identifie notamment les enjeux suivants :

- connaître les copropriétés du centre ancien d'Agde et, en particulier, celles en difficultés
- aider ces copropriétés à résoudre leurs problèmes de gestion, juridiques, sociaux, économiques…
- prévenir le plus en amont possible les risques de dégradation des copropriétés fragiles afin de limiter les coûts pour les copropriétaires et les pouvoir publics
- suivre l'évolution de ces copropriétés dans le temps
- et plus largement des enjeux patrimoniaux et immobiliers, des enjeux de modernisation, de remise aux normes, des enjeux énergétiques, sociaux...

Au vu de ces enjeux les objectifs de ces dispositifs sont :
- d'observer les copropriétés du centre ancien d'Agde
- de prévenir la dégradation des copropriétés par l'accompagnement en amont

LA MISE EN PLACE DE DEUX DISPOSITIFS EN UN : UN OUTIL DE VEILLE ET D'OBSERVATION ET UN OUTIL DE PRÉVENTION

Partie 1 - Mettre en place un dispositif de veille et d'observation sur les copropriétés du centre ancien d'Agde

Objectifs spécifiques du VOC :
- améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété
- développer des fonctions de veille en continue en vue d'identifier et repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention

1) Repérages effectués préalablement à la mise en place

Contexte et projet


Centre ancien d'Agde

Le centre ancien d'Agde se déploie principalement sur la rive gauche du fleuve Hérault. 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 commerçante traditionnelle ainsi que les principaux équipements culturels/touristiques et quelques services administratifs :

- Ecole 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 le centre ancien.

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 péri-centraux 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.

Une forte mobilité résidentielle s'observe dans le quartier prioritaire. Ainsi dans les IRIS Vielle 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.


Place de la République

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…
Pour remédier à cette situation et dans le cadre du NPNRU, un projet de ville est mis en place avec un certain nombre d'actions comme par exemple :

- création de la Maison des projets : elle sera située dans une des principales rues commerçantes de la ville (travaux 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
- mise en place d'une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) : actions relatives à l'amélioration du lien social et du vivre ensemble dans les quartiers, mais aussi pour répondre à des problèmes concrets de gestion
- lancement de plusieurs études : de peuplement, sociologique, sur les îlots dégradés du centre ancien…
- création d'un « conseil citoyen » le 1er février 2015 : afin 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
- l'amélioration de l'accessibilité du centre ancien par la création de stationnements, des modifications du sens de circulation quartier de la Gare/entrée de ville, le développement de l'offre de transports alternatifs, l'aménagement de voies de circulations douces entre le centre ville et la gare et entre le centre ville et le fleuve, l'aménagement d'un nouveau port fluvial et la mise en place d'une navette fluviale « le vaporetto agathois »…
- le revalorisation des espaces publics par 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 et la mise en valeur du paysage urbain par le retraitement des rues principales et des façades.

Les copropriétés en particuliers

Un travail statistique et cartographique a été effectué à partir du fichiers infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah / DGALN et avec l'aide du Service Système d'information Géographique (SIG) .

Aussi, la CAHM compte 2 335 copropriétés représentant plus de 41 000 habitations et dont 60 % se situent sur Agde, 13 % sur la commune de Pézenas, 6 % sur Vias et les 21 % restants sur les 16 autres communes.

La commune d'Agde elle-même comprend 1 406 copropriétés représentant 35 900 habitations soit une moyenne de 25 logements par copropriété.Il est important de préciser que les copropriétés du Cap d'Agde, qui sont des résidences comportant beaucoup de logements, sont comptabilisées.
Donc, si l'on se concentre sur le périmètre de l'OPAH RU, on recense 485 copropriétés représentant 1747 habitations soit une moyenne de 3,6 logements. Des copropriétés qui, d'ailleurs, sont très peu, ou pas organisées.
A noter sur les sections de l'hyper-centre (LI et LD), que le taux de résidences principales est de 55 %, celui des résidences secondaires de 20 % et celui de résidences vacantes de 25 %. De plus, le type d'occupation se répartit comme suit : 51 % de propriétaires occupants, 30 % de propriétaires bailleurs et 19 % de vacants.

Sur la commune d'Agde, sur les 1 406 copropriétés, 640 sont repérées comme fragiles, dont 266 de la famille D.
Et sur les 485 copropriétés du secteur de l'OPAH RU, 297 sont repérées comme fragiles, dont 164 en famille D.
Donc, 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 :

- 60% des copropriétés (soit 228 copropriétés) situées sur les sections LI et LD sont considérées en situation de fragilité (famille B, C et D).
- une grande partie des copropriétés de la section LI (76 copropriétés) est classée en famille « D », considérées comme très fragiles voire dégradées.

Des cartographies, qui explicitent cette situation, ont été réalisées par le service SIG de la CAHM, elles sont fournies en annexe.

Tous ces éléments, issus des statistiques produites par l'Anah, et de leur analyse par le service SIG de la CAHM, croisés avec un relevé terrain et les constats faits suite à la rencontre de copropriétés, montrent :

- une concentration particulière de copropriétés sur la ville d'Agde et plus particulièrement fragiles pour celles de son centre ancien
- le centre ancien d'Agde est composé d'une multitude de petites copropriétés d'environ 4 logements en moyenne
- une grande partie des immeubles sont inorganisés :
  - ° inadéquation des Etats Descriptifs de Divisions par rapport à l'existant
  - ° absence de règlement de copropriété
  - ° absence de communication entre les occupants d'un même immeuble
  - ° absence de gestion quotidienne et/ou prévisionnelle
  - ° ignorance de la réglementation
  - ° commerces en rez de chaussée et résidences secondaires qui peuvent être une entrave

Tous ces facteurs ont conduit à l'immobilisme et à la non organisation de ces copropriétés, conduisant même dans certains cas, à l'état d'insalubrité d'immeubles.

C'est pourquoi, il est nécessaire d'engager un dispositif de veille et d'observation sur le périmètre défini sur le centre ancien d'Agde.

2) Actions à mettre en place

2.1 - Constituer des bases de suivi, monter et alimenter l'observatoire local :

Un outil informatique et de traitement statistique devra être créé, mis en place et alimenté par le prestataire en collaboration avec le service SIG de la CAHM. Il comportera l'ensemble des données collectées ci-dessous :

- indicateurs statistiques :

  - **les fichiers fiscaux « Majic II »**, ces fichiers constitueront le socle de l'observation en fournissant notamment pour chaque copropriété les informations suivantes : date de construction, nombre et destination des lots principaux, nombre de logements, statuts d'occupation, locaux exonérés de la Taxe d'Habitation, état des logements. Ces données feront l'objet d'un traitement complet, d'une analyse par secteur et par typologie et d'une cartographie sur SIG.

  - **les fichiers DVF,** compte tenu du faible nombre de logements par copropriété, le fichier DVF ne fournira pas, sauf exception, d'informations permettant de comparer et de suivre dans le temps le prix des logements (il faudrait pour cela plusieurs transactions par copropriété et par an). Toutefois, l'analyse de ce fichier pourra permettre de procéder à une analyse plus globale des coûts et de leur évolution selon des différents secteurs du centre ancien et selon la typologie des immeubles (immeuble de rapport, maison de ville, maison de maître, nombre de logements de la copropriété, statut d'occupation...). Le suivi dans le temps de ces données permettra d'évaluer les dynamiques de déqualification/requalification des secteurs, en fonction notamment des interventions publiques mises en œuvre.

  - **le fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles de Anah/DGALN,** actualisé (dépendra de l'actualisation sur la base de FILOCOM) qui, même s'il ne fournit pas de données à la parcelle, mais seulement à la section, permet de savoir dans quel secteur se trouvent les copropriétés fragiles et donc de suivre l'évolution de cette situation dans le temps. Le fichier donne des informations sur la taille et l'âge de la copropriété donc, en croisant les données avec les données d'identification des copropriétés issues des fichiers fiscaux, il est possible d'affiner le repérage sur un petit nombre de copropriétés potentiellement concernées par un classement C ou D

- **le fichier de suivi de l'action sur le bâti dégradé de la CAHM,** mis en place par le service et alimenté par le technicien en charge de cette action (signalements, classement, arrêtés, travaux…)

- **les fichiers des logements vacants**

- **les données de la base OSCAR** (Observatoire des charges de copropriétés) créées par l'ARC (Association des Responsables de Copropriétés), qui permet à un adhérent de connaître le montant moyen des charges annuelles d'une copropriété similaire à la sienne dans son département

- indicateurs sociaux :
  - fichiers de la demande sociale,
  - données FSL du conseil départemental,
  - données des fournisseurs d'eau, de chauffage et d'électricité pour les ménages en situation d'impayés, en surconsommation ou bénéficiaires de tarifs très sociaux...

- dires d'experts :
  Des partenariats seront mis en place avec les structures ayant un contact direct avec la population et susceptibles de fournir des informations. La CAHM et le prestataire rechercheront leur participation pour leur connaissance du marché et pour compléter l'état des connaissances sur les copropriétés (ADIL 34, ARC, services sociaux, professionnels de l'immobilier, organismes sociaux, artisans, services du conseil départemental, organismes HLM, DDTM, fournisseurs d'énergie et d'eau...)

- repérages de terrain :
  le prestataire retenu proposera une méthode permettant de recueillir et d'actualiser des données pertinentes dans le contexte particulier de copropriétés très rarement organisées.
  Sans préjuger des propositions à venir, les investigation suivantes pouvant être conduites afin de porter une appréciation globale sur les copropriétés :
  - nombre de logements et locaux d'activités
  - état général apparent du bâti
  - état apparent des parties communes intérieures lorsque celles-ci sont visibles
  - environnement de la copropriété : abords, cours, insertion dans la rue, site…
  - situations de division excessives présumées
  - procédures engagées
  - travaux réalisés récemment
  - informations relatives à la gestion (syndic, pro, bénévole, pas de syndic ; existence d'un règlement de copropriété…)

Fréquence de l'exploitation : une fois par an

2.2- Assurer l'animation du dispositif

Le prestataire recueillera l'ensemble des données, les intégrera à la base de données du SIG de la CAHM et les analysera au cours de la première année. Ainsi, celles-ci seront toutes géo-localisées.
Les résultats statistiques seront confrontés à la connaissance de terrain des partenaires locaux afin de valider les copropriétés repérées comme
- en bonne santé et que l'on continue d'observer
- potentiellement fragiles avec une classification suivant deux niveaux de difficultés (la définition des deux niveaux feront l 'objet de propositions du ou des prestataires) :
  . pour un accompagnement de 1er niveau
  . pour un accompagnement de 2ème niveau ou renforcé suite à un diagnostic approfondi

Ces différentes listes de copropriétés seront produites et feront l'objet d'une validation en comité de pilotage.

En complément de ces données recueillies dans ce cadre, l'observatoire pourra être alimenter par celles récupérées sur les copropriétés qui viendront s'inscrire dans le programme de prévention par elles-mêmes (suite à des actions de communication par exemple) ou par le biais d'un repérage effectué par les partenaires (cf Partie 2)

Il s'agira pour la CAHM et l'opérateur de piloter le dispositif et ainsi :
- d'organiser le partenariat (échanges par téléphone et mail, récupération de données, informations auprès d'eux)
- d'informer les copropriétaires et conseils syndicaux dans le cadre de réunions publiques d'informations afin de les informer de la démarche
- d'informer les partenaires à chaque étape (programmation de réunions, présentation chaque année de l'analyse des indicateurs)
- d'assurer le suivi de l'outil d'observation grâce aux bases de suivi mises en place

2.3- Assurer la pérennité du dispositif

Mais si l'observatoire est prévu sur une durée de 3 ans, le but est de le pérenniser, de l'enrichir et de l'alimenter chaque année. Aussi, il sera demandé à chaque copropriété observée de bien vouloir fournir certaines données annuellement. Une articulation avec l'action préventive sera mise en place (observation au service de la prévention et inversement) afin que les données récupérées soient intégrées dans l'observatoire pour permettre à la CAHM d'effectuer un suivi dans le temps.
L'idée est de pérenniser le dispositif afin de suivre les copropriétés observées et/ou accompagnées, d'agir à la moindre alerte : en cas d'évolution négative de tout ou partie des indicateurs, il sera proposé d'engager un diagnostic détaillé. Pour cela, il sera nécessaire de définir et mettre en place des indicateurs d'alerte.

Partie 2 - Mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Objectifs spécifiques du POPAC :
- sensibiliser et faire prendre conscience aux copropriétaires de la nécessité d'organiser leur copropriété
- accompagner les copropriétés le plus en amont possible pour prévenir le risque de dégradation
- créer les conditions d'organisation indispensables pour que les petites copropriétés puissent s'engager dans les travaux nécessaires

1) Mieux connaître les difficultés des copropriétés

1.1- Repérage des copropriétés objet du programme :

Les résultats statistiques et terrain de l'observation seront mis en discussion de manière partenariale :
- envoi des résultats de l'observation statistique aux partenaires pour compléments qualitatifs selon les connaissances de chacun. Signalement sur des difficultés remontées du terrain et notamment sur des copropriétés qui n'auraient pas été repérées par l'approche quantitative
- réunion d'échange sur l'observation et validation annuelle de la liste des copropriétés devant faire l'objet d'un diagnostic

Il sera nécessaire de vérifier auprès des copropriétaires s'ils sont susceptibles d'adhérer à la démarche de prévention et d'accompagnement avant de proposer la liste de copropriétés qui bénéficieront d'un diagnostic complet (envoi par courrier CAHM par exemple d'une note contenant le diagnostic et de propositions afin de susciter l'adhésion).

1.2 - Réalisation de diagnostics multi-critères des copropriétés fragiles de 2ème niveau en amont d'un accompagnement renforcé ou d'expertises spécifiques ponctuelles :

L'opérateur devra réaliser des diagnostics multi critères sur les copropriétés repérées comme fragiles de 2ème niveau ou s'étant faites connaître par l'équipe (dans le cadre de l'OPAH par exemple) pour :
- identifier l'ampleur et les causes de dysfonctionnements des copropriétés
- proposer les préconisations d'amélioration de la copropriétés
- proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'action préventif

Ce diagnostic devra comporter au minimum les informations suivantes :
- organisation foncière et technique
- organisation juridique : modalités d'organisation et de gestion, analyse des charges...
- état du bâti : parties communes et privatives
- difficultés de gestion et de fonctionnement
- dimension socio-économique : diagnostic d'occupation, types de ménages...
- stratégie patrimoniale des propriétaires : plan prévisionnel de travaux...

Le prestataire expliquera sa méthodologie d'intervention en matière de prévention adaptée aux petites copropriétés désorganisées du centre ancien d'Agde

Ces diagnostics alimenteront la base de suivi constituée dans le volet observatoire de ce programme, ils devront être évolutifs afin de suivre les indicateurs très sensibles qui peuvent rapidement se dégrader. De plus une fiche diagnostic par immeuble sera réalisée.

Dans le cas où le diagnostic ferait état de difficultés importantes sur une copropriété, cette dernière fera l'objet d'un dispositif opérationnel particulier de requalification (volet copropriété de l'OPAH RU) hors dispositif préventif.
Pour cela, il faudra mettre en place un niveau d'alerte pour définir à quel moment on doit intervenir.

Toutefois, certaines actions d'information et d'accompagnement relevant de l'aide à la résolution des difficultés pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions opérationnelles.

Objectif : 10 diagnostics par an soit 30 au total

1.3- Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :

Dans le cas de repérage de situations difficiles dans le cadre du diagnostic par exemple, les services ou partenaires compétents seront saisis, en fonction de la situation :
- ménages en difficultés sociales ⇒CCAS, opérateur OPAH, Compagnons bâtisseurs
- situations financières ou juridiques à risque ⇒ADIL, structure spécialisée dans l'accompagnement et la défense des copropriétés...
- situations techniques dangereuses ⇒technicien du bâti dégradé dans le cadre de la démarche de la CAHM, ARS, opérateur OPAH, ...

Un groupe de travail pourra être mis en place afin de travailler sur ces situations difficiles lorsque cette situation se présente.

2) Adapter l'accompagnement proposé selon le degré de difficulté des copropriétés

2.1- Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété :

En plus de la démarche pro-active de repérage et d'identification des copropriétés fragiles, des actions de mobilisation (communication et information) et de formation seront proposées afin de susciter des démarches volontaires de la part des copropriétaires :

- communication auprès des copropriétés du centre ancien d'Agde pour promouvoir le programme mis en place: mailing avec brochure spécifique du programme, article à faire paraître sur les sites internet, facebook et journaux de la commune d'Agde, de la CAHM, des partenaires...

- conception d'outils de communication sur le thème de la copropriétés, disponibles sur le lieu de la permanence et dans tous les lieux d'accueil publics : autour des différentes difficultés auxquelles le SDC mais aussi les copropriétaires peuvent être confrontés (impayés, besoins de travaux, conflits de voisinage, absence de syndic ...), autour des obligations des copropriétaires, rédaction d'un « Guide de la copropriété » qui permettrait aux utilisateurs de résoudre et d'effectuer les démarches courantes de gestion et assurer le devenir de la copropriété

- mise en place d'une permanence d'information à la Maison de l'Habitat / Maison des projets réalisée par l'opérateur chargé du suivi-animation du programme : afin de répondre aux questions des copropriétaires, les orienter vers les acteurs locaux compétents en les aidant, si nécessaire, dans la préparation de ce rendez-vous. L'opérateur devra donc être en capacité d'apporter des réponses sur les questions liées à la gestion notamment. L'objectif est de créer un espace, un point d'information unique qui permette d'écouter, de décrypter, de répondre et d'orienter si nécessaire.
Les copropriétaires assistant à cette permanence seront invités à fournir des données (annuellement par exemple) de leurs copropriétés pendant la durée du dispositif afin d'alimenter l'observatoire constitué.

- élaboration d'un plan de formation des copropriétaires par le ou les prestataires sur les éléments de base à connaître lorsqu'on est une copropriétés : informations juridiques et pratiques notamment pour les syndics bénévoles ou futures syndics bénévoles (lorsque celui est inexistant) sur des thèmes particuliers ; mise en place de formations thématique « à la demande » si besoin. L'objectif étant de les responsabiliser pour qu'ils deviennent actifs, capables, avec le concours d'un conseil extérieur, de s'assumer pleinement sur la base de l'auto-gestion.

Toutes les copropriétés du périmètre sont concernées par ces actions d'information.

2.2- Aide à la résolution des difficultés à adapter selon le niveau de traitement nécessaire, de 1er niveau ou renforcé :

En fonction des résultats du diagnostic multi-critères, du repérage fait par les partenaires ou lors de permanences, des actions d'accompagnement seront mises en place par l'opérateur à plusieurs niveaux, en lien avec les différents partenaires et de manière adaptée et donc plus ou moins renforcé en fonction de la situation (le ou les prestataires devront définir deux niveaux d'accompagnement).

La mission sera, entre autre :
- d'informer les copropriétaires de leurs droits et leurs devoirs
- d'analyser les documents notariés, règlements de copropriétés, les comptes et documents administratifs
- de régler, dans la mesure du possible, de façon consensuelle, les différents conflits entre les copropriétaires
- d'organiser les Assemblées Générales ayant pour ordre du jour l'organisation de la copropriété et la mise en place d'un syndic, professionnel ou non

- de mettre en œuvre, pour chacune des copropriétés réorganisées, un carnet d'entretien, intégrant tous les éléments d'équipement communs. Ce carnet devra permettre la mise en place d'une véritable gestion prévisionnelle en y intégrant le facteur vétusté.
- de monter les dossiers de demande d'aide à l'ingénierie au syndicats de copropriété (voir partie Financement du Programme page 16 : aide à la gestion, à la réalisation d'études...)

Elle impliquera son soutien :

- au niveau juridique et fonctionnement : assistance au conseil syndical, aide au choix d'un syndic (plutôt bénévole à priori), aide à l'adaptation (ou même à la mise en place) du règlement de copropriété (régularisation des modifications, calcul des millièmes, état descriptif de la copropriété...)

- au niveau financier et gestion : aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats, aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, à l'assainissement des comptes, la maîtrise du budget, l'apurement des dettes, appui à la création d'une avance de trésorerie permanente (fonds de travaux)

- au niveau social : accompagnement des publics spécifiques, traitement des impayés, mobilisation du FSL, des aides de la CAF, aide à la formulation de demandes personnelles d'aide au logement, médiation dans les conflits, prévention des expulsions, mobilisation des associations…

- au niveau technique : aide à la tenue d'un carnet d'entretien, appui à l'élaboration d'un plan patrimonial, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre, participation aux AG en vue du vote des travaux...

- au niveau administratif et technique : dans certains cas (si la copropriété s'engage dans un programme de travaux susceptible de remédier durablement à la situation sans nécessité de mettre en œuvre le dispositif OPAH) le programme pourra inclure des prestations d'accompagnement comparables à celles mise en œuvre dans le cadre d'une OPAH : assistance au montage du plan de financement, soutien à l'organisation d'une Assemblée Générale pour le vote des travaux…

L'opérateur proposera donc une démarche adaptée aux difficultés des petites copropriétés non-organisées du centre ancien d'Agde.

Objectif : 15 copropriétés accompagnées par an soit 45 au total

2.3- Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire :

Afin d'identifier les risques de rechute et les signes de fragilité des copropriétés redressées dans le cadre des OPAH RU (actuelle et future) ou d'une procédure d'administration provisoire et de les accompagner dans une démarche de redressement pérenne, il sera mis en place :

- un suivi de la mise en œuvre des actions financées
- un suivi des impayés (notamment quote-part des travaux)
- un accompagnement sociale
- un renforcement des instances de gestion

Cela implique de récupérer les différentes données de ces copropriétés à intervalles réguliers (en contre partie de l'accompagnement apporté aussi bien administratif que financier et technique il sera demandé aux copropriétaires de fournir des données bien définies, chaque année) et de mettre en place un système d'indicateurs d'alerte spécifique à ces copropriétés.

De plus, des copropriétés entrant dans le cadre de l'OPAH mais n'étant pas organisées, pourront bénéficier d'un accompagnement dans le cadre du POPAC avant le montage du dossier de demande de subvention (syndic, conseil syndical, règlement de copropriété, millièmes...)

A noter que certaines copropriétés n'ont pu bénéficier d'une aide de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU actuellement en cours, du fait de problèmes de gestion, d'organisation, juridiques... Aussi, ces copropriétés seront accompagnées dans le cadre du POPAC.

L'administration provisoire pourra constituer le volet coercitif de ce dispositif. En effet, dans les situations inextricables, totalement bloquées, ou aucun accord entre les copropriétaires n'est possible, des administrateurs provisoires pourront être missionnés.

Dans tous les cas d'accompagnements, il sera demandé aux copropriétés de transmettre tous les ans pendant la durée du dispositif, différentes données afin d'assurer l'alimentation de l'observatoire et leur suivi dans un but de pérennité de la démarche.

Objectif : 6 copropriétés par an soit 18 au total

3) Mobiliser les partenaires sur ce projet

3.1- Partenariats existants

ADIL :
Une convention de partenariat est en cours et ce depuis plusieurs années. L'ADIL assure 2 permanences par mois dans les Maisons de l'Habitat (Agde et Pézenas). Dans le cadre de sa mission d'information du public, elle pourra recevoir les copropriétaires qui le souhaitent pour des informations notamment juridiques, elle pourra aussi être sollicitée par la CAHM pour la mise en place de formations sur des thèmes particuliers, liés à la copropriété.

Services sociaux :
La CAHM travaille en étroite collaboration avec les services sociaux de la commune d'Agde et du département, notamment dans le cadre l'action spécifique sur le bâti dégradé et des commissions de pré-attribution de logements publics et privé, de « club logements ». Cette action préventive s'appuiera sur les services sociaux, partenaires indispensables à la réussite du projet notamment pour toutes les problématiques nécessitant un accompagnement social mais aussi pour ses possibilités en termes de repérage.

DREAL /DDTM :
Les services de l'État et la CAHM sont constamment en lien sur les problématiques d'habitat privé, dans le cadre de la délégation de la gestion des aides à l'habitat privé. La DDTM participe aux Commission Locales d'Amélioration de l'Habitat. La DREAL et la DDTM suivent la programmation de logements réalisés chaque année et font le lien avec l'Anah. La CAHM s'appuiera sur leur expertise en termes de copropriétés, d'observatoire, d'ingénierie...

Action spécifique Compagnons bâtisseurs :
Partenaire conventionnel de la CAHM depuis plusieurs années, les compagnons bâtisseurs, en plus de leur mission d'auto réhabilitation accompagnée proposent une action déjà retenue dans le dossier du contrat de ville d'Agde. Celle-ci consiste à compléter l'offre existante de solutions socio-techniques en faveur des copropriétaires par l'accompagnement à l'auto-réhabilitation (ARA) de parties communes intérieures (entretien des cages d'escaliers, reprise/réparation de nez de marche, réfection de petits équipements collectifs tels que boîtes aux lettres, sonnette, aménagement de rangements poussette, vélo...), favorisant ainsi le dialogue et la concertation entre copropriétaires, qui sont des actions préalables pour des interventions possibles et plus durables.
L'objectif est de participer à traiter les situations de mal logement en amont de toute intervention éventuelle curative. L'ARA copropriété contribue à mobiliser et clarifier la relation entre les ménages, et créer une dynamique collective au travers d'un chantier collectif dans les parties communes. C'est un levier d'engagement des ménages

dans l'amélioration de leur cadre de vie, elle est créatrice de liens sociaux et favorise l'implication des copropriétaires dans les instances de gestion.

CAPEB
La CAHM a un partenariat en cours avec la CAPEB sur plusieurs thématiques : économies d'énergie, patrimoine et autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Des actions d'information et de sensibilisation sur ces différentes thématiques sont menées auprès des artisans, élus, propriétaires... De par leur métier, les artisans sont susceptibles d'être interpellés par des copropriétaires dans le cadre de travaux, ils peuvent repérer des situations de copropriétés fragiles.

FONDATION ABBE PIERRE
La Fondation Abbé Pierre finance quelques uns des dossiers de propriétaires occupants très modestes, en complément de l'Anah, dans le cadre de son dispositif « SOS taudis ». Il sont susceptibles d'être interpellés dans le cadre du POPAC puisqu'ils peuvent intervenir en copropriété.

AIVS
L'AIVS est partenaire de la CAHM depuis plusieurs années avec comme objectif de proposer aux propriétaires bailleurs subventionnées par l'Anah une gestion « rapprochée » de leurs logements (suivi et accompagnement des locataires notamment) à des tarifs moins élevés que le marché mais aussi de développer le logement conventionné sans travaux. Elle est aussi susceptible de repérer des situations de copropriétés fragiles par le biais de propriétaires et/ou locataires.

3.2- Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :

En dehors du recueil d'informations, la mise en place de partenariats avec les partenaires locaux et extra locaux susceptibles d'être intéressés par la démarche, de fournir des informations ou des prestations d'accompagnement, est indispensable avec :

Une structure spécialisée dans l'accompagnement et la défense des copropriétés
Avec des compétences juridiques spécialisées dans la copropriété. Elle peut informer les copropriétaires et/ou syndics bénévoles dans le cadre de permanences, organiser des formations sur divers thèmes : « La copropriété comment ça marche ? », « Les organes de gestion de la copropriété » ; « la gestion des comptes »...

Professionnels de l'immobilier
- **syndics professionnels** : les syndics professionnels ne sont pratiquement pas présents sur le centre ancien d'Agde car peu intéressés (copropriétés trop petites) ou cela reviendrait trop cher à ces petites copropriétés. Aussi la CAHM propose de les rencontrer afin de connaître leurs points de vue et pourquoi pas les mobiliser sur des regroupements de copropriétés. En effet, plutôt que de gérer une petite copropriété de 4 logements, ils géreraient plusieurs copropriétés « regroupées », ce qui leur permettraient de pratiquer des tarifs moins élevés et plus abordables pour les copropriétaires.

- **agences immobilières** : elles sont concernées par cette question puisqu'elles gèrent la location de logements en copropriétés, elles sont donc amenées à repérer des situations de fragilité et à en informer la CAHM et l'opérateur. Elles seront donc mobilisées notamment dans le cadre du repérage.

- **notaires :** les notaires sont les premières personnes susceptibles d'informer un copropriétaire sur le fonctionnement et les règles de base d'une copropriété. En effet, il informe les acquéreurs de l'organisation en copropriété, il s'assure de l'existence d'un règlement de copropriété, de la répartition des millièmes... Or il semblerait que cette étape soit quelque peu négligée puisque bon nombre de copropriétaires ne connaissent pas ces bases et une très grande partie des copropriétés du centre ancien ne sont pas organisées. Aussi, l'opérateur sensibilisera les notaires à cette question notamment lors de réunions spécifiques

Géomètres - experts
Ils seront mobilisés notamment dans le cadre de leur compétence d'identification, de délimitation, de mesure puisqu'ils sont habilités à établir les documents permettant de régir tout immeuble bâti en copropriété. Il dresse les plans des intérieurs (immeubles existants) et exploite les plans du maître d'ouvrage (bâtiments à construire) pour rédiger l' « état descriptif de division » où sont définies les parties privatives et les parties communes. Il calcule ensuite les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative et celles des charges des équipements communs. Il rédige également le règlement de copropriété.
Ils seront informés du dispositif mis en place afin qu'ils agissent et répondent rapidement aux éventuelles sollicitations des copropriétés

Organismes bancaires
Les organismes bancaires seront mobilisées principalement dans la phase d'accompagnement pour d'éventuels prêts à octroyer dans le cadre de travaux par exemple.

Fournisseurs d'énergie et d'eau
Ils seront sollicités plutôt dans le cadre de la fourniture de données « sociales » sur le volet observation : nombre de ménages en situation d'impayés, en surconsommation ou bénéficiaires de tarifs sociaux.

Autres
L'opérateur pourra conseiller à la CAHM d'éventuels partenariats auxquels celle-ci n'aurait pas pensé.

FINANCEMENT DU PROGRAMME

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	80 000€	70 000 €	70 000 €	220 000 €
Dont missions de veille et d'observation (HT)	30 000 €	20 000 €	20 000 €	70 000 €
Dont missions de prévention et d'accompagnement (HT)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	150 000 €
Coût total des prestations (TTC)	96 000 €	84 000 €	84 000 €	264 000 €
Financement Anah prévisionnel (50%)	40 000 €	35 000 €	35 000 €	110 000 €
CDC (25 % du POPAC)	12 500 €	12 500 €	12 500 €	37 500 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage	43 500 €	36 500 €	36 500 €	116 500 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DU MAÎTRE D'OUVRAGE : DONNÉES, EXPLOITATIONS ET BILANS À TRANSMETTRE

Concernant le VOC

La CAHM présentera, à l'issue de la 3ème année du dispositif, l'ensemble des données et leur évolution, dans le cadre du bilan (conformément aux annexes 3 et 4 à l'instruction du 7 mars 2016 de l'Anah).

Il sera restitué à l'ensemble des acteurs concernés (élus et techniciens de la CAHM et de la ville d'Agde, Etat, partenaires, copropriétés du centre ancien d'Agde...) en séance plénière et diffusé par mail pour ceux qui le souhaitent.

Concernant le POPAC

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;
- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : *pole-coproprietes@anah.gouv.fr*), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

CONDUITE DE L'OPÉRATION

Les deux dispositifs seront pilotés par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :

Le service habitat est chargé du pilotage, il assure le suivi ainsi que la coordination des différents partenaires et de(s) l'opérateur ainsi que la coordination de ce dispositif avec l'OPAH RU.

Équipe chargée du suivi-animation

Dans un souci d'efficacité, l'opération sera assurée par un ou des prestataire(s) extérieur(s) chargés des deux missions : l'observation et la prévention/accompagnement. L'équipe d'ingénierie sera pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) et en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Un groupement opérationnel peut aussi être envisagé avec une répartition des missions comme suit :

- Une équipe « technique »

  - prise en charge de la phase de veille et observation des copropriétés avec repérage terrain des copropriétés fragiles
  - mise en place et animation du partenariat sur les deux volets observatoire et accompagnement
  - réalisation des diagnostics multi-critères
  - prise en charge des prestations relatives à la partie technique à réaliser suite au diagnostic
  - restitution à chaque étape de l'avancement
  - communication générale sur le programme

- Une équipe « juridique »

  - prise en charge des prestations relatives au fonctionnement et à la gestion des copropriétés retenues : analyse du diagnostic, intervention à mettre en œuvre, appui aux copropriétés
  - appui à la CAHM pour la communication spécialisée sur la copropriété
  - permanence d'information
  - mise en place de formations

Instances de suivi et de pilotage :

- Comité de pilotage : il se réunira au moins une fois par an et comprendra :
  - le Service Habitat CAHM (élu et directeurs inclus)
  - l'opérateur(s) chargé(s) du suivi-animation
  - un ou plusieurs représentants de la Ville d'Agde,
  - l'Etat (DDTM, DREAL),
  - des Associations représentatives (copropriétaires, locataires),
  - partenaires

Les partenaires pourront bien sûr être sollicités régulièrement par mail, téléphone...

- Comité technique : il se réunira régulièrement et comprendra le service Habitat et l'opérateur(s). De plus, ils échangeront autant de fois que nécessaire pour le bon déroulement du programme.

Les opérateurs du POPAC et de l'OPAH RU travailleront en collaboration étroite.

Calendrier prévisionnel de réalisation :

Année 1 : - VOC : création de l'outil d'observation et traitement statistique
- POPAC : information large/sensibilisation large, accompagnement de copropriétés s'étant fait connaître ou déjà connues

Année 2 : - VOC : repérages de terrain et actualisation du VOC
- POPAC : diagnostics multi-critères et accompagnements

Année 3 : - VOC : actualisation
- POPAC : diagnostics multi-critères + accompagnements + bilan des dispositifs

Le bilan devra notamment comprendre le classement des copropriétés observées en 3 catégories :
- bonne santé (poursuite d'une veille afin de suivre l'évolution)
- fragile (nécessite un accompagnement préventif)
- potentiellement en difficulté (nécessite un diagnostic plus approfondi, voire une étude pré-opérationnelle en amont d'un accompagnement renforcé)

COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, elle prendra effet à partir de la date de notification du marché.

RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région, au délégué de l'agence dans le département .

Fait en 2 exemplaires à Saint Thibéry , le 17 OCT. 2016

Pour le maître d'ouvrage,

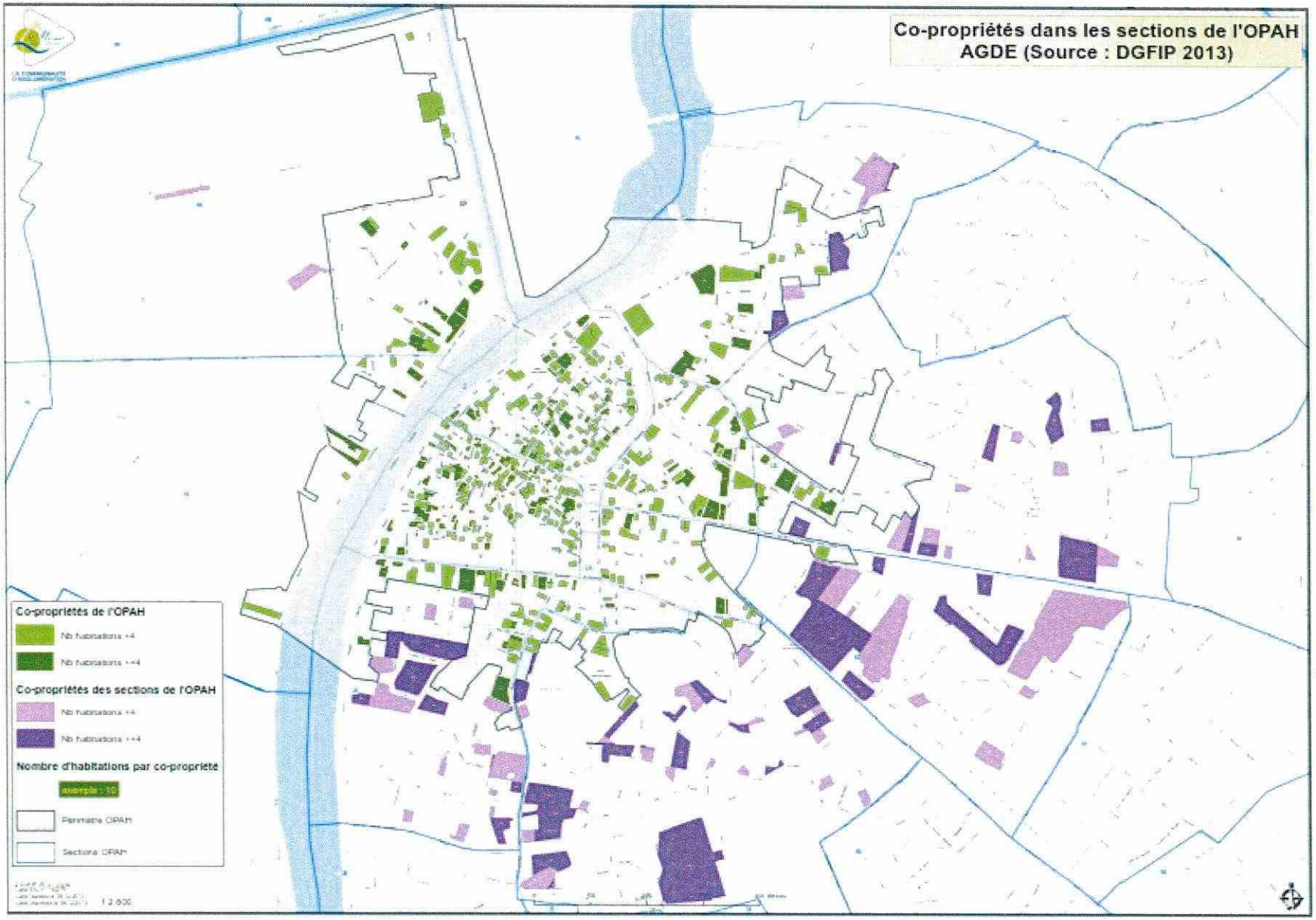
Pour l'Anah,

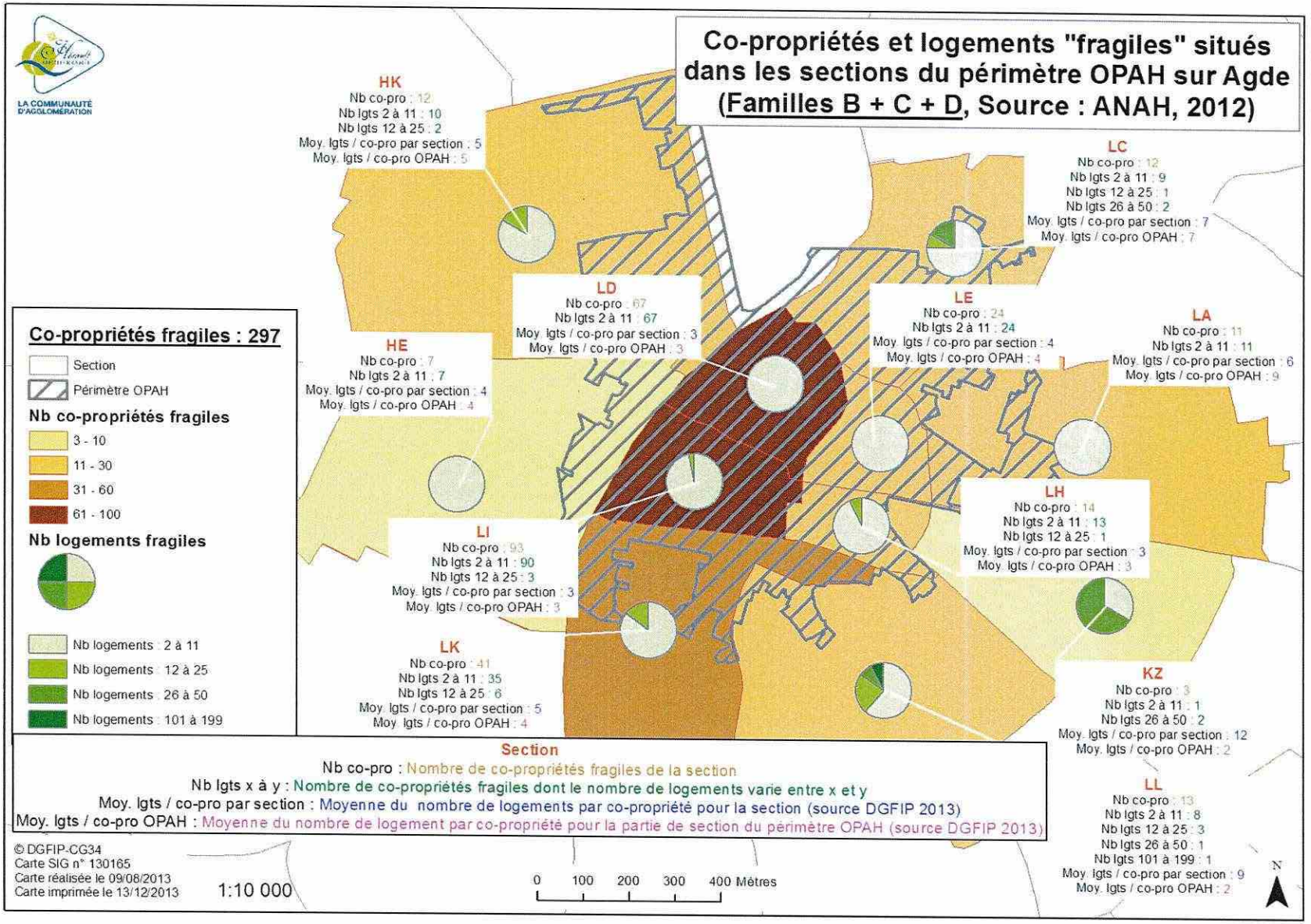
Annexes

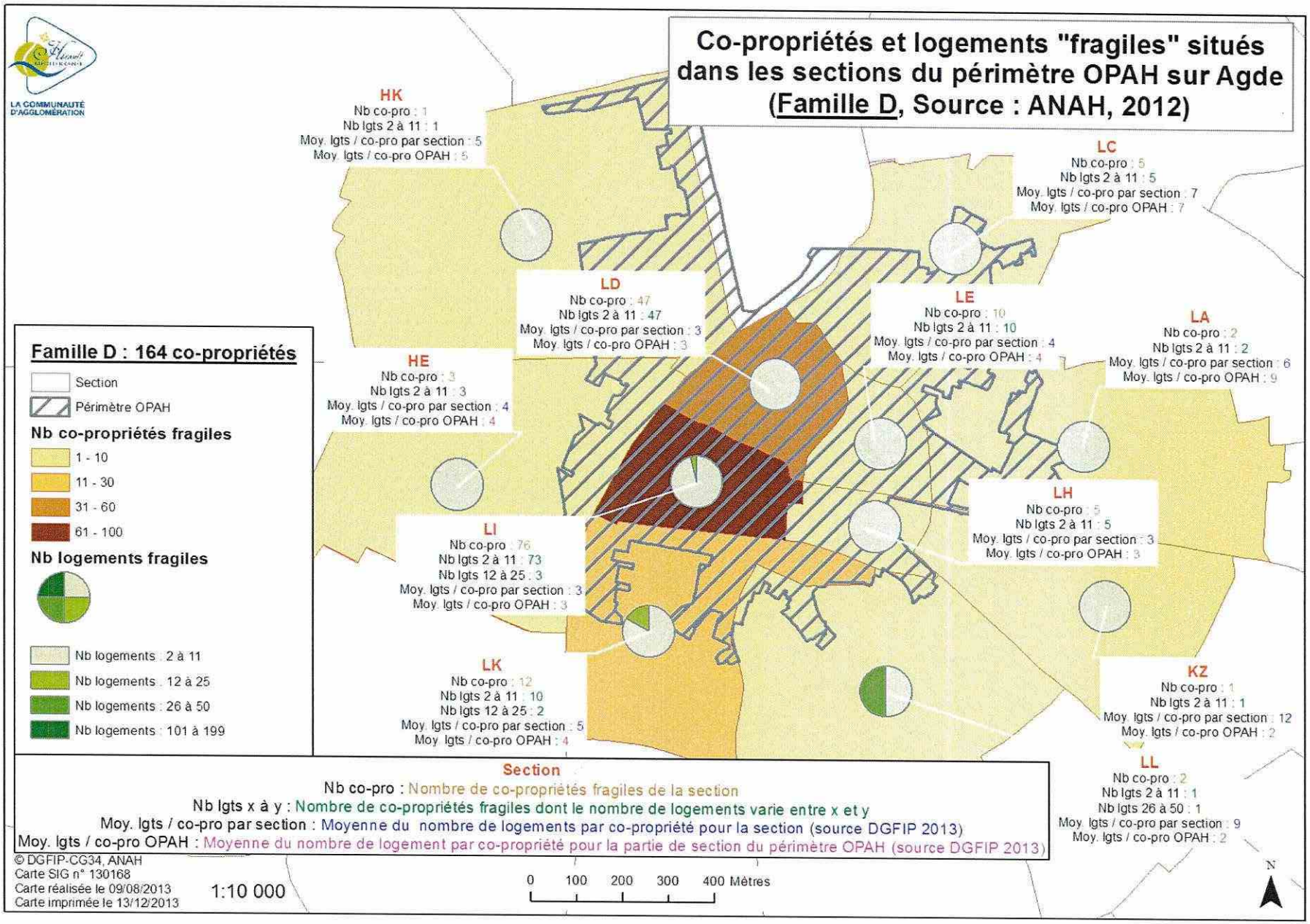
- Cartographie des copropriétés sur le centre ancien d'Agde
- Cartographies des copropriétés fragiles sur le centre ancien d'Agde

  - familles B, C, D

  - famille D
- Tableau de copropriétés fragiles par famille


Co-propriétés dans les sections de l'OPAH
AGDE (Source : DGFIP 2013)
Co-propriétés de l'OPAH
Nb habitations +4
Nb habitations ++4
Co-propriétés des sections de l'OPAH
Nb habitations +4
Nb habitations ++4
Nombre d'habitations par co-propriété
exemple : 10
Périmètre OPAH
Sections OPAH

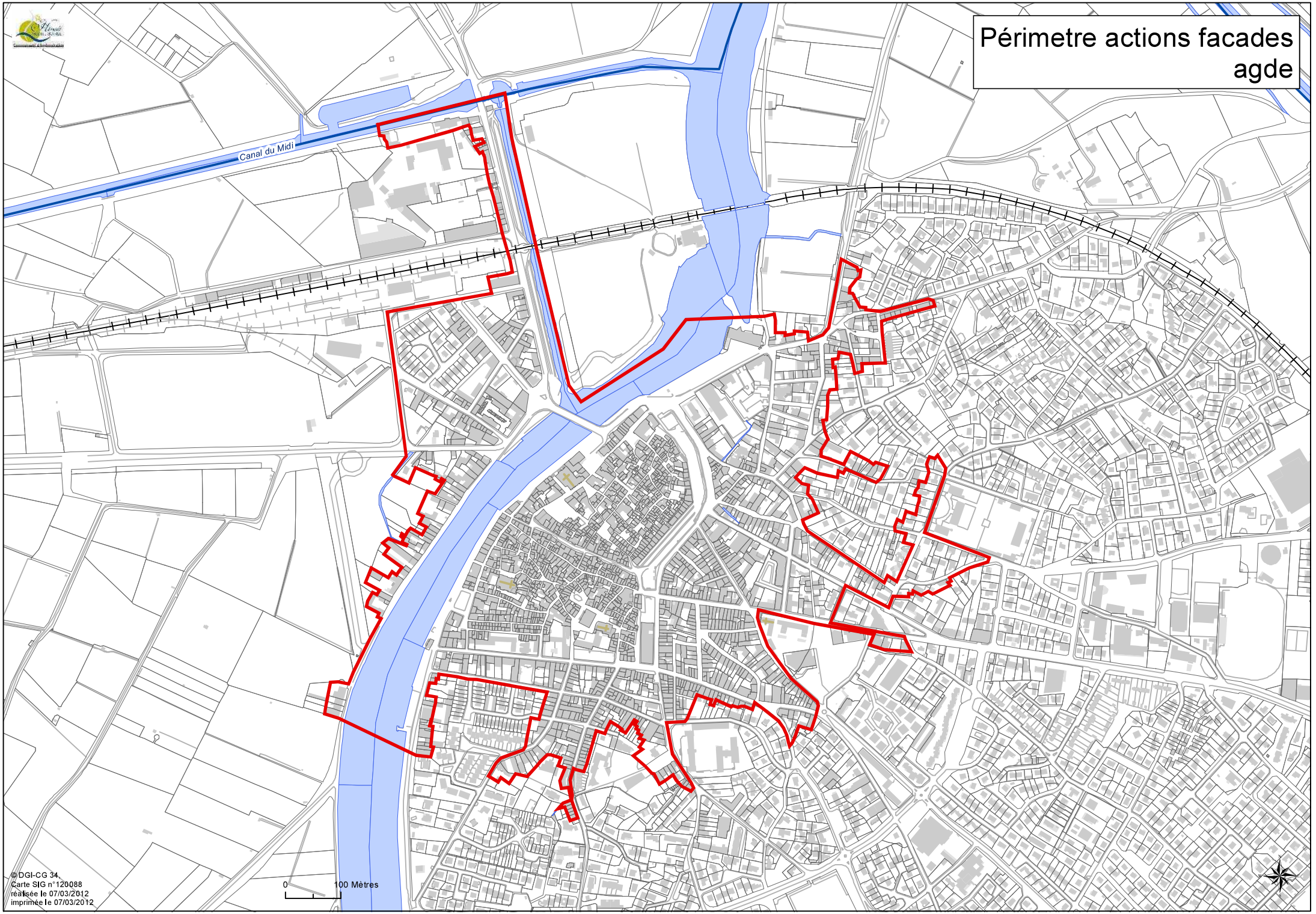

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
Co-propriétés et logements "fragiles" situés dans les sections du périmètre OPAH sur Agde (Familles B + C + D, Source : ANAH, 2012)
HK
Nb co-pro : 12
Nb lgts 2 à 11 : 10
Nb lgts 12 à 25 : 2
Moy. lgts / co-pro par section : 5
Moy. lgts / co-pro OPAH : 5
LC
Nb co-pro : 12
Nb lgts 2 à 11 : 9
Nb lgts 12 à 25 : 1
Nb lgts 26 à 50 : 2
Moy. lgts / co-pro par section : 7
Moy. lgts / co-pro OPAH : 7
LD
Nb co-pro : 67
Nb lgts 2 à 11 : 67
Moy. lgts / co-pro par section : 3
Moy. lgts / co-pro OPAH : 3
LE
Nb co-pro : 24
Nb lgts 2 à 11 : 24
Moy. lgts / co-pro par section : 4
Moy. lgts / co-pro OPAH : 4
LA
Nb co-pro : 11
Nb lgts 2 à 11 : 11
Moy. lgts / co-pro par section : 6
Moy. lgts / co-pro OPAH : 9
HE
Nb co-pro : 7
Nb lgts 2 à 11 : 7
Moy. lgts / co-pro par section : 4
Moy. lgts / co-pro OPAH : 4
LH
Nb co-pro : 14
Nb lgts 2 à 11 : 13
Nb lgts 12 à 25 : 1
Moy. lgts / co-pro par section : 3
Moy. lgts / co-pro OPAH : 3
LI
Nb co-pro : 93
Nb lgts 2 à 11 : 90
Nb lgts 12 à 25 : 3
Moy. lgts / co-pro par section : 3
Moy. lgts / co-pro OPAH : 3
LK
Nb co-pro : 41
Nb lgts 2 à 11 : 35
Nb lgts 12 à 25 : 6
Moy. lgts / co-pro par section : 5
Moy. lgts / co-pro OPAH : 4
KZ
Nb co-pro : 3
Nb lgts 2 à 11 : 1
Nb lgts 26 à 50 : 2
Moy. lgts / co-pro par section : 12
Moy. lgts / co-pro OPAH : 2
LL
Nb co-pro : 13
Nb lgts 2 à 11 : 8
Nb lgts 12 à 25 : 3
Nb lgts 26 à 50 : 1
Nb lgts 101 à 199 : 1
Moy. lgts / co-pro par section : 9
Moy. lgts / co-pro OPAH : 2
Co-propriétés fragiles : 297
Section
Périmètre OPAH
Nb co-propriétés fragiles
3 - 10
11 - 30
31 - 60
61 - 100
Nb logements fragiles
Nb logements : 2 à 11
Nb logements : 12 à 25
Nb logements : 26 à 50
Nb logements : 101 à 199
Section
Nb co-pro : Nombre de co-propriétés fragiles de la section
Nb lgts x à y : Nombre de co-propriétés fragiles dont le nombre de logements varie entre x et y
Moy. lgts / co-pro par section : Moyenne du nombre de logements par co-propriété pour la section (source DGFIP 2013)
Moy. lgts / co-pro OPAH : Moyenne du nombre de logement par co-propriété pour la partie de section du périmètre OPAH (source DGFIP 2013)
© DGFIP-CG34
Carte SIG n° 130165
Carte réalisée le 09/08/2013
Carte imprimée le 13/12/2013
1:10 000
0 100 200 300 400 Mètres
N


LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
Co-propriétés et logements "fragiles" situés dans les sections du périmètre OPAH sur Agde (Famille D, Source : ANAH, 2012)
HK
Nb co-pro : 1
Nb lgts 2 à 11 : 1
Moy. lgts / co-pro par section : 5
Moy. lgts / co-pro OPAH : 5
LC
Nb co-pro : 5
Nb lgts 2 à 11 : 5
Moy. lgts / co-pro par section : 7
Moy. lgts / co-pro OPAH : 7
LD
Nb co-pro : 47
Nb lgts 2 à 11 : 47
Moy. lgts / co-pro par section : 3
Moy. lgts / co-pro OPAH : 3
LE
Nb co-pro : 10
Nb lgts 2 à 11 : 10
Moy. lgts / co-pro par section : 4
Moy. lgts / co-pro OPAH : 4
LA
Nb co-pro : 2
Nb lgts 2 à 11 : 2
Moy. lgts / co-pro par section : 6
Moy. lgts / co-pro OPAH : 9
HE
Nb co-pro : 3
Nb lgts 2 à 11 : 3
Moy. lgts / co-pro par section : 4
Moy. lgts / co-pro OPAH : 4
LH
Nb co-pro : 5
Nb lgts 2 à 11 : 5
Moy. lgts / co-pro par section : 3
Moy. lgts / co-pro OPAH : 3
LI
Nb co-pro : 76
Nb lgts 2 à 11 : 73
Nb lgts 12 à 25 : 3
Moy. lgts / co-pro par section : 3
Moy. lgts / co-pro OPAH : 3
LK
Nb co-pro : 12
Nb lgts 2 à 11 : 10
Nb lgts 12 à 25 : 2
Moy. lgts / co-pro par section : 5
Moy. lgts / co-pro OPAH : 4
KZ
Nb co-pro : 1
Nb lgts 2 à 11 : 1
Moy. lgts / co-pro par section : 12
Moy. lgts / co-pro OPAH : 2
LL
Nb co-pro : 2
Nb lgts 2 à 11 : 1
Nb lgts 26 à 50 : 1
Moy. lgts / co-pro par section : 9
Moy. lgts / co-pro OPAH : 2
Famille D : 164 co-propriétés
Section
Périmètre OPAH
Nb co-propriétés fragiles
1 - 10
11 - 30
31 - 60
61 - 100
Nb logements fragiles
Nb logements : 2 à 11
Nb logements : 12 à 25
Nb logements : 26 à 50
Nb logements : 101 à 199
Section
Nb co-pro : Nombre de co-propriétés fragiles de la section
Nb lgts x à y : Nombre de co-propriétés fragiles dont le nombre de logements varie entre x et y
Moy. lgts / co-pro par section : Moyenne du nombre de logements par co-propriété pour la section (source DGFIP 2013)
Moy. lgts / co-pro OPAH : Moyenne du nombre de logement par co-propriété pour la partie de section du périmètre OPAH (source DGFIP 2013)
© DGFIP-CG34, ANAH
Carte SIG n° 130168
Carte réalisée le 09/08/2013
Carte imprimée le 13/12/2013
1:10 000
0 100 200 300 400 Mètres
N

Copropriétés fragiles par familles B + C + D sur le secteur de l'OPAH RU d'Agde

les Copropriétés "fragiles"				
	B	C	D	B+C+D
HE	1	3	3	7
HK	5	6	1	12
KZ	2		1	3
LA	7	2	2	11
LC	4	3	5	12
LD	10	10	47	67
LE	8	6	10	24
LH	4	5	5	14
LI	8	9	76	93
LK	20	9	12	41
LL	6	5	2	13
	75	58	164	297

sources : Anah, 2012


Périmetre actions facades agde
Canal du Midi
© DGI-CG 34
Carte SIG n°120088
réalisée le 07/03/2012
imprimée le 07/03/2012
0
100 Mètres

Avenant n°1 à la Convention pour la mise en œuvre d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés et d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Table des matières

Préambule 4

FINANCEMENT DU PROGRAMME 5

DURÉE DE LA CONVENTION 5

TRANSMISSION DE LA CONVENTION 5

Annexes 6

Le présent avenant est établi :

Entre la **Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée**, maître d'ouvrage du VOC-POPAC, représentée par Gilles D'Ettore, Président de la CAHM

et **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de gestion des aides à l'habitat privé par Monsieur Gilles d'Ettore, Président de la CAHM et dénommée ci-après « Anah»

Vu le Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat

Vu le Programme local de l'Habitat adopté par le conseil communautaire du 18 juillet 2011, en cours de révision

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privée du 13 juillet 2016 entre la Communauté d'Agglomération et l'Anah

Vu la convention d'opération VOC POPAC signée le 17 octobre 2016 entre la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'Anah

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat le 19 décembre 2019

Vu l'avis du délégué de l'Anah de la Région en date du.....

Préambule

Face au nombre important de petites copropriétés inorganisées sur le centre ancien d'Agde et aux difficultés rencontrées pour les accompagner dans la réalisation de travaux de réhabilitation des parties communes, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a mis en place un VOC POPAC, plus communément appelé « Allo Copro ? », sur ce périmètre.

Celui-ci a débuté le 22 Mars 2017, date de notification du marché au prestataire retenu pour mener à bien la mission.

Ce dispositif, pour de multiples raisons, a eu du mal à démarrer. En effet, la copropriété est un sujet peu connu par les copropriétaires eux-mêmes, qui parfois, n'ont même pas conscience d'en faire partie. De plus, les copropriétaires sont souvent des personnes aux revenus modestes, voire très modestes, qui n'ont pas les moyens de s'organiser et encore moins de réaliser des travaux alors que les parties communes peuvent être en très mauvais état.
Il a donc fallu, dans un premier temps, beaucoup communiquer, monter l'observatoire (VOC), puis dans un second temps débuter les premiers accompagnements afin d'enclencher, ensuite, un effet « bouche à oreille ». La première année a donc été peu intense en termes d'accompagnements de copropriétaires.

Cependant, les résultats d'un travail de longue haleine commencent à se faire sentir et il serait dommage de ne pas poursuivre et de perdre la dynamique finalement mise en place.

Aussi, la Communauté d'Agglomération, en accord avec l'Anah, a décidé de prolonger ce dispositif d'un an.

FINANCEMENT DU PROGRAMME

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4 (prévisionnel)	Total sur 4 ans
Coût des prestations (HT)	50 053 €	52 509 €	55 700 €	60 000 €	218 262 €
Dont missions de veille et d'observation (HT)	29 195 €	15 359 €	15 700€	16 000 €	76 254 €
Dont missions de prévention et d'accompagnement (HT)	20 858 €	37 150 €	40 000 €	44 000 €	142 008 €
Coût total des prestations (TTC)	58 784 €	60 988 €	63 840 €	69 000 €	252 612 €

Financement Anah (50%)	25 026 €	26 254 €	27 850 €	30 000 €	109 130 €
CDC (25 % du POPAC)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage	33 758 €	34 734 €	35 990 €	39 000 €	143 482 €

La dépense totale prévue sur 3 ans à l'origine, était de 220 000 € HT soit 264 000 € TTC.
La dépense prévue dans le cadre de cet avenant, donc sur 4 ans, est de 218 262 € HT soit 252 612 € TTC.

DURÉE DE LA CONVENTION

La convention initiale, conclue pour une période de trois ans à partir du 22 Mars 2017, est prorogée d'un an et prendra donc fin le 21 Mars 2021.

TRANSMISSION DE LA CONVENTION

L'avenant à la convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région, au délégué de l'agence dans le département.

Fait en 2 exemplaires à Saint Thibéry, le 11 février 2020

Pour la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée,

Gilles D'Ettore

Pour l'Anah,

Gilles D'Ettore

Annexes

- Bilan mars 2017- décembre 2019

Annexe C6 – Tableau des aides de la Caisse des dépôts

Libellé	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux subvention CdC	Montant prévisionnel du concours CdC	Autres cofinanceurs
AMO soutien au pilotage opérationnel	Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée	252500 €	50 %	126250 €	Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée

Annexe C7 – Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017

Sans objet.

Annexe C8 – Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le : 23/06/2020 à 11:28)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 426	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																								*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE ZONE	INSEE COMMUNE																																										
34003/Agde/QPV régional/Centre Ville	**6034019**	**34003**																																										
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																											
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**	**CONSEIL DEPARTEMENTAL**		**CONSEIL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)ou	LIEU DE REALISATION (N° ZUS commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL							y compris les prêts														Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																											
426 6034019 14 0001 001 Etude sur le marché du logement en centre	NPR	6034019				0,00	0,00	0,00		34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	5 000,00	25,00%	5 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
426 6034019 14 0001 002 Etude sur la mobilité et le stationnement	NPR	6034019				0,00	0,00	0,00		34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
426 6034019 14 0001 003 Etudes urbaines pour la requalification d	NPR	6034019				0,00	0,00	0,00		34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	60 000,00	20,00%	72 000,00	60 000,00	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
426 6034019 14 0001 004 Etude sur le peuplement, convention d'équ	NPR	6034019				0,00	0,00	0,00		34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	70 000,00	20,00%	84 000,00	70 000,00	0,00	0,00%	49 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	21 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
426 6034019 14 0001 005 Communication et concertation	NPR	6034019				0,00	0,00	0,00		34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
426 6034019 14 0001 006 AMO pour l'élaboration des cahiers des ch	NPR	6034019				0,00	0,00	0,00		34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
426 6034019 14 0001 007 Directeur de projet NPNRU	NPR	6034019				0,00	0,00	0,00		34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	115 000,00	0,00%	115 000,00	115 000,00	0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											335 000,00		379 000,00	335 000,00	35 000,00	10,45%	146 500,00	43,73%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	153 500,00	45,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											335 000,00		379 000,00	335 000,00	35 000,00	10,45%	146 500,00	43,73%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	153 500,00	45,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

Annexe C3 – Fiches descriptives des opérations

Nature d'opération : FAT 14 – Conduite de projet de renouvellement urbain

Conduite de projet, AMO, coordination relogement, OPCU, co-construction, histoire et mémoire du quartier

Notice annexe n°1

Description générale des actions en matière de conduite d'opération

La conduite de projet vise à organiser de bout en bout le bon déroulement du programme. Elle intègre également les missions d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain :

- AMO, coordination relogement,
- AMO OPCU pour accompagnement et coordination des maîtrises d'ouvrage,
- Participation, co-construction, histoire et mémoire du quartier

Conduite de projet

Descriptif

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) conduit le pilotage opérationnel du projet. Il repose sur une Directrice de projet dédiée au projet NPNRU et au programme ACV intégrée à l'équipe de la Direction Habitat et Politique de la Ville et sous la direction générale du Directeur Général des Services.

Ce pilotage mobilise une équipe projet stratégique intégrée permettant d'assurer la coordination des opérations. Elle comprend les membres suivants :

- le Directeur Général des Services de la CAHM
- le Directeur Général des Services de la ville d'Agde
- la Directrice de l'Habitat et de la Politique de la Ville de la CAHM
- la chef de service de la politique de la ville de la CAHM
- la chef de service de la politique de l'Habitat de la CAHM
- le Directeur du Développement économique de la CAHM
- la Directrice de l'emploi et de la formation de la CAHM.

Les moyens dédiés à la conduite de projet

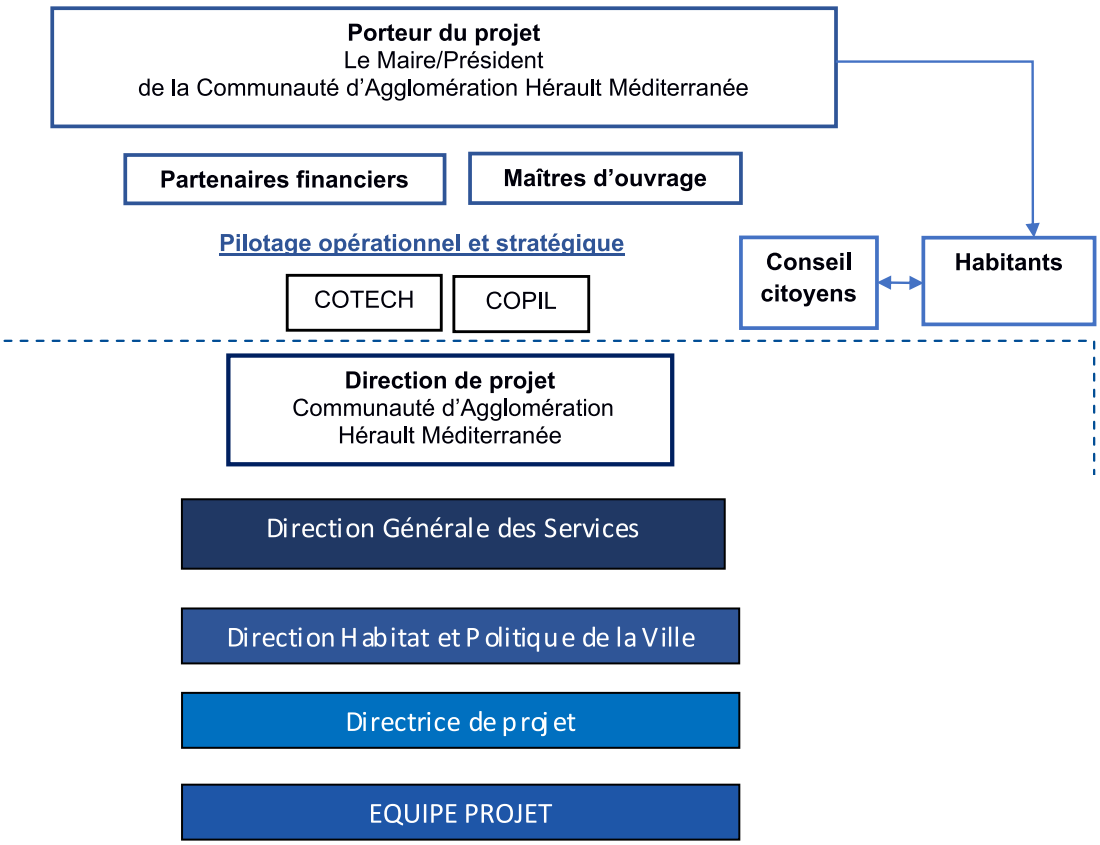
Moyens internes :

- Conduite du projet NPNRU.
- Coordination interne des services ville d'Agde /CAHM
- Histoire et mémoire
- Participation et co-construction

Prestations externes :

- AMO en matière d'ordonnancement, de pilotage et de coordination
- Accompagnement et relogement des ménages
- AMO ou concession d'aménagement pour l'aménagement des îlots

Organigramme



- le Directeur Général des Services de la CAHM
- le Directeur Général des Services de la ville d'Agde
- la Directrice de l'Habitat et de la Politique de la Ville de la CAHM
- la chef de service de la politique de la ville de la CAHM
- la chef de service de la politique de l'Habitat de la CAHM
- le Directeur du Développement économique de la CAHM
- la Directrice de l'emploi et de la formation de la CAHM.

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Coordination relogement

Descriptif

La MOUS relogement consiste à trouver des solutions de logement dans le parc existant ou à produire des propositions adaptées à la situation de chacun des ménages impactés par le projet urbain. Le volet social est prépondérant : il s'agit de bien comprendre les besoins des ménages ainsi que leurs capacités financières afin de faire émerger des projets viables de relogement, qu'il soit temporaire ou définitif. La MOUS interviendra en amont sur les différents îlots à requalifier listés ci-dessous.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations dans le cadre du NPNRU

- Requalification de l'îlot Brescou - Phase 2
- Requalification de l'îlot Rue de l'Amour
- Requalification de l'îlot Terrisse

Opérations hors NPNRU

- OPAH RU : production de logements à loyers maîtrisés
- Politique d'attribution des logements locatifs sociaux publics (CIL / politique de peuplement)

Caractéristiques et réponse aux objectifs du projet

Mode de réalisation de l'opération

Mission externalisée

La mission comprendra :

- Un repérage des problématiques spécifiques des familles à prendre en charge en particulier des situations sociales lourdes et complexes,
- Une préparation des personnes au relogement qui peut se dérouler sur deux phases : un premier relogement provisoire, puis un relogement définitif,
- Un accompagnement des personnes dans les différentes démarches à mener en vue de ce relogement,
- Une mobilisation des ménages autour du projet de relogement pour permettre une bonne appropriation du futur logement en partenariat avec l'ensemble des acteurs.
- Un accompagnement social lorsqu'il est nécessaire au projet de relogement notamment par un partenariat avec les services sociaux spécialisés.
- Une réponse aux souhaits des familles en matière de localisation et de parcours résidentiel.
- Une mobilisation de l'ensemble des partenaires (CCAS, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, réservataires…) autour du relogement.

Pour les besoins des relogements la CAHM s'engage à :

- Produire une offre adaptée au relogement des ménages du NPNRU dans le cadre de l'OPAH RU et de sa production de logements sociaux publics

- Fléch er prioritairem ent les m énag es du NPNRU à relog er dans le cadre des commissions existantes (commission d'attribution des log em ents à loy er maîtrisé et commission relog em ent)
- Mobiliser des log em ents tiroirs, comm e ceux g érés par le CCAS d'Ag de, pour les b esoins en relog em ent temp oraire

Les bilans des op érations d'am énag em ent intègrent les frais de dém énag em ent et de réinstallation qui pourront être m obilisés sur prop osition de la MOUS.

Nombre de ménages à reloger :
Requalification des îlots Amour,Terrisse et Brescou : 20 m énag es

Maître d'ouvrage

Comm unau té d'Agglom ération H érault M éditerranée

OPC URBAIN

Descriptif

L'équip e assurera une m ission d'accomp ag nem ent et de coordination des m aîtres d'ouvrag e public et privé du proj et.

Elle sera am enée à ajuster si b esoin les m odalités de mise en œuvre du proj et dans le respect du calendrier et des exig ences de la convention NPNRU du centre-ville d'Ag de.

Le rôle de l'OPC urb ain sera d'app orter des rép onses tech niques et juridiques dans la g estion des proj ets et dans la prévention et l'analy se des risques. Elle visera à accomp ag ner la CAHM dans sa mission de pilotag e et de coordination et de la conduite de proj et.

Cette mission concerne les dom aines de :

- L'ordonnancem ent : déterminer l'ench ainem ent et la planification des op érations dans le respect du calendrier.
- Le pilotag e : identifier les risques et les p oints de suivi particuliers, élab orer des documents de rep orting, constituer un planning op érationnel.
- La coordination : à la ch arg e de la CAHM ou pas cep endant l'OPC devra app orter une exp ertise dans la conduite des m arch és et aider à la mise en place d'outils d'information partag ée (extranet de proj ets…) coordonner les diff érents intervenants des op érations, définir un processus de recu eil et de relances des données, m ettre en œuvre des revu es de proj ets p endant la durée du proj et, articuler la g estion financière du proj et global.

Caractéristiques et réponse aux objectifs du projet

Mode de réalisation de l'opération

Mission externalisée

La mission comprendra :

- De l''assistance à maîtrise d'ouvrage : (rédaction de la GUSP) mise en œuvre des actions de Gestion urbaine de Proximité (GUSP).
- De l'assistance à maîtrise d'œuvre : MOUS relogement.
- De la coordination et de sécurité des chantiers.
- De l'insertion économique à l'occasion des marchés de travaux

Objectifs généraux de la mission

- coordination des maîtres d'ouvrage et des intervenants publics et privés des opérations,
- respect des calendriers à partir du calendrier existant et des contraintes du projet,
- développement d'outils de gestion d'avancement des opérations,
- cadrage administratif et juridique.

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Participation, co-construction, histoire et mémoire du quartier

Descriptif

La démarche d'association des habitants à la transformation du quartier prioritaire constitue un des facteurs clés de la réussite du projet de renouvellement urbain.

La démarche de concertation avec les habitants a déjà été initiée par la commune en associant le Conseil Citoyen (membre des différents comités de suivi des études prévues dans le cadre du protocole de préfiguration mais aussi dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville »), les commerçants et plus largement les habitants au travers les réunions du Comité de quartier « centre-ville » qui se réunit 3 à 4 fois par an en présence du Maire et ses adjoints et des réunions publiques.

Par ailleurs, en 2019, la commune a diffusé auprès de l'ensemble des habitants et commerçants du cœur de ville un fascicule détaillant les projets à venir sur le centre-ville en mettant à l'honneur les opérations prévues dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » et celles détaillées dans la présente convention.

Enfin la Maison du Projet, implantée au cœur du quartier prioritaire, comprend une salle d'accueil du public dans laquelle est exposée une maquette du centre-ville et où se réunit le Conseil Citoyen.

En termes d'actions de valorisation de la mémoire du quartier, les maîtres d'ouvrages du PRU s'appuieront sur les initiatives locales, les structures déjà mises en œuvre dans le cadre du Contrat de Ville, dont le dynamisme et la production culturelle sont avérés. Seront associés à cette démarche, les nouvelles structures prévues dans le cadre du présent projet de renouvellement urbain tels que le centre social Brescou (famille et jeunes), la salle pluriactivités Chassefières et le pôle culturel du centre-ville.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations dans le cadre du NPNRU

- Maison du projet
- Salle pluriactivités Chassefières
- Pôle culturel
- Centre social Brescou

Opérations hors NPNRU

- GUSP
- Aménagement du port fluvial

Caractéristiques et réponse aux objectifs du projet

Pour mener à bien les actions de participation et de co-construction, la commune s'appuiera plus particulièrement sur la Maison du Projet qui a vocation à devenir un véritable lieu de vie et d'émulation autour du projet de renouvellement urbain.

Les élus poursuivront pendant toutes la durée du PRU l'animation des réunions du Comité de quartier du centre-ville.

Le Conseil Citoyen sera partie prenante du dispositif et poursuivra son implication dans les comités de suivi et de pilotage du dispositif.

Pour consolider la mémoire du quartier ancien, des actions de valorisation, en cours de réflexion, pourront aboutir à :

- La mise en valeur du musée Agathois Jules Baudou : au cœur du centre historique, dans un hôtel Renaissance situé rue de la Fraternité, au sein duquel Monseigneur Fouquet avait installé au XVIIème siècle l'œuvre de la charité, le Musée Agathois Jules Baudou, fondé en 1935, présente les arts et traditions de la cité d'Agathé, fille de la Méditerranée. Ses collections s'articulent autour du folklore et de la vie Quotidienne, de la mer et de la terre et du mobilier et des Arts (mobilier Art Nouveau, provenant du château Laurens, Arts d'Extrême Orient, tableaux…). Aujourd'hui peu visible et accessible, le musée pourra ultérieurement être ouvert sur la future place Gambetta.

- « Le rêve de Paul Riquet », un atelier en centre-ville pourrait être mis en place en lien avec le programme Action Cœur de Ville pour porter l'ambition de la Ville d'Agde de créer son port fluvial et de vulgariser son fort attachement au fleuve Hérault.

- Regards croisés sur le centre-ville d'hier et d'aujourd'hui : Vulgarisation des projets de renouvellement urbain et histoire des lieux. Ce projet mémoriel à l'échelle du quartier sera présenté dans des objectifs touristiques, culturels et de conservation du patrimoine, sous différents supports de communication tels que des panneaux explicatifs, des plaquettes d'informations.

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Conduite de projet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) conduit le pilotage opérationnel du projet.
La conduite du projet NPNRU est associée à la conduite du projet ACV. Elles sont intégrées à l'équipe de la Direction Aménagement du territoire et sous la direction générale du Directeur général des services.
L'équipe NPNRU est composée d'un Directeur de projet à plein temps.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier prioritaire	
Commune de rattachement	
Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 directeur de projet de renouvellement urbain	115 000,00 €	100 %	15	
Nombre d'ETP moyen par an	1,00			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	15 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00 %**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	862 500,00 €	50,00 %	431 250,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**862 500,00 €**	**50,00 %**	**431 250,00 €**
TOTAL SUBVENTION :	**431 250,00 €**		

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	862 500,00 €	montant TTC :	862 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	431 250,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	431 250,00 €		
	Total des co-financements :	862 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres :
Assiette forfaitaire
Chef de projet : 115 000 € / an / ETP
Autre profil : 95 000 € / an / ETP
Plafond de subvention
Participation citoyenne et coconstruction du projet : 50 000 € / quartier
Histoire et mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet : 50 000 € / quartier

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : 964-6034019-14-0001-001

Nature d'opération :
14 | Etudes et conduite de projet

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat	**964**

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE	Conduite de projet

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement de l'opération :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Détail des quartier(s) concernés par le contrat :
(A compléter pour les opérations dont le QPV de rattachement est multisite)

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	*Christophe BOURDEL*
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 67 09 98 42
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			c.bourdel@agglohm.net
Département :	34		
N° Siret :	24340081900013		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le protocole	

IDTOP : 964-6034019-14-0001-001

Version V3.5.7

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de notification ou de l'ordre de service ou du bon de commande (études, expertises ou missions) / date d'acceptation du devis (participation, co-construction du projet, histoire et mémoire des quartiers, sécurisation des chantiers) / date de première prise de poste	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération déterminant la date de fin des études, des expertises, des missions / date de fin des actions (participation et co-construction, histoire et mémoire des quartiers) / date de livraison des travaux (sécurisation des chantiers) / date de fin de poste de l'équipe de conduite de projet	15 semestre(s)	

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE

PRESTATIONS EXTERNES

	Coûts HT	Coûts TTC
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Etudes stratégiques et études préalables de diagnostic social, urbain, patrimonial, architectural, économique, juridique, etc.		
Etudes de programmation urbaine et immobilières, études de marché habitat, équipements, activités, foncier, ...		
Etudes relatives au projet urbain (plan guide, études de capacité, fiches de lots, …)		
Etudes et expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel		
Etudes et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation		
Missions permettant de définir les besoins en conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain		
Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au lancement et au suivi des études et expertises préalables		
A titre exceptionnel, les dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation		
Missions relatives au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain		
Autre validé CE/DG (Préciser)		
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION DU PROJET, HISTOIRE ET MEMOIRE DES QUARTIERS (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain.		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
Actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER OU DONT LE LOGEMENT A ÉTÉ REQUALIFIE (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)		
Accompagnement social des ménages type "MOUS relogement"		
Accompagnement des ménages aux nouveaux usages suite à relogement ou à requalification de LLS		
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (art. 2.1.4.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage consacrée au pilotage opérationnel du projet global		
Conduite opérationnelle / Mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine (OPCU)		
TOTAL PRESTATIONS EXTERNES SUBVENTIONNABLES :	**- €**	**- €**

VENTILATION DES COÛTS DES PRESTRATIONS EXTERNES, EN MONTANT HT

ETUDES, EXPERTISES, MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT :	- €
ACTIONS PORTANT SUR LA PARTICIPATION ET LA COCONSTRUCTION :	- €
ACTIONS PORTANT SUR L'HISTOIRE ET LA MEMOIRE DES QUARTIERS :	- €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES :	
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :	

Aide à la saisie:
La durée du poste correspond au nombre de mois travaillé sur l'année en prenant en compte le temps de présence du salarié (date de départ ou d'arrivée sur le poste). Cette durée est à exprimer en nombre de mois par an.
NB : en cas de départ ou d'arrivée sur un poste en cours de mois

Par principe pour un poste occupé une partie du mois (contrat débutant ou finissant en cours de mois) il convient de retenir 1 mois complet de présence (nb: en cas de départ en cours de mois et de recrutement sur le même poste le même mois il convient de compter 1 mois).

IDTOP : 964-6034019-14-0001-001

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 premières années de l'opération : tableau 1/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI (Equiv temps plein (ETP))	MONTANT FORFAITAIRE RETENU (Equiv temps plein (ETP))	DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT — Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.											
				EXERCICE 2020			2021			2022			2023		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Responsable ou chef de projet urbain	115 000,00 €	115 000,00 €	100,00 %	6	57 500,00 €	100,00 %	12	115 000,00 €	100,00 %	12	115 000,00 €	100,00 %	12	115 000,00 €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					57 500,00 €			115 000,00 €			115 000,00 €			115 000,00 €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					57 500,00 €			115 000,00 €			115 000,00 €			115 000,00 €

IDTOP : 964-6034019-14-0001-001

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 années suivantes de l'opération: tableau 2/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION — DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT (*Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*)											
				EXERCICE 2024			2025			2026			2027		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre I du RGA NPNRU)														
1	Responsable ou chef de projet urbain		115 000,00 €	100,00 %	12	115 000,00 €	100,00 %	12	115 000,00 €	100,00 %	12	115 000,00 €	100,00 %	12	115 000,00 €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					115 000,00 €			115 000,00 €			115 000,00 €			115 000,00 €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €

3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €				- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €				- €
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					115 000,00 €			115 000,00 €			115 000,00 €				115 000,00 €

IDTOP : 964-6034019-14-0001-001

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (dernières années de l'opération: tableau 3/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

EXERCICE — **ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION**: 2028

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT *Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*											
				2028											
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre I du RGA NPNRU)														
1	Responsable ou chef de projet urbain		115 000,00 €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					**- €**			**- €**			**- €**			**- €**

	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					**- €**			**- €**			**- €**			**- €**

	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					**- €**			**- €**			**- €**			**- €**

VENTILATION DES MONTANTS FORFAITAIRES ET PAR TYPE DE MOYENS INTERNES

MOYENS INTERNES DÉDIÉS À LA CONDUITE DU PROJET :	**862 500,00 €**
MOYENS DÉDIÉS AU RELOGEMENT ET A L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES A RELOGER :	**- €**
MOYENS DÉDIÉS À LA COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM :	**- €**
TOTAL MOYENS INTERNES SUBVENTIONNABLES :	**862 500,00 €**

IDTOP : 964-6034019-14-0001-001

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

PRESTATIONS EXTERNES	N° CONTRAT	Nb quartiers par type d'action		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34003 Agde 6034019 Centre Ville	964	1	ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	- €		0,00 %	- €
		0	PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	- €		0,00 %	- €
		0	HISTOIRE ET MÉMOIRE	- €		0,00 %	- €
			ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	- €		0,00 %	- €
		1	MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	- €		0,00 %	- €
			Sous-total :	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :				- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :				- €
			Total subvention externe retenue	**- €**		**0,00 %**	**- €**

Information:
nb de quartier total sélectionné dans les caractéristiques de l'opération pour les études, expertises et moyen d'accompagnement, conduite de projet et nb de quartier

Version V3.5.7

sélectionné dans le pavé assiette subventionnable pour la participation et coconstruction et l'accompagnement des ménages

MOYENS INTERNES	N° CONTRAT	Nb d'ETP moyen par an		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34003 Agde 6034019 Centre Ville	964	1,00	CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	862 500,00 €	50,00 %	50,00 %	431 250,00 €
		-	ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER	- €		0,00 %	- €
		-	COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	- €		0,00 %	- €
Total		1,00	**Sous-total :**	**862 500,00 €**		**50,00 %**	**431 250,00 €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :		0,00 %		- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		0,00 %		- €
			Total subvention interne retenue	**862 500,00 €**		**50,00 %**	**431 250,00 €**
			TOTAL SUBVENTION :	**862 500,00 €**		**50,00 %**	**431 250,00 €**

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Participation, co-construction, histoire et mémoire du quartier
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	964-6034019-14-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) conduit le pilotage opérationnel du projet.
La CAHM mettra en œuvre les actions nécessaires à la valorisation de l'histoire et la mémoire du quartier prioritaire tout en favorisant les initiatives permettant de favoriser la concertation et la co-construction autour des opérations de renouvellement urbain.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier prioritaire	
Commune de rattachement	
Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Nombre d'ETP moyen par an				

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	18 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	20 000,00 €	50,00 %	10 000,00 €
HISTOIRE ET MÉMOIRE	10 000,00 €	50,00 %	5 000,00 €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**30 000,00 €**	**50,00 %**	**15 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00 %**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :	**15 000,00 €**		

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	30 000,00 €	montant TTC :	36 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	15 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	15 000,00 €		
	Total des co-financements :	30 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres :
Assiette forfaitaire
Chef de projet : 115 000 € / an / ETP
Autre profil : 95 000 € / an / ETP
Plafond de subvention
Participation citoyenne et coconstruction du projet : 50 000 € / quartier
Histoire et mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet : 50 000 € / quartier

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : 964-6034019-14-0001-002

Nature d'opération :
14 | Etudes et conduite de projet

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat	**964**

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE	Participation, co-construction, histoire et mémoire du quartier

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement de l'opération :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Détail des quartier(s) concernés par le contrat :
(A compléter pour les opérations dont le QPV de rattachement est multisite)

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	*Christophe BOURDEL*
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 67 09 98 42
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			c.bourdel@agglohm.net
Département :	34		
N° Siret :	24340081900013		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le protocole	

IDTOP : 964-6034019-14-0001-002

Version V3.5.7

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de notification ou de l'ordre de service ou du bon de commande (études, expertises ou missions) / date d'acceptation du devis (participation, co-construction du projet, histoire et mémoire des quartiers, sécurisation des chantiers) / date de première prise de poste	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération déterminant la date de fin des études, des expertises, des missions / date de fin des actions (participation et co-construction, histoire et mémoire des quartiers) / date de livraison des travaux (sécurisation des chantiers) / date de fin de poste de l'équipe de conduite de projet	18 semestre(s)	

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE

PRESTATIONS EXTERNES

	Coûts HT	Coûts TTC	
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET (art. 2.1.2 du titre I du RGA NPNRU)			
Etudes stratégiques et études préalables de diagnostic social, urbain, patrimonial, architectural, économique, juridique, etc.			
Etudes de programmation urbaine et immobilières, études de marché habitat, équipements, activités, foncier, ...			
Etudes relatives au projet urbain (plan guide, études de capacité, fiches de lots, …)			
Etudes et expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel			
Etudes et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation			
Missions permettant de définir les besoins en conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain			
Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au lancement et au suivi des études et expertises préalables			
A titre exceptionnel, les dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation			
Missions relatives au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain			
Autre validé CE/DG (Préciser)			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION DU PROJET, HISTOIRE ET MEMOIRE DES QUARTIERS (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)			
Actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain.	20 000,00 €	24 000,00 €	
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>		1
Actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet	10 000,00 €	12 000,00 €	
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>		1
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER OU DONT LE LOGEMENT A ÉTÉ REQUALIFIE (art. 2.1.3.1 du titre I du RGA NPNRU)			
Accompagnement social des ménages type "MOUS relogement"			
Accompagnement des ménages aux nouveaux usages suite à relogement ou à requalification de LLS			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (art. 2.1.4.2 du titre II du RGA NPNRU)			
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage consacrée au pilotage opérationnel du projet global			
Conduite opérationnelle / Mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine (OPCU)			
TOTAL PRESTATIONS EXTERNES SUBVENTIONNABLES :	**30 000,00 €**	**36 000,00 €**	

VENTILATION DES COÛTS DES PRESTRATIONS EXTERNES, EN MONTANT HT

ETUDES, EXPERTISES, MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT :	- €
ACTIONS PORTANT SUR LA PARTICIPATION ET LA COCONSTRUCTION :	20 000,00 €
ACTIONS PORTANT SUR L'HISTOIRE ET LA MEMOIRE DES QUARTIERS :	10 000,00 €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES :	
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :	

Aide à la saisie:
La durée du poste correspond au nombre de mois travaillé sur l'année en prenant en compte le temps de présence du salarié (date de départ ou d'arrivée sur le poste). Cette durée est à exprimer en nombre de mois par an.
NB : en cas de départ ou d'arrivée sur un poste en cours de mois

NB : En cas de départ ou d'arrivée sur un poste en cours de mois
Par principe pour un poste occupé une partie du mois (contrat débutant ou finissant en cours de mois) il convient de retenir 1 mois complet de présence (nb: en cas de départ en cours de mois et de recrutement sur le même poste le même mois il convient de compter 1 mois).

IDTOP : 964-6034019-14-0001-002

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 premières années de l'opération : tableau 1/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI (Equiv temps plein (ETP))	MONTANT FORFAITAIRE RETENU (Equiv temps plein (ETP))	ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION — DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT (*Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*)											
EXERCICE				2020			2021			2022			2023		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

IDTOP : 964-6034019-14-0001-002

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 années suivantes de l'opération: tableau 2/3)

EXERCICE — ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI (Equiv temps plein (ETP))	MONTANT FORFAITAIRE RETENU (Equiv temps plein (ETP))	DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT — *Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*											
				2024			2025			2026			2027		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €

3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €	
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €	

IDTOP : 964-6034019-14-0001-002

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (dernières années de l'opération: tableau 3/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

EXERCICE — **ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION**: 2028 | 2029

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI (Equiv temps plein (ETP))	MONTANT FORFAITAIRE RETENU (Equiv temps plein (ETP))	DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT (*Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*)											
				2028			2029								
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• **Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)**														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :				- €			- €			- €			- €

	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste	- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :				- €			- €			- €			- €

	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :				- €			- €			- €			- €

VENTILATION DES MONTANTS FORFAITAIRES ET PAR TYPE DE MOYENS INTERNES

MOYENS INTERNES DÉDIÉS À LA CONDUITE DU PROJET :	- €
MOYENS DÉDIÉS AU RELOGEMENT ET A L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES A RELOGER :	- €
MOYENS DÉDIÉS À LA COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM :	- €
TOTAL MOYENS INTERNES SUBVENTIONNABLES :	- €

IDTOP : 964-6034019-14-0001-002

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

PRESTATIONS EXTERNES	N° CONTRAT	Nb quartiers par type d'action		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34003 Agde 6034019 Centre Ville	964	1	ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	- €		0,00 %	- €
		1	PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	20 000,00 €	50,00 %	50,00 %	10 000,00 €
		1	HISTOIRE ET MÉMOIRE	10 000,00 €	50,00 %	50,00 %	5 000,00 €
			ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	- €		0,00 %	- €
		1	MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	- €		0,00 %	- €
			Sous-total :	**30 000,00 €**		**50,00 %**	**15 000,00 €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :				- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :				- €
			Total subvention externe retenue	**30 000,00 €**		**50,00 %**	**15 000,00 €**

Information:
nb de quartier total sélectionné dans les caractéristiques de l'opération pour les études, expertises et moyen d'accompagnement, conduite de projet et nb de quartier

Version V3.5.7

sélectionné dans le pavé assiette subventionnable pour la participation et coconstruction et l'accompagnement des ménages

MOYENS INTERNES	N° CONTRAT	Nb d'ETP moyen par an		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34003 Agde 6034019 Centre Ville	964	-	CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	- €		0,00 %	- €
		-	ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER	- €		0,00 %	- €
		-	COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	- €		0,00 %	- €
	Total	-	**Sous-total :**	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :		0,00 %		- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		0,00 %		- €
			Total subvention interne retenue	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			TOTAL SUBVENTION :	**30 000,00 €**		**50,00 %**	**15 000,00 €**

Nature d'opération : FAT 23 – Recyclage de l'habitat ancien dégradé

Recyclage des îlots anciens dégradés du cœur de ville : îlot rue de l'Amour et îlot Terrisse

Notice annexe n°2

Description générale des actions de recyclage et pertinence au regard du projet d'ensemble

Présentation

La requalification des îlots dégradés du centre historique d'Agde est l'un des projets phare de la ville d'Agde et l'agglomération Hérault Méditerranée dans le cadre du NPNRU pour poursuivre et amplifier l'action menée depuis de nombreuses années, tant à travers les OPAH que les nombreux aménagements d'espaces publics et les équipements de proximité réalisés.
Il s'agit de traiter des îlots emblématiques, à la fois très dégradés et dotés d'une haute valeur patrimoniale. L'ambition est d'en faire des opérations de restauration exemplaires qui donnent confiance aux futurs investisseurs et procurent un effet d'entrainement à l'ensemble de la réhabilitation du centre historique, notamment à travers l'OPAH RU.
L'étude de faisabilité sur ces îlots dégradés à requalifier s'est déroulée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU.

A l'issue de cette étude, deux îlots ont été retenus au titre du recyclage de l'habitat ancien dégradé, regroupés dans cette même FAT:

- Ilot rue de l'Amour
- Ilot Terrisse

Ces opérations répondent à des objectifs communs :

- Requalifier ces îlots dégradés au sein desquels la collectivité a déjà réalisé des acquisitions foncières : améliorer la qualité résidentielle (curetages ponctuels, espaces extérieurs privatifs, beaux volumes, amélioration des circulations verticales, locaux annexes pour vélos, poussettes...). L'étude de faisabilité (cadre protocole) a proposé des réponses techniques et architecturales en ce sens.
- Réaliser des opérations exemplaires sur les plans de la qualité résidentielle et du patrimoine : restaurer les éléments patrimoniaux remarquables (escaliers monumentaux, modénatures des façades et des rez de chaussée, portails...), requalifier l'environnement des immeubles (effacement des réseaux aériens, requalification des rues adjacentes (cf FAT spécifique).

Cette exigence explique la nécessité de proposer aux futurs opérateurs des plateaux à des prix très modérés.

- Produire une offre de logements de qualité répondant aux objectifs de diversité et de mixité sociale : partage des produits de sortie entre LLS et accession à prix maîtrisé. L'enjeu sera d'attirer une population nouvelle (jeunes accédants, conformément aux conclusions de l'étude de marché) par la qualité de la restauration et des prix attractifs. (NB : Compte tenu du marché du logement actuel, il n'a pas semblé possible d'envisager des produits libres ou loi Malraux à l'heure actuelle).
- Provoquer un effet d'entrainement pour la réhabilitation du centre ancien, qui s'exercera notamment à travers l'OPAH de renouvellement urbain engagée parallèlement au NPNRU.

Mode opératoire

Au cours de la phase protocole, plusieurs scénarios ont été étudiés pour chaque îlot, aboutissant aux scénarios finalement retenus par la collectivité.

Pour la mise en œuvre des projets, la collectivité se fera appuyer par un aménageur spécialisé, selon des modalités qui restent à préciser (AMO ou concession d'aménagement).

Pour la production des logements eux-mêmes, le principe de l'intervention d'un seul opérateur par îlot, bailleur social réalisant à la fois du LLS et de l'accession sociale, a été privilégié jusqu'alors, en vue d'une plus grande efficacité et d'une réalisation rapide permettant d'avoir un impact significatif sur les quartiers. Une autre raison tient au fait qu'il est apparu très difficile voire impossible au cours des dernières années de mobiliser sur ces secteurs des investisseurs privés, y compris dans le cadre de la loi Malraux.

Ces deux îlots, rue de l'Amour et Terrisse, ont chacun leurs propres spécificités qui sont présentées plus loin.

Justification du prix de cession des plateaux

Les échanges avec plusieurs bailleurs sociaux ont fait ressortir un prix maximum d'acquisition des plateaux à 500€ le m2 utile, selon le compte à rebours indicatif ci-dessous :

Prix d'équilibre LLS zone 3		**1700€**
Travaux de second œuvre		800€
Honoraires et frais divers		400€
Charge foncière résiduelle (plateaux)		500€

Ceci s'explique notamment par l'ambition qualitative des projets.

Il est proposé d'appliquer la même charge foncière pour l'accession à prix maîtrisé en raison de la nécessité d'avoir des prix de vente très modérés.

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Ilot rue de l'Amour

Descriptif

L'objectif est de requalifier l'ensemble de l'îlot situé entre la rue de l'Amour, la rue de la Châtre, la rue Gohin et la rue du Cherche midi, ainsi que les immeubles les plus dégradés situés en miroir de l'îlot.

Sur la base de l'étude de faisabilité conduite dans le cadre du protocole de préfiguration, l'intervention d'aménagement prévoit :

- La déclaration d'utilité publique de l'opération.
- La prise éventuelle d'arrêtés d'insalubrité ou de péril sur les immeubles concernés.
- L'acquisition, avec le concours de l'EPF, des immeubles dégradés de l'îlot ainsi que des immeubles insalubres situés en vis-à-vis. Le transfert de propriété de l'immeuble propriété de la ville d'Agde (parcelles LI 54, 55).
- La réalisation, sur la base des esquisses de l'étude de faisabilité, d'un projet architectural détaillé sur l'ensemble des immeubles.
- Le relogement des occupants, dans le cadre d'une MOUS spécifique.
- Le curetage du cœur d'îlot afin d'aérer et de donner une qualité résidentielle satisfaisante aux futurs logements. La démolition de la parcelle 61 (en péril) afin de recomposer la placette à l'angle de la rue du Cherche midi et de la rue de l'Amour.
- La réalisation de curetages ou de puits de lumière dans l'îlot central, le regroupement de logements dans les autres immeubles notamment ceux situés en vis-à-vis de l'îlot.
- La réalisation, sur les immeubles conservés, des travaux de confortement, de mise hors d'eau hors d'air, de restructuration et de mise en sécurité, aboutissant à la production de plateaux cessibles.
- La cession de plateaux à réhabiliter ou de charges foncières (emprise de reconstruction sur la placette), pour la production de LLS ou d'accession abordable.
- La requalification des rues adjacentes (FAT spécifique) : traitement des sols, effacement des réseaux…

Pour les immeubles riverains, ou situés dans l'îlot mais non acquis (état correct), il sera recherché dans le cadre de l'OPAH RU la mise en œuvre de réhabilitations de qualité, notamment des façades.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

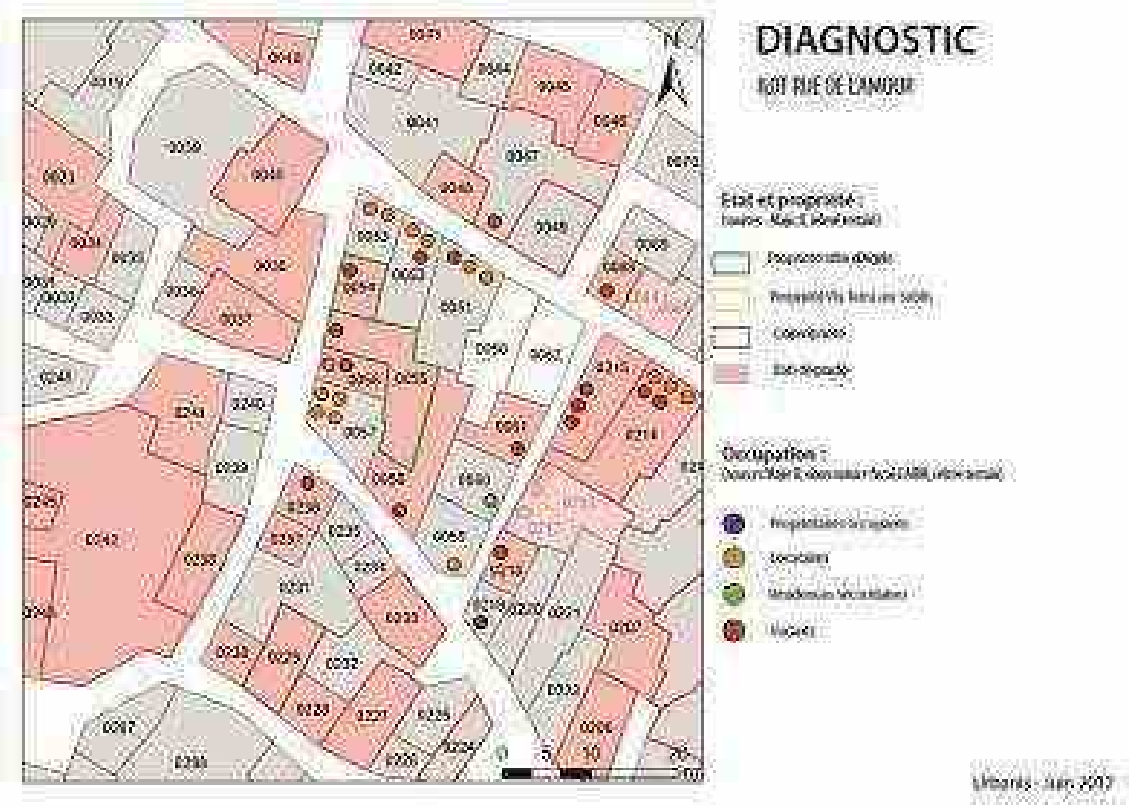
- Diversification de l'habitat : accession à la propriété sur l'îlot.
- MOUS relogement.
- Aménagement d'ensemble : requalification des rues adjacentes à l'îlot rue de l'Amour.

Opérations hors NPNRU

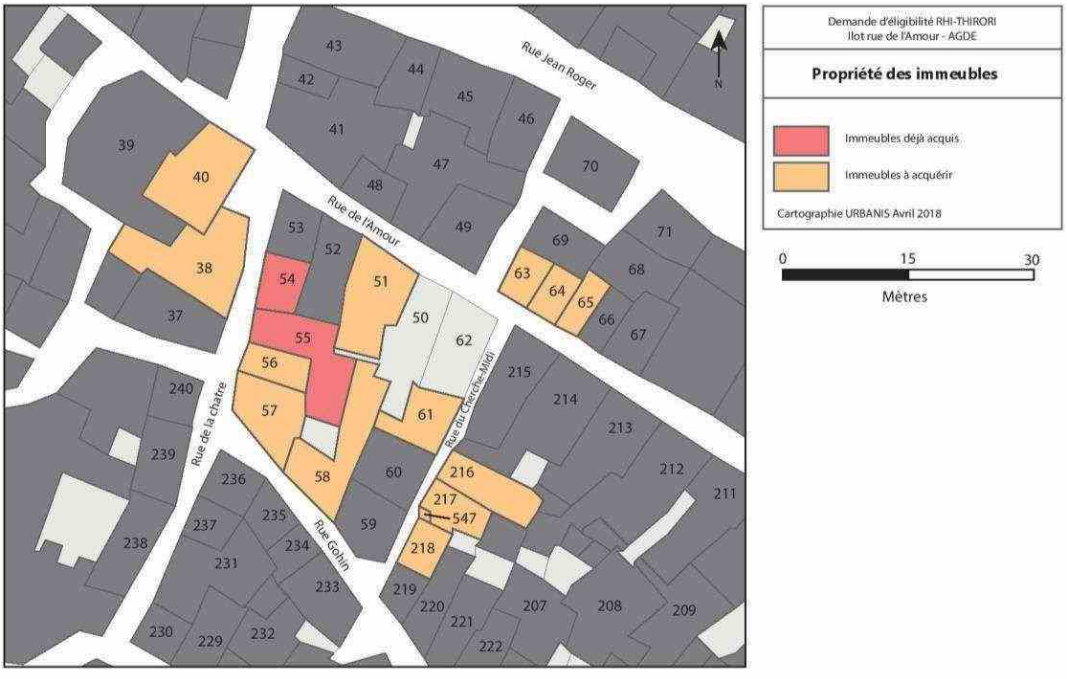
- OPAH RU
- Dispositif copropriétés anciennes (POPAC)
- Recyclage des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux (Action cœur de ville).

Plans et illustrations : îlot rue de l'Amour

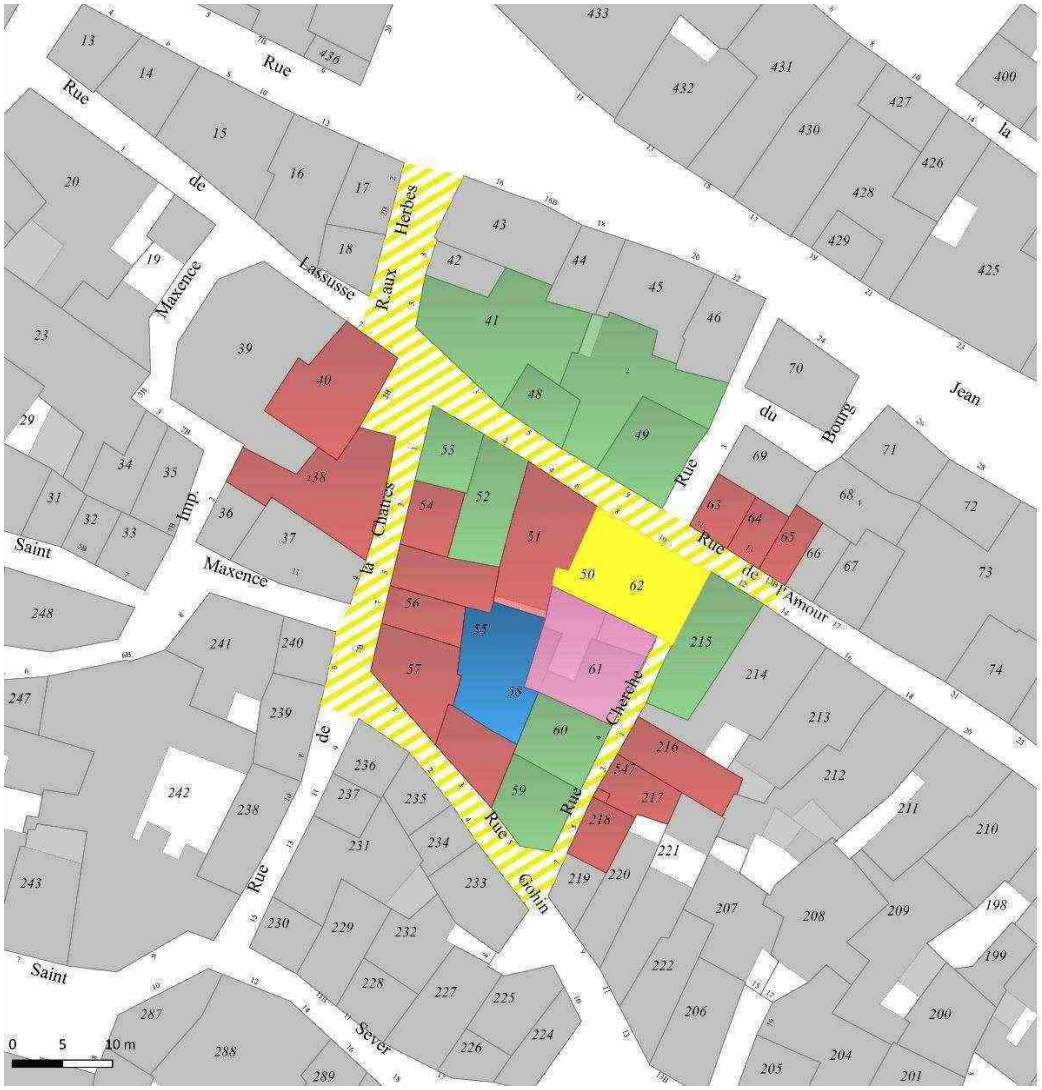
Etat du bâti, propriété et occupation



Propriété des immeubles



Principes généraux d'intervention



Principes architecturaux de restructuration de l'îlot avec curetage, démolition partielle, reprises des circulations verticales, structures et planchers…

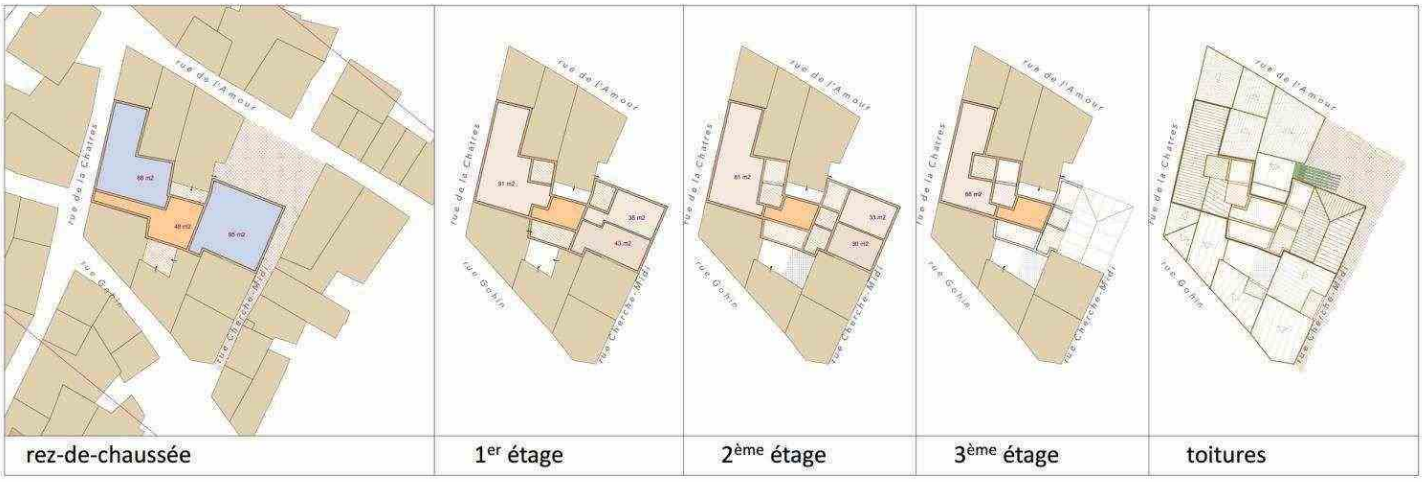
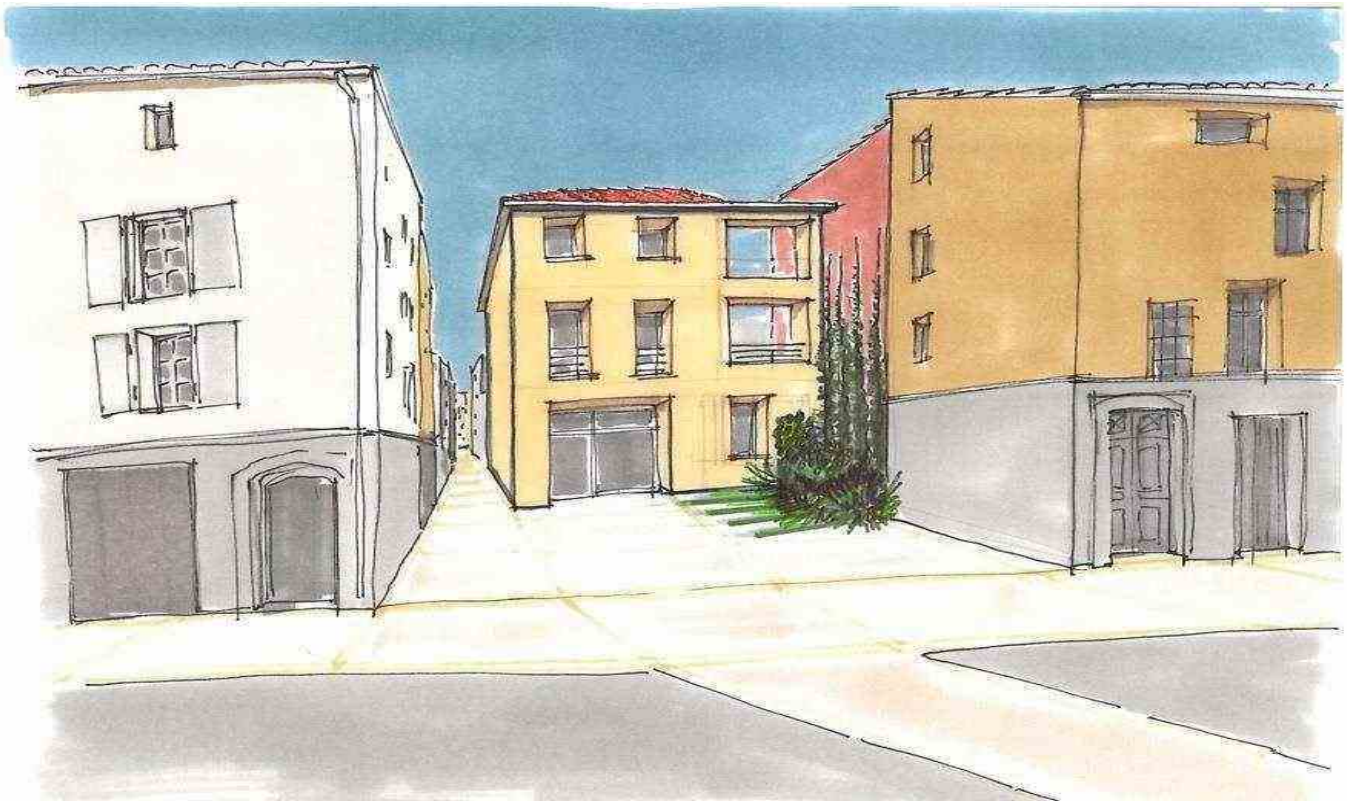


Illustration de la recomposition de la placette à l'angle de la rue de l'Amour et de la rue Cherche midi. Petite reconstruction avec commerces en rez-de-chaussée.



Ilot Terrisse

Descriptif

L'objectif est de requalifier l'ensemble de l'îlot situé à l'angle des rues Saint Vénuste et Terrisse.

Sur la base de l'étude de faisabilité conduite dans le cadre du protocole de préfiguration, l'intervention d'aménagement prévoit :

- La déclaration d'utilité publique de l'opération.
- La prise éventuelle d'arrêtés d'insalubrité ou de péril sur les immeubles concernés.
- L'acquisition, avec le concours de l'EPF, des immeubles dégradés ou insalubres de l'îlot. Le transfert de propriété des immeubles propriétés de la ville d'Agde (parcelles LD 90, 91, 92-98, 99, 101, 102, 187, 188, 189, 254).
- La réalisation, sur la base des esquisses de l'étude de faisabilité, d'un projet architectural détaillé (APD) sur l'ensemble des immeubles.
- Le relogement des occupants, dans le cadre d'une MOUS spécifique.
- Une recomposition architecturale de la façade Est de la rue Saint Vénuste, avec reconstruction partielle, mettant notamment en valeur la cour du 14 rue Terrisse, son escalier et sa galerie remarquables.
- La réalisation de curetages ou de puits de lumière, l'aménagement de cours ou de jardins, le regroupement de logements ou de parcelles afin d'améliorer la qualité résidentielle de l'îlot dans son ensemble.
- La réalisation, sur les immeubles conservés, des travaux de confortement, de mise hors d'eau hors d'air, de restructuration et de mise en sécurité, aboutissant à la production de plateaux cessibles.
- La cession de plateaux à réhabiliter ou de charges foncières (emprise de reconstruction sur la placette), pour la production de LLS ou d'accession abordable.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération « Requalification de l'îlot Terrisse » :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

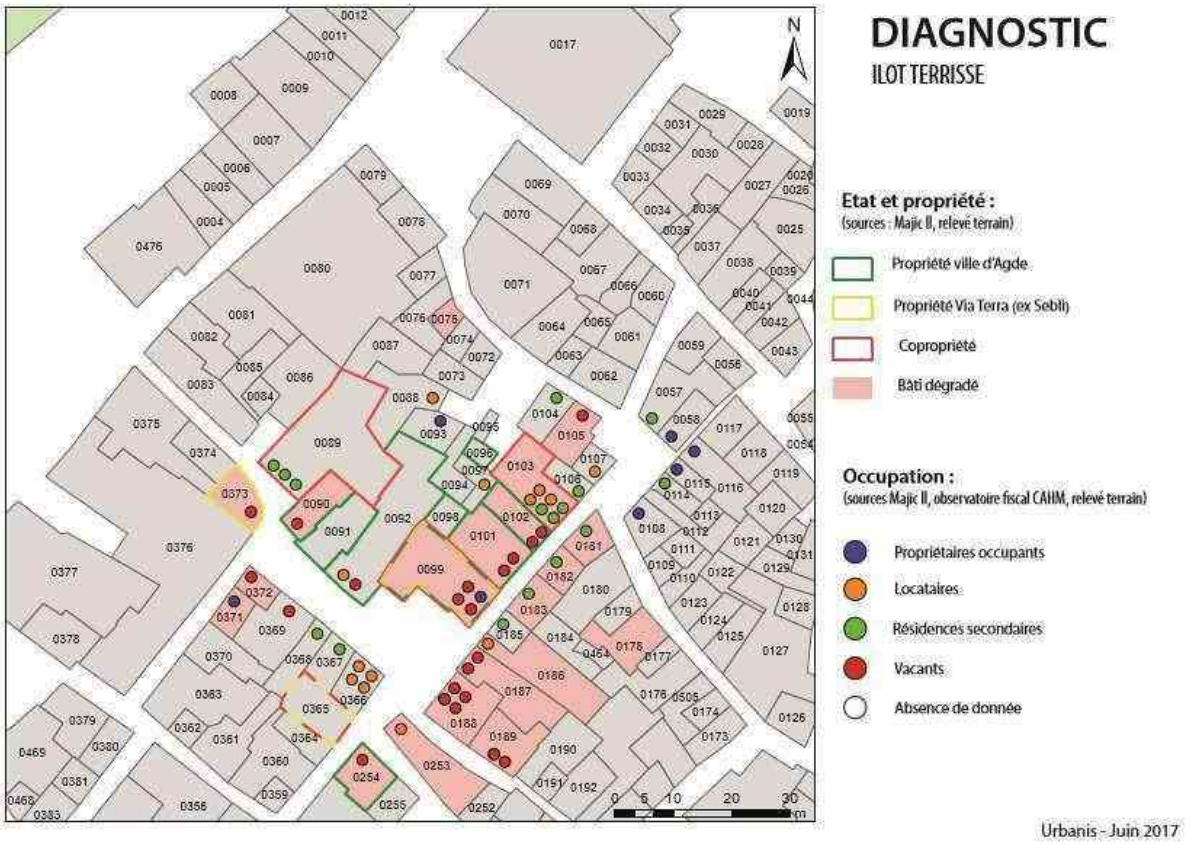
- Diversification de l'habitat : accession à la propriété sur l'îlot.
- MOUS relogement.
- Aménagement d'ensemble : requalification des rues adjacentes à l'îlot rue Terrisse (rue Terrisse, rue Saint Vénuste).
- Equipements publics de proximité : Relocalisation du foyer d'urgence.

Opérations hors NPNRU

- OPAH RU.
- Dispositif copropriétés anciennes (POPAC).
- Recyclage des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux (Action cœur de ville).

Plans et illustrations : îlot Terrisse

Etat du bâti, occupation et propriété



Principes généraux d'intervention



Centre Ville d'Agde
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

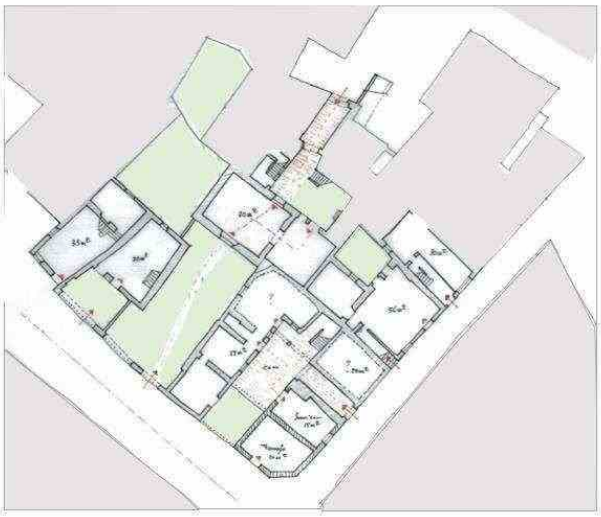
Ilot RueTerrisse

- Immeuble recyclé (restructuration, regroupement)
- Reconstruction
- Immeuble conservé, en bon état ou réhabilitation privée programmée
- Espace public créé (placette)
- Requalification des rues

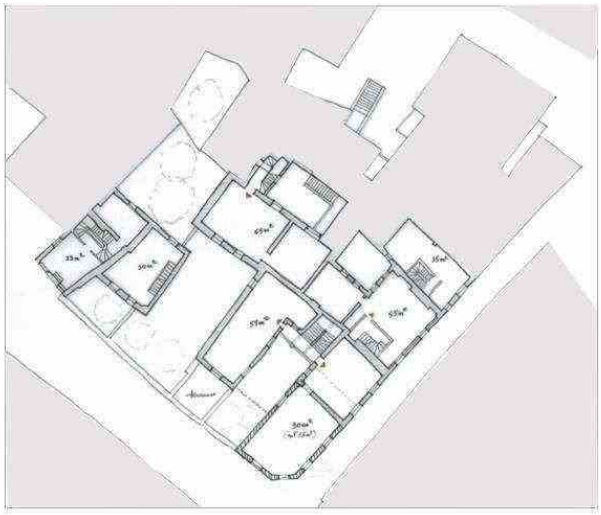
Scénarios de requalification de l'îlot central

Scénario de requalification de l'îlot – 1 . Proposition Urbanis

Ilot Terrisse



Rez-de-chaussée
Les espaces libres au sol permettent la création de cours et de jardins sur la plupart des parcelles
Le grand jardin du n° 15 rue Saint Vénuste peut devenir un square planté, avec un équipement au RDC (atelier d'art...), ce que favorise le passage traversant vers l'Hôtel du Viguier Guérin



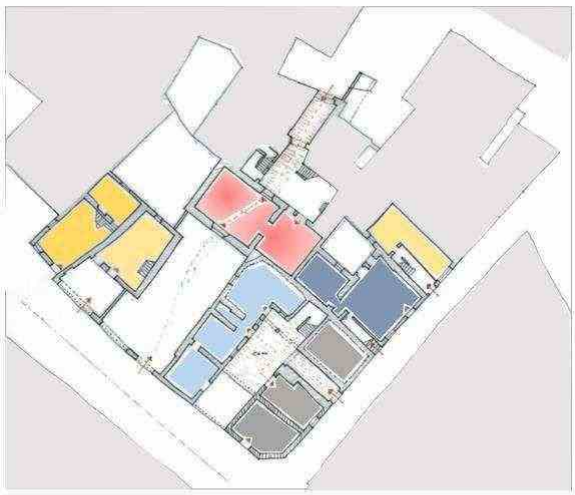
Etages 1 et 2
Habitat collectif et maisons individuelles se développent dans les volumes existants
L'extension du n° 15 rue Terrisse permet le déplacement du transformateur, et la création de grands logements avec jardin, terrasse ou loggia.

Etude de restructuration sur 5 îlots à requalifier

URBANIS

Scénario de requalification de l'îlot – 1. Proposition Urbanis

Ilot Terrisse



Rez-de-chaussée



Etages 1 et 2

La proposition permet la création :
- d'un atelier en cœur d'ilot (rouge)
- de deux petits collectifs de trois à cinq logements (bleus)
- de trois maisons de ville (orangés)

Etude de restructuration sur 5 îlots à requalifier

URBANIS

Illustration de la requalification de la rue Saint Vénuste (étude de faisabilité)

Scénario de requalification de l'îlot – 1. Proposition Urbanis

Ilot Terrisse



Principe de façade rue Saint Vénuste

Le mur en basalte unifie les volumes et donne son identité à la rue Saint Vénuste. Le bâtiment d'angle bénéficie de terrasses et loggias, ces volumes bâtis confortent le pignon très fragile.
La cour du 14 rue Terrisse, son escalier et sa galerie remarquables, sont ouverts sur la rue Saint Vénuste.
Les maisons de ville bénéficient de jardins ou de terrasses en toiture.

Etude de restructuration sur 5 îlots à requalifier

URBANIS

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Recyclage des îlots anciens dégradés du cœur de ville : rue de l'Amour, Terrisse
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-23-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La requalification des îlots dégradés du centre historique d'Agde est l'une des opérations phares du projet NPNRU pour poursuivre et amplifier l'action menée depuis de nombreuses années, tant à travers les OPAH que les aménagements d'espaces publics et les équipements de proximité réalisés. Il s'agit de traiter des îlots emblématiques, à la fois très dégradés et dotés d'une haute valeur patrimoniale. L'ambition est d'en faire des opérations de restauration exemplaires qui donnent confiance aux futurs investisseurs et procurent un effet d'entraînement à l'ensemble de la réhabilitation du centre historique, notamment à travers l'OPAH RU conjointe.
Ces opérations répondent à des objectifs communs :
- Requalifier ces îlots dégradés au sein desquels la collectivité a déjà réalisé des acquisitions foncières : améliorer la qualité résidentielle (curetages ponctuels, espaces extérieurs privatifs, beaux volumes, amélioration des circulations verticales, locaux annexes pour vélos, poussettes...). L'étude de faisabilité (cadre protocole) a proposé des réponses techniques et architecturales en ce sens.
- Réaliser des opérations exemplaires sur les plans de la qualité résidentielle et du patrimoine : restaurer les éléments patrimoniaux remarquables (escaliers monumentaux, modénatures des façades et des rez de chaussée, portails...), requalifier l'environnement des immeubles (effacement des réseaux aériens, requalification des rues adjacentes (cf FAT spécifique). Cette exigence explique la nécessité de proposer aux futurs opérateurs des plateaux à des prix très modérés.
- Produire une offre de logements de qualité répondant aux objectifs de diversité et de mixité sociale : partage des produits de sortie entre LLS et accession à prix maîtrisé.
- Provoquer un effet d'entraînement pour la réhabilitation du centre ancien, qui s'exercera notamment à travers l'OPAH-RU engagée parallèlement.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Îlot Terrisse : rues Saint Vénuste et Terrisse, Section LD 90, 91, 92, 98, 99, 101, 102, 103,	Voir notice, croquis et plans joints
Commune de rattachement	
Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Date de l'avis CE actant le financement de l'opération :

Mode de réalisation de l'opération de recyclage :	opération en régie	Eléments relatifs à l'articulation de l'intervention avec l'Anah :	L'intervention se situe au cœur du centre historique couvert par une OPAH RU. Il sera recherché la réhabilitation des immeubles riverains des îlots dans ce cadre à travers l'initiative privée.
Type de recyclage :	Recyclage immobilier (Restructuration du bâti en plateaux aménageables)		
Nombre de logements concernés :	58		
Nombre et nature des locaux non résidentiels concernés :			
Nombre de ménages à reloger :	20		
Avancement de la concertation avec les propriétaires et les occupants :	Information de la population dans le cadre de la mission cœur de Ville active depuis 2018. Réunions publiques. Conseil citoyen et réunions de quartier.	Procédure de maîtrise foncière mise en œuvre :	Plusieurs parcelles sont propriété de la ville d'Agde. Une DUP aménagement sera engagée sur chaque îlot. Le suivi des DIA est réalisé. Les acquisitions seront réalisées par l'EPF ou directement par la collectivité.
Avancement de l'enquête sociale et de l'organisation du relogement :		Volume et destination envisagée des emprises foncières libérées ou de l'immobilier restructuré :	Au total, 3938 m² de SDP produite, dont 1829 m² en LLS, 1829 m² en accession sociale, 200 m² pour un équipement de quartier (Terrisse) et 80 m² pour un petit local commercial (rue de l'Amour). Selon les îlots, des espaces extérieurs (rues, placettes) ou privés (jardins, terrasses) sont aménagés. Le détail par îlot est présenté dans la notice annexe.
Intérêt patrimonial du secteur :	AVAP. Participation de l'ABF lors des études de la phase protocole.		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	19 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement du solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	5 907 040,00 €	
Montant des recettes retenues :	1 715 640,00 €	
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 191 400,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	
Modulation du taux de subvention à la hausse si traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux		
Modulation du taux de subvention à la hausse pour l'EPCI ou la commune relevant de la catégorie 6 (article 3.1.1.2 du titre II du RGA NPNRU) :		
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**2 095 700,00 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 907 040,00 €	montant TTC :	6 643 970,21 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 047 850,00 €		
	EPCI :	1 047 850,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	1 715 640,00 €		
	ANRU :	2 095 700,00 €		
	Total des co-financements :	5 907 040,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	Le coût des plateaux à 900 € ne correspond pas aux conditions d'équilibre vues avec les bailleurs sociaux et les aménageurs, compte tenu notamment des contraintes spatiales, techniques et des enjeux patrimoniaux du secteur. Pour réussir les différentes rénovation, le compte à rebours aboutit à une charge foncière de 500 € le m² utile.

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Relogement : forfait 5000 € / ménage relogé
Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération: forfait 10% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS: VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-23-0001-001**

Famille d'opérations :

23 | **Recyclage de l'habitat ancien dégradé**

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE : Recyclage des îlots anciens dégradés du cœur de ville : rue de l'Amour, Terrisse

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Îlot Terrisse : rues Saint Vénuste et Terrisse, Section LD 90, 91, 92, 98, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 181, 182, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 253, 254 Îlot rue de l'Amour : Section LI 38, 40, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 216, 217, 218.
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 99 47 48 49
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	24340081900013		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le protocole	

IDTOP : 964-6034019-23-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'opération, ou date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE) ou date du traité de concession ou date du 1er ordre de service travaux :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux de recyclage (démolition ou travaux préalables à la restructuration rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	19 semestre(s)	

IDTOP : 964-6034019-23-0001-001

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Mode de réalisation de l'opération de recyclage :	opération en régie
Type de recyclage :	Recyclage immobilier (Restructuration du bâti en plateaux aménageables)

Nombre total d'immeubles à recycler : 36

HABITAT ANCIEN DEGRADE A RECYCLER

SURFACE A RECYCLER	Nombre de m² de SDP
logements :	4 465,00
autres surfaces (locaux d'activité, commerces,etc.) :	
Nombre de m² à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**4 465,00**

LOT A RECYCLER	Nombre de lots
logements :	58
locaux d'activité et commerces :	
Nombre total de lots principaux à recycler :	**58**

OCCUPATION DES LOGEMENTS	
Nombre de logements occupés :	20
Nombre de ménages à reloger :	20

PRODUCTION EN SORTIE D'OPERATION

FONCIER AMENAGE OU IMMOBILIER RESTRUCTURE (à actualiser)	Nombre de m²
logement locatif social (m² de SDP) :	1 829,00
logement locatif privé (m² de SDP) :	
accession à la propriété (m² de SDP) :	1 829,00
résidences spécifiques (m² de SDP) :	
équipement public (m² de SDP) :	200,00
immobilier à vocation économique (m² de SDP) :	80,00
contrepartie foncière Action Logement (m² de SDP) :	

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	coût HT	coût TTC	coût retenu
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	140 000,00 €	168 000,00 €	140 000,00 €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles et frais notariés	2 222 395,00 €	2 222 395,00 €	2 222 395,00 €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique			- €
Relogement des ménages	100 000,00 €	120 000,00 €	100 000,00 €
Coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé. Travaux de curetage, de démolition totale ou partielle, de restructuration et de préparation à la réhabilitation, coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...)	2 666 818,84 €	3 200 182,61 €	2 666 818,84 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	266 681,88 €	320 018,26 €	266 681,88 €
Rémunération de la conduite d'opération	488 921,38 €	586 705,66 €	488 921,38 €
Frais de portage Ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.	22 222,90 €	26 668,68 €	22 222,90 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	**5 907 040,00 €**	**6 643 970,21 €**	**5 907 040,00 €**

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS, à Action Logement, à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	m² de SDP	206,00	90,00 €	18 540,00 €
		A/A*	m² de SDP	1 623,00	500,00 €	811 500,00 €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier			
* Acquisition amélioration						830 040,00 €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	m² de foncier	200,00	- €	- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	m² de SDP	90,00	90,000000 €	8 100,00 €
		A/A*	m² de SDP	1 739,00	500,000000 €	869 500,00 €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	m² de SDP	80,00	100,000000 €	8 000,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						885 600,00 €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Valorisation retenue pour les terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à Action Logement, à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics	830 040,00 €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	885 600,00 €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**1 715 640,00 €**

AUTRES RECETTES

Loyers éventuels des logements et des locaux, et éventuelles indemnités perçues	
Autres recettes validées par le CE ou le DG (à préciser)	

TOTAL RECETTES	**1 715 640,00 €**

IDTOP : 964-6034019-23-0001-001

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	5 907 040,00 €	
Montant des recettes retenues :	1 715 640,00 €	
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 191 400,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	2 095 700,00 €
Modulation du taux de subvention à la hausse si l'opération relève du traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter		- €
Modulation du taux de subvention à la hausse pour l'EPCI ou la commune relevant de la catégorie 6 (article 3.1.1.2 du titre II du RGA NPNRU) :		- €
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		- €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT SUBVENTION ANRU	**2 095 700,00 €**	

Nature d'opération : FAT 24 – Aménagement d'ensemble

Aménagement de l'îlot Brescou

Notice annexe n°3

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

L'îlot Brescou, délimité par l'Avenue du Général de Gaulle, la Promenade, la rue Brescou occupe une situation privilégiée en interface entre le centre ancien et les extensions plus récentes de la Ville au Sud Est, en direction de Sète.

Le projet consiste à réaliser sur cet espace stratégique un programme immobilier et commercial qui à la fois :

- Renforce les équilibres de peuplement du centre-ville par une offre de logements diversifiés, pour les seniors, les jeunes accédant et les familles.
- Dynamise l'appareil commercial et fournisse des commerces et des services de proximité pour les habitants du centre ancien (notamment une maison médicale).
- Rehausse l'image de cette entrée de ville, et par la même celle du centre ancien.

Les immeubles situés à l'Est de l'îlot sur l'avenue du Général de Gaulle seront démolis et constitueront l'assiette de l'opération d'aménagement.
En proue de l'îlot, tout en respectant les alignements existants imposés par l'AVAP sur la Promenade et la rue Brescou, le futur centre commercial sera visible dans les deux sens depuis l'Avenue Général de Gaulle. Il sera ouvert au Nord-Ouest sur la promenade requalifiée et vers le centre ancien.
Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale de l'édifice. Les bâtiments seront mis en valeur par un mail piétonnier le long de l'avenue de Gaulle qui facilitera l'accès au centre commercial pour les piétons. L'architecte des bâtiments de France a participé dans le cadre du protocole à l'ensemble des réflexions.

Un espace paysager sera aménagé au cœur de l'îlot. Les circulations piétonnières pourront s'effectuer autour du bâtiment principal, vers le centre ancien, le long de l'avenue du Gal de Gaulle et de la rue Brescou et depuis les parkings. Les rues adjacentes (Avenue du Général de Gaulle) seront requalifiées in fine avec de larges trottoirs paysagés et des circulations douces.

L'ensemble des rez-de-chaussée sera occupé par des commerces et par un local commun pour les seniors; des logements diversifiés prendront place aux étages; une maison médicale sera créée au 1er étage sur la Promenade. Un programme prévisionnel des commerces attendus a été établi en amont par EPARECA

comprenant une supérette, une pharmacie, des magasins d'optique, coiffeur, boucherie, équipement de la personne, etc... Au vu des premiers contacts pré-opérationnels très positifs, il est apparu que l'intervention d'EPARECA ne serait pas nécessaire à la réussite du programme; les commerces seront donc commercialisés par le futur promoteur sur la base d'un cahier des charges.

L'Opération sera conduite en deux tranches opérationnelles notamment pour maintenir l'activité de la supérette Spar pendant la première tranche du chantier et la relocaliser ensuite dans le nouveau bâtiment (cf notice annexe). Pour la mise en œuvre opérationnelle, la CAHM, maître d'ouvrage, pourra se faire assister par un opérateur spécialisé.

4 commerces et 1 résident seront à relocaliser ou reloger.

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Programme indicatif

Tranche	Financement	Public	Nombre logements	Surface habitable en m2
1	Accession maitrisée	Accédants	25	1325
2	PLS	Tous publics	16	848
3	Maison médicale			207
4	commerces			1455
5	local commun seniors			160
6	PLUS - PLA I	Seniors	64	2936
		Total	**105**	**6931**

Déroulement opérationnel

Pour la mise en œuvre opérationnelle, la CAHM, maître d'ouvrage, pourra se faire assister par un opérateur spécialisé.

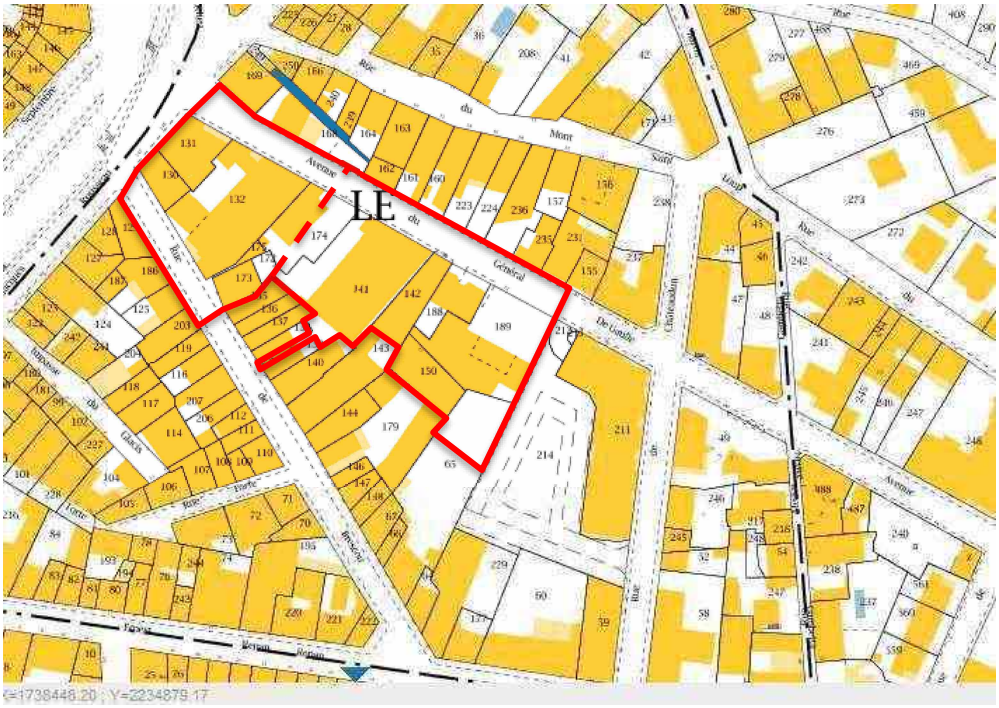
L'opération est prévue pour se réaliser en deux phases, permettant notamment le maintien de l'activité de la supérette actuelle, et donnant un délai pour les acquisitions foncières qui sont concentrées sur la seconde phase. La 1ère phase est ouverte sur la Promenade face au centre historique ; la seconde prolonge l'opération au Sud le long de l'avenue de Gaulle (schéma ci-dessous).

Sur la base de l'étude de faisabilité conduite dans le cadre du protocole de préfiguration, l'intervention d'aménagement prévoit :

- La déclaration d'utilité publique de l'opération.
- La relocalisation/éviction des commerçants.
- L'acquisition, avec le concours de l'EPF, des locaux privés restants. Le transfert des immeubles propriétés de la ville.
- La démolition des immeubles concernés.
- La cession de charges foncières au promoteur retenu pour la production de logements et de locaux commerciaux.
- La réalisation en deux tranches du programme immobilier incluant l'aménagement des espaces publics centraux.
- La requalification des rues adjacentes : rue Brescou, avenue du Général de Gaulle.

Plans et illustrations

Assiette de l'opération



Esquisses d'architecte

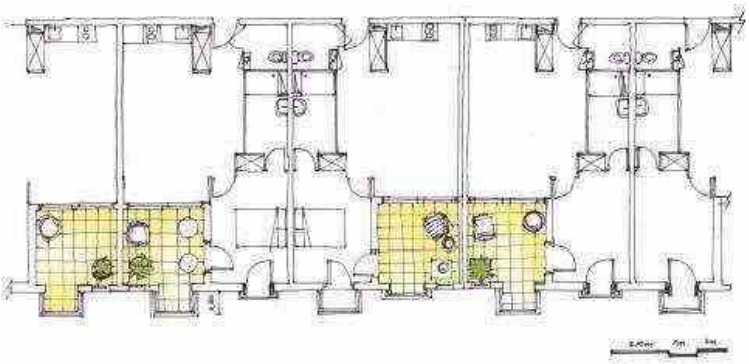
1. SCHEMA DES FAÇADES SUR AVENUE GENERAL DE GAULLE

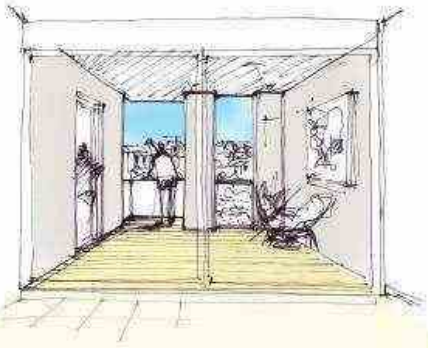


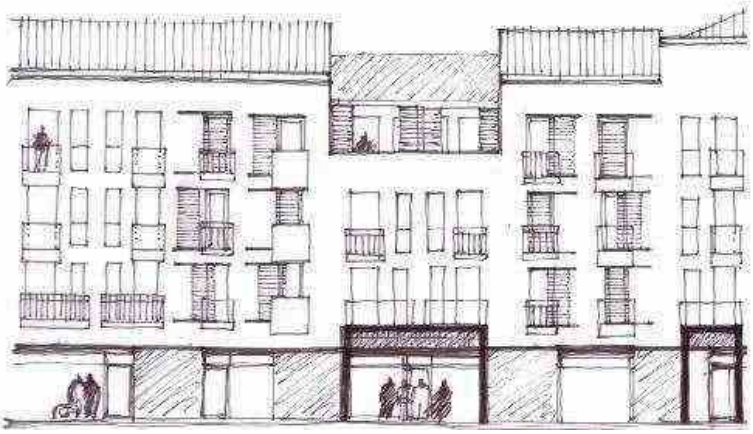
5. VUE DEPUIS L'AVENUE GENERAL DE GAULLE (PARTIE GAUCHE)

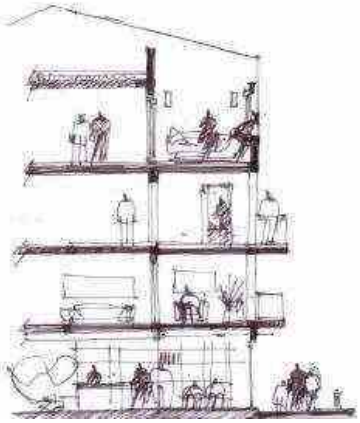


2. DETAIL DE PATIO – TERRASSE / UN LIEU DE VIE









6. VUE DEPUIS L'AVENUE GENERAL DE GAULLE (PARTIE CENTRALE)



10. VUE COUER D'ILÔT



12. PROJET – LE PROGRAMME



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Aménagement de l'îlot Brescou
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'îlot Brescou, délimité par l'avenue du Général de Gaulle, la Promenade, la rue Brescou et la rue de Chateaudun, occupe une situation privilégiée en interface entre le centre ancien et les extensions plus récentes de la ville au sud-est, en direction de Sète.
Le projet consiste à réaliser sur cet espace stratégique un programme immobilier et commercial qui à la fois :
- Renforce les équilibres de peuplement du centre-ville par une offre de logements diversifiés, pour les seniors, les jeunes accédants et les familles.
- Dynamise l'appareil commercial et fournisse des commerces et des services de proximité pour les habitants du centre ancien (notamment une maison médicale).
- Rehausse l'image de cette entrée de ville, et par la même celle du centre ancien.

Les immeubles situés à l'est de l'îlot sur l'avenue du Général de Gaulle seront démolis et constitueront l'assiette de l'opération d'aménagement. En proue de l'îlot, tout en respectant les alignements existants imposés par l'AVAP sur la Promenade et la rue Brescou, le futur centre commercial sera visible dans les deux sens depuis l'avenue Général de Gaulle. Il sera ouvert au nord-ouest sur la promenade requalifiée et vers le centre ancien. Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale de l'édifice; un appel à projet pour le choix du promoteur sera lancé en ce sens. Les bâtiments seront mis en valeur par un mail piétonnier le long de l'avenue de Gaulle qui facilitera l'accès au centre commercial pour les piétons.
Un espace paysager sera aménagé au cœur de l'îlot. Les circulations piétonnières pourront s'effectuer autour du bâtiment principal, vers le centre ancien, le long de l'avenue du Général de Gaulle, de la rue Brescou et depuis les parkings. Les rues adjacentes (avenue du Général de Gaulle) seront requalifiées in fine avec de larges trottoirs paysagés et des circulations douces.
L'opération sera conduite en deux tranches opérationnelles notamment pour maintenir l'activité de la supérette pendant la première tranche du chantier et la relocaliser ensuite dans le nouveau bâtiment (cf notice annexe).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Avenue du Général de Gaulle - Rue Brescou : Parcelles Section LE, 130,131,132,141,142, 150, 65 (en partie), 172, 173, 174, 175, 188, 189	Voir notice annexe et plan joint.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	DUP Aménagement sur l'ensemble du périmètre. Le projet sera conforme au PLU et à l'AVAP (vu avec l'ABF). Avant projet réalisé (cf notice annexe).
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	L'étude de marché réalisée dans le cadre du protocole a révélé des besoins qui concernent : - des personnes âgées soucieuses de se rapprocher du centre et des services, - des jeunes à revenus modestes et de jeunes couples sans enfants, voire avec un jeune enfant, - des logements de type T2, T3 voire T4.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	5109 m² de SDP de logements (voir répartition dans la fiche de saisie) - 1455 m² de locaux commerciaux - Une maison médicale de 207 m² - Un local commun pour seniors de 160 m².
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	LLS et accession à coût maîtrisé : 90 €/m² de SDP Locaux commerciaux/bureaux/tertiaires : 100 €/m² de SDP
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	19 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement du solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 839 124,00 €
Montant des recettes retenues :	640 410,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 198 714,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**2 099 357,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 839 124,00 €	montant TTC :	5 806 948,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	989 678,50 €		
	EPCI :	989 678,50 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	640 410,00 €		
	ANRU :	2 099 357,00 €		
	Total des co-financements :	4 839 124,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	Le foncier à aménager est exprimé en m² de foncier. Les recettes retenues sont exprimées en m² de SDP.

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-24-0001-001**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement de l'îlot Brescou

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Avenue du Général de Gaulle - Rue Brescou : Parcelles Section LE, 130,131,132,141,142, 150, 65 (en partie), 172, 173, 174, 175, 188, 189
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	**Catégorie d'organisme**	**Catégorie (scoring)**
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	**Représentant légal**	**Responsable d'opération**
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 99 47 48 49
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	24340081900013		

	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-24-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	19 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en mandat

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	2 800,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	3 400,00 m²
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**6 200,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	2 000,00 m²
places et espaces publics :	1 500,00 m²
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	2 700,00 m²
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	6 200,00 m²

IDTOP : 964-6034019-24-0001-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	45 000,00 €	54 000,00 €	45 000,00 €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés	2 576 600,00 €	3 091 920,00 €	2 576 600,00 €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)	486 000,00 €	583 200,00 €	486 000,00 €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	1 296 702,56 €	1 556 043,07 €	1 296 702,56 €
- travaux d'aménagement :	725 000,00 €	870 000,00 €	
dont voies et cheminement	600 000,00 €	720 000,00 €	
dont places et espaces publics			
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins			
dont parkings	125 000,00 €	150 000,00 €	
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)	571 702,56 €	686 043,07 €	
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	129 670,26 €	155 604,31 €	129 670,26 €
Rémunération de la conduite d'opération	305 151,18 €	366 181,42 €	305 151,18 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	4 839 124,00 €	5 806 948,80 €	4 839 124,00 €

IDTOP : 964-6034019-24-0001-001

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	m² de SDP	3 784,00 m²	90,00 €	340 560,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	3 500,00 m²		
* Acquisition amélioration						340 560,00 €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	m² de SDP	1 325,00 m²	90,000000 €	119 250,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	m² de SDP	1 455,00 m²	100,000000 €	145 500,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	m² de SDP	207,00 m²	100,000000 €	20 700,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	m² de SDP	160,00 m²	90,000000 €	14 400,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						299 850,00 €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	340 560,00 €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	299 850,00 €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**640 410,00 €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**640 410,00 €**

IDTOP : 964-6034019-24-0001-001

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	4 839 124,00 €	
Montant des recettes retenues :	640 410,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**4 198 714,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**2 099 357,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**2 099 357,00 €**	

Nature d'opération : FAT 24 – Aménagement d'ensemble

Aménagement de l'îlot Notre Dame - République

Notice annexe n°4

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

L'objectif est de réaménager, dans le prolongement de la place Gambetta, l'ensemble de l'îlot constitué de l'école Notre Dame et du parking public de la ville, rue de la République.

L'ancienne école aujourd'hui désaffectée et le parking de la rue de la République constituent une véritable opportunité pour constituer une nouvelle offre de logements dans le quartier prioritaire. L'opération d'aménagement, articulée avec la requalification de la place Gambetta, permettra aussi de dynamiser l'ensemble du secteur Ouest du centre historique.

L'îlot Notre Dame-République a fait l'objet d'une étude de faisabilité assortie de propositions d'interventions. Les principes retenus sont :

- démolition d'une partie de l'immeuble sans intérêt patrimonial adossé contre l'église,
- ouverture vers le jardin archéologique de l'église Saint André, qui sera créé dans le cadre du projet,
- création de 26 logements locatifs sociaux dans le bâtiment de l'ancienne école conservé, avec 10 garages et 16 places de stationnement extérieures,
- construction d'un immeuble résidentiel (46 logements libres) sur le parking, en alignement sur la rue de la République,
- création de deux niveaux de parkings sous le bâtiment neuf (102 places) à disposition des résidents et d'autres usagers.
- création, au rez-de-chaussée de l'ancienne école, de locaux (260 m2 de salles voutées + 70 m2), destinés à un équipement public (espaces mémoriel de la "retirada" - réflexions en cours).

Les échanges avec l'Architecte des bâtiments de France ont permis de faire évoluer le projet en conformité avec les enjeux patrimoniaux et l'AVAP (cf notice jointe). Il en a résulté notamment une minoration du programme en termes de surface de plancher. Cette évolution a une incidence sur l'équilibre de l'opération qui justifie notamment que les plateaux de l'ancienne école (destinée à du LLS) soit cédés au promoteur à un prix minoré (500€ le m2 utile); les travaux de production de plateaux sur l'ancienne école (mise hors d'eau hors d'air, aménagement des circulations verticales) seront réalisés et financés dans le cadre de l'opération d'aménagement. Pour la mise en œuvre cette opération d'aménagement, la CAHM, maître d'ouvrage, pourra se faire assister par un opérateur spécialisé.

Justification du prix de cession des plateaux

Les échanges avec plusieurs bailleurs sociaux ont fait ressortir un prix maximum d'acquisition des plateaux à 500€ le m2 utile, selon le compte à rebours indicatif ci-dessous :

Prix d'équilibre LLS zone 3		**1700€**
Travaux de second œuvre		800€
Honoraires et frais divers		400€
Charge foncière résiduelle (plateaux)		500€

Ce prix correspond par ailleurs aux conditions d'équilibre vues avec le promoteur.

Maître d'ouvrage

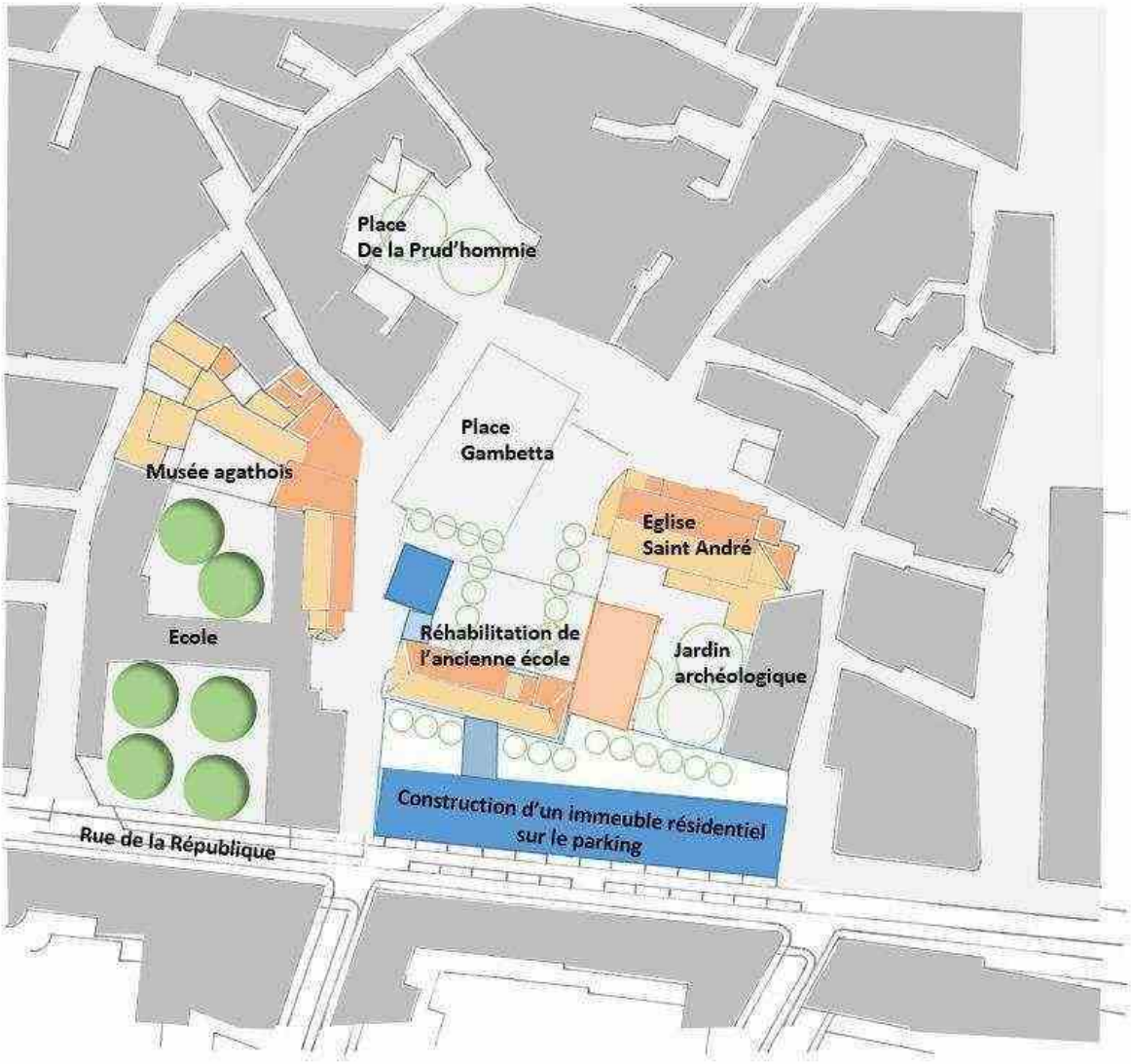
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Plans et illustrations

Etat des lieux



Principes d'aménagement d'ensemble : Place Gambetta, îlot Notre Dame République



Notice Architecte des bâtiments de France

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION — Mars 2014
SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

VILLE D'AGDE **adresse : Place Gambetta**
cadastre section : LI **parcelles : 355,356,357 554,555**

NOTE DE FAISABILITE

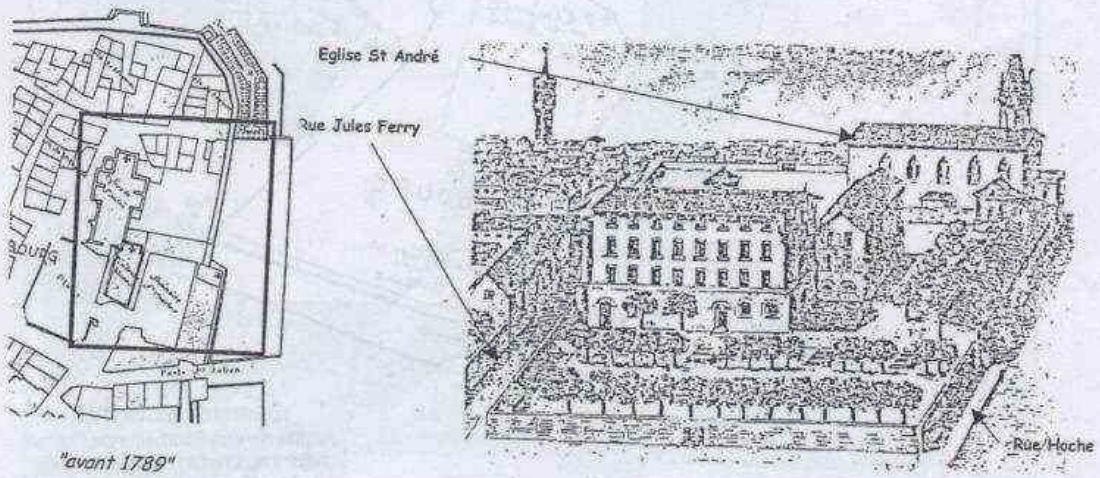
Dénomination : propriétés communale **Occupation :** halles ancienne école
Zonage PLU : UA **Classement ZPPAUP : secteur U1**

Objet : Etude urbaine Place Gambetta

Il ne s'agit pas d'une étude urbaine à proprement parlé, mais d'une étude de faisabilité en vue d'une opération mixte de rénovation avec délmolitions en secteur urbain ancien, composée d'un hôtel, de commerces, logements aux étages et d'un parking public – privé les seuls documents présentés sont un plan masse en volume, un tableau de surfaces, quelques vues aériennes et photos des lieux : marché, église Saint André et parking sur dalle.

Analyse du projet aux regards des enjeux patrimoniaux

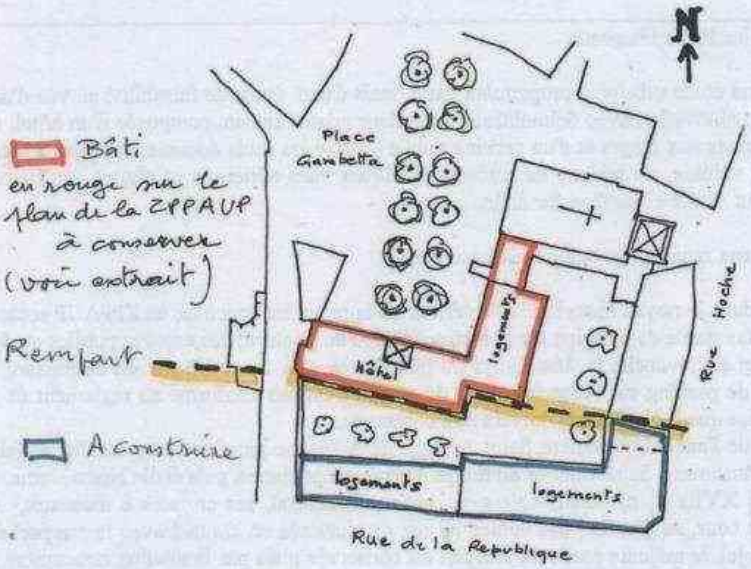
Le projet se situe dans le noyau historique à l'intérieur de la première enceinte, en ZPPAUP secteur U1. Il y a un avis favorable de principe sur la restructuration de la place, des espaces publics et des parking de surface; en revanche la démolition du bâti ancien afin de construire en optimisant le nombre de places de parking sur l'emprise totale du projet, n'est pas conforme au règlement de la ZPPAUP, qui précise que les bâtiments doivent être conservés.
Ce site est celui de l'ancien monastère Saint André, lié à l'église paroissiale ou basilique Saint André, il devient pensionnat Saint Charles du temps des pénitents blancs, puis école Notre Dame, le grand bâtiment du XVIIe s reconnaissable avec son motif central, ses croisées à meneaux, sa composition sur la cour, sa grande salle voutée au rez de chaussée en contact avec le rempart du XIVe s; dans le projet, la majeure partie du rempart est conservée mais pas la totalité, notamment le motif défensif avec une archère sur l'angle de la rue Jules Ferry qui doit être conservé. La volumétrie du projet dans sa partie la plus importante, R+4, n'est pas compatible avec le site, en général R+2.

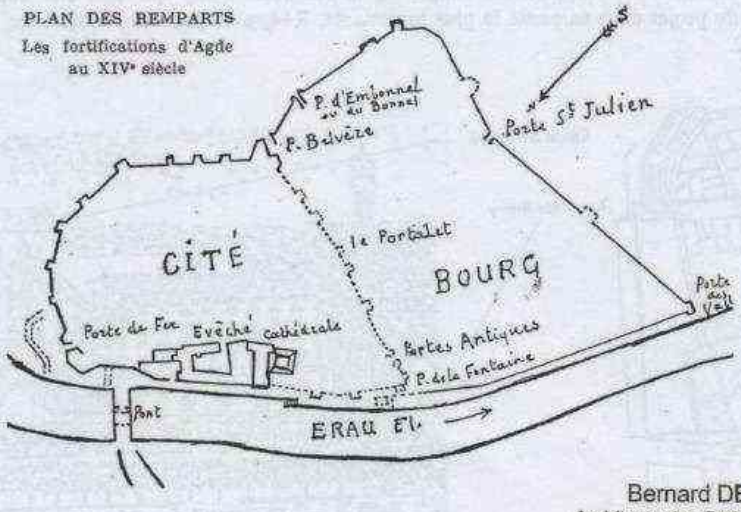


PROPOSITION POUR L'ETABLISSEMENT D'UN PROJET CONFORME AU REGLEMENT DE LA ZPPAUP

L'approche ci-dessous donne une idée de ce que pourrait être le nouveau projet. Elle fait en sorte de conserver la morphologie urbaine, le principe de l'alignement sur rue, recrée un alignement sur la nouvelle place, dont la forme est plus cohérente; les gravures anciennes et la visite sur place montrent que l'on peut également recréer un jardin sur la façade sud de l'église et sur dalle parking.

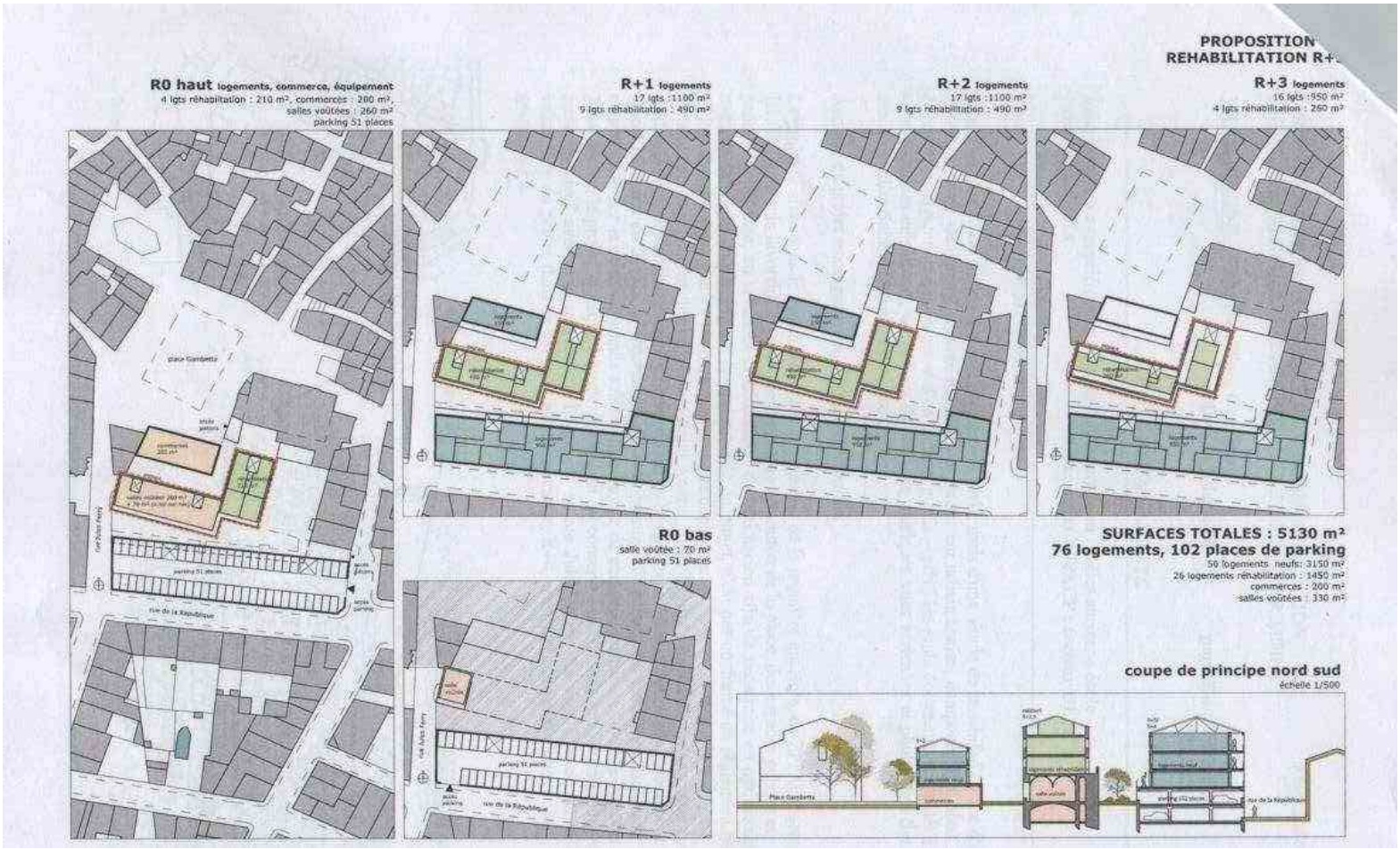
Proposition de plan de masse





Bernard DEBROAS
Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au Chef du Service Territorial
de l'Architecture et du Patrimoine

Esquisses d'Architecte -



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Aménagement de l'îlot Notre Dame - République
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-24-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'objectif est de réaménager, dans le prolongement de la place Gambetta, l'ensemble de l'îlot constitué de l'école Notre Dame et du parking public de la ville rue de la République. L'ancienne école aujourd'hui désaffectée et le parking de la rue de la République constituent une véritable opportunité pour constituer une nouvelle offre de logements dans le quartier prioritaire. L'opération d'aménagement, articulée avec la requalification de la place Gambetta, permettra aussi de dynamiser l'ensemble du secteur Ouest du centre historique.
L'îlot Notre Dame République a fait l'objet d'une étude de faisabilité assortie de propositions d'interventions. Les principes retenus sont :
- démolition d'une partie de l'immeuble sans intérêt patrimonial adossé à l'église,
- ouverture vers le jardin archéologique de l'église Saint André, qui sera créé dans le cadre du projet,
- création de 26 logements locatifs sociaux dans le bâtiment de l'ancienne école conservé, avec 10 garages et 16 places de stationnement extérieures,
- construction d'un immeuble résidentiel (46 logements libres) sur le parking, en alignement sur la rue de la République,
- création de deux niveaux de parkings sous le bâtiment neuf (102 places) à disposition des résidents et d'autres usagers.
- création, au rez de chaussée de l'ancienne école, de locaux (260 m² de salles voûtées + 70 m²), destinés à un équipement public (espaces mémoriel de la " Retirada ").

Des contacts ont été pris avec le promoteur Amétis qui ont permis d'approfondir la faisabilité urbanistique, architecturale et économique du projet. Les échanges avec l'Architecte des bâtiments de France ont permis de faire évoluer le projet en conformité avec les enjeux patrimoniaux et l'AVAP (cf notice jointe). Il en a résulté notamment une minoration du programme en termes de surface de plancher. Cette évolution a une incidence sur l'équilibre de l'opération qui justifie notamment que les plateaux de l'ancienne école (destinée à du LLS) soit cédés au promoteur à un prix minoré (500€ le m² SDP) ; les travaux de production de plateaux sur l'ancienne école (mise hors d'eau hors d'air, confortements, aménagement des circulations verticales), ainsi que la mise en valeur de la muraille, seront réalisés et financés dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
12 Place Gambetta et 17 rue de la République	L'aménagement de cet îlot s'effectuera en complémentarité avec la requalification des places Gambetta et Prud'homie.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

L'opération doit permettre à la fois d'apporter une réponse dans le besoin de logements neufs ou réhabilités dans le cœur de ville dans un objectif de mixité sociale (production d'une offre de logements libres et de LLS) et de renforcer l'attractivité de cœur historique d'Agde en créant un jardin archéologique à l'arrière de l'église Saint André qui jouxte l'îlot.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	Le projet sera conforme au PLU et à l'AVAP.
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Dans le centre ancien, les réserves foncières disponibles pour la construction neuve sont rares. D'une manière générale, le prix du foncier y reste peu élevé au regard des autres quartiers de la ville en proie à une concurrence avec l'immobilier à vocation touristique. L'étude de marché réalisée démontre qu'il existe un besoin important de petits logements pour satisfaire la demande des personnes âgées et des jeunes ménages.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	2850 m² de SDP dédiés à la production de logements neufs + 1450 m² de SDP en plateaux à aménager en logements locatifs sociaux et 330 m² de SDP au RDC du bâtiment existant à aménager en équipement public.
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	LLS et accession à coût maîtrisé : 90 €/m² de SDP Locaux commerciaux/bureaux/tertiaires : 100 €/m² de SDP
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	- 1 parking public à démolir pour construction neuve - 1 immeuble existant à restructurer pour création de logements locatifs sociaux - 1 partie de bâti contre l'église à démolir pour création d'un jardin archéologique		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	19 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement du solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 735 284,00 €
Montant des recettes retenues :	1 152 500,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 582 784,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**791 392,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 735 284,00 €	montant TTC :	3 112 340,79 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	395 696,00 €		
	EPCI :	395 696,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	1 152 500,00 €		
	ANRU :	791 392,00 €		
	Total des co-financements :	2 735 284,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	Le foncier à aménager est exprimé en m² de foncier. Les recettes retenues sont exprimées en m² de SDP.

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-24-0001-002**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement de l'îlot Notre Dame - République

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	12 Place Gambetta et 17 rue de la République
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	**Catégorie d'organisme**	**Catégorie (scoring)**
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	**Représentant légal**	**Responsable d'opération**
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 99 47 48 49
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	24340081900013		

	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-24-0001-002

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	19 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en mandat

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	1 665,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	750,00 m²
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**2 415,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	
places et espaces publics :	
parcs, jardins et aires de jeux :	775,00 m²
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	500,00 m²
terrain destiné à du logement locatif privé :	500,00 m²
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	640,00 m²
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	2 415,00 m²

IDTOP : 964-6034019-24-0001-002

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés	850 000,00 €	850 000,00 €	850 000,00 €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	1 560 499,15 €	1 872 598,97 €	1 560 499,15 €
- travaux d'aménagement :	155 000,00 €	186 000,00 €	
dont voies et cheminement			
dont places et espaces publics			
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins	155 000,00 €	186 000,00 €	
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)	200 000,00 €	240 000,00 €	
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)	1 205 499,15 €	1 446 598,97 €	
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	156 049,91 €	187 259,89 €	156 049,91 €
Rémunération de la conduite d'opération	168 734,94 €	202 481,93 €	168 734,94 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	2 735 284,00 €	3 112 340,79 €	2 735 284,00 €

IDTOP : 964-6034019-24-0001-002

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	m² de SDP	1 450,00 m²	500,00 €	725 000,00 €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	775,00 m²		
* Acquisition amélioration						725 000,00 €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	m² de SDP	1 425,00 m²	150,000000 €	213 750,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	m² de SDP	1 425,00 m²	150,000000 €	213 750,00 €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP	330,00 m²		- €
* Acquisition amélioration						427 500,00 €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	725 000,00 €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	427 500,00 €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**1 152 500,00 €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**1 152 500,00 €**

IDTOP : 964-6034019-24-0001-002

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	2 735 284,00 €	
Montant des recettes retenues :	1 152 500,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**1 582 784,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**791 392,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**791 392,00 €**	

Nature d’opération : FAT 24 – Aménagement d’ensemble

Aménagement des rues adjacentes aux îlots rue de l'Amour et Terrisse

Notice annexe n°5

Description de l’opération et pertinence au regard du projet d’ensemble

Le projet consiste à requalifier les espaces qui jouxtent les îlots anciens traités dans le cadre du recyclage de l'habitat ancien dégradé, l'îlot de la rue de l'Amour et l'îlot Terrisse.

Ces rues et placettes seront traitées de manière hautement qualitative, notamment par des dallages de basalte conformément à la charte de traitement des espaces publics du centre historique d'Agde et au SPR, et en prenant en compte les préconisations des études réalisées dans le cadre du protocole (étude Traverses sur les espaces publics et étude Urbanis sur les îlots).

L'effacement des réseaux aériens est programmé dans le cadre de cette action. Sur l'îlot Terrisse, outre la reprise des sections de rue Terrisse et Saint Vénuste adjacentes à l'îlot, il est prévu de prolonger le mur en basalte existant afin de recréer un alignement mettant ainsi en valeur la rue et les immeubles qui la bordent.

Sur l'îlot de la rue de l'Amour, les sections adjacentes des rues de l'Amour, de la Châtre et du Cherche midi seront requalifiées. Une placette sera aménagée à l'emplacement des parcelles effondrées à l'angle de la rue de l'Amour et de la rue du Cherche midi.

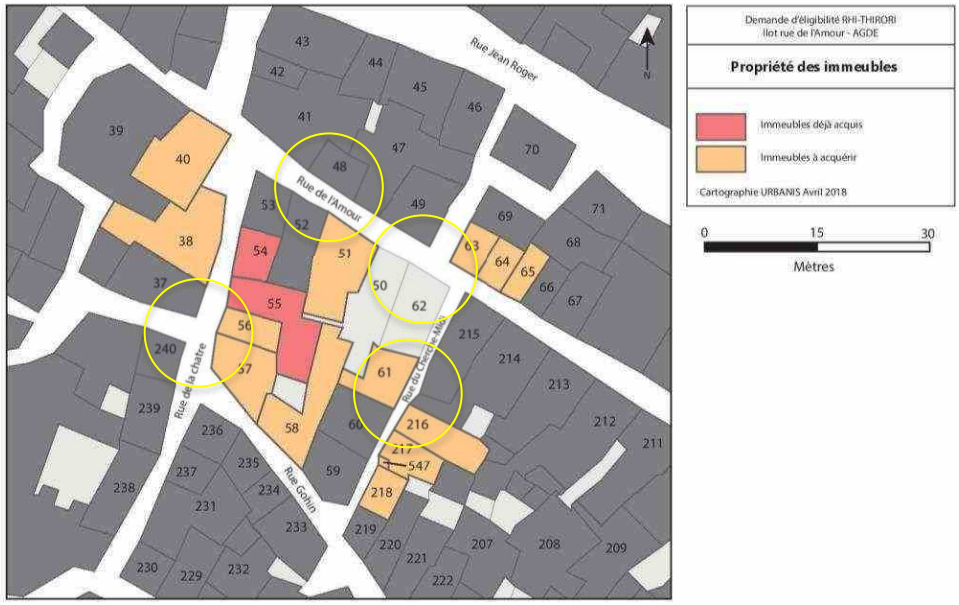
Maître d’ouvrage

Commune d’Agde

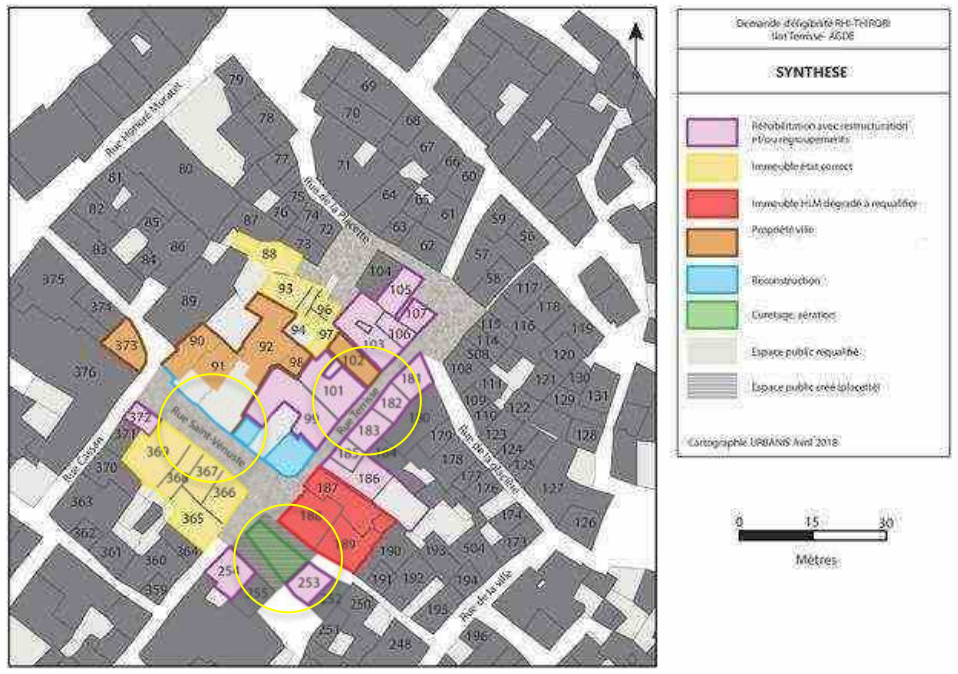
Plans et illustrations

Identification des rues et espaces publics à requalifier

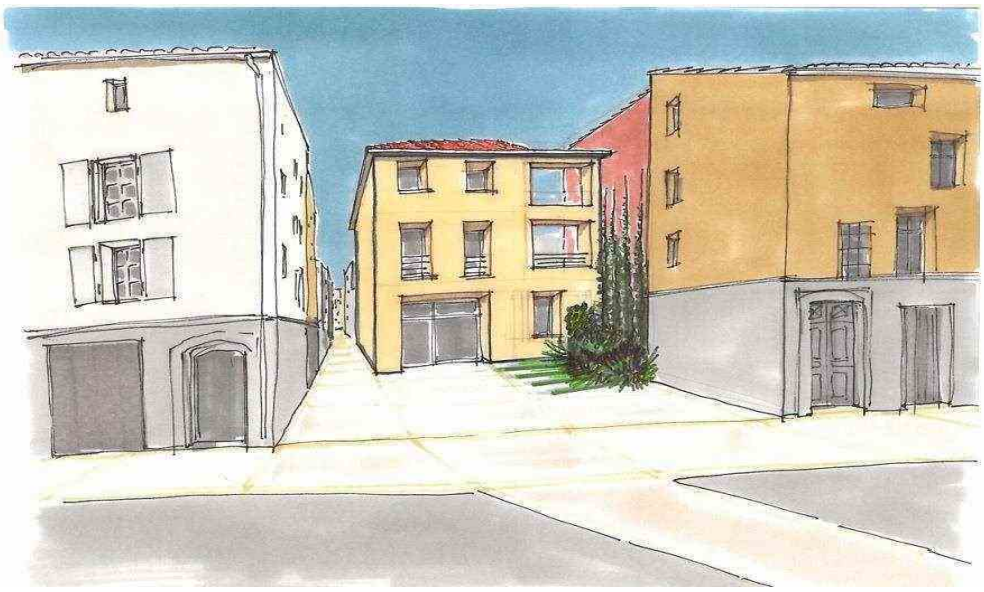
Ilot rue de l'Amour



Ilot Terrisse



Aménagement d'une placette rue de l'Amour



Requalification de la rue Saint Vénuste (îlot Terrisse)

Scénario de requalification de l'îlot – 1. Proposition Urbanis



Principe de façade rue Saint Vénuste

Le mur en basalte unifie les volumes et donne son identité à la rue Saint Vénuste. Le bâtiment d'angle bénéficie de terrasses et loggias, ces volumes bâtis confortent le pignon très fragile.
La cour du 14 rue Terrisse, son escalier et sa galerie remarquables, sont ouverts sur la rue Saint Vénuste.
Les maisons de ville bénéficient de jardins ou de terrasses en toiture.

Extraits de la charte de requalification des espaces publics (étude Traverses)

document provisoire

CHARTE DES ESPACES PUBLICS

PROPOSITION : S'ORIENTER VERS UN TRAITEMENT MONOCHROME DES SOLS

L'idée, pour les aménagements à venir, est donc d'harmoniser les sols :

- du point de vue de l'emploi des matériaux, qui doivent être peu nombreux et employés de façon récurrente,
- du point de vue de la couleur, qui doit être choisie dans une gamme monochrome noire.



dalles



pavés



Agde
Le bel espace des quais, avec le sol en dalles de basalte.

CHARTE DES ESPACES PUBLICS

PROPOSITION : DECLINAISON

La gamme chromatique arrêtée, elle se décline selon les typologies d'espaces et l'ordre de prix :





dalle :
pour les espaces publics majeurs
dimensions à définir

calcaire flammé :
prix : 200-250 euros HT /m2

dalle basalte :
prix : 200-300 euros HT /m2





pavés basalte :
ruelles, et placettes
dimensions à définir
prix : 200-300 euros HT /m2



béton désactivé avec granulats et liant de couleur sombre :
cheminements doux dans les espaces publics secondaires
prix : 60 à 100 euros / m2



caniveau en béton noir :
le long des rues circulées et traitées en enrobé

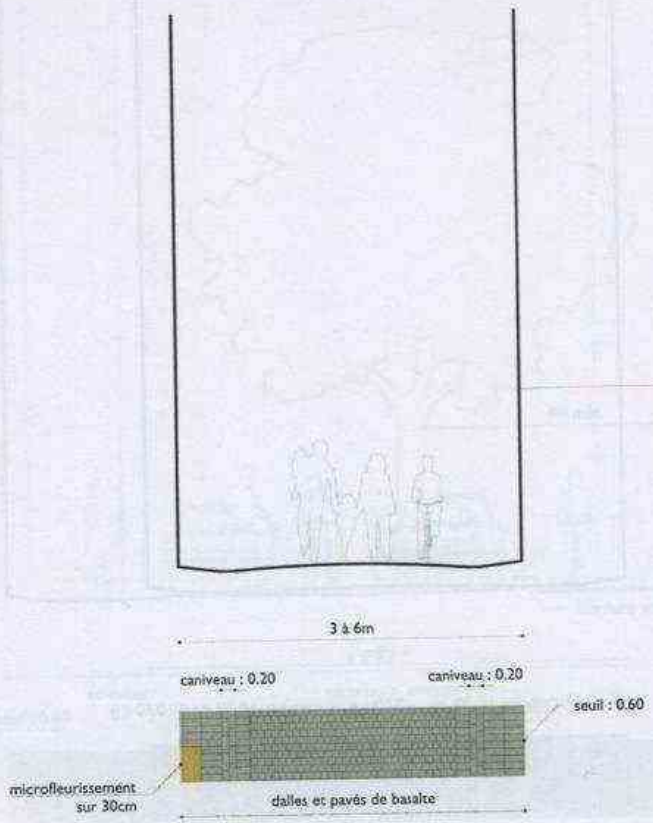


enrobé ou enrobé grenaillé :
voies automobiles, stationnements

CHARTE DES ESPACES PUBLICS

TYPOLOGIES SPATIALES

LA RUELLE- PROFIL TYPE DE LA RUELLE PIETONNE DU CENTRE ANCIEN - PAS DE VOITURE / PAS DE STATIONNEMENT



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AGDE	Aménagement des rues adjacentes aux îlots rue de l'Amour et Terrisse
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-24-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le projet consiste à requalifier les espaces qui jouxtent les îlots anciens traités dans le cadre du recyclage de l'habitat ancien dégradé, l'îlot de la rue de l'Amour et l'îlot Terrisse. Ces rues et placettes seront traitées de manière hautement qualitative, notamment par des dallages de basalte conformément à la charte de traitement des espaces publics du centre historique d'Agde et à l'AVAP, et en prenant en compte les préconisations des études réalisées dans le cadre du protocole (étude Traverses sur les espaces publics et étude URBANIS sur les îlots). L'effacement des réseaux aériens est programmé dans le cadre de cette action. Sur l'îlot Terrisse, outre la reprise des sections de rue Terrisse et Saint Vénuste adjacentes à l'îlot, il est prévu de prolonger le mur en basalte existant afin de recréer un alignement mettant ainsi en valeur la rue et les immeubles qui la bordent. Sur l'îlot de la rue de l'Amour, les sections adjacentes des rues de l'Amour, de la Châtre et du Cherche midi seront requalifiée. Une placette sera aménagée à l'emplacement des parcelles effondrées à l'angle de la rue de l'Amour et de la rue du Cherche Midi.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rue de l'Amour, rue de la Châtre, rue du Cherche midi. Rue Terrisse, rue Saint Vénuste	Voir notice annexe
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	Le projet sera conforme aux recommandations de l'AVAP pour le traitement des espaces publics.
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	1320 m² de rues et placettes aménagés.
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après sa date de lancement prévisionnel, une demande de DAS devra être validée avant le 31/12/2024.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 147 624,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 147 624,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**25,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**286 906,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 147 624,00 €	montant TTC :	1 377 148,79 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	740 718,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	286 906,00 €		
	Total des co-financements :	1 147 624,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-24-0002-001**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0002
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement des rues adjacentes aux îlots rue de l'Amour et Terrisse

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Rue de l'Amour, rue de la Châtre, rue du Cherche midi. Rue Terrisse, rue Saint Vénuste
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	**Catégorie d'organisme**	**Catégorie (scoring)**
	34 COMMUNE D'AGDE	Commune	3

ADRESSES :

	Raison Sociale	**Représentant légal**	**Responsable d'opération**
Nom :	COMMUNE D'AGDE	*Gilles D'ETTORE*	*Didier SAIGNES*
Adresse1 :	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34300	34300	34300
Ville :	AGDE	AGDE	AGDE
Téléphone :		04 67 94 61 03	04 67 94 64 01
Télécopie :		04 67 94 61 09	04 67 94 64 09
Email :			didier.saignes@ville-agde.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340003900011		

	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-24-0002-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	1 320,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**1 320,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	780,00 m²
places et espaces publics :	540,00 m²
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	1 320,00 m²

IDTOP : 964-6034019-24-0002-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	50 000,00 €	60 000,00 €	50 000,00 €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	938 140,17 €	1 125 768,20 €	938 140,17 €
- travaux d'aménagement :	938 140,17 €	1 125 768,20 €	
dont voies et cheminement	364 093,17 €	436 911,80 €	
dont places et espaces publics	412 047,00 €	494 456,40 €	
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins			
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants	162 000,00 €	194 400,00 €	
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)			
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	93 814,02 €	112 576,82 €	93 814,02 €
Rémunération de la conduite d'opération	65 669,81 €	78 803,77 €	65 669,81 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	1 147 624,00 €	1 377 148,79 €	1 147 624,00 €

IDTOP : 964-6034019-24-0002-001

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		500,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	1 320,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 964-6034019-24-0002-001

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	1 147 624,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**1 147 624,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %	**286 906,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**25,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**286 906,00 €**	

Nature d’opération : FAT 24 – Aménagement d’ensemble

Aménagement des places Gambetta et de la Prud'homie

Notice annexe n°6

Description de l’opération et pertinence au regard du projet d’ensemble

L'aménagement des places Gambetta et de la Prud'homie s'inscrit pleinement dans le projet d'aménagement d'ensemble du centre ancien en traitant qualitativement l'espace public, en mettant en valeur et en facilitant l'accès au plus grand nombre aux richesses patrimoniales et à la Culture, ici l’Eglise Saint André et le Musée Agathois, et en créant des espaces publics végétalisés favorisant les espaces de rencontre et de maintien du lien social.

Cette action s'articule étroitement avec la requalification de l'îlot voisin Notre Dame - République.
Les Halles actuelles, largement déqualifiées et très peu fréquentées seront démolies pour libérer un vaste espace public. Les cinq commerces seront soit relocalisés (par exemple aux abords de la nouvelle place) ou bien indemnisés.

Afin de mettre en valeur l'église Saint André (la plus ancienne d'Agde et joyau incontestable du centre historique) et de créer une vraie place en centre-ville, il est proposé de dessiner un parvis minéral pour l'église d'une part, et d'autre part d'inclure un jardin dans l'emprise de l'espace public. La nouvelle place ainsi créée sera largement libérée du stationnement automobile (de nouvelles places étant programmées en souterrain sous la Promenade).
Les immeubles et façades donnant sur la place seront réhabilités dans le cadre de l'OPAH RU et d'une campagne de ravalement (à l'étude).

Maître d’ouvrage

Commune d’Agde

Plans et illustrations

Principes d'aménagement (étude Traverses)



Plan masse scénario 2 : un généreux parvis et un grand jardin sur la place Gambetta

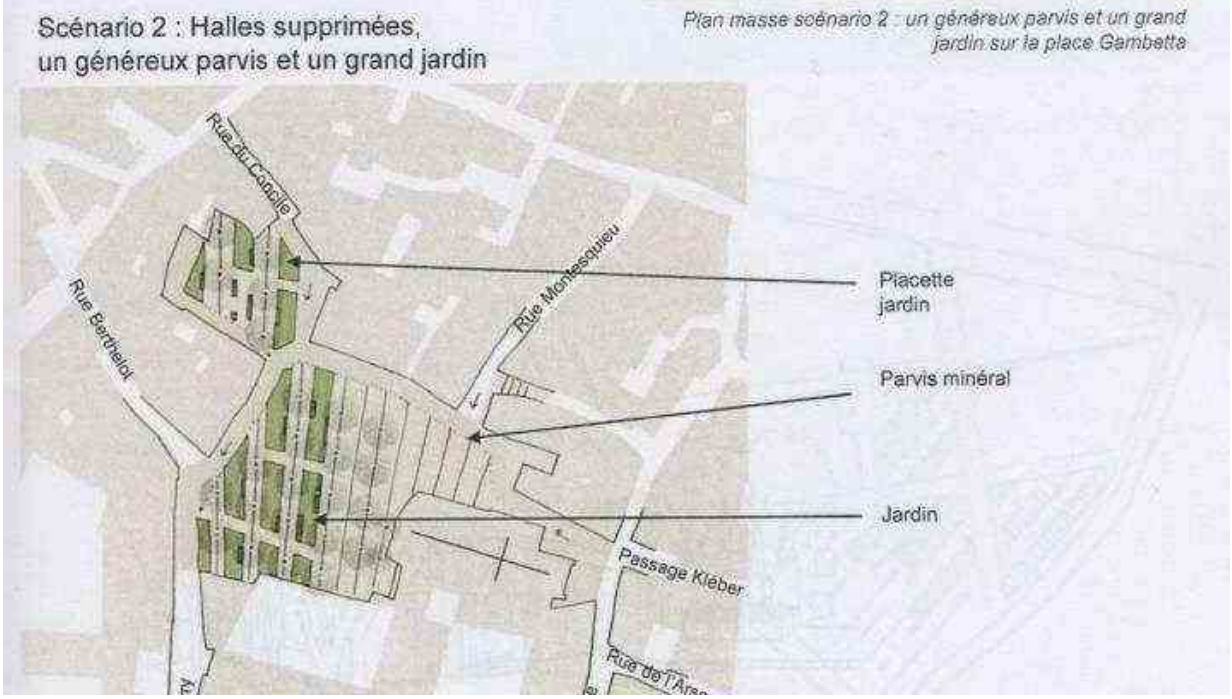
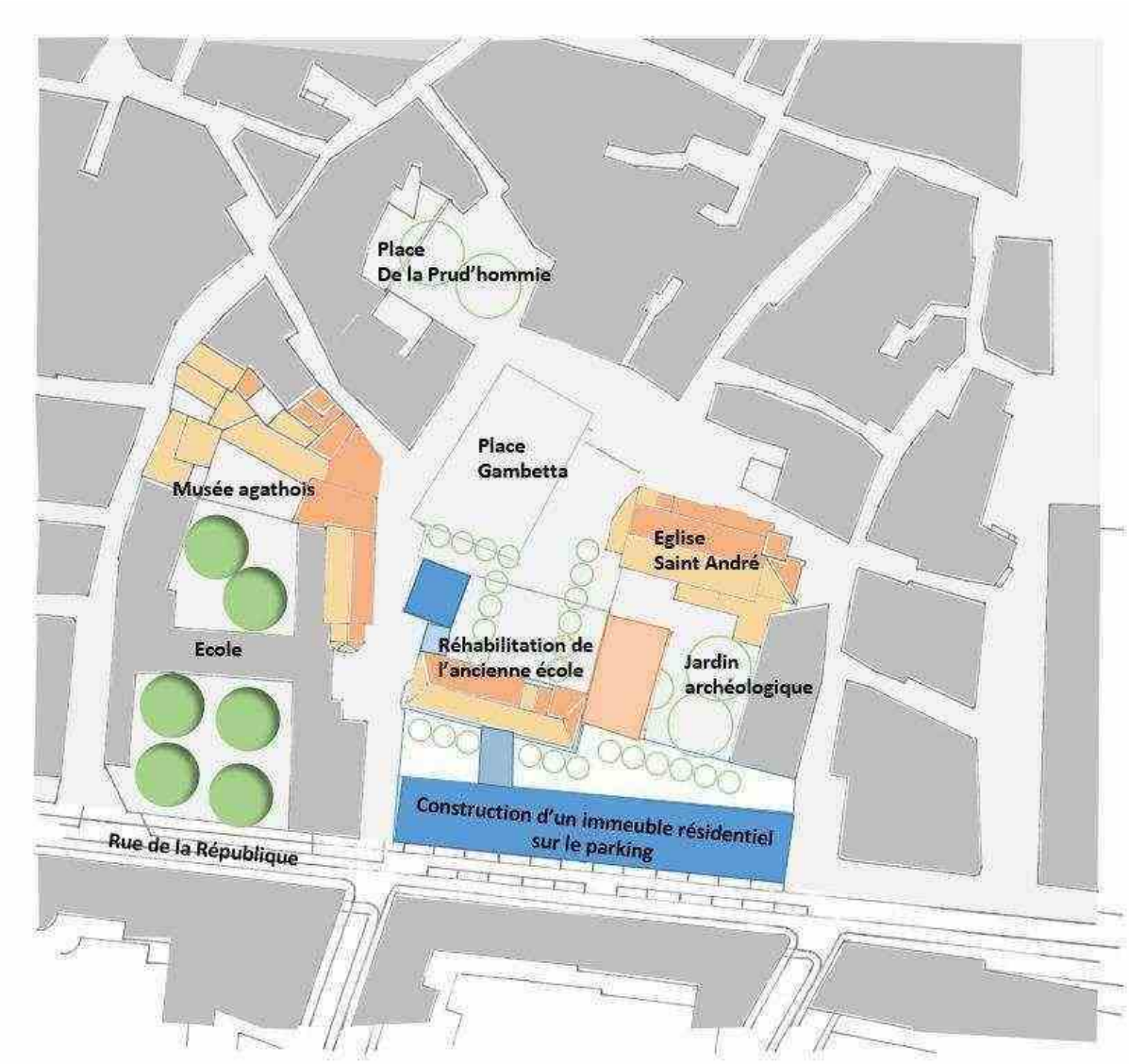


Schéma opérationnel

Articulation des deux actions :

- Aménagement des places Gambetta et de la Prud'homie
- Requalification de l'îlot Notre Dame République.



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AGDE	Aménagement des places Gambetta et de la Prud'homie
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-24-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'aménagement des places Gambetta et de la Prud'hommie s'inscrit pleinement dans le projet d'aménagement d'ensemble du centre ancien en traitant qualitativement l'espace public, en mettant en valeur et en facilitant l'accès au plus grand nombre aux richesses patrimoniales et à la Culture, ici l'église Saint André, le musée Agathois et le futur mémorial au rez de chaussée de l'ancienne école Notre Dame, et en créant des espaces publics végétalisés favorisant les espaces de rencontre et de maintien du lien social. Cette action s'articule étroitement avec la requalification de l'îlot voisin Notre Dame - République. Les halles actuelles, largement déqualifiées et très peu fréquentées, d'autant plus depuis le déplacement du marché hebdomadaire, seront démolies pour libérer un vaste espaces publics. Les cinq commerces seront soit relocalisés (par exemple aux abords de la nouvelle place) ou bien indemnisés. Afin de mettre en valeur l'église Saint André (la plus ancienne d'Agde et joyau incontestable du centre historique) et de créer une vraie place en centre-ville, il est proposé de dessiner un parvis minéral pour l'église d'une part, et d'autre part d'inclure un jardin dans l'emprise de l'espace public. La nouvelle place ainsi créée sera largement libérée du stationnement automobile (de nouvelles places étant programmées en souterrain sous la Promenade). Les immeubles et façades donnant sur la place seront réhabilités dans le cadre de l'OPAH RU et d'une campagne de ravalement (à l'étude).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Place Gambetta, place de la Prud'hommie	Voir notice et schéma en annexe.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	Le projet sera conforme aux recommandations de l'AVAP pour le traitement des espaces publics.
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	3750 m² de rues et places aménagés.
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition des Halles après relocalisation des commerçants.		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 286 080,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 286 080,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**25,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**571 520,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 286 080,00 €	montant TTC :	2 713 296,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 594 560,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	571 520,00 €		
	Total des co-financements :	2 286 080,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-24-0002-002**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0002
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement des places Gambetta et de la Prud'homie

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Place Gambetta, place de la Prud'hommie
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	**Catégorie d'organisme**	**Catégorie (scoring)**
	34 COMMUNE D'AGDE	Commune	3

ADRESSES :

	Raison Sociale	**Représentant légal**	**Responsable d'opération**
Nom :	COMMUNE D'AGDE	*Gilles D'ETTORE*	*Didier SAIGNES*
Adresse1 :	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34300	34300	34300
Ville :	AGDE	AGDE	AGDE
Téléphone :		04 67 94 61 03	04 67 94 64 01
Télécopie :		04 67 94 61 09	04 67 94 64 09
Email :			didier.saignes@ville-agde.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340003900011		

	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-24-0002-002

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	3 750,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**3 750,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	650,00 m²
places et espaces publics :	2 660,00 m²
parcs, jardins et aires de jeux :	440,00 m²
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	3 750,00 m²

IDTOP : 964-6034019-24-0002-002

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	50 000,00 €	60 000,00 €	50 000,00 €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	1 774 000,00 €	2 128 800,00 €	1 774 000,00 €
- travaux d'aménagement :	1 681 000,00 €	2 017 200,00 €	
dont voies et cheminement	300 000,00 €	360 000,00 €	
dont places et espaces publics	840 000,00 €	1 008 000,00 €	
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins	166 000,00 €	199 200,00 €	
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants	375 000,00 €	450 000,00 €	
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)	93 000,00 €	111 600,00 €	
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	177 400,00 €	212 880,00 €	177 400,00 €
Rémunération de la conduite d'opération	134 680,00 €	161 616,00 €	134 680,00 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	2 286 080,00 €	2 713 296,00 €	2 286 080,00 €

IDTOP : 964-6034019-24-0002-002

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		500,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	3 750,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 964-6034019-24-0002-002

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	2 286 080,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**2 286 080,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %	**571 520,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**25,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**571 520,00 €**	

Nature d'opération : FAT 24 – Aménagement d'ensemble

Aménagement de la Promenade : jonction Brescou et Cœur de Ville

Notice annexe n°7

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

La Promenade - état des lieux

La promenade plantée est l'espace public majeur à l'échelle du centre d'Agde. Installée à l'emplacement des anciens remparts, elle se situe entre le noyau antique et médiéval et les faubourgs qui se sont développés à l'est du centre historique de la ville. Elle constitue le seul lieu arboré du centre-ville. Actuellement ce vaste espace ne remplit plus sa fonction de promenade et n'est plus réellement un lieu de déambulation :

- un tiers de sa largeur, en contrebas, est une voie de circulation et de stationnement,
- le tiers central est exclusivement dédié au stationnement,
- le dernier tiers, qui longe les façades du centre ancien, est consacré aux modes doux et aux terrasses de bars et restaurants. Toutefois, cet espace donné aux piétons, tout en longueur et non aménagé, est impacté par la mitoyenneté des automobiles qui lui confèrent une atmosphère peu chaleureuse.

Il est par ailleurs ressorti des échanges avec les habitants que la Promenade est ressentie comme une barrière entre les faubourgs et le centre ancien, barrière due aux différences topographiques, au manque de fluidité dans l'aménagement, à la présence des automobiles et au flux de circulation.

Principes d'intervention

Les propositions d'intervention retenues à l'issue de l'étude de requalification des espaces publics s'appuient sur une approche en 4 séquences de la Promenade en référence aux usages et contextes différenciés relevés sur ce long espace linéaire :

- 1, Le carrefour de la Belle Agathoise : l'accès au fleuve.
- 2, La rue Richelieu : une large rue avec un parking aérien.
- 3, Le carrefour Capelier : un espace central ouvert.
- 4, La rue Jean Jacques Rousseau : de larges gradins pour ouvrir l'esplanade.

Les deux premières séquences sont intégrées à la programmation d'Action Cœur de Ville, les deux dernières à la présente convention NPNRU.

Projet de traitement de la Promenade sur la séquence Jean Jacques Rousseau

Aujourd'hui, la rue Jean-Jacques Rousseau est particulièrement peu agréable pour les piétons. Pour ouvrir la rue à la Promenade, créer un agréable espace public de façade à façade, l'interface entre l'esplanade et la rue Jean-Jacques Rousseau est traitée en larges gradins. La longueur totale de cette séquence devient alors franchissable par les piétons. Les gradins deviennent un lieu de rencontre où s'asseoir. La rue à sens unique avec double stationnement se transforme en rue partagée, avec un seul alignement de stationnement côté façades afin de libérer un large trottoir côté promenade. Cet espace gagné, permet d'installer un alignement d'arbres, qui fait le lien entre Promenade de haute et rue basse. De l'autre côté de la rue, on retrouve l'alignement d'arbres de la rue Richelieu.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Requalification de l'Ilot Brescou
- Requalification des rues adjacentes à l'îlot Brescou (Général de Gaulle, Brescou)
- Centre commercial Ilot Brescou
- Pôle culturel
- Cheminements doux

Opérations hors NPNRU

- Le carrefour de la Belle Agathoise : l'accès au fleuve (Action Cœur de Ville)
- Le Nouveau plan de circulation (Ville d'Agde)
- La création d'une passerelle sur l'Hérault

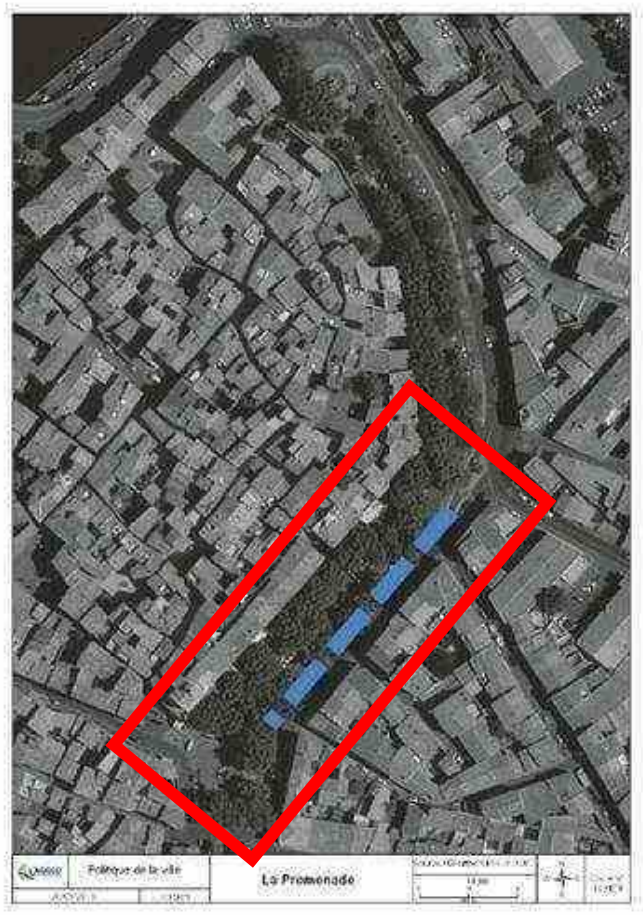
Maître d'ouvrage

Commune d'Agde

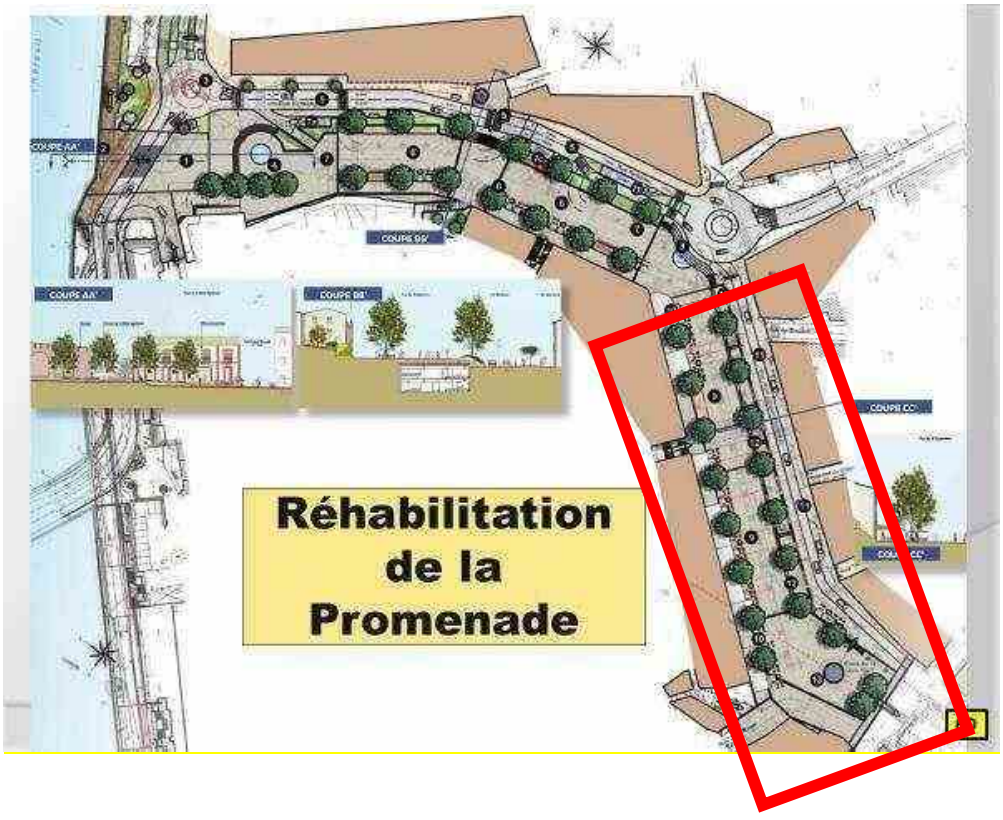
Plans et illustrations

Etat des lieux





Principes d'aménagement








PIZZAS
Bar - Tapas - Snack
EL PEPIN

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AGDE	Aménagement de la Promenade : jonction Brescou et Cœur de ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-24-0002-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La promenade plantée est l'espace public majeur à l'échelle du centre d'Agde. Installée à l'emplacement des anciens remparts, elle se situe entre le noyau antique/médiéval et les faubourgs qui se sont développés à l'est du centre historique de la ville. Elle constitue le seul lieu arboré du centre-ville. Actuellement ce vaste espace ne remplit plus sa fonction de promenade et n'est plus réellement un lieu de déambulation malgré la présence de nombreux commerces en particulier des restaurants.
Il est par ailleurs ressorti des échanges avec les habitants que la Promenade est ressentie comme une barrière entre les faubourgs et le centre ancien, barrière due aux différences topographiques, au manque de fluidité dans l'aménagement, à la présence des automobiles et au flux de circulation.
Si le projet consiste à requalifier l'intégralité de la promenade (du fleuve jusqu'à l'esplanade du Pôle culturel), l'intervention est prévue en deux séquences : la première en partie basse (côté fleuve) financée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville avec des fonds européens et régionaux et la partie haute dite " Grande Place Urbaine " qui fait l'objet d'une demande de co-financement auprès de l'ANRU.
La partie haute de la Promenade comprend le carrefour Capelier qui constitue un espace central ouvert et la rue Jean Jacques Rousseau qui est aujourd'hui particulièrement peu agréable pour les piétons. Elle fait la jonction entre l'îlot Brescou, le centre ancien et le pôle culturel.
Pour ouvrir la rue à la Promenade, créer un agréable espace public de façade à façade, l'interface entre l'esplanade et la rue Jean-Jacques Rousseau est traitée en larges gradins. La longueur totale de cette séquence devient alors franchissable par les piétons. Les gradins deviennent un lieu de rencontre où s'asseoir. La rue à sens unique avec double stationnement se transforme en rue partagée, avec un seul alignement de stationnement côté façades afin de libérer un large trottoir côté promenade. Cet espace gagné, permet d'installer un alignement d'arbres, qui fait le lien entre Promenade de haute et rue basse. De l'autre côté de la rue, on retrouve l'alignement d'arbres de la rue Richelieu.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rue du 4 septembre	Le requalification de la Promenade s'effectuera en deux tranches : la partie basse (à proximité du fleuve) n'est pas soumise à co-financement ANRU car subventionnée par des fonds européens et régionaux et intégrée au dispositif Action Coeur de Ville, la partie haute dite " grande place urbaine " (séquence Jean Jacques Rousseau) débouche sur le Pôle culturel et à l'intersection des rues de l'Amour (îlot habitat dégradé à requalifier) et rue Jean Roger (Maison du Projet).
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Le centre ancien d'Agde dans son acceptation élargie (incorporant les faubourgs) manque d'un espace central de représentation à la bonne échelle urbaine.
La ville propose de repenser totalement la Promenade (rue du 4 septembre) par la création d'un vaste espace public articulé en deux temps.
Ce projet est inscrit au sein de la convention Action Cœur de Ville pour la requalification de la partie basse de la Promenade et fléché ANRU pour la partie haute.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	PLU, AVAP
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	6600 m² d'espace public et voirie
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 500 000,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 500 000,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**25,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**1 125 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 500 000,00 €	montant TTC :	5 400 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 250 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	1 125 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	1 125 000,00 €		
	Total des co-financements :	4 500 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-24-0002-003**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0002
Rang de l'opération physique :	003

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement de la Promenade : jonction Brescou et Cœur de ville

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Rue du 4 septembre
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE D'AGDE	Commune	3

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE D'AGDE	*Gilles D'ETTORE*	*Didier SAIGNES*
Adresse1 :	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34300	34300	34300
Ville :	AGDE	AGDE	AGDE
Téléphone :		04 67 94 61 03	04 67 94 64 01
Télécopie :		04 67 94 61 09	04 67 94 64 09
Email :			didier.saignes@ville-agde.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340003900011		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-24-0002-003

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	6 600,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**6 600,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	
places et espaces publics :	6 600,00 m²
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	6 600,00 m²

IDTOP : 964-6034019-24-0002-003

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	229 500,00 €	275 400,00 €	229 500,00 €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	3 650 000,00 €	4 380 000,00 €	3 650 000,00 €
- travaux d'aménagement :	3 650 000,00 €	4 380 000,00 €	
dont voies et cheminement		- €	
dont places et espaces publics	3 650 000,00 €	4 380 000,00 €	
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins		- €	
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)		- €	
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	365 000,00 €	438 000,00 €	365 000,00 €
Rémunération de la conduite d'opération	255 500,00 €	306 600,00 €	255 500,00 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	4 500 000,00 €	5 400 000,00 €	4 500 000,00 €

IDTOP : 964-6034019-24-0002-003

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		500,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	6 600,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 964-6034019-24-0002-003

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	4 500 000,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**4 500 000,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %	**1 125 000,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**25,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**1 125 000,00 €**	

Nature d'opération : FAT 24 – Aménagement d'ensemble

Aménagement de cheminements doux

Notice annexe n°8

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

En cohérence avec le schéma directeur des voies cyclables de la commune et au sein du périmètre ciblé du NPNRU, la Ville d'Agde prévoit de nouveaux équipements structurants permettant un renforcement et une sécurisation des cheminements cyclistes, en créant le trait d'union manquant entre les entrées de ville et les aménagements cyclables existants. Cette opération s'inscrit dans une démarche plus large initiée par la commune dans le cadre du contrat de ville qui par une vision urbanistique élargie va proposer une série d'opérations complémentaires d'aménagement du territoire visant à recentrer la ville sur son fleuve l'Hérault.

Le projet d'aménagement de cheminements doux vise à accroître le report modal des passagers de la route vers les autres modes de transport en vue de traiter l'engorgement urbain par le renforcement du réseau de cheminement doux de la « ville à la mer » et l'offre d'une nouvelle alternative au déplacement voiture.

L'aménagement des cheminements doux entre la salle pluriactivités Chassefières, la Maison des savoirs et l'espace Lachaud (intégrant les rues Jean-Jacques Rousseau, Kléber, de l'égalité, de la République) permettra de créer un trait d'union entre les différentes opérations du projet.

À terme, le circuit pourra se prolonger vers le futur pôle d'échanges multimodal, le port fluvial, le secteur de la Méditerranéenne et la mise en place d'une navette fluviale pour concrétiser le retournement de la ville sur le fleuve Hérault.

La requalification des quais avec la création d'embarcadères qui participe au retournement de la Ville sur le fleuve est une opération de la ville d'Agde en soutien du projet Anru.

L'aménagement projeté doit permettre de créer un trait d'union avec les entrées de ville et le réseau cyclable existant sur la commune.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Aménagement Promenade rue Jean Jacques Rousseau

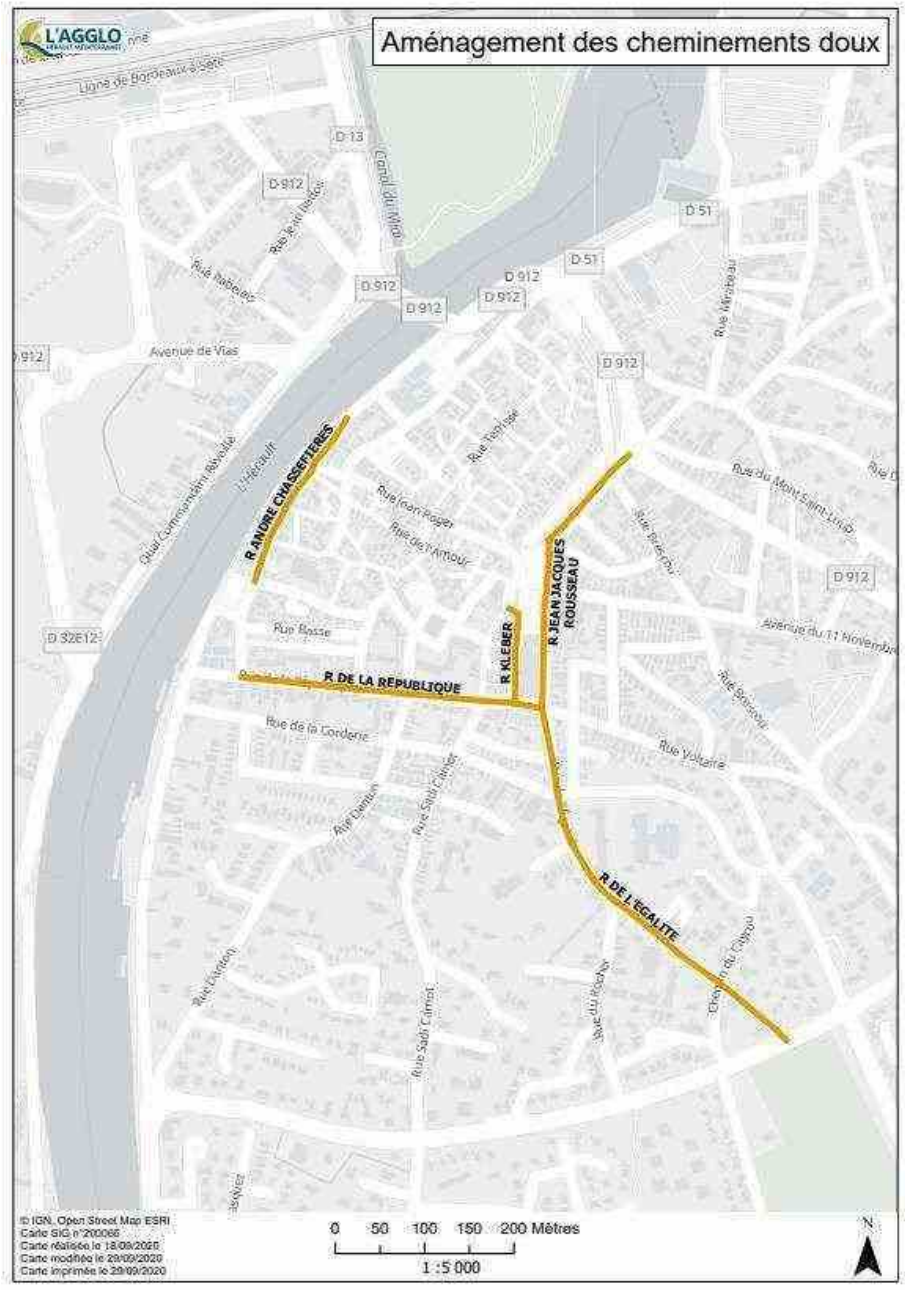
Opérations hors NPNRU

- Création d'un pôle d'échanges multimodal (Action Cœur de Ville)
- Aménagement de l'entrée de ville (Action Cœur de Ville)
- Aménagement du port fluvial (Action Cœur de Ville)
- Création du pôle économie, formation et tourisme de la Méditerranéenne (Action Cœur de Ville)

Maître d'ouvrage

Commune d'Agde

Plan



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AGDE	Aménagement cheminements doux accès Cœur de ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-24-0002-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

En complément des autres opérations d'aménagement, celle-ci a pour objectif de les relier, ainsi que les équipements rénovés ou créés afin d'offrir aux habitants du quartier une véritable alternative sécurisée à la voiture en mettant en place un cheminement continu pour les vélos, piétons et PMR.
Cet aménagement va ainsi pouvoir faire un trait d'union entre la rue de l'Amour, la salle Chassefières, l'îlot Notre Dame – République, le pôle culturel, la promenade et le centre social Lachaud. Il constituera également un accès et une ouverture vers le fleuve.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rue Chassefières, rue de la République, rue Kléber, rue Jean Jacques Rousseau et rue de l'égalité (jusqu'au pôle social)	Les cheminements doux permettent d'irriguer le quartier prioritaire et faire du lien entre les principaux équipements, les îlots dégradés à requalifier et le fleuve.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	PLU, AVAP
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	5600 m² de cheminement sur l'espace public
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	Certification "voies vertes"	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 479 500,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 479 500,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**25,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**369 875,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 479 500,00 €	montant TTC :	1 775 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	162 553,00 €		
	EPCI :	171 662,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :	655 410,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	369 875,00 €		
	Total des co-financements :	1 479 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-24-0002-004**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0002
Rang de l'opération physique :	004

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement cheminements doux accès Cœur de ville

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Rue Chassefières, rue de la République, rue Kléber, rue Jean Jacques Rousseau et rue de l'égalité (jusqu'au pôle social)
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE D'AGDE	Commune	3

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE D'AGDE	*Gilles D'ETTORE*	*Didier SAIGNES*
Adresse1 :	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34300	34300	34300
Ville :	AGDE	AGDE	AGDE
Téléphone :		04 67 94 61 03	04 67 94 64 01
Télécopie :		04 67 94 61 09	04 67 94 64 09
Email :			didier.saignes@ville-agde.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340003900011		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-24-0002-004

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	5 600,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**5 600,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	5 600,00 m²
places et espaces publics :	
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	5 600,00 m²

IDTOP : 964-6034019-24-0002-004

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	21 000,00 €	25 200,00 €	21 000,00 €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	1 246 581,20 €	1 495 897,44 €	1 246 581,20 €
- travaux d'aménagement :	1 246 581,20 €	1 495 897,44 €	
dont voies et cheminement	1 246 581,20 €	1 495 897,44 €	
dont places et espaces publics			
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins			
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)			
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	124 658,12 €	149 589,74 €	124 658,12 €
Rémunération de la conduite d'opération	87 260,68 €	104 712,82 €	87 260,68 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	1 479 500,00 €	1 775 400,00 €	1 479 500,00 €

IDTOP : 964-6034019-24-0002-004

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		500,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	5 600,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 964-6034019-24-0002-004

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	1 479 500,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**1 479 500,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %	**369 875,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**25,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**369 875,00 €**	

Nature d'opération : FAT 31 – Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

Notice annexe n°9

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

Les opérations d'aménagement vont nécessiter la démolition/restructuration de 20 logements locatifs sociaux de fait occupés. Par conséquent, le projet prévoit la reconstitution de ce même volume de logements soit 12 PLAI (60 %) et 8 PLUS (40 %).
Le cœur de ville (QPV) ne compte que 90 LLS de droit (taux inférieur à 3 %), la population à faible revenu du QPV est donc hébergée dans un parc social locatif de fait ancien et dégradé.

Le parti pris du projet est de financer de l'acquisition/amélioration en QPV pour permettre de transformer durablement l'habitat ancien et historique du centre-ville, et pouvoir offrir à ces populations des logements qualitatifs répondant aux besoins actuels.

Cette opération viendra en complément de l'opération « Recyclage des îlots anciens dégradés du cœur de ville : rue de l'Amour, Terrisse » et sera réalisée après livraison des plateaux sur les îlots restructurés

Maître d'ouvrage

Le ou les bailleurs sociaux susceptibles de prendre en compte cette opération n'ayant pas été formellement identifiés à la signature de la convention, elle est prise en compte par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

La désignation du MO définitif fera l'objet d'un avenant ou d'un ajustement mineur à la convention.

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Reconstitution 20 LLS en coeur de ville (12 PLAI – 8 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Les opérations d'aménagement vont nécessiter la démolition/restructuration de 20 logements locatifs sociaux de fait occupés. Par conséquent, le projet prévoit la reconstitution de ce même volume de logements soit 12 PLAI (60%) et 8 PLUS (40%).
Le coeur de ville (QPV) ne compte que 90 LLS de droit (taux inférieur à 3%), la population à faible revenu du QPV est donc hébergée dans un parc social locatif de fait ancien et dégradé.
Le parti pris du projet est de financer de l'acquisition/amélioration en QPV pour permettre de transformer durablement l'habitat ancien et historique du centre-ville, et pouvoir offrir à ces populations des logements qualitatifs répondant aux besoins actuels.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV	Reconstitution dans les îlots faisant l'objet d'une opération d'aménagement ou de recyclage.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Acquisition-amélioration	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Faible taux de LLS de droit et fort taux de LLS de fait dans le QPV. Il s'agit de transformer de l'habitat ancien de mauvaise qualité pour offrir des logements modernes dans une perspective de développement durable.
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	20 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Situation en cœur de ville à proximité d'une offre de transport importante (bus, train, pôle d'échange multimodal), des commerces et des services.
dont en PLUS :	8 PLUS		
dont en PLAI :	12 PLAI		
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC rénov	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Droit de réservation pour 3 logements au profit d'Action logement

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	17 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	53 600,00 €		53 600,00 €
PLAI :	94 800,00 €	75 600,00 €	170 400,00 €
Total :	**148 400,00 €**	**75 600,00 €**	**224 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 787 400,00 €	montant TTC :	2 905 864,50 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	97 400,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	54 000,00 €		
	BAILLEUR :	2 560 400,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	75 600,00 €		
	Total des co-financements :	2 787 400,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 560 400,00 €		
	dont PRET CDC :	2 412 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	148 400,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Subvention forfaitaire par logement neuf en PLAI
Principal: Zone 1: 12000€; Zone 2: 8600€; Zone 3: 7200€; Zone 4/5: 6300€
Complémentaire: Zone 1: 5400€; Zone 2: 3200€; zone 3: 1800€; Zone 4: 1500€; Zone 5: 0€
Volume de prêt forfaitaire par logement neuf
Principal: - PLUS: Zones 1 /2: 8000€; Zones 3 à 5 : 6700€ - PLAI: Zone 1: 15000€; Zone 2: 11000€; Zone 3: 9000€; Zone 4/5: 7900€
Complémentaire: - PLUS: Zone 1: 20000€; Zone 2: 12000€; zone 3: 6700€; Zone 4: 5600€; zone 5: 0€ - PLAI : Zone 1: 6800€; Zone 2: 4000€; Zone 3: 2300€; Zone 4: 1900€; Zone 5: 0€
Opérations d'Acquisitions-amélioration : forfait prêt majoré <=2 fois le forfait neuf
Majoration aide complémentaire en subvention PLAI : 12500€/logement

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-31-0001-001**

Nature d'opération :

31 — Reconstitution de logements locatifs sociaux

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

Rang d'opération f
Il recouvre l'ensembl
d'opération d'une mê
Rang de l'opératio
Il détermine la place
opération financière
Il s'agit des **3 dernie**
Exemple : 596-6001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE : Reconstitution 20 LLS en coeur de ville (12 PLAI – 8 PLUS)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville	Adresse ou périmètre de l'opération:	QPV
N° de QPV :	6034019	Commune de reconstitution :	34-Agde
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003	Zonage I-II-III :	III
Commune de rattachement :	Agde	Territoire de reconstitution :	Dans QPV

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 99 47 48 49
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			

Département :	34	
N° Siret :	24340081900013	
	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	pas de plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-31-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble, ou date de signature du contrat de réservation en cas d'acquisition en VEFA -Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux de reconstitution de logements locatifs sociaux) :	17 semestre(s)	

IDTOP : 964-6034019-31-0001-001

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Nature de l'opération de reconstitution de LLS :	Acquisition-amélioration
Nature des logements construits :	LLS

Nombre de bâtiments	Type de bâtiments
1	Immeuble R+2

CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS (Surfaces en m2)

	PLUS				PLA-I			
Typologie des logts	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile
Type I				0,00 m2				0,00 m2
Type Ibis				0,00 m2				0,00 m2
Type II				0,00 m2				0,00 m2
Type III				0,00 m2				0,00 m2
Type IV				0,00 m2				0,00 m2
Type V				0,00 m2				0,00 m2
Type VI				0,00 m2				0,00 m2
Type VII et plus				0,00 m2				0,00 m2
TOTAL LOGEMENTS INDIVIDUELS	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2

CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS (Surfaces en m2)

	PLUS				PLA-I			
Typologie des logts	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile
Type I				0,00 m2				0,00 m2
Type Ibis				0,00 m2				0,00 m2
Type II	4	180,00 m2	36,00 m2	198,00 m2	4	180,00 m2	36,00 m2	198,00 m2
Type III	4	260,00 m2	36,00 m2	278,00 m2	6	390,00 m2	54,00 m2	417,00 m2
Type IV				0,00 m2	2	160,00 m2	32,00 m2	176,00 m2
Type V				0,00 m2				0,00 m2
Type VI				0,00 m2				0,00 m2
Type VII et plus				0,00 m2				0,00 m2
TOTAL LOGEMENTS COLLECTIFS	8	440,00 m2	72,00 m2	476,00 m2	12	730,00 m2	122,00 m2	791,00 m2

RECAPITULATIF PHYSIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	Nb logts	S. utile (m2)
Logements locatifs sociaux reconstitués en PLUS	8	476,00 m2
Logements locatifs sociaux reconstitués en PLAI	12	791,00 m2
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS RECONSTITUES AIDES :	20	1 267,00 m2

PRIX DE REVIENT DES LOGEMENTS (en euros)

	Logements individuels				Logements collectifs			
	PLUS		PLAI		PLUS		PLAI	
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC
Coût de l'acquisition foncière :								
Coût de l'acquisition immobilière :					238 000,00 €	238 000,00 €	395 500,00 €	395 500,00 €
Coût des travaux :					761 600,00 €	803 488,00 €	1 265 600,00 €	1 335 208,00 €
Coût de l'ingénierie et des honoraires divers lié aux travaux :					47 600,00 €	50 218,00 €	79 100,00 €	83 450,50 €
Autres :								
TOTAL :	- €	- €	- €	- €	1 047 200,00 €	1 091 706,00 €	1 740 200,00 €	1 814 158,50 €

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPÉRATION :	Montant HT	Montant TTC
	2 787 400,00 €	2 905 864,50 €

IDTOP : 964-6034019-31-0001-001

CALCUL DU CONCOURS FINANCIER DE L'ANRU

Zone géographique de reconstitution des logements :	**5**

	PLUS	PLAI	
Nombre de logements locatifs sociaux financés :	**8**	**12**	

AIDE POUR FINANCEMENT PRINCIPAL

	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	**Prêt bonifié**	**Subvention**
Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué :	6 700,00 €	7 900,00 €	6 300,00 €
Majoration du montant forfaitaire de financement par logement reconstitué en acquisition-amélioration si validée DT ou DG ANRU :			
Montant forfaitaire maximum de l'aide pour financement principal :	53 600,00 €	94 800,00 €	75 600,00 €
Montant forfaitaire retenu de l'aide pour financement principal :	**53 600,00 €**	**94 800,00 €**	**75 600,00 €**

AIDE COMPLEMENTAIRE

Rappel du territoire de reconstitution :	Dans QPV
En cas de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, préciser si l'aide complémentaire en QPV a été validée par le CE ou le DG de l'ANRU :	Validé par CE/DG

	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	**Prêt bonifié**	**Subvention**
Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué :	- €	- €	- €
Majoration du montant forfaitaire de financement par logement reconstitué en acquisition-amélioration si validée DT ou DG ANRU :			
Montant forfaitaire maximum de l'aide complémentaire :	- €	- €	- €
Montant forfaitaire retenu de l'aide complémentaire :	**- €**	**- €**	**- €**

IDTOP : 964-6034019-31-0001-001

CALCUL DES CONCOURS FINANCIERS ANRU

		PLUS	PLAI	TOTAL
PRET BONIFIE :		53 600,00 €	94 800,00 €	148 400,00 €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €	- €	- €
MONTANT TOTAL PRET :		53 600,00 €	94 800,00 €	**148 400,00 €**

SUBVENTION :			75 600,00 €	75 600,00 €
Majoration d'aide complémentaire en subvention pour les opérations en PLAI :			- €	- €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0 %		- €	- €
MONTANT TOTAL SUBVENTION :			75 600,00 €	**75 600,00 €**

TOTAL CONCOURS FINANCIERS ANRU :	**53 600,00 €**	**170 400,00 €**	**224 000,00 €**

Nature d'opération : FAT 36 – Accession à la propriété

Soutien à l'accession à la propriété dans les îlots dégradés

Notice annexe n°10

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

L'action a pour objectif de soutenir l'accession à la propriété dans les opérations de requalification d'îlots dégradés du centre ancien, l'îlot Terrisse et l'îlot de la rue de l'Amour.

Le programme de ces opérations qui entrent dans le champ du recyclage de l'habitat ancien dégradés prévoit une répartition entre du logement locatif social et de l'accession abordable. Le nombre total de logement en accession sociale attendu sur les 2 îlots est de 26 logements, à répartir après négociation avec le futur opérateur.

Pour susciter l'intérêt d'accédant à la propriété dans ces îlots, il sera nécessaire à la fois de proposer des produits de grande qualité et des prix très attractifs. Compte tenu des exigences architecturales de ces projets, qui portent sur de nombreux immeubles à haute valeur patrimoniale et des contraintes du cœur de ville (gestion des véhicules, copropriété), il est demandé à bénéficier de primes de 15 000 € par logement pour renforcer leur attractivité.

Conformément au règlement de l'ANRU, cette prime sera répercutée sur le prix d'achat pour l'acquéreur.

Un avenant à la convention sera établi lorsque l'opérateur sera connu ; à ce stade, la CAHM est indiquée comme maître d'ouvrage.

Maître d'ouvrage

Le ou les opérateurs susceptibles de porter l'opération de rénovation de ces logements n'ayant pas été formellement identifiés à la signature de la convention, elle est prise en compte par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

La désignation du MO définitif fera l'objet d'un avenant ou d'un ajustement mineur à la convention.

Version V3.2.7

Fiche descriptive de l'opération d'accession à la propriété du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Soutien à l'accession à la propriété dans les îlots anciens requalifiés
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-36-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'action a pour objectif de soutenir l'accession à la propriété dans les opérations de requalification d'îlots dégradés du centre ancien, l'îlot Terrisse et l'îlot de la rue de l'Amour. Le programme de ces opérations qui entrent dans le champ du recyclage de l'habitat ancien dégradés prévoit une répartition entre du logement locatif social et de l'accession abordable. Pour susciter l'intérêt d'accédants à la propriété dans ces îlots, il sera nécessaire à la fois de proposer des produits de grande qualité et des prix très attractifs. Les opération de recyclage sont sous maîtrise d'ouvrage CAHM (assistée par un aménageur à désigner) et les opérateurs (sociaux a priori) qui réaliseront les logements ne sont pas encore désignés. Le nombre total de logement en accession sociale attendu sur les 2 îlots est de 26 logements, à répartir après négociation avec le futur opérateur. Compte tenu des exigences architecturales de ces projets, qui portent sur de nombreux immeubles à haute valeur patrimoniale et des contraintes du cœur de ville (gestion des véhicules, copropriété), il est demandé à bénéficier de primes de 15 000 € par logement pour renforcer leur attractivité.
Conformément au règlement de l'ANRU, cette prime sera répercuté sur le prix d'achat pour l'acquéreur. Un avenant à la convention sera établi lorsque l'opérateur sera connu ; à ce stade, la CAHM est indiquée comme maître d'ouvrage.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Îlot rue de l'Amour - Îlot Terrisse	Ces deux îlots font l'objet de fiches au titre du recyclage de l'habitat ancien dégradé.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :

Nombre de logements en accession :	26	Type de production envisagée :	accession directe en collectif
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	L'étude de marché réalisée dans le cadre du protocole a révélé des besoins qui concernent des jeunes à revenus modestes et de jeunes couples sans enfants, voire avec un jeune enfant. Plutôt des logements de type T2, T3 voire T4. La venue de propriétaires occupants dans le centre historique d'Agde et un objectif majeur de la ville, notamment à travers l'OPAH RU en cours.		
Niveau de performance énergétique et environnementale visé et démarche ou certification envisagés :		Eléments relatifs aux modalités d'accompagnement des acquéreurs :	
Prix de revient HT de l'opération :	3 109 300,00 €		
Prix de revient TTC de l'opération :	3 731 160,00 €	Eléments relatifs aux modalités de commercialisation :	A préciser avec l'opérateur.
Prix de vente prévisionnel en fonction des typologies de logement :	Les prix de vente seront à préciser avec l'opérateur. Ils seront nécessairement très modéré compte tenu du peu d'attractivité actuel du quartier.		

Calendrier contractuel

Date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après sa date de lancement prévisionnel, une demande de DAS devra être validée avant le 31/12/2024.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du montant forfaitaire :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

	Montant retenu
Montant forfaitaire moyen de l'aide par logement :	15 000,00 €
Dont montant forfaitaire maximum par logement :	*10 000,00 €*
Dont majoration pour opération de qualité maximum par logement :	*5 000,00 €*
Dont majoration pour excellence maximum par logement :	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**390 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : montant HT : 390 000,00 € montant TTC : 390 000,00 €

Correspondant à la somme des aides à destination de l'accédant

Co-financements: *Uniquement pour les aides à destination de l'accédant (hors fonds-propres)*	
VILLE :	
EPCI :	
DEPARTEMENT :	
REGION :	
BAILLEUR :	
CDC :	
EUROPE :	
ANAH :	
AUTRE :	
ANRU :	390 000,00 €
Total des co-financements :	390 000,00 €

Dont prêts :	
TOTAL PRETS :	- €
dont PRET CDC :	
dont PRET BONIFIE AL :	

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.2.7

Jeux de paramètres

Subvention :
- forfait maximum 10 000 € / logement commercialisé dans les conditions du RGA
- forfait maximum 15 000€ / logement commercialisé dans les conditions du RGA pour les opérations de qualité

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-36-0001-001**

Nature d'opération :
36 | Accession à la propriété

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

Ran
Il re
d'op
Il s'a
d'op
Exe

Ran
Il dé
opér
Il s'a
Exe

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Soutien à l'accession à la propriété dans les îlots anciens requalifiés

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Commune de rattachement :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Îlot rue de l'Amour - Îlot Terrisse
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage A/B/C :	B1
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	*Christophe BOURDEL*
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 67 09 98 42
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			c.bourdel@agglohm.net

Département :	34
N° Siret :	24340081900013

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-36-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

	Semestre	Année
Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date du premier acte de commercialisation ou pré-commercialisation :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant le premier acte de commercialisation des logements (contrat d'accession directe ou location-accession)) :	12 semestre(s)	

IDTOP : 964-6034019-36-0001-001

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION	ACCESSION LIBRE		LOCATION-ACCESSION (PSLA)		AUTRE ACCESSION SOCIALE	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Type de production	Sélectionner le type de production	Sélectionner le type de production	Sélectionner le type de production	Sélectionner le type de production	Intervention sur bâtiment existant	Sélectionner le type de production
Nombre de logements					26	
Surface habitable totale (en m²)					1 829,00 m²	
Surface utile totale (en m²)					1 829,00 m²	

Nombre total de logements en accession prévisionnel :	**26**
Surface utile totale prévisionnelle :	**1 829,00 m²**

DETAIL DU PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION	Coûts HT	Coûts TTC
Coût de l'acquisition foncière ou immobilière :	914 500,00	1 097 400,00 €
Coût des travaux :	1 646 100,00	1 975 320,00 €
Coût de l'ingénierie et honoraires divers lié aux travaux :	164 610,00	197 532,00 €
Autres dépenses :	384 090,00	460 908,00 €
PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPÉRATION :	**3 109 300,00 €**	**3 731 160,00 €**
Prix de revient total/ m² de surface utile :	**1 700,00 €**	**2 040,00 €**

TOTAL DES PRIX DE VENTE	Coûts HT	Coûts TTC
Total des prix de vente prévisionnel :	5 168 754,00 €	6 202 504,80 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu
Nombre de logements en accession à la propriété :	26
Montant forfaitaire maximum de l'aide par logement en accession à la propriété :	10 000,00 €
Majoration du montant forfaitaire maximum de l'aide par logement en accession à la propriété si validé DG ou DT Anru :	5 000,00 €
Montant forfaitaire maximum pour l'ensemble des logements :	390 000,00 €
Montant forfaitaite retenu pour l'ensemble des logements :	390 000,00
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €
MONTANT TOTAL DE LA SUBVENTION	**390 000,00 €**

Nature d'opération : FAT 37 – Equipement public de proximité

Création de la Maison du projet : La Mission Cœur de Ville

Notice annexe n°11

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

Dans le droit fil des actions menées dans le cadre de la politique de la Ville et de la politique de l'habitat, la vocation de la Mission Cœur de Ville est de :

- devenir le lieu stratégique du suivi du projet NPNRU (lieu privilégié des réunions de travail),
- proposer un espace de concertation et d'échanges avec les habitants (ateliers collaboratifs, réunions de présentation et d'information, restitutions sous forme d'expositions, actions en faveur de la mémoire du quartier,…),
- accueillir en particulier les séances de travail du Conseil Citoyen,
- accueillir la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP),
- offrir un espace de rencontres et d'informations sur l'attractivité commerciale notamment dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville »,
- accueillir la Maison de l'Habitat et ses services dédiés à la population (OPAH RU, PIG, bâti dégradé, copropriétés, …)
- proposer des salles de formation (2 salles programmées),
- créer un Tiers lieu pour de la formation, de l'apprentissage, de l'inclusion numérique…

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Conduite de projet
- Connexion avec les autres équipements publics de proximité : espace Lachaud, …

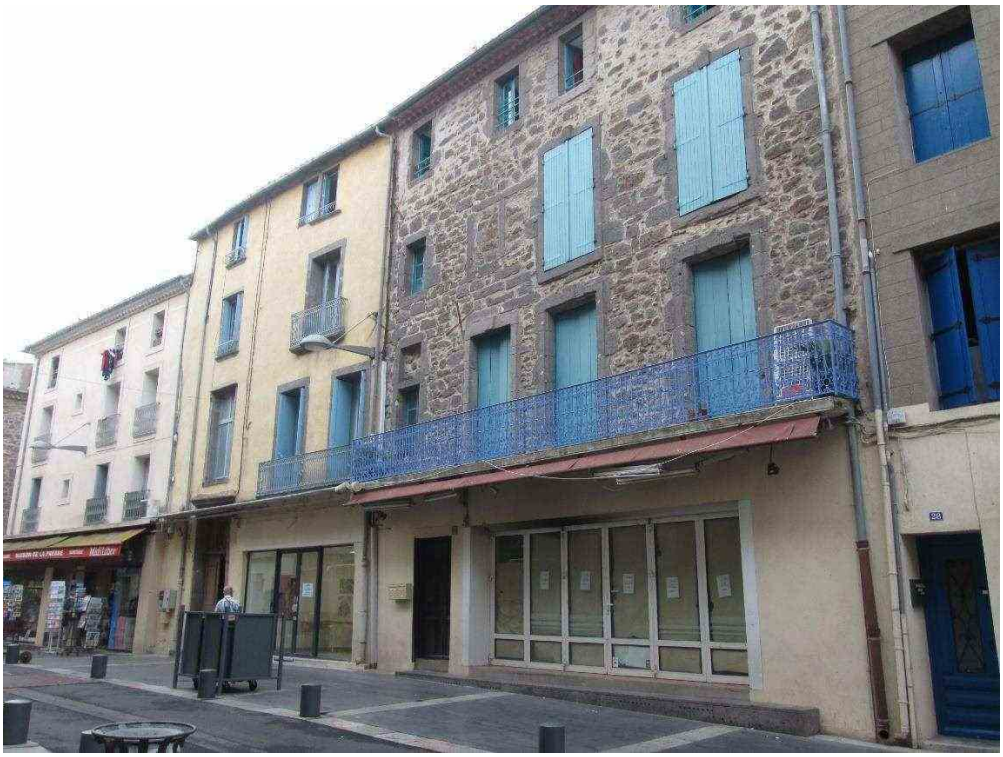
Opérations hors NPNRU

- Actions du service politique de la ville (GUSP, Conseil Citoyen)
- Actions du service habitat (OPAH RU, PIG, bâti dégradé, POPAC)
- Revitalisation de l'appareil commercial (ACV)

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Plans et illustrations





Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Création de la Maison du projet : la Mission Cœur de ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-37-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La CAHM a recherché un lieu stratégique sur le quartier prioritaire afin de créer la Maison des Projets dès 2016. Un ancien local commercial, ainsi qu'un appartement ont été acquis par la CAHM dans un premier temps, au 32 rue Jean Roger, constituant un espace de plus de 250 m².
Dans un second temps, profitant d'une opportunité de vente, la CAHM a acheté un deuxième local jouxtant le premier et pouvant communiquer par l'intérieur, au 30 rue Jean Roger, avec des sorties donnant rue de l'Amour et constituant pour sa part 377 m² de surface.
L'ensemble représentera à terme une surface de 627 m² avec notamment deux anciennes vitrines commerciales situées rue Jean Roger et une rue de l'Amour.
Cet équipement a vocation à devenir un lieu stratégique dénommé " Mission Cœur de ville " où la population trouvera un guichet unique : accueil de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), Maison de l'habitat (opérateur OPAH-RU, consultation de l'ADIL, ateliers des Compagnons bâtisseurs, Permis de louer, action de lutte contre la non-décence et le bâti dégradé...), bureau du manager commercial, Web Café, accueil des séances de travail du Conseil citoyen, salle de formation à destination des habitants du quartier prioritaire et plus largement de la CAHM et du bassin de vie et enfin lieu stratégique pour les réunions de travail relevant du NPNRU.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
30 et 32 rue Jean Roger	
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Accueil central, GUSP, Maison de l'Habitat, salle de formation, salles de réunion, Web Café, bureau du manager commercial	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Lieu ressources permettant de donner de la cohérence à l'ensemble des actions en cours en à venir sur le quartier prioritaire
Public concerné par l'équipement :	Habitants et commerçants du quartier prioritaire et - pour la partie salle de formation - habitants du bassin de vie	Modalités de gestion et de fonctionnement :	L'équipement est géré en interne par la CAHM (3 ETP). L'accueil physique et téléphonique est assuré du lundi au vendredi aux horaires de bureau. Le lieu a vocation a accueillir plusieurs structures extérieures : opérateur OPAH-RU, Adil, Compagnons bâtisseurs…
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Équipement en cours de réalisation. Accueil général, GUSP et salle de réunion déjà en fonctionnement	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	La Maison du projet a vocation à devenir un lieu de formation sur des thématiques diverses qui concourent à l'insertion professionnelle en lien avec le tissu économique local (exemple : tourisme et œnotourisme, apprentissages des langues, métiers des services à la personne...).
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	627,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	En cœur de ville. Les différents parkings du centre-ville et les lignes de transport urbain (arrêt en centre-ville) à proximité.
Nature d'intervention :	création et exension d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Comité de pilotage réunissant le MO ainsi que les partenaires (État, région, département) du projet ; les instances de la Politique de la ville, le Conseil citoyen, le Comité de quartier
Localisation de l'équipement :	Cœur de ville	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	01/12/2016	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Opération listée en autorisation de démarrage anticipé dans l'article 5 du protocole de préfiguration signé le 1er décembre 2016.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**650 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00 %
Taux de subvention retenu :		**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**325 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	650 000,00 €	montant TTC :	780 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	325 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	325 000,00 €		
	Total des co-financements :	650 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-37-0001-001**

Nature d'opération :
37 Equipement public de proximité

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Création de la Maison du projet : la Mission Cœur de ville

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Nom de la commune :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	30 et 32 rue Jean Roger
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 99 47 48 49
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			

Département :	34	
N° Siret :	24340081900013	
	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-37-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	01/12/2016	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'équipement public de proximité) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type de l'équipement public de proximité :	Equipement social
Nature de l'équipement public de proximité :	Maison du projet de renouvellement urbain
Nature d'intervention :	création et exension d'équipement public de proximité

Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	627,00 m²

IDTOP : 964-6034019-37-0001-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Acquisition des terrains et immeubles et frais notariés (hors acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant au porteur de projet (EPCI ou commune) ou à une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou du protocole de préfiguration)	172 000,00 €	206 400,00 €	172 000,00 €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	397 796,61 €	477 355,93 €	397 796,61 €
dont travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres coûts de travaux préparatoires nécessaires à l'opération lorsqu'ils ne relèvent pas d'un opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du titre II du RGA NPNRU)			
dont travaux de construction, d'extension et de réhabilitation d'équipement public de proximité	397 796,61 €	477 355,93 €	
Eléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité (dont la prise en compte est actée dans la convention pluriannuelle)	11 933,90 €	14 320,68 €	11 933,90 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	39 779,66 €	47 735,59 €	39 779,66 €
Prestations nécessaires et directement liées à l'opération telles que l'analyse du site et les études nécessaires (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie), la sécurisation passive dédiée aux travaux, le déménagement en cas de transfert, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale (hors frais financiers et frais de communication)			- €
Frais de conduite d'opération	28 489,83 €	34 187,80 €	28 489,83 €
Autres dépenses validées par le CE ou le DG : éventuels frais de location des structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	650 000,00 €	780 000,00 €	650 000,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	650 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	**650 000,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**325 000,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	

MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	**325 000,00 €**

Nature d'opération : FAT 37 – Equipement public de proximité

Création de la salle pluriactivités Chassefières

Notice annexe n°12

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

Situé en cœur de ville, cet équipement a vocation à promouvoir les activités sportives. Son rayonnement est avant tout celui du quartier prioritaire mais pourra accueillir tous les adhérents des associations sportives parties prenantes.

Une fois aménagé, ce local doit permettre de regrouper la plupart des associations sportives et culturelles du cœur de ville, dont les clubs d'arts martiaux et de boxe.

Cet équipement a vocation à accueillir les habitants du quartier mais aussi les adhérents de ces associations extérieurs au quartier prioritaire.

En lien avec le centre social Lachaud, présence d'un point info jeunes pour l'accompagnement des adolescents et jeunes adultes.

Cette salle-pluriactivités permettra en particulier d'assurer du lien social entre les habitants et plus particulièrement les jeunes.

En partenariat avec les associations concernées, la commune va prochainement détailler le plan d'aménagement du local.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Cheminements doux
- Centre social « Lachaud »

Opérations hors NPNRU

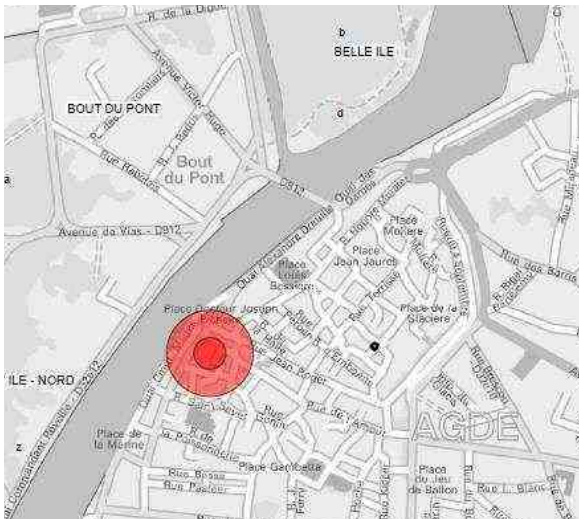
- Actions du service politique de la ville

Maître d'ouvrage

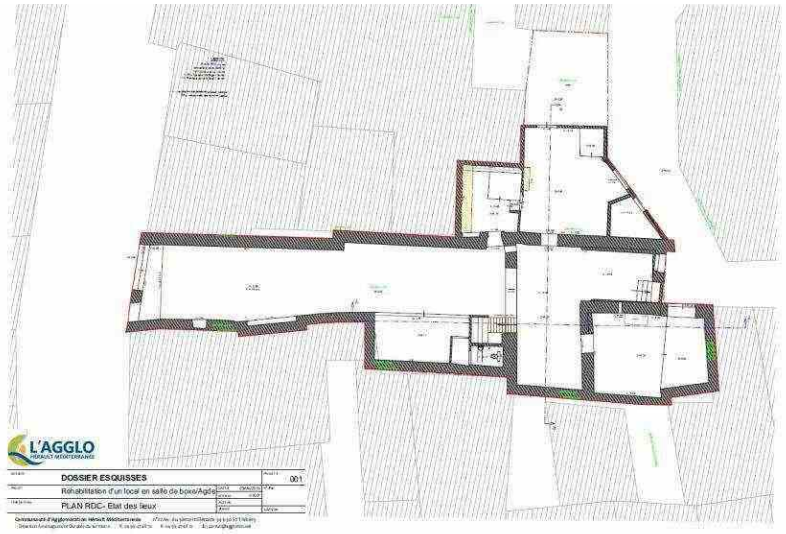
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Plans et illustrations

Plan de localisation



Etat des lieux





Etat des lieux



Etat projeté

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Création de la salle pluri-activités Chassefières
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-37-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cet équipement a vocation à accueillir les habitants du quartier mais aussi les adhérents à ces associations extérieurs au quartier prioritaire.
Cette salle-multi-activités permettra en particulier d'assurer du lien social entre les habitants et plus particulièrement les jeunes. Une fois aménagé, ce local doit permettre de regrouper la plupart des associations sportives du cœur de ville, notamment les clubs d'arts martiaux et de boxe.
La ville accueillant, chaque année, des compétitions de boxe et d'arts martiaux d'envergures nationales, cet équipement sera à même de proposer aux jeunes Agathois du quartier prioritaire et plus largement de l'agglomération une ouverture sur des carrières dans ces sports.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
11 rue André Chassefières	
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Situé en cœur de ville, cet équipement a vocation à promouvoir les activités sportives. Son rayonnement est avant tout celui du quartier prioritaire mais pourra accueillir tous les adhérents des associations sportives parties prenantes.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	158 m² + 45 m² - Salle d'accueil général, lieu de rencontre. Salle d'activités avec vestiaires (dont boxe et arts martiaux). Sanitaires.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Équipement situé en proximité immédiate de l'îlot " rue de l'Amour " et à proximité de cheminements doux développés à l'échelle du quartier prioritaire
Public concerné par l'équipement :	Tous publics, surtout jeunes, femmes (lieu ou elles peuvent se réunir)	Modalités de gestion et de fonctionnement :	En régie
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Projet d'aménagement du local et modalité d'intégration des associations sportives du cœur de ville en cours de définition	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Mobilisation des salariés et bénévoles des associations parties prenantes
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	203,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	En cœur de ville. Les différents parkings du centre-ville, les lignes de transport urbain (arrêt en centre-ville) et les pites cyclables à proximité.
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Les instances de la Politique de la ville, le Conseil citoyen, le Comité de quartier, les associations sportives
Localisation de l'équipement :	Cœur de ville	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**250 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00 %
Taux de subvention retenu :		**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**125 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	250 000,00 €	montant TTC :	300 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	84 491,53 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	40 508,47 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	125 000,00 €		
	Total des co-financements :	250 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-37-0001-002**

Nature d'opération :
37 Equipement public de proximité

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Création de la salle pluri-activités Chassefières

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Nom de la commune :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	11 rue André Chassefières
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	Communaute d'agglomeration	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	*Gilles D'ETTORE*	
Adresse1 :	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE	22 AV 3 EME MILLENAIRE ZI LE CAUSSE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34630	34630	34630
Ville :	Saint Thibery	Saint Thibery	Saint Thibery
Téléphone :		04 99 47 48 49	04 99 47 48 49
Télécopie :		04 99 47 48 50	04 99 47 48 50
Email :			

Département :	34	
N° Siret :	24340081900013	
	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-37-0001-002

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'équipement public de proximité) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type de l'équipement public de proximité :	Equipement sportif
Nature de l'équipement public de proximité :	Maison d'Associations ou de clubs
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité

Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	203,00 m²

IDTOP : 964-6034019-37-0001-002

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Acquisition des terrains et immeubles et frais notariés (hors acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant au porteur de projet (EPCI ou commune) ou à une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou du protocole de préfiguration)	56 000,00 €	67 200,00 €	56 000,00 €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	162 033,90 €	194 440,68 €	162 033,90 €
dont travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres coûts de travaux préparatoires nécessaires à l'opération lorsqu'ils ne relèvent pas d'un opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du titre II du RGA NPNRU)			
dont travaux de construction, d'extension et de réhabilitation d'équipement public de proximité	162 033,90 €	194 440,68 €	
Eléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité (dont la prise en compte est actée dans la convention pluriannuelle)	4 861,02 €	5 833,22 €	4 861,02 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	16 203,39 €	19 444,07 €	16 203,39 €
Prestations nécessaires et directement liées à l'opération telles que l'analyse du site et les études nécessaires (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie), la sécurisation passive dédiée aux travaux, le déménagement en cas de transfert, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale (hors frais financiers et frais de communication)			- €
Frais de conduite d'opération	10 901,69 €	13 082,03 €	10 901,69 €
Autres dépenses validées par le CE ou le DG : éventuels frais de location des structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	250 000,00 €	300 000,00 €	250 000,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	250 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	**250 000,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**125 000,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	

MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	**125 000,00 €**

Nature d'opération : FAT 37 – Equipement public de proximité

Création du centre social Lachaud

Notice annexe n°13

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

Le projet de réhabilitation de l'Espace Lachaud répond aux besoins d'espaces et d'équipements structurants dédiés à la famille sur le quartier prioritaire mais aussi en termes d'habitat.
Cet ancien hôpital est un bâtiment emblématique d'Agde. La restructuration horizontale de l'Espace Lachaud prévoit la conservation des ouvertures du bâtiment originel et celle de la chapelle séparant le corps du bâtiment en deux.
Le bâtiment accueillera au RDC de l'aile Nord du bâtiment le centre social et, sur l'aile droite du RDC et aux étages, des logements dédiés aux jeunes (apprentis, saisonniers et étudiants). Au RDC, entre les deux ailes, au cœur de la chapelle existante, se trouvera la salle commune de la résidence.
Le centre social a vocation à devenir le lieu ressources pour les familles en regroupant en son sein des bureaux (dont un destiné aux entretiens des familles par une CESF), une salle de réunion, une cuisine d'application, un point information à destination des parents, un point info jeunes "Espace Jeune Agathois", une salle d'activité motrice pour les bébés, des sanitaires publics et une salle poly activités équipée d'ordinateurs dans laquelle du soutien scolaire sera organisé.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Connexion avec les autres équipements publics de proximité : pôle culturel, mission cœur de ville, …

Opérations hors NPNRU

- Actions du service politique de la ville
- Création de logements pour les jeunes (Action Cœur de Ville)

Maître d'ouvrage

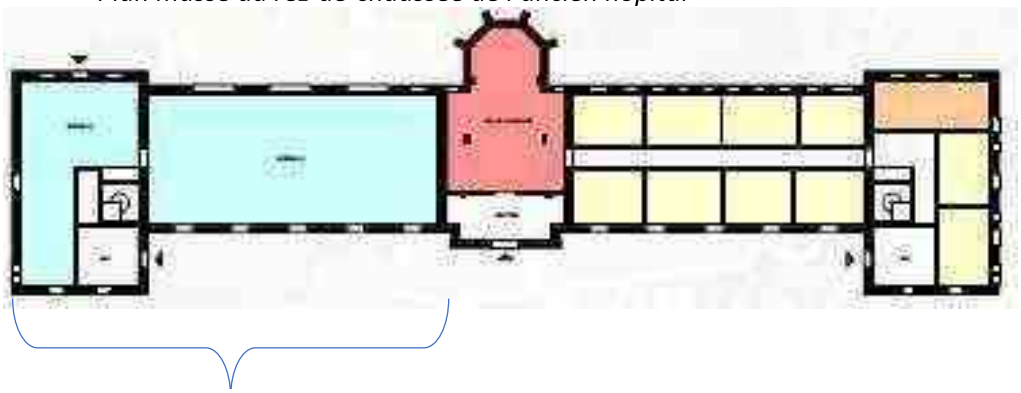
Commune d'Agde

Plans et illustrations



Projet d'implantation du centre social

Plan masse du rez-de-chaussée de l'ancien hôpital



Centre Social Lachaud

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AGDE	Création du centre social Lachaud
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-37-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le projet de réhabilitation de l'Espace Lachaud répond aux besoins d'espaces et d'équipements structurants dédiés à la famille sur le quartier prioritaire mais aussi en terme d'habitat. Cet ancien hôpital est un bâtiment emblématique d'Agde. La restructuration horizontale de l'Espace Lachaud prévoit la conservation des ouvertures du bâtiment originel et celle de la chapelle séparant le corps du bâtiment en deux.
Le bâtiment accueillera au RDC de l'aile Nord du bâtiment le centre social et, sur l'aile droite du RDC et aux étages, des logements dédiées aux jeunes (apprentis, saisonniers et étudiants). Au RDC, entre les deux ailes, au cœur de la chapelle existante, se trouvera la salle commune de la résidence.
Le centre social a vocation à devenir le lieu ressources pour les familles en regroupant en son sein des bureaux (dont un destiné aux entretiens des familles par une CESF), une salle de réunion, une cuisine d'application, un point information à destination des parents, un point info jeunes "Espace Jeune Agathois", une salle d'activité motrice pour les bébés, des sanitaires publics et une salle poly-activité équipée d'ordinateurs dans laquelle du soutien scolaire sera organisé.
L'équipement se développe sur 350 m².

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rue de l'Égalité	L'espace Lachaud est situé à l'extrémité sud-est du quartier prioritaire. Il se trouve à proximité d'une école, d'un Ehpad et 200 m du Pôle culturel du centre-ville. Il sera relié aux autres aménagements concernés par le projet par un réseau de voies douces.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

L'implantation du centre social est prévu depuis la phase du protocole de préfiguration. Avec l'abandon du projet de création d'une maison de la parentalité et d'une micro-crèche, l'envergure du projet a été revue. Ainsi les étages de l'espace Lachaud seront désormais aménagés en logements dédiés aux jeunes de moins de 30 ans (apprentis, saisonniers, étudiants...) ; la gestion des logements étant assurée sous forme de " résidence services ". En soutien au projet NPNRU, sans financement Anru.
Le Centre social est un lieu de vie, d'écoute, d'animation, d'activités, de services, d'apprentissages et d'initiatives pour les habitants.
Ouvert à tous, il a pour mission de créer du lien social et de contribuer au " mieux vivre ensemble " dans son quartier, dans sa ville.
Il privilégie les dimensions familiales et inter-générationnelles tel qu'exigées par la CAF(agrément à demander).

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Ateliers familles (enfants et femmes) Ateliers de cuisine Ateliers créativités Ateliers diététicienne Ateliers accompagnement à la rédaction aux papiers administratif (écrivains publics) Ateliers expression corporelle	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Le centre social sera situé au Sud-Est du quartier prioritaire, à proximité d'un Ehpad. Cet emplacement et la vocation de cet équipement permettront de faire de cet espace de la ville un véritable quartier intergénérationnel.
Public concerné par l'équipement :	Les habitants du quartiers prioritaires, et plus particulièrement les familles et les jeunes.	Modalités de gestion et de fonctionnement :	8,5 ETP (fonctionnaire territoriaux de la Ville d'Agde) sous la direction générale adjointe Vie de la Cité
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Un cabinet d'architecte travaille aux plans d'aménagement de l'équipement tandis que les services de la ville précisent les contours exacts des missions qui lui seront dédiées.	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Activités diverses de développement social
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	350,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Stationnement public – Ligne de bus – Réseau voies douces
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Travail partenarial avec Département, CAF, services scolaires de la ville.
Localisation de l'équipement :	En bordure du QPV au Sud-Est.	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	01/12/2016	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Opération listée en autorisation de démarrage anticipé dans l'article 5 du protocole de préfiguration signé le 1er décembre 2016.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**650 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		25,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00 %
Taux de subvention retenu :		**25,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**162 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	650 000,00 €	montant TTC :	780 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	127 500,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	100 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	260 000,00 €		
	ANRU :	162 500,00 €		
	Total des co-financements :	650 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-37-0002-001**

Nature d'opération :
37 Equipement public de proximité

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0002
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE : Création du centre social Lachaud

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Nom de la commune :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	Rue de l'Égalité
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE D'AGDE	Commune	3

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE D'AGDE	*Gilles D'ETTORE*	*Didier SAIGNES*
Adresse1 :	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34300	34300	34300
Ville :	AGDE	AGDE	AGDE
Téléphone :		04 67 94 61 03	04 67 94 64 01
Télécopie :		04 67 94 61 09	04 67 94 64 09
Email :			didiier.saignes@ville-agde.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340003900011		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-37-0002-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	01/12/2016	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'équipement public de proximité) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type de l'équipement public de proximité :	Equipement social
Nature de l'équipement public de proximité :	Autre équipement social
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité

Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	350,00 m²

IDTOP : 964-6034019-37-0002-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Acquisition des terrains et immeubles et frais notariés (hors acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant au porteur de projet (EPCI ou commune) ou à une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou du protocole de préfiguration)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	550 847,46 €	661 016,96 €	550 847,46 €
dont travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres coûts de travaux préparatoires nécessaires à l'opération lorsqu'ils ne relèvent pas d'un opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du titre II du RGA NPNRU)			
dont travaux de construction, d'extension et de réhabilitation d'équipement public de proximité	550 847,46 €	661 016,96 €	
Eléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité (dont la prise en compte est actée dans la convention pluriannuelle)	16 525,42 €	19 830,50 €	16 525,42 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	55 084,75 €	66 101,70 €	55 084,75 €
Prestations nécessaires et directement liées à l'opération telles que l'analyse du site et les études nécessaires (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie), la sécurisation passive dédiée aux travaux, le déménagement en cas de transfert, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale (hors frais financiers et frais de communication)			- €
Frais de conduite d'opération	27 542,37 €	33 050,84 €	27 542,37 €
Autres dépenses validées par le CE ou le DG : éventuels frais de location des structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	650 000,00 €	780 000,00 €	650 000,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	650 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	**650 000,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %	**162 500,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**25,00 %**	

MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	**162 500,00 €**

Nature d'opération : FAT 37 – Equipement public de proximité

Création du pôle culturel du cœur de ville

Notice annexe n°14

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

Avec ce projet, la ville d'Agde a pour volonté de réduire les inégalités d'accès aux pratiques culturelles en mobilisant les acteurs, les équipements culturels et artistiques avec trois enjeux majeurs de territoire :

- Augmenter le nombre d'équipements de proximité dans le quartier prioritaire ;
- Favoriser la rencontre entre les habitants et la culture, artistes, auteurs et professionnels du spectacle vivant ;
- Proposer aux habitants du centre ancien et à l'ensemble de la population, l'accès à un pôle culturel regroupant plusieurs usages :
    - *Une médiathèque avec une offre de lecture publique et une offre multimédia modernisées*
    - *Un théâtre valorisant la création artistique et favorisant la diffusion de toutes les esthétiques*
    - *Des salles de création et de développement de la pratique amateur mises à disposition des habitants et des associations à vocation culturelle.*

Le futur pôle culturel va ainsi s'articuler autour de cinq objectifs majeurs :

- 1. Devenir un lieu de vie et de rencontres intergénérationnel, un lieu de citoyenneté et d'échanges entre Agathois, monde associatif, touristes et créateurs
- 2. Générer un lieu de modernité, de création et de promotion du spectacle vivant (théâtre, musique, danse…), des arts créatifs et visuels (peinture, photo, vidéo…)
- 3. Devenir, à partir de ces disciplines, un pôle d'attraction pour renforcer la synergie entre les habitants de la commune et en développant par ailleurs des démarches de quartier
- 4. Impulser une nouvelle dynamique de la médiathèque en développant les outils multimédias adaptés aux nouveaux usages
- 5. Être un centre de rayonnement en lien avec les autres établissements culturels du cœur de ville dont les plus proches sont l'Ecole de musique, le Musée Agathois Jules Baudou, l'Ilot Molière avec l'Espace Molière et le site des métiers d'art, les églises Saint-Etienne et Saint-Sever, puis la scène flottante, le Moulin des Evêques et demain la Villa Laurens

Avec ce projet, la Ville d'Agde réaffirme son investissement dans le développement et la diffusion des pratiques culturelles au sein d'équipements structurants accessibles à tous et sa volonté de présence publique dans le centre-ville.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Connexion avec les autres équipements publics de proximité : musée, espace Lachaud, …
- Aménagement Promenade JJ Rousseau

Opérations hors NPNRU

- Actions du service politique de la ville

Maître d'ouvrage

Commune d'Agde

Plans et illustrations

Principes d'aménagement









Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AGDE	Création du pôle culturel du cœur de ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-37-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La municipalité d'Agde a souhaité réaffirmer la dimension culturelle et touristique de son centre-ville en orientant la vocation des équipements publics vers des activités attractives et valorisantes. En effet, le cœur de ville constitue un lieu opportun pour le développement des activités culturelles, en raison de son caractère patrimonial et des nombreux espaces qui peuvent servir de cadre naturel aux diverses expressions artistiques. Dans cette optique, la ville souhaite ainsi restructurer et réorganiser la Maison des savoirs, 18 ans après son ouverture, afin de l'inscrire pleinement dans une dimension culturelle. En recentrant son activité sur la transmission des savoirs et le développement des pratiques artistiques, la volonté municipale est de faire émerger un véritable pôle culturel en plein cœur de la cité destiné à accueillir et fidéliser de nouveaux publics. Cet équipement renforcera également l'attractivité de la nouvelle offre d'habitat en centre ancien, en étoffant l'offre culturelle de proximité à destination d'une population ne souhaitant pas dépendre de moyens de locomotion motorisés pour ses loisirs.
Le projet s'inscrit dans une vision globale de restructuration des aménagements et des équipements publics au sein du périmètre du NPNRU.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
6 Place du Jeu de Ballon	En lieu et place de l'actuelle médiathèque Maison des savoirs, place du Jeu de Ballon, au carrefour des rues Jean-Jacques Rousseau, Kléber et République, au cœur du quartier prioritaire du centre ancien.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Avec ce projet, la ville d'Agde a pour volonté de réduire les inégalités d'accès aux pratiques culturelles en mobilisant les acteurs, les équipements culturels et artistiques avec trois enjeux majeurs de territoire :
• Augmenter le nombre d'équipements de proximité dans le quartier prioritaire ;
• Favoriser la rencontre entre les habitants et la culture, artistes, auteurs et professionnels du spectacle vivant ;
• Proposer aux habitants du centre ancien et à l'ensemble de la population, l'accès à un pôle culturel regroupant plusieurs usages : médiathèque, théâtre, création et pratique amateur.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Avec l'arrivée de la nouvelle directrice de l'établissement en mai 2019, le projet culturel scientifique éducatif et social est en cours de finalisation. L'équipement comprendra une médiathèque, une salle de spectacle/théâtre, des salles de pratiques amateurs, etc...	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	L'équipement se situe géographiquement au cœur des actions de rénovation urbaine que ce soit en termes d'aménagement urbain ou d'équipements de proximité ainsi qu'en termes d'habitat
Public concerné par l'équipement :	Habitants du quartier, de la commune et des communes avoisinantes, scolaires, monde associatif, touristes…	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Équipement géré par la Direction culture de la ville d'Agde
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Travaux en cours	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	En projet : la possibilité de faire appel à des vacataires parmi les habitants du quartier pour la partie théâtre et salles de pratiques amateur
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	3 006,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Les différents parkings du centre-ville et les lignes de transport urbain (arrêt en centre-ville), le réseau de voies douces irrigant le quartier et aménagées dans le cadre du projet
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Comité de pilotage réunissant le MO ainsi que les partenaires (Etat/DRAC, Région, Département) du projet ; les instances de la Politique de la ville, le Conseil citoyen, le Comité de quartier
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Une démarche relative aux bureaux de la direction de l'équipement est cours de validation par la Direction générale des services

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	01/12/2016	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Opération listée en autorisation de démarrage anticipé dans l'article 5 du protocole de préfiguration signé le 1er décembre 2016.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**3 500 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		25,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00 %
Taux de subvention retenu :		**25,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**875 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 500 000,00 €	montant TTC :	4 200 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	593 665,43 €		
	EPCI :	483 672,07 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	655 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :	593 115,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :	299 547,50 €		
	ANRU :	875 000,00 €		
	Total des co-financements :	3 500 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-37-0002-002**

Nature d'opération :
37 Equipement public de proximité

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0002
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Création du pôle culturel du cœur de ville

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Nom de la commune :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	6 Place du Jeu de Ballon
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE D'AGDE	Commune	3

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE D'AGDE	*Gilles D'ETTORE*	*Didier SAIGNES*
Adresse1 :	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34300	34300	34300
Ville :	AGDE	AGDE	AGDE
Téléphone :		04 67 94 61 03	04 67 94 64 01
Télécopie :		04 67 94 61 09	04 67 94 64 09
Email :			didiier.saignes@ville-agde.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340003900011		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-37-0002-002

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	01/12/2016	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'équipement public de proximité) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type de l'équipement public de proximité :	Equipement culturel
Nature de l'équipement public de proximité :	Centre culturel ou socioculturel
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	3 006,00 m²

IDTOP : 964-6034019-37-0002-002

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Acquisition des terrains et immeubles et frais notariés (hors acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant au porteur de projet (EPCI ou commune) ou à une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou du protocole de préfiguration)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	2 890 000,00 €	3 468 000,00 €	2 890 000,00 €
dont travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres coûts de travaux préparatoires nécessaires à l'opération lorsqu'ils ne relèvent pas d'un opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du titre II du RGA NPNRU)	330 000,00 €	396 000,00 €	
dont travaux de construction, d'extension et de réhabilitation d'équipement public de proximité	2 560 000,00 €	3 072 000,00 €	
Eléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité (dont la prise en compte est actée dans la convention pluriannuelle)	86 700,00 €	104 040,00 €	86 700,00 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	289 000,00 €	346 800,00 €	289 000,00 €
Prestations nécessaires et directement liées à l'opération telles que l'analyse du site et les études nécessaires (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie), la sécurisation passive dédiée aux travaux, le déménagement en cas de transfert, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale (hors frais financiers et frais de communication)	89 800,00 €	107 760,00 €	89 800,00 €
Frais de conduite d'opération	144 500,00 €	173 400,00 €	144 500,00 €
Autres dépenses validées par le CE ou le DG : éventuels frais de location des structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	3 500 000,00 €	4 200 000,00 €	3 500 000,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	3 500 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	**3 500 000,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %	**875 000,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**25,00 %**	

MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	**875 000,00 €**

Nature d'opération : FAT 37 – Equipement public de proximité

Relocalisation du foyer d'urgence

Notice annexe n°15

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble

Cette opération vise à délocaliser hors du quartier prioritaire l'actuel Foyer d'Accueil d'Urgence situé dans l'îlot Terrisse.

Deux raisons motivent ce déplacement : d'une part les locaux ne répondent plus aux normes en vigueur, d'autre part sa présence en centre ancien, et a fortiori dans un des ilots prioritaires, contribue à stigmatiser sa population.

Le nouveau Foyer d'accueil d'urgence sera implanté dans le nouveau bâtiment qui a été acquis par la commune.

Le local est situé 2 rue Montée de Joly (parcelle LC 239) en centre-ville (hors QPV).

Le nouveau foyer accueillera sur la période hivernale (du 1° novembre au 31 mars) une douzaine de personnes sans domiciles fixes (hommes et femmes), accompagnés éventuellement de leurs animaux.

La gestion du foyer par un prestataire extérieur est en cours d'étude.

Les opérations suivantes s'articulent avec la présente opération :

Opérations programmées dans le cadre du NPNRU

- Requalification de l'îlot Terrisse

Opérations hors NPNRU

- Actions du service politique de la ville
- Actions du CCAS

Maître d'ouvrage

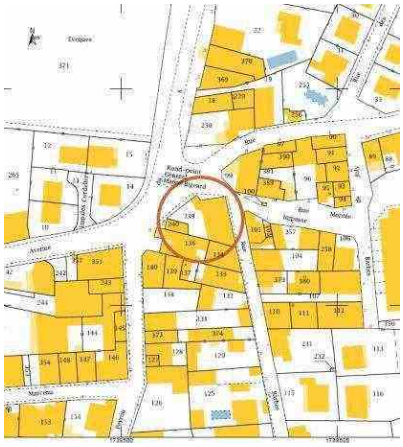
Commune d'Agde

Plans et illustrations



Implantation actuelle du foyer d'urgence dans l'îlot Terrisse.





Implantation future du foyer d'urgence au 2 rue Montée de Joly

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE D'AGDE	Relocalisation du foyer d'urgence
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP -** *donné par AGORA PNRU***)**
	964-6034019-37-0002-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette opération vise à délocaliser hors du quartier prioritaire l'actuel Foyer d'accueil d'urgence situé dans l'îlot Terrisse.
Deux raisons motivent ce déplacement : d'une part les locaux ne répondent plus aux normes en vigueur, d'autre part sa présence en centre ancien, et a fortiori dans un des îlots prioritaires, contribue à stigmatiser sa population.
Le bâtiment qui accueillera le nouveau foyer d'urgence est en cours d'acquisition par la commune. Le local est situé à proximité du centre-ville, dans la bande des 300 m autour du QPV, au 2 rue Montée de Joly.
Le local est en cours d'acquisition. La commune sera pleinement propriétaire avant la fin de l'année 2019.
Le nouveau foyer accueillera sur la période hivernale (du 1° novembre au 31 mars) une douzaine de personnes sans domiciles fixes (hommes et femmes), accompagnés éventuellement de leurs animaux.
La gestion du foyer par un prestataire extérieur est en cours d'étude.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
2 rue Montée de Joly (LC 239)	Dans la bande des 300 m.
Commune de réalisation	
34-Agde	
Quartier de rattachement de l'opération	
34003 Agde 6034019 Centre Ville	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Répondre aux besoins d'hébergement des SDF, dans un environnement moins contraint.
Déplacer l'actuel foyer d'urgence pour restituer de l'attrait à l'îlot Terrisse, et diminuer la promiscuité avec une population en difficulté, vectrice d'une image stigmatisante pour un quartier à forte densité.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	En cours de définition : a minima une douzaine de chambres, sanitaires (douche et WC), salle commune et cuisine, accueil central.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Actuellement le foyer d'urgence est implanté dans l'îlot Terrisse (Cf FAT 24). Cet îlot fait l'objet d'une opération de recyclage et d'aménagement dans le cadre du projet
Public concerné par l'équipement :	Personnes sans domicile fixe	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Prestataire extérieur envisagé pour la gestion du lieu
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	540,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Parking public gratuit à 150 mètres, lignes de bus du centre-ville, cheminements doux.
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	
Localisation de l'équipement :	à proximité immédiate du quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**450 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		25,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00 %
Taux de subvention retenu :		**25,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**112 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	450 000,00 €	montant TTC :	504 200,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	337 500,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	112 500,00 €		
	Total des co-financements :	450 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	Opération prioritaire nécessaire pour la requalification de l'îlot Terrisse.

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **964-6034019-37-0002-003**

Nature d'opération :
37 Equipement public de proximité

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention CA HERAULT MEDITERRANEE
N° du contrat :	964

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0002
Rang de l'opération physique :	003

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Relocalisation du foyer d'urgence

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34003 Agde 6034019 Centre Ville
N° de QPV :	6034019
N° INSEE de la commune de rattachement :	34003
Nom de la commune :	Agde

Adresse ou périmètre de l'opération :	2 rue Montée de Joly (LC 239)
Commune de réalisation :	34-Agde
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	**Catégorie d'organisme**	**Catégorie (scoring)**
	34 COMMUNE D'AGDE	Commune	3

ADRESSES :

	Raison Sociale	**Représentant légal**	**Responsable d'opération**
Nom :	COMMUNE D'AGDE	*Gilles D'ETTORE*	*Didier SAIGNES*
Adresse1 :	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE	RUE ALACE LORRAINE
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34300	34300	34300
Ville :	AGDE	AGDE	AGDE
Téléphone :		04 67 94 61 03	04 67 94 64 01
Télécopie :		04 67 94 61 09	04 67 94 64 09
Email :			didiier.saignes@ville-agde.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340003900011		

	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 964-6034019-37-0002-003

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'équipement public de proximité) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type de l'équipement public de proximité :	Equipement social
Nature de l'équipement public de proximité :	Autre équipement social
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	540,00 m²

IDTOP : 964-6034019-37-0002-003

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Acquisition des terrains et immeubles et frais notariés (hors acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant au porteur de projet (EPCI ou commune) ou à une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou du protocole de préfiguration)	179 000,00 €	179 000,00 €	179 000,00 €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	222 076,27 €	266 491,52 €	222 076,27 €
dont travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres coûts de travaux préparatoires nécessaires à l'opération lorsqu'ils ne relèvent pas d'un opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du titre II du RGA NPNRU)			
dont travaux de construction, d'extension et de réhabilitation d'équipement public de proximité	222 076,27 €	266 491,52 €	
Eléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité (dont la prise en compte est actée dans la convention pluriannuelle)	6 662,29 €	7 994,75 €	6 662,29 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	22 207,63 €	26 649,16 €	22 207,63 €
Prestations nécessaires et directement liées à l'opération telles que l'analyse du site et les études nécessaires (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie), la sécurisation passive dédiée aux travaux, le déménagement en cas de transfert, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale (hors frais financiers et frais de communication)			- €
Frais de conduite d'opération	20 053,81 €	24 064,57 €	20 053,81 €
Autres dépenses validées par le CE ou le DG : éventuels frais de location des structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	450 000,00 €	504 200,00 €	450 000,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	450 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	**450 000,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	25,00 %	**112 500,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**25,00 %**	

MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	**112 500,00 €**

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 964	*LOCALISATION*													*CONTRIBUTIONS*																		*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																			
34003/Agde/QPV régional/Centre Ville	QP034019	34003																																			
PORTEUR DE PROJET																																					
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE																																					
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																					
COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**			**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**		**CONSEIL DEPARTEMENTAL**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
	QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV ou assimilé) commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
															%		%		%		%		%		%		%		%		%		%					
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																					
964 6034019 14 0001 001 Conduite de projet	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	862 500,00	0,00%	862 500,00	862 500,00	0,00	0,00%	431 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	431 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	15	V
964 6034019 14 0001 002 Participation, co-construction, histoire	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	18	V
964 6034019 14 0001 003 AMO soutien au pilotage opérationnel	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	252 500,00	20,00%	303 000,00	252 500,00	0,00	0,00%	126 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	126 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	18	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			0		0	0,00	0,00	0,00		1 145 000,00		1 201 500,00	1 145 000,00	0,00	0,00%	572 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	126 250,00	11,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	446 250,00	38,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé																																					
964 6034019 23 0001 001 Recyclage des îlots anciens dégradés du c	NPR	QP034019	0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	5 907 040,00	12,48%	6 643 970,21	5 907 040,00	1 047 850,00	17,74%	1 047 850,00	17,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 715 640,00	29,04%	2 095 700,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
SOUS TOTAL 23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé			0		0	0,00	0,00	0,00		5 907 040,00		6 643 970,21	5 907 040,00	1 047 850,00	17,74%	1 047 850,00	17,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 715 640,00	29,04%	2 095 700,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																					
964 6034019 24 0001 001 Aménagement de l'îlot Brescou	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	4 839 124,00	20,00%	5 806 948,80	4 839 124,00	989 678,50	20,45%	989 678,50	20,45%	0,00	0,00%	120 000,00	2,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	640 410,00	13,23%	2 099 357,00	43,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
964 6034019 24 0001 002 Aménagement de l'îlot Notre Dame - Réput	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	2 735 284,00	13,78%	3 112 340,79	2 735 284,00	395 696,00	14,47%	395 696,00	14,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 152 500,00	42,13%	791 392,00	28,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
964 6034019 24 0002 001 Aménagement des rues adjacentes aux îlot	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	1 147 624,00	20,00%	1 377 148,79	1 147 624,00	740 718,00	64,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	120 000,00	10,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	286 906,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	2	10	V
964 6034019 24 0002 002 Aménagement des places Gambetta et de l	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	2 286 080,00	18,69%	2 713 296,00	2 286 080,00	1 594 560,00	69,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	120 000,00	5,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	571 520,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 24 0002 003 Aménagement de la Promenade : jonction l	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	4 500 000,00	20,00%	5 400 000,00	4 500 000,00	2 250 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 125 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 125 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 24 0002 004 Aménagement cheminement doux accès C	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	1 479 500,00	20,00%	1 775 400,00	1 479 500,00	162 553,00	10,99%	171 662,00	11,60%	0,00	0,00%	120 000,00	8,11%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	655 410,00	44,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	369 875,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE			0		0	0,00	0,00	0,00		16 987 612,00		20 185 134,38	16 987 612,00	6 133 205,50	36,10%	1 557 036,50	9,17%	0,00	0,00%	1 605 000,00	9,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	655 410,00	3,86%	0,00	0,00%	1 792 910,00	10,55%	5 244 050,00	30,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																					
964 6034019 31 0001 001 Reconstitution 20 LLS en coeur de ville	NPR	QP034019	1		20	1 267,00	139 370,00	2 200,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	2 787 400,00	4,25%	2 905 864,50	2 787 400,00	0,00	0,00%	97 400,00	3,49%	0,00	0,00%	54 000,00	1,94%	2 560 400,00	91,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	2,71%	2 560 400,00	91,86%	2 412 000,00	148 400,00	2021	2	17	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO			1		20	1 267,00	139 370,00	2 200,00		2 787 400,00		2 905 864,50	2 787 400,00	0,00	0,00%	97 400,00	3,49%	0,00	0,00%	54 000,00	1,94%	2 560 400,00	91,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	2,71%	2 560 400,00	91,86%	2 412 000,00	148 400,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																					
964 6034019 36 0001 001 Soutien à l'accession à la propriété dans	NPR	QP034019	0		26	0,00	15 000,00	0,00	34/COMMUNE D AGGLOMERATI	390 000,00	0,00%	390 000,00	390 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	390 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	2	12	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé			0		26	0,00	15 000,00	0,00		390 000,00		390 000,00	390 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	390 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																					
964 6034019 37 0001 001 Création de la Maison du projet : la Miss	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D AGGLOMERATI	650 000,00	20,00%	780 000,00	650 000,00	0,00	0,00%	325 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	325 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0001 002 Création de la salle pluri-activités Chas	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D AGGLOMERATI	250 000,00	20,00%	300 000,00	250 000,00	0,00	0,00%	84 491,53	33,80%	0,00	0,00%	40 508,47	16,20%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	125 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0002 001 Création du centre social Lachaud	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	650 000,00	20,00%	780 000,00	650 000,00	127 500,00	19,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	15,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	260 000,00	40,00%	162 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0002 002 Création du pôle culturel du coeur de vil	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	3 500 000,00	20,00%	4 200 000,00	3 500 000,00	593 665,43	16,96%	483 672,07	13,82%	0,00	0,00%	655 000,00	18,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	593 115,00	16,95%	0,00	0,00%	299 547,50	8,56%	875 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0002 003 Relocalisation du foyer d'urgence	NPR	QP034019				0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	450 000,00	20,00%	540 000,00	450 000,00	337 500,00	75,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	112 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	10	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé			0		0	0,00	0,00	0,00		5 500 000,00		6 600 000,00	5 500 000,00	1 058 665,43	19,25%	893 163,60	16,24%	0,00	0,00%	795 508,47	14,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	593 115,00	10,78%	0,00	0,00%	559 547,50	10,17%	1 600 000,00	29,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL			1		46	1 267,00				32 717 052,00		37 926 469,09	32 717 052,00	8 239 720,93	25,18%	4 167 950,10	12,74%	0,00	0,00%	2 454 508,47	7,50%	2 560 400,00	7,83%	126 250,00	0,39%	1 248 525,00	3,82%	0,00	0,00%	4 068 097,50	12,43%	9 851 600,00	30,11%	2 560 400,00	7,83%	2 412 000,00	148 400,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 964	***LOCALISATION***												***CONTRIBUTIONS***																						***PRETS***				***ECHEANCIER***			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																							
34003/Agde/QPV régional/Centre Ville	QP034019	34003																																							
PORTEUR DE PROJET																																								
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE																																								
N° de convention(3 caractères)																																								
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)																																								
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)																																								
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)																																								
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																								

	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**		**CONSEIL DEPARTEMENTAL**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV = la commune)	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
964 6034019 14 0001 Conduite de projet, Participation, co-constr	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	1 145 000,00	4,93%	1 201 500,00	1 145 000,00	0,00	0,00%	572 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	126 250,00	11,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	446 250,00	38,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	18	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 145 000,00		1 201 500,00	1 145 000,00	0,00	0,00%	572 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	126 250,00	11,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	446 250,00	38,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé																																									
964 6034019 23 0001 Recyclage des îlots anciens dégradés du coeu	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	5 907 040,00	12,48%	6 643 970,21	5 907 040,00	1 047 850,00	17,74%	1 047 850,00	17,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 715 640,00	29,04%	2 095 700,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
SOUS TOTAL 23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé				0		0	0,00	0,00	0,00		5 907 040,00		6 643 970,21	5 907 040,00	1 047 850,00	17,74%	1 047 850,00	17,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 715 640,00	29,04%	2 095 700,00	35,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																									
964 6034019 24 0001 Aménagement de l'îlot Brescou, Aménagement	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	7 574 408,00	17,76%	8 919 289,59	7 574 408,00	1 385 374,50	18,29%	1 385 374,50	18,29%	0,00	0,00%	120 000,00	1,58%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 792 910,00	23,67%	2 890 749,00	38,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	19	V
964 6034019 24 0002 Aménagement des rues adjacentes aux îlots ru	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	9 413 204,00	19,68%	11 265 844,79	9 413 204,00	4 747 831,00	50,44%	171 662,00	1,82%	0,00	0,00%	1 485 000,00	15,78%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	655 410,00	6,96%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 353 301,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	16	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		16 987 612,00		20 185 134,38	16 987 612,00	6 133 205,50	36,10%	1 557 036,50	9,17%	0,00	0,00%	1 605 000,00	9,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	655 410,00	3,86%	0,00	0,00%	1 792 910,00	10,55%	5 244 050,00	30,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																									
964 6034019 31 0001 Reconstitution 20 LLS en coeur de ville (12	NPR			1		20	1 267,00	139 370,00	2 200,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	2 787 400,00	4,25%	2 905 864,50	2 787 400,00	0,00	0,00%	97 400,00	3,49%	0,00	0,00%	54 000,00	1,94%	2 560 400,00	91,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	2,71%	2 560 400,00	91,86%	2 412 000,00	148 400,00	2021	2	17	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				1		20	1 267,00	139 370,00	2 200,00		2 787 400,00		2 905 864,50	2 787 400,00	0,00	0,00%	97 400,00	3,49%	0,00	0,00%	54 000,00	1,94%	2 560 400,00	91,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	2,71%	2 560 400,00	91,86%	2 412 000,00	148 400,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																									
964 6034019 36 0001 Soutien à l'accession à la propriété dans le	NPR			0		26	0,00	15 000,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	390 000,00	0,00%	390 000,00	390 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	390 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	2	12	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé				0		26	0,00	15 000,00	0,00		390 000,00		390 000,00	390 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	390 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																									
964 6034019 37 0001 Création de la Maison du projet : la Mission	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	900 000,00	20,00%	1 080 000,00	900 000,00	0,00	0,00%	409 491,53	45,50%	0,00	0,00%	40 508,47	4,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	450 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
964 6034019 37 0002 Création du centre social Lachaud, Création	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE D'AGDE/213400039	4 600 000,00	20,00%	5 520 000,00	4 600 000,00	1 058 665,43	23,01%	483 672,07	10,51%	0,00	0,00%	755 000,00	16,41%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	593 115,00	12,89%	0,00	0,00%	559 547,50	12,16%	1 150 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	12	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		5 500 000,00		6 600 000,00	5 500 000,00	1 058 665,43	19,25%	893 163,60	16,24%	0,00	0,00%	795 508,47	14,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	593 115,00	10,78%	0,00	0,00%	559 547,50	10,17%	1 600 000,00	29,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				1		46	1 267,00				32 717 052,00		37 926 469,09	32 717 052,00	8 239 720,93	25,18%	4 167 950,10	12,74%	0,00	0,00%	2 454 508,47	7,50%	2 560 400,00	7,83%	126 250,00	0,39%	1 248 525,00	3,82%	0,00	0,00%	4 068 097,50	12,43%	9 851 600,00	30,11%	2 560 400,00	7,83%	2 412 000,00	148 400,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 426	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																				*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE ZONE	INSEE COMNE																																				
34003/Agde/QPV régional/Centre Ville	**6034019**	**34003**																																					
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																						
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAI		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISAT° (N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
426 6034019 14 0001 001 Etude sur le marché du logement en centre	NPR	6034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	5 000,00	25,00%	5 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
426 6034019 14 0001 002 Etude sur la mobilité et le stationnement	NPR	6034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
426 6034019 14 0001 003 Etudes urbaines pour la requalification d	NPR	6034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	60 000,00	20,00%	72 000,00	60 000,00	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
426 6034019 14 0001 004 Etude sur le peuplement, convention d'équ	NPR	6034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	70 000,00	20,00%	84 000,00	70 000,00	0,00	0,00%	49 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	21 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
426 6034019 14 0001 005 Communication et concertation	NPR	6034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
426 6034019 14 0001 006 AMO pour l'élaboration des cahiers des ch	NPR	6034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
426 6034019 14 0001 007 Directeur de projet NPNRU	NPR	6034019					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNAUTE D AGGLOMERATI	115 000,00	0,00%	115 000,00	115 000,00	0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											335 000,00		379 000,00	335 000,00	35 000,00	10,45%	146 500,00	43,73%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	153 500,00	45,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											335 000,00		379 000,00	335 000,00	35 000,00	10,45%	146 500,00	43,73%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	153 500,00	45,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

Annexe D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH

Document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux

Convention intercommunale d'attribution

DOCUMENT CADRE DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sommaire

1. Cadre légal 3

1.1. Le cadre réglementaire initial 3

1.2. L'évolution réglementaire : la loi Egalité et Citoyenneté 3

2. Le calendrier et la méthode de travail 5

3. Les conclusions du diagnostic 6

3.1. Contexte territorial 6

3.2. Les caractéristiques du parc social 7

3.3. Une occupation précaire 10

3.4. Une très forte pression et une demande précaire 12

3.5. Zoom sur la conformité des attributions 2016 aux nouvelles dispositions réglementaires 13

3.6. Synthèse 13

4. Objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements 14

4.1.1. Orientation 1 : Porter collectivement une attention particulière aux attributions dans les secteurs fragiles 15

4.1.2. Orientation 2 : Contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages du premier quartile 16

4.1.3. Orientation 3 : Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires (CCH : L 441-1) 17

1. Cadre légal

1.1. Le cadre réglementaire initial

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi ALUR confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire.

Ainsi les EPCI doivent créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a pour objectif de :

- Adopter des orientations en matière d'attributions et de mutations ; les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ;
- Définir les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires ;
- Suivre la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution et notamment le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD).

Sa mise en œuvre se fait sous forme de conventions spécifiques avec les différents interlocuteurs et acteurs de terrain. Sont concernés notamment :

- La convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) prévue à l'article 8 de la loi pour la Ville du 21 février 2014 :

  ⇨ La convention d'équilibre territorial ne concerne pas uniquement le quartier de la politique de la ville mais porte sur l'ensemble du parc social communautaire, qu'il soit ou non dans la géographie prioritaire. L'idée est en effet celle d'un rééquilibrage territorial qui passe par une stratégie globale d'attributions définie au niveau intercommunal, raison pour laquelle cette convention s'élabore dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

- L'accord collectif intercommunal (ACI) qui fixe par bailleur des objectifs territorialisés d'attribution à des publics défavorisés ;

  ⇨ Ces conventions sont obligatoires pour la CAHM, au titre que l'agglomération est compétente en matière d'habitat, comprend au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et dispose d'un Contrat de ville pour la période 2015-2020.

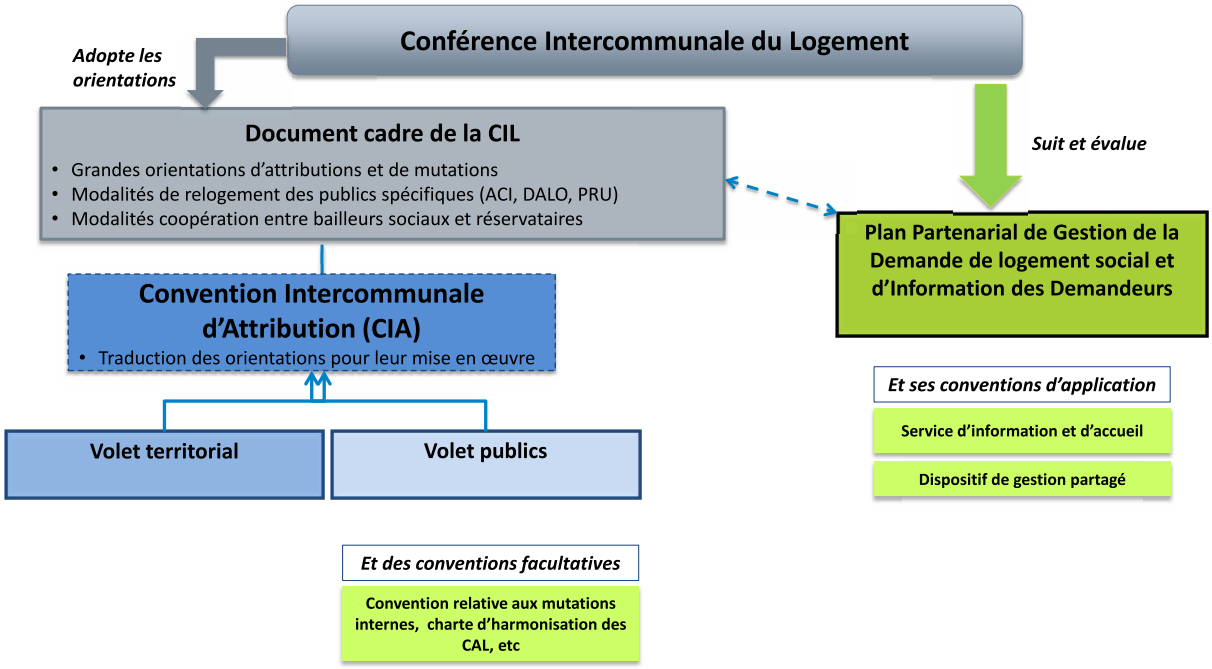
1.2. L'évolution réglementaire : la loi Egalité et Citoyenneté

La loi n°2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté a été promulguée le 27 janvier 2017. Elle confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et :

- met en cohérence les différents documents programmatiques à mettre en place en matière de mixité sociale, en fusionnant la CIET et l'ACI pour créer la Convention Intercommunale d'Attribution (cf. Schéma de la page suivante) ;
- renforce les différents dispositifs en matière de mixité sociale en apportant de nouvelles mesures.

Désormais, la Conférence Intercommunale du Logement adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de la CAHM, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires (reprise des objectifs de l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine). Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autre que les ménages à bas revenus ;
- Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.



Parmi les principales mesures, la Loi Egalité et citoyenneté fixe un objectif d'attribution de 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à consacrer :

- A des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement(SNE) ;

- Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Par ailleurs, la loi Égalité et Citoyenneté vise à **clarifier et harmoniser la définition des** ménages prioritaires pour l'accès au parc social, et à faire appliquer ces priorités par l'ensemble des acteurs.

L'ensemble des réservataires (Action Logement, Etat, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation devront consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

2. Le calendrier et la méthode de travail

La CAHM a souhaité mener l'élaboration des différents documents programmatiques au sein d'une démarche commune, partenariale et progressive.

En matière de gouvernance et de concertation, il a été acté l'organisation suivante :

- Une **instance plénière** de la Conférence Intercommunale du Logement co-présidée par le Préfet ou son représentant et par le président de la CAHM ou son représentant, validant les différentes orientations ;
- Une **instance technique** composée d'une équipe de la CAHM, chargée de travailler en partenariat pour réfléchir et élaborer les différentes orientations ;
- Des **groupes de travail** thématiques chargés d'échanger sur le contenu des différents documents (liés à la demande et aux attributions)

Phase 1 : Diagnostic et enjeux en matière de demande, d'attribution, d'occupation et de fonctionnement du parc social

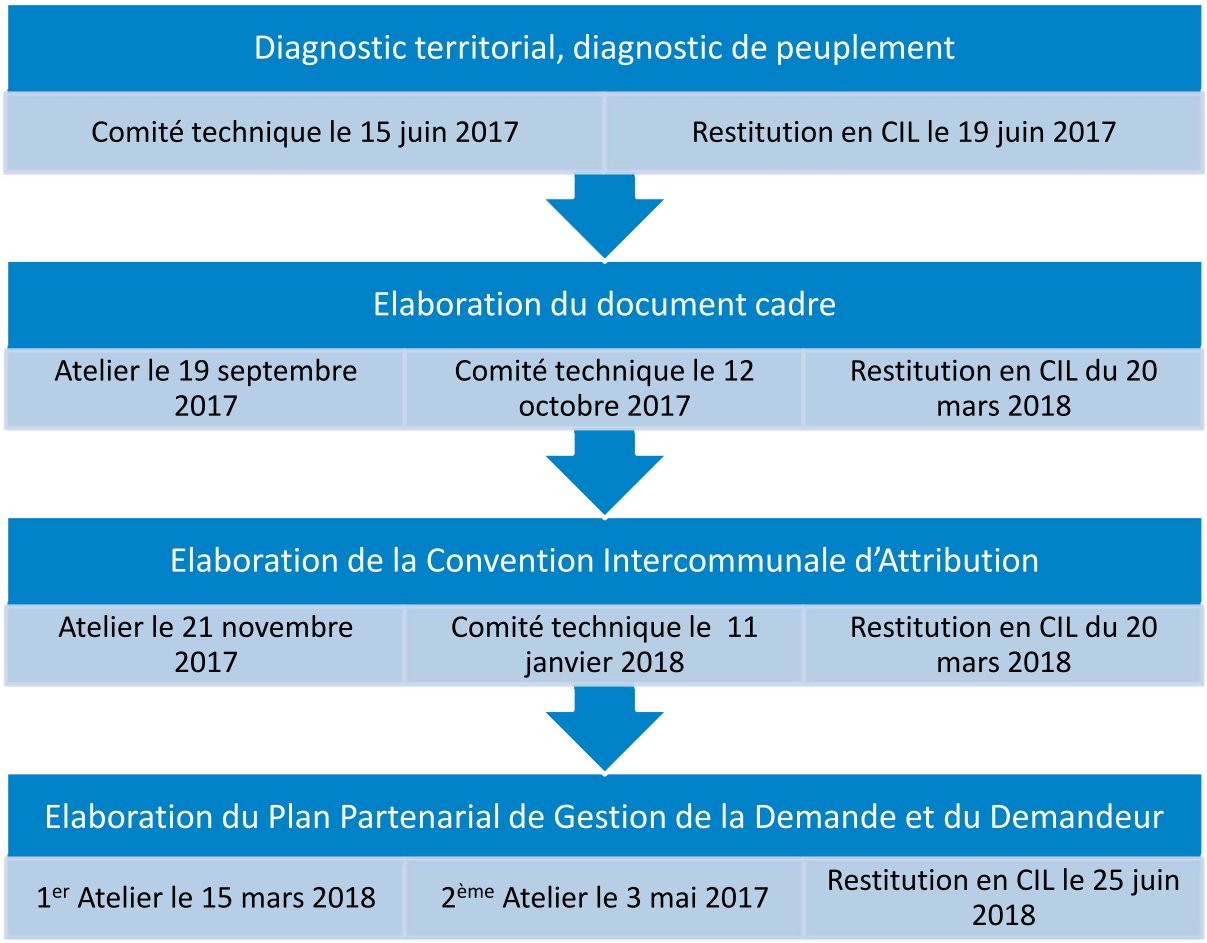
Il s'agissait dans un premier temps de dresser un portrait précis du fonctionnement du logement social sur le territoire permettant de comprendre les flux qui s'y exercent, à travers l'analyse du parc social, de son occupation et des mouvements qui affectent le parc.

- **Analyse statistique** à partir de données statistiques : offre de logements sociaux (RPLS 2016), demande sociale (SNE 2016), occupation du parc social (OPS 2016). La synthèse de ces éléments a permis de déterminer les équilibres territoriaux et les tensions sur les différents segments du parc.
- **Approfondissement qualitatif** : confrontation des analyses quantitatives avec les avis de terrain au travers d'entretiens réalisés auprès d'élus et d'acteurs locaux de l'habitat. Ces entretiens ont également permis d'identifier les pratiques des acteurs et de mettre en exergue les éléments de fonctionnement du logement social sur le territoire, dans l'objectif de faciliter un positionnement commune des partenaires.

Phase 2 : Elaboration d'une stratégie commune et identification des outils à mobiliser

La définition des orientations en matière de gestion des demandes et d'attributions des logements sociaux s'est réalisée au travers d'un travail concerté, sous la forme d'ateliers de réflexion réunissant les partenaires et membres de la CIL. Les quatre ateliers organisés au cours de la démarche ont porté sur les thématiques suivantes :

- **Atelier 1** : Définition de la politique intercommunale des attributions
- **Atelier 2** : Définition des objectifs et des moyens opérationnels en matière de rééquilibrage de peuplement
- **Atelier 3** : Le dispositif de partage de gestion et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- **Atelier 4** : L'information du demandeur et la gestion des demandeurs prioritaires



3. Les conclusions du diagnostic

La définition d'une politique de peuplement nécessite une connaissance précise du patrimoine, des demandeurs et des stratégies des organismes. Le diagnostic a permis d'appuyer les orientations sur des constats partagés au travers de la caractérisation du parc, de son occupation et des mouvements opérés.

3.1. Contexte territorial

La CA Hérault Méditerranée regroupe 20 communes et comptait, en 2013, 73 503 habitants. C'est une agglomération attractive, puisqu'entre 2008 et 2013, toutes ses communes ont vu leur population augmenter.
Cette croissance démographique est portée exclusivement par l'arrivée de nouveaux habitants. Entre 2008 et 2013, le solde naturel est nul sur la CAHM et le solde migratoire est de 1,5% par an, ce qui représente l'arrivée de 1000 habitants supplémentaires chaque année.

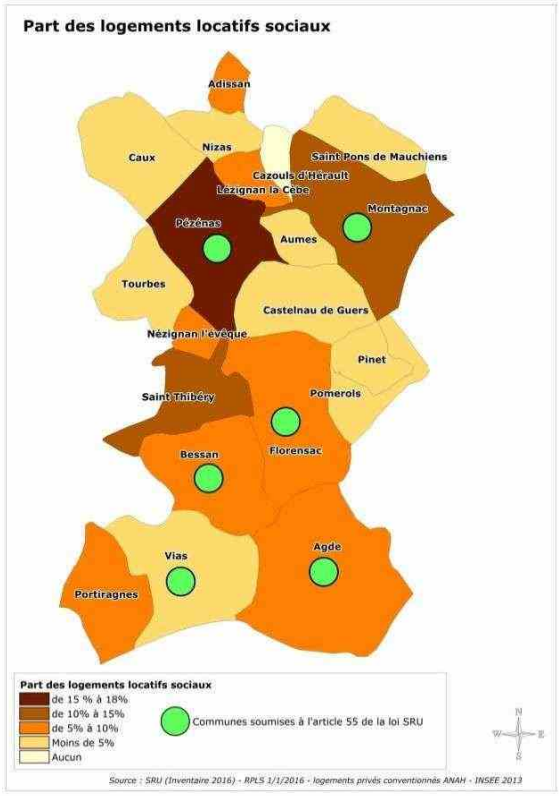
La population a un profil fragile au sein de la CAHM. Sur l'ensemble du parc, 35% des ménages peuvent prétendre à un logement très social, contre 32% sur le département. Dans le parc privé, ce sont près de la moitié des ménages qui peuvent prétendre à un logement très social.

3.2. Les caractéristiques du parc social

3.2.1. Un parc social insuffisamment développé, mais une répartition plutôt homogène

Sur la CAHM, en 2016, on compte :

- 2702 logements locatifs sociaux répartis sur les 6 communes soumises au SRU (Agde, Vias, Bessan, Florensac, Montagnac, Pézenas)
- 449 logements locatifs répartis sur les autres communes de l'agglomération
- 261logements conventionnés Anah répartis sur l'ensemble de la CAHM



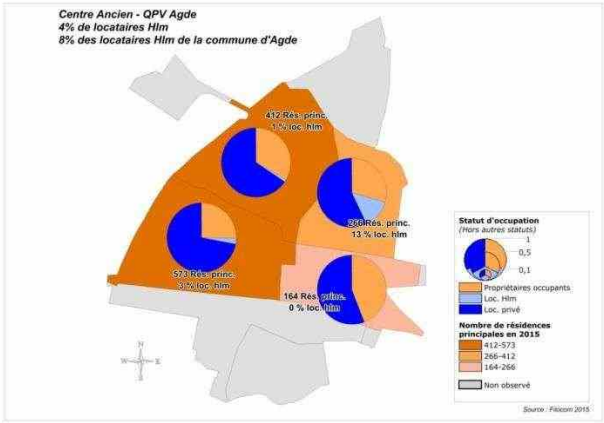
L'offre en logements locatifs sociaux est présente sur l'ensemble des 19 des 20 communes de la CAHM (excepté Cazouls d'Hérault). Elle est certes plus représentée sur les communes d'Agde (40% de l'offre et Pézenas (24% de l'offre).

Toutes les communes SRU de l'agglomération sont en déficit.

Agde compte 7,08% de logements sociaux[1]
Bessan compte 5,09% de logements sociaux
Florensace compte 8,41% de logements sociaux
Montagnac compte 11,21% de logements sociaux
Pézenas compte 17,84% de logements sociaux
Vias compte 4,69% de logements locatifs sociaux

3.2.2. Un QPV qui rassemble majoritairement des logements privés

Le QPV d'Agde rassemble 30% de propriétaires et 66% de locataires du parc privé.



Sur le QPV centre ancien, on compte 209 logements sociaux dont 98 logements locatifs publics et 111 logements conventionnés Anah. C'est un parc diffus, avec 3 résidences importantes (15, 23 et 34 logements), les autres résidences comptant moins de 8 logements.

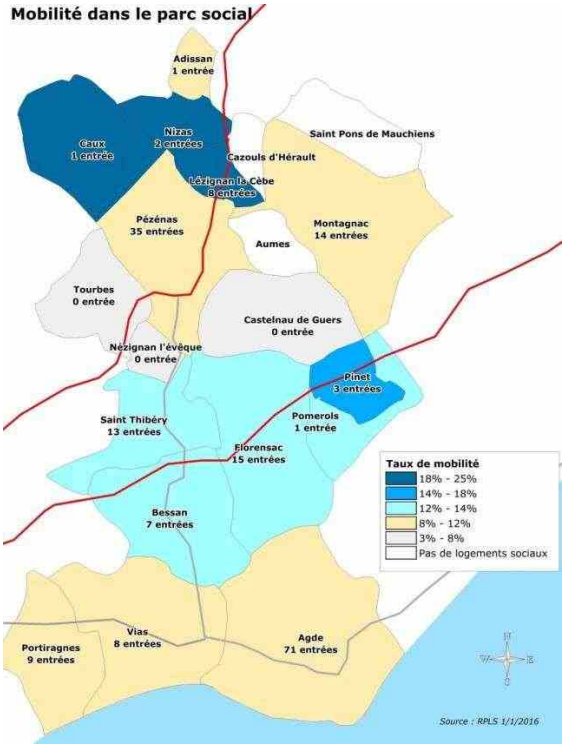
Le QPV bénéficie par ailleurs d'un projet de renouvellement urbain en cours de définition qui ne devrait a priori pas entraîner de nombreuses démolitions et de nombreux relogements et dans lequel, il pourrait être produit de façon raisonnée du logement social supplémentaire.

[1] *Chiffres SRU*

3.2.3. De faibles taux de mobilité et de vacance

Le taux de mobilité sur le parc social est très faible (9%), illustrant des situations de captivité.

La mobilité est de 8.6% sur le département
La mobilité est de 10,1% sur la CABéziers Méditerranée



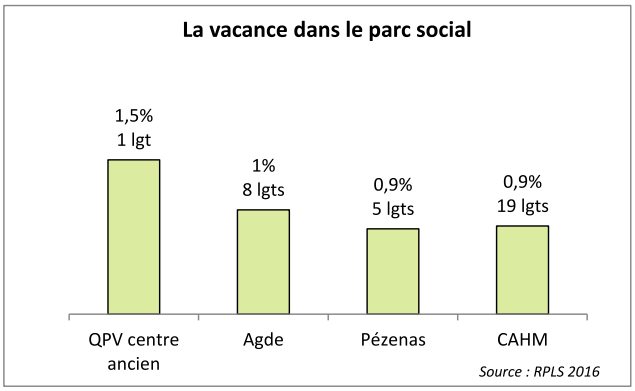
Le taux de mobilité est particulièrement faible sur les grands logements. Elle est à l'inverse importante sur les petites typologies, notamment les T1, souvent une étape provisoire dans les parcours résidentiels.

6% de mobilité sur les T4
8% de mobilité sur les T5
18% de mobilité sur les T1

La mobilité est aussi particulièrement élevée sur les logements en PLS (25%, contre 8% pour les PLAI), témoignant d'une concurrence avec l'offre locative privée.

La vacance sur le parc social de la CAHM est très faible, inférieur à 1%, ce qui représente moins de 20 logements vacants. La vacance est quasi inexistante dans le QPV centre ancien.

1,6% de vacance sur le département
3,2% de vacance sur la CABM

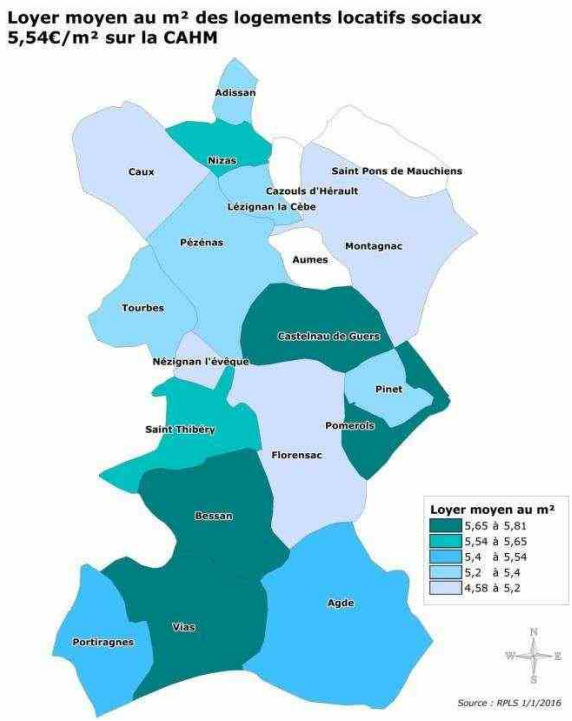


3.2.4. Un niveau de loyer assez élevé, du fait d'un parc récent

Le loyer moyen sur l'agglomération est de 5,5€/m². Ce niveau de loyer assez élevé est dû à un parc assez récent, puisque près d'un tiers du parc social date d'après 2010, un autre tiers date des années 1990-2010 et le dernier tiers date d'avant 1990.

Le parc est un peu plus ancien sur Agde, en particulier sur le QPV, impliquant des niveaux de loyer plus faibles sur ces secteurs. Parallèlement, les communes dans lesquelles le parc a été développé plus récemment ont des niveaux de loyer plus élevés (Bessan, Vias, Pomerols, Castelnau de Guers)

5,6€/m² sur le département
5,1€/m² sur la CABM
5,7€/m² sur Agde hors QPV
5,2€/m² sur le QPV



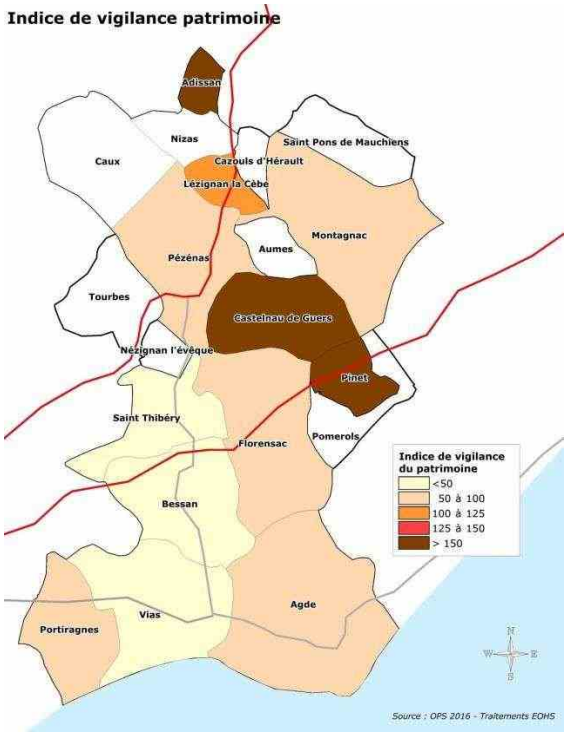
3.2.5. Des déséquilibres territoriaux liés à l'offre

L'indice de vigilance patrimoine (ou indice de vigilance de l'offre) est construit en prenant en compte plusieurs variables : la part de logements vacants, la part de logements construits avant 1981 et le taux de mobilité.

Les indices des différentes communes sont comparés entre eux en fonction de l'indice de vigilance de la CAHM (indice 100).

L'indice de vigilance est de 99 sur la ville d'Agde et de 105 sur le QPV. Les communes d'Adissan, Castelnau de Guers et Pinet ont un indice élevé, mais très peu logements. L'indice n'est donc pas significatif sur ces communes.

Il n'y a globalement pas de grandes différences entre les communes, seul le QPV se distingue avec un indice plus élevé.



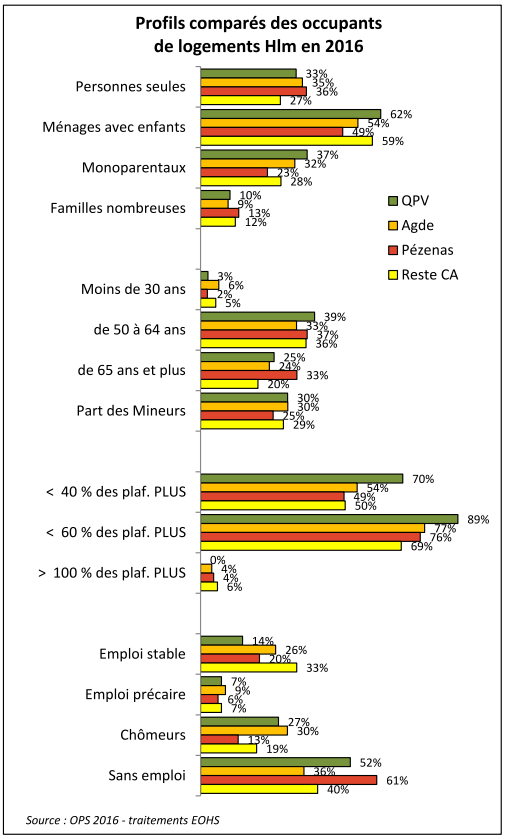
3.3. Une occupation précaire

3.3.1. Un territoire concentrant des ménages aux revenus précaires

Dans le parc social, 74% des ménages locataires sont éligibles au PLAI, contre 80% sur la CABM. Au sein du QPV, cette proportion monte à 89%.

Sur Agde et Pézenas, le profil est moins familial, en lien avec la part plus importante de petites typologies. La population est également légèrement plus précaire sur ces deux communes, avec une forte proportion de chômeurs sur la ville d'Agde.

Au sein du QPV, l'occupation est plus fragile, avec des ménages aux ressources plus faibles ainsi qu'une proportion plus faible de ménages en emploi stable et une part plus importante de chômeurs.



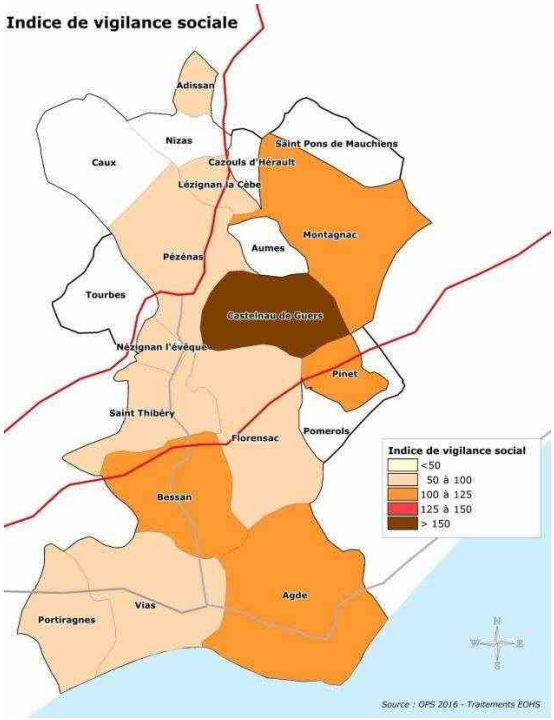
3.3.2. Des déséquilibres sociaux marqués

Tout comme l'indice de vigilance de l'offre, l'indice de vigilance sociale a été construit en fonction de plusieurs indicateurs : la part de ménages aux ressources sous 40% des plafonds HLM, le taux d'inactifs et la part de familles monoparentales de 3 enfants et plus.

Les communes sont comparées entre elles en fonction de l'indice de vigilance de l'agglomération (base 100).

Trois communes avec un indice élevé se distinguent : Agde (117), Bessan (116) et Montagnac (123). Sur le QPV d'Agde, l'indice de vigilance sociale s'élève à 116.

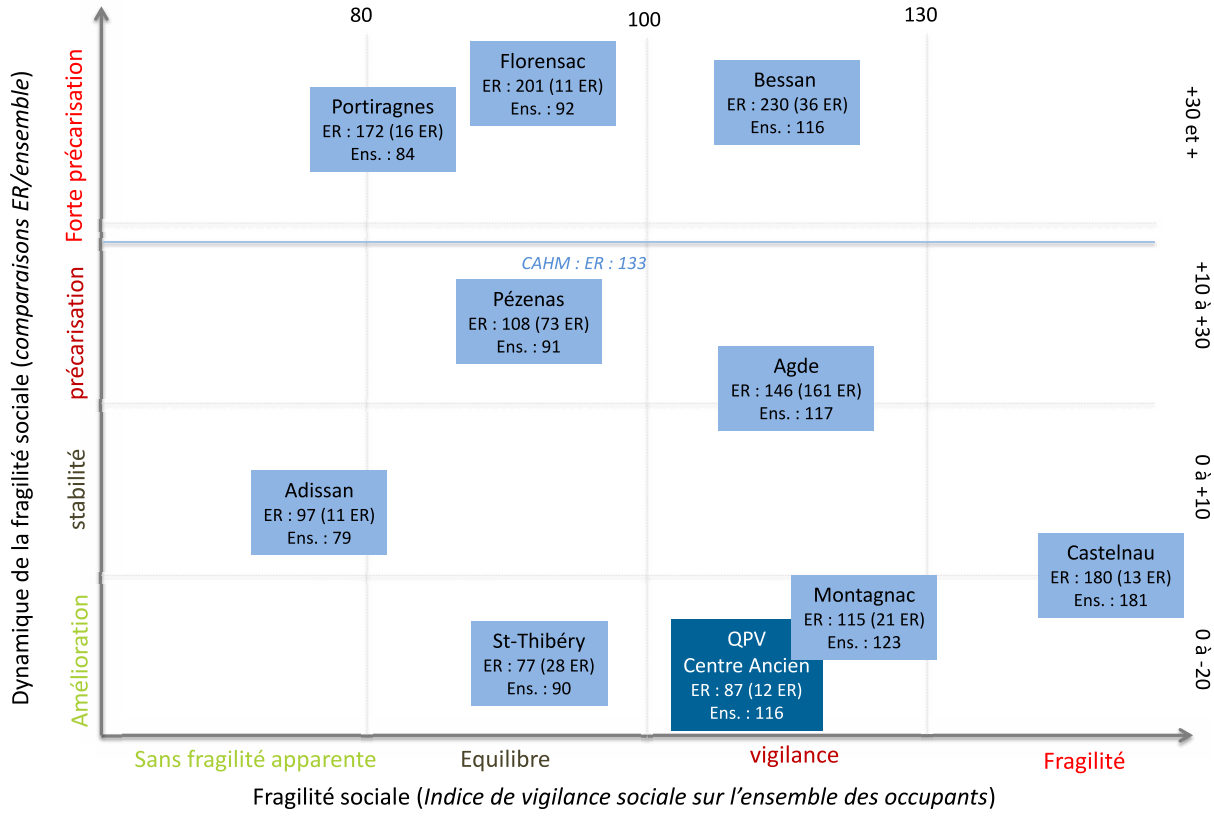
Il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur les attributions pour les territoires avec un indice de vigilance élevé.



3.3.3. Un peuplement qui tend à se fragiliser

En comparant les ménages emménagés récents (de moins de deux ans) et l'ensemble des occupants, il est possible d'appréhender l'évolution globale du peuplement au sein de l'agglomération.

Ainsi sur la CAHM, l'occupation devient de plus en plus familiale, avec davantage de ménages avec enfant(s) parmi les emménagés récents (ER) (familles nombreuses ou monoparentales) et elle tend aussi à devenir plus jeune, avec une part de moins de 30 ans, nettement plus importante. L'occupation sur l'agglomération tend également à se paupériser, avec des emménagés récents aux capacités financières plus faibles, plus souvent au chômage et en emploi précaire.



Lecture du graphique : Les chiffres présentés sur ce graphique sont les indices de vigilance des ER et de l'ensemble des occupants. Les chiffres entre parenthèses sont le nombre d'ER.
Exemple : Sur la commune d'Adissan il y a eu 11 ER en 2016. L'indice de vigilance de l'ensemble des occupants est de 79 et l'indice de vigilance des ER est de 97.

Ainsi les communes de Portiragnes, Florensac et Bessan se distinguent par un indice de vigilance sociale nettement plus élevé parmi les emménagés récents. Il conviendra d'avoir une vigilance sur les attributions concernant ces communes, pour ne pas les fragiliser davantage.

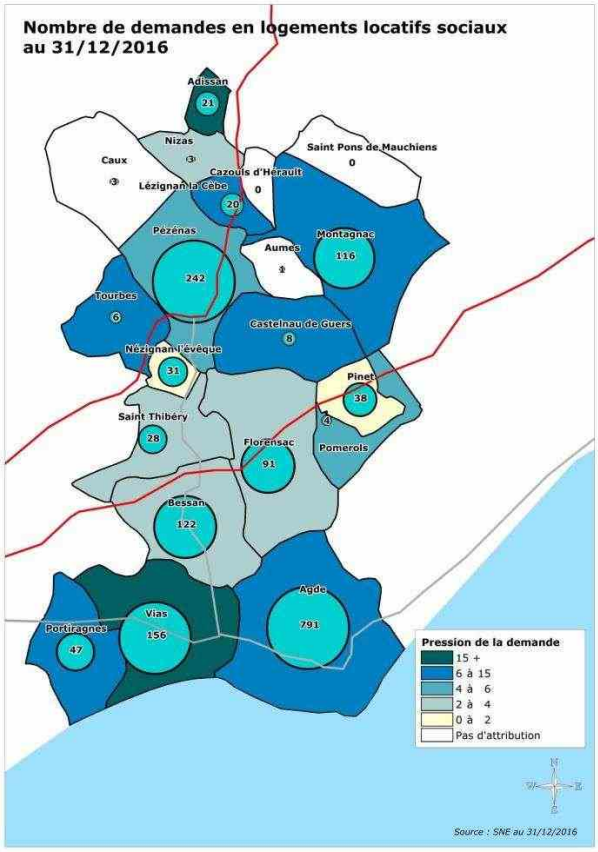
Les communes de St-Thibéry, de Montagnac et de Castelnau de Guers n'ont pas connu d'évolution notable de leur peuplement, leur situation s'est même plutôt améliorée. Ces trois communes sont donc plus susceptibles d'accueillir des ménages au profil précaire. Les attributions faites sur ces communes feront aussi l'objet d'une vigilance, l'objectif n'étant pas de venir les fragiliser, mais bien de tendre à un équilibre au sein de l'agglomération.

3.4. Une très forte pression et une demande précaire

3.4.1. Une pression importante sur le territoire de la CAHM

Au 31 décembre 2016, il y avait 1730 demandes actives sur la CAHM, pour 326 attributions sur la même année. La pression de la demande s'élève à 5,3 sur la CAHM, c'est-à-dire que pour 5,3 demandes, il y a une attribution.

3,7 sur la France (hors Ile de France)
7,4 sur l'Hérault
8,1 sur Montpellier
7,2 sur la CABM



46% des demandes portent sur la ville d'Agde (pour 39% de l'offre de logement) et 14% des demandes portent sur Pézenas (pour 25% de l'offre).

La pression sur les petites typologies est importante, avec 42% de demandes concernant les T1/T2 et une pression de 9,5.

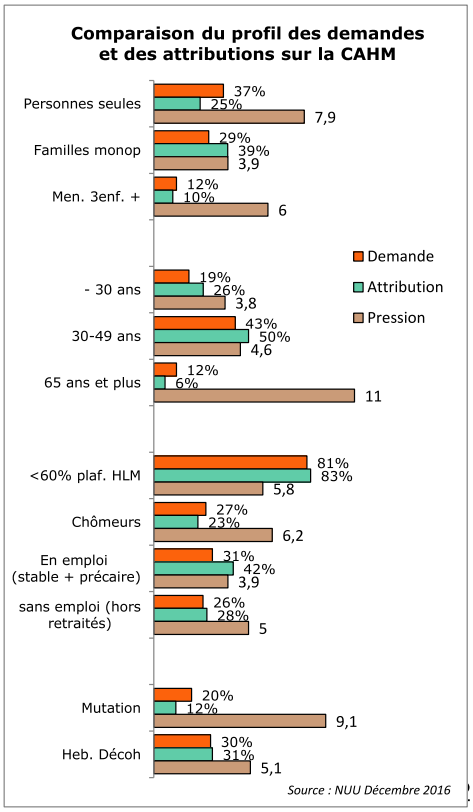
Parallèlement, les demandes de mutations sur le parc social sont peu nombreuses : elles représentent 20% des demandes, contre 27% sur le département. La pression est en revanche plus élevée, les mutations représentant 12% des attributions, soit une pression de 9,1.

3.4.2. Une demande précaire

Le profil des demandeurs est fragile sur la CAHM. La demande sur le territoire est composée à 81% de ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

Les attributions sont moins favorables, avec des pressions plus élevées, pour :

- Les personnes seules et les ménages de 3 enfants et plus
- Les personnes de 65 ans et plus
- Les chômeurs
- Les demandes de mutation



Sur le territoire, il n'y a pas de tension sur les publics prioritaires. Du fait de la proximité de la métropole montpelliéraine, il y a très peu de personnes relevant du dispositif DALO sur la CAHM. Les publics les plus

fragiles trouvent par ailleurs des solutions de logement dans le parc privé, souvent dans des conditions peu satisfaisantes.

3.5. Zoom sur la conformité des attributions 2016 aux nouvelles dispositions réglementaires

Rappel réglementaire : la loi Egalité et Citoyenneté impose :

- **Un objectif de 25% minimum des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à des ménages issus du 1er quartile de la demande ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**
- **Un pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autre que les ménages du 1er quartile. Par défaut, l'objectif est fixé à 50% des attributions à des ménages des 2,3 et 4èmes quartiles.**

Sur la CAHM, le montant du 1er quartile est de 6 439 € annuels par Unité de Consommation.

Attributions totales en 2016
326

Attributions totales observées en 2016
180*

* *Dont 45% de non renseignés*

Attributions en QPV
4 (soit 2%)

Attributions en dehors des QPV
176 (soit 98%)

Objectif : 50 % des attributions en QPV aux 2ème, 3ème et 4ème quartile

Objectif : 25 % des attributions hors QPV au 1er quartile

	50% des attributions au 1er quartile	50 % des attributions en QPV aux 2ème, 3ème et 4ème quartile
Objectif attendu	2	2
Résultat (2016)	2	2

Objectif a priori atteint

	25% des attributions hors QPV au 1er quartile	75% des attributions aux 2ème, 3ème et 4ème quartile
Objectif attendu	44	132
Résultat (2016)	46	130

Objectif a priori atteint

En 2016, les objectifs de la loi ont été atteints, aussi bien en que hors QPV. Cependant, le faible nombre d'attributions sur l'agglomération et en particulier sur le QPV ne permet pas d'avoir une marge de manœuvre suffisante pour appliquer les objectifs chiffrés de la loi. Une approche plus qualitative sera donc nécessaire est plus pertinente sur le territoire afin d'avoir un poids sur les attributions de logements.

3.6. Synthèse

- Un territoire plutôt homogène, avec un parc social plutôt bien réparti, mais insuffisamment développé
- Un QPV qui rassemble majoritairement des logements privés et un parc privé qui joue le rôle d'un parc social de fait
- Une mobilité faible et une vacance quasi inexistante sur le parc social
- Peu d'attributions sur la CAHM en 2016

Le diagnostic territorial a mis en avant la faible marge de manœuvre sur les attributions dont dispose la CAHM. Tout l'enjeu de ce document réside donc dans la définition des grandes orientations qui permettront à la CAHM d'agir véritablement en faveur de l'équilibre territorial par le biais des attributions en logements sociaux.

4. Objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements

Dans ce contexte territorial, il est proposé de s'assurer que les processus d'attribution à l'œuvre concourent autant que possible, à une trajectoire positive en matière d'équilibre territorial et de réduction de la concentration des fragilités.

C'est en ce sens que le document cadre fixe les orientations suivantes que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre :

- **Orientation 1** - Porter collectivement une attention particulière aux attributions dans les quartiers fragiles
- **Orientation 2** - Contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages du premier quartile
- **Orientation 3** - Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires (CCH : L 441-1)

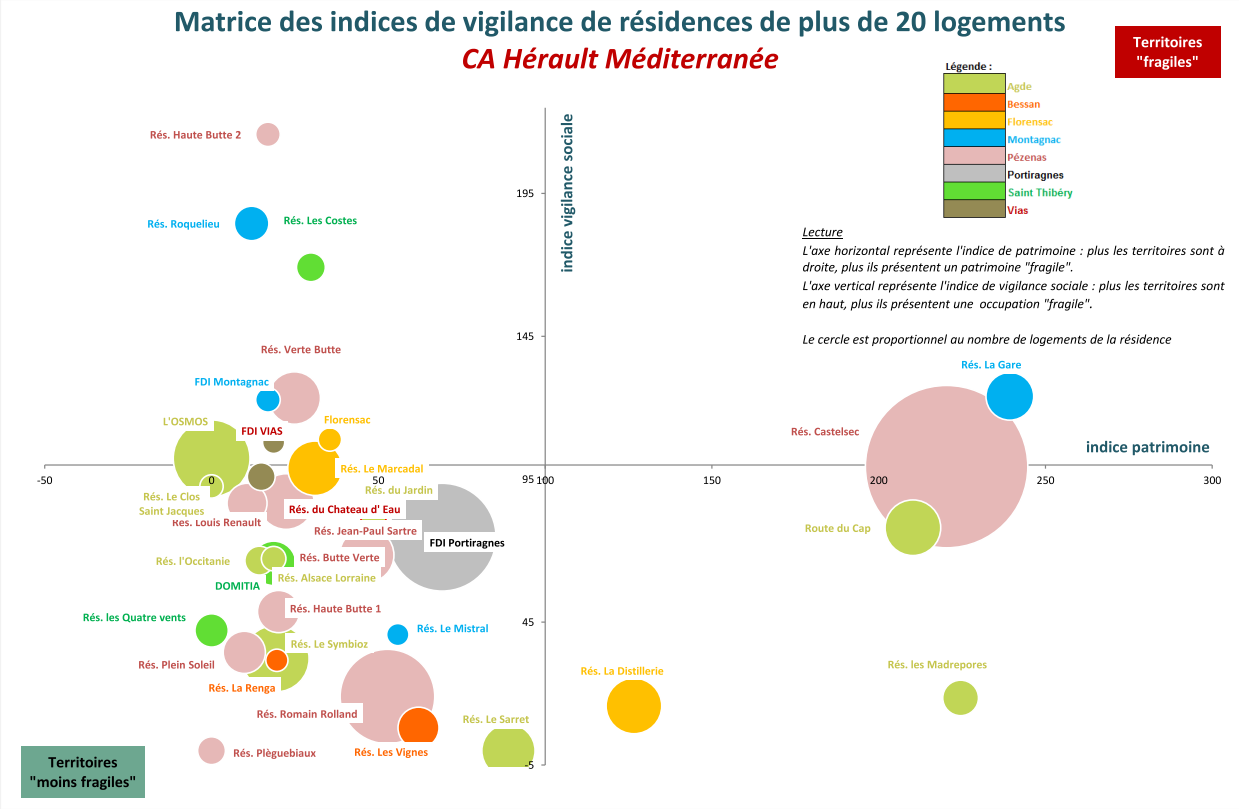
4.1.1. Orientation 1 : Porter collectivement une attention particulière aux attributions dans les secteurs fragiles

A l'échelle du QPV, atteindre un maximum de 50% d'attribution à des ménages du 1er quartile

Les signataires se fixent conformément à la loi Egalité et Citoyenneté de ne pas dépasser 50% des attributions aux ménages du 1er quartile dans le QPV d'Agde.

Appréhender de manière plus fine, les attributions à travers une lecture des fragilités à l'échelle des résidences

Il s'agira de veiller aux attributions réalisées dans les secteurs ayant une fragilité plus marquée, sur la base de la matrice réalisée à l'échelle des résidences. Il s'agit de porter un regard sur l'occupation de ces résidences de façon à ne pas fragiliser davantage sans objectif quantitatif formalisé à cette échelle.



Ces orientations devront être prises en compte et appliquées dans l'ensemble des commissions d'attribution des logements.

Faciliter les demandes de mutations

Etant donné le faible taux de demandes de mutations sur la CAHM, les partenaires se sont accordés sur le fait de ne pas définir d'objectifs chiffrés dans un premier temps.

Cependant des critères de priorités dans les demandes de mutations font consensus auprès des partenaires, notamment la sur et sous occupation. Ces critères de priorités seront à prendre en compte lors du traitement des demandes de mutations.

4.1.2. Orientation 2 : Contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages du premier quartile

S'assurer qu'au moins 25% des attributions aux ménages du premier quartile s'effectuent en dehors du QPV

Il est fixé comme objectif de consacrer 25 % des attributions en dehors du QPV, pour les ménages aux plus faibles ressources, conformément à la loi Egalité et Citoyenneté.

Ce taux s'applique de façon homogène à chaque bailleur à l'échelle de l'intercommunalité.

Les commissions d'attributions des logements seront particulièrement attentives aux propositions d'attribution faites à ces ménages.

Renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles

Afin de renforcer la solidarité intercommunale, il est demandé aux commissions d'attribution des logements d'être attentives aux demandes de logement émanant des ménages du 1er quartile qui portent sur des communes avec un indice de vigilance sociale faible et sur des communes n'étant pas fragilisées par l'évolution de leur peuplement.

Ces secteurs identifiés comme « préservés » seront en meilleure capacité pour accueillir les ménages les plus fragiles.

Les situations socio-économiques fragiles ne caractérisent pas uniquement le parc social. Certaines communes sont marquées par une paupérisation des ménages locataires du parc privé. Ainsi, lors des attributions de logement, la situation des candidats à la location sera étudiée au regard de la situation de l'ensemble de l'occupation de la commune.

Favoriser le parcours résidentiel choisi des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en quartiers fragiles

Les dossiers de ménages à reloger font l'objet d'une préoccupation spécifique visant à mieux prendre en compte l'expression des besoins résidentiels de ces ménages et identifier d'éventuelles aspirations à un relogement hors quartier fragile. Indépendamment du fait de faire partie du premier quartile, ces demandes doivent également concourir à l'atteinte des objectifs cités ci-dessus, à savoir :

- s'assurer qu'au moins 25% des attributions s'effectuent hors quartiers fragiles[2]
- renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles.

Les moyens spécifiques (diagnostic social, accompagnement des ménages …) consacrés à cet objectif et les modalités de leur suivi pourront être fixés dans une charte partenariale de relogement.

[2]*Réglementairement, seuls les relogements des ménages faisant suite à une démolition réalisée dans un quartier NPNRU concourt à l'atteinte de l'objectif de 25% des ménages relogés hors quartier.*

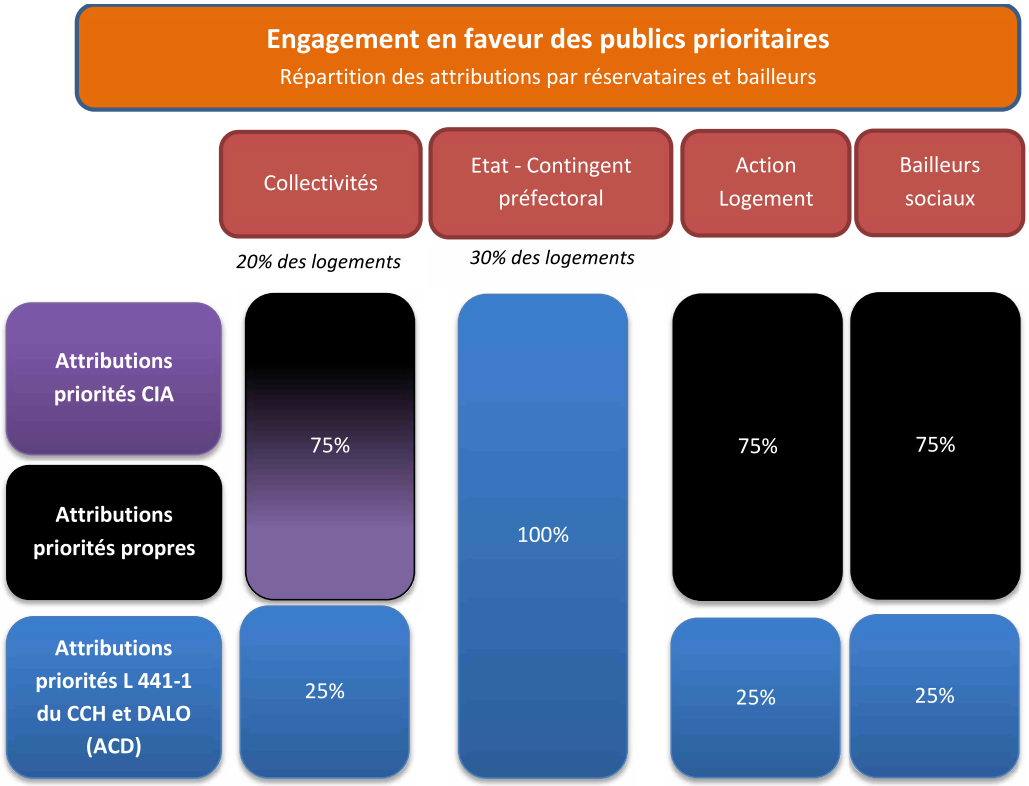
4.1.3. Orientation 3 : Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires (CCH : L 441-1)

Comme le rappelle l'article L441 du CCH, l'attribution des logements locatifs sociaux doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement a réaffirmé la nécessité de prendre en compte la demande des ménages prioritaires et a validé une définition partagée de ces ménages.

Les partenaires ont également convenu que le niveau de réponse à ces demandes était satisfaisant du fait d'un niveau de tension faible sur le marché du logement et que la plupart des demandeurs et attributaires pouvaient relever d'une des catégories de demandeurs prioritaires.

Ainsi, la CAHM et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux.

Les acteurs s'engagent à ce que les critères réglementaires soient pris en compte par les différents processus de désignations et d'attributions des logements afin de participer à la mise en œuvre du droit au logement, et de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.



Liste des publics prioritaires sur la CAHM :

- Critères de priorité 1 :

Ménages bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO
Personnes ou familles sans aucun logement
Personnes ou familles menacées d'expulsion sans aucune solution de relogement
Personnes ou familles hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées temporairement dans une logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois
Personnes ou familles logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux
Personne logée dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapée elle-même
Demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long (36 mois pour l'Hérault)
Ménages relevant de l'art.70 de la loi E&C/ art. L.441-1 du CCH
Personnes sortant d'un Appartement de Coordination Thérapeutique
Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
Personnes menacées de mariage forcé
Personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution
Victime de proxénétisme ou de la traite d'être humain

- Critère de priorité 2 :

Publics sortant du dispositif AHI
Publics sortant de structures d'hébergement et prêts à accéder à un logement autonome

- Critère de priorité 3 : ménages relevant de l'Accord Collectif Départemental 2017-2018 concernant les ménages cumulant difficultés économiques et sociales

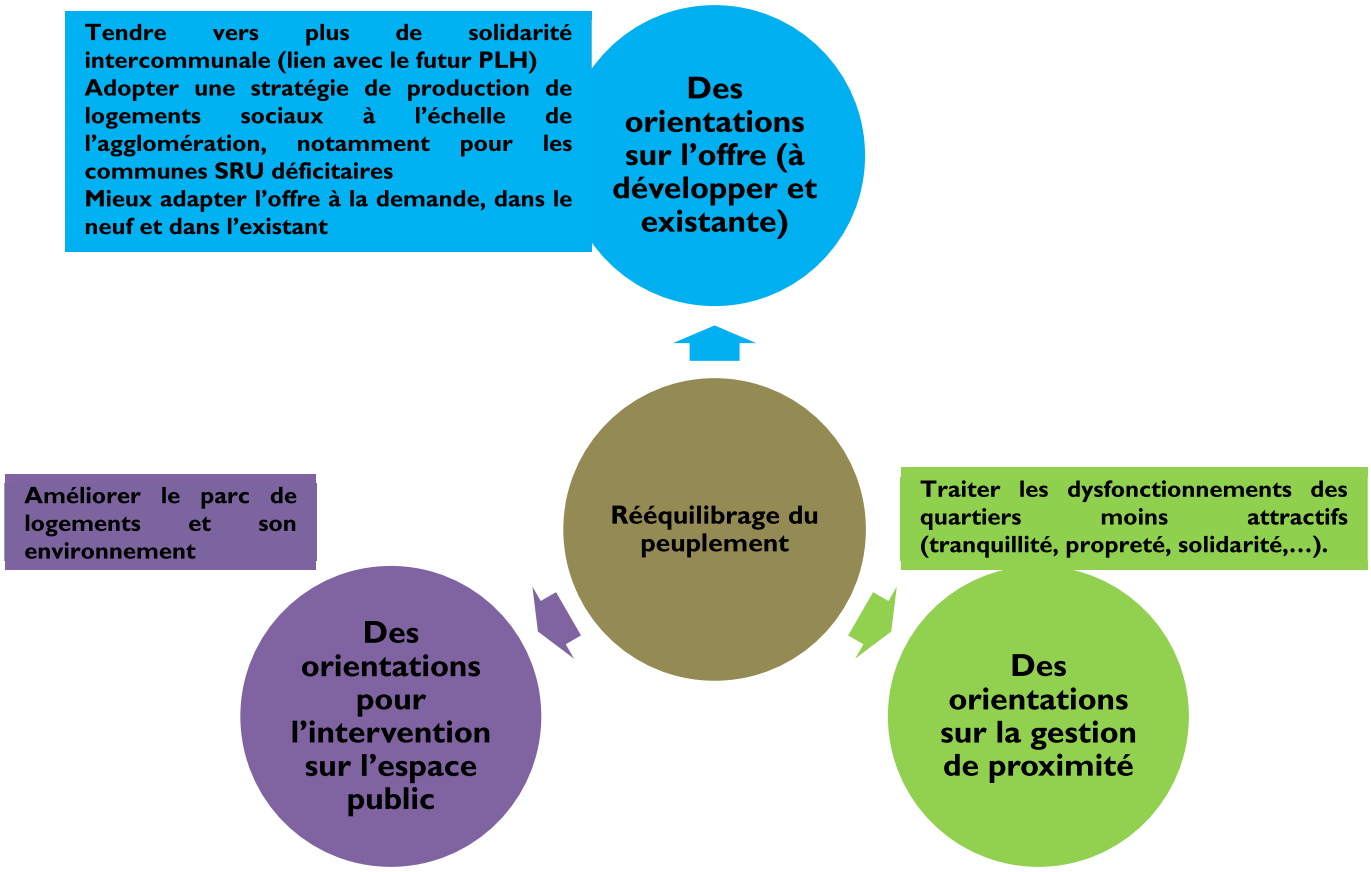
La difficulté économique est définie par un revenu imposable inférieur à 60% du plafond de ressources HLM. Des dérogations dûment justifiées par la situation sociale, peuvent, à titre exceptionnel, être étudiées.

Difficultés sociales
Personnes privées de logement : ménages en habitat précaire (cabanon, mobil home, caravane, logement saisonnier…) et en capacité d'assumer un logement autonome
<u>Urgence de la demande en raison de la précarité ou de l'insalubrité</u> : - Logement insalubre au sens du code de la santé publique (arrêté ou rapport Service Communal d'Hygiène et de Santé), ou saturnisme avéré (rapport Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques ou ARS) - Prévention des expulsions : fin de bail pour reprise ou vente, loyer inadapté suite à une chute brutale des ressources, procédure d'expulsion sans mauvaise foi dès l'assignation en justice avec diagnostic de relogement
<u>Personnes en difficulté d'insertion sociale :</u> - Ménages sortant d'appartement relais ou sous location, logement foyer, résidence hôtelière ou structure sociale , et en capacité d'assumer un logement autonome - Personnes vivant dans un logement en situation de surpeuplement avéré, avec au moins un enfant mineur à charge, ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap - Personnes victimes de violence familiale au domicile - Personnes vivant dans un logement non décent avec au moins un enfant mineur à charge , ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap, avec justificatif des démarches engagées par le locataire, vers le propriétaire et restées sans suite

Critère de priorité 4 :

Autres ménages prioritaires du PDALHPD
Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu
Situations de décohabitation
Jeunes en situation de précarité
Gens du voyage en processus de sédentarisation
Personnes mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
Personnes avec un loyer élevé (supérieur à 65% des ressources)

Pour rendre efficientes les orientations sur les attributions, une série de mesures complémentaires, portant sur les autres éléments qui déterminent l'équilibre territorial, est à mettre en place ou à renforcer, dans le cadre du programme local de l'habitat et du programme de rénovation urbaine (dont le NPNRU) en projet sur le QPV .



Convention Intercommunale d'Attribution

LES SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature et/ou délibération au Conseil Communautaire, à mettre en œuvre les orientations de la convention intercommunale d'attribution.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, représentée par son Président, désignée ci-après « CAHM »

Les communes membres de la Communauté d' Agglomération Hérault Méditerranée, désignées ci-après « les communes »

D'une part

Et

L'Etat, représenté par le Préfet de l'Hérault,

Et

Le Conseil départemental, représenté par son Président, désigné ci-après « le Département »

Et les organismes de logement social :

1. Hérault Habitat

2. FDI Habitat

3. SFHE - Arcade

4. Patrimoine SA

5. Thau Habitat

6. Domicil

7. Un Toit pour tous

8. Immobilière Méditerranée - 3F

9. Promologis

10. OPH Béziers Méditerranée Habitat

Désignés ci-après « organismes de logement social »

Et

L'Association régionale pour l'Habitat de la Région Occitanie Méditerranée, représentée par son Président, désignée ci-après « Occitanie Méditerranée Habitat »

Et

Action Logement, désigné ci-après « Action Logement»

CILEO

D'autre part,

Conformément à l'article 8 de la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la cohésion urbaine,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L300-1, L441-1-1, L441-1-2, L441-2-3, L441-1-5,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu la loi n° 2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017

Vu la délibération n°1697 du Conseil communautaire du 28 septembre 2015 créant la Conférence intercommunale du logement, désignée ci-après « CIL »

Vu la signature du Nouveau contrat de Ville, le 16 juillet 2015 reconnaissant le centre ancien d'Agde comme Quartier prioritaire de la Politique Ville, désigné ci-après « Contrat de ville »,

Vu la signature au 01 décembre 2016 du Protocole de Préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, désigné ci-après par « NPNRU »

Sommaire

1. Cadre et contenu de la CIA 5

2. Engagements : objectifs quantifiés et territorialisés, par bailleur et réservataire 6

3. Organisation du pilotage et du suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution 6

3.1. Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs 7

3.2. Clarifier le mode de fonctionnement des CAL et tendre vers une harmonisation des pratiques 10

3.3. Observation et évaluation 11

4. Annexe 13

4.1. Annexe 1 : Liste des indicateurs pour suivre la politique des attributions 13

1. Cadre et contenu de la CIA

La CIA est établie sur la même base réglementaire que celle décrite dans le document cadre.

La mise en œuvre des orientations approuvées dans le document cadre, fait l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (fusion de la CIET et de l'ACI), signée entre la CAHM, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droit de réservation.

Elle définit, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- Pour chaque bailleur social : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV ;
- Pour chaque bailleur social : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
- Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- Pour les autres signataires : les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements précités ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect des orientations fixées précédemment dans le document cadre se veut progressif et s'inscrit dans une démarche de travail partenariale et partagée. Certaines des orientations retenues font l'objet d'objectifs quantitatifs que la CIA doit décliner par bailleurs. C'est l'objet du tableau ci-après.

L'année 2019 constituera une année « test ». Elle permettra d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les outils et leviers à développer, ainsi que les points de blocage que pourraient rencontrer certains acteurs dans l'atteinte de ces objectifs.

La convention intercommunale d'attribution est donc conçue comme une feuille de route partenariale, permettant d'affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers possibles conformément à l'ambition partagée d'une « montée en compétence collective ».

2. Engagements : objectifs quantifiés et territorialisés, par bailleur et réservataire

L'ensemble des signataires s'engage dans l'atteinte de ces objectifs. Le respect de ces engagements fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée en CIL.

Attribution de logements	Hérault Habitat	FDI Habitat	SFHE	Autres bailleurs	Action Logement	Collectivités	Etat
Demandeurs à bas revenus	25% des attributions hors QPV*	25% des attributions hors QPV*	25% des attributions hors QPV*	25% des attributions hors QPV*	Contribution à l'atteinte de 25% des attributions hors QPV		
Publics prioritaires (définis dans le document cadre)	25% des attributions	25% des attributions	25% des attributions	25% des attributions	25% des attributions effectuée sur le contingent de réservation	25% des attributions effectuée sur le contingent de réservation	100% des attributions effectuée sur le contingent de réservation
Demandeurs autres : 2ème, 3ème et 4ème quartiles	50% des attributions en QPV	50% des attributions en QPV	50% des attributions en QPV	50% des attributions en QPV	Contribution à l'atteinte de 50% des en QPV		

**Attributions suivies de baux signés*

Il appartient à chacun des bailleurs, en lien avec les réservataires, d'identifier dans les outils à leur disposition, comme le SNE ou SYPLO, les demandes de logement relevant des priorités 1 (personnes bénéficiant d'une décision favorable à la commission de médiation DALO), 2 (ménages sortant d'AHI) et 3 (ménages en difficultés économiques et sociales.

Si aucun critère de priorité 4 n'a été pour l'instant retenu, il pourra être identifié tout au long de la durée de la CIA, par le biais de la commission relogement.

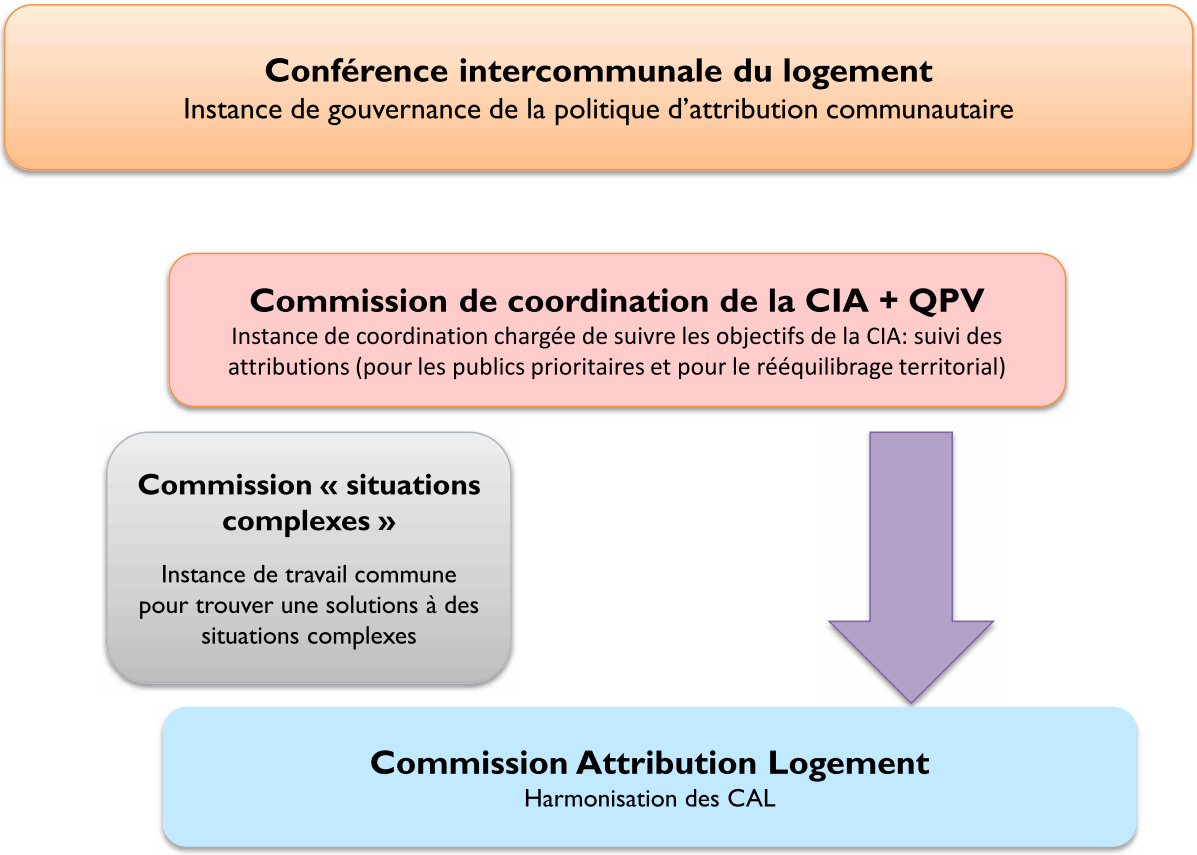
3. Organisation du pilotage et du suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution

La CAHM, chef de file de la convention intercommunale d'attribution, assurera un rôle principal de pilotage et d'animation des instances partenariales mobilisées dans le suivi et l'évaluation des orientations fixées dans la CIA.

Ainsi, cette compétence suppose :

- de mobiliser l'ensemble des acteurs du champ de l'habitat pour une lecture partagée des enjeux et une co-construction des solutions applicables sur le territoire intercommunal et de s'appuyer sur une organisation partenariale décrite ci-après,
- De produire des éléments de connaissance de l'offre, de la demande, des attributions, à l'échelle intercommunale, communale et par quartier.

3.1. Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs



3.1.1. La Conférence intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution

En tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attributions, la Conférence Intercommunale du Logement est chargée d'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attributions et de mutations dans le parc social de l'agglomération.

Co-présidée par le Président de la CAHM et le Préfet, la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges : le collège des représentants des collectivités territoriales, le collège des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions et le collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière et sous une forme resserrée pour assurer le suivi :

- de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attributions
- de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs.

3.1.2. La commission de coordination de la CIA – Commission QPV

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de la CAHM.

Cette commission de suivi et d'évaluation émanant de la CIL est créée sous le pilotage de la CAHM. Cette instance, qui se réunira à minima une fois par an, aura vocation à :

- évaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial ainsi que les freins et opportunités qui ont influencé ces résultats ;
- mettre en évidence des difficultés particulières d'application des objectifs ;
- Faire remonter des situations insuffisamment prises en compte, soit dans la définition partagée des ménages prioritaires, soit dans la gouvernance, et contribuera en ce sens à l'évaluation globale du dispositif et aux ajustements auxquels il serait nécessaire de procéder ;
- Préconiser des mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif ;
- Evaluer la «charte des « bonnes pratiques » liée à l'harmonisation des CAL et proposer, le cas échéant, les évolutions nécessaires ;
- Préparer le rendu en Conférence Intercommunale du logement.

Conformément à la loi Egalite et Citoyenneté, une commission doit être créée dans chaque QPV. Elle ne se substitue pas à la décision prise par la CAL.

Compte tenu du contexte local, du faible nombre de logements sociaux au sein du QPV et du faible volume d'attributions (4 attributions au sein du QPV en 2016), cette commission sera intégrée à la commission de coordination, afin de simplifier le fonctionnement des instances.

Lors de la tenue de la commission de coordination, un zoom spécifique sur le QPV pourra être effectué. Selon l'actualité et si cela semble pertinent, plusieurs points pourront être évoqués :

- Faire un bilan des attributions sur le QPV, évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA et le document cadre, identifier les points de blocage ;
- La commission pourra préconiser des orientations générales pour les attributions pour certaines résidences et par quartier en fonction de la fragilité de l'occupation sociale constatée selon le diagnostic.

Modalités de fonctionnement de cette commission :

- Pilote / Coordinateur : CAHM
- Membres : représentants de la CAHM, représentant de l'Etat, maire des communes membres, représentant de chaque bailleur social, réservataires, partenaires sociaux, etc.
  - ⇨ Cette commission pourra fonctionner avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées (membres invités selon la situation…).

- Cette commission sera chargée également d'assurer le suivi des objectifs fixés par bailleurs et réservataires : respect des engagements, examen des bilans d'attribution fournis par les bailleurs, …
- Fréquence : Il est recommandé que la commission se réunisse 2 à 3 fois par an. Le rythme peut être plus élevé durant les premières années de mise en place en fonction de l'évolution et de l'appropriation du dispositif.
- Un règlement pourra être établi pour définir plus en détail ces modalités de fonctionnement

Cette commission ne se substituera pas à la décision prise des CAL mais elle pourra émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné.

3.1.3. La commission pour les situations complexes – adossée à la commission relogement

Il existe un certain besoin de lisibilité et d'articulation entre les dispositifs existants, mais il ne s'agit pas de multiplier les instances, c'est pourquoi cette commission sera adossée à la commission relogement.

Les partenaires de la CAHM (communes, bailleurs, …) constatent des **situations complexes ou bloquées** parce qu'elles présentent un cumul de difficultés d'ordre social et/ou économique, rendant l'accès à un logement social difficile. Ces situations complexes nécessitent un **diagnostic partagé** en vue d'identifier des **solutions adaptées, voire alternatives**.

Cette commission pourra également faire remonter certains profils récurrents de publics en difficulté sur le territoire afin d'identifier une éventuelle priorité 4.

La commission relogement, actuellement en cours de réactivation, est centrée sur les situations d'habitat indigne, de péril…

L'objectif consiste à s'appuyer sur cette instance déjà existante pour :

- Flécher en partenariat le dispositif adapté à la situation du ménage. Le demandeur sera alors au centre de la commission.
- Trouver ensemble une solution pour les ménages qui ne peuvent prétendre à aucun dispositif particulier (DALO, PDALHPD) mais dont la situation sera identifiée comme complexe (mutation, Poulidor, délai identifié comme long, etc.)

Modalités de fonctionnement de cette commission :

- Pilote / Coordinateur : CAHM
- Membres : représentants de la CAHM, représentant de l'Etat, représentant de chaque bailleur social, réservataires, partenaires sociaux, etc.
  - ⇨ Cette commission pourra fonctionner avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées (membres invités selon la situation…).
- Fréquence : 1 fois par trimestre, en fonction de l'actualité

Liste des situations à examiner :

La liste des situations à examiner est celle présentée dans la partie valant ACI, critères propres à la CAHM, à savoir :

- Personnes concernés par un relogement dans le cadre des OPAH, dans une situation d'arrêté de péril, ou nécessitant un relogement ou hébergement dans le cadre de l'application des pouvoirs de police des Maires ;
- Les demandes classées par les CAL en seconde position plus de 2 fois
- Les dossiers avec une grande ancienneté : plus de 24 mois (et pas forcément classés DALO) sans proposition adaptée
- Demandeurs de mutation pour lesquels les bailleurs peinent à trouver une réponse

Les bailleurs, communes ou CCAS remonteront les informations régulièrement à la CAHM pour alimenter ces réunions.

3.2. Clarifier le mode de fonctionnement des CAL et tendre vers une harmonisation des pratiques

L'attribution des logements se décide de manière collégiale au sein de la commission d'attribution mise en place par chaque bailleur social. La Loi Egalité et Citoyenneté donne au président de l'EPCI une voix prépondérante en cas d'égalité des voix en commission d'attribution logement. Le président de l'EPCI est membre de droit[1].

Afin de favoriser la dimension intercommunale et sans modifier profondément ni alourdir l'organisation des bailleurs, dans le but de maintenir une bonne réactivité, la CAHM ne se substituera pas aux rôles des communes lors des CAL. La CIA réaffirme que les communes restent responsables de leur politique d'attribution en concordance avec la politique intercommunale de la présente convention. La CAHM se réserve, toutefois, l'opportunité d'intervenir dans les CAL si des décisions ne prenaient pas en compte l'intérêt collectif et les principes fixés dans la CIA. Ainsi, la CAL reste souveraine dans la décision d'attribution d'un logement social mais la nature des décisions que rend la CAL est orientée par les objectifs de la CIL.

La CAHM sera intégrée dans le circuit des échanges en rapport avec les CAL afin d'avoir une vision globale du dispositif.

En amont des CAL

- S'engager sur la qualité de la concertation entre les réservataires et les bailleurs sociaux sur le choix des candidatures (candidatures issues du SNE, 1 mois pour informer et positionner des candidats)
- Transmission d'informations aux membres de la CAL : caractéristiques des logements libérés par les bailleurs sociaux, candidatures proposées par les réservataires, ordre du jour de la CAL
- Valoriser les candidatures en précisant à quel titre le ménage est prioritaire (DALO, MDES, PDALHPD, PNRU,…)
- Harmonisation du taux retenu pour le taux d'effort (ou diffusion des seuils retenus pour chaque bailleur)
- Prise en compte d'un traitement de l'aspect qualitatif des résidences avec la mise en place d'une veille, selon les indicateurs de la matrice (indice de vigilance sociale et patrimoniale)

Durant la CAL

- Présentation du motif de priorité du demandeur et de son positionnement par rapport au quartile (ressources)
- Connaissance des contingents au titre desquels les logements sont attribués (pour respecter au mieux la mobilisation des différents contingents)
- Bilan trimestriel des attributions au regard des objectifs de la CIA
- Intégration de ces principes à toutes les CAL

Suite à la CAL

- Diffusion à tous des éléments permettant de réaliser un bilan des attributions lors de la prochaine CAL (liste des présents en CAL, liste des logements attribuer, liste des contingents mobilisés, suites données aux décisions des CAL…)
- Réaliser un bilan annuel des attributions

[1] En cas d'existence de création d'une Conférence Intercommunale du Logement et de signature du Plan Partenarial de Gestion de la Demande

En parallèle, il conviendra de maintenir un accompagnement adapté aux ménages, dans un cadre partenarial entre l'ensemble des acteurs (bailleurs, travailleurs sociaux, communes, CCAS, Action Logement, associations). Il s'agit, d'accompagner les ménages en difficulté au moment de l'attribution et qui s'installent dans une résidence « préservée » afin de préparer au mieux leur installation.

Il conviendra également de porter une attention renforcée au repérage des ménages en amont des attributions. Les candidats proposés devront être en adéquation, à la fois avec les objectifs définis par la Conférence Intercommunale du Logement et l'équilibre d'occupation sociale des programmes (logique de mutualisation intercommunale).

- Les communes, par leur positionnement de proximité, ont une connaissance fine des situations et des ménages. Leur rôle dans le repérage des ménages en amont de la Commission d'Attribution doit donc être conforté.

Une Charte de « bonnes pratiques » pourra être mise en place si nécessaire afin d'inscrire et de préciser plus en détail le fonctionnement des CAL. Cette charte sera évaluée périodiquement en commission de coordination et proposera, le cas échant, les évolutions nécessaires.

3.3. Observation et évaluation

3.3.1. Le suivi et l'évaluation des attributions

Il s'agira de permettre à la CAHM de suivre :

- la répartition des attributions suivies de baux signées pour les objectifs d'accueil des ménages du premier quartile (et relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain) hors QPV,
- la répartition des attributions suivies de baux signées prononcées pour les objectifs d'accueil des ménages des quartiles 2, 3 et 4ème quartile en QPV,
- la contribution de chacun des réservataires dans l'accueil des ménages prioritaires.

Mobiliser les sources statistiques pour alimenter les différentes instances

Afin de réaliser un bilan des attributions, les bailleurs sociaux et les réservataires s'engagent à permettre un suivi des caractéristiques des attributaires de manière annuelle à CAHM (cf. Annexe 1)

Les données récoltées auprès des bailleurs, de Occitanie Méditerranée Habitat, des données RPLS, de l'enquête « Occupation du Parc Social » complétées par l'a approche qualitative dans le cadre des commissions de suivi avec les partenaires permettront :

- le suivi des attributions réalisées sur l'ensemble du territoire (communes, quartiers et résidences)
- de vérifier l'atteinte des objectifs et les effets en matière d'équilibre territorial.

Actualiser les cartes de vigilance du parc locatif social pour mesurer les évolutions

La CAHM pourra pérenniser le travail d'appréciation statistique du fonctionnement du parc locatif social initié dans le cadre de la mise en place de la CIL. Il s'agira alors de mesurer l'évolution de la fragilité sociale des quartiers et communes de l'agglomération dans le temps et d'évaluer l'efficacité des actions de rééquilibrage entreprises en matière de peuplement.

L'analyse sera alimentée par une approche qualitative dont les éléments seront recueillis dans le cadre des différentes commissions avec les partenaires. Les signataires s'engagent à communiquer les éléments permettant d'apprécier l'évolution du degré de fragilité à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences.

Développer de nouvelles pistes d'action

Les différentes instances partenariales de mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution pilotées et animées par la CAHM, à savoir la conférence intercommunale du logement, la commission de coordination et la commission de relogement/situations complexes seront des lieux d'échange partenariaux permettant de définir de nouvelles actions selon un travail itératif.

A titre d'exemple :

- la question de la politique des loyers. En effet, la loi Egalité et Citoyenneté fonde la Nouvelle Politique des Loyers (NPL). Elle est facultative et doit permettre de rendre compatible les loyers et les ressources des ménages concernés par l'objectif de 25% des attributions annuelles hors QPV. Sur la CAHM, elle pourra être mise en place à tout moment par avenant à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs.

3.3.2. Animation des Commissions

La CAHM, en tant que chef de file, est garante de l'animation, des différentes instances mises en place dans le cadre de la CIA.

3.3.3. Durée de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Convention Intercommunale d'Attribution est élaborée pour une durée de 6 ans.

4. Annexe

4.1. Annexe 1 : Liste des indicateurs pour suivre la politique des attributions

Les évaluations porteront sur l'ensemble des attributions de manière à pouvoir présenter un bilan des attributions à chaque CIL (sous forme de tableau de bord issu des CAL).

Les bailleurs sociaux du territoire devront transmettre à la CAHM, à minima, conformément aux objectifs de la CIA :

- La part des ménages selon leurs ressources (quartile) par commune et quartier
  La part des ménages selon leurs ressources sera également indiquée en synthèse par bailleur.
- La part des ménages prioritaires dans les attributions en 1er accès par bailleur et réservataire, par commune et par quartier
- La part des relogements NPRU par bailleur, par commune et par quartier

Le calendrier de la remontée des informations : (dans le cas où il est décidé de tenir deux CIL par an)

- Les organismes arrêtent les « compteurs » les 30 juin et 31 décembre.
- Les organismes de logement font remonter les données avant les 10 juillet et 10 janvier

Les données inconnues doivent respecter le codage suivant, selon leur nature :

- données de texte : champ vide
- données numériques : champ vide
- données de type oui/non : champ vide

Ne jamais remplir les champs vides par un ou des espaces

Cas particulier des ressources :

Il est impératif de pouvoir distinguer clairement les ressources égales à 0 € de celles qui sont inconnues. C'est pourquoi lorsque le montant est :

- connu et égal à 0 € : codé « 0 »
- inconnu : champ vide

A noter :

Un croisement avec d'autres fichiers (par le numéro unique) est envisagé :

- la liste des ménages identifiés DALO, MDES et PDALHPD pour identifier les ménages relevant de ces dispositifs prioritaires.
- La liste d'Action Logement pour identifier les sortants d'hébergement et les jeunes relogés sur le contingent d'Action logement.
- Les données de la CAF et les données sur les bénéficiaires du FSL pour mener une analyse complémentaire sur le taux d'effort.

Caractéristique du fichier

Le fichier peut être transmis en format Excel

Remontée d'un fichier Excel par l'ensemble des bailleurs

Annexe D2 – Projet de convention de gestion urbaine de proximité

Sans objet.

Annexe D3 – Charte de la concertation

Sans objet.

Annexe D4 – Autre

Sans objet.