

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE RENOVATION URBAINE DE
BEZIERS
- QUARTIER DE LA DEVEZE -**

AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE RENOVATION URBAINE DE BEZIERS QUARTIER DE LA DEVEZE

Par la présente, la convention n°053 pour la rénovation urbaine du quartier de la Devèze à Béziers, signée le 21 janvier 2005, est modifiée comme suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT N° 1

Cet avenant a pour objet les modifications suivantes :

- Article 15 - les avenants à la convention: en application du conseil d'administration du 18 mai 2005, qui a introduit la notion d'avenants simplifiés dans les conventions de rénovation urbaine.
- Article 4 – Les opérations subventionnées par l'ANRU : renforcement de la conduite d'opération
- Article 5 - Les contreparties à la Foncière Logement : nouvelle localisation des parcelles réservées à la Foncière Logement
- Article 10 - Les actions de développement économique : modification de la Maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du centre commercial Marcel Pagnol

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 15 - LES AVENANTS À LA CONVENTION

L'article 15 est modifié de la façon suivante : il est introduit , un paragraphe 15-1 sur les avenants, un paragraphe 15-2 sur les avenants simplifiés et un troisième paragraphe 15-3 reprenant d'une part les points d'étapes spécifiques et d'autre part les avenants identifiés initialement.

15-1 Avenants

Tous les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans la deuxième année et en fin de mise en oeuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

En cas d'évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout plafonnement d'une de ses subventions, devra faire l'objet d'un avenant.

En cas de nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, autre que l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Tous les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

Avenants simplifiés

En ce qui concerne les points d'étape visé au 15-1 est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par un avenant simplifié signé avec le porteur du projet et les seuls maîtres d'ouvrages concernés par les modifications introduites :

Il est précisé en cas de mise en oeuvre d'une disposition dont il est précisé dans la présente convention qu' elle devra

- modification de l'échéancier de réalisation,
- le redéploiement de subvention de l'Agence entre opérations financières ou entre opérations physiques concernant les équipements,
- un changement de maître d'ouvrage.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels.
Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

15-3 Point d'étapes et avenants identifiés

Un point sera fait dans les 6 mois qui suivent la signature de la convention pour préciser les différentes études à mener.

Le financement des acquisitions et la construction des garages pour la résidentialisation de la Devèze III et IV sera validé par voie d'avenant.

La reconstruction de l'offre non identifiée devra l'être précisément au plus tard à échéance de 2 ans, ce qui fera l'objet d'un avenant à la convention avec l'ANRU. Les modalités de la reconstruction pour les constructions de logements sont en effet précisées au chapitre 4.2 et en annexe 2.

La charte et le plan de relogement seront complétés dans les 6 mois suite à la signature de la convention et intégrés à la convention par voie d'avenant. Ils intégreront les obligations liées au financement des PLUS CD à 22% (plafonnement de 50% des loyers PLUS CD à 80 % du plafond PLUS sur la durée du conventionnement et relogement de minimum 180 ménages dans la construction neuve).

Un rendez-vous à 6 mois est prévu pour constater la cadence de production de l'OPAC de Béziers, ainsi que la signature d'un avenant pour introduire si besoin d'autres bailleurs dans la signature de la convention, pour tenir compte de l'aboutissement de la concertation en cours avec d'autres bailleurs pour supporter l'effort global de production de logements neufs.

Le projet sur les équipements commerciaux devant être précisé, ce point fera l'objet d'un avenant à la convention au regard des conclusions de l'étude qui interviendront dans le courant du premier trimestre 2005 (intervention directe de l'EPARECA). Une clause de la convention prévoira explicitement la nécessité d'un ajustement du projet sur les équipements commerciaux et en particulier pour la contribution définitive de l'ANRU.

Les avenants traitant des trois alinéas précédents seront présentés au cours du 4^{ème} trimestre 2006.

Conformément aux dispositions de l'article 12.2 dans le cas d'un engagement ferme du Conseil Général de l'Hérault et/ou du Conseil Régional de Languedoc Roussillon jusqu'en 2008, un avenant est proposé à la présente.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 - LES OPERATIONS CONVENTIONNEES Avec l'ANRU

Le point 4-1 relatif à l'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet est complété de la manière suivante :

Au regard de l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain, la ville de Béziers a décidé de renforcer l'organisation de la conduite de projet, confirmée par la récente étude

adée par l'ANRU, et se décomposant comme suit :

- un chef de projet
- un ingénieur (maîtrise d'ouvrage ville)
- un chargé d'opération (maîtrise d'ouvrage ville)
- un poste de secrétariat
- une mission d'OPCU dont les missions principales seront : diagnostic, synthèse et appui au pilotage de projet par la mise en place des outils et suivi sur la durée de l'opération.

Aussi, le coût de la conduite d'opération de la Devèze est porté à un montant de 1 130 000 euros.

En conséquence, la CDC a décidé de renforcer sa participation financière à la conduite de projet, passant de 97 000 € à 226 000 €.

Les participations financières sont modifiées dans le plan de financement 2004/2008 annexé.

La participation de l'ANRU reste inchangée.

ARTICLE 4.- MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 - LES CONTREPARTIES À LA FONCIÈRE LOGEMENT

Par décision du Comité Permanent de la Foncière Logement en date du 6 décembre 2005, la nouvelle proposition de contre partie foncière faite par la Ville de Béziers dans le secteur de la Devèze I et II., a été acceptée.

Cette parcelle de 2 183 m² permettant la réalisation d'environ 2 800 m² SHON viendra en substitution des parcelles 2 et 4 de la convention signée le 21 janvier 2005 et situées sur le secteur Capendeguy.

En conséquence et au vu des pièces produites par d'une part, la Ville de Béziers, et d'autre part, par la Foncière logement :

une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Béziers en date du 20 décembre 2005,

une copie de la délibération du Comité permanent de la Foncière Logement en date du 6 décembre 2005,

un plan de domanialité (plan du projet actuel / initial des cessions à la Foncière Logement).

En total, les contreparties cédées représentent 8 500m² de SHON, soit 35 % environ des m² SHON prévus par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

Il est proposé une nouvelle répartition des contre parties ci-après décrites :

	Site 1	Site 2	Site 3
Localisation	Devèze I et II	Mail	Capendeguy 2
Intégration en ZUS (oui/non)	Oui	Oui	Oui
Propriétaire(s) du terrain	Ville de Béziers	OPAC Ville de Béziers	OPAC Ville de Béziers
Destination actuelle du terrain	Espace public	Logements sociaux	Logements sociaux

	Site 1	Site 2	Site 3
Surface du terrain (2)	2183	2150	5450
SHON (m ²)	2 800	2 800	2900
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2 ^{ème} semestre 2006	Janvier 2008	Janvier 2008
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/1000 annexé)	Plan annexé (2)	Plan annexé (2)	Plan annexé (2)
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat (1)			
* Nombre de logements individuels			21
* Nombre de logements collectifs	28	24	

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises menées en concertation avec la ville de Béziers permettront de définir le nombre précis de logements à réaliser et leur typologie.

(2) Foncière Logement validera le découpage parcellaire afférent, découpage qui devra respecter les SHON et les superficies minimums indiquées ci-dessus. Un plan de géomètre sera transmis par la ville en vue des consultations.

Il est précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire de :

le terrain cédé soit libre de toute construction – y compris en infrastructures, dépollué, constructible et viabilisé

le permis de construire définitif, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés et conforme aux objectifs de Foncière Logement, soit obtenu

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution sont à la charge exclusive du cédant.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un budget des charges techniques déterminé en concertation avec la ville de Béziers.

En cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les opérateurs et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf. VI-16).

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 – LES ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

L'alinéa 10-1 relatif à la restructuration d'équipements commerciaux et artisanaux est complété de la manière suivante au lieu « la maîtrise d'ouvrage est ville» lire « maîtrise d'ouvrage OPAC » et il est rajouté :

Par délibération du 26 janvier 2006, le Conseil Municipal de la Ville de Béziers a décidé de participer aux travaux de réhabilitation du centre commercial Marcel Pagnol dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'OPAC de Béziers Méditerranée Habitat conformément à la destination foncière actuelle.

En conséquence et au vu des pièces produites d'une part, par la Ville de Béziers, et d'autre part, par l'OPAC de Béziers Méditerranée Habitat :

- copie de la délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2006,
- copie de l'attestation de l'OPAC,
- copie du cadastre,
- copie de la convention d'application,
- fiche de l'opération (note de présentation, détail du coût et du financement).

Il est proposé que la maîtrise d'ouvrage pour cette opération, d'un montant de 125 420 euros, soit assurée par l'OPAC de Béziers Méditerranée Habitat.

A ce titre la Ville de Béziers participera à hauteur de 65 000 €.

La participation de l'ANRU reste inchangée.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS GENERALES

Les autres articles de la convention restent inchangés.

Fait en 8 exemplaires originaux à Béziers, le 27 février 2007

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Représentée par son Directeur Général
Philippe VAN DE MAELE

La ville de Béziers
Représentée par son Maire,
Raymond COUDERC

La communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée,
Représentée par son Président,
Raymond COUDERC

L'OPAC de Béziers Méditerrané Habitat,
Représenté par son Président,
Raymond COUDERC

Hérault Habitat,
Représenté par son Président
Pierre GUIRAUD

L'Association Foncière Logement
Représentée par son Président
Alain SIONNEAU

La Caisse des Dépôts et Consignations
Représenté par son Directeur Régional,
Pierre FROMENT

L'Etat représenté par le Préfet de Région, Préfet de l'Hérault,
Michel THENAULT

thenault —