PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLE DE THAU A SÈTE COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

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

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

Vu la délibération de Thau Agglomération en date du 16 juin 2016.

SIGNATAIRES

- État (Préfet du département)
- ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru »
- La communauté d'agglomération du Bassin de Thau dénommée Sète Agglopôle Méditerranée, désignée ci-après « porteur de projet »
- Ville de Sète
- EPARECA
- Caisse des dépôts
- La Région Occitanie
- Le Conseil départemental de l'Hérault
- L'OPH de Sète
- L'OPH Hérault Habitat

PRÉAMBULE

Le protocole initial de préfiguration de l'Île de Thau a été signé en deux temps, le 05/12/2016 par l'ensemble des partenaires et le 22/03/2017 par Epareca.

Cette double date de signature ne permet pas de sécuriser la date de prise en compte du démarrage des études financées par l'ANRU, qui ont été engagées dès la fin décembre 2016. De plus la durée totale du protocole figurant à l'article 11 n'était pas cohérente avec le calendrier prévisionnel de réalisation des opérations ainsi que les délais d'engagement et de présentation des demandes de paiement tels que prévus par le Règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU.

En conséquence afin de permettre l'octroi et l'exécution des concours financiers programmés, le dossier du protocole de préfiguration de l'Île de Thau fait l'objet d'une nouvelle rédaction. Conformément à l'article 1.2.1 du RGA relatif au NPNRU, les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte au plus tôt à compter de la date de signature initiale du protocole qui a autorisé le démarrage des opérations concernées soit le 05/12/2016.

Les modifications apportées au protocole de préfiguration initial sont les suivantes :

Objet et nature des modifications
Article 5. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration.
Article 9. Opération d'ingénierie financées au titre du programme de travail.
Article 11. Durée du protocole de préfiguration. • *Dont article 11-1. La durée d'exécution du programme physique.* • *Dont article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration.*

Depuis plusieurs années Sète Agglopôle Méditerranée et les communes qui la composent conduisent la mise en œuvre de la politique de la ville au bénéfice des populations des quartiers les plus fragiles. Signé par 17 partenaires le 3 juillet 2015, le contrat de ville 2015/2020 s'inscrit donc dans la continuité de cet engagement.

Tel que défini par la loi de programmation et de cohésion urbaine du 21 février, 3 piliers sont le socle du contrat

- La cohésion sociale
- Le développement économique et l'emploi
- Le cadre de vie et la rénovation urbaine

Ils intègrent les enjeux transversaux suivants :

- La promotion de la jeunesse
- Les égalités hommes-femmes
- La lutte contre les discriminations
- Les valeurs républicaines et la citoyenneté
- L'attractivité
- La mobilité et la notion de parcours
- La participation citoyenne
- La lutte contre les replis communautaires

Le présent protocole de préfiguration concerne l'un des 3 quartiers reconnus par la géographie prioritaire. Il s'agit du quartier de l'île de Thau situé au Nord-ouest de la ville de Sète.

Ses habitants cumulent des difficultés sociales, économiques et culturelles qui les singularisent du reste de la ville et du territoire de l'agglomération. De plus la configuration géographique de ce quartier dans la ville en fait une presqu'île à l'écart du territoire.

En 2005, l'île de Thau a fait l'objet d'une première opération de rénovation urbaine soutenue par l'ANRU à titre « d'opération isolée » qui a conduit à la réhabilitation d'une grande partie du parc de l'Office public de l'habitat de Sète et à des modifications de la structure d'un bâtiment clé de la morphologie urbaine et de la desserte du site, à savoir la résidence « Le Globe ».

Le Conseil d'administration de l'ANRU en date du 23 juin 2015 a retenu de nouveau ce quartier au titre des projets d'envergure régionale.

Les questions majeures qui restent à traiter doivent être appréhendées dans la continuité du premier projet. Ainsi, la remise à niveau du parc de logement social et sa restructuration

ayant constitué l'essentiel des interventions du premier projet alors que la rénovation des équipements et des espaces publics n'avait pas été retenue, c'est aujourd'hui les problématiques d'insertion du quartier dans la ville et d'amélioration du cadre de vie des habitants qui constituent les enjeux de cette seconde phase.

Ces deux enjeux conduisent à redéfinir l'attractivité du centre commercial, des équipements et des services publics. Il s'agit également de traiter les espaces publics et de faciliter les mobilités au sein du quartier et entre les quartiers.
Le projet de renouvellement urbain présenté dans le rapport de présentation et le présent protocole s'inscrit donc dans la poursuite des actions engagées. Il obéit à la logique intégrée du contrat de ville fortement souhaitée par l'ANRU.

Cohésion Sociale	**Développement économique – emploi**	**Cadre de vie-Rénovation urbaine**
Axe 1 Lutter contre l'isolement des publics promouvoir le lien social et la citoyenneté	Axe 1 Développement et maintenir l'activité économique	Axe 1 Favoriser l'accès aux logements pour tous – renforcer la mixité sociale et fluidifier les parcours résidentiels
Axe 2 favoriser l'accès aux soins physiques et psychiques et a la prévention de la santé	Axe 2 Favorise l'accès d'une offre d'emploi adapté au profil des habitants et aux besoins des entreprises	Axe 2 améliorer les conditions de vie des habitants et de cadre de vie : Quartier de l'Ile de Thau - Centre ville/Ile sud - Les deux pins
Axe 3 Favoriser la réussite éducative et l'égalité des chances	Axe 3 accompagner l'accès et le maintien dans l'emploi des habitants des quartiers	Axe 3 Diversifier la fonction des quartiers prioritaires et favoriser leur ouverture et leur intégration
Axe 4 Prévenir la délinquance dans les quartiers		

Projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire de l'Ile de Thau à Sète

Propositions de programmation urbaine répondant à l'ensemble des objectifs stratégiques du contrat de ville

Pour permettre l'intégration du projet dans le contrat de ville 2015-2020, Sète Agglopôle Méditerranée a conduit une étude de restructuration urbaine de l'île de Thau qui lui permet de proposer à présent un plan guide.
De plus, elle s'est associée à la Caisse des dépôts ainsi qu'à l'Epareca pour déterminer le projet de développement économique le plus pertinent pour le quartier à travers la restructuration du centre commercial.
Ce projet est donc un premier acte engageant les partenaires signataires dans le protocole de préfiguration.

Seront sollicités : l'État – l'ANRU – Sète Agglopôle Méditerranée – la Ville de Sète – la Caisse des dépôts – l'Epareca – l'Office public de l'Habitat de Sète – l'Office public de l'Habitat Hérault Habitat – la Région Occitanie – le Conseil Départemental de l'Hérault.

Article 1. Quartiers d'intervention

Sur la base du critère des revenus des habitants tel que défini par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et le décret du 3 juillet 2014, le quartier des deux Pins à Frontignan, le quartier du centre-ville/île sud et celui de l'île de Thau à Sète ont été retenus « quartiers prioritaires » par décret en date du 30 décembre 2014. Seul le quartier de l'île de Thau est concerné par le programme de renouvellement urbain au titre du volet régional de l'Anru.

Une remise à niveau des logement sociaux réalisée ... mais une politique de peuplement qui reste à construire à l'échelle de l'agglomération

L'île de Thau concentre 40 % du parc locatif social de la ville de Sète, soit 11 bâtiments collectifs, 1254 logements sociaux, répartis entre deux bailleurs sociaux. On dénombre également 200 logements privés, principalement des maisons en bande au bord de l'étang de Thau.
L'attachement des habitants au quartier est dû, souvent, à leur difficulté à accéder à un autre logement de même qualité à un coût supportable. L'arrivée de nouveaux arrivants semble renforcer le profil des quartiers et une typologie de ménages présentant des difficultés économiques et sociales.

La diversification de l'offre de logements sur le site n'a cependant pas pu être mise en œuvre lors du premier programme d'intervention de l'ANRU (2005-2014), engagée sous forme d'une « opération isolée ».
En effet, au regard de l'enveloppe de crédits mobilisables, des besoins importants en logements sociaux non satisfaits (commune SRU soumise à 20 % à l'époque et passée depuis à 25 % ; il manque ainsi près de 1400 logements sociaux sur la Ville) et de la qualité structurelle des bâtiments, la réhabilitation du parc existant a été privilégiée plutôt que des opérations plus ambitieuses de démolition/reconstruction (seuls 11 logements ont été démolis). L'ensemble du parc du bailleur social OPH de Sète a pu ainsi être remis à niveau, ainsi que la restructuration de l'immeuble Le Globe, point clé de la desserte et de l'articulation du quartier.

Ces choix se poursuivent actuellement avec l'opération conduite par le second bailleur social Héraul-Habitat qui engage la réhabilitation complète de son patrimoine (label BBC Renov) sur des crédits de droit commun à hauteur de près de 15 M€.

Le patrimoine social de l'Île de Thau sera ainsi totalement traité à horizon 2021 (fin du programme d'Hérault-Habitat).

Dans ce contexte, la clé densification n'a pu être mise en œuvre sur ce quartier qui n'offre plus, par ailleurs, de foncier disponible significatif qui permettrait de diversifier le parc de logement et la population. Cet enjeu sera cependant appréhendé plus largement à l'échelle de l'agglomération au travers des orientations du PLH en matière de développement de l'offre de logements et plus particulièrement de logements sociaux sur les autres communes du territoire, et des orientations qui restent à construire sur la politique de peuplement qui sera portée par la conférence intercommunale du logement.

Des enjeux de desserte et d'amélioration du cadre de vie

Située à l'écart de la ville de Sète, l'Île de Thau est une île artificielle de 34 hectares, créée dans la seconde moitié des années 1960 pour permettre l'accueil des rapatriés d'Algérie.
La population du quartier s'élève à 4 331 habitants dont 3 540 résident dans les limites retenues par la géographie prioritaire, soit environ 8 % de la population sétoise. La configuration du site et des réseaux de communication renforcent le caractère insulaire du quartier.

Dans ce contexte géographique, l'insertion du quartier dans la ville demeure une priorité. Il s'agira d'adapter sa desserte, de mettre en œuvre des actions et des

équipements facilitant son attractivité et de prévoir des cheminements facilitant la perméabilité entre les quartiers.

Cependant, demeurent les problèmes suivants :

- Le problème d'évitement du passage sous l'immeuble le Globe et de désenclavement du quartier (liaison Nord): la circulation entre le Nord et le Sud du quartier ne se fait que par un seul axe. Ceci oblige les habitants des villas résidentielles et les usagers des équipements (4 écoles, un terrain de football), à passer sous l'immeuble « Le Globe » pour leurs déplacements motorisés et pour sortir du quartier.
- Un maillage et une qualité des espaces publics qui correspondent mal aux pratiques et aux circulations nécessaires dans le quartier : discontinuités des cheminements piétons, absence de trottoirs, berges en mauvais état alors qu'il s'agit d'un des atouts du quartier...
- Un centre commercial « les Boutiques de Thau » particulièrement dégradé ces dernières années.

Des enjeux de développement économique

Dans un contexte économique difficile, on constatera que ce quartier est le plus touché par le chômage en nette progression depuis de nombreuses années. Les jeunes de 25 ans sont particulièrement touchés (40 % des jeunes actifs 28,2 % dans la ville au 31/12/2011) et le taux d'emploi est particulièrement bas (40 %). Dans le même temps 25 % des salariés sont en contrats précaires. Les femmes sont moins souvent actives et ceci constitue un facteur de vulnérabilité économique pour le ménage et de risque de précarité ; Les difficultés d'accès à l'emploi restent l'un des facteurs les plus discriminants des quartiers. Ces écarts viennent pour beaucoup du faible niveau de formation (ou des formations inadaptées), ainsi que d'un « effet quartier » discriminant. La baisse du taux d'activité, le taux de chômage important, le repli sur le quartier tendent à favoriser le retrait du marché du travail de certains publics et indiquent une forme de découragement face aux difficultés d'accès à l'emploi.
Activités économiques et commerciales en berne, faible présence des services à la population, taux de chômage plus élevé que dans le reste de la ville, faible niveau de qualification de la population caractérisent en effet la situation de ce quartier relevant de la politique de la ville. Or, le développement économique, l'accès à l'emploi et la formation constituent des attentes majeures des habitants.
Aborder conjointement ces dimensions, c'est reconnaître que des énergies, des savoirs faire existent sur ces territoires, que les quartiers prioritaires sont également des territoires économiques parmi d'autres et que l'accès à la formation doit être largement consolidé. Dans le même temps, le développement économique des quartiers ne peut être circonscrit au périmètre des seuls quartiers prioritaires. En effet, l'économie des territoires de la politique de la ville dépend pour l'essentiel du dynamisme global de l'agglomération.

L'enjeu sera donc d'intégrer le quartier de l'Île de Thau dans la dynamique économique locale, d'assurer l'autonomie des publics par le développement économique et l'accompagnement vers l'emploi et de faire de l'économique un facteur d'attractivité pour ce quartier. C'est une priorité qui figure dans le pilier développement économique emploi du contrat de ville.

Des enjeux de cohésion sociale

Comme constaté, la population de l'Île de Thau présente des caractéristiques particulières en décalage voire en contradiction sur bon nombre d'indicateurs, avec celle de la ville et du territoire ; Elle cumule de forts handicaps socio-éducatifs, socio-économiques et socioculturels qui accentuent sa marginalisation.

Dans ce quartier 33 % des habitants ont moins de 18 ans, (17 % dans la ville) et 11 % entre 18-24ans (8 % dans la ville). Dans le même temps, un jeune sur deux est sans diplôme. 54 % des jeunes mineurs sont qualifiés « vulnérables » (19 % des mineurs de la ville). Ces publics

jeunes connaissent de moins bonnes conditions de vie au sens large et cumulent ainsi des handicaps socio-éducatifs importants qui pénaliseront leur succès dans les études et/ou plus largement dans l'acquisition des comportements, valeurs qui faciliteront la construction de leur avenir professionnel et personnel.
Le quartier de l'Île de Thau se caractérise également, comparativement à la situation moyenne de la ville par une sur représentation très forte des familles. Près de 50 % des habitants du quartier sont d'origine étrangères et une population immigrée (née étrangère à l'étranger). Elle est près de 3 fois plus importante qu'en moyenne communale soit 22 % contre 8 % sur Sète. Cette population présente des risques de précarité et de déqualification (64 % contre 32 % à Sète). De plus, son niveau de formation est particulièrement bas. Ces caractéristiques en font une population vulnérable socio-économiquement et s'ajoutent souvent les problèmes de la langue. L'alphabétisation est un enjeu majeur.
Près de la moitié de la population a des revenus qui dépendent à plus de 50 % des prestations sociales. Au sein des catégories populaires, les revenus diminuent plus fortement, témoignant d'un appauvrissement de la population la plus pauvre. La précarité économique, au-delà des besoins primaires qu'elle reflète (se nourrir, se loger, se vêtir), peut avoir des répercussions sur la santé physique et psychique, sur l'accès aux soins (renoncements aux soins, non souscription de mutuelles...), sur l'accès des enfants à la culture, aux loisirs et au sport (autant de facteurs favorisant la réussite éducative), la capacité des familles à aider leurs jeunes à prendre leur autonomie ...

Ces constats démographiques démontrent l'existence d'une fracture géographique et sociale entre le quartier de l'Île de Thau et la ville que les politiques publiques de cohésion sociale devront atténuer dans le cadre du contrat de ville notamment. Elles devront apporter un appui spécifique pour les habitants du quartier de l'Île de Thau et notamment en matière de prévention, d'accès aux droits, à la culture aux sports, aux loisirs et à la santé, d'éducation et d'alphabétisation. Les actions économiques devront les concerner en priorité.

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

2.1 – Les orientations stratégiques du contrat de ville

Le contrat de ville de l'agglomération s'appuie sur les défis à relever à l'échelle de l'agglomération, de la ville de Sète et des quartiers prioritaires. Sète Agglopôle Méditerranée et les communes qui la composent, conduisent une action de développement et d'aménagement du territoire qui s'inscrit dans l'ensemble des documents de planification en vigueur sur le territoire.

En limitant l'étalement urbain, l'agglomération garantit l'attractivité du territoire et contribue à valoriser son image. Ceci renforce les activités économiques liées à la pêche, la conchyliculture, à l'agriculture et au tourisme.
C'est pourquoi, le schéma de cohérence territoriale vise nettement à structurer le cœur d'agglomération, notamment en proposant de reconstruire la ville sur la ville, de reconquérir les délaissés industriels et de permettre à ce cœur d'agglomération de mieux répondre aux besoins de logements, de services et d'équipements.

Le Programme Local de l'Habitat propose la mise en œuvre d'une politique de logements à l'échelle de l'agglomération, intégrant les notions de mixité, visant à une répartition harmonieuse et équilibrée des différentes typologies de logement sur le territoire. Le PLH doit permettre le développement de parcours résidentiels et répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

Le Plan de déplacements urbains complète le SCOT en programmant la mise en œuvre d'une forte structure de transports en communs à offre « densifiée », pouvant consister en transports en sites propres qui convergent vers un point central qu'est la gare de Sète, devenant Pôle d'Échanges Multimodal. Cette structure est complétée par un maillage des

transports en commun permettant d'aller au plus prés des habitants. Il participe ainsi à l'intégration des quartiers dans la ville, dans le territoire et au-delà
Cette stratégie de développement urbain inclut l'aménagement d'un axe fort dans la ville de Sète : construit autour de la mise en œuvre d'un TCSP reliant, par le nord de la ville, les quartiers ouest, puis nord jusqu'au PEM, point central et cœur de territoire.

Cette structuration des quartiers au nord de Sète concerne directement l'Île de Thau. La densification attendue le long de cet axe structurant (densification des services de transports, densification de la ville) va se produire à faible distance du quartier. Elle doit permettre de le rapprocher de la ville. L'objectif sera donc de prévoir, dans la rénovation du quartier, les éléments permettant et justifiant de le connecter à cette dynamique : aménagement des interfaces avec les autres quartiers, développement de sites potentiellement attractifs sur cette interface.

Le projet porté sur le quartier participe pleinement d'une action très générale et globale, portant sur l'ensemble de l'agglomération, mise en œuvre par Sète Agglopôle Méditerranée en application d'une stratégie définie par ces documents de planification.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain et d'amélioration du cadre de vie

La Politique de la Ville vise à réduire les inégalités sociales et territoriales et à lutter contre les processus de ségrégation.
Enrayer ces processus suggère un regard lié aux mobilités, à l'attractivité des quartiers, à la vie quotidienne et aux espaces publics, comme la fonction des équipements et l'accessibilité aux services.

Le pilier urbain du Contrat de Ville propose ainsi, en cohérence avec les piliers cohésion sociale et développement économique et emploi de :

1. Poursuivre les interventions urbaines d'envergure et pérenniser le renouvellement urbain engagé,
2. Améliorer progressivement la qualité urbaine des quartiers et poursuivre la requalification des espaces publics
3. Améliorer l'attractivité résidentielle et favoriser les parcours résidentiels
4. Maintenir des équipements de qualité dans un souci d'équilibre territorial
5. Favoriser les actions du quotidien visant à améliorer le bien-être et la vie collective,
6. Améliorer le cadre de vie en renforçant la gestion urbaine de proximité (GUP)
7. Ouvrir les quartiers sur la ville et le territoire

Il structure la stratégie d'intervention, en lien avec les démarches et dispositifs actuels et en articulation, pour les projets majeurs, avec le Nouveau programme régional de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier de l'Île de Thau à Sète.

3 axes structurent le pilier cadre de vie renouvellement urbain présentés par les 17 partenaires du contrat de ville sont une réponse à ces orientations stratégiques. L'avenant opérationnel validé en 2015 par les signataires du contrat de ville, décline les actions prioritaires à entreprendre dès 2015 au bénéfice et dans le quartier de l'Île de Thau. Le pilier cadre de vie renouvellement propose 13 actions réparties dans les 3 axes.

AXE N°1 – « Favoriser l'accès au logement pour tous, renforcer la mixité sociale et fluidifier les parcours résidentiels »

Il concerne la mise en œuvre de politiques publiques à l'échelle de l'agglomération pour apporter des réponses dans les quartiers prioritaires et plus particulièrement à celui de l'Île de Thau. Il insiste sur la coordination des acteurs pour une intervention efficiente en faveur des publics du quartier afin notamment de leur permettre de s'approprier leur logement.

Objectif -1-1. Développer et diversifier l'offre de logements à l'échelle intercommunale

- Accroître et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux (axe 2 du PLH)
- Développer l'accession abordable (axe 3 du PLH) à destination des habitants des quartiers
- Répondre aux besoins d'hébergement et de logement adapté (axe 4 du PLH)

Objectif -1-2. Proposer une stratégie de peuplement concertée

- Réaliser une convention d'équilibre territorial et de mixité sociale
- Développer les coopérations / mutualisations inter bailleurs et inter réservataires
- Réactualiser le PLH afin de l'adapter aux objectifs de la stratégie de peuplement

Objectif -1-3. Favoriser l'accompagnement social vers et dans le logement

- Favoriser la coordination et complémentarité des acteurs du territoire (réseau d'acteurs)
- Accompagner les locataires dans l'appropriation de leur logement et de leur environnement

Les fiches actions relevant de l'axe 1 déclinées dans l'avenant opérationnel :

Fiche action 1 : Définir et élaborer une stratégie d'équilibre social de l'Habitat pour Sète Agglopôle Méditerranée :

- la conférence inter communale du logement
- le Plan de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur
- la convention d'équilibre territorial

Fiche action 2 : Création de logements adaptés pour faciliter l'hébergement de public :

- Baux glissants
- Hébergement intergénérationnel

Fiche action 3 : Accueil et accompagnement des habitants des quartiers :

- Des jeunes pour accéder à un logement (boutique logement jeune)
- des résidents pour les aider à maîtriser les dépenses d'énergie (appartement pédagogique/ ateliers pédagogiques – conseils techniques)
- par l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS)
- Espace Info Énergie (Association GEFOSAT)

AXE N°2 – « Améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie »

Il est principalement consacré à la réhabilitation des logements du parc public et privé en partenariat avec les bailleurs sociaux et plus particulièrement l'OPH de Sète et Hérault Habitat. L'accent est mis sur les réhabilitations thermiques qui auront une incidence sur les performances énergétiques des logements et donc sur la diminution des charges des locataires. Ces objectifs ayant été retenus dans le contrat de ville, les bailleurs sociaux pourront bénéficier d'aides européennes dans le cadre de programmes territoriaux intégrés (Feder).

Il s'agira également d'une amélioration des équipements et des espaces publics ainsi que de renforcer les actions de gestion urbaine de proximité qui ont fait l'objet de conventions d'exonérations de la TFPB au bénéfice de ces mêmes bailleurs. Il s'agit également des objectifs du projet de rénovation urbaine détaillé dans l'avenant opérationnel.

Certaines actions citées relèvent également du pilier cohésion sociale ou des axes transversaux comme la création d'un CLSPD à Sète en cours.

On notera également une volonté de partenariat des habitants qui s'établit actuellement à travers des conseils citoyens.

Objectif -2-1. Réhabiliter les parcs locatifs publics et privés

- Mettre en œuvre les réhabilitations thermiques dans les logements sociaux
- Poursuivre les opérations de réhabilitation des immeubles et logements engagées dans le PRU sur l'île de Thau
- Améliorer le parc de logements anciens privés, notamment dans les centres-villes de Sète et de Frontignan

Objectif -2-2. Améliorer la qualité des équipements et des espaces publics

- Soutenir la réhabilitation des équipements et des espaces publics

Objectif -2-3. Améliorer la tranquillité, la sécurité et la gestion du quartier

- Consolider les démarches de Gestion Urbaine de Proximité sur les quartiers
- Assurer un socle d'engagements de qualité de service
- Renforcer et adapter l'action des services de police dans les quartiers
- Améliorer le lien entre la police et la population, notamment les jeunes
- Développer des démarches de médiation sociale
- Poursuivre le travail mené en transversalité avec les acteurs locaux dans le cadre du CLSPD

Objectif -2-4. Favoriser la participation des habitants (thème transversal)

- Accompagner les habitants pour qu'ils deviennent acteurs de leur environnement

Les fiches actions relevant de l'axe 2 déclinées dans l'avenant opérationnel :

L'axe 2 présente un projet de renouvellement urbain pour le quartier de l'Île de Thau. Il décline les grands projets structurants qui seront proposés au titre de l'ANRU pour faciliter l'intégration du quartier, modifier son image et améliorer le cadre de vie des habitants.
Des partenariats sont déjà noués pour rendre opérationnel ce projet global et transversal notamment avec l'EPARECA, la Caisse des dépôts, l'État, les bailleurs sociaux, la Région, le Conseil Départemental.

Fiche action 1 : Réhabilitation et rénovation énergétique du parc de logements d'Hérault Habitat et de l'OPH de Sète

Fiche action 2 : Rénovation urbaine et réhabilitation du centre commercial « les Boutiques de Thau »

Fiche action 3 : Désenclavement du quartier et requalification des espaces publics : construction d'un nouveau pont et aménagement des voies et des espaces

Fiche action 4 : Aménagement de pistes cyclables

Fiche action 5 : Réhabilitation des équipements culturels : la médiathèque André Malraux – La Passerelle

Fiche action 6 : Réhabilitation des équipements sportifs : le stade Llense – l'ancien Bowling

Fiche *action 7* : Créations de nouveaux équipements : Atelier mécanique associatif et jardins partagés

Fiche action 8 : Gestion urbaine de proximité ville et bailleurs sociaux

AXE N°3 – « Diversifier la fonction des quartiers prioritaires, favoriser leur ouverture et leur intégration »

Il concerne particulièrement le quartier de l'Île de Thau et répond à toutes les problématiques posées afin qu'il puisse être désenclavé, mieux inscrit dans la ville et prévoir son attractivité.

Objectif -3-1. Poursuivre le désenclavement des quartiers pour les ouvrir sur l'extérieur et les intégrer pleinement à leur unité urbaine

- Désenclaver les quartiers par des aménagements

Objectif -3-2. Favoriser l'accès des habitants aux services et équipements publics de proximité

- Restructurer l'offre commerciale
- Restructurer les grands équipements des quartiers

Objectif -3-3. Favoriser la mobilité des personnes habitant ou pratiquant les quartiers

- Améliorer les liaisons douces (piétons et cycles)
- Sensibiliser à l'éco-mobilité et à la sécurité routière
- Simplifier l'accès aux informations des différents opérateurs de transports, privés, publics, associatifs
- Favoriser la mobilité et l'insertion professionnelle des personnes en grande difficulté ou de faible qualification
- Améliorer l'efficacité des transports en commun
- Gérer le stationnement public et privé

Les fiches actions relevant de l'axe 3 déclinées dans l'avenant opérationnel :

Fiche action 1 : Création d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur le boulevard Camille Blanc et le boulevard de Verdun à Sète et de rabattement sur PEM de Sète participant au désenclavement du quartier de l'Île de Thau

Fiche action 2 : Densification de l'offre de transports en commun

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

Le Conseil citoyen devra être mobilisé tout au long de la définition du projet urbain tel que défini dans l'article 6 de la présente convention.

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

Le projet de renouvellement urbain proposé répond à une volonté d'intégrer le quartier de l'Île de Thau dans la ville de Sète pour faciliter la mixité sociale et territoriale et d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier.
En 2015, Sète Agglopôle Méditerranée en partenariat avec la ville de Sète a conduit une étude de restructuration urbaine de l'Île de Thau permettant de redéfinir les actions à conduire.
Dans le même temps, l'EPCI s'est associé à l'EPARECA et à la Caisse des dépôts pour étudier la faisabilité de la restructuration d'un pôle commercial.

Ces études détaillées dans le rapport de présentation du protocole ont permis de dégager les grands enjeux du projet.

Il s'agit de :

- l'amélioration d'une offre de transport en commun
- la création d'un pôle d'attractivité par la restructuration
    - du centre commercial « Les boutiques de Thau »
    - d'un pôle de services publics et d'équipements de loisirs
- l'organisation de perméabilités entre les quartiers
- l'amélioration de la desserte du nord du quartier de l'Île de Thau par une voie permettant de proposer une alternative au passage sous le Globe
- l'amélioration de la sécurité des cheminements piétons
- l'amélioration des espaces publics

Dans ce rapport, certaines actions sont présentées pour permettre d'appréhender la globalité du projet mais ne figureront pas au titre du présent protocole tel que la réalisation du TSCP. D'autres s'inscrivent dans la poursuite du projet Anru impulsé en 2005 et qui n'ont pas pu être réalisées, comme notamment le pont permettant d'alléger le trafic sous l'immeuble le Globe. Enfin, pour passer en phase opérationnelle, certains projets vont nécessiter des études complémentaires présentées dans l'article 9 du présent protocole.
Il sera également proposé la prise en compte de projet tel que défini dans l'article 5 ci-après.

Les projets proposés :

1/ La création d'un pôle d'attractivité au sud de l'Île de Thau par la restructuration du centre commercial « LES BOUTIQUES DE THAU »

Cet équipement n'offre plus une réponse satisfaisante aux besoins de proximité de la population alentour :
- configuration obsolète (accès par une allée couverte obscure, commerces tournés sur un patio intérieur sans façades sur rue), qui ne lui permet pas de tirer parti de l'attractivité des équipements publics proches, ni du marché forain hebdomadaire qui compte une centaine d'étals ;
- bâti en mauvais état ;
- départ de commerces et services de santé nécessaires à la vie du quartier.

Seule une métamorphose de cet équipement, difficilement praticable à l'initiative de la copropriété, permettra de construire une vision commerciale cohérente et pérenne dans le temps.
La restructuration du centre commercial pourrait, en outre, contribuer à l'objectif de mixité du contrat de Ville et s'inscrire dans un projet d'aménagement plus global.
Les études conduites ont conclu que le maintien d'une offre commerciale se justifiait en tenant compte de certaines précautions :

- La construction d'une nouvelle polarité commerciale ouverte sur le quartier proposant une vitrine marchande perceptible depuis le boulevard Pierre Mendès France et une signalétique adaptée du réseau viaire environnant.
- Une composition commerciale complète et similaire à l'existant dans une logique de maintien et de confort plus que de densification
- Dans une logique d'attractivité commerciale, la surface alimentaire permettant de fixer la consommation de proximité se positionnera sur une supérette de taille réduite (150 à 200 m²) avec une réflexion particulière sur la nature de l'enseigne ou du positionnement (produit/prix) qui ne sont pas optimisés
- Les équipements complémentaires doivent travailler en synergie avec la polarité commerciale

Ces préconisations insistent sur la nécessité d'inscrire la réhabilitation du centre commercial dans un projet de rénovation urbaine plus large qui aboutirait à un pôle d'attractivité en valorisant le pôle commercial et un pôle de services publics et d'équipements de loisirs.
L'hypothèse retenue et présentée dans le contrat de ville propose de construire le futur centre commercial sur une autre parcelle à proximité du site actuel. Ceci a l'avantage de ne pas interrompre l'activité commerciale.

Pour définir l'implantation définitive du futur centre commercial, L'EPARECA lance une étude d'intentions architecturales selon deux scenarii d'implantation possibles.
L'EPARECA a lancé une consultation pour l'attribution d'un marché dans le cadre d'une procédure adaptée avec rendu d'intentions architecturales, pour la construction du nouveau centre commercial dans le quartier de l'île de Thau.
Ce centre commercial, d'une superficie d'environ 1110 m², sera composé de 8 locaux commerciaux dont une moyenne surface alimentaire de 300 m².
Cette procédure adaptée restreinte se déroulera en 2 phases :

- Phase 1 : sélection des candidatures
- Phase 2 : remises des prestations de type « intentions architecturales »

La philosophie d'une telle consultation consiste à évaluer la démarche intellectuelle de différents concepteurs, face aux attentes exprimées par la maîtrise d'ouvrage, plutôt que de porter un jugement sur des ébauches de projets.
Plutôt que de retenir un projet, la maîtrise d'ouvrage veut s'attacher à tester des idées directrices, à détecter la réactivité, l'inventivité et la sensibilité de différents candidats, face à un contexte, des objectifs de service à rendre et un programme.
Le centre commercial « Les Boutiques de Thau » serait démoli. Le terrain libéré est réservé à une autre vocation qui sera définie ultérieurement par le propriétaire.

Les éléments et enjeux du nouveau pôle commercial sont les suivants :
- La visibilité de l'équipement commercial,
- La captation des flux,
- Le stationnement,
- L'accessibilité
- Le vent et le soleil,
- La collecte des déchets,
- La sécurité de l'équipement commercial,
- La mise en relation avec le marché forain et les autres équipements du quartier,
- La prise en compte d'un coût de gestion de l'équipement commercial faible.

La partie de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux est estimée à 1 800 000 € H.T. Ce dernier montant ne comprend pas le coût d'éventuelles fondations spéciales ni celui des équipements mobiliers et informatiques.
A titre prévisionnel la mission du maître d'œuvre qui sera retenu, devrait démarrer en 2017 et se dérouler sur 30 mois (de l'esquisse à la fin de GPA).
Cette étude sera intégralement financée par l'EPARECA.

Maîtrise d'ouvrage **Epareca**	Une étude d'intentions architecturales		**2016**
	Estimation des travaux	**1 800 000 HT**	**2017**

Calendrier prévisionnel :
- Avril 2016 : Sélection de 3 architectes
- Fin juin : choix de l'architecte
- Dernier trimestre 2016 : signature de la convention opérationnelle entre Sète Agglopôle Méditerranée/la ville de Sète/ l'EPARECA
- 2017 travaux

2/ La restructuration d'un pôle d'attractivité de services et de loisirs

- Déplacement du centre social Gabino

L'implantation du futur centre commercial implique la démolition et le déplacement du centre social Gabino. Il est envisagé de l'implanter dans les espaces rendus libres par le centre commercial à proximité de la MJC et de la médiathèque André Malraux. La ludothèque pourrait être implantée à cet endroit également. Cette nouvelle configuration participe du rapprochement entre les activités culturelles et de loisirs et des structures qui les portent. Elles compléteront l'offre de services déjà existante : la marie annexe, le CCAS, la poste, la GUPS.

Il sera réalisé préalablement aux travaux de conduire une étude de programmation du centre social Gabino dans le nouveau pôle de services d'attractivité.

Cette étude est proposée au financement dans le cadre du présent protocole

Maîtrise d'ouvrage Ville de Sète	Étude de programmation pour la reconstruction du centre social Gabino dans le nouveau « pôle d'attractivité » * Diagnostics avant travaux (Amiante, Plomb, etc.) * Relevés topo/ sondages * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées * Contrôle technique	35 000,00 €	2016

- <u>un nouvel aménagement des espaces publics à prévoir</u>

La nouvelle configuration due à l'implantation nouvelle du centre commercial, du centre social d'une part et d'autre part l'objectif d'attractivité recherché imposent de redéfinir les liaisons entre les équipements nouvellement créés et les espaces publics nécessaires pour l'accueil en toute sécurité des habitants du quartier et des autres quartiers. Il sera réalisé une étude urbaine pour l'aménagement des espaces publics autour du futur centre commercial et du nouveau pôle de services.

Cette étude est présentée au financement dans le cadre du présent protocole

Maîtrise d'ouvrage Ville de Sète	Etude urbaine pour l'aménagement des espaces publics autour du futur centre commercial et du nouveau « pôle d'attractivité » dont avenue Mendès France Missions de maîtrise d'œuvre – Conception	50 000,00 €	2016

- <u>Grosse réhabilitation de la médiathèque André Malraux et de l'équipement la Passerelle</u>

S'ajoutent également la nécessité de réhabiliter la médiathèque André Malraux et l'équipement « La Passerelle » afin que ces équipements puissent être attractifs selon les enjeux poursuivis.

Le projet de réhabilitation de la médiathèque A. Malraux pourra se dérouler en deux temps. Les montants sont des estimations qui seront précisées lors du lancement des travaux. Ils sont mentionnés à titre indicatif.

Maîtrise d'ouvrage Sète Agglopôle Méditerranée	Réaménagement fonctionnel de la médiathèque A. Malraux Missions de maîtrise d'œuvre normalisées Contrôle technique	150 000,00 €	2016
	Travaux	700 000,00 €	2017

Le projet de réhabilitation de la Passerelle pourra se dérouler en deux temps. Les montants sont des estimations qui seront précisées lors du lancement des travaux. Ils sont mentionnés à titre indicatif.

Maîtrise d'ouvrage Sète Agglo-pôle Méditerranée	Étude de programmation pour la reconversion de la salle de spectacle la Passerelle en MJC - Diagnostics avant travaux (Amiante, Plomb, etc.) - Missions de maîtrise d'œuvre normalisées Travaux pour la reconversion de la salle de spectacle la Passerelle en MJC - Missions de maîtrise d'œuvre normalisées - Contrôle technique	40 000,00 €	2016
	Travaux	210 000,00 €	2017

3/ L'amélioration du cadre de vie et des mobilités

a) Organiser des perméabilités entre les quartiers et entre le quartier et la ville

- la création d'un centre sportif

Le projet urbain propose d'optimiser les équipements existants complémentaires à ceux existants dans le quartier de l'Île de Thau. Ceci permet de faciliter les flux et contribue à la mixité des publics. À proximité, dans le quartier du Barrou, il existe un équipement désaffecté, un ancien bowling. À la demande des associations sportives et des jeunes et des éducateurs, qui ont présenté un projet éducatif autour des sports de combat et de la boxe en particulier, il est prévu la création d'un centre sportif composé d'un espace dojo, d'un espace boxe et gym douce.

La reconversion de l'ancien bowling en centre sportif sera précédée des études. Elles se dérouleront en 2017. Elle est présentée à titre indicatif.

Maîtrise d'ouvrage Ville de Sète	Étude de programmation pour la reconversion de l'ancien bowling en centre sportif Diagnostics avant travaux (Amiante, Plomb, etc.) - Missions de maîtrise d'œuvre normalisées - Contrôle technique	30 000,00 €

- la création d'un atelier mécanique associatif

Une étude de faisabilité est en cours de réalisation. Son objectif est de dimensionner le projet.

b) Améliorer la desserte interne et externe du quartier en proposant une voie alternative au passage sous le bâtiment du Globe

Déjà mise en évidence dans le premier projet ANRU, le désenclavement du Nord du quartier doit être réalisé afin d'éviter le passage obligé sous le bâtiment « le globe ». Une voie alternative à l'entrée du quartier de l'Île de Thau, permettrait de répondre au sentiment d'enclavement des habitants et d'apaiser la circulation sous un lieu d'habitat collectif.

Les études nécessaires à la réalisation du projet seront conduites et concerneront essentiellement la réalisation du pont. Elles sont prévues en 2019/2020 et seront suivies des travaux.

Maîtrise d'ouvrage Ville de Sète	Études pour la construction d'un pont pour une nouvelle desserte directe entre nord de l'île de Thau – Barrou - Études Géotechniques - Missions de maîtrise d'œuvre normalisées - Contrôle technique	110 000,00 €

c) Améliorer le cadre de vie et les mobilités internes du quartier de l'Île de Thau

L'enjeu consiste à agir sur des secteurs cible où les populations sont les plus exposées (enfants à proximité des groupes scolaires, populations âgées...) mais également à proximité des lieux de centralité (passage sous le Globe, médiathèque, commerces et équipements de proximité...).

Il s'agira de :

- <u>renforcer les espaces fédérateurs</u>

La présence de l'étang de Thau et du canal constitue des atouts inexploités en termes de valorisation urbaine. Or ils pourraient servir à valoriser l'image de l'Île de Thau et à améliorer le cadre de vie des habitants. Pour répondre à ces enjeux, l'étude de restructuration urbaine préconise des objectifs suivants :

1. Qualifier les berges de l'Etang de Thau et les rives du canal.
2. Créer les conditions d'un usage valorisé de ces espaces en rapport direct avec l'eau et le paysage maritime.
3. Créer des parcours piétons boucles de promenades à l'échelle du quartier Île de Thau et dans la continuité des parcours autour de l'isthme.
4. Aménager des espaces de loisirs / détente en lien avec la pratique et les demandes des habitants - espace de loisirs sur l'étang de Thau / jeu de balle.

Programme proposé :

- Aménager un parcours piéton le long de l'étang à l'arrière des villas sur l'emprise existante
- Réfection des sols et éclairage
- Créer un espace vert récréatif sur les emprises à l'arrière du stade
- Traiter les continuités des parcours piétons depuis la cité et autour du stade vers le quartier du Barrou
- Aménager le cheminement piéton sur le pont en créant une passerelle en encorbellement sur pont
- Aménager la rive du canal dans la continuité du traitement existant en partie sud
- Implanter des équipements et activités sur les rives du canal : - jardins partagés - - terrain de jeu de ballon - city stade

- <u>améliorer la sécurité et des cheminements piétons</u>
  - Au droit des groupes scolaires afin de permettre aux usagers qui accèdent et repartent à pied des deux écoles de se déplacer en toute sécurité.
  - En lien avec le renforcement du pôle de centralité. C'est pourquoi, l'avenue Mendes France devra être traitée pour assurer la traversée des usagers en toute sécurité.
  - Vers le collège et le Barrou - Des aménagements sont à programmer notamment au droit du pont Nord, car de nombreux collégiens empruntent des itinéraires non sécurisés vers les équipements du quartier du Barrou.

- aménager les avenues Guynemer - Jean Mermoz et école

Les objectifs des aménagements proposés par l'étude de restructuration urbaine sont les suivants :

- permettre les interfaces, les relations entre les immeubles d'habitat social et l'habitat pavillonnaire au Nord,
- mieux mettre en évidence les liens possibles vers l'étang de Thau,
- améliorer l'image globalement perçue de l'espace en conservant la capacité de stationnement,
- optimiser des parkings actuels au Nord du Globe,
- améliorer la sécurité des piétons, en particulier aux abords de l'école ainsi que le long de l'avenue Guynemer,
- transformer le rond point actuel point en carrefour « en T », plus urbain et permettant de faciliter les continuités piétonnes,
- améliorer les espaces devant l'école pour donner une meilleure place au piéton.

Programme proposé d'aménagement de l'avenue Guynemer

- Traitement qualitatif de la voie côté immeubles
- Maintien de 160 places de stationnement
- Surélévation de la chaussée pour limiter les dénivelés

Programme proposé de stationnement « avenue GUYNEMER »

- Aménager les parkings en optimisant le fonctionnement et le nombre de places
- places actuelles parking Ouest : 56 places avec potentiel 78 places
- Implantation d'un garage associatif

Programme proposé de requalification de l'avenue ST EXUPÉRY,

- réduction de l'emprise possible en supprimant le plot central.
- élargissement des piétonniers

Programme proposé d'aménagement de l'avenue JEAN MERMOZ

- Élargissement du trottoir devant l'école pour améliorer la sécurité des piétons
- Aménagement de l'espace public trottoir reprise voirie sol...espace vert
- Requalification des emprises existantes

Programme proposé de réorganisation de l'école avenue Guynemer

- recaler l'emprise foncière de la cour pour traiter un vrai devant d'école
- créer un parvis large trottoir
- aménager une circulation sens unique autour d'un plot central végétal
- maintenir l'offre de stationnement

Pour réaliser ces travaux les études suivantes seront réalisées préalablement aux travaux et selon le calendrier suivant :

Maîtrise d'ouvrage		Montant	Calendrier prévisionnel
Ville de Sète	Étude pour la valorisation de l'espace au nord du stade Llense * Étude de programmation * Esquisses	15 000,00 €	2019
Ville de Sète	Étude paysagère des espaces valorisés * Avant-projet	5 000,00 €	2017
Ville de Sète	Aménagement de l'avenue Guynemer * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées	55 000,00 €	2020
Ville de Sète	Aménagement de l'avenue Mermoz * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées	12 000,00 €	2019

Ville de Sète	Valorisation des berges et des espaces fédérateurs * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées	55 000,00 €	2017
Ville de Sète	Aménagement du stationnement en parking avenue Guynemer * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées	25 000,00 €	2018
Ville de Sète	Aménagement des abords des écoles * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées	25 000,00 €	2019

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

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

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

La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature initiale du protocole soit le 05/12/2016.

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

Sète Agglopôle Méditerranée et la ville de Sète ont associé les partenaires et des acteurs au projet de renouvellement urbain de l'Île de Thau et ceci dès la première phase de diagnostic et d'enjeux de l'étude de préfiguration urbaine. Les études commerciales et foncières ont également permis d'établir des partenariats avec les commerçants afin de mesurer la faisabilité du projet de rénovation du centre commercial de l'Île de Thau.
De plus, ces projets ont été conçus dans le temps d'élaboration du contrat de ville. Leur présentation a été l'occasion de débats dans les groupes de travail du contrat de ville ainsi que lors des différents comités techniques et comité de pilotage mis en place en référence à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

La volonté de co-construction est donc affirmée et se poursuivra notamment dans le cadre du conseil citoyen de l'Île de Thau, créé depuis 3 juillet par arrêté du préfet, du comité de quartier qui a l'avantage d'associer des résidents riverains du quartier de l'Île de Thau.

Le porteur de projet prévoit en lien avec les partenaires les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif avec les habitants. C'est la garantie de trouver des réponses qui correspondent à leur besoin et d'autre part de faciliter l'appropriation du projet.
Les habitants et les représentants d'autres associations agissant dans le quartier seront également informés notamment dans le cadre de réunions publiques que Sète Agglopôle Méditerranée s'engage à mettre en œuvre dans le quartier à différentes étapes de l'avancement du projet.

Composition du conseil citoyen de l'Île de Thau

Il se compose de 8 membres :
- 4 représentants d'associations
- 4 représentants d'habitants

Collège des associations et des acteurs de terrain :
Il comporte 4 structures volontaires représentées par 3 femmes et 1 homme

Collège des habitants :
Il comporte 4 membres désignés dans le respect de la parité hommes/femmes dont :
- 3 tirés au sort parmi les volontaires (dont 1 hors périmètre retenu par dérogation)
- 1 tiré sur les listes croisées

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

Par décision en date du 11 février 2016, Sète Agglopôle Méditerranée a lancé une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition et l'élaboration d'une stratégie d'équilibre social de l'habitat.

Cette mission aura pour objectifs de :
- Analyser les implications de la loi ALUR et les enjeux d'application locale
- Réaliser l'état des lieux du territoire en matière d'occupation sociale du parc social, d'attractivité des immeubles, des îlots et des quartiers
- Proposer, avec la maîtrise d'ouvrage, les orientations stratégiques et la définition des outils à initier au service de la politique de peuplement
- Proposer la rédaction des documents à Sète Agglopôle Méditerranée : CIL, Plan de gestion, convention d'équilibre territorial et les outils à mettre en place
- Accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la concertation et la négociation partenariale

Cette étude se déroulera durant 6 mois. La convention d'équilibre social de l'habitat, annexe du contrat de ville sera donc présentée en 2016.

Dans le même temps, Sète Agglopôle Méditerranée met en place la conférence intercommunale du logement (CIL). Par délibération 2015-110 en date du 15 octobre 2015 le conseil communautaire de l'EPCI a lancé la démarche de création d'une conférence intercommunale du logement et d'un plan partenarial de gestion partagée de la demande de logement social et de l'information du demandeur.
La CIL est en cours de constitution. 3 collèges sont prévus :

Collège 1 :
- Représentants des collectivités territoriales et EPCI 8 membres : maires des communes membres
- Représentants du département : Préfet de Région et de l'Hérault et représentant du conseil départemental de l'Hérault

Collège 2 :
- Représentants des bailleurs sociaux : OPH Hérault Habitat – OPH de Sète – FDI Habitat
- Réservataires des logements sociaux : CILEO – action logement – Conseil départemental 34 – DDCS – DDTM
- Maîtres d'ouvrages d'insertion et associations en rapport avec le logement défavorisé : FJT – Sus

Collège 3 :
- Représentants des usagers ou des associations de défenses des personnes en situation d'exclusion par le logement : CNL – CLCV AFOC
- Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement : fondation abbé Pierre – Adil
- Représentants des personnes défavorisées : CCRPA FNARS LR – Secours populaire

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Le pilotage du projet sera assuré par :

Un COMITE TECHNIQUE D'INSTRUCTION ET DE SUIVI DES DOSSIERS ANRU composé des représentants de :

- L'État
- Sète Agglopôle Méditerranée
- La ville de Sète
- L'EPARECA
- La Caisse des dépôts
- La DDTM
- La DDCS
- L'OPH de Sète
- L'OPH Hérault Habitat
- La Région Occitanie
- Le Conseil Départemental

Il sera chargé de donner un avis et de suivre les actions relevant du protocole et de la convention ANRU. Il préparera les questions à traiter en comité de pilotage.

Un COMITE DE PILOTAGE D'ENGAGEMENT LOCAL ANRU

Composition

- Le Préfet ou son représentant
- Le Président de Sète Agglopôle Méditerranée ou son représentant
- Le Vice Vice-président en charge de la politique de la ville de Sète Agglopôle Méditerranée
- Le Maire de la ville de Sète ou son représentant
- Le Directeur de L'EPARECA ou son représentant
- Le Directeur de la Caisse des dépôts ou son représentant
- Le directeur de l'OPHLM de Sète
- Le Président d'Hérault Habitat ou son représentant
- La Présidente de La Région ou son représentant
- Le Président du Conseil départemental ou son représentant

Ces comités rendront compte de l'avancée des travaux au comité technique et au comité de pilotage du contrat de ville.

8.2. Conduite de projet

Le pilotage stratégique et la direction du projet sont conduits par le Directeur Général mutualisé entre Sète Agglopôle Méditerranée et la ville de Sète. Il associe les directeurs généraux adjoints :

- de la ville de Sète en charge de la politique de la cohésion sociale et des services techniques.
- de Sète Agglopôle Méditerranée en charge du pôle de développement territorial

et un chef de projet renouvellement urbain disposant en appui d'une assistance administrative et financière.

Ce pilotage repose sur une équipe projet stratégique intégrée permettant d'assurer la coordination des opérations. Elle propose les membres suivants :

- Le directeur de projet ANRU
- Un chargé d'opération
- Un coordonnateur insertion
- Le directeur de l'aménagement urbain de la ville
- Le chargé de mission chargé de l'aménagement urbain ville
- Le chef de service du développement économique de Sète Agglopôle Méditerranée
- Le chef de service des moyens opérationnels de Sète Agglopôle Méditerranée
- Le chef du service aménagement de Sète Agglopôle Méditerranée
- Le chef de service de la politique de l'Habitat de Sète Agglopôle Méditerranée
- Le chef de service de la politique de la ville de Sète Agglopôle Méditerranée

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

Modalités d'association des organismes HLM, des acteurs économiques, des investisseurs potentiels et de tout autre partie prenante, permettant de les impliquer le plus en amont possible à la définition du projet de renouvellement urbain.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études, prise de poste...) à compter de la date de signature du protocole initial, soit le 05/12/2016.

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

La participation de l'ANRU est sollicitée pour le financement des postes suivants :

- Un chef de projet ANRU
- Un chargé d'opération

Libellé précis de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage mois/année	Durée de l'opération en mois
Chef de Projet	Ile de Thau	Ville de Sète	57 500,00 €	50 %	28 750,00 €		12/2016	6 mois
Chargé d'opération à mi-temps	Ile de Thau	Ville de Sète	23 750,00 €	50 %	11 875,00 €		12/2016	6 mois

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

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

Libellé précis de l'opération	Échelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage mois/année	Durée de l'opération en mois
Étude de programmation pour la reconstruction du centre social Gabino dans le nouveau « pôle d'attractivité » * Diagnostics avant travaux (Amiante, Plomb, etc.) * Relevés topo/ sondages * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées * Contrôle technique	Île de Thau	Ville de Sète	35 000,00 €	50 %	17 500,00 €		12/2016	12 mois
Etude urbaine pour l'aménagement des espaces publics autour du futur centre commercial et du nouveau « pôle d'attractivité » dont avenue Mendès France * Missions de maîtrise d'œuvre - Conception	Ile de Thau	Ville de Sète	50 000,00 €	50 %	25 000,00 €		12/2016	12 mois

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

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

Sans objet

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires Document joint à la convention

Sans objet

Article 10 Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée 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 aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 4e semestre 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir à fin du 4e semestre 2017.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est prévue à fin du 4e semestre 2017.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 05/12/2016.

Le présent protocole s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre du présent protocole.

Libellé précis de l'opération	Échelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage mois/année	Durée de l'opération en mois
Étude de programmation pour la reconstruction du centre social Gabino dans le nouveau « pôle d'attractivité » * Diagnostics avant travaux (Amiante, Plomb, etc.) * Relevés topo/ sondages * Missions de maîtrise d'œuvre normalisées * Contrôle technique	Île de Thau	Ville de Sète	35 000,00 €	50 %	17 500,00 €		12/2016	12 mois
Etude urbaine pour l'aménagement des espaces publics autour du futur centre commercial et du nouveau « pôle d'attractivité » dont avenue Mendès France * Missions de maîtrise d'œuvre - Conception	Ile de Thau	Ville de Sète	50 000,00 €	50 %	25 000,00 €		12/2016	12 mois

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

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

Sans objet

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires Document joint à la convention

Sans objet

Article 10 Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée 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 aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 4e trimestre 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir à fin du 4e trimestre 2017.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est prévue à fin du 4e trimestre 2017.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 05/12/2016.

Le présent protocole s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre du présent protocole.

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

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

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

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

Sans objet

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.
Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.
Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 83 125,00 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.
Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah[1]

Sans objet

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des dépôts

Sans objet

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet

[1] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).*

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.
Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

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

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.
Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

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

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

Date : le 12 JAN. 2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Pierre Pouëssel
Préfet de l'Hérault
Délégué territorial de l'Anru

Sète AGGLOPÔLE méditerranée
ARCHIPEL DE THAU

François Commeinhes
Président représenté par
Emile Anfosso
Vice-président

sète

François Commeinhes

Maire
Ville de Sète

Carole Delga
Présidente
Région Occitanie

Kléber Mesquida
Président
Conseil départemental de l'Hérault

Olivier Camau
Directeur régional
Délégué de la Caisse des Dépôts
Région Occitanie

Valérie Lasek
Directrice générale de l'EPARECA

Office Public de l'Habitat de Sète

Le Directeur
Thau Habitat

La solidarité se construit

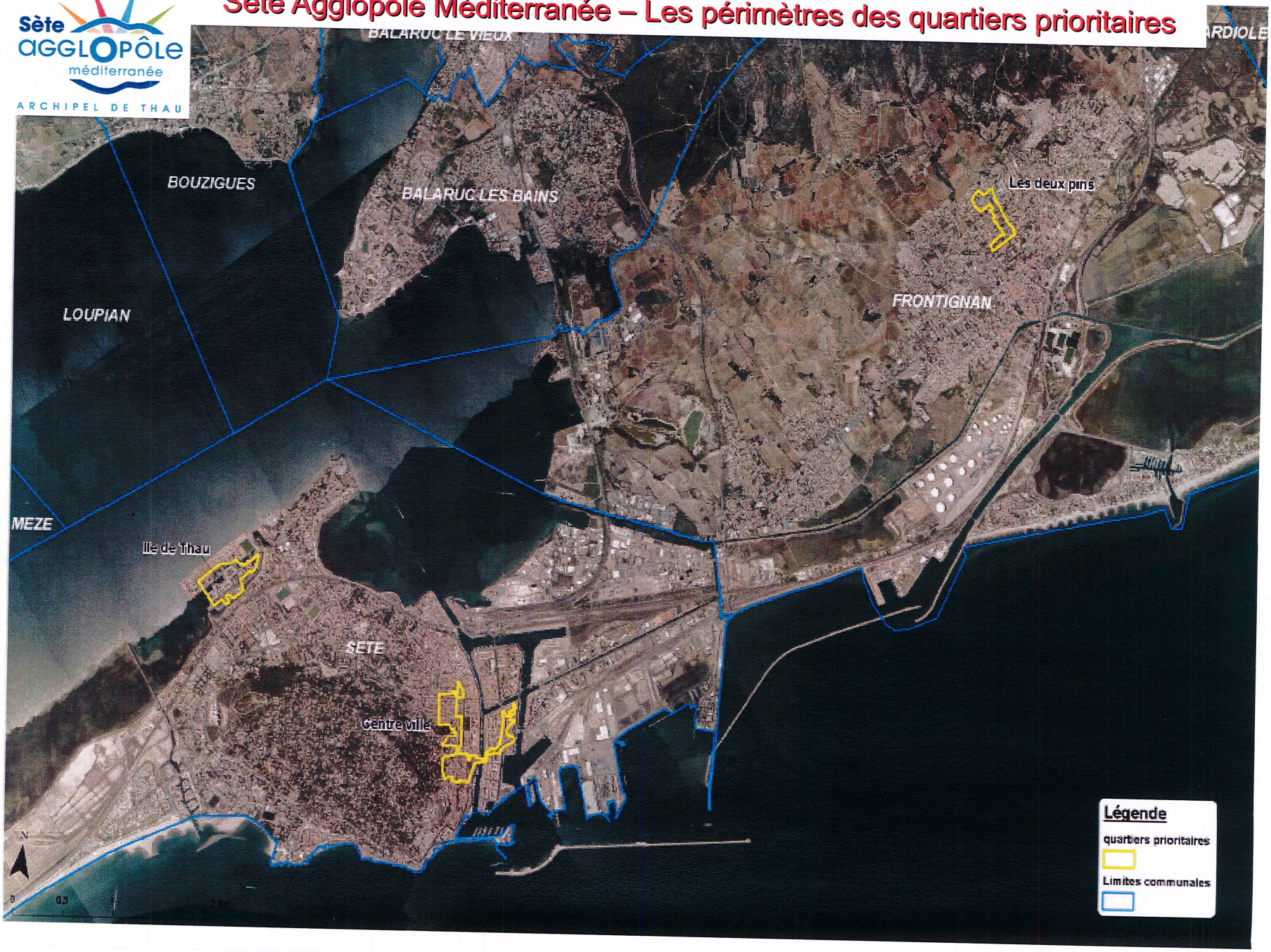
Vincent Gaudy
Président
OPH Hérault Habitat

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des études déjà réalisés.
6. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.

ANNEXE 1 – PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS PRIORITAIRES IDENTIFIES A L'ARTICLE 1 DE LA CONVENTION

Sète Agglopôle Méditerranée – Les périmètres des quartiers prioritaires

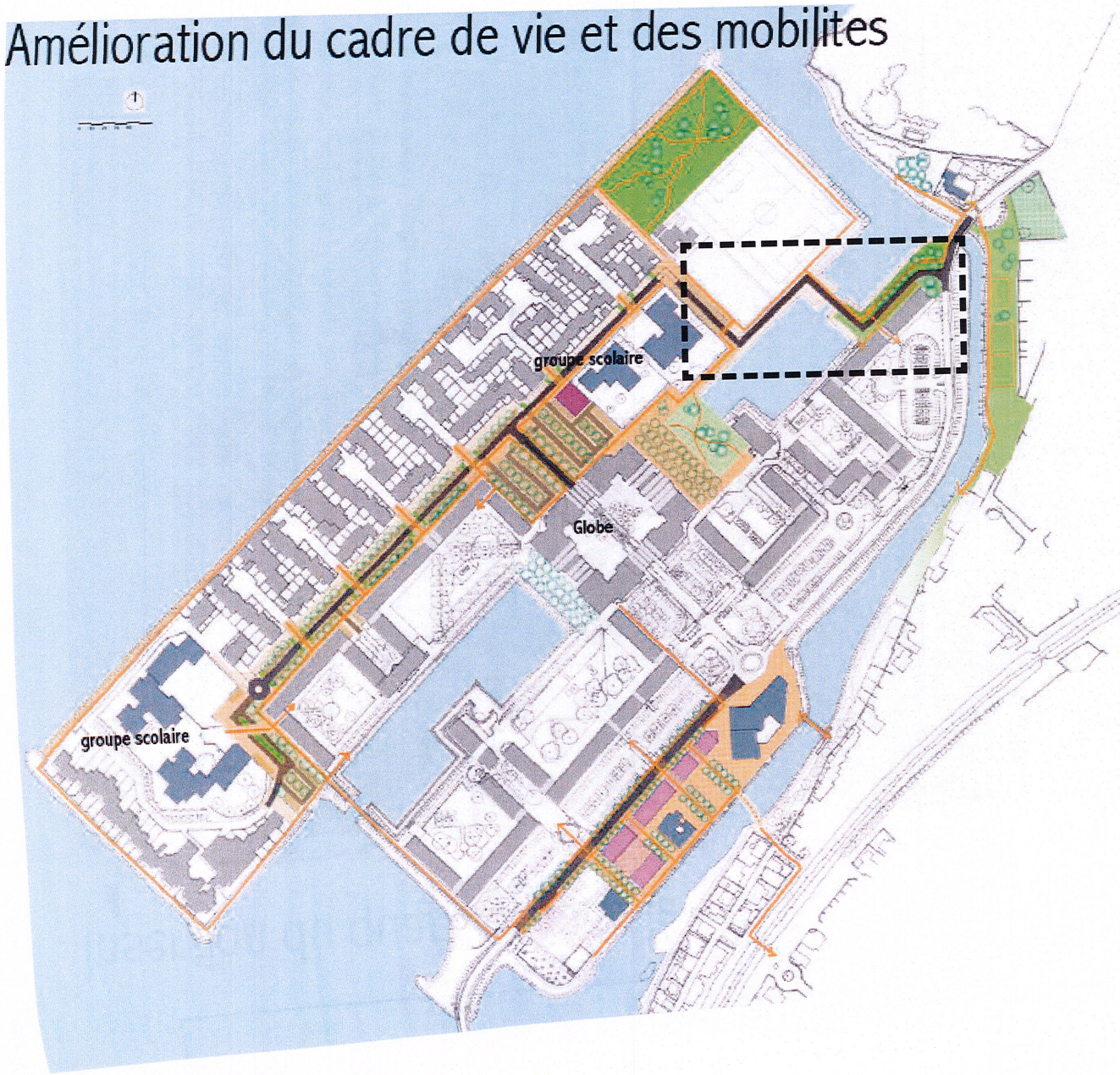


ANNEXE 2 - QUARTIER PRIORITAIRE ÎLE DE THAU SÈTE
pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru

SOURCES ETAT GEOPORTAIL : PLANET OBSRVER CGET IGN



Amélioration du cadre de vie et des mobilites



Les enjeux majeurs

1 - AMELIORER LA DESSERTE DU QUARTIER ET PROPOSER UNE ALTERNATIVE AU PASSAGE UNIQUE SOUS LE GLOBE

Implantation côté Ouest : un conflit d'usage avec la fréquentation piétonne du groupe scolaire

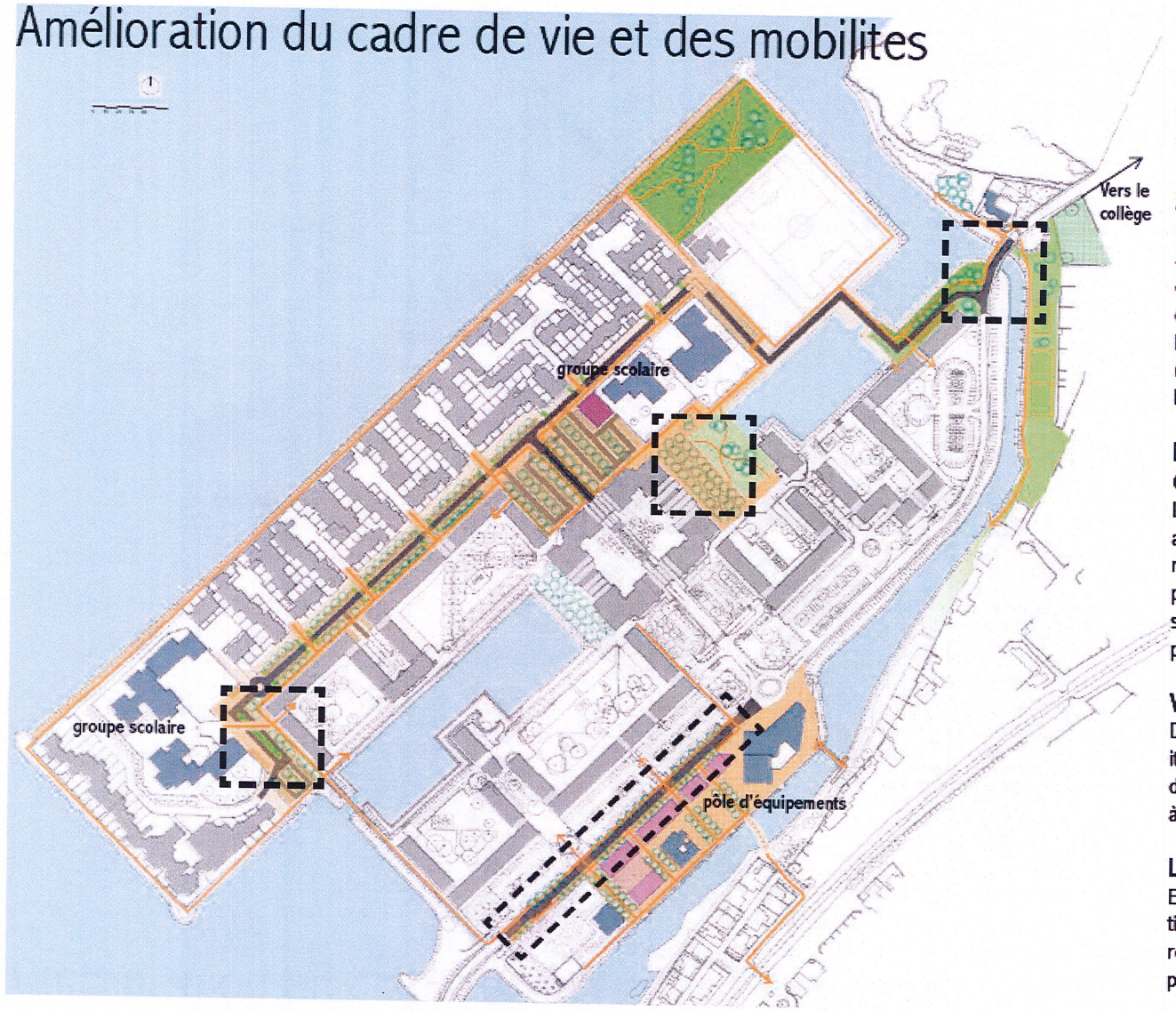
Evacué lors du projet ANRU 1, la mise en place d'un itinéraire de désenclavement côté Ouest n'est pas opportun car la présence du groupe scolaire à proximité et de nombreux piétons risque de créer des conflits d'usage importants.

Implantation côté Est : une incidence sur la circulation sous le Globe de l'ordre de - 50%

Dans le cadre du diagnostic, une étude de circulation spécifique a été réalisée dans le secteur. Les expertises ont démontré que le nouvel ouvrage devrait enregistrer environ 160 véhicules/deux sens en heure de pointe du soir, **soit moins de 2000 véhicules en moyenne journalière.**

En cas de réalisation, les trafics seraient rééquilibrés entre le nouvel ouvrage et l'avenue St Exupéry sous le globe (baisse des niveaux de trafic de l'odre de 50%).

Amélioration du cadre de vie et des mobilites



Les enjeux majeurs

2 - AMELIORER LA SECURITE DES CHEMINEMENTS PIETON

Au droit des groupes scolaires

Plus de 90% des usagers accèdent et repartent à pied des deux écoles. Les espaces publics devraient répondre à ces usages ... or la qualité des cheminements, des traversées et la présence d'automobiles en stationnement (darse est) ne permettent pas de proposer des lieux d'échanges, de convivialité.

En lien avec le renforcement du pôle de centralité

La présence de nombreuses coursives permet un accès très rapide aux différents lieux du quartier, notamment la médiathèque et les commerces de proximité. Pour autant, l'avenue Mendès France souffre d'un manque de traversées sécurisées pour les piétons et de trottoirs côté Cité.

Vers le collège et le Barrou

De nombreux collégiens empruntent des itinéraires non sécurisés vers les équipements du quartier du Barrou. Des aménagements sont à programmer notamment au droit du pont Nord.

La darse Est

En lien avec la réduction sensible de la circulation automobile sous le Globe, il s'agira d'assurer la continuité des aménagements d'espaces publics notamment vers la darse Est.

Amélioration du cadre de vie et des mobilites



Les enjeux majeurs

3 - VALORISER ET CONFORTER LES ESPACES FEDERATEURS

Le pôle de centralité et ses espaces publics

Espace important de pratiques sociales, lieu de mixité, le pôle de centralité doit être réaménagé afin de répondre à la requalification nécessaire des commerces et des équipements tout en renforcant les liens avec le quartier.

Le «socle» du Globe dans la continuité des aménagements réalisés

ayant fait l'objet d'aménagements dans le cadre du projet ANRU 1, le socle du Globe doit devenir un lieu d'échanges, de liens, de traversées ... un espace public majeur du quartier.

Les sites de parcours de promenade, les espaces de jeux

En lien avec les itinéraires à renforcer à l'échelle élargie (quartier du Barrou, Etang de Thau), des parcours de promenades doivent être créés, renforcés autour des rives de l'étang de Thau et du canal afin de mettre en relation les différents secteurs du quartier et répondre à la demande des habitants (espace de jeux de ballon, lieux de loisirs, de promenade ...).

Les espaces verts et sportifs en frange avec le Barrou Barrou

Amélioration du cadre de vie et des mobilites



Les enjeux majeurs

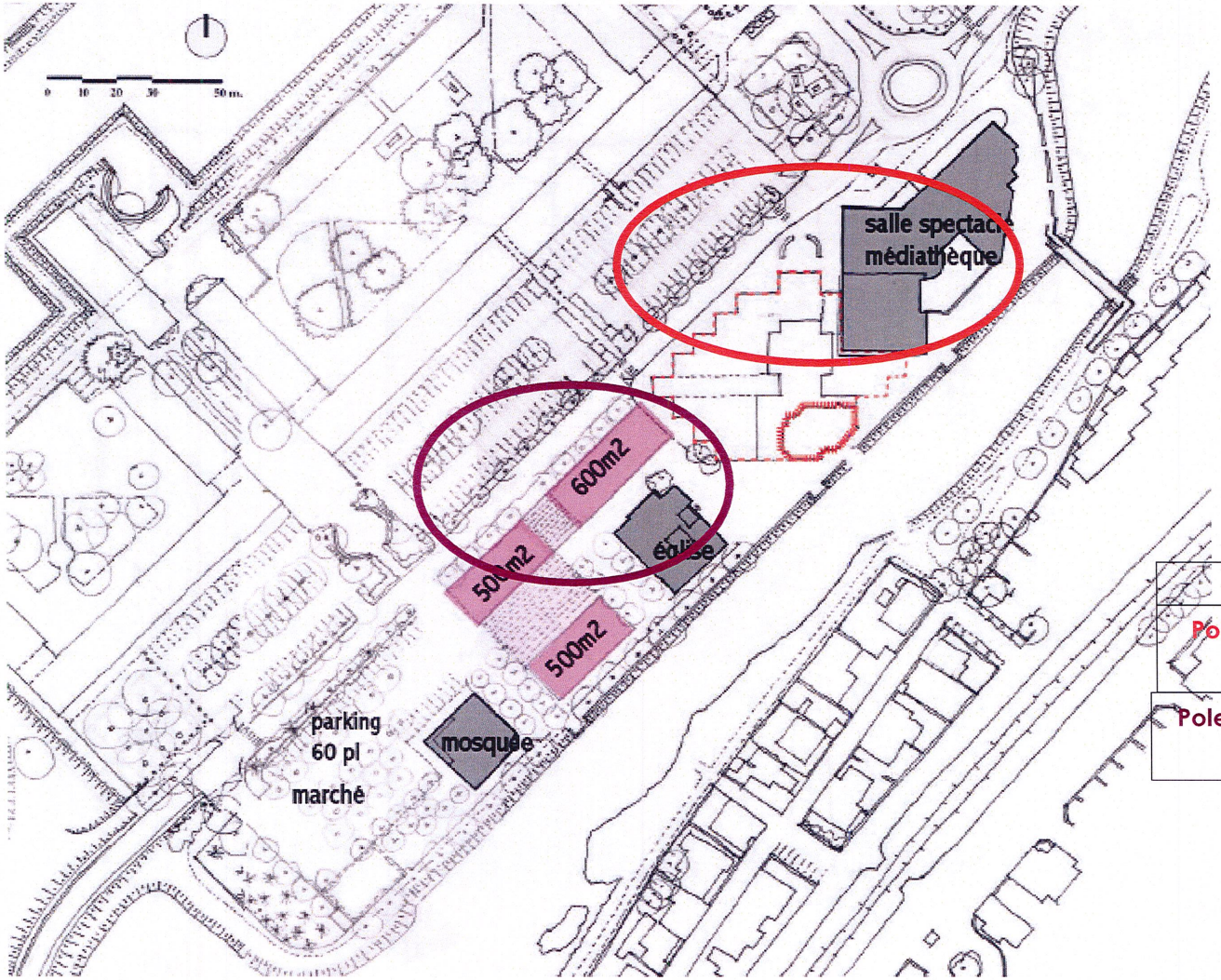
4 - AMELIORATION DE L'IMAGE

Avenue Guynemer et Jean Mermoz

Ces secteurs sont soumis à la pression de l'automobile et sont actuellement très peu valorisés. Les usagers préfèrent d'ailleurs emprunter les coursives afin d'accéder au groupe scolaire, à défaut de cheminements sécurisés, notamment sur l'avenue Guynemer.

Déjà intégrés dans les principes de réaménagement du projet ANRU 1, ces deux avenues mériteraient un retraitement afin :
- de permettre les interfaces, les relations entre les immeubles d'habitat social et l'habitat pavillonaire au Nord,
- de mieux mettre en évidence les liens possibles vers l'étang de Thau,
- d'améliorer l'image globalement perçue,
- d'améliorer la sécurité des piétons, en particulier aux abords de l'école ainsi que le long de l'avenue Guynemer même si des alternatives existent via les coursives.

Aménagement pôle de centralité / Restructuration centre commercial



PHASAGE

PHASE 1

- Démolition du centre commercial et du centre social

- Reconstruction préalable pour commerces
- besoin 1 100 m2 surf utile commerces

- Reconstruction pour centre social
- besoin 500 m2 centre social

Pole d'attractivité
Pole d'équipements publics culturels et de loisirs
Pole d'équipements commercial et de santé

ANNEXE 4 – GOUVERNANCE ET PILOTAGE DU PROJET

Comité de pilotage stratégique du contrat de ville

Préfet
Président de Sète agglopôle méditerranée
Vice-présidents Politique de la ville
Maires de Frontignan, de Sète
Président du Conseil Départemental
Présidente du Conseil Régional
Directeur de la DDCS
Directeur de la Caf

Pilotage du contrat de ville
Arbitrage des grandes orientations stratégiques et financières du contrat
Garant de la mobilisation institutionnelle financière du contrat de ville
Valide les bilans et les programmations financières

COMITE DE PILOTAGE D'ENGAGEMENT LOCAL ANRU

Président de Sète agglopôle méditerranée
Maire de la ville de Sète
Vice président à la politique de la ville
Directeur de L'EPARECA
Directeur de la Caisse des dépôts et consignation
Directeur de l'OPHLM de Sète
Président d'Hérault Habitat
Présidente de la Région
Président du Conseil Départemental

Pilotage et suivi de la convention ANRU.

Co-présidé par le Président de Sète agglopôle méditerranée, le Maire de la ville de Sète et le Préfet.

Comité de pilotage opérationnel

Les 17 signataires du contrat
Les représentants des conseils citoyens,

Assure la bonne déclinaison des orientations stratégiques
Chargé du suivi de la mise en œuvre de l'évaluation du dispositif
Prépare le Comité de Pilotage Stratégique
Fait remonter les éventuelles difficultés et les pistes d'évolutions possibles programmation :

COMITE TECHNIQUE D'INSTRUCTION ET DE SUIVI DOSSIERS ANRU

Le Conseil Départemental
Sète agglopôle méditerranée
La ville de Sète
L'EPARECA
La Caisse des dépôts
La DDTM
La DDCS
L'OPHLM de Sète
Hérault Habitat
La Région
Le Conseil Départemental

Co-présidé par le Président de Sète Agglo-pôle Méditerranée, le Maire de la ville de Sète et le Préfet

Chargé de donner un avis et de suivre les actions relevant du protocole et de la convention ANRU.
Prépare les questions à traiter en comité d'engagement local

Comité technique

Techniciens des 17 structures et institutions signataires du Contrat de Ville, et des représentants des conseils citoyens

Prépare et lance les appels à projets
Soumet au Comité de Pilotage Opérationnel les actions qui pourraient émarger dans le Contrat
Chargé du suivi et du bilan des actions

INGÉNIERIE DE PROJET

Comité de direction

Le Directeur Général mutualisé entre Sète agglopôle méditerranée et la ville de Sète
Les directeurs généraux adjoints de la ville de Sète
Les directeurs généraux Sète agglopôle méditerranée
Le chef de projet renouvellement urbain
Le représentant de la DDTM

Instance d'arbitrage intermédiaire et interface technique/stratégique



Équipe projet stratégique intégrée

Le chef de projet renouvellement urbain
Le directeur de l'aménagement urbain de la ville
Le chargé de mission chargé de l'aménagement urbain ville
Le chef de service du développement économique de Sète agglopôle méditerranée
Le chef de service des moyens opérationnels de Sète agglopôle méditerranée
Le chef du service aménagement de Sète agglopôle méditerranée
Le chef de service de la politique de l'Habitat de Sète agglopôle méditerranée
Le chef de service de la politique de la ville de Sète agglopôle méditerranée

Prépare les points à aborder en Codir
Réunit les MOA, la DDTM, les bailleurs...
Assure la coordination et le suivi technique et opérationnel du PRU
Organise les échanges et assure le respect du calendrier

Annexe 5

Synthèse des études déjà réalisées

Sète AGGLOPÔLE méditerranée

ARCHIPEL DE THAU

Synthèse des études restructuration du centre commercial de l'Ile de Thau

REUNION 18032016

Démarches engagées par Thau agglo

CENTRE COMMERCIAL

- Note d'intention de Thau agglo à EPARECA : septembre 2014
- Visite du site par EPARECA : novembre 2014
- Réponse favorable du CA d'EPARECA : 25 novembre 2014
- Convention tri partite EPARECA – Thau agglo – Caisse des dépôts : janvier 2015
- Lancement de l'étude : avril 2015

PROJET URBAIN GLOBAL

- Lettre d'intention au préfet sur candidature ANRU : 30 janvier 2015
- Lancement de l'étude de restructuration urbaine ile de Thau avec moyens d'étude Agglo, conduite Agglo + Ville : janvier 2015

L'étude EPARECA

CENTRE COMMERCIAL

L'étude conduite par EPARECA est :

Commerciale :

Les objectifs :

- Définir le potentiel de redéploiement commercial
- Détecter les leviers à mobiliser pour optimiser la fréquentation du site

Le déroulement de l'étude :

- Analyse fonctionnelle et marchande du site, par rapport aux facteurs de commercialité, à la concurrence et au projet urbain
- Etude du mode de fonctionnement des ménages en terme de comportement d'achat, d'emprise de la polarité étudiée et d'évasion au profit de la concurrence
- Recueil des opinions et attentes de la population à l'égard de l'équipement commercial
- Détermination de la programmation praticable en fonction du marché potentiel actuel et futur

Immobilière et foncière :

ANALYSER LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ COMMERCIALE

- ✓ Analyse du règlement de copropriété
- ✓ Identification des lots de copropriété
- ✓ Indentification des titulaires de droits réels ou personnels

DÉFINIR UN BUDGET PRÉVISIONNEL DU COÛT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

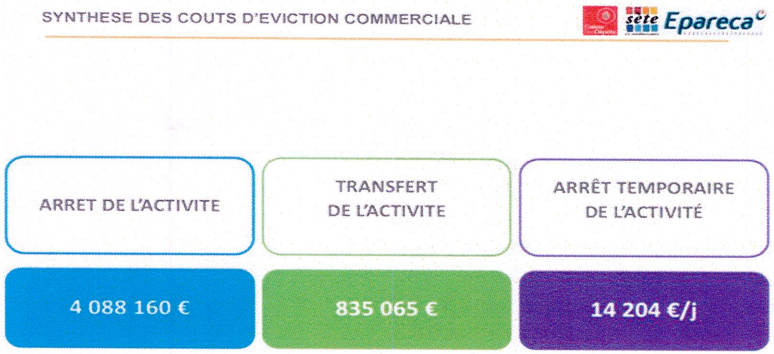
- ✓ Evaluation de la valeur vénale des locaux commerciaux
- ✓ Evaluation des coûts pour les activités

CONNAÎTRE LE DEGRÉ D'ADHÉSION AU PROJET DES PROPRIÉTAIRES ET EXPLOITANTS

- ✓ Visite des locaux commerciaux
- ✓ Entretiens individuels

L'étude EPARECA

- 14 avril 2015 : Réunion de présentation aux commerçants exploitants et propriétaires des Boutiques de Thau sur la nature des étude d'opportunité lancées, la méthodologie et le calendrier
- 16 juin 2015 : Comité de pilotage présentant les résultats des études d'opportunité.



- 11 septembre 2015 : Sur l[illegible]aintien d'offre commerciale de 1 100 m², courrier de [illegible] pour poursuivre le travail engagé dans le cadre des études préalables, sur une future mise en investissement du projet.
- 6 octobre 2015 : Présentation des résultats des études aux commerçants exploitants et propriétaires des Boutiques de Thau.

Nature des travaux	Cout de l'opération HT
Coût de libération du foncier (locaux restant hors propriété ville) avec remploi) y compris les 2 locaux d'activités libérales	**917 830 €**
Démolition de l'existant (dont 15% d'honoraires techniques) : *Centre commercial* *Centre social*	**434 700 €** *310 500 €* *124 200 €*
Transfert (éviction commerciale correspondant au déplacement du fonds avec remploi) y compris les 2 activités libérales	**835 065 €**
Acquisition foncier (estimation Domaine parcelle CI 338 : 155 €/m² pour une assiette foncière de 1 110 m²)+frais	**216 876 €**
Etudes (sol, sécurité, techniques…)	**128 000 €**
Travaux	**2 555 465 €**
Divers	**98 500 €**
TOTAL	**5 071 236 €**

Participation EPARECA :
1 436 820 € (sur 2 909 741 € HT de construction)

Reste à financer :
3 634 416 €

L'étude « projet urbain »

- Comité technique 13 février 2015

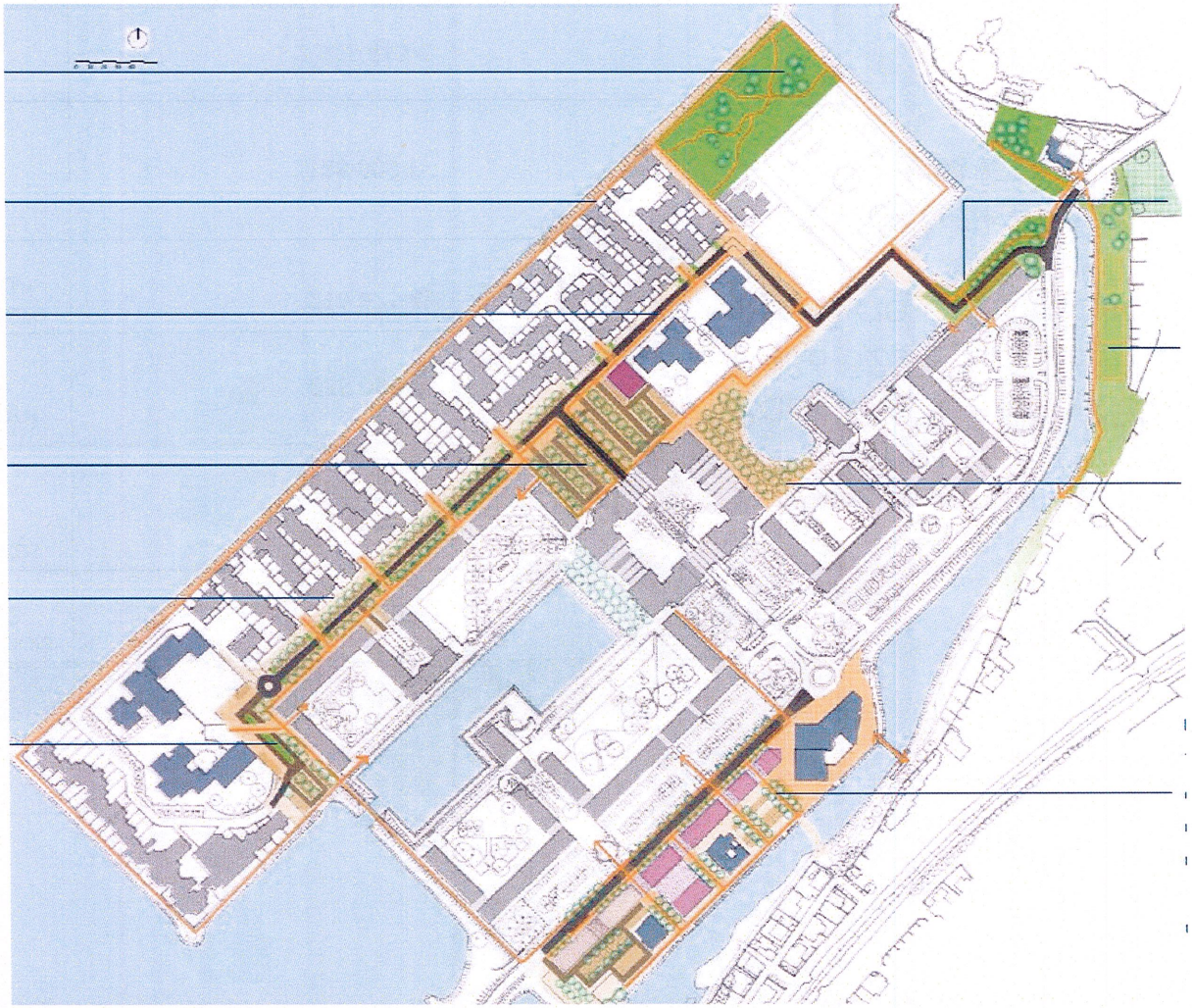
Lancement de l'étude

- Comité de pilotage 22 avril 2015

Diagnostic et enjeux

- Comité de pilotage 05 juin 2015

Validation du Plan guide chiffré



Principales décisions du COPIL :

Pas de hiérarchisation, inscription de la totalité du projet dans le Contrat de ville dans l'attente de la détermination de l'enveloppement ANRU.

Desserte viaire / cheminements :
- Pont, voie à double permettant une alternative au passage sous le Globe,
- Cheminement piéton sur l'ensemble de la presqu'île

Darse Est :
- Comblement de la Darse pour extension des espaces publics à proximité du Foyer de personnes âgées.

Avenue GUYNEMER / JEAN MERMOZ :
- Aménagement de l'ensemble du parcours, traitement des parkings…

Equipements dans et hors quartier :
- ancien bowling,
- Terrain entre Llense et étang.

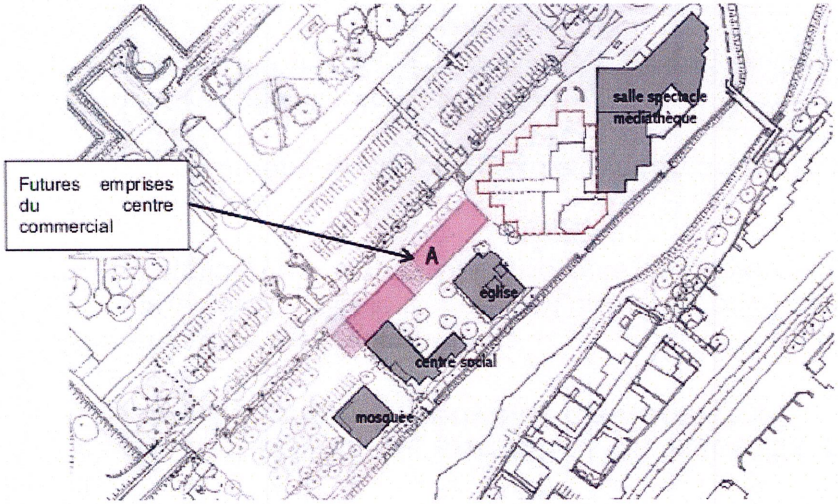
Pôle de centralité :
- Requalification en centre commercial,
- Rénovation médiathèque,
- Destruction centre commercial et centre social, reconstitution d'un pôle public.

Pas d'identification des maîtrises d'ouvrage.

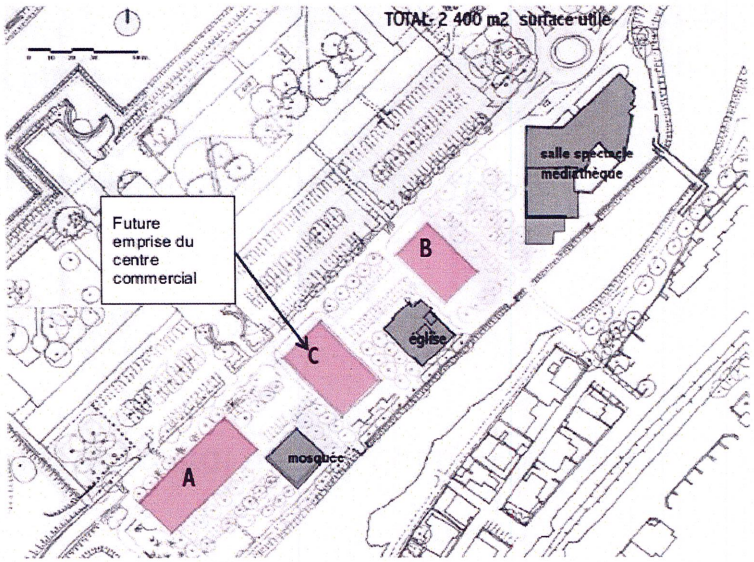
Le centre commercial dans l'étude « projet urbain »

Important : l'étude urbaine ne fixe pas de localisation pour le nouveau centre commercial puisque l'étude de viabilité / dimensionnement d'EPARECA est en cours (dernier Copil de l'étude urbaine en juin / finalisation EPARECA en septembre). Plusieurs options sont envisagées, sans prise de décision dans le cadre de cette étude :

Scénario 1 : sur la parcelle CI 338



Scénario 2 : sur la parcelle CI 310

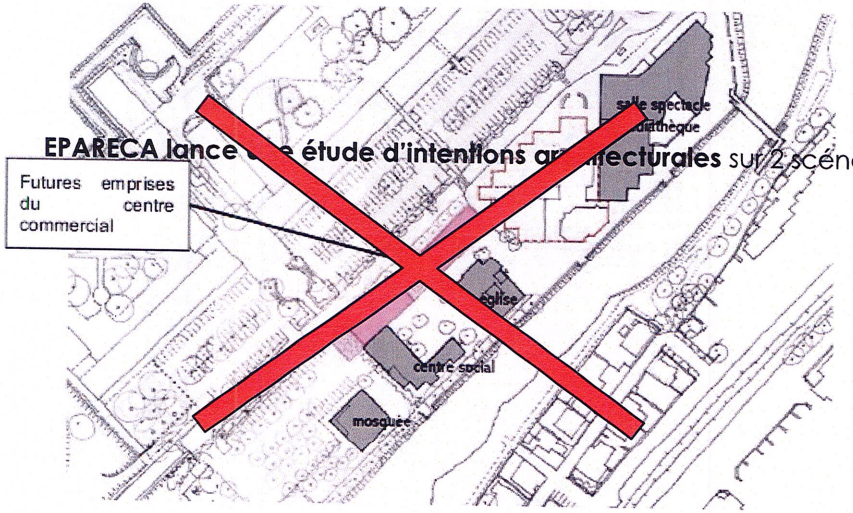


Le passage de l'étude Centre commercial à une phase technique

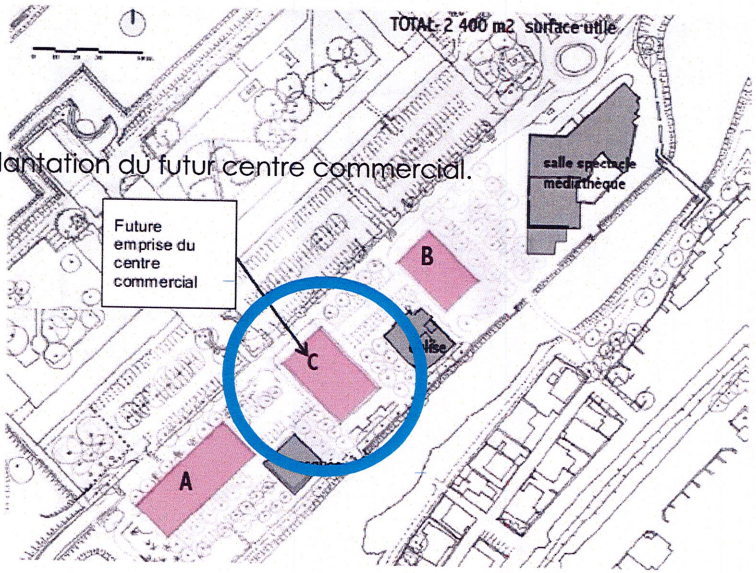
15 janvier 2016 : **réunion technique Ville de Sète / Thau agglo / EPARECA**

EPARECA fait part d'un positionnement sur l'emplacement futur, tout en proposant d'étudier 2 options.

Scénario 1 : sur la parcelle CI 338



Scénario 2 : sur la parcelle CI 310



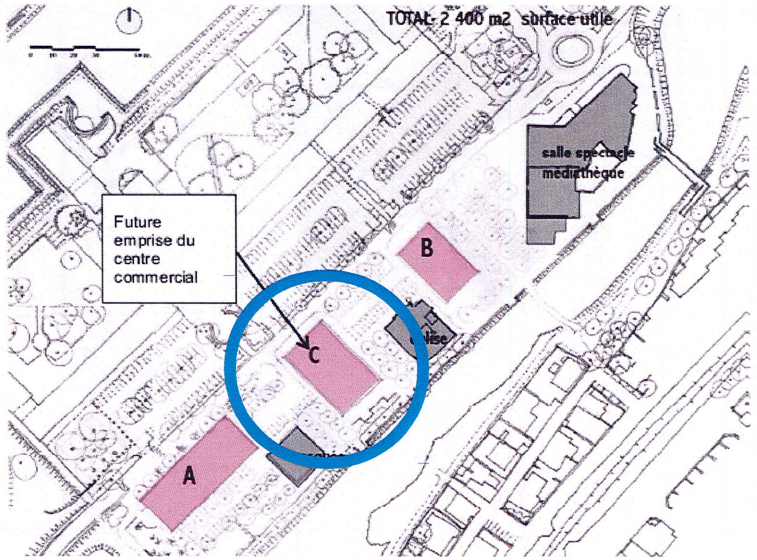
EPARECA lance une étude d'intentions architecturales sur 2 scénarios d'implantation du futur centre commercial.

Le passage de l'étude Centre commercial à une phase technique

Mi avril 2016 : 3 architectes pré-sélectionnés
Fin juin 2016 : choix de l'architecte

Dernier trimestre 2016 : Convention partenariale opérationnelle avec l'EPARECA / Thau agglo et la Ville

Scénario 2 : sur la parcelle CI 310



Le reste du projet urbain : que retenir dans le protocole ANRU

Pour le reste du projet urbain :

Obligation de passer par une phase « protocole de préfiguration » : phase d'un an d'étude de définition de projets permettant de s'accorder avec l'ANRU sur les actions qui seront inscrites au PNRU.

Seront inscrites :

-l'étude archi EPARECA (sans demande de cofinancement),

-L'étude (et si possible les travaux) de rénovation de la médiathèque Malraux par Thau agglo,

-A voir : si l'étude « reconstitution du centre social » est portée par la ville ou par l'agglo,

-Le reste : selon les priorités et portage ville.

A savoir :

-les enveloppes seront, au maximum, de 4 à 5M€ par quartier.

-le projet centre commercial présente déjà un coût important, dont en grande partie à charge de Thau agglo.

-les taux de financements par projet ne doivent pas être espérés au-delà de 30%.

Annexe 6

Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

Annexe 8

12 JAN. 2018

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	MOA	Assiette de subvention HT	Assiette de subvention TTC	ANRU		CDC		Ville		Sète agglopôle		Bailleurs		EPARECA		Conseil Régional		Conseil Départemental			
					Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Taux subvention	Montant subvention	Date démarrage	Durée de l'opération
Ingénierie																						
Chef de Projet	QPV Sète	ville de Sète	57 500,00 €	69 000,00 €	50%	28 750,00 €	0%	0€	50%	28 750,00 €			0%	0€	0%	0€	0%	0€	0%	0€	2016	6 mois
Chargé d'opération mi-temps	QPV Sète	ville de Sète	23 750,00 €	28 500,00 €	50%	11 875,00 €	0%	0€	50%	11 875,00 €			0%	0€	0%	0€	0%	0€	0%	0€	2016	6 mois
Etude de programmation pour la reconstruction du centre social Gabino	QPV Sète	ville de Sète	35 000,00 €	42 000,00 €	50%	17 500,00 €	0%	0€	50%	17 500,00 €			0%	0€	0%	0€	0%	0€	0%	0€	2016	12 mois
Etude urbaine pour l'aménagement des espaces publics	QPV Sète	ville de Sète	50 000,00 €	60 000,00 €	50%	25 000,00 €	0%	0€	50%	25 000,00 €			0%	0€	0%	0€	0%	0€	0%	0€	2016	12 mois
sous-total ingénierie			166 250,00 €	199 500,00 €		83 125,00 €		0€		83 125,00 €				0€		0€		0€		0€		
TOTAL			166 250,00 €	199 500,00 €		83 125,00 €		0€		83 125,00 €				0€		0€		0€		0€		

Epareca
Vie, commerce et artisanat au cœur des quartiers
12, Place Saint-Hubert
59043 LILLE Cedex
Tél. 03 28 52 13 13 - Fax 03 28 52 13 19
SIRET 420 829 558 00022 - APE 8413Z

François Commeinhes
Président

VINCENT GAUDY

Office Public de l'Habitat du Département de l'Hérault
Hérault Habitat

11 JAN. 2018

La Présidente de la Région
Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

Carole DELGA

Olivier CAMAU
Directeur Régional Adjoint
Occitanie

Le Président du Conseil Départemental,

Kléber MESQUIDA