

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JANVIER 2021 -----

numéro
CM 210126_02

L'an deux mille vingt et un, le vingt six janvier,
Le Conseil municipal, dûment convoqué le vingt janvier deux mille vingt et un, s'est réuni en session ordinaire,
Salle du Conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LÉVÊQUE.

Conformément à la réglementation en vigueur pour la lutte contre l'épidémie de covid et à la lettre-circulaire de la Préfecture de l'Hérault du 17 novembre 2020, cette séance du Conseil municipal se déroule en l'absence du public, ce déplacement ne constituant pas un motif d'autorisation de sortie dérogatoire.

Afin de respecter le caractère public de l'assemblée, la retransmission en direct a été accessible sur le facebook de la Ville de Lodève.

Le quorum est fixé au tiers de l'effectif présent et chaque conseiller peut être porteur de deux pouvoirs.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	24
exprimés	29
vote	
pour	22
contre	0
abstention	7

Présents :

LÉVÊQUE Gaëlle, CROS Ludovic, ROCOPLAN Nathalie, MARRES Gilles,
BENAMEUR Ali, VERDOL Marie-Laure, KOEHLER Didier, PEDROS Isabelle,
FERAL Claude, PANIS Michel, SAUVIER Jean-Marc, SYZ Nathalie, KASSOUH Hamed,
LAUGIER Élisabeth, ALIBERT Damien, BOSCH David, BENAMMAR-KOLY Fadilha,
DRUART David, DETRY Thibault, GOURMELON Izïa, LAATEB Claude,
RICARDO Christian, SINÈGRE Joana, STADLER-LATOURE Magali

Absents avec pouvoirs :

GALEOTE Monique à DRUART David, ENNADIFI Fatiha à BENAMMAR-KOLY Fadilha,
ROUQUETTE Damien à LAATEB Claude, MARTIN José à LAATEB Claude,
COUPEAU Sandrine à STADLER-LATOURE Magali

Absents :

OBJET :	PROJET DE CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE DE LODÈVE
----------------	---

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

VU la convention pour l'opération de revitalisation du Centre bourg et de développement du territoire signée le 10 septembre 2015 dans le cadre du programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs,

VU les délibérations n°MLCM_190620_11 du Conseil municipal du 20 juin 2019 et n°CC_190627_11 du Conseil communautaire du 27 juin 2019 sollicitant Monsieur le Préfet de l'Hérault pour instaurer une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) sur la commune de Lodève,

VU la réponse favorable du Sous-Préfet de Lodève par courrier en date du 19 septembre 2019,

VU les délibérations n°MLCM_200114_04 du Conseil municipal du 14 janvier 2020 et n°CC_200116_04 du Conseil communautaire du 16 janvier 2020 sollicitant à nouveau Monsieur le Préfet de l'Hérault pour instaurer une ORT sur la commune de Lodève,

CONSIDÉRANT que la ville de Lodève et la Communauté de communes Lodévois et Larzac sont engagées depuis de nombreuses années dans un projet de revitalisation du centre-bourg de Lodève et que ce projet urbain a permis au territoire d'être Lauréat de l'AMI centre-bourg en 2015 ainsi que de la

Mission Dauge en 2017,

CONSIDÉRANT que la loi ELAN crée un nouvel outil - l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) qui se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité et la ville, l'État et ses établissements publics mais également tous partenaires publics ou privés susceptibles d'apporter son soutien et de prendre part à des opérations prévues dans le contrat,

Madame le Maire propose au Conseil municipal de valider le projet de convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) avec les premières actions matures sur le périmètre correspondant au centre-ville de Lodève dans le cadre d'un partenariat avec les principaux partenaires que sont l'État, l'ANCT, l'ANAH, Action Logement et la Banque des territoires.

Les nouvelles actions et les nouveaux partenariats noués au fur et à mesure du développement du programme de revitalisation feront l'objet d'avenants à la présente convention.

Où l'exposé de Gaëlle LÉVÊQUE et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **ARTICLE 1 : VALIDE** le projet de convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Lodève,
- **ARTICLE 2 : SOLLICITE** Monsieur le Préfet et tous les partenaires à signer cette convention d'ORT,
- **ARTICLE 3 : AUTORISE** Madame le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **ARTICLE 4: DIT** que la présente délibération sera transmise au service du contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits et ont les délibérants signé au registre,
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,
Gaëlle LÉVÊQUE





CONVENTION-CADRE PLURIANNUELLE OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE DE LODEVE

ENTRE

- La Commune de Lodève représentée par son Maire, Madame Gaëlle LEVEQUE;
- La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc Requi;

ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** » ;

d'une part,

- L'État représenté par le Préfet du département de l'Hérault,
- L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires représentée par le directeur général,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de l'Hérault,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par le directeur territorial de l'Hérault,
- Le groupe Action Logement représenté par le directeur régional,

ci-après, les « **Partenaires financeurs** »

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Sommaire

page 3	Préambule
page 10	article 1. Objet de la convention
page 10	article 2. Engagement général des parties
page 11	article 3. Organisation des collectivités
page 12	article 4. Comité de projet
page 12	article 5. Périmètre, durée, évolution et fonctionnement général de la convention
page 14	article 6. Phase de déploiement
page 15	article 7. Suivi et évaluation
page 16	article 8. Traitement des litiges
page 17	Annexes

Préambule

LE CADRE REGLEMENTAIRE

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) du 23 novembre 2018 et portée par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT s'adresse à tout territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation.

La mise en place de l'ORT sera facilitée pour les 53 communes lauréates de l'AMI centre-bourg, les villes accompagnées dans le cadre de la mission patrimoniale conduite par Monsieur Yves Dauge ainsi que les villes bénéficiant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Elle doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces «cœurs de ville», en s'appuyant sur les centralités identifiées pour renforcer et rendre dynamique un territoire porté par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale et, en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins. Les préfets, services et opérateurs de l'État sont mobilisés pour accompagner les collectivités dans leur démarche. Un comité de pilotage local associant l'ensemble des partenaires publics et privés concernés est ainsi créé.

Sur une période minimale de cinq ans, le secteur d'intervention comprend obligatoirement le centre de la ville principale. La convention présente le contenu du programme et le calendrier des actions prévues, sachant qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat.

Elle intègre également le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans des secteurs d'intervention délimités.

Le programme d'actions doit couvrir les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- Axe 1 –De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville;
- Axe 2 –Favoriser un développement économique et commercial équilibré;
- Axe 3 –Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions;
- Axe 4 –Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine;
- Axe 5 –Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Il devra également intégrer les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

LE CONTEXTE LOCAL

Lauréate de l'AMI Centre Bourg en 2015 et accompagnée par la Mission Dauge en 2017, la Commune de LODEVE est éligible au dispositif ORT. Il est à noter également que le centre-ville de Lodève est en Quartier Politique de la Ville.

Selon un diagnostic synthétisé en annexe 1, son cœur de ville présente en effet les enjeux suivants:

Les principaux atouts à valoriser et les principales potentialités à développer :

- bonne desserte autoroutière
- bon niveau d'équipements et de services aux publics (sous-préfecture)
- dynamisme culturel et associatif
- richesses patrimoniales
- attractivité résidentielle et touristiques à conforter
- un potentiel foncier (friches industrielles et terrains libres) à proximité du centre-ville
- équilibre métropolisation/ruralité à rechercher

Les principales faiblesses ou freins constatés :

- précarité de la population
- parc de logements dégradé
- stagnation de la production de logement
- tissu commercial réduit et fragile
- contraintes naturelles
- difficulté de mobilité des habitants

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par les collectivités et ses partenaires pour surmonter ces difficultés.

Le principal objectif de la revitalisation du Centre-Bourg de Lodève est d'investir dans le retour de la population et des activités en centre-ville. Pour, d'une part, limiter l'étalement urbain et repositionner la vie en cœur de ville et, d'autre part, faire de cette reconquête un levier majeur du projet global de redynamisation du territoire Lodévois et Larzac.

Le potentiel de développement de Lodève se manifeste par une consolidation de nombreux services et équipements publics (hôpital, lycée, gendarmerie, pôle emploi, cinéma...) et la construction de nouveaux (maison de la petite enfance, musée, médiathèque, maison de santé pluridisciplinaire...) qui permettent à cette ville d'asseoir son rôle de centralité dans un espace très rural.

Ce réseau d'équipements devient l'armature du projet urbain qui permet de développer, autour de ces flux de mobilités induits, l'ensemble des actions de rénovation de la ville : espaces publics, stationnements, déplacements doux, habitat, commerces, patrimoine, éclairage public, couvert végétal et espaces de nature...

La convention AMI Centre-Bourg s'articulait autour de 5 grandes orientations avec leurs applications principales :

- La restructuration urbaine du centre-ville : étude et démarrage des interventions sur 3 îlots identifiés RHI et 1 immeuble intégré dans le dispositif THIRORI (ANAH)
- La requalification des espaces publics : étude de programmation des espaces publics en cours
- L'affirmation de la vocation touristique et patrimoniale du centre-ville : label Villes d'art et d'histoire (DRAC), AVAP adoptée (UDAP), réouverture du Musée et nouvelle Médiathèque
- Dynamiser et accompagner le tissu économique local et accompagner le développement économique, en particulier à vocation commerciale sur le cœur de ville : convention EPARECA (devenu ANCT) sur 800 m² de surfaces commerciales

- L'accueil durable de nouveaux habitants : actions sur la réhabilitation du parc privé avec l'OPAH (ANAH-CD34), l'action façades (CCLL et région Occitanie) et la convention de lutte contre l'habitat dégradé (CAF), sur les objectifs de mixité sociale avec la production de logements dans la poursuite des convention de portage foncier avec l'EPF et réflexion sur l'urbanisme futur SCOT/PLUI en cours

Une 6ème orientation est apparue et s'intègre désormais au programme :

- La valorisation des rivières et des espaces naturels et paysagers dans l'objectif d'une gestion durable des sites (Agence de l'eau) mais également dans le cadre d'un schéma de mobilités douces (ADEME) et d'activités de loisirs (associations locales et entreprises de pleine nature)

Le rappel des objectifs et du bilan de cette AMI Centre-Bourg figure en **annexe**.

D'une part, il est ici mentionné que l'ensemble des orientations traduites dans le programme AMI Centre bourg est en phase opérationnelle. La présente convention poursuivra les actions et les partenariats engagés et, les renforcera sur de nouveaux champs d'intervention.

D'autre part, ce projet de revitalisation est porté par tout un territoire à travers l'élaboration des documents de planification **SCOT Pays Coeur d'Hérault et PLUI Lodévois et Larzac**.

En 2019, les PADD de ces deux documents ont été débattus et affichent des ambitions en tant en terme de dynamique démographique (+1,5 %/an) et économique (+120 emplois créés/an) que de lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et naturels.

Le SCOT pays Coeur d'Hérault sera complété par un DAAC (en cours d'élaboration) sur les enjeux d'équipements commerciaux à l'échelle d'un bassin de vie rural sous influence métropolitaine.

La stratégie urbaine de la ville de Lodève et son projet de revitalisation sera retraduite dans ces documents planificateurs.

Enfin, cette démarche locale est valorisée dans le cadre du programme de recherche-action **POPSU Territoires** retenue par le PUCA en 2018 avec comme sujet « LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE LODEVE AU PRISME DE LA RESILIENCE COMMERCIALE ».

LE PROJET DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

Pour conforter efficacement et durablement son développement, le centre de ville de Lodève, cœur du Lodévois et Larzac appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués. La loi ELAN permet de pérenniser le travail initié dans le cadre de l'AMI Centre bourg à travers cette Opération de Revitalisation du Territoire. Au-delà de la légitimité réglementaire de ce programme, de nouveaux dispositifs techniques, financiers et fiscaux viendront renforcer le champs des actions menées et permettront d'investiguer d'autres thématiques encore sous-jacentes (comme les mobilités par exemple).

Le programme de l'ORT permet de redimensionner le projet de territoire et les orientations stratégiques de l'AMI Centre bourg.

Néanmoins, le projet de revitalisation reste ancré sur le projet urbain défini à partir de l'isochrone de 15 minutes à pied, périmètre d'étude et de vie quotidienne du centre-ville de Lodève.

Cet isochrone détermine les parcours jugés aisés à pratiquer pour tisser la toile des interventions publiques et développer les différents projets à différentes échelles dans un concept de ville durable.



C'est à travers cette lecture de la ville que sont proposés les 5 axes stratégiques qui offriront les conditions d'une attractivité durable.

* La réhabilitation du parc de logements et la lutte contre l'habitat indigne

La rénovation des logements participe en priorité à la qualité de vie des habitants mais au-delà permet la remise sur le marché de logements vacants avec accueil de nouveaux investisseurs et d'une nouvelle population dans ce quartier politique de la ville. La recomposition urbaine de la ville par la restructuration d'îlots dégradés et la réduction des consommations d'énergie par une performance énergétique des bâtiments sont aujourd'hui nécessaires pour redonner un nouveau souffle au centre-ancien tout en conciliant modernité et protection du patrimoine avec l'AVAP.

Les outils mis en œuvre tant incitatifs que coercitifs ont démontré leur efficacité mais malgré des objectifs atteints, la poursuite de ces opérations est nécessaire pour que l'image de la ville change en profondeur.

Bien que la priorité est la rénovation du centre-ancien, les potentiels fonciers repérés à moins de 15 minutes accompagneront cette politique de l'habitat pour produire une offre diversifiée de logements.

* La redynamisation commerciale et économique

Sur le commerce et les services, l'objectif est de faire du centre-ville de Lodève le premier centre commercial et de service du Lodévois et Larzac en proposant une offre adaptée aux besoins de la population et des visiteurs, en limitant la nécessité pour les habitants de se déplacer hors du territoire, en soutenant l'économie, l'emploi et la fiscalité par des achats locaux. L'isochrone montre que l'hyper-centre se parcourt en 5 minutes et les artères principales incluses dans le périmètre ORT sont des axes d'entrée au centre-ville qui complètent l'offre foncière pour des activités complémentaires (surface, accessibilité).

Les premières études précédant la démarche Fisac (2010-2015) et les actions menées ont permis de démarrer une stratégie limitant l'évasion commerciale (animation, communication, soutien à la rénovation...).

Les études suivantes réalisées sur le sujet (2015-2017) et la connaissance fine de l'animateur commercial de la collectivité montrent que :

- L'offre existante couvre l'essentiel des besoins courants du territoire du Lodévois et Larzac mais souffre néanmoins d'un manque de diversité, d'un besoin de modernisation pour servir pleinement le marché théorique local et d'évolution dans ses pratiques (horaires, digitalisation, animation...)
- L'offre existante devrait connaître un renouvellement d'exploitants historiques dans les années à venir du fait de départs en retraite
- L'appareil commercial connaît une très forte vacance (32%), variable selon les secteurs (de 8 % sur le bd de la Liberté et la rue Neuve des Marchés à 50 % sur les rues de Lergue, Baudin et bd Gély), mais touchant également la zone périphérique d'entrée de ville (37 %),
- L'appareil commercial connaît également des discontinuités de linéaire, une dégradation et une inadéquation des locaux existants qui appellent des actions lourdes de portage et de restructuration
- L'environnement urbain nécessite une amélioration qualitative et une modernisation d'usage pour soutenir l'attrait du centre-ville comme polarité vivante d'un territoire par ailleurs rural et peu accessible : réorganisation des stationnements, lisibilité et confort du parcours vers les commerces, rénovation des façades et des espaces publics, végétalisation.

Les besoins identifiés de renforcement commercial sont limités et doivent se faire avec mesure dans un tissu commercial fragile :

- en alimentaire : 1 hard-discount ou 1 généraliste de moins de 1 000 m² dans le périmètre ORT,
- en hôtellerie / restauration / café : les comparaisons montrent un potentiel pour environ 7 établissements supplémentaires à l'échelle de la CCLL, à concentrer dans le centre-ville.
 - des compléments à l'offre hôtelière limitée (57 chambres), prioritairement sur la ville de Lodève, en hôtellerie de charme pour augmenter et différencier les capacités locales qui limitent la fréquentation touristique, donc les retombées commerciales utiles à la stabilisation du tissu commercial existant, aux compléments d'offre et aux emplois locaux
 - des compléments à l'offre de restauration / café ayant une meilleure localisation et attractivité en lien avec les actions sur les espaces publics et les rivières, l'ANCT produisant une brasserie sur la Grand Rue dans le cadre du projet
- en équipement de la personne : souffrant d'une forte évasion vers Clermont l'Hérault et en complétant surtout l'offre vers l'habillement et la chaussure notamment à destination du grand public ; le principe de magasins multi-marques plutôt que des franchises par marques semblant plus adapté au marché et aux locaux. Les comparaisons montrent un potentiel pour environ 5 établissements supplémentaires à l'échelle de la CCLL, à concentrer dans le centre-ville.
- en équipement de la maison : en complétant l'offre sur le mobilier, l'art de la table, la décoration, le luminaire, le bazar (avec la perte récente d'une locomotive importante en entrée de ville), bricolage (le magasin actuel étant limité en surface)
- en artisanat et galerie d'art : présents historiquement sur le territoire et pouvant se développer encore pour enrichir l'offre
- en service : 1 pressing supplémentaire

L'armature commerciale est actuellement surdimensionnée face à des opportunités de recommercialisation limitées par l'offre existante assez complète et face au potentiel limité de nouvelles activités. Les installations commerciales sur le territoire doivent ainsi se concentrer sur les cellules dans le périmètre ORT et prioritairement sur le parcours marchand comprenant la rue Neuve des Marchés, le bd de la Liberté, la rue de la République et le bas de la Grand Rue, quand les locaux le permettent.

L'action de mobilisation de 6 cellules commerciales portée dans cette convention par l'ANCT est la première étape de recommercialisation, apportant une mutation foncière et des travaux permettant une remise sur le marché des locaux les plus intéressants identifiés sur le parcours marchand.

L'offre alimentaire, encore existante il y a peu sur le secteur nord de la ville (avenue de la République), s'inscrivait dans une complémentarité du centre dans ce quartier résidentiel (hyper-proximité et d'achats de première nécessité). Il serait intéressant de conserver ce potentiel, et en tout cas d'éviter la concentration sur l'entrée sud de la ville et le renforcement de cette polarité concurrente.

Parallèlement des réflexions s'engagent sur une mutation d'usage des locaux sur les autres secteurs qui souffrent de la plus forte vacance et qui ne sont pas retenus comme parcours marchand. Cela permettra de réduire l'armature commerciale globale sur la ville au profit de l'amélioration de l'habitabilité des immeubles (locaux communs...).

Dans ce contexte, renforcé par les conséquences économiques de la crise sanitaire Covid-19, la concurrence d'installation avec la zone périphérique d'entrée de ville doit être très fortement encadrée au risque de contrevenir aux objectifs de l'ORT. Cette dernière peut favoriser ainsi le retour des commerces en cœur de ville en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) ceux s'implantant dans le périmètre d'intervention et sur les besoins identifiés.

La concurrence potentielle d'autres communes au sein de la CCLL sera prochainement fortement encadrée par le ScoT et le PLUI dont les PADD affirment déjà la revitalisation recherchée du centre-ville de Lodève comme grande priorité. Du reste, la taille des communes, la très faible densité de population et l'absence de flux de transit sur le territoire hors période estivale réduisent très fortement le potentiel d'installation en dehors du Caylar (polarité très secondaire) et du Bosc (1 supermarché et petite galerie commerciale existante sur l'autoroute vers Montpellier et Clermont l'Hérault).

La poursuite des études commerciales permettra d'actualiser les données de diagnostic et faire évoluer la stratégie en tenant en particulier compte des conséquences de la crise sanitaire Covid-19, des évolutions démographiques et de l'évolution des comportements commerciaux. Par une recherche action avec les acteurs locaux, elles permettront de retrouver une dynamique commerciale et d'accompagner le renouvellement de commerçants historiques.

Concernant les autres secteurs économiques, l'objectif est double :

- Renforcer les filières déjà soutenues sur le territoire : l'artisanat, les métiers d'art, la construction et l'écoconstruction, l'économie sociale et solidaire. Les friches industrielles des faubourgs de Lodève présentent un potentiel foncier et immobilier à étudier.
- Attirer de nouvelles activités et de nouveaux emplois sur le territoire de la CCLL grâce au Parc OZE Michel Chevalier dont l'offre foncière est très différente de celle du centre-ville et de la ville de Lodève.

* une mobilité apaisée

Travailler sur l'attractivité de ce centre-ville nécessite une réflexion globale sur les accès, le stationnement et les parcours. La stratégie à l'échelle de la commune est en priorité de différencier les flux et d'offrir des alternatives à la voiture avec des liaisons inter-quartiers facilement repérables (chemins-ruisseaux, passages à gué...). A l'échelle du périmètre ORT, il convient d'identifier les différents parcours (résidentiels, touristiques, commerciaux) et les espaces de rencontre pour travailler sur la typologie des stationnements, les aménagements nécessaires et la signalétique adaptée.

*** un cadre de vie agréable**

Le Lodévois et Larzac est par définition un territoire de pleine nature qui doit s'appuyer sur ses valeurs patrimoniales naturelles. Lodève doit révéler à son échelle ces marqueurs environnementaux qui marquent l'histoire de la cité : causses, rivières, garrigues et boisements. Cet écrin de verdure vient en écho à la revitalisation du centre ancien par la protection et la réhabilitation des sites majeurs comme le Parc, la reconquête des rivières, la réintroduction d'un couvert végétal sur l'espace public pour offrir des îlots de fraîcheur. Réhabiliter le bâti, reconquérir les espaces publics et apaiser les flux aideront le centre-ancien à retrouver une nouvelle attractivité résidentielle et commerciale.

*** une animation renforcée autour des équipements publics**

L'armature des services publics et des équipements est désormais en place. La stratégie autour de ces lieux est de les mettre en action au service d'une dynamique urbaine : Une offre complète et coordonnée d'animations tout au long de l'année qui s'ancrent sur un lieu mais qui investissent l'espace public et la ville, le temps d'un spectacle, d'un challenge sportif ou d'une foire commerciale.

Investir la ville à travers des actions éducatives, sociales, culturelles, commerciales ou festives est un axe tout aussi important de cohésion sociale et de redynamisation de la ville.

Le programme de l'ORT s'engage dès la signature de la présente convention-cadre à accompagner la revitalisation du territoire Lodévois et Larzac autour de ces 5 axes stratégiques.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention-cadre (dénommée «la convention»), a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme ORT dans la commune de LODEVE. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

Article 2. Engagement général des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier:

- **L'État** s'engage (i) à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.
- **Les collectivités** s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- **Les partenaires** s'engagent à (i) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées et notamment :
- **Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations** au travers de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective de la convention ORT de LODEVE, en mobilisant sur la durée de la convention des moyens visant notamment à :
 - Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du centre ville. Seront prioritairement retenues les actions dédiées aux projets économiques, commerciaux et touristiques ;
 - Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
 - Financer sous forme de Prêt, les opérations portées par les collectivités locales.Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Banque des territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention, ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents
- **Le groupe Action Logement** représenté s'engage depuis plus de soixante ans à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de cette convention, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce

dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes. L'intervention d'Action Logement dans cette convention d'ORT, confirme la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dont le détail est en annexe 4.

La contractualisation avec un nouveau partenaire fera l'objet d'un avenant approuvé par le Comité de projet.

Article 3. Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après:

- Le pôle Habitat Urbanisme et Patrimoine coordonne l'ensemble de l'équipe avec notamment un poste de **chargé d'opération Centre-Bourg** dédié.
- Le **manager de commerces** accompagnera la démarche sur la sauvegarde et la relance de l'activité commerciale en centre-ville pour animer et fédérer les acteurs locaux autour d'un projet commun.

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget annuel
I1	POSTE CHARGE DE MISSION CENTRE BOURG	2020-2025	40 000 €
I2	POSTE DE MANAGER DE COMMERCES	2021-2025	40 000 €

- Il s'appuie sur une **équipe projet** mobilisée et mutualisée ville/CCLL :
Pôle Habitat Urbanisme et Patrimoine : *Chargée de mission logement habitat - Chargée de mission PLUI-AVAP*
Pôle Développement Économique : *Directrice - Manager de commerces – Direction Tourisme*
Pôle Eaux, rivières, assainissement
Direction des Services Techniques
Centre Intercommunal d'Action Sociale et service Politique de la Ville
Le Concessionnaire d'aménagement, la SPL Territoire34

Un annuaire des contacts figure en annexe 7.

- Les modes de collaboration technique entre les services de l'EPCI, les services concernés des communes, les autres acteurs locaux mobilisés s'inscrivent dans le cadre de l'**Atelier MOUP** (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Patrimoniale).
Le dispositif mis en place dans le cadre de l'AMI Centre-Bourg se coordonne avec le Contrat de ville sur le volet cohésion sociale. Le Conseil citoyen est sollicité à ce double titre et invité dans les différentes instances.
- Des **tableaux de bord de suivi** opérationnels et financiers seront mis en place pour garantir l'ambition et la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre

- Un **planning** est annexé reprenant les étapes prévues pour la communication du projet et le suivi de la démarche à destination des les acteurs du territoire mais également de la population.
Une opération de **marketing territorial** doit accompagner ce changement d'image en intra et extra-territorial.

Article 4. Comité de projet

Le pilotage de l'ORT est assuré par un comité local de l'ORT, dénommé « Comité de projet », composé des membres signataires et partenaires du projet, sous la co-présidence de la Communauté de communes Lodévois et Larzac et de la ville de Lodève.

Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux y sont représentés et notamment :

Sous-Préfecture, DDTM, DREAL, DIRRECTE, DRAC, UDAP, ANAH,

Action Logement, Banque des territoires,

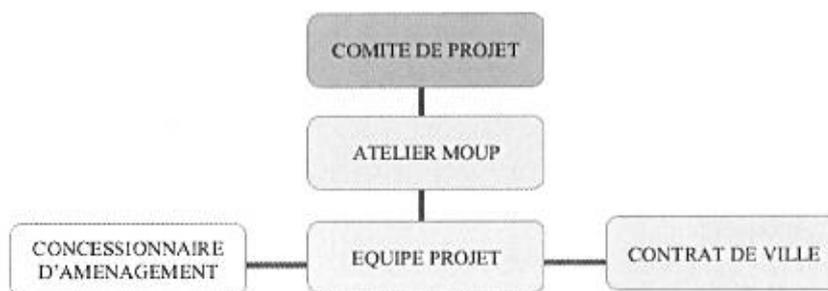
Région Occitanie - Département de l'Hérault – Pays Coeur d'Hérault,

ARS – CAF – ANCT – EPF – Agence de l'Eau – CDT – CCI - CMA

Le **Comité de projet** valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima semestriellement, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

L'**atelier MOUP**, instance technique mise en place dans le cadre de la Mission Dauge est reconduite pour servir de « Comité technique de suivi » du projet ORT qui mobilise les partenaires dans une instance de travail collaborative et qui permet de travailler sur un rythme plus soutenu (une réunion toutes les 6 semaines) et de façon plus ciblée. L'atelier préfigure les séances du Comité de projet.



Article 5. Périmètre, durée, évolution et fonctionnement général de la convention

5.1. Périmètre

Le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire de LODEVE est présenté en annexe 3.

Sur la base du secteur d'étude et de vie quotidienne et des enjeux mentionnés en préambule, le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire englobe les actions identifiées à la convention.

Les secteurs définis en annexe 3 croisent les axes stratégiques de projet avec les dispositifs réglementaires générés par l'ORT :

Concernant le volet **habitat**, le **centre-ancien** où se concentrent les plus forts enjeux d'amélioration et de restructuration foncière, ne se limite pas géographiquement à l'intérieur de la boucle formée par la Soulondre et la Lergue. Ses caractéristiques foncières, immobilières et patrimoniales ne permettent pas de couvrir l'ensemble des besoins et désirs d'habiter, limitant le maintien sur site de certains publics (personnes nécessitant un bon niveau d'accessibilité...) et l'accueil d'une mixité sociale nécessaire pour reconstruire des équilibres durables (familles, public aisé...). Les faubourgs incluent dans le périmètre et les sites stratégiques repérés offrent des caractéristiques complémentaires tout en s'inscrivant dans une proximité géographique les liant naturellement à l'attractivité et à la fréquentation de l'hyper-centre.

Sur le **volet commerce**, l'hyper-centre où se concentrent là encore les plus forts enjeux d'amélioration et de restructuration immobilière et de revitalisation de l'offre, ne permet pas l'accueil de tous les services utiles pour conforter le centre-bourg et le faire rayonner. Les faubourgs offrent des opportunités complémentaires sans permettre la reproduction d'aménagements extensifs classiques de périphérie venant concurrencer le centre-bourg. Ainsi si le périmètre se doit d'exclure ces zones périphériques, notamment celle de l'entrée sud de la ville, il doit proposer un équilibre interne à chaque quartier mêlant enjeux d'habitat, de commerces et d'activités.

Cependant, aucun nouveau projet n'est exclu même si les collectivités bénéficiaires et les partenaires souhaitent affirmer, si besoin, la priorisation des financements sur l'hyper-centre et au Quartier Politique de la Ville. Il est ainsi envisageable, après concertation avec les partenaires du programme, d'étendre par avenant le périmètre opérationnel et d'y intégrer de nouvelles actions matures. Cet agrandissement devra être dûment justifié au regard de la complémentarité et de la cohérence qu'il permet de mettre en œuvre dans le cadre de l'ORT.

5.2. Durée de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de cinq (5) ans à partir de la date de signature.

Les partenaires et les collectivités bénéficiaires s'accordent à valider les études et diagnostics déjà réalisées et le projet tel qu'il a été défini dans le cadre de l'expérimentation AMI Centre Bourg.

Cette durée n'intègre donc pas de phase d'initialisation.

Cependant, certains diagnostics doivent être mis à jour ou complétés dans les conditions décrites à l'article 6 pour notamment la remise en perspective du projet urbain tant en matière d'appropriation que de consolidation de certaines problématiques.

5.3. Evolution et fonctionnement général

Les parties se réuniront pour inscrire, par voie d'avenant à la présente convention, les nouveaux éléments du projet au fur et à mesure de la **phase dite de déploiement**.

La **phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans** et les **engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022**, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute **évolution de l'économie générale de la convention** ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur

d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional d'engagement.

A tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Article 6. Phase de déploiement

6.1. Remise en perspective du projet de redynamisation du cœur de ville

Au regard de l'évolution réglementaire et des réflexions aujourd'hui plus matures sur le fonctionnement de la ville, les Collectivités bénéficiaires s'engagent à remettre en perspective le **projet de redynamisation du cœur de ville de Lodève**.

Cette analyse permettra également la prise en compte des objectifs communaux dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.

Ce projet sera présenté dans un document formalisé mais également à travers divers outils de communication afin de rendre lisible l'action publique et de susciter un intérêt de l'investissement privé.

Les collectivités proposent également de réaliser d'autres actions ciblées (AC) d'approfondissement et de renforcement de certaines thématiques déjà en cours de structuration.

Référence	Description succincte de l'étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
AC1	PLAN DE MARKETING TERRITORIAL	2021-2025	75 000,00 €
AC2	SCHÉMA DES MOBILITÉS DOUCES	2021	25 000 €
AC3	STRATEGIE HABITAT-LOGEMENT	2021	15 000 €
AC4	COMMERCES : REDYNAMISATION DU TISSU COMMERCIAL	2021	15 000 €

L'avancement de l'élaboration de ces études fera l'objet de présentation lors des séances du Comité de projet. Les conclusions de ces études seront intégrées par avenant à la convention ORT et permettront d'affiner la stratégie territoriale et enrichir le programme d'actions.

6.2. Mise en œuvre des actions matures engagées dès 2021

Le programme doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités dès la signature de la présente convention.

Pour cette raison, les Parties ont convenu que les actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville sont lancées immédiatement, avant que le projet soit réaffirmé.

Il s'agit des actions matures engagées (AME) suivantes :

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
AME1	OPAH RU évaluation + étude de préfiguration	2021	15 000 €
AME2	ACTION FAÇADES a. ingénierie b. aides	2020-2025	75 000 € 555 000 €
AME3	RHI a. îlot place du marché b. îlot Fleury c. îlot Saint Pierre	2017-2022 2018-2026 2018-2026	1 660 000 € 180 000 € 280 000 €
AME4	PROGRAMME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS a. pavillon de chasse b. les Carmes – étude urbaine	2020-2025	- 20 000 €
AME5	AVAP – ÉLABORATION DE DOCUMENTS PÉDAGOGIQUES	2021-2022	10 000 €
AME6	MOBILISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS	2019-2028	150 000 €
AME7	PREFIGURATION DE LA MAISON DES PROJETS	2020-2025	10 000,00 €

Les Fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables immédiatement figurent en annexes 4, 5 et 6 de cette convention.

6.3. Avenant annuel sur les actions matures à venir

A l'issue de la remise en perspective du projet approuvé par le Comité de Projet, les collectivités délibéreront chaque début d'année pour valider les nouveaux engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant annuel actant de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action matures à la convention lors de la signature de cet avenant.

Article 7. Suivi et évaluation

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis semestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs communs au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Article 8. Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Montpellier.

Convention signée en XXX exemplaires,
le XXX

Commune	CCLL	État
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Le Maire Gaëlle LEVEQUE	Le Président Jean-Luc REQUI	Le Préfet de l'Hérault Jacques WITKOWSKI
Caisse des dépôts	Action Logement	ANCT
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Le Directeur Territorial de l'Hérault Jean-Jaques Haldjian	Le Directeur Régional Occitanie François Magne	Le Directeur Général Yves Le Breton