ANRU 11/06/18
A 18001894

# PROTOCOLE DE PREFIGURATION
# DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LUNEL
# 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 du Conseil Municipal de Lunel en date du 15 décembre 2016***

***Vu la délibération du Conseil Départemental de l'Hérault en date du 23 janvier 2017***

***Vu la délibération du Conseil d'Administration d'ACM en date du 15 décembre 2016***

## SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par Monsieur Pierre POUËSSEL, Préfet du département de l'Hérault
- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par Pierre POUËSSEL, Délégué territorial de l'ANRU
- L'ANAH, désignée ci-après « Anah », représentée par Pierre POUËSSEL, Délégué territorial de l'ANAH
- La Ville de Lunel représentée par son Maire, Monsieur Claude ARNAUD,
- Le Conseil Départemental de l'Hérault, représenté par son Président, Kléber MESQUIDA
- ACM Habitat, représenté par son Président, Philippe SAUREL,
- La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par son Directeur Régional Olivier CAMAU.

**PREAMBULE :**

**Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du contrat de ville :**

Le diagnostic du Contrat de ville montre que les difficultés socio-économiques se concentrent au sein du centre-ancien et des quartiers d'habitat social situés en périphérie immédiate.

Concernant plus particulièrement le centre-ancien, il pâtit de réels dysfonctionnements socio-urbains et apparaît comme un quartier social de fait où se retrouve une offre de logements vétuste et dégradée, parfois insalubre, une population fragile et une forte précarité. Cette situation nuit fortement à l'attractivité du centre-ville et fait obstacle à la recherche d'un équilibre de peuplement.

Au vu de ces éléments, le Contrat de Ville a fixé les orientations stratégiques suivantes :

- Concourir à un développement équilibré de la commune ;
  - revitaliser le centre-ville et renforcer sa fonction de centralité ;
  - lutter contre la concentration de difficultés au sein de certains quartiers ; permettre à ces quartiers de s'inscrire dans la dynamique de développement communale et intercommunale
- Favoriser le développement de la cohésion sociale
- Contribuer à l'amélioration de l'image de la commune.

L'ATI et le futur Projet de Renouvellement Urbain de Lunel constituent l'axe « Cadre de vie / Développement urbain » du Contrat de ville ainsi que son volet investissement. En cohérence forte avec les autres axes de ce document cadre, ils viendront ainsi les renforcer en constituant des leviers d'action complémentaires. Ils permettront de produire des changements ambitieux, visibles et profonds et donc d'aller au-delà du résultat auquel aurait abouti le Contrat de ville sans ces projets urbains de grande ampleur.

Dans le respect des travaux conduits dans le cadre de l'Atelier des Territoires diligenté par la DREAL et les DDTM de l'Hérault et du Gard en 2013, l'ensemble de ces approches doivent concourir à un projet de territoire plus vaste reposant sur les deux axes primordiaux suivants :

- l'organisation d'un pôle d'équilibre entre Nîmes et Montpellier autour de la commune de Lunel identifiée comme « Ville-moteur » du territoire ;
- l'amélioration de l'image du territoire, le management de son attractivité et l'affirmation de son identité, afin de renforcer le sentiment d'appartenance au territoire et développer l'activité touristique et économique.

Le rôle de Lunel et donc de son centre-ville au sein de ce territoire en devenir apparaît fondamental. Cette dynamique devra bénéficier en premier lieu aux habitants résidant au sein du périmètre prioritaire de la Politique de la Ville.

**Rappel des actions engagées et en cours :**

Si Lunel n'était pas inscrite jusqu'ici dans les précédents programmes de l'ANRU, la Ville a mené une politique de requalification de son centre ancien, guidée par un schéma de référence datant de 2002. Des « opérations isolées » co-financées par l'ANRU ont été réalisées dans ce cadre.

L'intervention publique a ainsi essayé de renforcer systématiquement ce secteur stratégique de la commune :

- par l'implantation de nouveaux équipements publics (musée Médard, Tour des Prisons, Maison de la Justice et du Droit, Espace Castel...),
- par la requalification d'espaces publics majeurs (place de la République, quai Voltaire, cours Gabriel Péri, place des Martyrs de la Résistance, place Jean Jaurès dite « des Caladons », place Jean Moulin, parking du Canal, entrée de ville du Pont de Vesse, Bd Louis Blanc...),
- par une action sur l'habitat, notamment à travers :
  - une Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain (OPAH-RU), de 2005 à 2010, puis reconduite de 2010 à 2015, en partenariat avec l'ANAH et le Conseil Départemental de l'Hérault. Elle a permis de réhabiliter 281 logements, dont les deux tiers dans le centre-ancien.
  - des actions spécifiques de lutte contre l'habitat indigne (78 situations d'insalubrité repérées et 46 arrêtés d'insalubrités pris)
  - des actions de mise en valeur des façades et des vitrines, avec le soutien du FISAC (80 devantures traitées)
  - un programme de rénovation de 4 îlots dégradés et de requalification d'espaces publics, soutenu par une action foncière de la Ville et qui a donné lieu à des « opérations isolées » co-financées par l'ANRU
  - une politique foncière de la Ville conséquente (3.5 Millions d'euros d'acquisitions foncières depuis 2002).

Ces résultats tangibles, qui ont permis un début de reconquête de la partie nord-ouest du centre ancien, apparaissent néanmoins insuffisants pour enrayer véritablement la concentration de difficultés recensées.

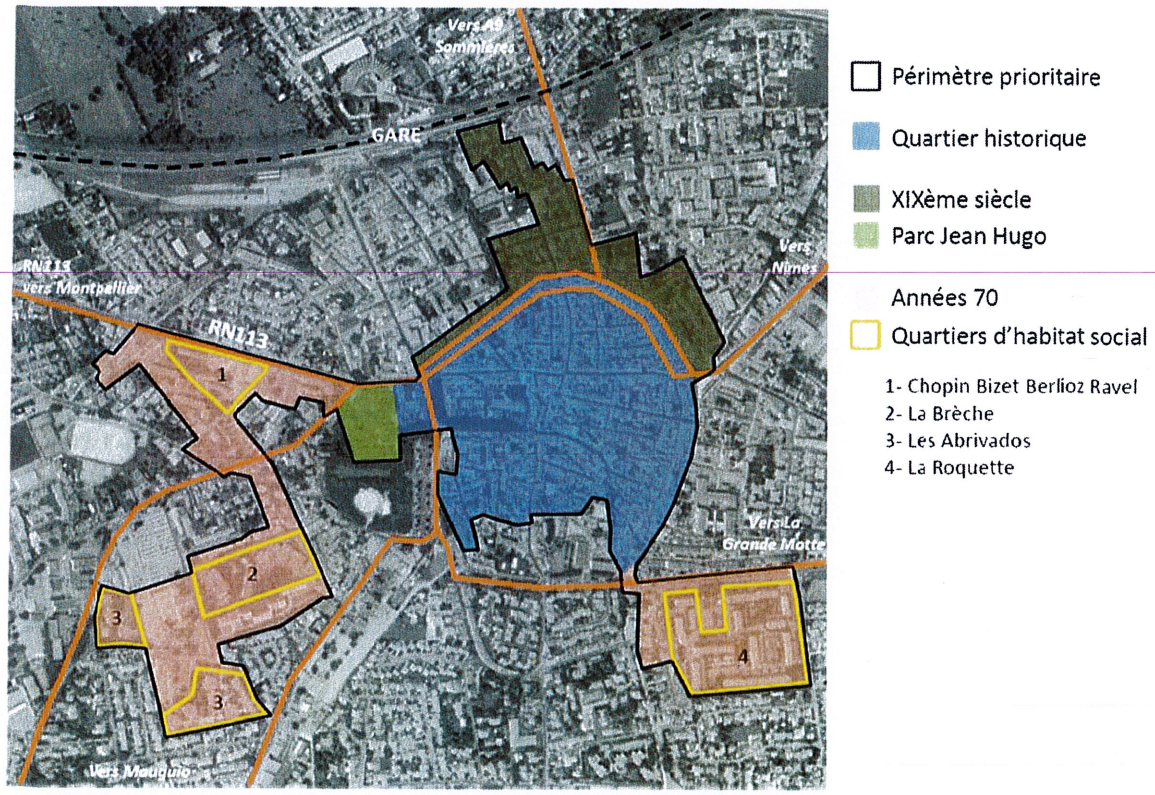
Le projet de renouvellement urbain vise donc à donner une nouvelle ambition à la politique déjà menée. Il s'agit d'agir à la fois sur l'habitat, la mixité sociale, le commerce et l'environnement urbain afin de produire des effets d'envergure.

## Article 1. Quartiers d'intervention

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

La nouvelle géographie prioritaire a été définie par le Préfet de l'Hérault, en concertation avec le Maire de Lunel, compétent en matière de Politique de la Ville.

La population résidant au sein de ce périmètre s'élève à environ 6500 habitants, soit un quart de la population communale (près de 26000 habitants).




L'ensemble du périmètre prioritaire a vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru, répondant à des objectifs d'intérêt régional.

Ce périmètre a été retenu au titre des projets d'intérêt régional par le CA de l'Agence.

Certaines opérations du projet de renouvellement urbain pourront également se situer au sein du « quartier vécu » du Contrat de ville (cf. annexe 2). Elles bénéficieront prioritairement aux habitants du périmètre prioritaire.

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

### 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

La stratégie développée dans le Contrat de ville et dans le projet de renouvellement urbain intègre tout d'abord le diagnostic global, qui met en avant les dysfonctionnements du périmètre prioritaire et les atouts du territoire. Elle détermine aussi le devenir et la vocation de ces quartiers dans un horizon de 10 à 15 ans, en lien avec le projet de développement communal et intercommunal.

Sur le plan urbain, cette stratégie s'inscrit dans le prolongement du schéma de référence datant de 2002, qui avait guidé jusqu'à présent les actions de la municipalité.

Si le périmètre prioritaire présente des difficultés importantes (population fragile, forte précarité, habitat dégradé au centre-ville et jouant un rôle de parc social de fait, tissu commercial qui périclite en centre ancien...), le territoire possède néanmoins des atouts importants sur lesquels l'intervention à venir devra s'appuyer.

Le territoire bénéficie ainsi :

- d'un positionnement géographique qui lui confère un potentiel de développement important (situé entre les métropoles de Montpellier et Nîmes, bénéficiant de la proximité du littoral, d'un climat ensoleillé et d'une qualité environnementale)
- d'une desserte par des infrastructures majeures de transport.

Concernant plus particulièrement le périmètre prioritaire, il bénéficie :

- d'une situation idéale :
  - au cœur de Lunel, ville centre d'un territoire dépassant les limites intercommunales
  - à proximité de la première gare régionale (ex région Languedoc Roussillon) avec plus de 1 million de voyageurs par an, reliant les agglomérations de Montpellier et de Nîmes en moins de 15 minutes.
  - d'une offre importante d'équipements publics structurants et diversifiés, situés au sein ou à proximité du périmètre prioritaire
  - d'une concentration conséquente de commerces
  - d'un patrimoine de qualité et divers sites touristiques majeurs du territoire.

Le projet de renouvellement urbain aura donc pour objectifs de :

- lutter contre le phénomène de concentration de difficultés au centre-ville et renforcer sa fonction de centralité
- améliorer le cadre de vie des habitants
- contribuer à l'amélioration de l'image de la ville et au renforcement de son attractivité.

Le Contrat de ville précise ainsi que le PRU devrait porter sur les aspects suivants :

- la rénovation urbaine du centre ancien (habitat, revitalisation commerciale, espaces publics...)
- le développement de la cohésion sociale et l'amélioration des conditions de vie des habitants, notamment à travers le co-financement d'opérations inscrites dans l'ATI (création de la place Louis Rey, création d'un équipement dédié pour l'ALSH maternel...)
- la mise en place d'une démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sur l'ensemble du périmètre prioritaire.

Il est également précisé que les principales orientations et les principes d'action du PRU seraient les suivants :

- Intervenir à la fois dans le champ de l'habitat, du commerce et de l'environnement urbain (qualité des espaces publics, stationnement...)

- Renforcer la fonction de centralité du centre-ville en identifiant un périmètre stratégique, notamment à partir des zones qui ont déjà été requalifiées et des projets à venir, et en concentrant l'action sur celui-ci

- Favoriser la mixité sociale de la population du centre-ville, notamment en améliorant et en diversifiant l'habitat, de façon à lutter contre la concentration de difficultés socio-économiques

- Poursuivre la résorption de l'habitat dégradé en envisageant de recourir à des dispositifs coercitifs en complément des outils incitatifs utilisés jusqu'ici, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU

- Renforcer et dynamiser l'appareil commercial au sein du périmètre stratégique défini, en cohérence avec le commerce situé en périphérie de la commune.

- Renforcer les liaisons du centre ancien avec son environnement, notamment avec les équipements structurants (Pôle d'Echange Multimodal et rénovation des arènes, projets qui contribueront à développer l'attractivité du territoire et généreront des flux de personnes).

- Poursuivre la politique de développement touristique et culturel et de valorisation du patrimoine. Considérer aussi ces domaines comme des potentiels de développement économique.

- Améliorer le cadre de vie des habitants, non seulement au centre-ville, mais aussi au sein des quartiers d'habitat social, notamment à travers l'amélioration et la valorisation des espaces extérieurs ainsi que par l'optimisation de leur gestion (mise en place d'une Gestion Urbaine de Proximité).

### 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

En concordance avec les orientations stratégiques poursuivies au titre du volet urbain du Contrat de ville précédemment exposées, le protocole de préfiguration fixe divers objectifs sur différents secteurs du périmètre prioritaire, qui pourront être contractualisés à terme avec l'ANRU dans le cadre de la convention de renouvellement urbain.

Les premiers objectifs du PRU sont les suivants :

- Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation de l'habitat pour tendre vers un meilleur équilibre du peuplement. Cet objectif passera par la diversification des programmes, la requalification du centre ancien, la mise en valeur du patrimoine et la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, y compris des petites copropriétés.

  Pour y parvenir, de nouveaux outils coercitifs, non utilisés jusqu'à présent, seront mobilisés dans le cadre d'une stratégie globale (ORI, RHI, THIRORI, recours éventuel au dispositif Malraux, campagne obligatoire de façade...).

- Conforter la fonction de centralité et l'attractivité du centre-ville (secteur stratégique du nord-ouest du centre ancien) et créer une jonction avec le secteur des arènes qui dispose d'un très fort potentiel dans les années à venir (projet des arènes, reconversion majeure de l'îlot hôpital, Parc jean Hugo...).

  Compte tenu des enjeux, l'intervention sur ce secteur prioritaire portera à la fois sur le champ de l'habitat, du commerce, des espaces et équipements publics et du tourisme.

- Faciliter l'accès à la centralité, symbolisée par la place de la République, en favorisant l'écomobilité ainsi qu'en créant ou en améliorant les liaisons vers les quartiers périphériques et les équipements publics majeurs (Pôle d'Echange Multimodal...). Cet objectif devra permettre à terme de rendre intégralement traversant le centre-ville en traitant les espaces publics et en renforçant l'attractivité résidentielle.

  Dans un horizon plus lointain, la réalisation de la déviation sud de la commune permettra également de reconquérir les espaces aujourd'hui contraints par le trafic sur la nationale 113 traversant le centre-ville.

- Accompagner l'amélioration des quartiers d'habitat social en périphérie du centre-ancien et à vocation résidentielle, par la poursuite de la réhabilitation du parc locatif social et des copropriétés voisines.

- Contribuer à un climat apaisé au sein du périmètre prioritaire en s'appuyant sur une concertation continue avec les habitants et les acteurs du territoire et sur une gestion urbaine de proximité avec un volet tranquillité publique.

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

*Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'Anru lors de l'instruction à venir :*

Le Conseil citoyen sera associé à la définition du Projet de Renouvellement Urbain tout au long de ce processus.

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

Le programme de travail, détaillé dans l'annexe au protocole, a été défini en partenariat avec les maîtres d'ouvrages concernés (Ville de Lunel et ACM Habitat) et les différents financeurs.

Ce programme a été établi en tenant compte des études réalisées antérieurement (cf. annexe 5).

Le programme retenu doit répondre aux objectifs suivants :

- Créer des conditions propices à l'investissement privé par une connaissance fine du marché de l'immobilier, du peuplement actuel du centre ancien et des besoins en termes de logement (étude de marché et étude de peuplement)

- Agir significativement sur l'habitat (étude d'une OPAH RU avec volets copropriété et patrimonial, étude de faisabilité RHI THIRORI et étude de campagne de ravalement obligatoire).

- Renforcer et dynamiser l'appareil commercial sur le centre-ville (étude commerciale pré-opérationnelle).

- Accompagner l'amélioration des quartiers d'habitat social (La Roquette et les Abrivados) :
  - ACM réalisera, en tant que maître d'ouvrage, les études suivantes :
    - Etude sur les domanialités
    - Etude sur les circulations (tout mode de déplacement) dans l'îlot et en lien avec le centre-ville
    - Etude sur la gestion des déchets
    - Etudes d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti (étude thermique, résidentialisation, ...)
    - Avec une prise en compte de la problématique de la sécurité urbaine sur l'ensemble des études.

  Afin de permettre à ACM, partenaire essentiel pour l'amélioration de la situation de ces deux quartiers, de se projeter pour réaliser les investissements concourant à l'amélioration de son patrimoine, la ville de Lunel a décidé de résilier le dispositif de dévolution portant sur ces deux résidences dans la mesure où :
    - la ville n'a pas vocation à récupérer la propriété et la gestion de ces résidences
    - il ne sera pas exercé de densification de ces quartiers

- En accompagnement à l'amélioration en cours et projetée des quartiers d'habitat social, une étude spécifique sera menée visant à diagnostiquer l'ensemble des copropriétés situées dans le périmètre QPV (hors centre ancien étudiées dans le cadre de l'étude OPAH RU) avec un zoom particulier sur les copropriétés voisines des résidences du parc social.

- Actualiser le programme de référence – Projet urbain (études urbaines préliminaires – urbain, paysage, patrimoine, VRD, stationnement et circulation, assistance dans le cadre de la mise en place d'une gestion urbaine de proximité...).

- Etudier la faisabilité de l'aménagement d'équipements publics situés dans ou à proximité directe du périmètre prioritaire (quartier vécu) et destinés majoritairement à ses habitants (Maison du Projet, ASLH maternel et extension d'une structure multi accueil petite enfance).

- Informer en continu les habitants et autres acteurs du territoire sur le PRU dès la phase protocole en lien avec les autres projets prévus sur le territoire dans le cadre de l'ATI (pôle d'échange multimodal, RN 113...) ou hors ATI (arènes...).

- Conduire le projet (phase protocole), calibrer le projet urbain et définir les montages opérationnels : moyens internes à la collectivité et externe (AMO pour le pilotage des études).

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention seront listées dans un calendrier (cf. annexe 8), présentant les différents points de rendez-vous et échéances.

L'objectif est de réaliser la totalité des études dans un délai de 18 mois.

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

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré-opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

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

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

Tout projet impactant les conditions de vie des habitants gagne à être élaboré en concertation avec eux ainsi qu'avec les acteurs des quartiers concernés. Il pourra ainsi être enrichi et répondre au mieux aux attentes et besoins des futurs utilisateurs.

Les habitants, les associations et les autres acteurs du territoire, notamment ceux s'inscrivant dans le champ économique, participeront à chaque étape du PRU : élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats...

La Ville s'appuiera sur le Conseil citoyen de Lunel, installé en octobre 2015. Il s'agit de l'instance de concertation du Contrat de Ville, composée de 24 membres, répartis au sein de deux collèges. Le premier, qui compte 16 membres est constitué d'habitants résidant au sein du périmètre prioritaire de la Politique de la Ville. Le second, composé de 8 membres, comprend des associations et d'autres acteurs locaux (commerçants et entreprises) intervenant dans le cadre de a Politique de la Ville et/ou implantés au sein du périmètre prioritaire. Le conseil citoyen est représenté dans les instances de pilotage du Contrat de Ville, y compris durant les temps dédiés au PRU.

En complément et pour toucher plus largement les habitants, la Ville prévoit de mettre en place une Maison du Projet. Ce lieu permettra d'informer et de concerter en continu la population, tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du PRU, mais également des autres projets en lien avec ce dernier : projets ATI (Pôle d'échange multimodal), ou projets indépendants (arènes...).

Il donnera notamment la possibilité aux habitants de saisir l'ambition et le sens du projet dans son ensemble. Ces derniers accepteront donc aussi plus facilement les nuisances que peut parfois générer la réalisation des opérations. La création de la Maison du Projet requerra certainement l'aménagement d'un lieu adapté.

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

Le plan d'actions du Contrat de ville prévoit la mise en place d'une conférence intercommunale du logement en vue d'adopter des orientations en matière d'attributions des logements sociaux ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires. Cette instance élaborera la convention relative aux attributions prévue par l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014. Celle-ci doit notamment définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale.

La démarche partenariale visant à mettre en place la conférence intercommunale du logement sera engagée dès l'adoption du plan local de l'habitat. Après l'installation de la conférence intercommunale du logement, l'objectif sera de conclure la convention d'équilibre territorial.

## Article 8. Gouvernance et conduite de projet

### 8.1. Gouvernance

La gouvernance est envisagée à travers 3 instances :

- **Le Comité de pilotage**

Composition :

Ensemble des organismes signataires du Contrat de ville, représentés au niveau politique, ainsi que d'un représentant du Conseil citoyen.
Le Syndicat mixte du Pays Vidourle – Camargue et la Communauté de communes de Petite Camargue y sont également représentés afin d'assurer une articulation entre le PRU, l'Approche Territoriale Intégrée (ATI) portée par la Communauté de communes du Pays de Lunel, le projet développé dans le cadre du programme LEADER à l'échelle du Syndicat Mixte du Pays Vidourle – Camargue ainsi que l'ATI portée par la Communauté de communes de Petite Camargue.

Rôle :

Il s'assure du respect des objectifs fixés dans le Contrat de ville et détermine éventuellement les ajustements nécessaires. Il définit les orientations annuelles, notamment au vu du bilan de l'action réalisée. Il conduit les évaluations du Contrat de ville, notamment à mi-parcours et au terme de celui-ci. De façon générale, il est chargé d'arrêter toute décision majeure.

Des temps spécifiques seront dédiés au pilotage de l'Approche Territoriale Intégrée et du Projet de Renouvellement Urbain.

- **Les Comités techniques**
  - Le comité technique plénier

Composition :

Ensemble des organismes signataires du Contrat de ville, représentés au niveau technique, ainsi que d'un représentant du Conseil citoyen. Le Syndicat mixte du Pays Vidourle – Camargue et la Communauté de communes de Petite Camargue y sont également représentés afin d'assurer une articulation entre le PRU, l'Approche Territoriale Intégrée (ATI) portée par la Communauté de communes du Pays de Lunel, le projet développé dans le cadre du programme LEADER à l'échelle du Syndicat Mixte du Pays Vidourle – Camargue ainsi que l'ATI portée par la Communauté de communes de Petite Camargue.

Rôle :

Il assure le suivi opérationnel de la mise en œuvre du Contrat de ville. Il contribue également à l'animation du partenariat entre l'ensemble des organismes signataires. Il examine les propositions des groupes de travail, avant de les soumettre éventuellement au Comité de pilotage. Il prépare tous les travaux nécessaires aux décisions du Comité de pilotage : bilans annuels, évaluations...

  - Le comité technique restreint

Composition :

Il pourra être installé par le comité de pilotage afin de favoriser l'efficacité du travail de cette instance.

Rôle :

Les demandes de subventions effectuées dans le cadre de l'appel à projets annuel du Contrat de ville seront examinées par le comité technique restreint ou par une commission dédiée à cette fonction.

  - Un comité technique spécifique à l'ATI et au PRU

Composition :

Il pourra être installé par le comité de pilotage afin de favoriser l'efficacité du travail de cette instance.

Rôle :

Il permettra d'assurer un suivi particulier des opérations urbaines.

- **Des groupes de travail**

Composition :

Un groupe de travail est dédié à chaque axe du Contrat de ville. Il est composé des organismes signataires compétents dans les champs d'intervention concernés ainsi que des opérateurs contribuant à la mise en œuvre du plan d'actions correspondant à l'axe.

Rôle :

Chaque groupe de travail permet d'animer le partenariat de ces acteurs, notamment par un échange d'informations sur les actions conduites. Il vise également à les mobiliser et à organiser leur action de façon cohérente pour la mise en œuvre du plan d'actions.

Il permet par ailleurs de mettre en commun des constats concernant des besoins et des problématiques qui n'avaient pas encore été repérés ainsi que des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des actions.

Il peut enfin émettre des propositions, notamment en vue de l'ajustement du plan d'actions et éventuellement des objectifs.

### 8.2. Conduite de projet

Le pilotage opérationnel de la préparation du projet de renouvellement urbain durant la phase du protocole est envisagé de la manière suivante :

- En interne, la Ville associera ses différents services (Politique de la Ville, Urbanisme, Technique, Financier, Communication...) ainsi que ceux de l'intercommunalité (projets ATI...). Un agent sera chargé de la coordination globale de la mise en œuvre du protocole de préfiguration (0.5 ETP – cf. ci-dessous).

- En externe, la Ville fera appel à un mandataire, assistant à maîtrise d'ouvrage, pour l'organisation et le pilotage des études. Ce dernier sera notamment chargé, en lien avec la Ville :

    - d'une assistance à l'élaboration du cahier des charges des études
    - d'une assistance au choix des bureaux d'études et de la gestion des marchés,
    - du pilotage et de la coordination de l'ensemble des intervenants
    - du calibrage financier du PRU afin d'en préciser sa programmation et son phasage de réalisation.
    - de l'élaboration du PRU et de la convention correspondante.

Une coordination globale lors de cette phase s'avère indispensable (pilotage interne / externe, techniciens / élus, coordination contrat de ville / ATI / PRU, participation des habitants...).

Pour en assurer la bonne réalisation, la Ville prévoit de désigner en interne un agent dédié à 50% d'un équivalent temps plein. Dans la mesure où le mandataire sera chargé des différentes tâches inhérentes à la mise en œuvre opérationnelle du protocole de préfiguration, cet agent pourra se concentrer sur le pilotage stratégique de cette phase et sur la fonction d'interface entre l'ensemble des parties prenantes (partenaires, mandataire,

services municipaux, élus,...). Il jouera ainsi un rôle de référent et travaillera en étroite collaboration avec le mandataire.

Ces dispositions en termes d'organisation seront susceptibles d'évoluer pour la phase opérationnelle du PRU.

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

Les futurs maîtres d'ouvrages identifiés à ce jour participeront aux groupes de travail, comité technique et comité de pilotage.

Durant la phase du protocole, les principaux bailleurs sociaux possédant du patrimoine au sein du périmètre prioritaire seront associés à la définition du projet de renouvellement urbain.

D'autres partenaires tels que des acteurs économiques et des investisseurs privés pourront également être associés afin d'impliquer le plus en amont possible les différents acteurs potentiels.

## 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. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9.

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

Durant la phase du protocole, la conduite de projet sera assurée par la Ville de Lunel :

- un poste interne dédié à 50% d'un équivalent temps plein en lien avec :
  - Le service Politique de la Ville
  - Le service Urbanisme,
  - Les services Techniques
  - Le service Financier
  - Le service Communication.

La Ville fera également appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage, qui aura notamment pour mission :

- de définir les conditions administratives et techniques des études
- de préparer le choix des bureaux d'études et de gérer les contrats
- de piloter et de coordonner l'ensemble des études
- de calibrer financièrement le futur PRU
- d'assister le maître d'ouvrage dans la rédaction de la convention du PRU.

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention Anru | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Conduite de projet : moyens internes dédiés à la conduite du protocole :<br><br>1 ½ ETP dédié sur 18 mois | | 71 250 € | 50.00% | 35 625 € | | Février 2017 | 18 mois |
| **Total** | | **71 250 €** | **50.00%** | **35 625 €** | | | |

### 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 | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention Anru | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude de peuplement | Ville de Lunel | 35 000 € | 50% | 17 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etude de marché | Ville de Lunel | 15 000 € | 50 % | 7 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etudes quartier habitat social | ACM Habitat | 45 000 € | 50% | 22 500 € | ACM : 50% | Mars 2017 | 10 mois |
| Faisabilité équipements publics | Ville de Lunel | 15 000 € | 50% | 7 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 5 mois |
| Etudes urbaines préliminaires | Ville de Lunel | 105 000 € | 40% | 42 000 € | CDC : 10%<br>Ville : 30%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| Actions portant sur la participation et l'information | Ville de Lunel | 8 000 € | 50% | 4 000 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 17 mois |
| appui au pilotage (AMO) | Ville de Lunel | 70 000 € | 50% | 35 000 € | Ville : 50% | Février 2017 | 18 mois |
| **TOTAL** | | **293 000 €** | | **136 000 €** | | | |

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

### 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail[1]

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 10.

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

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

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention Anah | Montant de subvention Anah | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude pré opérationnelle OPAH (dont volet copro) et étude de faisabilité RHI THIRORI | Ville de Lunel | 70 000 € | 50 % | 35 000 € | CDC : 15%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | Ville de Lunel | 20 000 € | 50% | 10 000 € | CDC : 15%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 8 mois |
| **TOTAL** | | **90 000 €** | | **45 000 €** | | | |

[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)*

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 11. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

*Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.*

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude pré opérationnelle OPAH (dont volet copro) et étude de faisabilité RHI THIRORI | Ville de Lunel | 70 000 € | 15% | 10 500 € | Anah : 50%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | Ville de Lunel | 20 000 € | 15% | 3 000 € | Anah : 50%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etude commerce | Ville de Lunel | 35 000 € | 50% | 17 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 6 mois |
| Etudes urbaines préliminaires | Ville de Lunel | 105 000 € | 10% | 10 500 € | Anru : 40%<br>Ville : 30%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| **TOTAL** | | **210 000 €** | | **41 500 €** | | | |

### 9.5. Modalités de financement par le Département de l'Hérault du programme de travail

Les opérations financées par le Département de l'Hérault, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 12. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre le Département de l'Hérault et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

*Présentation des opérations du programme de travail financées par le Département de l'Hérault.*

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CD34 | Montant de subvention CD34 | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude pré opérationnelle OPAH (dont volet copro) et étude de faisabilité RHI THIRORI | Ville de Lunel | 70 000 € | 20% | 14 000 € | Anah : 50%<br>Ville : 15%<br>CDC : 15% | Mars 2017 | 11 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | Ville de Lunel | 20 000 € | 20% | 4 000 € | ANAH : 50%<br>Ville : 15%<br>CDC : 15% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etudes urbaines préliminaires | Ville de Lunel | 105 000 € | 20% | 21 000 € | Anru : 40%<br>Ville : 30%<br>CDC : 10% | Mars 2017 | 11 mois |
| **TOTAL** | | **237 000 €** | | **39 000 €** | | | |

### 9.6. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

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

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ACM | Montant de subvention ACM (HT) | Reste à charge ACM (TTC) | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude quartier d'habitat social | ACM Habitat | 45 000 € | 50% | 22 500 € | 31 500 € | Anru : 50% | Mars 2017 | 10 mois |

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

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

*SANS OBJET.*

## Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier pour une durée de 18 mois, soit une fin prévisionnelle attendue à août 2018. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

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

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

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

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

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

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

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

### 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 171 625 € (cf. articles 9.1 et 9.2), réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées.

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[2]

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 45 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 10. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées.

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

Au titre du présent protocole, l'engagement de la CDC s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 41 500 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 11. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées.

13.3.4. Le financement des opérations par le Département de l'Hérault

Au titre du présent protocole, l'engagement du Département de l'Hérault s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 39 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 12. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées.

[2] *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).*

13.3.5 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Au titre du présent protocole, l'engagement de ACM, maître d'ouvrage d'une partie des études, s'entend pour un montant global prévisionnel de 22 500 € HT, auquel s'ajoute le coût de la TVA applicable sur le coût total des études dont il est maître d'ouvrage, soit un montant prévisionnel de 9000 €.

### 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 : 28 février 2017

**M. Pierre POUËSSEL**

Préfet de l'Hérault,
Délégué territorial de l'ANRU,
Délégué territorial de l'ANAH

**M. Claude ARNAUD**

Maire de Lunel,
Président de la Communauté de Communes du Pays de Lunel

**M. Kléber MESQUIDA**

Président du Conseil Départemental de l'Hérault,
Député de l'Hérault

**M. Philippe SAUREL**

Président d'ACM Habitat,
Maire de Montpellier,
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

**M. Olivier CAMAU**

P. o
Jean-Sébast[illegible] D'ANCHALD
Directeur territorial

Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations

# ANNEXES AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PRU



# PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LUNEL COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

## ANNEXES

1. Rapport de présentation du protocole de préfiguration du PRU
2. Plan de situation du périmètre prioritaire du Contrat de ville pouvant faire l'objet d'un PRU 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
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anru
10. Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)
11. Tableau des financements de la CDC
12. Tableau des financements du Département de l'Hérault

# ANNEXE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PRU



## PREAMBULE PAR MONSIEUR LE MAIRE DE LUNEL,

## PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUNEL

La Ville de Lunel mène depuis une quinzaine d'années une politique de requalification urbaine de son centre ancien. L'intervention publique, guidée par un schéma de référence datant de 2002, a systématiquement recherché à renforcer ce secteur stratégique de la commune :

- par l'implantation de nouveaux équipements publics (musée Médard, Tour des prisons, Office du Tourisme, Maison de la Justice et du Droit, Espace Castel...),
- par la requalification d'espaces publics majeurs (place de la République, quai Voltaire, cours Gabriel Péri, place Jean Jaurès, Place des Martyrs de la Résistance, Place Jean Moulin, parking du canal, place du Pont de Vesse...),
- par une action sur l'habitat (281 logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU, 46 arrêtés d'insalubrité prononcés)
- par des opérations de restructuration complète de 4 îlots (Caladons, JJ Rousseau, Salengro, Alsace Lorraine)
- par une action sur le commerce (traitement de 73 façades et devantures commerciales...).

Des résultats probants ont été obtenus, permettant de changer l'aspect urbain et de reconquérir en partie le secteur nord-ouest du centre ancien, ainsi que de valoriser sa dimension patrimoniale.
Cependant, cette politique n'a pas permis d'enrayer suffisamment la concentration de difficultés recensées au sein du périmètre prioritaire et plus spécifiquement dans le cœur historique, pouvant être qualifié de quartier social de fait. On observe ainsi l'existence d'un parc de logements dégradé et peu adapté et on constate qu'une part importante de la population est en situation de précarité. Mesurant notamment les limites des leviers d'action utilisés jusqu'ici (OPAH-RU, opérations isolées...), je considère que nous nous situons aujourd'hui à une étape charnière de la politique de requalification urbaine.

C'est pourquoi le nouveau Projet de Renouvellement Urbain que je souhaite engager pour la période 2017-2023 répond à un enjeu majeur. Tout en s'inscrivant en cohérence avec la politique de requalification urbaine déjà menée, il doit permettre d'aller plus loin, de produire des changements en profondeur en agissant sur l'habitat, la mixité sociale, le commerce, l'environnement urbain... et ce, dans des délais plus courts. Il faut aujourd'hui viser une ambition plus grande et se donner de nouveaux moyens, en s'appuyant notamment sur des dispositifs coercitifs de l'urbanisme.
Avec l'Approche Territoriale Intégrée portée par la Communauté de communes du Pays de Lunel dans le cadre du programme opérationnel régional FEDER / FSE, le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) constitue l'axe « Cadre de vie / Développement urbain » du Contrat de ville. En cohérence forte avec les autres axes de ce document cadre, ces deux projets urbains intégrés viennent les renforcer en constituant des leviers d'action complémentaires et s'inscrivent pleinement dans les orientations stratégiques du Contrat de ville :

- Concourir à un développement équilibré de la commune :
  - Revitaliser le centre-ville et renforcer sa fonction de centralité
  - Lutter contre la concentration de difficultés au sein de certains quartiers ; permettre à ces quartiers de s'inscrire dans la dynamique de développement communale et intercommunale
- Favoriser le développement de la cohésion sociale
- Contribuer à l'amélioration de l'image de la commune.

Le présent rapport de présentation du protocole de préfiguration du PRU vise à dégager une vision prospective à l'horizon de 10 à 15 ans et à définir les orientations d'un projet de renouvellement urbain global et ambitieux, en articulation étroite avec les autres axes du Contrat de ville. Le renforcement de la fonction de centralité du

centre-ville, le développement de la mixité sociale de sa population, l'amélioration des quartiers d'habitat social, le changement d'image de la commune et le renforcement de son attractivité sont au cœur de ce projet, qui s'inscrit lui-même dans une politique de développement territorial plus large, visant à faire de Lunel la ville-moteur du territoire situé entre les métropoles de Nîmes et Montpellier. Le projet s'appuie d'ailleurs pleinement sur les projets structurants à venir tels que le Pôle d'Echange Multimodal, la réhabilitation des arènes ou, à plus long terme, la déviation de la RN113.
Co-construit avec l'ensemble des acteurs du territoire concernés, le contenu de ce rapport de présentation constitue les fondements du PRU, le projet d'ensemble dans lequel celui-ci s'inscrira et prendra sens. Afin de passer de cette étape au projet opérationnel qui fera l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU, le protocole de préfiguration identifie également l'ensemble des études à conduire.

Si cette première étape du PRU était indispensable, il faut maintenant s'acheminer rapidement vers la définition opérationnelle de ce projet.

MAIRIE DE LUNEL (Hérault)
POLITIQUE de la VILLE

Claude ARNAUD,

Maire de LUNEL
Président de la Communauté
de Communes du Pays de Lunel

LE PERIMETRE PRIORITAIRE, AU CŒUR DU PROJET DE LA VILLE p.6

RAPPEL DE L'AXE « CADRE DE VIE/DEVELOPPEMENT URBAIN » DU CONTRAT DE VILLE p.24

VISION DU PERIMETRE PRIORITAIRE A 10 15 ANS p.27

LES OBJECTIFS OPERATIONNELS p.29

PROGRAMME DE TRAVAIL p.50

DISPOSITIF DE PILOTAGE GOUVERNANCE p.54



# LE PERIMETRE PRIORITAIRE, AU CŒUR DU PROJET DE LA VILLE

- LE PERIMETRE PRIORITAIRE
- UN TERRITOIRE A FORTS ENJEUX
- FONCTIONNEMENT URBAIN ET SITUATION DU PERIMETRE PRIORITAIRE AU SEIN DE LA COMMUNE

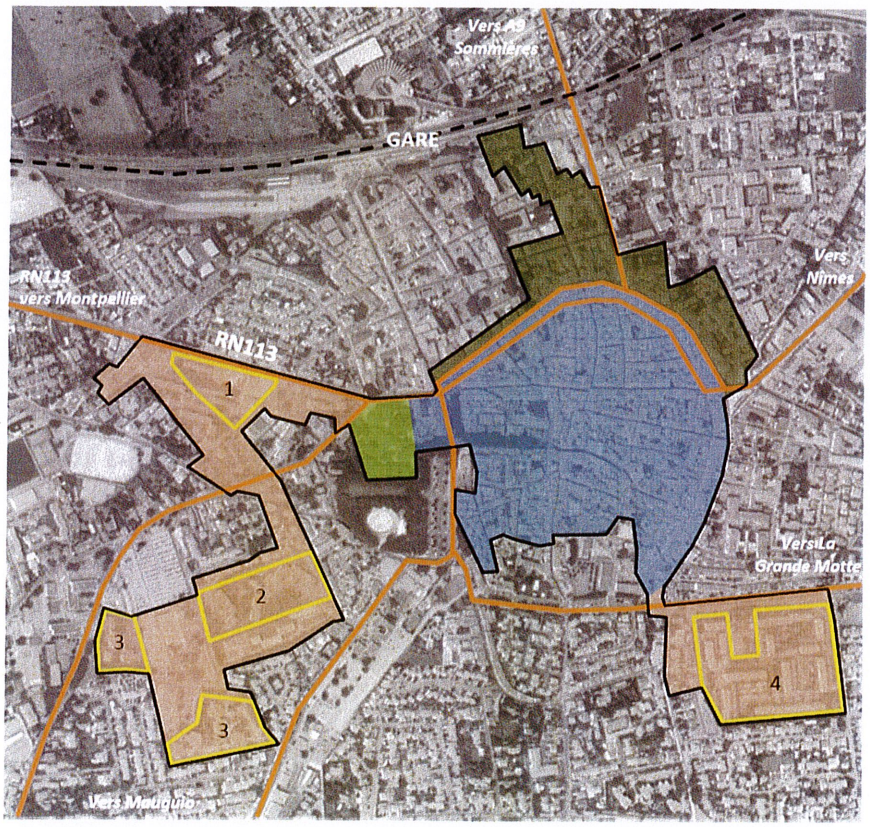
# LE PERIMETRE PRIORITAIRE

Le périmètre prioritaire a été établi par l'Etat, après concertation de la Ville de Lunel, à partir du critère de concentration des ménages à bas revenus. La population résidant au sein de ce périmètre s'élève à environ 6500 habitants, soit un quart de la population communale (près de 26000 habitants).

## PRESENTATION DU PERIMETRE - EN QUELQUES CHIFFRES

Ce périmètre intègre le cœur historique médiéval intramuros, une partie des extensions urbaines réalisées au cours du XIXème siècle vers la gare (au nord) ainsi que le parc Jean Hugo (à l'ouest) servant de lien vers des extensions plus récentes (années 70) où se trouvent 4 quartiers d'habitat social.

C'est au sein du périmètre prioritaire et plus spécifiquement dans le cœur historique où se concentrent les principales difficultés.




- Périmètre prioritaire
- Quartier historique
- XIXème siècle
- Parc Jean Hugo
- Années 70
- Quartiers d'habitat social

1- Chopin Bizet Berlioz Ravel
2- La Brèche
3- Les Abrivados
4- La Roquette

Lunel accueille 78% de l'offre intercommunale de logements sociaux. Sur la commune, ils se concentrent pour plus de la moitié (56% - 745 logements) dans les 4 quartiers d'habitat social du périmètre prioritaire (voir plan ci-dessus).

Le cœur historique médiéval intègre peu de logements sociaux (75 environ) et sont issus pour la majorité d'opérations récentes de requalification d'ilots. Néanmoins, l'analyse de l'offre notamment en termes de loyers dans le cœur historique fait de ce dernier un quartier social de fait où se retrouve une offre de logements vétuste et dégradée, parfois insalubre, une population fragile et une forte précarité.

➢ **Un parc de logements dégradé et peu adapté :**

Le périmètre prioritaire est marqué par une prédominance de l'habitat collectif (63% en centre-ville contre 40 % à l'échelle communale). Le cœur historique présente une forte densité.
Les logements sont majoritairement occupés par des locataires (69% sur l'IRIS centre-ville contre 49% à l'échelle communale).
On observe une forte proportion de petits logements au sein de l'IRIS centre-ville (37% de T1-T2 contre 17% à l'échelle communale) et un surpeuplement prononcé (18% contre 10% à l'échelle communale).
Pour l'ensemble de ces raisons, apparaissent une vacance importante et un taux de rotation élevé (50% des ménages ont emménagé depuis moins de 5 ans sur l'IRIS Centre-ville et 43% sur l'ancienne ZUS).

➢ **Une population fragile :**

Au sein de l'IRIS centre-ville, on relève également un nombre important de personnes vivant seules (40%) et de familles monoparentales (13% des ménages) ainsi qu'une forte population étrangère (24%) et immigrée (25%).
Parmi les ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans, on constate que ces personnes sont plutôt jeunes (48% âgés de 25 à 39 ans), avec une surreprésentation des moins de 25 ans (12% contre 7% à l'échelle communale). On observe par ailleurs un indice estimé de chômage élevé chez ces nouveaux arrivants âgés de 25 à 54 ans (25% contre 16% au niveau communal).

➢ **Une forte précarité :**

C'est dans le périmètre prioritaire et essentiellement dans le centre historique où l'on trouve divers indicateurs témoignant d'une forte précarité :

- un très fort taux estimé de pauvreté (42% sur l'IRIS centre-ville contre 24% à l'échelle communale). La part de la population à bas revenu s'établit à 30% sur l'IRIS centre-ville et à 27% au niveau de l'ancienne ZUS contre 11% à l'échelle de l'unité urbaine de Lunel. Le revenu médian mensuel déclaré par UC s'élève en 2009 à 812€ sur l'IRIS centre-ville et à 846€ au niveau de l'ancienne ZUS, contre 1.224€ à l'échelle communale.
- une forte précarité socio-économique (indice de chômage estimé : 30% sur l'IRIS centre-ville et 31% sur l'ancienne ZUS).
- un faible niveau de qualification (68% des jeunes adultes ont un niveau inférieur ou égal au baccalauréat sur l'IRIS centre-ville et jusqu'à 72% sur l'ancienne ZUS)
- une progression du niveau de formation moins rapide que sur le reste de la commune
- une forte dépendance des minima sociaux (42% (IRIS centre-ville) et 39% (ancienne ZUS) des allocataires de la CAF ont des revenus constitués à plus de 50% des prestations sociales / ¼ des allocataires dépendent totalement des prestations sociales).

Il s'agit donc d'un périmètre fragile sur le plan social. Un des enjeux majeurs est par conséquent de rendre, à nouveau attractive cette partie située au cœur de la ville, en veillant particulièrement à l'équilibre du peuplement.

# UN TERRITOIRE A FORTS ENJEUX

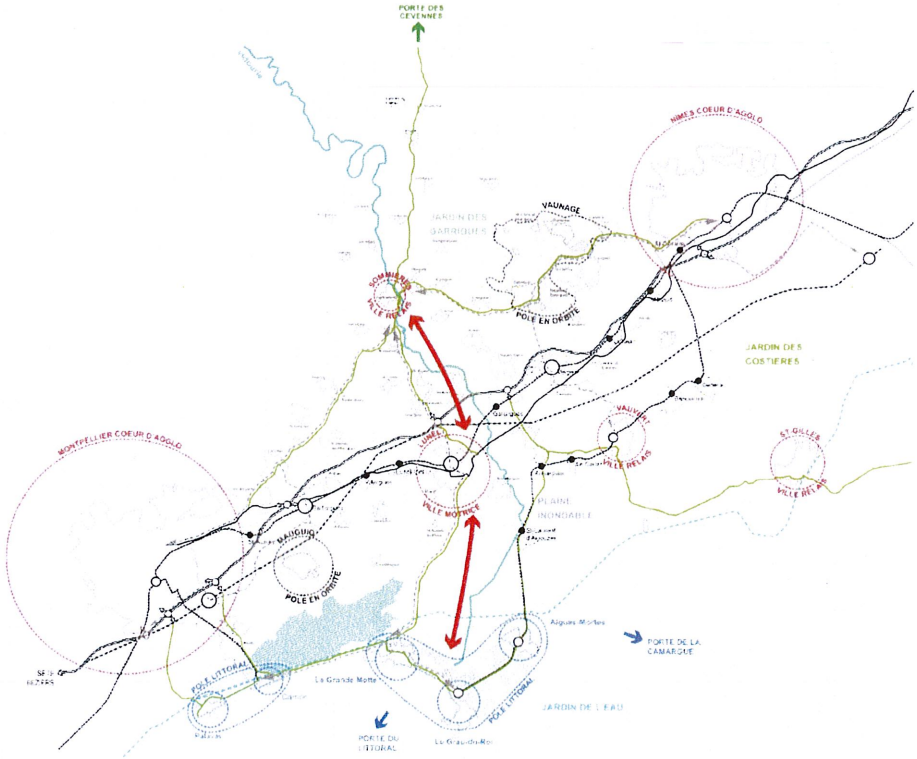
## ORGANISER UN POLE D'EQUILIBRE ENTRE NIMES ET MONTPELLIER

Le Pays de Lunel, frontalier avec le Gard, se situe au carrefour de deux axes stratégiques :

- un axe est ouest, vers Montpellier et Nîmes distantes d'une vingtaine de kilomètres, s'appuyant sur des infrastructures majeures (Autoroute A9, RN 113, Réseau TER).
- un axe nord sud, des Cévennes (Sommières) au littoral (La Grande Motte), via la RD34.

C'est sur ce territoire étendu que c'est tenu en 2013 les « Ateliers des Territoires », poursuivant les réflexions menées à travers les différents SCOT concernés. Animée par la DREAL Languedoc-Roussillon et les DDTM du Gard et de l'Hérault, cette démarche a proposé un vaste diagnostic et des orientations permettant d'engager un processus de co-construction du territoire compris entre les deux aires urbaines. L'amélioration de l'image et le renforcement de l'attractivité de ce territoire sont ainsi apparus comme des enjeux cruciaux, qui devront notamment se traduire par le développement des activités économiques et touristiques ainsi que la préservation du patrimoine culturel et naturel.

Dans le cadre de cette réflexion, Lunel est définie comme la « Ville-motrice » sur laquelle ce territoire doit s'appuyer pour se structurer.




*LUNEL, VILLE MOTRICE DU TERRITOIRE COMPRIS ENTRE NIMES ET MONTPELLIER*

*SOURCE :*

*DREAL - ATELIER DES TERRITOIRES*

# LUNEL « VILLE MOTRICE DU TERRITOIRE » : DE NOMBREUX ATOUTS

Quatrième ville de l'Hérault, Lunel compte près de 26000 habitants. Elle constitue la Ville centre de la communauté de communes du Pays de Lunel composée de 15 communes représentant au total une population de près de 50000 habitants (48119 habitants en 2013).

Ce territoire a connu une des plus fortes croissances démographiques de France et de l'Hérault entre 1975 et 2005 (+2.51% / an), doublant sur cette période sa population (21700 en 1975 ; 45600 en 2005). Bien que diminué, le taux de croissance reste aujourd'hui toujours important (1.4% / an en 2010).

Lunel, en tant que Ville centre, est bien sûr concernée avec, à titre d'exemple, une augmentation de 13% de sa population uniquement sur la période 1999 - 2010 (+2900 habitants).



L'attractivité de Lunel s'explique en grande partie par son accessibilité et son cadre de vie, en proposant :

- une accessibilité favorisée par des voies de communication importantes notamment vers les 2 aires urbaines dynamiques de Nîmes et Montpellier :
  - présence de la première gare régionale de Languedoc Roussillon (TER) avec plus de 1 million de voyageurs par an, permettant de relier les centres villes de Montpellier et de Nîmes en moins de 15 minutes.
  - proximité de l'échangeur A9, de la RN113 (vers Montpellier/Nîmes) et de la RD34 (littoral/Cévennes).

- des opportunités d'acquisition immobilière dans un cadre de vie privilégié à un prix inférieur à ceux des secteurs de Montpellier et Nîmes

- une offre de services publics, de commerces et de services importante et élargie

- un pôle d'emplois dynamiques et attractifs
  - plus de 7700 emplois sur la commune
  - des demandes importantes d'entreprises locales souhaitant se développer ou extérieures au territoire intéressées pour venir s'implanter.

- un potentiel touristique non négligeable
  - un centre ancien présentant un intérêt patrimonial et historique avéré
  - près de 16000 visites à l'office de tourisme en 2015, installé dans le cœur historique, dont 72% de visiteurs d'origine locale (Région).
  - la moitié des sites touristiques majeurs intercommunaux sont sur Lunel ou à proximité immédiate (Ambrussum : 35000 visiteurs / an ; Tour des Prisons et Musée Médard : 7000 visiteurs / an...)
  - une offre d'hébergement de qualité (63% de l'offre intercommunale avec plus de 1100 lits).

- Un réseau associatif fort et soutenu avec plus de 300 associations, synonyme de solidarité et de vivre ensemble.

## UN PROJET DE TERRITOIRE :

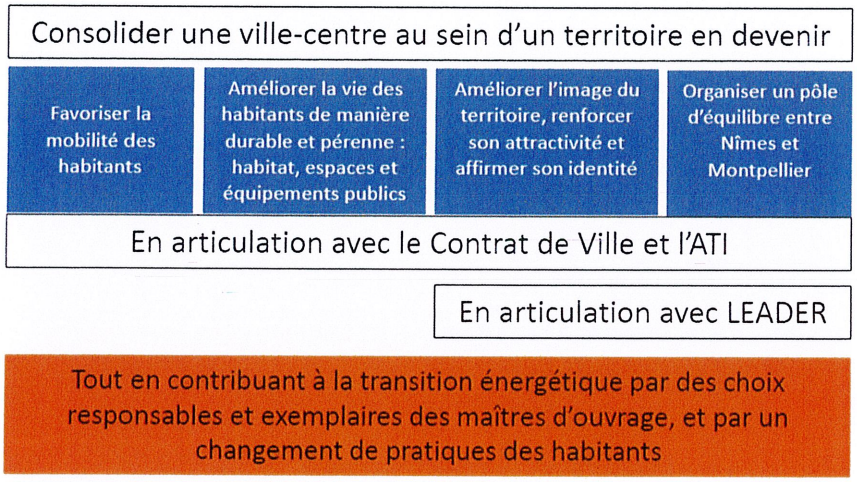
Le Projet de Renouvellement Urbain de Lunel est au cœur d'un projet de territoire plus vaste reposant sur les deux axes primordiaux suivants :

- l'organisation d'un pôle d'équilibre entre Nîmes et Montpellier autour de Lunel identifiée comme « Ville-moteur » du territoire aux côtés des villes relais de Vauvert et Sommières ;
- l'amélioration de l'image du territoire, le management de son attractivité et l'affirmation de son identité, afin de renforcer le sentiment d'appartenance au territoire et développer l'activité touristique et économique.

Au regard des travaux conduits dans le cadre de l'Atelier des Territoires et du diagnostic de territoire, la stratégie retenue a pour objectif global de consolider le rôle de Lunel au sein d'un territoire en devenir. Cette dynamique devra bénéficier en premier lieu aux habitants résidant au sein du périmètre prioritaire de la Politique de la Ville.

Cette stratégie se décline en quatre axes et s'articule avec :

- le Contrat de ville,
- le Projet de Renouvellement Urbain (PRU),
- l'Approche Territoriale Intégrée de la Communauté de communes du Pays de Lunel (ATI) – dans le cadre du programme opérationnel FEDER - FSE 2014-2020,
- le projet LEADER du Syndicat Mixte du Pays Vidourle-Camargue.




Le Contrat de ville fixe les orientations stratégiques suivantes :

- Concourir à un développement équilibré de la commune ;
  - revitaliser le centre-ville et renforcer sa fonction de centralité ;
  - lutter contre la concentration de difficultés au sein de certains quartiers ; permettre à ces quartiers de s'inscrire dans la dynamique de développement communale et intercommunale
- Favoriser le développement de la cohésion sociale
- Contribuer à l'amélioration de l'image de la commune.

Concernant la structuration du Contrat de ville, les cinq axes suivants ont été retenus :

- Enfance, jeunesse / Éducation / Soutien à la parentalité
- Accès à l'emploi et à la formation / Développement économique
- Accès aux droits / Cohésion sociale
- Prévention, tranquillité publique
- Cadre de vie / Développement urbain

L'ATI et le Projet de Renouvellement Urbain constitueront l'axe « Cadre de vie / Développement urbain », et représenteront le volet investissement du Contrat de Ville.

En cohérence forte avec les autres axes de ce document cadre, ils viendront ainsi les renforcer en constituant des leviers d'actions complémentaires. Ils permettront de produire des changements ambitieux, visibles et profonds et donc d'aller au-delà du résultat auquel aurait abouti le Contrat de Ville sans ces projets urbains intégré de grande ampleur.

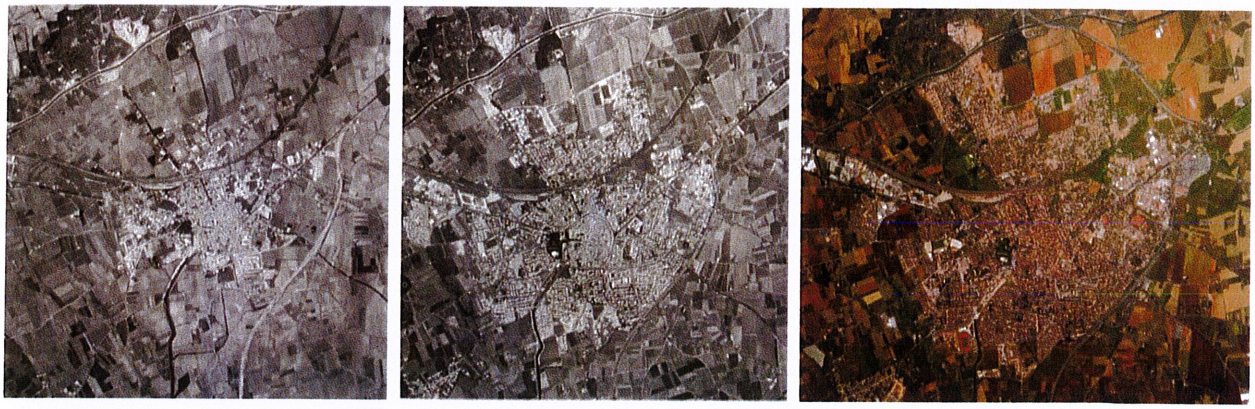
# FONCTIONNEMENT URBAIN ET SITUATION DU PERIMETRE PRIORITAIRE AU SEIN DE LA COMMUNE

*CF. CARTES :*

- **« Fonctionnement urbain et situation du quartier prioritaire au sein de la commune » p20**
- **« Fonctionnement urbain et situation du quartier prioritaire » p 21**

## CONTENIR LA VILLE – PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN :

C'est à travers le modèle pavillonnaire que la commune de Lunel s'est tournée pour faire face à la très forte croissance démographique des années 70 à 2000.



1970 1990 2001

A compter de 2002, la commune a résolument pris le parti de contenir la ville en privilégiant le renouvellement urbain.

- Une intervention publique dynamique sur le périmètre prioritaire :

En réponse aux problématiques relevées, la Ville mène depuis une quinzaine d'années une politique de requalification urbaine du centre ancien. Elle respecte un schéma de référence, datant de 2002, qui a permis de définir une vision politique sur 10-15 ans et d'assurer dans ce cadre la cohérence des actions publiques.

Cette intervention s'est notamment traduite par :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain (OPAH-RU), de 2005 à 2010, puis reconduite de 2010 à 2015, en partenariat avec l'ANAH et le Conseil Départemental de l'Hérault
- une action spécifique de lutte contre l'habitat indigne
- une action de mise en valeur des façades et des vitrines, avec le soutien du FISAC
- un programme de rénovation d'îlots dégradés et de requalification d'espaces publics, soutenu par une action foncière de la Ville et qui a donné lieu à des « opérations isolées » co-financées par l'ANRU

De 2005 à 2014,

- 281 logements ont ainsi pu être réhabilités dont les deux tiers uniquement dans le centre ancien dans le cadre de l'OPAH-RU (168 logements de propriétaires occupants et 62 logements de propriétaires bailleurs donnant lieu à des logements locatifs conventionnés).
- 78 situations d'insalubrité ont été repérées dont 46 ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ainsi que les parties communes d'un immeuble.
- 80 façades et devantures commerciales ont été rénovées.

Ces travaux ont représenté un budget de 5,9M€, dont 3M€ de subventions (80% de l'ANAH, 13% de la Ville et 7% du Conseil Départemental).

Le programme de rénovation d'îlots dégradés et de requalification d'espaces publics s'est traduit par un certain nombre d'opérations, dont certaines sont encore en cours : Caladons, J.J Rousseau, Salengro, Alsace-Lorraine...



***ILOT DES CALADONS***



***ILOT JJ ROUSSEAU ET PLACE JEAN MOULIN***

***ILOT PROJETE DE SALENGRO***



Il a également donné des résultats probants, permettant véritablement de changer l'aspect urbain de ces îlots et espaces publics et parfois de valoriser leur dimension patrimoniale. Les acquisitions de bâtiments effectuées par la Ville entre 2001 et 2014 ont représenté près de 3,5M€.

Enfin, sur la même période, ce sont près de 18 millions d'euros qui ont été investis par la Ville au sein du périmètre prioritaire, à la fois en termes de réhabilitation de bâtiments, de requalification d'espaces publics et de voirie ainsi que de travaux de réseaux. Deux musées ont également ouvert leurs portes (musée Médard et musée de la Tour des prisons), renforçant l'attrait culturel et touristique du centre ancien. Et plusieurs équipements publics (écoles, salle polyvalente, Espace Castel...) ont été réhabilités ou construits au sein du périmètre.



*LA PLACE DES CALADONS*

*LE COURS GABRIEL PERI*



*LE PARKING DU CANAL*



Après une quinzaine d'années d'action publique dynamique sur tous les volets (habitat, commerce, espaces publics, équipements publics, patrimoine), le secteur Nord-Ouest du cœur historique a engagé sa mutation.

Néanmoins, une large partie du schéma de référence de 2002 a été réalisée et les outils d'intervention utilisés jusqu'à présent semblent avoir atteint leurs limites.

- Une politique de densification et de reconquête de friches aux portes du centre historique :

Outre la politique de requalification engagée sur son centre ancien, la Ville cherche à densifier et à reconquérir des friches à proximité directe du quartier prioritaire. L'exemple du quartier de la gare sur des friches ferroviaires aujourd'hui à l'étude démontre la volonté politique d'intervenir sur des secteurs à forts enjeux notamment en termes d'image (porte d'entrée de la ville et du territoire). Avec potentiellement 250 à 300 logements sur ce nouveau quartier à terme, 30% sont prévus d'être consacrés à la réalisation de nouveaux logements sociaux.

- Développer et rééquilibrer l'offre de logement social :

La politique en matière de logement social s'inscrit dans le respect du futur Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Lunel avec pour objectifs de :

- maîtriser les extensions urbaines dans un contexte de croissance démographique
- diversifier et équilibrer l'offre de logement, en étant en mesure de proposer un parcours résidentiel complet aux ménages
- tendre vers un meilleur équilibre social et urbain dans le Pays de Lunel.

Dans ce cadre, la commune inscrit la quasi-totalité des nouveaux projets en dehors du périmètre prioritaire, avec la recherche de la mixité comme premier objectif, de façon à éviter les effets de concentration à l'œuvre dans les années 60-70. Dans ce cadre, divers projets ont été dernièrement réalisés ou sont aujourd'hui en cours de développement (près de 240 logements sociaux sur 6 projets dont un seul de 17 logements situés dans le périmètre prioritaire).

Rééquilibrer l'offre de logement social sur la commune passe également par une dédensification de certains secteurs. L'opération de démolition reconstruction en cours d'achèvement, réalisée sous maîtrise d'ouvrage Hérault Habitat avec un financement de l'ANRU (« opération isolée ») sur le quartier « Chopin Bizet Berlioz Ravel » intégré au périmètre prioritaire, a ainsi permis de passer de 120 logements à 90 sur le site, le complément ayant été relocalisé dans un autre quartier dans un souci de mixité.



***Hérault Habitat « Chopin – Bizet – Berlioz – Ravel »***

Il semble enfin important d'accompagner les bailleurs dans leurs projets de réhabilitation et d'amélioration du parc locatif social : confort énergétique, amélioration des espaces extérieurs, actions pour renforcer la greffe urbaine de ces quartiers au reste de la ville, association de la population de ces quartiers... Il s'agira d'un volet non négligeable du PRU.

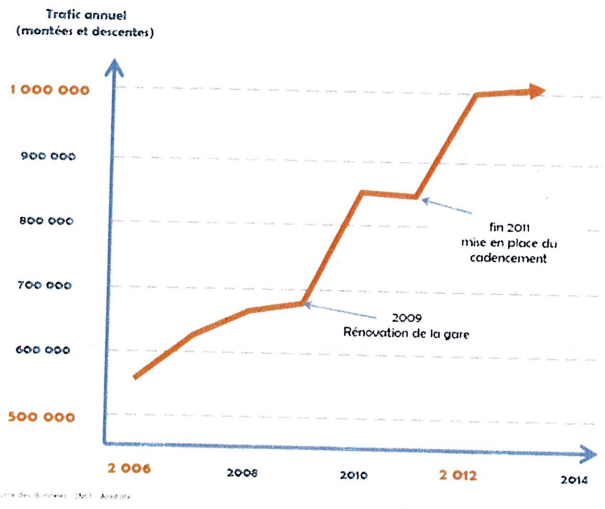
Le centre ancien de Lunel apparaît dans le PLH de la Communauté de communes, comme étant l'un des enjeux majeurs du Pays. Le renforcement de la fonction de cette « centralité » participe à la consolidation sociale et urbaine de l'ensemble du territoire. Il n'est en effet pas concevable qu'un territoire puisse se développer sans ville-centre et sans centre-ville. Ce centre doit donc répondre aux besoins spécifiques d'activités commerciales et de services, d'activités administratives et récréatives (culture, tourisme...), tout en proposant une réelle mixité où doivent pouvoir se côtoyer toutes les catégories de population du territoire.

## RECOMPOSER LA VILLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS :

De par son positionnement, son statut de Ville motrice du territoire et sa population, la ville est au cœur des enjeux cruciaux liés au déplacement.

A l'échelle du territoire élargi, Lunel se situe à la croisée des logiques est-ouest et nord-sud. Bien desservie par les transports en communs et les axes autoroutiers, le renforcement de cette centralité apparaît comme un facteur essentiel au développement global du territoire (Ateliers du Territoire, SCOT du Pays de Lunel, Plan de Déplacements du Secteur de Sommières...).

### LE POLE D'ECHANGE MULTIMODAL




Le Pôle d'Echange Multimodal apparaît comme un projet constituant un atout majeur en termes d'attractivité et d'image du territoire.

Première gare régionale (TER), la SNCF prévoit une poursuite de la fréquentation de la gare avec 1.5 millions de voyageurs attendus à échéance 2020.

Outre l'organisation de l'ensemble des flux (train, bus, car, voitures, cycle, piéton), ce projet s'intègre dans une approche urbaine globale avec l'étude en parallèle du projet urbain sur des friches SNCF et de l'indispensable nécessité de favoriser le lien avec le secteur prioritaire.

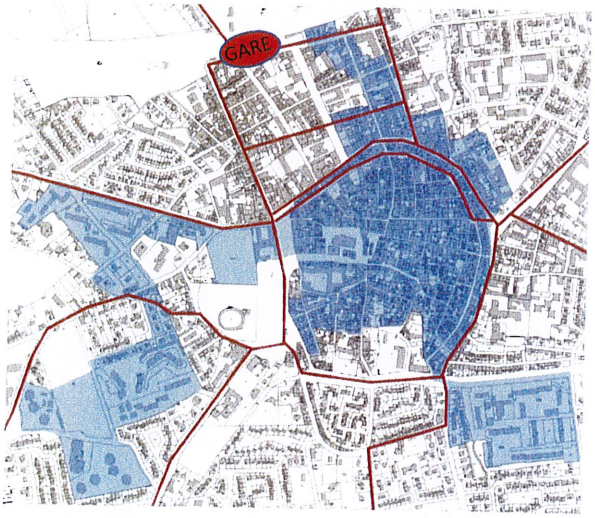



*LE POLE D'ECHANGE MULTIMODAL, EQUIPEMENT PUBLIC MAJEUR DU TERRITOIRE*

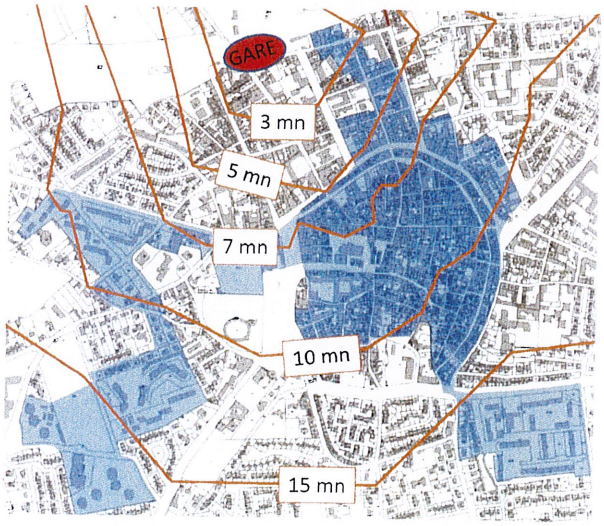
Le diagnostic partagé du Contrat de ville fait ressortir le manque de mobilité du public comme l'un des principaux freins dans l'accès à l'emploi et à la formation.

Pour répondre aux enjeux définis dans l'axe « Accès à l'emploi et à la formation / Développement Economique du Contrat de Ville, l'objectif sera d'améliorer la qualité des liaisons vers cet équipement majeur tout en s'appuyant sur des avantages conséquents :

- le secteur prioritaire est très bien irrigué par le réseau de transport en commun (carte ci-dessous à gauche). Crée en 2010 et composé de 5 lignes régulières, la fréquentation de ce réseau ne cesse d'augmenter (100 000 voyageurs / an avec une hausse de la fréquentation de 66% depuis 2010)
- le secteur prioritaire se situe à proximité de la gare (carte ci-dessous à droite), cette dernière se situant globalement à moins de 10 minutes à pied. La qualité des liaisons piétonnes est en revanche à améliorer.




*LA DESSERTE EXISTANTE EN TRANSPORT EN COMMUN*




*UN EQUIPEMENT DE PROXIMITE A PIED,*

*MAIS UNE QUALITE DE CHEMINEMENT A AMELIORER*

➢ LE PROJET DE DEVIATION DE LA RN 113

Axe majeur routier, la RN 113 traverse la commune et constitue une véritable coupure urbaine.

Le périmètre prioritaire est fortement impacté par la présence de la RN113 sur laquelle circule près de 20 000 véhicules par jour et où l'on recense à certaines heures un passage d'un 35 tonnes toutes les minutes.

Des travaux de requalification d'un tronçon de la RN113 situé dans le secteur prioritaire à l'ouest sont aujourd'hui engagés pour une première tranche. Ils ont pour objectif de rééquilibrer les modes de déplacement en développant des liaisons douces.



**La RN113 requalifiée**

Malgré de tels travaux, le maintien du tracé actuel de la RN 113 apparaît en totale opposition avec les objectifs suivants :

- développement des circulations douces et aménagement de liaisons interquartiers sécurisées et confortables
- revalorisation des entrées de ville
- reconquête dans le périmètre prioritaire des axes qui pourraient être débarrassés d'un trafic de transit, dans une optique résolument urbaine.

La déviation au sud de la commune de la RN 113 étant un enjeu majeur, les études de ce projet ont été inscrites au Contrat Etat – Région.

➢ La réalisation de ces divers projets vise à promouvoir les transports en commun, les circulations douces et plus globalement la réduction de la circulation voitures et poids-lourds en ville. Ils répondent à des enjeux d'environnement (limitation des rejets carbone - limitation des risques de pollution en cœur de ville liées au transit) et d'amélioration de la qualité de vie (diminution des nuisances, possibilité de reconquête des axes délestés).

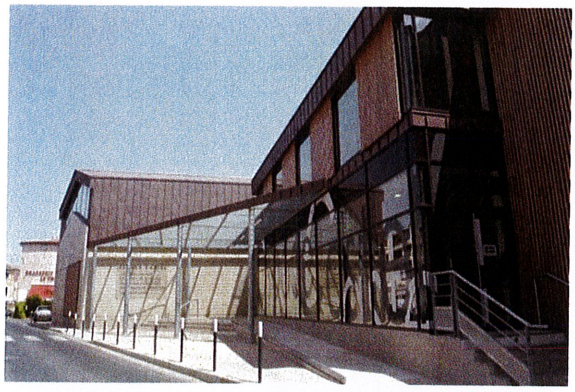
Affirmer la place du centre-ville à travers l'offre d'équipements publics :

La ville de Lunel propose une offre d'équipements publics structurants et rayonnants.

Si la périphérie accueille de nombreux équipements (lycée, collège, pôle santé, équipements sportifs...), on relève une concentration très importante d'équipements dans le cœur de ville et plus spécifiquement dans ou à proximité directe du périmètre prioritaire.

Il s'agit d'équipements publics de quartiers, communaux et intercommunaux (voire au-delà) :

- scolaires et d'accueil de la petite enfance (lycée, collège, écoles, crèches)
- administratifs (mairie, impôts, pôle emploi, MLI, CCI, CAF, La Poste...)
- médicaux (hôpital...) et foyer de retraite
- sportifs (en salles ou extérieurs)
- culturels (arènes, cinéma, école de musique, salles de spectacles et d'exposition, musées...).



L'ESPACE CASTEL

Ces dernières années, la Ville a renforcé le centre-ville par l'implantation d'équipements publics au cœur même du périmètre prioritaire à l'image de l'Espace Castel, la Maison de la Justice et du Droit, l'Office de tourisme, le musée Médard et la Tour des Prisons.



LE MUSEE MEDARD

D'autres projets s'inscrivant dans le Contrat de ville sont également envisagés et viendront encore conforter le périmètre prioritaire :

- un équipement dédié à l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) maternel via la transformation d'une partie des locaux actuellement occupés par le foyer des retraités de la Ville. Ce projet, avec un cofinancement envisagé FEDER– ANRU, présenterait l'avantage d'améliorer les conditions matérielles de fonctionnement de cette structure, et de la situer à proximité immédiate de l'ALSH élémentaire. Il permettrait également d'encourager les échanges intergénérationnels compte tenu du rapprochement avec le foyer des retraités.

- un projet d'extension de la structure multi-accueil petite enfance « le Manège Enchanté » permettant de créer 20 places supplémentaires.

- l'éventuelle création d'un centre socio-culturel ; cette décision, qui interviendra à l'issue d'une étude d'opportunité et de faisabilité, pourrait alors conduire à l'aménagement ou à la création d'un équipement dédié à cette nouvelle structure.

Si la présence de ces équipements existants constitue un atout majeur, leur dispersion spatiale sur un axe nord sud dans le centre-ville ne permet pas de définir une centralité clairement identifiée. Certains projets à moyen (les arènes) et long terme (îlot hôpital) apparaissent comme des opportunités pour renforcer la lisibilité de cette centralité.

Le fait de renforcer et d'améliorer le service public au sein du périmètre prioritaire et de créer des équipements et des espaces publics propices aux échanges permettra de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre des axes « Accès aux droits / cohésion sociale » et « Enfance, jeunesse / Education / Soutien à la parentalité », du Contrat de Ville, notamment dans une logique de compensation des inégalités sociales.

A ce titre, la Maison du Projet à mettre en place au cœur du périmètre prioritaire constituera un lieu important d'information, d'accueil et de médiation pour les habitants qui souhaitent s'informer sur le projet.

## CREER DE L'EMPLOI EN COHERENCE AVEC LE CONFORTEMENT DU CENTRE-VILLE :

Lunel est un véritable pôle d'emplois avec près de 8000 emplois. Néanmoins, on observe :

- un niveau de chômage élevé (20% sur la commune), et plus particulièrement au sein du périmètre prioritaire (jusqu'à 30% en centre-ville et 31% au niveau de l'ancienne ZUS).
- un faible niveau de formation, notamment chez les jeunes du périmètre prioritaire (68% des jeunes adultes ont un diplôme inférieur à celui du baccalauréat).

Aujourd'hui, le territoire ne dispose plus de foncier économique. Ceci ne permet pas de répondre aux demandes d'entreprises locales souhaitant se développer (risque de délocalisation), ou aux entreprises extérieures au territoire appréciant le positionnement stratégique de Lunel.

Afin d'être en mesure de proposer du foncier économique, 3 projets sont aujourd'hui à l'étude en périphérie de la commune :

- à court terme : ZAE les Portes de la Petite Camargue sur 7 ha
- à moyen terme : ZAE Les Portes du Dardaillon sur 12 ha
- à long terme : ECOPARC Départemental du Lunellois sur 50 ha.

Ces 3 opérations viendront en complément d'autres sites économiques existants et veilleront, dans la mesure du possible, de proposer une offre d'emplois en adéquation avec la demande.

Cet indispensable développement de la périphérie doit se faire en cohérence avec les activités existantes et à développer du centre-ville essentiellement dans les domaines du service et du commerce.

L'activité en centre-ville, notamment commerciale, a fortement évolué depuis les années 70, désertant progressivement le cœur historique pour se relocaliser sur sa périphérie. Aujourd'hui, la concentration de commerces se retrouve essentiellement sur la partie nord-ouest du centre historique (depuis les grands axes de circulation et des espaces en cours de reconquête grâce à l'action communale).

On retrouve ensuite quelques poches de services et de commerces de proximité dans ou à proximité du périmètre prioritaire. Globalement, le secteur est bien desservi.

Le projet urbain devra donc contribuer aux enjeux définis à l'axe « Accès à l'emploi et à la formation / développement économique » du Contrat de Ville. Il devra s'appuyer sur les potentiels d'emplois et de formation actuels ou à venir et faciliter la mobilité des habitants (Pôle d'Echange Multimodal rapprochant les bassins montpelliérain – nîmois - lunellois, Ecole de la Seconde Chance inaugurée en novembre 2015, secteur d'emplois en périphérie de Lunel...).

Il devra également contribuer directement à l'emploi par le développement des activités touristiques et culturelles ainsi que le renforcement de l'appareil commercial et par le recours aux clauses d'insertion dans les marchés publics.

Enfin, l'amélioration de l'offre d'accueil de la petite enfance et de l'enfance permettra d'aider les parents, et notamment les femmes en situation de monoparentalité, à mettre en œuvre des démarches d'insertion et à concilier vie familiale et vie professionnelle.

## PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT :

### Le patrimoine architectural

Lunel présente peu de monuments historiques classés ou inscrits. Pourtant, son centre historique possède un important patrimoine architectural souvent méconnu, composé de reliquats du Moyen Age et de la Renaissance et de bâtiments plus récents.

La mise en valeur du patrimoine constitue un enjeu essentiel en vue :

- d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville
- d'en renouveler la population
- de développer l'attractivité touristique de Lunel.



Un circuit touristique, organisé autour du nouvel office de tourisme, a été récemment créé dans la partie nord-ouest du cœur historique, secteur en cours de reconquête où l'on peut découvrir les récents musées « Médard » et « Tour des Prisons ».

**un nouvel office de tourisme au cœur du centre historique adossé au musée de la tour des prisons**

Avec près de 16000 visiteurs par an à l'office de tourisme, Lunel accueille sur son territoire la moitié des sites touristiques majeurs de l'intercommunalité.

La Ville propose également divers départs de circuit et des événements reconnus.

A ce titre et compte tenu de son positionnement territorial, entre le littoral et les Cévennes, Lunel peut envisager de développer des activités liés à son potentiel touristique (développement de l'offre d'hébergement en cœur de ville, restauration...).

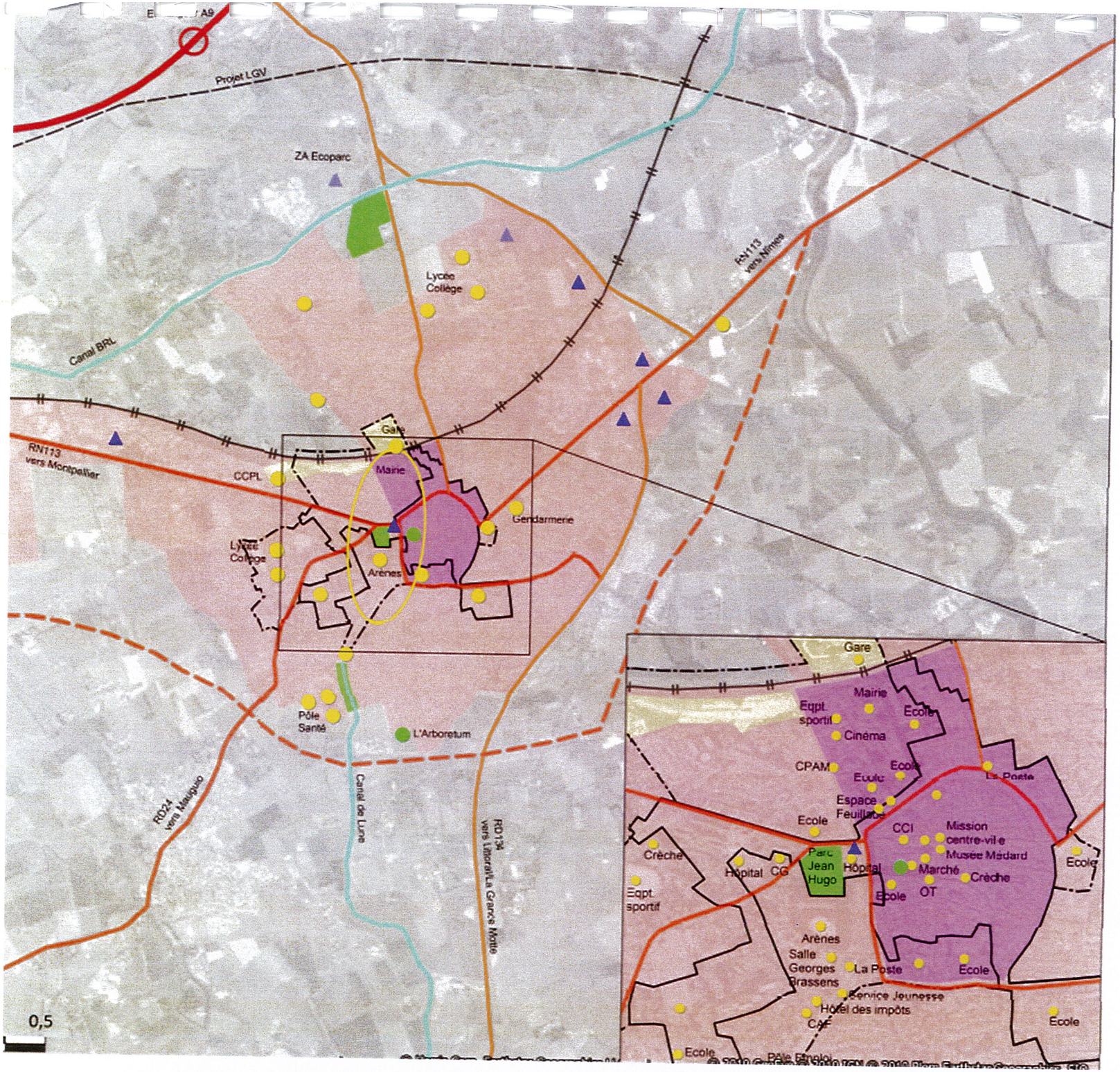
### Le parc Jean Hugo

Il s'agit d'un des deux espaces verts remarquables de la commune. Localisé stratégiquement au centre du périmètre prioritaire entre le cœur historique et les quartiers d'habitat social à l'ouest, son accessibilité reste perfectible (fermeture à certaines heures) alors qu'il pourrait devenir un élément fort de lien.

## CONTRIBUER A L'IMAGE DE LA COMMUNE :

L'ensemble de l'action publique, sur les volets de la réhabilitation de l'habitat, de la requalification des espaces publics, des déplacements, des équipements publics, des commerces et des services, du patrimoine, du tourisme, a pour objectif de redynamiser le périmètre prioritaire et plus spécifiquement le cœur historique.

En le redynamisant et en renforçant sa fonction de centralité, en le faisant redécouvrir à des habitants qui s'en sont éloignés ou à des touristes locaux (72% des visiteurs), l'objectif est de contribuer au changement d'image de la commune, préalable pour faire venir de nouveaux habitants ou investisseurs.




Périmètre prioritaire contrat de ville

Périmètre Vécu

**1) Contenir la ville - privilégier le renouvellement urbain**

Tâche urbaine

Réhabiliter et renouveler le centre historique

Projet urbain de la gare

**2) Recomposer la ville et organiser les déplacemen**

> Une desserte en transports en commun performante
> Le pôle d'Echange Multimodal
> Déviation de la RN113
> Développer les liaisons inter-quartiers

**3) Affirmer la place du centre-ville à travers l'offre d'équipements publics**

Equipements publics existants

Concentration d'équipements publics à conforte

**4) Créer de l'emploi en cohérence avec le confortement du centre-ville**

Pôles d'emplois existants

Pôles d'emplois projetés

**5) Protéger et valoriser le patrimoine et l'environn**

Espaces verts urbains remarquables

Equipements touristiques majeurs

**5) Contribuer à l'amélioration de l'image de la com**



# RAPPEL DE L'AXE « CADRE DE VIE / DEVELOPPEMENT URBAIN »

# DU CONTRAT DE VILLE

C'est dans le prolongement des actions déjà engagées que la Ville souhaite inscrire le nouveau Projet de Renouvellement Urbain pour la période 2017-2023.

Mais si celui-ci doit être élaboré en cohérence avec la politique de requalification urbaine menée depuis une quinzaine d'années, il doit aussi permettre d'aller plus loin, c'est-à-dire de produire des effets d'envergure sur l'habitat, la mixité sociale, le commerce, l'environnement urbain... et ce, dans des délais plus courts. Il semble important de dépasser les limites des leviers d'action que constituent l'OPAH-RU et les opérations isolées, y compris en s'appuyant sur des dispositifs coercitifs de l'urbanisme.

L'élaboration du PRU devra répondre aux exigences suivantes :

- mobiliser un large partenariat dès la phase de conception du projet : Etat, maîtres d'ouvrage, dont les organismes HLM, collectivités territoriales, Caisse des dépôts et consignations, représentants des habitants et de la société civile... ;
- concevoir un projet contribuant à la réduction des écarts de développement entre le périmètre prioritaire de la Politique de la Ville et le reste du territoire, à la cohésion urbaine et sociale ainsi qu'à l'amélioration des conditions de vie des habitants du périmètre prioritaire ;
- être issu d'une réflexion sur la fonction des quartiers concernés au sein de la ville et de la communauté de communes et s'articuler avec les stratégies de développement urbain durable de l'intercommunalité (SCOT, PLH,...) ;
- concevoir un projet permettant d'intégrer durablement ces quartiers dans la dynamique de développement intercommunal et de renforcer leur attractivité ;
- identifier les perspectives de développement de ces quartiers avec une vision dynamique à moyen / long terme (10-15 ans).

On peut d'ores et déjà mettre en avant les axes majeurs autour desquels le PRU devrait être centré :

- Lutter contre le phénomène de concentration de difficultés au centre-ville et renforcer sa fonction de centralité
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Contribuer à l'amélioration de l'image de la ville et au renforcement de son attractivité

De même, on peut considérer que le PRU devrait porter sur les aspects suivants :

- La rénovation urbaine du centre ancien (habitat, revitalisation commerciale, espaces publics...)
- Le développement de la cohésion sociale et l'amélioration des conditions de vie des habitants, notamment à travers le co-financement d'opérations inscrites dans l'ATI (création de la place Louis Rey, aménagement des espaces extérieurs de la Brèche, et création d'un équipement dédié pour l'ALSH maternel)
- La mise en place d'une démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sur les quartiers d'habitat social et sur le centre-ville
- La production éventuelle de logements sociaux à l'échelle intercommunale

Enfin, les principales orientations et les principes d'action du PRU seraient les suivants :

- Intervenir à la fois dans le champ de l'habitat, du commerce et de l'environnement urbain (qualité des espaces publics, stationnement...)

- Renforcer la fonction de centralité du centre-ville en identifiant un périmètre stratégique, notamment à partir des zones qui ont déjà été requalifiées et des projets à venir, et en concentrant l'action sur celui-ci

- Favoriser la mixité sociale de la population du centre-ville, notamment en améliorant et en diversifiant l'habitat, de façon à lutter contre la concentration de difficultés socio-économiques

- Poursuivre la résorption de l'habitat dégradé en envisageant de recourir à des dispositifs coercitifs en complément des outils incitatifs utilisés jusqu'ici, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU

- Renforcer et dynamiser l'appareil commercial au sein du périmètre stratégique défini, en cohérence avec le commerce situé en périphérie, notamment au sein des zones d'activités. A l'inverse, prendre en compte la stratégie de développement commercial du centre-ville de Lunel dans la mise en œuvre de la politique intercommunale dans ce domaine.

- Renforcer les liaisons du centre ancien avec son environnement

- Renforcer la liaison du centre ancien avec les équipements structurants. Mettre notamment à profit les deux projets majeurs du Pôle d'Echange Multimodal et de la rénovation des arènes qui contribueront à développer l'attractivité du territoire et généreront des flux de personnes, le PEM constituant même un atout pour le renouvellement de la population du centre-ville.

- Poursuivre la politique de développement touristique et culturel et de valorisation du patrimoine. Considérer aussi ces domaines comme des potentiels de développement économique.

- Améliorer le cadre de vie des habitants, non seulement au centre-ville, mais aussi au sein des quartiers d'habitat social, notamment à travers l'amélioration et la valorisation des espaces extérieurs ainsi que par l'optimisation de leur gestion. Mettre en place une démarche de Gestion Urbaine de Proximité afin de traiter les dysfonctionnements urbains à court terme et d'anticiper la gestion des nouveaux espaces créés dans le cadre du PRU.


VISION DU PERIMETRE PRIORITAIRE
A 10-15 ANS

L'ambition forte de la commune, réfléchie pour les 10 à 15 années à venir, est de générer un cercle vertueux susceptible d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et d'attirer de nouveaux ménages dans un souci d'équilibre de peuplement.

Pour le faire, la Ville souhaite s'appuyer sur les actions réalisées ou en cours, en poursuivant le développement du noyau du secteur prioritaire, destiné à devenir le véritable centre-ville de Lunel : identifié, attractif et rayonnant à l'échelle communale et au-delà.

Disposant d'un très fort potentiel, l'ambition de la commune est de conforter cette centralité et de l'étendre aux équipements publics structurants du secteur des arènes – parc Jean Hugo – îlot hôpital (ouest immédiat du cœur historique). Pour le permettre, une intervention sur tous les volets est indispensable (habitat, commerce, équipements publics, espaces publics, patrimoine – tourisme, déplacements...).

Ce centre-ville devra devenir accessible à tous : habitants riverains, Lunellois habitants du Pays de Lunel et extérieurs. Le secteur prioritaire doit devenir intégralement traversant en aménageant des liaisons douces reliant les quartiers périphériques à la centralité et aux équipements majeurs du territoire (Pôle d'Echange Multimodal). Il ne s'agira pas de traiter seulement les espaces publics, l'ambition est de valoriser ces quartiers traversants pour renforcer leur attractivité résidentielle.

Pour mettre en œuvre ces orientations, il sera nécessaire de poursuivre la mise en valeur du patrimoine, la lutte contre l'habitat indigne et l'adaptation de l'offre afin de faire venir de nouveaux habitants et investisseurs dans un souci de mixité de la population. Un recours à de nouveaux outils coercitifs s'avère indispensable en complément de ceux précédemment utilisés.

Si les difficultés majeures sont relevées sur le centre historique, les quartiers d'habitat social en périphérie du périmètre prioritaire doivent également être accompagnés. Ces quartiers d'habitat social ont vocation à garder une fonction résidentielle. Outre la poursuite de la réhabilitation du parc locatif social, une intervention sur les espaces publics et une vigilance, pouvant conduire à des actions ciblées, devront être menées sur les copropriétés voisines.

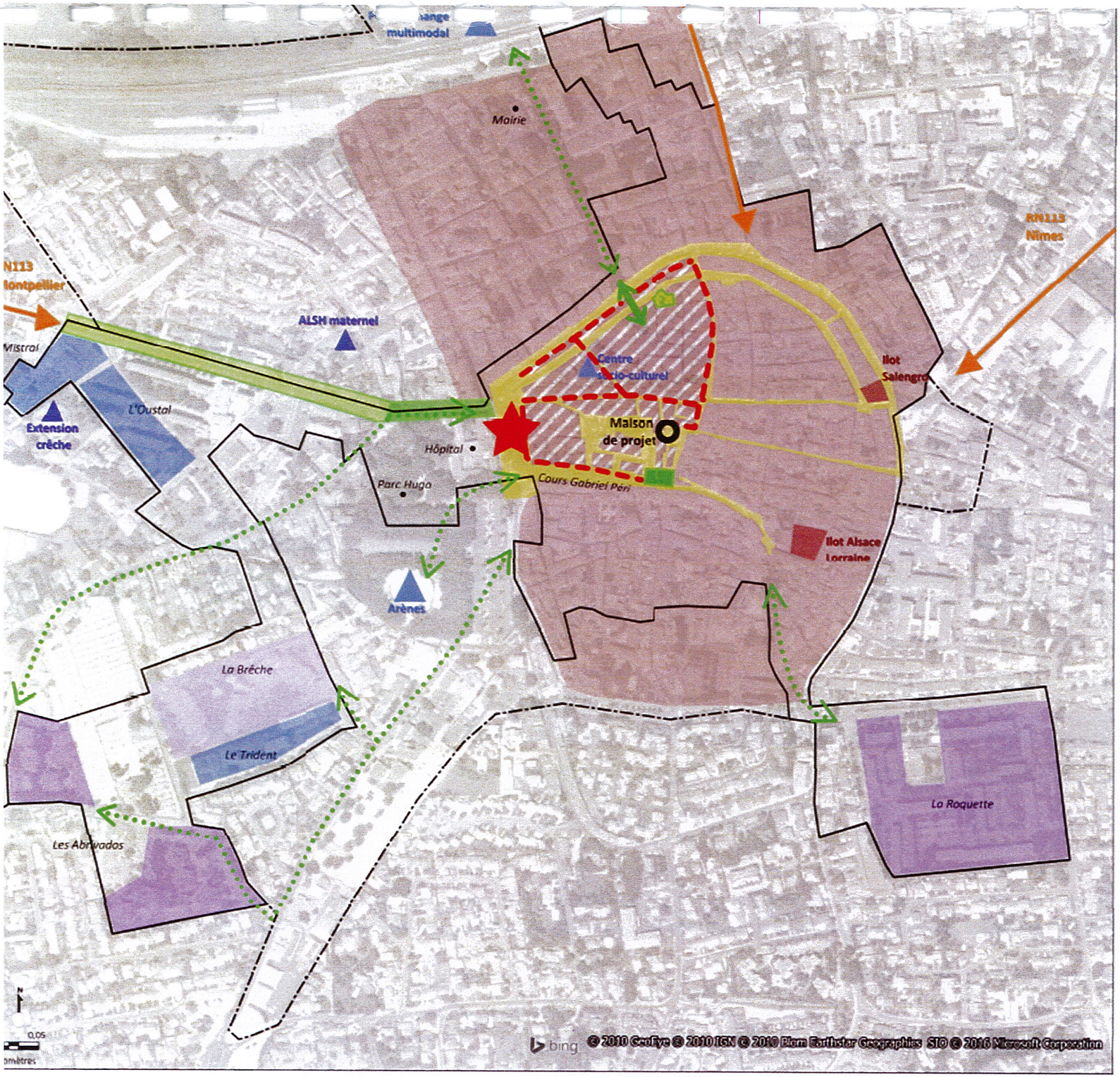
Ce projet global doit être appréhendé en concertation avec l'ensemble des acteurs et plus particulièrement des habitants, au sein notamment de la « Maison de projet » qui sera créée. Néanmoins, pour réussir à mobiliser autour d'un projet ambitieux portant sur une dizaine d'années, il est impératif de proposer un projet respectant 3 approches :

- Une approche court terme avec le renforcement de la gestion urbaine ayant des effets immédiats sur l'image du quartier et la qualité de vie au quotidien de ces habitants
- Une approche moyen terme avec des interventions opérationnelles sur les composantes d'un projet de requalification : habitat, commerce, espaces publics.
- Une approche long terme, apportant du sens à l'intervention publique et à la mobilisation des acteurs du territoire.

Cette ambition générale est portée par les axes du Contrat de ville. Au-delà des actions menées dans le cadre du NPNRU, la Ville, en lien avec la Communauté de communes du Pays de Lunel, propose une stratégie de développement globale et cohérente sur l'ensemble de son territoire, répondant largement aux problématiques du périmètre prioritaire.

Ainsi, l'ensemble des actions participera au renouveau du périmètre prioritaire, aussi bien du point de vue social qu'urbain.


LES OBJECTIFS OPERATIONNELS
POURSUIVRE LA REQUALIFICATION ET L'ADAPTATION DE L'HABITAT DANS LE CENTRE ANCIEN
CONFORTER LA CENTRALITE ET L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE
FACILITER L'ACCESSIBILITE AU CENTRE-VILLE EN FAVORISANT L'ECOMOBILITE
ACCOMPAGNER L'AMELIORATION DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL
AMELIORER LA QUALITE DE VIE ET RENFORCER LA COHESION SOCIALE




Périmètre prioritaire contrat de ville

Périmètre Vécu

## Objectif 1 – Poursuivre réhabilitation et l'adaptation de l'habitat dans le centre ancien

OPAH RU avec volet copropriétés et lutte contre l'habitat ind

Périmètre d'intervention prioritaire

> Diversification des programmes et recherche d'un équilibre de peup
> Mise en place des nouveaux outils coercitifs
> Revitalisation commerciale et développement d'autres activités
> Requalification d'espaces publics
> Mise en valeur du patrimoine historique

Restructuration d'îlots en cours de réalisation (hors PRU)

Axes pressentis Opérations ORI, RHI, THIRORI, Campagne de ravalement

## Objectif 2 – Conforter la centralité et l'attractivité du centre

Place de la République (centralité rayonnante)

Espaces publics à requalifier
1 - Place Louis Rey
2 - Place Louis Christol (hors PRU)

Secteur commerçant à dynamiser

Equipements structurants

Equipements structurants (hors PRU)

## Objectif 3 – Faciliter l'accessibilté au centre ville en favorisa l'éco-mobilité

Percée : pôle d'échange > centre ancien

Jonction jusqu'à la place de la République

Requalification RN 113 (route de Montpellier) en boulevard urbain (cf3) [hors PRU)

Liaisons améliorées (éco-mobilité)

## Objectif 4 – Accompagner l'amélioration des quartiers d'habitat social

Réhabilitation, résidentialisation et amélioration énergétique du parc social

Idem (hors PRU)

Veille, Prévention et/ou requalification des copropriétés voisi

## Objectif 5 – Améliorer la qualité de vie et renforcer la cohés sociale

Périmètre GUSP (idem périmètres NPRU et contrat de ville)

Maison de projet

Hérault Aménagement

URBAN

Comme on l'a vu précédemment, le Projet de Renouvellement Urbain s'inscrira dans le projet de développement territorial à moyen terme à l'échelle intercommunale. Il sera par ailleurs conçu en cohérence avec la politique de requalification urbaine menée depuis une quinzaine d'années, tout en permettant de l'amplifier sensiblement.

Les opérations du PRU seront essentiellement situées dans le secteur stratégique à fort potentiel (nord-ouest du centre ancien) et, dans une moindre mesure, au sein des quartiers d'habitat social.

***CF. CARTES :***

- **STRATEGIE D'INTERVENTION PRU**

## OBJECTIF 1 : POURSUIVRE LA REHABILITATION ET L'ADAPTATION DE L'HABITAT DANS LE CENTRE ANCIEN

Deux OPAH RU se sont succédées sur le centre ancien de Lunel de 2005 à 2015, avec des résultats tangibles, mais insuffisants.

281 logements ont été réhabilités, dont 188 dans le centre ancien (66 locatifs et 122 propriétaires occupants). Quelques accédants à la propriété se sont installés, mais en trop petit nombre. 73 façades ont été restaurées. 324 plaintes pour habitat indigne ou indécent ont été traitées.

La Ville a par ailleurs mis en œuvre la restructuration d'îlots dégradés : l'îlot des Caladons, 14 logements sociaux créés avec notamment l'aide de l'ANRU, et l'îlot Jean Jacques Rousseau, 8 logements sociaux. Deux autres opérations de restructurations sont prêtes à démarrer : l'îlot Alsace Lorraine, 16 logements PSLA, et l'îlot Salengro, 12 logements sociaux.

Le projet de la Ville dans le cadre du NPNRU va donc s'inscrire dans le prolongement de ces actions, en tirant les leçons des résultats et des limites des actions antérieures :

- La connaissance du marché du logement et des conditions requises pour attirer de nouveaux investisseurs de bonne foi sera essentielle : le bilan des OPAH a en effet montré que les bailleurs qui investissent sur actuellement Lunel recherchent avant tout un rendement à court terme et sont réfractaires aux programmes de travaux complets et de qualité indispensables à la requalification du centre ;
- Le mode « incitatif » a ainsi trouvé ses limites, et une action coercitive doit être engagée sur un programme d'îlots ou d'immeubles stratégiques, en mobilisant les outils d'Opération de restauration immobilière (ORI), de RHI, de THIRORI ; l'éligibilité de Lunel au dispositif Malraux pourrait permettre d'attirer de nouveaux investisseurs pour le recyclage de ces immeubles ;
- La lutte contre l'habitat indigne et indécent sera poursuivie, de même que les travaux d'adaptation pour les personnes âgées et de lutte contre la précarité énergétique (action incitative à poursuivre et amplifier) ;
- La valorisation du patrimoine doit également être poursuivie à travers des restaurations de grande qualité de bâtis à valeur patrimoniale (loi Malraux), mais aussi par la poursuite des campagnes de ravalement de façades, si nécessaire sur un mode coercitif ;
- Les actions en faveur de l'installation d'accédants devront être soutenues dans le sens d'un meilleur équilibre social ; la reconstruction de l'îlot Alsace Lorraine en accession sociale (PSLA) sera un acte majeur en ce sens ;

➢ Diversifier la production de logements pour un meilleur équilibre de peuplement

La recherche d'un meilleur équilibre de peuplement, déjà entreprise à l'échelle de la communauté de communes dans le cadre du PLH en cours d'élaboration, devra se poursuivre à travers la mise en place d'une conférence intercommunale du logement en vue d'adopter des orientations en matière d'attributions de logements sociaux ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires. La conférence intercommunale du logement élaborera la convention sur les attributions prévue par l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 (loi de réforme de la Politique de la Ville). Celle-ci devra notamment définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale.
La démarche partenariale visant à mettre en place la conférence intercommunale du logement sera engagée dès l'adoption du plan local de l'habitat. Après l'installation de la conférence intercommunale du logement, l'objectif sera de conclure la convention d'équilibre territorial.

Dans le centre ancien, à côté d'un secteur relativement équilibré (la partie sud), d'autres secteurs se caractérisent par la concentration de populations défavorisées, souvent logées dans un habitat de médiocre qualité ou dégradé.



*JARDIN EN PLEIN CENTRE-VILLE*

Un meilleur équilibre de peuplement supposera que le centre ancien redevienne attractif. C'est l'ambition première du projet porté par la Ville. A travers les actions de requalification conduites, différentes couches de la population pourront trouver leur intérêt à habiter le centre ancien, notamment des salariés et des jeunes ménages, en tenant compte de la typologie de l'habitat dans certains secteurs (maisons de ville), favorable à l'accession à la propriété.

Il s'agira de s'attaquer au logement social de fait pour lutter contre la concentration d'habitants en difficulté dans le centre ancien, et d'attirer de nouveaux investisseurs de bonne foi, prêts à investir dans des opérations de qualité.

Pour développer la mixité sociale, il est important de définir des catégories cibles de population susceptibles de s'installer au centre-ville et d'analyser leurs besoins, attentes, pratiques... afin d'y répondre au mieux en termes de typologie de logements, commerces et services, espaces publics...

L'équilibre de peuplement suppose également que l'on veille à l'amélioration des conditions d'habitat des populations résidentes. Il s'agira en particulier de poursuivre les actions d'adaptation des logements au vieillissement et de lutte contre la précarité énergétique.

Enfin, le relogement apparaît également comme un moyen pour intervenir sur la question du peuplement. En effet, il ne constitue pas seulement une étape dans les opérations de démolition-reconstruction ou de réhabilitation, mais également un volet social du projet de rénovation urbaine.

Le relogement peut être l'occasion de rechercher une plus grande mixité des populations à l'échelle du territoire en proposant des itinéraires résidentiels « ascendants » à des ménages en difficultés, notamment en dehors du périmètre prioritaire. Il s'agira néanmoins de trouver un juste équilibre entre les aspirations

individuelles des habitants et les possibilités offertes sur le marché qui peuvent limiter l'offre en la rendant compliquée à mobiliser.

Le relogement, incontournable dans le cadre des outils envisagés sur l'habitat, devra donc être anticipé le plus en amont possible (pendant la phase des études du protocole). Il imposera un partenariat important entre les bailleurs sociaux et les collectivités afin de définir une stratégie et une co-construction des opérations de relogement.

En parallèle de cette politique visant à encourager le relogement en dehors du périmètre PRU, il sera également envisagé de réhabiliter du bâti acquis par la Ville dans le centre historique. Cette stratégie permettra d'engager des « opérations à tiroirs » tout en réhabilitant du bâti dégradé, venant donc renforcer l'intervention globale menée sur l'habitat.

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br><br>Etude de marché et de peuplement du centre ancien | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>Soutien aux opérations locatives de qualité (Malraux ou autres)<br><br>Lutte contre l'habitat indigne et relogement des occupants<br><br>Réhabilitation du bâti acquis par la commune dans le centre historique (opérations à tiroir) | Suites opérationnelles envisagées hors PRU |

- Engager une action ciblée sur des immeubles ou des groupes d'immeubles stratégiques avec de nouveaux outils opérationnels

Les précédentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont montré leurs limites, notamment par rapport à la réhabilitation d'immeubles très dégradés, ou à des situations bloquées pour différentes raisons (propriétaires indélicats, indivisions, copropriétés, logements vacants avec arrêtés d'insalubrité ...).

C'est la raison pour laquelle, dans le cadre du PRU, il sera mis en œuvre des interventions de nature plus coercitive, destinées à engager la réhabilitation d'immeubles isolés, ou bien de petits groupes d'immeubles en situation stratégique. Ces immeubles ou groupes d'immeubles seront préférentiellement ciblés de manière à provoquer un effet d'entraînement sur la dynamique de restauration et à renforcer l'attractivité globale du centre ancien (par exemple le secteur prioritaire, les axes prioritaires, les immeubles d'angle).

Nous avons rappelé que deux îlots (Caladons et Jean Jacques Rousseau) ont précédemment été requalifiés, et que deux autres (Alsace Lorraine et Salengro) sont sur le point d'être traités (actions engagées hors NPNRU, mais qui contribueront fortement à la dynamique d'ensemble).



*MAISON VACANTE TRES DEGRADEE A UN CARREFOUR DU CENTRE ANCIEN*

Pour la suite, il conviendra dans un premier temps d'effectuer un repérage précis des immeubles ou îlots stratégiques pouvant faire l'objet d'une intervention coercitive. Ce repérage, effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, servira de base à la définition en lien avec les partenaires d'une stratégie d'intervention (choix et complémentarité des outils envisageables...). Certains axes pressentis du centre ancien, favorables à ce type d'intervention, sont mentionnés sur la carte de « stratégie d'intervention ».

Sur la base de ce repérage, une ORI (Opération de Restauration Immobilière) pourra être engagée (immeubles dont la réhabilitation est imposée aux propriétaires par voie de DUP « travaux »), et des études pré-opérationnelles de calibrage seront entreprises pour mettre en œuvre des interventions publiques de restructuration subventionnées par l'ANAH (RHI ou THIRORI), ou directement par l'ANRU selon les montants en jeu.

Une campagne de ravalement obligatoire pourra également compléter ce dispositif sur des axes stratégiques, dans le prolongement des actions incitatives conduites depuis 10 ans.

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br><br>Etude d'une OPAH RU incluant le repérage des immeubles ou îlots cibles pour une action coercitive (étude de faisabilité RHI THIRORI).<br><br>Etude de définition d'une campagne de ravalement obligatoire. | Programme de travail associé (hors protocole) :<br><br>Evaluation de la dernière OPAH<br>(préalable aux études prévues au protocole - 2016) |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>Opération de restauration immobilière (ORI)<br><br>Opération RHI THIRORI (ou ANRU), avec étude de calibrage préalable<br><br>Campagne de ravalement obligatoire | Suites opérationnelles envisagées hors PRU<br><br>Réalisation des opérations Alsace Lorraine (PSLA) et Salengro (PLUS) 2016- 2017 |

Depuis une dizaine d'année, la Ville a engagé une politique volontariste de lutte contre l'habitat indigne. La Mission Centre-Ville, localisée au cœur du centre ancien, a été créée avec pour objectif premier de traiter les plaintes des locataires mal logés en s'appuyant sur le volet coercitif des OPAH RU. Cette action a permis en 10 ans, de traiter 324 plaintes. 78 situations d'insalubrité ont été repérées dont 46 ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Plus de la moitié des arrêtés ont été levés dont 15 pour des logements réhabilités grâce aux aides de l'Anah. Cependant, des points durs demeurent.



*LOGEMENT AYANT FAIT L'OBJET D'UN ARRETE D'INSALUBRITE*

La lutte contre l'habitat indigne devra être poursuivie dans le cadre d'une future OPAH RU, notamment pour traiter les situations diffuses et non repérées à ce jour, à l'échelle du logement mais aussi de l'immeuble. Afin d'inciter les propriétaires des logements indignes à réaliser les travaux nécessaires, les subventions de l'Anah complétées par les aides financières des collectivités seront proposées. En parallèle, pour anticiper l'éventuelle non-réalisation des travaux par les propriétaires, les outils coercitifs seront mobilisés. Le choix des procédures à lancer sera étudié en fonction de la localisation du bien et des enjeux urbains.

L'OPAH-RU couvrira donc un large périmètre (intégrant notamment la partie du XIXème siècle vers la gare). Tandis que sur le centre historique, et plus particulièrement le secteur stratégique du nord-ouest, l'intervention sur l'habitat sera renforcée en mobilisant des outils coercitifs de façon complémentaire.
Un comité technique de lutte contre l'habitat indigne, regroupant les acteurs de terrain, pourra être créé afin de partager le suivi de ces situations et les orienter vers la procédure la plus adaptée. Un suivi social des locataires sera mis en place afin d'accompagner le relogement provisoire pendant les travaux ou le relogement définitif selon les cas. L'étude d'OPAH RU déterminera si une MOUS relogement doit être envisagée pour suivre ces situations mais également les occupants des immeubles sous DUP de la future ORI. En cas de blocage et de non réalisation de travaux, les travaux d'office devront être engagés par la collectivité pour remédier aux situations d'habitat indigne.

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br><br>Etude d'une OPAH RU avec volet de lutte contre l'habitat indigne et indécent.<br><br>Analyse des articulations possibles entre OPAH-RU et outils coercitifs. | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>OPAH RU avec volet de lutte contre l'habitat indigne et indécent.<br><br>Travaux d'office.<br><br>Relogement des locataires de logements indignes. | Suites opérationnelles envisagées hors PRU |

- Améliorer la qualité résidentielle des logements

Dans le prolongement des actions déjà entreprises, il s'agira de poursuivre le soutien à l'amélioration de l'habitat, en visant une qualité résidentielle des logements. L'étude d'OPAH RU permettra de repérer les attentes et les besoins des occupants, présents et à venir, et de mobiliser les financements en fonction de l'équilibre de peuplement souhaité et des travaux à réaliser.

Une attention particulière sera portée à la qualité des logements financés. L'enjeu sera de réaliser des réhabilitations durables et pérennes, économes en énergie en valorisant le patrimoine existant.

La réhabilitation des logements très dégradés et la résorption de la vacance feront l'objet d'attention particulière. Dans le cadre d'une mixité sociale souhaitée dans le centre ancien, la venue de nouveaux propriétaires occupants, dont le profil socio-économique est à définir pendant la phase étude, sera privilégiée. Les aides à l'amélioration de l'habitat devront les inciter à venir s'installer en centre ancien. De plus, des réhabilitations locatives subventionnées par l'Anah et encouragées par des mesures fiscales, concourront à offrir aux habitants du centre ancien des logements locatifs de qualité. Le type de logements conventionnés à privilégier, social, très social ou intermédiaire, devra s'inscrire dans l'objectif d'équilibre de peuplement. L'étude d'OPAH RU ainsi que l'étude de marché et de peuplement devront déterminer les produits à valoriser.

L'accompagnement du maintien à domicile des personnes âgées, mémoire du quartier, sera poursuivi. Des aides techniques et financières seront mobilisées afin d'adapter le logement à la perte d'autonomie et au vieillissement de cette population.

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br><br>Etudes de marché et de peuplement du centre ancien<br><br>Etude d'une OPAH RU | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>OPAH RU incluant :<br>o Exigences qualitatives fortes (dont loi Malraux)<br>o Aides au maintien à domicile (dont caisses de retraite)<br>o Lutte contre la précarité énergétique | Suites opérationnelles envisagées hors PRU |

- Engager une veille et une prévention sur les petites copropriétés en voies de fragilisation

Sur la commune de Lunel, 195 copropriétés fragiles ont été repérées dont 62 sont en classe D, c'est-à-dire fortement dégradées selon l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah. De plus, 75 copropriétés dégradées, voire très dégradées, sont situées en centre ancien. Il s'agit souvent de petites copropriétés de moins de 10 lots, souvent désorganisées, issues de divisions de maisons de ville ou des petits immeubles de rapport, et qui n'arrivent pas à assumer les travaux nécessaires pour la conservation du bâtiment.

Une étude de ces copropriétés est à prévoir afin d'en avoir une connaissance fine et pouvoir mettre en place les outils nécessaires à leur amélioration. Cette action permettra de repérer les immeubles concernés, de prévenir en amont les risques de dégradation, mais aussi et surtout de créer les conditions d'organisation indispensables pour que les copropriétés s'engagent dans les travaux nécessaires sur les parties communes.

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br><br>Etude d'une OPAH RU incluant un volet copropriétés | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>Dispositif de veille et de prévention (POPAC éventuel)<br><br>Réhabilitation des copropriétés (dont volet thermique), éventuellement dans le cadre de l'OPAH | Suites opérationnelles envisagées hors PRU |

## OBJECTIF 2 : CONFORTER LA CENTRALITE ET L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE

- Créer un centre-ville identifié autour de la place de la République en lien avec des projets structurants

L'objectif est de conforter le centre-ville de Lunel et de définir une centralité clairement identifiée, rayonnant au-delà du quartier.

C'est sur la partie Nord-Ouest du centre historique, organisée autour de la place de la République, véritable point central de la ville, que l'on trouve aujourd'hui des atouts majeurs :

- Une reconquête de l'habitat engagée autour de l'église, de la place Jean Moulin et de la Place de la République – quai Voltaire en passant par la place des Caladons.
- Une concentration de commerces, quoique éclatée et de qualités variables
- Une présence d'équipements publics (Maison de la Justice et du Droit, Musées, Espace Castel...)
- Un circuit touristique organisé autour de l'office de tourisme

Néanmoins, afin que ce secteur soit à moyen terme identifié comme le « centre-ville » de Lunel, son confortement s'avère indispensable. Il s'agira essentiellement d'intervenir sur les espaces constituant des « effets de ruptures » entre les poches aujourd'hui requalifiées.

Une intervention globale s'avère ainsi nécessaire :

### Poursuivre la requalification de l'habitat

Une incitation forte doit être poursuivie auprès des propriétaires pour adapter et requalifier leur bien. Sur des secteurs stratégiques en cours de reconquête, le recours à des nouveaux outils coercitifs sera nécessaire.

L'objectif 1 précise ainsi plus en détail les moyens et résultats attendus.

### Dynamiser le commerce et les activités économiques

L'activité commerciale a fortement évolué ces dernières années. Initialement localisée rues de la Libération et Sadi Carnot, elle a progressivement déserté le cœur historique pour se déplacer soit en périphérie de la ville, soit sur les grands axes circulés du centre (boulevard de Strasbourg et Lafayette, Place de la République, Cours Gabriel Péri). L'intervention de la collectivité a permis dernièrement un retour timide des activités sur le centre (place des Caladons).

L'ensemble du secteur prioritaire reste néanmoins bien desservi par diverses poches situées dans le périmètre prioritaire ou à proximité directe.

L'objectif est de développer une stratégie d'intervention sur le commerce en centre-ville, tenant compte de la concurrence exercée en périphérie, en regroupant et en adaptant l'offre immobilière. Il doit être proposé à la clientèle un secteur commercial attractif en centre-ville, au sein duquel un circuit commercial pourra être identifié.

Plus globalement, il s'agit d'animer les pieds d'immeubles. Aussi, cette réflexion sur le commerce sera étendue à la possibilité de créer de l'activité économique et / ou de nouveaux équipements publics à l'image de la Maison de la Justice et du Droit, nouvellement créée, et des locaux associatifs.

Il est envisagé d'associer l'Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) à cette réflexion. Cet établissement public pourrait ainsi intervenir sous forme de réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction pour aboutir à une reconfiguration économiquement viable de locaux commerciaux. Cette intervention en lien avec le projet d'aménagement global aurait ainsi pour objectif de conforter ou de reconstituer une offre de proximité présentant une qualité et une diversité souhaitées par les consommateurs.

Il pourrait également être envisagé de faire appel au programme de co-investissement pour l'immobilier économique de l'ANRU et la Caisse des Dépôts et Consignations, s'inscrivant dans le récent partenariat entre ces deux organismes au titre du Programme d'Investissement d'Avenir (novembre 2015). Ce dispositif permettrait de mobiliser des co-investissements d'opérateurs privés aux côtés de l'ANRU et de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de créer un immobilier commercial répondant à la stratégie qui aura été définie, notamment au regard des résultats de l'étude de marché et de peuplement sur les attentes, besoins et pratiques des nouvelles cibles de population visées. Une opération ambitieuse pourrait ainsi être conçue pour créer une locomotive commerciale ayant un effet d'entraînement sur l'ensemble du tissu commercial à développer au sein du secteur stratégique.

- Revaloriser et embellir les espaces publics du centre ancien :

Poursuivant les interventions passées, la qualité du traitement des espaces publics vient en accompagnement des actions sur le bâti.

L'un des enjeux sera de créer des continuités entre les espaces publics traités (ou projetés) immédiatement au sud de la rue Marx Dormoy (Place Jean Moulin, projet de place Louis Christol) et ceux autour de l'Eglise (cours Gabriel Péri ; place des martyrs de la Résistance, projet de place Louis Rey, place des Caladons).



Assurer un traitement harmonieux des espaces publics du secteur stratégique permettra d'identifier la centralité recherchée à travers le projet et contribuer à la revitalisation de son activité (maillage des rues avec identité visuelle, parcours touristique et commercial sur le secteur stratégique...).

**La place des caladons, un secteur en reconquête à conforter**

A court terme est notamment envisagé de traiter la place Louis Rey. Elle s'avère être un espace public majeur au cœur de la centralité à conforter (nord-ouest du centre ancien), où s'articulent diverses fonctions urbaines : un habitat en cours de reconquête, des commerces, des équipements publics et touristiques majeurs.
Le traitement de cette place s'avère indispensable, car elle constitue une rupture entre des espaces publics qui ont été rénovés (cours Gabriel Péri et place Jean Jaurès, dite des « Caladons »).

Sur cette place, une friche née de la démolition d'un immeuble en péril est notamment présente auprès de l'Eglise, de l'office de tourisme et des halles couvertes.

L'engagement de cette opération fait l'objet d'une demande d'autorisation anticipée de démarrage dans le présent protocole :

- L'état actuel de la place ne permet pas d'attendre la mise en place du PRU (risque de casser la dynamique de reconquête de ce secteur).
- De plus, l'aménagement de cette place estimé à 1.2 M€ HT est cofinancé pour partie (300 K€) via des fonds FEDER dans le cadre de l'ATI. L'obtention des fonds est conditionnée par la réalisation et le paiement effectif de 33% du coût global du projet avant mi 2018, incompatible avec les délais du PRU.

- Mettre en valeur le patrimoine historique

La mise en valeur du patrimoine historique sur ce secteur répond à un double enjeu :

- Rendre attractif le centre-ville à de nouveaux investisseurs / habitants compte tenu de la qualité de son traitement

- Renforcer la qualité du circuit touristique nouvellement créé, afin de renforcer le potentiel de développement touristique de la commune.



*UN PATRIMOINE RICHE*

L'étude OPAH-RU intègrera dans le cadre du repérage des immeubles un volet patrimonial, qui permettra de définir une politique d'intervention globale pour la mise en valeur du patrimoine bâti, qui sera ainsi intégrée et illustrée dans le cadre des études urbaines envisagées

Dans le prolongement de l'action engagée, la mise en valeur des façades sera poursuivie en concentrant les efforts sur des axes prioritaires, à définir pendant la phase étude. De plus, une campagne de ravalement obligatoire des façades peut être adaptée sur certains axes stratégiques où l'action jusqu'à présent n'a pas été efficace.

**Renforcer cette centralité passera également par le renforcement des liaisons avec le secteur à l'ouest de la place de la République qui présente de très forts enjeux :**

- Intégrer des équipements attractifs et des espaces stratégiques dans la nouvelle centralité

Les futures arènes :

Localisées au centre de la ville, les arènes sont aujourd'hui au cœur de la vie lunelloise, soit au travers des événements taurins, soit par la tenue de manifestations régulières à proximité directe (marché). Il s'agit néanmoins d'un secteur confidentiel, les arènes étant fermées sur elles-mêmes sans aucune ouverture vers la ville.
Requalifier les arènes à horizon 2018 est un symbole de la mutation de la commune en s'attaquant à l'un de ses éléments culturels majeurs. Le projet propose une écriture architecturale contemporaine, ouverte sur la ville notamment par la création d'un cône visuel depuis la RN113 et le cœur de ville, pour accueillir des manifestations taurines, un musée taurin, un restaurant et divers événements culturels (spectacles, concerts...).



L'objectif est de faire (re)découvrir la ville aux personnes qui viendront profiter d'une offre élargie de loisirs.

L'îlot hôpital :

A long terme, l'hôpital de Lunel sera déplacé au sud de la commune en lien avec le pôle santé. L'îlot est propriété communale.

Si aucune programmation n'est à ce jour envisagée, cet îlot stratégiquement situé en cœur de ville ouvre de réelles opportunités.

Sa mutation future renforcera la Place de la République comme point névralgique du centre-ville.

### Le Parc Jean Hugo et le parvis haut :



Le parc Jean Hugo apparaît comme le trait d'union entre ces deux équipements et l'ouest du secteur prioritaire. Unique espace vert d'importance dans la ville, intégrer le parc dans l'hyper-centre rapproche également les quartiers d'habitat social du sud-ouest.

Le parvis haut se situe entre le parc et les arènes. Aujourd'hui, utilisés en stationnement et pour l'accueil du marché, sa mutation devra venir renforcer l'attractivité du centre-ville. A ce jour, aucune programmation n'est envisagée.

- Axer l'identification du centre-ville autour de la place de la République :

Aujourd'hui faiblement identifié, le « centre-ville » affirmé et conforté couvrira le nord-ouest du centre ancien en intégrant le secteur à forts enjeux des arènes (Parc Jean Hugo et arènes à court terme / mutations de l'îlot hôpital et le parvis haut à moyen – long terme).

La place de la République présente une situation stratégique au cœur de cet ensemble (entre le nord-ouest du centre ancien et le secteur des arènes). Elle se situe également au croisement d'axes structurants de la Ville :

- au nord : le Pôle d'Echange Multimodal
- au sud : le quai Voltaire et le Boulevard Saint Fructueux permettant de rejoindre les quartiers sud et Est de la Ville
- à l'ouest et à l'Est : l'axe de la RN 113, point de passage obligé dans la commune, dont l'effet de rupture actuel entre le centre-ville et les quartiers périphériques sera à long terme atténué avec la déviation de la RN113.

Ce positionnement idéal nécessitera une réflexion particulière dans le traitement de cette place et dans la question de son accessibilité depuis le restant de la commune.

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br>*Hors volet habitat (traité dans l'objectif 1)*<br><br>Etude sur la dynamisation de l'appareil commercial<br><br>Etudes urbaines préliminaires avec volet patrimonial | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>Traitement harmonieux des espaces publics du secteur stratégique (maillage des rues, places...) avec volonté d'anticiper l'opération place Louis Rey<br><br>Traitement des liaisons avec les arènes et le Parc Jean Hugo<br><br>Intervention sur l'offre immobilière commerciale | Suites opérationnelles envisagées hors PRU<br><br>Aménagement de la place Louis Christol (2016)<br><br>Réalisation des arènes (2018) |

## OBJECTIF 3 : FACILITER L'ACCESSIBILITE AU CENTRE-VILLE EN FAVORISANT L'ECOMOBILITE

Une offre alternative à la voiture s'est progressivement mise en place (transport en commun en 2010 et projet pôle d'échange multimodal en 2020) sur cette ville adaptée aux déplacements doux de par sa densité et sa topographie.

Néanmoins, l'usage de la voiture reste prégnant pour se déplacer en ville, par habitude mais aussi par l'absence de liaisons continues, confortables et sécurisées.

Les objectifs essentiels sont de relier :

- le centre-ville et le secteur des arènes pour conforter ce centre
- le centre-ville conforté et les quartiers périphériques
- le centre-ville conforté et le pôle d'échange multimodal.

Dans le cadre de ces objectifs, sont relevés les enjeux fors suivants :

### Requalifier les entrées de ville

Initié avec le Pont de Vesse (entrée Est depuis la route de Nîmes), le traitement des entrées de ville est très important du point de vue de l'image (première perception de la ville) et pour le développement d'alternatives à la voiture.



***PONT DE VESSE***

Un premier tronçon de la RN113 (avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, route de Montpellier) est aujourd'hui en travaux. Ce réaménagement permettra de qualifier l'entrée (qualité des espaces publics) mais aussi de rééquilibrer la place de la voiture par rapport aux autres modes de déplacement (piste cyclable, trottoir...). Ce traitement doit être accompagné par une intervention sur l'habitat, à l'exemple du projet de démolition – reconstruction de Hérault Habitat en façade de la RN113.

Une attention toute particulière doit donc être portée sur les effets de rupture ponctuelle causés par une faible qualité d'habitat ou d'espaces publics dans ces secteurs en cours de traitement.

### Requalifier la RN 113 en boulevard urbain

La RN113 se présente comme une réelle contrainte. Avec près de 20000 véhicules jour, elle ceinture le cœur historique coupant ce dernier des quartiers périphériques.

Bien que les travaux en cours de requalification d'un tronçon de la RN113 (au nord-ouest du périmètre prioritaire) aillent dans le bon sens, ils ne peuvent suffire à compenser cette coupure urbaine. Seule la déviation sud de la ville le permettra et offrira l'opportunité de traiter les axes délestés d'un trafic de transit dans une optique résolument urbaine.

### Traitement de la place de la République :

La place de la République, point central de la ville, fait la jonction entre le cœur historique et le secteur des arènes et le pôle d'échange multimodal plus au nord. Aujourd'hui, ce secteur est saturé aux heures de pointes par la circulation de transit de la RN113. En complément de la déviation de la RN, la place doit faciliter les déplacements pour les autres modes et anticiper son rôle de pivot entre le cœur historique, le secteur des arènes (qui sera renforcé à terme avec la future mutation de l'îlot hôpital) et le pôle d'échange.

### ➢ Faciliter l'accessibilité des quartiers périphériques vers la centralité

Encourager la perméabilité du quartier prioritaire est un enjeu majeur du projet. L'aménagement des liaisons doit essentiellement viser la qualité, le confort et la sécurité. Ceci passe par les caractéristiques techniques du cheminement (largeur, éclairage…). Pour être utilisé, il faut aussi qu'il soit attractif, d'où l'importance d'intervenir sur l'habitat et les pieds d'immeubles.

### ➢ Créer des liaisons avec le pôle d'échange multimodal

La conception du pôle d'échange tient compte de la possibilité d'améliorer le potentiel de Lunellois venant à pied ou en vélo. Compte tenu de la population résidant en centre-ville, la liaison vers cet équipement s'avère très important. La commune envisage notamment la création d'une nouvelle liaison stratégique entre la partie XIXème siècle (axe gare / mairie) et le cœur historique donnant sur l'Espace Castel et les secteurs rénovés ou en projet (places Jean Moulin et Louis Christol). L'importance de la circulation dans ce secteur (RN113) constitue néanmoins un frein pour le développement de cette liaison.



***La future liaison en continuité de l'avenue Victor Hugo***




***une place de la voiture prépondérante au détriment des circulations douces***

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br>*Hors volet habitat (traité dans l'objectif 1)*<br><br>Etudes urbaines préliminaires | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>Traitement de la jonction entre la place de la République et la RN 113 requalifiée<br><br>Traitement d'espaces publics, notamment l'accessibilité et l'aménagement de la place de la République et vers les équipements majeurs (Pôle d'Echange Multimodal et arènes) | Suites opérationnelles envisagées hors PRU<br><br>Requalification de la RN 113 – entrée ouest du centre-ville (2018)<br><br>Pôle d'Echange Multimodal (2020)<br><br>Réalisation de la percée reliant le centre historique au PEM au bout de l'avenue Victor Hugo (2016 - 17) |

## OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER L'AMELIORATION DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL

Sur les 4 quartiers d'habitat social du secteur prioritaire, seul celui de la « Route de Montpellier » a fait l'objet d'une intervention lourde. Hérault Habitat, en lien avec la Ville de Lunel, a procédé à une opération en plusieurs phases de démolition reconstruction visant à dédensifier le quartier.

Sur les 3 autres quartiers sur lesquels ont été réalisés des opérations moindres, le niveau de réflexion est variable pour la poursuite de l'intervention.

### ➢ Poursuivre la réhabilitation et la résidentialisation du parc locatif social public

Pour le quartier de la Brèche (133 logements), Hérault Habitat pourrait envisager la réhabilitation énergétique de la résidence avec le soutien de fonds FEDER (droit commun hors ATI). Par ailleurs, le réaménagement des espaces extérieurs figure dans le plan d'actions prévisionnel de l'ATI.

Pour les Résidences la Roquette (360 logements) et les Abrivados (154 logements), ACM réalisera, en tant que maître d'ouvrage, les études suivantes :

- Etude sur les domanialités
- Etude sur les circulations (tout mode de déplacement) dans l'îlot et en lien avec le centre-ville
- Etude sur la gestion des déchets
- Etude d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti (étude thermique, résidentialisation, ...)

Avec une prise en compte de la problématique de la sécurité urbaine sur l'ensemble des études.



*LES ABRIVADOS (ACM)*

Afin de permettre à ACM, partenaire essentiel pour l'amélioration de la situation de ces deux quartiers, de se projeter pour réaliser les investissements concourant à l'amélioration de son patrimoine, la Ville de Lunel a décidé de résilier le dispositif de dévolution portant sur ces deux résidences dans la mesure où :

- la Ville n'a pas vocation à récupérer la propriété et la gestion de ces résidences
- il ne sera pas exercé de densification de ces quartiers

### ➢ Engager une veille et un accompagnement des copropriétés en difficulté



En complément des copropriétés fragiles du centre historique, il est relevé notamment trois grosses copropriétés à proximité des quartiers d'habitat social qui paraissent potentiellement dégradées (notamment 2 présentent des signes significatifs).

Une meilleure connaissance des copropriétés, et plus précisément des 3 pressenties, est nécessaire afin de définir une politique de prévention et de réhabilitation adaptée.

**COPROPRIETE A PROXIMITE DU QUARTIER REQUALIFIE CHOPIN – BIZET – BERLIOZ – RAVEL (HERAULT HABITAT)**

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br><br>Pour les Résidences la Roquette (360 logements) et les Abrivados (154 logements), ACM réalisera, en tant que maître d'ouvrage, les études suivantes :<br>. Etude sur les domanialités<br>. Etude sur les circulations (tout mode de déplacement) dans l'îlot et en lien avec le centre-ville<br>. Etude sur la gestion des déchets<br>. Etude d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti (étude thermique, résidentialisation, ...)<br>. Avec une prise en compte de la problématique de la sécurité urbaine sur l'ensemble des études.<br><br>Afin de permettre à ACM, partenaire essentiel pour l'amélioration de la situation de ces deux quartiers, de se projeter pour réaliser les investissements concourant à l'amélioration de son patrimoine, la Ville de Lunel a décidé de résilier le dispositif de dévolution portant sur ces deux résidences dans la mesure où :<br>. la Ville n'a pas vocation à récupérer la propriété et la gestion de ces résidences<br>. il ne sera pas exercé de densification de ces quartiers<br><br>Evaluation des copropriétés hors centre ancien (traitées dans l'étude OPAH RU) avec un zoom particulier sur les copropriétés voisines des résidences du parc social | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>Les Abrivados et la Roquette : engagement des premières interventions (à définir avec études)<br><br>Veille sur les copropriétés (POPAC ?) | Suites opérationnelles envisagées hors PRU<br><br>La Brèche (Hérault Habitat) : Possibilité d'aménagement des espaces extérieurs dans le cadre de l'ATI ; réhabilitation énergétique du bâti éventuelle |

## OBJECTIF 5 – AMELIORER LA QUALITE DE VIE ET RENFORCER LA COHESION SOCIALE :

### ➢ Développer une démarche de gestion urbaine de proximité

Mettre en place une gestion urbaine de proximité sur l'ensemble du périmètre prioritaire est un objectif à court terme pour la Ville. L'objectif est d'instaurer une démarche réactive et efficace en collaboration avec l'ensemble des partenaires, notamment les bailleurs.

La mise en œuvre de cette GUP vise à améliorer le cadre de vie et les conditions de vie au quotidien des habitants, qui devront également être associés.

La mise en place d'une démarche de GUP permettra :
- Pour les quartiers d'habitat social :
    - d'engager une étude des domanialités en vue de leur éventuelle évolution pour optimiser la gestion des espaces
    - d'améliorer les espaces extérieurs, la gestion des déchets et la tranquillité publique.
- Pour le centre-ville :
    - d'anticiper la gestion des nouveaux espaces (requalification de places...) et d'assurer les conditions de la pérennisation des investissements
    - de définir les modes de gestion à mettre en place pour améliorer le cadre de vie : nettoiement, collecte des déchets, éclairage public...
    - d'accompagner la situation transitoire du centre-ville jusqu'au terme de la réalisation du PRU
    - d'accompagner les nuisances éventuelles des opérations programmées.

La tranquillité publique fait partie des champs couverts par une GUP et cette démarche serait tout à fait complémentaire de la mise en place d'une Zone de Sécurité Prioritaire en 2012 et de la création d'un Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance en 2013.

Si l'on a assisté à une tendance à la baisse de la délinquance générale (-3.9% en 2013 et continuité en 2014), les résultats restent en effet encore insuffisants pour casser le sentiment d'insécurité, d'autant plus qu'il est constaté des hausses de certains délits (reprise des cambriolages après une baisse en 2013, vols à la tire, atteintes volontaires à l'intégrité physique...).

Une approche globale GUP / tranquillité publique (vidéoprotection, sécurité des parkings et des commerces, éclairage public, contrôles d'accès, gestion adaptée des conteneurs d'ordures ménagères...) sera donc nécessaire.

### ➢ Mettre en œuvre une politique d'équilibre de peuplement territoriale à l'échelle de l'intercommunalité

Le plan d'actions du Contrat de ville prévoit la mise en place d'une conférence intercommunale du logement en vue d'adopter des orientations en matière d'attributions des logements sociaux ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires. Cette instance élaborera la convention relative aux attributions prévue par l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014. Celle-ci doit notamment définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale.
La démarche partenariale visant à mettre en place la conférence intercommunale du logement sera engagée dès l'adoption du plan local de l'habitat. Après l'installation de la conférence intercommunale du logement, l'objectif sera de conclure la convention d'équilibre territorial.

Par ailleurs, comme on l'a vu dans le cadre de l'objectif n° 1, l'une des orientations majeures du PRU consiste à développer la mixité sociale du centre-ville. L'intervention globale sur l'habitat, les commerces, les équipements et les espaces publics doit ainsi renforcer l'attractivité du centre-ville et répondre aux attentes des catégories de population que l'on cherchera à attirer.

### Renforcer et améliorer les services publics au bénéfice du périmètre prioritaire

Le Contrat de Ville prévoit la création ou l'amélioration d'équipements publics qui bénéficieront largement aux habitants du périmètre prioritaire :

- Un équipement dédié à l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) maternel via la transformation d'une partie des locaux actuellement occupés par le foyer des retraités de la Ville. Ce projet, avec un cofinancement envisagé FEDER-ANRU, présenterait l'avantage d'améliorer les conditions matérielles de fonctionnement de cette structure et de la situer à proximité immédiate de l'ASLH élémentaire. Il permettrait également d'encourager les échanges intergénérationnels, compte tenu du rapprochement avec le foyer des retraités.
- Un projet d'extension de la structure multi-accueil petite enfance « le Manège Enchanté» permettant de créer 20 places supplémentaires

La Ville a également décidé de créer un centre socio-culturel, qui devrait ouvrir ses portes en 2017. L'aménagement de l'équipement dédié à cette nouvelle structure sera réalisé en dehors du PRU.

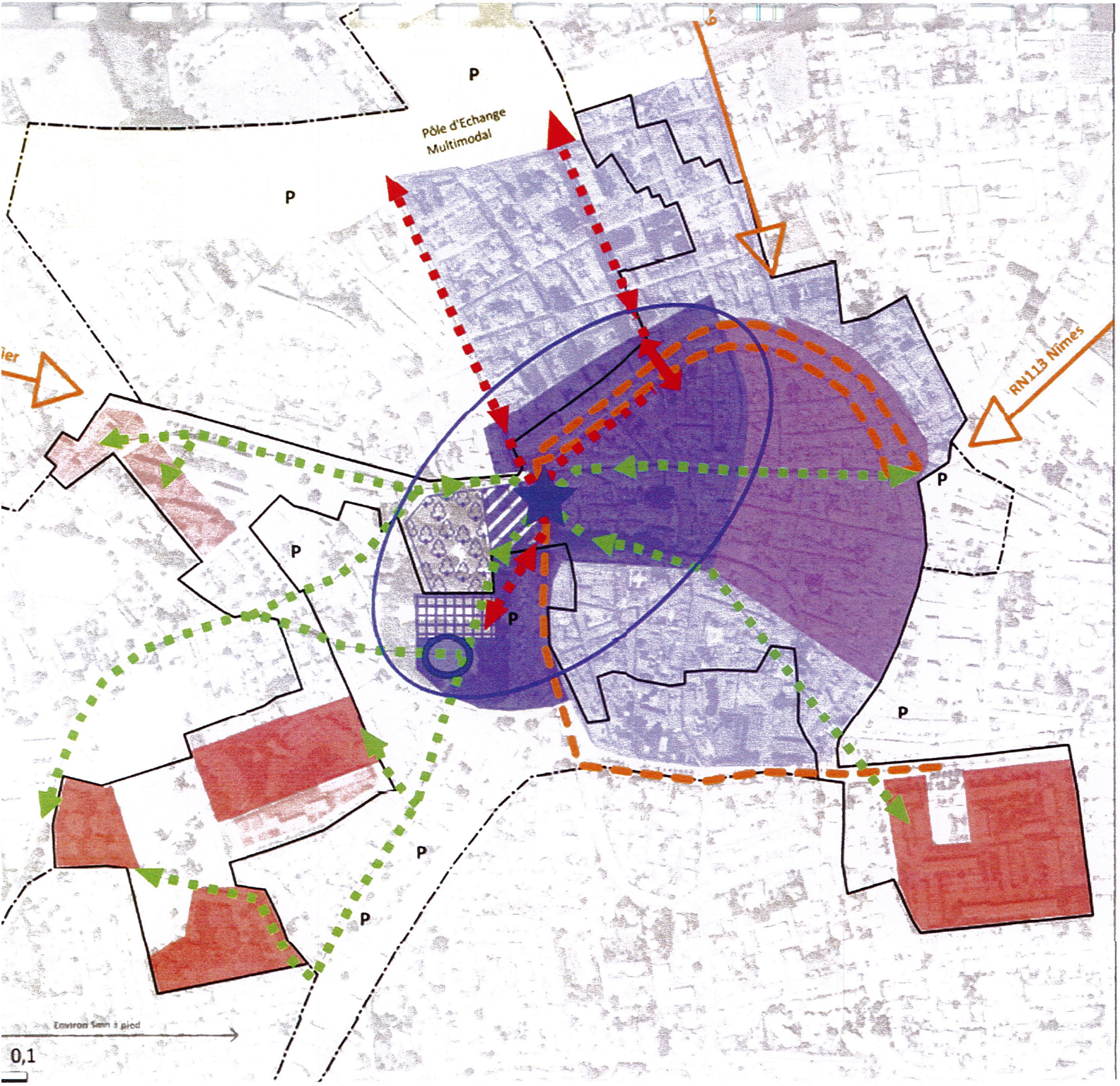
### Mener une concertation en continu avec les habitants et les partenaires du projet

Les habitants, les associations et les autres acteurs du territoire, notamment ceux s'inscrivant dans le champ économique, participeront à chaque étape du PRU : élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats....

La Ville s'appuiera notamment sur le Conseil citoyen de Lunel, installé en octobre 2015. Il s'agit de l'instance de concertation du Contrat de Ville, composée de 24 membres, répartis au sein de deux collèges. Le premier, qui compte 16 membres, est constitué d'habitants résidant au sein du périmètre prioritaire de la Politique de la Ville. Le second, composé de 8 membres, comprend des associations et d'autres acteurs locaux (commerçants et entreprises) intervenant dans le cadre de la Politique de la Ville et/ou implantés au sein du périmètre prioritaire. Le Conseil citoyen est représenté dans les instances de pilotage du Contrat de Ville, y compris durant les temps dédiés au PRU.

En complément et pour toucher plus largement les habitants, la Ville prévoit de mettre en place une Maison du Projet. Ce lieu permettra d'informer et de concerter en continu la population, tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du PRU, mais également des autres projets en lien avec ce dernier : projets ATI (Pôle d'échange multimodal), ou projets indépendants (arènes...).
Il donnera notamment la possibilité aux habitants de saisir l'ambition et le sens du projet dans son ensemble. Ces derniers accepteront donc aussi plus facilement les nuisances que peut parfois générer la réalisation des opérations. La création de la Maison du Projet requerra certainement l'aménagement d'un lieu adapté.

| PROTOCOLE ET PRU | HORS PROTOCOLE ET PRU SUR LA MEME PERIODE |
|---|---|
| Programme de travail associé (protocole) :<br><br>Mise en place d'une Gestion Urbaine de Proximité avec un volet tranquillité publique, avec l'assistance des prestataires qui seront retenus pour élaborer les études urbaines.<br><br>Actions de communication et de concertation permettant d'expliciter et de faire participer à la conception du PRU les habitants et autres acteurs du territoire tout en partageant une vision du projet global (projets ATI, arènes...) / Etude de faisabilité en vue de l'aménagement futur de la Maison du Projet.<br><br>Etude de faisabilité d'un équipement dédié à l'ALSH maternel<br><br>Etude de faisabilité pour l'extension d'une structure multi accueil petite enfance. | Programme de travail associé (hors protocole) : |
| Suites opérationnelles envisagées PRU<br><br>Animation de la Gestion Urbaine de Proximité<br><br>Aménagement et animation de la Maison du Projet<br><br>Réalisation d'un équipement dédié à l'ALSH maternel<br><br>Réalisation de l'extension d'une structure multi accueil petite enfance. | Suites opérationnelles envisagées hors PRU<br><br>Aménagement d'un centre socio culturel dans le centre ancien (2017) |




**1) *Conforter (ou recréer)* la centralité en créant un cer ville identifié en lien avec les projets structurants**

- Création d'un centre-ville identifié
- Place de la République = point central du centre-ville
- Requalification (arènes)
- Valorisation du patrimoine historique et végétal (Parc H
- Reconversion majeure (l'ancien hôpital )
- Opportunité foncière (plateau)

**2) Faciliter l'accessibilité à la centralité en favorisant l'écomobilité**

- Amelioration des liaisons entre le centre ancien et les équipements publics majeurs (percée , vers PEM , v
- Creation de liaisons confortables et securisées depuis l quartiers périphériques avec traitement des effets de r
- Traitement des entrées de ville
- Reconversion de la nationale 113 lorsque la déviation s

**3) Valoriser le centre historique pour renforcer son at**

- Secteur stratégique à fort potentiel sur lequel s'appuye créer une centralité très facilement visible
- Requalification du centre ancien et lutte contre l'habita
- Poursuite d'une offre résidentielle de qualité (quartier gare + sud centre ville)

En priorité sur le secteur stratégique à fort potentiel :
> Diversification des programmes et recherche d'un équilibre
> Mise en place des nouveaux outils coercitifs
> Revitalisation commerciale et développement d'autres actr
> Requalification d'espaces publics
> Mise en valeur du patrimoine historique

**4) Accompagner l'amélioration des quartiers d'habitat social**

- Contribution à la transition énergétique et poursuite d réhabilitation du parc locatif social
- Veille, prevention et réhabilitation sur les copropriétés

**5) Un quartier sécurisé et apaisé :**

> Développement d'une concertation en continu avec les hab
> Mise en place d'une GUP sur l'ensemble du perimetre prior


PROGRAMME DE TRAVAIL

En vue de l'élaboration du projet opérationnel qui fera l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU, plusieurs études et réflexions restent à mener.

Créer des conditions propices à l'investissement privé par une connaissance fine du marché de l'immobilier, du peuplement actuel du centre ancien et des besoins de la population en termes de logement :

- Etudes de marché et de peuplement du centre ancien permettant de disposer d'éléments de compréhension sur le fonctionnement du marché de l'immobilier local (caractéristiques du marché et de la demande) afin de définir des recommandations de positionnement de l'offre nouvelle. Ces études permettront de connaître le profil des occupants actuels et de définir la cible des nouvelles catégories d'habitants visées dans un souci de mixité sociale. Il s'agira notamment de mieux connaître les parcours résidentiels locaux et d'identifier les attentes et besoins de certaines catégories de population. Ces éléments permettront ainsi non seulement de déterminer l'offre de logements la plus adéquate (produits, prix, qualité résidentielle, taille des logements....) mais aussi de cerner d'autres facteurs essentiels en termes d'attractivité auprès des cibles identifiées : offre de services, commerce, espaces publics....

Agir significativement sur l'habitat :

- Etudes d'une OPAH RU (avec volets copropriété et patrimonial), de faisabilité RHI THIRORI et de campagne de ravalement obligatoire permettant de continuer le processus de réhabilitation et de renouvellement urbain sur le centre ancien en s'appuyant sur des outils coercitifs.

Renforcer et dynamiser l'appareil commercial sur un secteur précis à définir

- Etude commerciale pré-opérationnelle visant à mettre en œuvre un processus de redynamisation du commerce en centre-ville (complémentarité entre centralité et périphérie, dynamique des commerces en place, diagnostic spatiale sous l'angle des critères de commercialité - accessibilité, visibilité, immobilier...)

Accompagner l'amélioration des quartiers d'habitat social

- Accompagner l'amélioration des quartiers d'habitat social (La Roquette et les Abrivados) :
  ACM réalisera, en tant que maître d'ouvrage, les études suivantes portant sur ces deux résidences :
  - Etude sur les domanialités
  - Etude sur les circulations (tout mode de déplacement) dans l'îlot et en lien avec le centre-ville
  - Etude sur la gestion des déchets
  - Etudes d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti (étude thermique, résidentialisation, ...)
  - Avec une prise en compte de la problématique de la sécurité urbaine sur l'ensemble des études

  Afin de permettre à ACM, partenaire essentiel pour l'amélioration de la situation de ces deux quartiers, de se projeter pour réaliser les investissements concourant à l'amélioration de son patrimoine, la Ville de Lunel a décidé de résilier le dispositif de dévolution portant sur ces deux résidences dans la mesure où :
  - la Ville n'a pas vocation à récupérer la propriété et la gestion de ces résidences
  - il ne sera pas exercé de densification de ces quartiers.

- En accompagnement à l'amélioration en cours et projetée des quartiers d'habitat social, une étude spécifique sera menée visant à diagnostiquer l'ensemble des copropriétés situées dans le périmètre QPV (hors centre ancien étudiées dans le cadre de l'étude OPAH RU) avec un zoom particulier sur les copropriétés voisines des résidences du parc social. Cette étude permettra de mieux connaitre les copropriétés et d'identifier la nature de leurs principales difficultés afin de proposer le type d'intervention à envisager dans le cadre du PRU.

Actualiser le programme de référence – Projet urbain

- Étude du projet urbain global, actualisant le plan de référence de 2002, intégrant les différentes composantes (patrimoine, habitat, commerce, espaces publics) avec conception de supports de communication pour expliciter le projet afin d'enclencher un processus vertueux de changement d'image.
  Cette étude intègrera une mission d'assistance dans le cadre de la mise en place d'une Gestion Urbaine de Proximité. Cette dernière visera à définir un processus d'actions concertées permettant de contribuer au bon fonctionnement du périmètre, à en améliorer l'image ainsi que la vie quotidienne de ses habitants (Recensement des dysfonctionnements et de leurs causes, mise en place d'une démarche partenariale durable ; proposition d'un plan d'actions, évaluation des coûts...).

Etudier une faisabilité pour l'aménagement d'équipements publics situés dans ou à proximité directe du quartier prioritaire (périmètre vécu) et destinés majoritairement à ses habitants.

- Il s'agira de réaliser des études de faisabilité sur les bâtiments suivants : Maison du Projet, équipement dédié à l'ASH maternel et pour l'extension d'une structure multi accueil petite enfance.

Informer en continu les habitants et autres acteurs du territoire sur le projet global (PRU, ATI et autres projets)

- Dès la phase protocole, et en complément de la Maison du Projet, il paraît important d'expliciter le projet global et de faire participer les habitants à son élaboration. Pour cela, des actions de communication (exposition...) seront réalisées au cours de l'élaboration du PRU en lien avec les autres projets prévus sur le territoire dans le cadre de l'ATI (pôle d'échange multimodal, RN 113...) ou hors ATI (arènes...).

Conduire le projet (phase protocole), calibrer le projet urbain et définir les montages opérationnels

- Le pilotage opérationnel de la préparation du projet de renouvellement urbain durant la phase du protocole sera assuré en interne par un 1/2 équivalent temps plein, avec l'appui des autres services de la Ville.
- Une assistance à la maitrise d'ouvrage est envisagée pour la conduite du projet en appui de l'équipe-projet interne dédiée au suivi de la phase protocole du PRU. Cette mission visera principalement à :
  - définir les conditions administratives et techniques des études
  - préparer le choix des bureaux d'étude et gérer les contrats
  - piloter et coordonner l'ensemble des études
  - calibrer financièrement le futur PRU
  - assister la Ville dans l'élaboration du PRU et la rédaction de la convention correspondante.

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | MOA | Date démarrage | Durée de l'opération |
|---|---|---|---|---|
| **Ingénierie** | | | | |
| Etude de peuplement | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 8 mois |
| Etude de marché | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 8 mois |
| Etudes d'habitat | | | | |
| Etude préopérationnelle OPAH avec répérage des immeubles ORI - RHI - THIRORI<br>Etude de faisabilité RHI THIRORI | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 11 mois |
| Etude préalable à une campagne de ravalement obligatoire | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 8 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 8 mois |
| Etude sur la dynamisation de l'appareil commercial du centre ville | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 6 mois |
| Quartiers de la Roquette et des Abrivados : études sur les domanialités, les circulations, sur la gestion des déchets, d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti, avec un traitement transversale de la sécurité urbaine | QPV Lunel | ACM Habitat | mars-17 | 10 mois |
| faisabilité équipements publics :<br>extension crèche, ALSH et Maison du Projet | QPV Lunel<br>et périmètre vécu | Ville | mars-17 | 5 mois |
| Etudes urbaines préliminaires (urbain, paysage, VRD, stationnement, circulation, assistance GUP) | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 11 mois |
| Actions portant sur la participation et l'information | QPV Lunel | Ville | mars-17 | 17 mois |
| Conduite de projet : moyens d'appui au pilotage opérationnel (moyens externes) : AMO | QPV Lunel | Ville | févr-17 | 18 mois |
| Conduite de projet : moyens internes dédiés à la conduite du protocole 1/2 chef de projet sur 18 mois | QPV Lunel | Ville | févr-17 | 18 mois |


DISPOSITIF DE PILOTAGE – GOUVERNANCE

## Le comite de pilotage

Le Comité de pilotage est composé de l'ensemble des organismes signataires du Contrat de ville, représentés au niveau politique, ainsi que d'un représentant du Conseil citoyen. Le Syndicat mixte du Pays Vidourle – Camargue et la Communauté de communes de Petite Camargue y sont également représentés afin d'assurer une articulation entre le PRU, l'Approche Territoriale Intégrée (ATI) portée par la Communauté de communes du Pays de Lunel et le projet développé dans le cadre du programme LEADER ainsi que l'ATI portée par la Communauté de communes de Petite Camargue.

Le Comité de pilotage s'assure du respect des objectifs fixés dans le Contrat de ville et détermine éventuellement les ajustements nécessaires. Il définit les orientations annuelles, notamment au vu du bilan de l'action réalisée. Il conduit les évaluations du Contrat de ville, notamment à mi-parcours et au terme de celui-ci. De façon générale, il est charge d'arrêter toute décision majeure.

Des temps spécifiques seront dédiés au pilotage de l'Approche Territoriale Intégrée et du Projet de Renouvellement Urbain.

## Les comites techniques

Le Comité technique plénier est composé de l'ensemble des organismes signataires du Contrat de ville, représentés au niveau technique, ainsi que d'un représentant du Conseil citoyen. Le Syndicat mixte du Pays Vidourle – Camargue et la Communauté de communes de Petite Camargue y sont également représentés afin d'assurer une articulation entre le PRU, l'ATI portée par la Communauté de communes du Pays de Lunel et le projet développé dans le cadre du programme LEADER ainsi que l'ATI portée par la Communauté de communes de Petite Camargue.

Le Comité technique plénier assure le suivi opérationnel de la mise en œuvre du Contrat de ville. Il contribue également à l'animation du partenariat entre l'ensemble des organismes signataires. Il examine les propositions des groupes de travail, avant de les soumettre éventuellement au Comité de pilotage. Il prépare tous les travaux nécessaires aux décisions du Comité de pilotage : bilans annuels, évaluations...

Un comité technique restreint, dont la composition sera définie par le comité de pilotage, pourra être mis en place afin de favoriser l'efficacité du travail de cette instance.

Les demandes de subventions effectuées dans le cadre de l'appel à projets annuel du Contrat de ville seront examinées par le comité technique restreint ou par une commission dédiée à cette fonction.

Un comité technique spécifique à l'ATI et au PRU permettra par ailleurs d'assurer un suivi particulier des opérations urbaines.

## Des groupes de travail

Un groupe de travail est dédié à chaque axe du Contrat de ville. Il est composé des organismes signataires compétents dans les champs d'intervention concernés ainsi que des opérateurs contribuant à la mise en œuvre du plan d'actions correspondant à l'axe.
Chaque groupe de travail permet d'animer le partenariat de ces acteurs, notamment par un échange d'informations sur les actions conduites. Il vise également à les mobiliser et à organiser leur action de façon cohérente pour la mise en œuvre du plan d'actions.
Il permet par ailleurs de mettre en commun des constats concernant des besoins et des problématiques qui n'avaient pas encore été repérés ainsi que des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des actions.
Il peut enfin émettre des propositions, notamment en vue de l'ajustement du plan d'actions et éventuellement des objectifs.

## LE PILOTAGE

Le pilotage opérationnel de la préparation du projet de renouvellement urbain durant la phase du protocole est envisagé de la manière suivante :

- En interne, la Ville associera ses différents services (Politique de la Ville, Urbanisme, Technique, Financier, Communication...) ainsi que ceux de l'intercommunalité (projets ATI...). Un agent sera chargé de la coordination globale de la mise en œuvre du protocole de préfiguration (0.5 ETP – cf. ci-dessous).

- En externe, la Ville fera appel à un mandataire, assistant à maîtrise d'ouvrage, pour l'organisation et le pilotage des études. Ce dernier sera notamment chargé, en lien avec la Ville :

    - d'une assistance à l'élaboration du cahier des charges des études
    - d'une assistance au choix des bureaux d'études et de la gestion des marchés,
    - du pilotage et de la coordination de l'ensemble des intervenants
    - du calibrage financier du PRU afin d'en préciser sa programmation et son phasage de réalisation
    - de l'élaboration du PRU et de la convention correspondante

Une coordination globale lors cette phase s'avère indispensable (pilotage interne / externe, techniciens / élus, coordination contrat de ville / ATI / PRU, participation des habitants...).
Pour en assurer la bonne réalisation, la Ville prévoit de désigner en interne un agent dédié à 50% d'un équivalent temps plein. Dans la mesure où le mandataire sera chargé des différentes tâches inhérentes à la mise en œuvre opérationnelle du protocole de préfiguration, cet agent pourra se concentrer sur le pilotage stratégique de cette phase et sur la fonction d'interface entre l'ensemble des parties prenantes (partenaires, mandataire, services municipaux, élus,...). Il jouera ainsi un rôle de référent et travaillera en étroite collaboration avec le mandataire.

Ces dispositions en termes d'organisation seront susceptibles d'évoluer pour la phase opérationnelle du PRU.

# ANNEXE 2 :

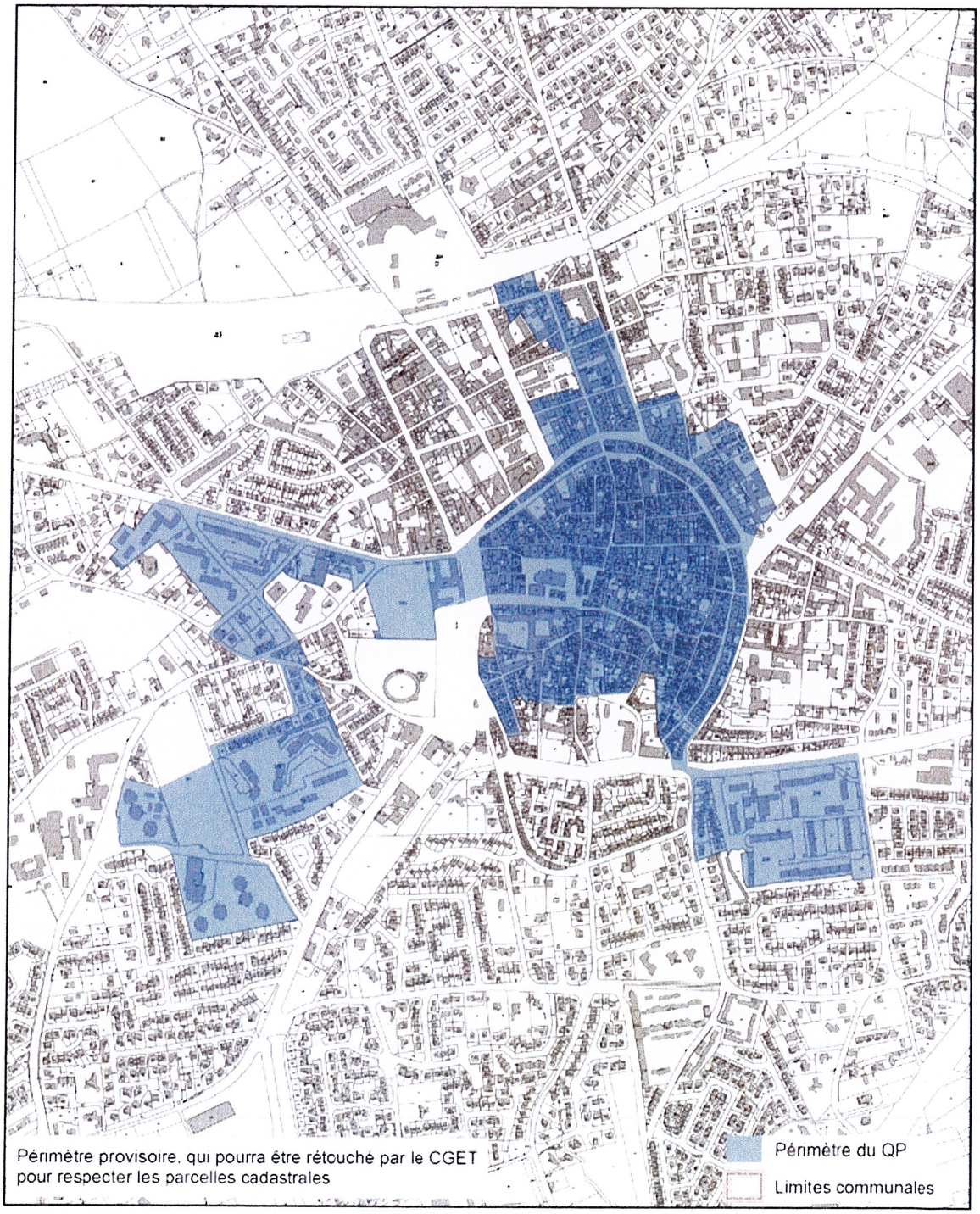
## PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE PRIORITAIRE DU CONTRAT DE VILLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PRU COFINANCE PAR L'ANRU

Département : Hérault

Commune : Lunel

CC du Pays de Lunel

Quartier : Centre et périphérie

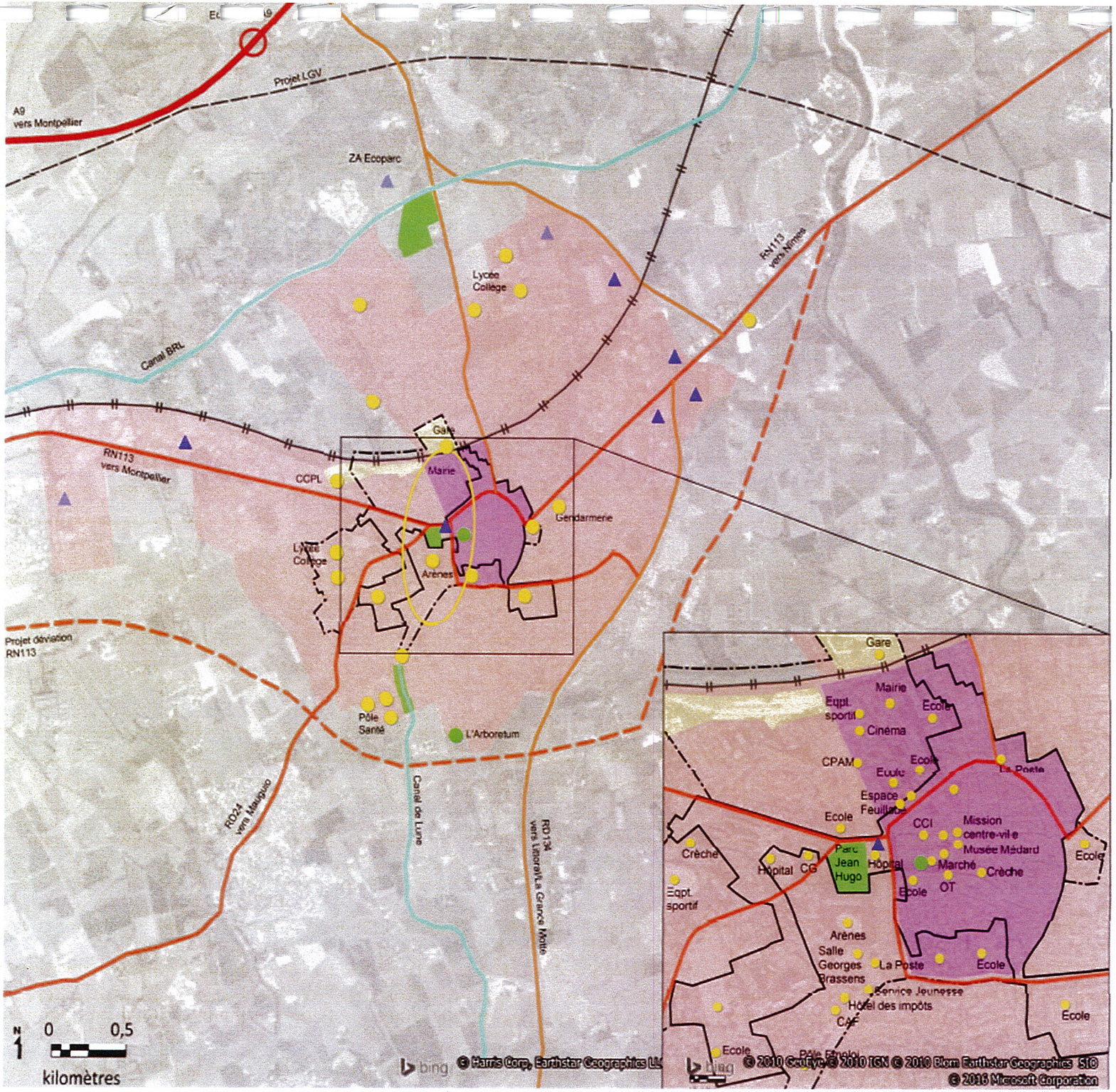



Source : BD PARCELLAIRE®IGN-CGET

1:8 730

# ANNEXE 3 :

## PLANS PRESENTANT LES PREMIERES ORIENTATIONS STRATEGIQUES, A DEUX ECHELLES : A L'ECHELLE DU QUARTIER ET A L'ECHELLE DU QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT.




Périmètre prioritaire contrat de ville

Périmètre Vécu

**1) Contenir la ville - privilégier le renouvellement urbain**

Tâche urbaine

Réhabiliter et renouveler le centre historique

Projet urbain de la gare

**2) Recomposer la ville et organiser les déplacements**

> Une desserte en transports en commun performante
> Le pôle d'Echange Multimodal
> Déviation de la RN113
> Développer les liaisons inter-quartiers

**3) Affirmer la place du centre-ville à travers l'offre d'équipements publics**

Equipements publics existants

Concentration d'équipements publics à conforter

**4) Créer de l'emploi en cohérence avec le confortement du centre-ville**

Pôles d'emplois existants

Pôles d'emplois projetés

**5) Protéger et valoriser le patrimoine et l'environnement**

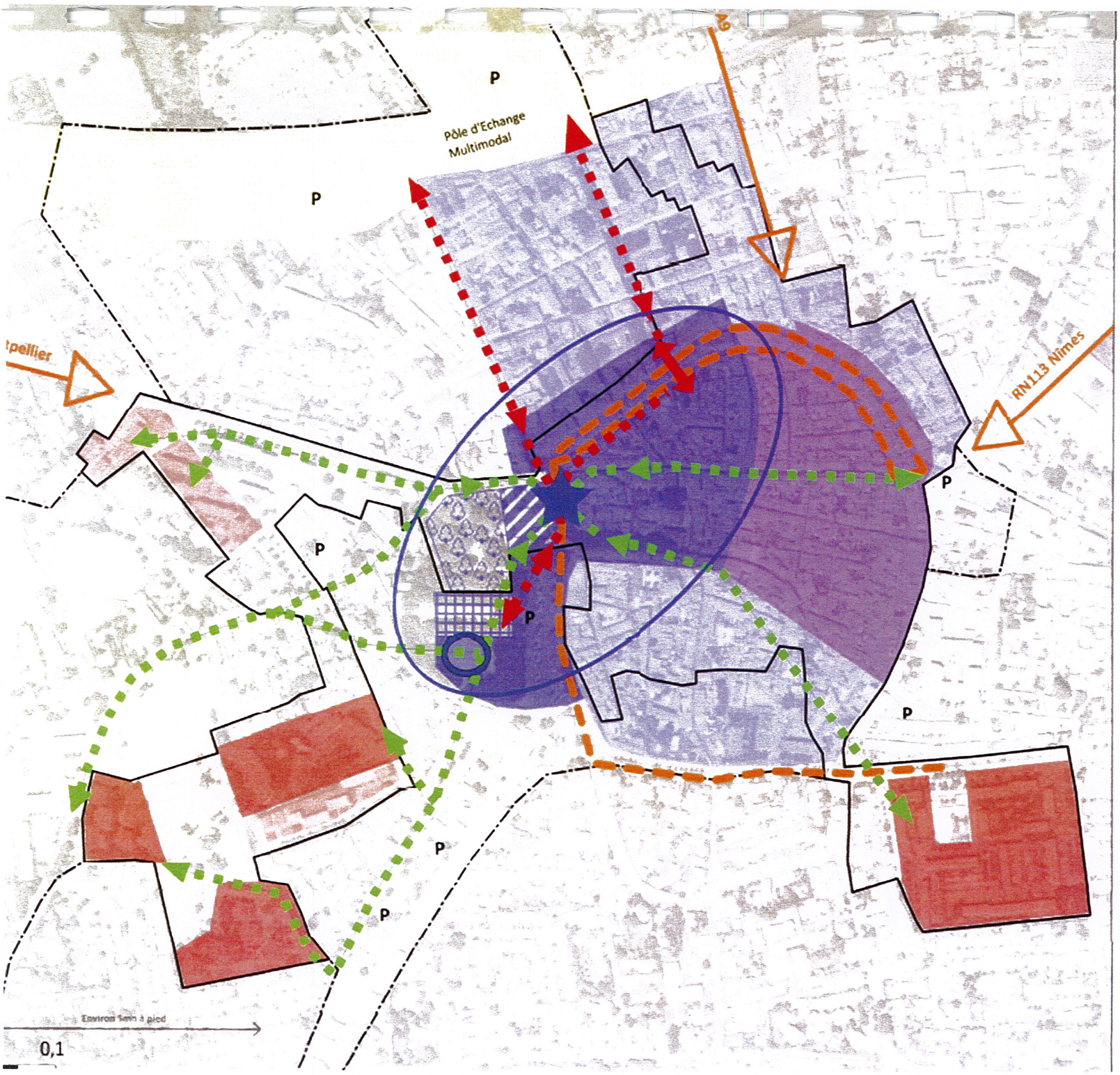
Espaces verts urbains remarquables

Equipements touristiques majeurs

**5) Contribuer à l'amélioration de l'image de la commune**

Hérault

URBAN




**1) *Conforter (ou recréer)* la centralité en créant un cen ville identifié en lien avec les projets structurants**

- Création d'un centre-ville identifié
- Place de la République = point central du centre-ville
- Requalification (arènes)
- Valorisation du patrimoine historique et végétal (Parc H
- Reconversion majeure (l'ancien hôpital )
- Opportunité foncière (plateau)

**2) Faciliter l'accessibilité à la centralité en favorisant l'écomobilité**

- Amélioration des liaisons entre le centre ancien et les équipements publics majeurs (percée , vers PEM , ve
- Création de liaisons confortables et sécurisées depuis le quartiers périphériques avec traitement des effets de ru
- Traitement des entrées de ville
- Reconversion de la nationale 113 lorsque la déviation se

**3) Valoriser le centre historique pour renforcer son att**

- Secteur stratégique à fort potentiel sur lequel s'appuyer créer une centralité très facilement visible
- Requalification du centre ancien et lutte contre l'habitat
- Poursuite d'une offre résidentielle de qualité (quartier gare + sud centre ville)

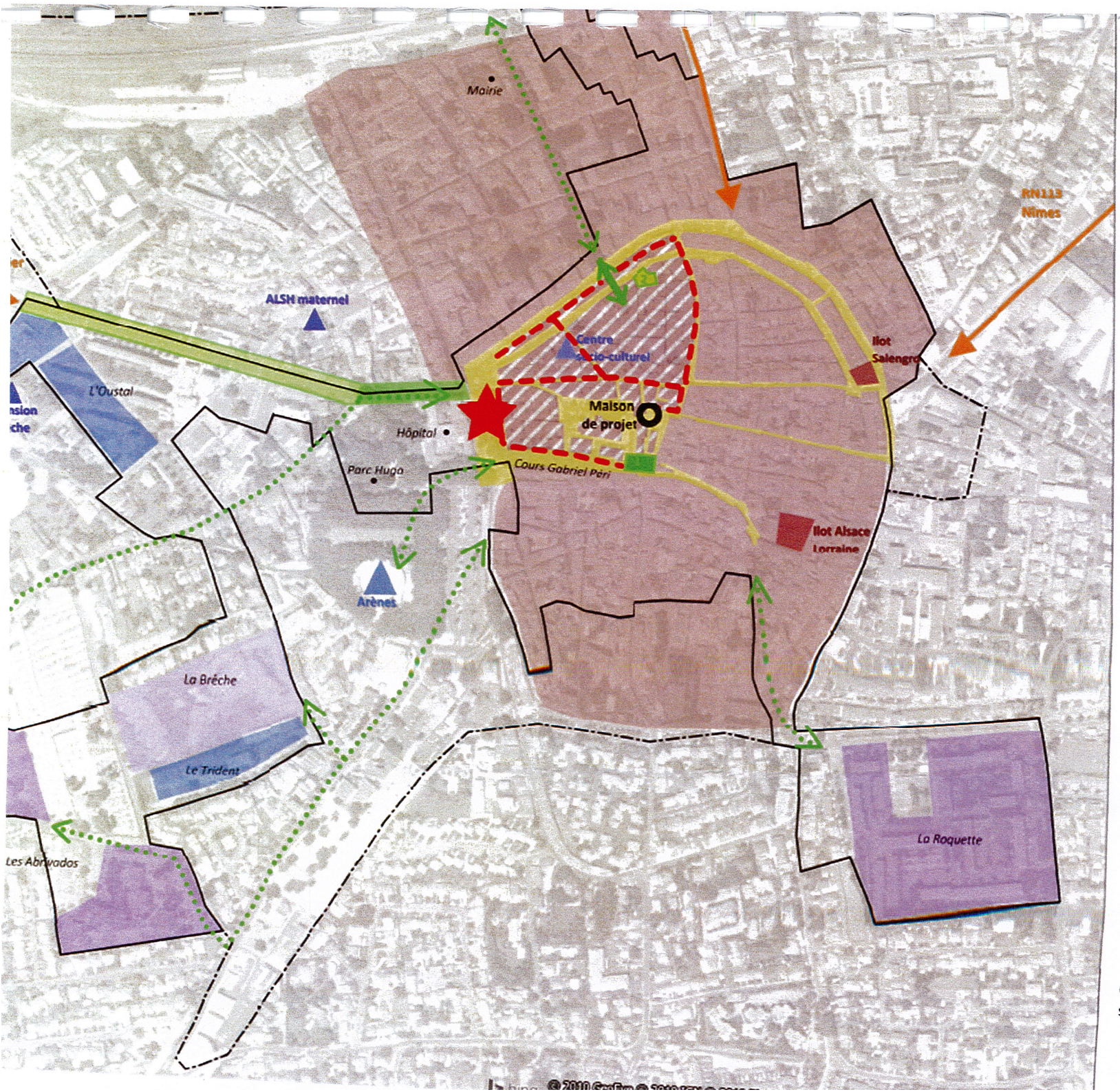
En priorité sur le secteur stratégique à fort potentiel :
> Diversification des programmes et recherche d'un équilibre
> Mise en place des nouveaux outils coercitifs
> Revitalisation commerciale et développement d'autres activi
> Requalification d'espaces publics
> Mise en valeur du patrimoine historique

**4) Accompagner l'amélioration des quartiers d'habitat social**

- Contribution à la transition énergétique et poursuite de réhabilitation du parc locatif social
- Veille, prévention et réhabilitation sur les copropriétés v

**5) Un quartier sécurisé et apaisé :**

> Développement d'une concertation en continu avec les habit
> Mise en place d'une GUP sur l'ensemble du perimetre priorit




• Périmètre Vécu

**Objectif 1 – Poursuivre réhabilitation et l'adaptation de l'habitat dans le centre ancien**

OPAH RU avec volet copropriétés et lutte contre l'hal

Périmètre d'intervention prioritaire

> Diversification des programmes et recherche d'un équilibre
> Mise en place des nouveaux outils coercitifs
> Revitalisation commerciale et développement d'autres acti
> Requalification d'espaces publics
> Mise en valeur du patrimoine historique

Restructuration d'îlots en cours de réalisation (hors PI

Axes pressentis Opérations ORI, RHI, THIRORI, Campagne de ravalement

**Objectif 2 – Conforter la centralité et l'attractivité du**

Place de la République (centralité rayonnante)

Espaces publics à requalifier
1 - Place Louis Rey
2 - Place Louis Christol (hors PRU)

Secteur commerçant à dynamiser

Equipements structurants

Equipements structurants (hors PRU)

**Objectif 3 – Faciliter l'accessibilité au centre ville en fa l'éco-mobilité**

Percée : pôle d'échange > centre ancien

Jonction jusqu'à la place de la République

Requalification RN 113 (route de Montpellier) en boulevard urbain (cf3) (hors PRU)

Liaisons améliorées (éco-mobilité)

**Objectif 4 – Accompagner l'amélioration des quartier d'habitat social**

Réhabilitation, résidentialisation et amélioration éner du parc social

Idem (hors PRU)

Veille, Prévention et/ou requalification des copropriét

**Objectif 5 – Améliorer la qualité de vie et renforcer la sociale**

Périmètre GUSP (idem périmètres NPRU et contrat de

Maison de projet

# ANNEXE 4 :

# DESCRIPTION DE LA GOUVERNANCE ET DE LA CONDUITE DU PROJET

**CONDUITE DE PROJET**

**MOYENS INTERNES** : ½ ETP dédié avec l'appui des services supports (politique de la ville, urbanisme, techniques, mission centre ville, financier, communication….)

**MOYENS EXTERNES** : Assistant à maîtrise d'ouvrage

**COMITÉ DE PILOTAGE**
**Pilotage stratégique et politique du contrat de ville et coordination de l'ATI et du PRU**

Composition :
Signataires du contrat de ville (politiques)
1 représentant du Conseil citoyen
Syndicat Mixte Pays Vidourle Camargue
Comm. communes de Petite Camargue

**COMITÉ TECHNIQUE RESTREINT**

Composition :
À définir par le Comité de Pilotage

**COMITÉ TECHNIQUE PLÉNIER**
**Suivi opérationnel de la mise en œuvre du Contrat de ville**

Composition :
Signataires du contrat de ville (techniciens)
1 représentant du Conseil citoyen
Syndicat Mixte Pays Vidourle Camargue
Comm. communes de Petite Camargue

**COMITÉ TECHNIQUE SPECIFIQUE ATI / PRU**
**Sera mis en place par le Comité de pilotage pour assurer la coordination des opérations**

Composition :
À définir par le Comité de Pilotage du Contrat de ville

**GROUPES DE TRAVAIL**
**pour chaque axe du Contrat de ville**

Axe « enfance, jeunesse / éducation / soutien à la parentalité » (1 groupe)
Axe « Accès à l'emploi et à la formation / développement économique » (1 groupe)
Axe « accès aux droits / cohésion sociale » (1 groupe)
Axe « prévention / tranquillité publique » (3 groupes)
Axe « cadre de vie / développement urbain » (1 groupe)

Composition :
Signataires du contrat de ville compétents
Techniciens
Opérateurs contribuant à la mise en œuvre du plan d'actions correspondant à l'axe

# ANNEXE 5 :

## SYNTHESE DES DIAGNOSTICS ET ETUDES DEJA REALISEES

Dans le cadre de son projet de territoire, la Ville de Lunel a réalisé ou a pu bénéficier de nombreuses études au cours des dernières années.

Le contenu du rapport de présentation du protocole de préfiguration du PRU s'inscrit en pleine cohérence avec les documents de planification supra communaux :

- Le SCOT, en cours de révision
- Le PLH, en cours de révision
- Le PLU de Lunel

Il est également conforme avec la réflexion menée en 2013 « Les Ateliers du Territoire » pilotée par la DREAL et les DDTM de l'Hérault et du Gard, portant sur un territoire plus large allant de Nîmes à Montpellier et des Cévennes à la Mer.

Le contenu du rapport de présentation s'inscrit par ailleurs pleinement en cohérence avec le Contrat de ville et l'ATI. Il s'appuie sur le diagnostic partagé du Contrat de ville.

Par ailleurs, plusieurs études spécifiques ont contribué à la définition des objectifs opérationnels et du programme de travail, et continueront à alimenter l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Il s'agit particulièrement du bilan des deux OPAH RU successives (joint en annexe) et de l'évaluation de la dernière (en cours) qui soulignent les points positifs de cet outil mais également ses limites, qui seront à traiter avec le PRU.

Le PRU pourra également s'appuyer sur les études en cours sur les arènes et le Pôle d'Echange Multimodal pour assurer l'articulation souhaitée entre le périmètre prioritaire et ces deux équipements publics majeurs.

URBANiS

Ville de Lunel (Hérault)

# Suivi-animation de l'OPAH de Renouvellement Urbain

## Bilan final 2005-2009

mars 2010

Contact
188 allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes
tél. 04 66 29 97 03
fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

URBANIS

**Équipe URBANIS**


**Chef de projet : Violaine Seiler**
violaine.seiler@urbanis.fr

**Architecte : Véronique Bois**
veronique.bois@urbanis.fr

**Chargée de mission : Solène Mathé**
solene.mathe@urbanis.fr

**Conseillère en économie sociale et familiale : Coralie Neumann**
coralie.neumann@urbanis.fr

**Cartographe : Lionel Sigaud**
lionel.sigaud@urbanis.fr

**Directeur d'étude : Claude Jamot**
claude.jamot@urbanis.fr

**Antenne de Montpellier**
**42 rue de la Méditerranée**
**34070 Montpellier**
**Tél : 04 67 64 83 81**
**Fax : 04 67 65 16 38**


SYSTÈME DE MANAGEMENT QUALITÉ CERTIFIÉ ISO 9001 : 2008 DNV

www.urbanis.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

# Sommaire

1 - Note de synthèse 2

L'OPAH RU en quelques chiffres 2

Note de synthèse 3

**2 - Rappel des objectifs de l'OPAH renouvellement urbain 2005-2009** 4

Les objectifs opérationnels qualitatifs 4

Les objectifs quantitatifs 4

**3 - La mobilisation des partenaires et propriétaires** 5

Activité de l'équipe opérationnelle 5

Communication - presse 6

**4 - Les résultats de l'OPAH renouvellement urbain** 7

Les résultats globaux 7

Les propriétaires bailleurs 9

Les propriétaires occupants 12

Les copropriétés 13

La lutte contre l'habitat indigne 15

L'action « façades et vitrines » 16

Les restructurations d'îlots 19

Les résultats chiffrés 24

La communication 2009 24

Lunel infos, 24

« Les rendez-vous de l'habitat durable» 24

# 1 - Note de synthèse

## L'OPAH RU en quelques chiffres

| | | 2009 | 2005-2009 |
|---|---|---|---|
| Nombre d'immeubles financés | ⇒ | 34 | 103 |
| Nombre de logements financés * | ⇒ | 31 | 105 |
| Dont logements avec travaux intérieurs | ⇒ | 30 | 87 |
| Dont logements vacants | ⇒ | 5 | 26 |
| Dont logements insalubres | ⇒ | 10 | 25 |
| Montant total TTC des travaux engagés | ⇒ | 1 661 438 € | 4 448 918 € |
| Montant total des subventions accordées | ⇒ | 1 039 443 € | 2 203 264 € |
| a - dont ANAH propriétaires bailleurs | ⇒ | 809 933 € | 1 539 200 € |
| b - dont ANAH propriétaires occupants | ⇒ | 19 663 € | 110 755 € |
| c – dont Ville | ⇒ | 184 840€ | 478 117 € |
| d – dont Département | ⇒ | 24 000€ | 81 561€ |
| Nombre de logements financés par statut d'occupation | | | |
| - Propriétaires occupants | ⇒ | 10 | 48 |
| - dont avec travaux intérieurs | ⇒ | 9 | 34 |
| - Locatifs privés | ⇒ | 21 | 57 |
| - dont avec travaux intérieurs | ⇒ | 21 | 55 |
| Nombre de logements à loyers maîtrisés | ⇒ | 21 | 50 |
| - dont loyers intermédiaires | ⇒ | 4 | 11 |
| - dont loyers conventionnés social (OPAH) | ⇒ | 9 | 23 |
| - dont loyers conventionnés très social (PST) | ⇒ | 8 | 16 |
| Nombre de visites de logements indécents (RSD) | ⇒ | 0 | 29 |
| Nombre de constats de logements insalubres occupés | ⇒ | 2 | 52 |
| - dont interdiction définitive d'habiter | ⇒ | 0 | 4 |
| - dont insalubrité irrémédiable | ⇒ | 0 | 2 |
| Nombre de façades financées | ⇒ | 17 | 45 |
| Nombre de copropriétés financées | ⇒ | 0 | 2 |

**Non comptés les logements avec travaux sur façade uniquement*

# Note de synthèse

Engagée en janvier 2005 par la Ville de Lunel, en partenariat avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et le Conseil Général de l'Hérault, l'OPAH de renouvellement urbain s'est achevée le 7 janvier 2010.

En cohérence avec le plan de cohésion social, cette opération s'était fixé quatre objectifs :

- Le traitement de l'habitat indigne,
- La production de logements à loyers maîtrisés,
- La mise sur le marché de logements vacants,
- La restructuration d'îlots dégradés.

Au total, il était prévu de réhabiliter 270 logements en cinq ans dont 180 logements locatifs, 60 logements de propriétaires occupants et 30 logements acquis et améliorés par des organismes HLM. L'ANAH, la Ville de Lunel et le Conseil Général de l'Hérault ont mobilisé des financements exceptionnels pour permettre l'atteinte de ces objectifs. En 2009, le changement de zone C en zone B a permis d'optimiser les financements grâce à des subventions et des loyers maîtrisés majorés.

Bien que les objectifs quantitatifs n'aient pas été atteints, les résultats de cette OPAH RU sont globalement positifs. Tout d'abord, au terme des 5 ans, 105 logements et 45 façades ont été financés pour un montant global de subventions de 2 203 264 € avec des répercutions économiques importantes puisque près de 4 448 918 € de travaux ont été programmés. Mais l'OPAH RU a aussi obtenu d'autres résultats :

- Dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, l'équipe d'animation a traité 52 situations d'insalubrité, grâce à une combinaison des incitations financières, du conseil mais aussi d'une forte action coercitive en lien avec les partenaires concernés ; la plupart des logements insalubres repérés ont fait l'objet de travaux avec maintien dans les lieux des occupants. Des logements créés dans des locaux impropres à l'habitation ont été fermés et les occupants relogés.

- La production de logements à loyers maîtrisés est importante puisque 50 logements, en majorité occupés, ont fait l'objet d'un engagement de la part du propriétaire à appliquer un loyer plafonné.

- L'OPAH a aussi permis d'aider 48 propriétaires occupants à réhabiliter leur logement, même si aucun logement insalubre occupé par son propriétaire ou en grande indécence n'a pu être traité pendant ces cinq années du fait de financements insuffisants pour les travaux lourds.

- L'action façade, appuyée sur les conseils architecturaux de l'équipe, a connu une activité croissante tout au long de ces cinq années pour arriver à des résultats très visibles sur certains secteurs du centre ville, et une amélioration constante de la qualité des réalisations.

- Les projets de requalification de quatre îlots dégradés portés par la ville depuis plusieurs années ont fait l'objet d'études de faisabilité et de recherche d'investisseurs, rendues difficiles par les conditions d'équilibre financiers de ces projets ; néanmoins, plusieurs opérations (îlots Caladons, Salengro) sont prévues pour être engagées dès 2010.

## Les propriétaires bailleurs

En 2009, 21 projets de réhabilitation de logements locatifs ont été engagés, ce qui représente une nette amélioration par rapport aux résultats des années précédentes. **Le changement de zonage Scellier** en juillet 2009 a permis à Lunel de passer de la zone C à la zone B tendue et a ainsi favorisé la réalisation des projets. Ainsi, **les subventions ont été majorées de 20% en moyenne** et le montant des travaux subventionnables est passé de 500 €/m2 à 650 €/m2 soit une augmentation de plus de 30 %. Il faut également noter que les loyers encadrés en zone B sont plus attractifs qu'en zone C.

| | **Immeubles et logements locatifs financés** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nbre immeubles | Nbre logts | dont vacants | dont insalubres * | engagement locatif | | | |
| | | | | | libre | intermédiaire | conv. OPAH | conv.PST |
| **2005** | 5 | 11 | 10 | 5 | 1 | 5 | 3 | 2 |
| *objectifs* | | *22* | | | | | | |
| **2006** | 4 | 12 | 8 | 8 | 3 | 1 | 4 | 4 |
| *objectifs* | | *41* | | | | | | |
| **2007** | 2 | 3 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 |
| *objectifs* | | *41* | | | | | | |
| **2008** | 4 | 10 | 2 | 1 | 1 | 1 | 7 | 1 |
| *objectifs* | | *41* | | | | | | |
| **2009** | 12 | 21 | 3 | 10 | 0 | 4 | 9 | 8 |
| *objectifs* | | *35* | | | | | | |
| **TOTAL** | **27** | **57** | **23** | **24** | **7** | **11** | **23** | **16** |

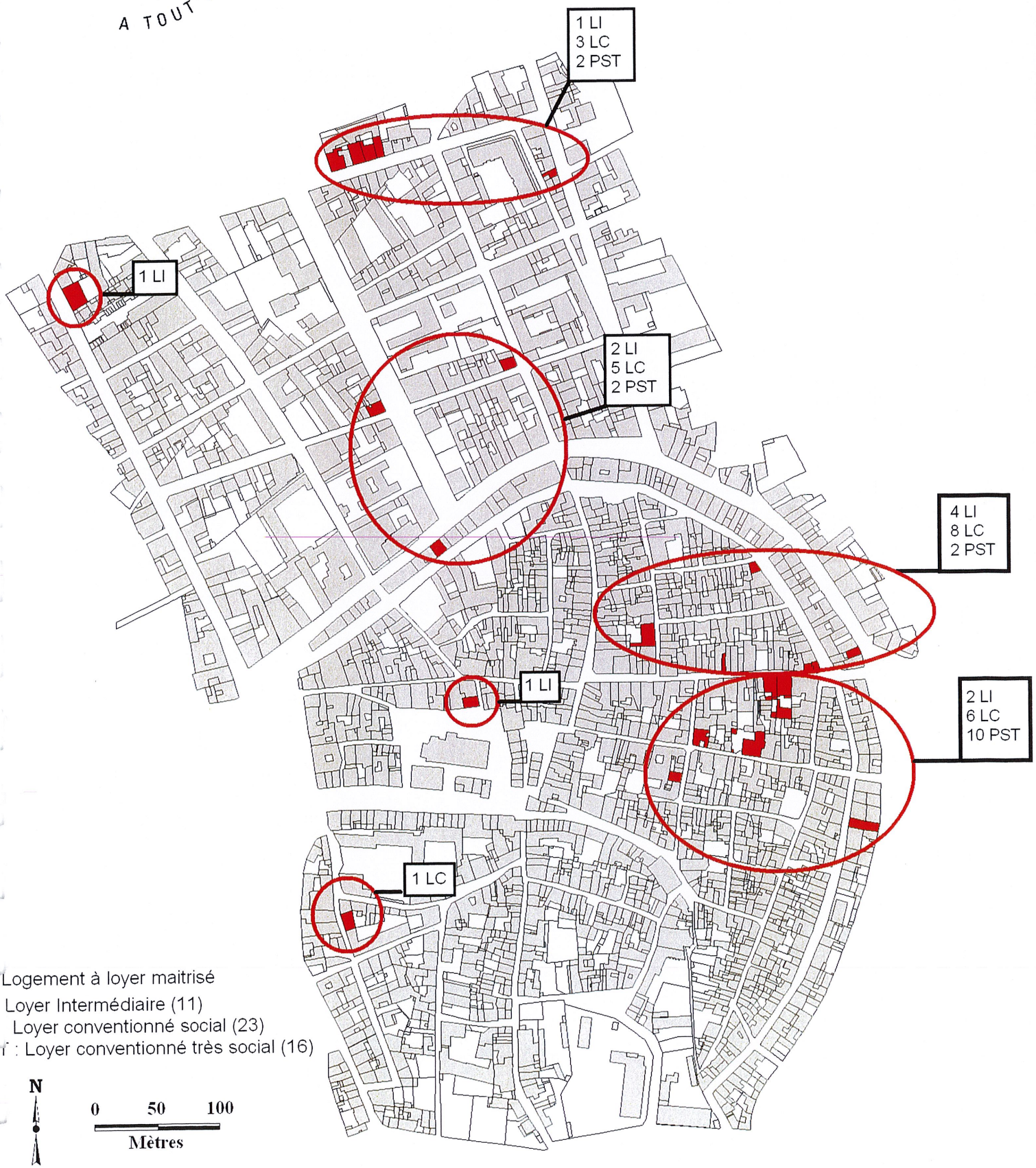
Sur les 57 logements financés,

- 17 logements étaient vacants,
- 34 logements étaient occupés dont 15 insalubres,
- 6 logements sont issus d'une transformation d'usage des lieux, c'est-à-dire que la dernière utilisation n'était pas de l'habitation. Chacun de ces projets a fait l'objet d'une attention particulière et des autorisations administratives ont été systématiquement demandées à la mairie.

Exceptées une grande maison de maitre de plus de 400 m2 divisée en 7 logements locatifs, et une maison de ville de 100 m2 également partagée en deux, le nombre de logements avant et après travaux est resté équivalent. Un projet a même consisté à réunir 2 logements insalubres dont un logement

**OPAH - RU** **Ville de Lunel**

# 50 logements à loyers maîtrisés




*Cartographie : Urbanis - Février 2010*
*Source : Bilan final 2005 - 2009*

occupé, pour créer une seule maison de ville et ainsi donner à la famille locataire, en sur occupation, la possibilité d'accéder à logement plus grand.

### Le type de logements locatifs financés

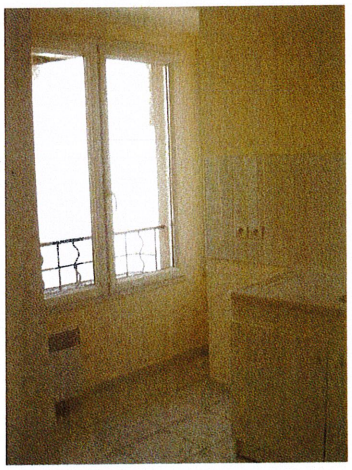
La convention d'OPAH prévoyait deux tiers de logements à loyers encadrés. Les engagements ont bien été respectés puisque pendant les cinq années de suivi-animation, sur les 57 logements locatifs financés, **50 sont à loyer maîtrisés soit 87%.** Les résultats de l'OPAH en terme de production de loyers maîtrisés sont pleinement positifs surtout lorsqu'on connait la difficulté à convaincre les propriétaires de s'engager dans le conventionnement.
**Au total, 40 logements conventionnés ont été financés dont 23 conventionnés sociaux (équivalent PLUS) et 16 très sociaux (équivalent PLAI).** Pour rappel, ce type de logements est comptabilisé en logements sociaux dans le cadre de la Loi SRU.

### Montant des loyers maîtrisés

| | T1 | T2 | T3 | T4 |
|---|---|---|---|---|
| Loyer intermédiaire | | 287 € | 512 € | 455 € |
| *soit au m2* | | *6.79 €* | *6.48 €* | *4.89 €* |
| Loyer conventionné | | 274 € | 375 € | 470 € |
| *soit au m2* | | *6.16 €* | *5.96 €* | *5.37 €* |
| Loyer PST | 233 € | 244 € | 321 € | 360 € |
| *soit au m2* | *5.6 €* | *4.74 €* | *4.39 €* | *3.96 €* |
| Loyer libre selon ADIL | 409 € | 491 € | 620 € | 700 € |
| *soit au m2* | *13.28 €* | *11.18 €* | *9.89 €* | *8.14 €* |

Conformément aux objectifs de la convention d'OPAH RU, les logements financés ont des loyers beaucoup moins élevés que les logements en loyer libre et jusqu'à deux fois moins cher pour le PST. Les logements produits sont grands, avec une surface moyenne de 63 m2, et correspondent à une offre de logements pour des familles. Les types de logement se décomposent ainsi : 2 T1, 24 T2, 21 T3, 9 T4, 1 T5





Logement conventionné après travaux

### Les travaux et les subventions engagés

**En 2009, le volume de travaux programmés est le double de l'année précédente**. En effet, plusieurs dossiers importants ont été engagés juste avant la fin de l'opération. Il s'agit notamment de trois dossiers comptabilisant 10 logements insalubres occupés. Ces projets demandent un lourd investissement pour sortir les logements de l'insalubrité.
Sur l'ensemble des 5 ans, c'est plus de 3 341 376 € de travaux qui sont engagés. Les projets ont un coût élevé,1122 €/m2 en moyenne, soit de près de 60 000 € par logement. Il s'agit de travaux lourds relatifs à des réhabilitations complètes : ainsi le coût moyen par projet est de 194 000 €.
Pour financer ces travaux, des moyens importants ont été mobilisés : **1 757 809 € de subventions tous financeurs confondus soit près de 53 % du montant des travaux**.
La subvention moyenne par logement est de 31 380 €.

| | **Montants engagés des travaux et des subventions** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Montant des travaux** | ***subventions*** | | | Taux moyen global de subvention |
| | | ANAH | Ville | Département | |
| **2005**<br>*objectifs* | 553 498 € | 189 903 €<br>*170 000 €* | 16 740 € | 15 111 € | 37,34 % |
| **2006**<br>*objectifs* | 614 372 € | 313 360 €<br>*270 000 €* | 23 270 € | 33 450 € | 60,23 % |
| **2007**<br>*objectifs* | 82 437 € | 20 646 €<br>*270 000 €* | 0 € | 3 000 € | 28,68 % |
| **2008**<br>***objectifs*** | 763 905 € | 205 360 €<br>*270 000 €* | 36 430 € | 6 000 € | 33,17 % |
| **2009**<br>***objectifs*** | 1 327 164 € | 809 933 €<br>*250 000 €* | 60 608 € | 24 000 € | 67,40 % |
| **TOTAL** | **3 341 376 €** | **1 539 200 €** | **137 048 €** | **81 561 €** | **52, 60 %** |

### Avancements des projets :

En mars 2010, sur les 57 logements locatifs déposés à l'ANAH :
- 6 sont en cours de notification,
- un logement est notifié et les travaux n'ont pas encore commencé,
- 18 logements sont en travaux,
- 30 logements sont terminés et ont été remis sur le marché de la location,
- 3 logements ont été réhabilités mais les propriétaires n'ont pas souhaité donné suite au dossier de subvention.

## Les propriétaires occupants

En 2009, l'objectif du nombre de propriétaires occupants a quasiment été atteint. Au total, **48 propriétaires occupants ont été aidés** pour réhabiliter leur logement. Globalement, l'OPAH a autant aidé des propriétaires avec des très faibles ressources que des familles aux revenus intermédiaires.

En 2009, le montant des travaux par dossier est sensiblement équivalent aux années précédentes. **Le coût moyen de travaux sur cinq ans par logement est de 9 000 € environ.**
Sont subventionnées en priorité des améliorations intérieures (chauffage, électricité ...) ou des travaux sur toiture (35% des dossiers). L'équipe d'animation a déposé 8 dossiers pour personnes âgés ou handicapés pour adaptation de leur logement à leur situation de handicap.

**Catégories de propriétaires selon les critères de ressources***

| | Plafond « très sociaux » | Plafond « de base » | Plafond « majoré » | Total |
|---|---|---|---|---|
| 2005 | 5 | 4 | 3 | 12<br>*Objectif : 9* |
| 2006 | 3 | 2 | 3 | 8<br>*Objectif : 13* |
| 2007 | 4 | 3 | 5 | 12<br>*Objectif : 13* |
| 2008 | 1 | 4 | 1 | 6<br>*Objectif : 13* |
| 2009 | 4 | 2 | 4 | 10<br>*Objectif : 12* |
| TOTAL | 17 | 15 | 16 | 48<br>*Objectif : 60* |

* *Selon les plafonds de ressources fixés par l'ANAH chaque année*

| | Montant des travaux engagés et des subventions | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Montant des travaux financés | Subventions | | Taux global moyen de subvention |
| | | ANAH occupant | Ville de Lunel | |
| 2005<br>*objectifs* | 102 421 €<br> | 26 649 €<br>*39 000 €* | 16 740 € | 42% |
| 2006<br>*objectifs* | 95 725 € | 19 958 €<br>*59 000 €* | 13 717 € | 35% |
| 2007<br>*objectifs* | 113 703 € | 26 312 €<br>*59 000 €* | 18 293 € | 35% |
| 2008<br>*objectifs* | 59 468 € | 12 512 €<br>*59 000 €* | 6 525 € | 32% |
| 2009<br>*objectifs* | 100 714 € | 19 663 €<br>*52 500 €* | 14 088 € | 34% |
| Total | 427 031 € | 105 094 € | 69 363 € | 41% |

### La prime installation

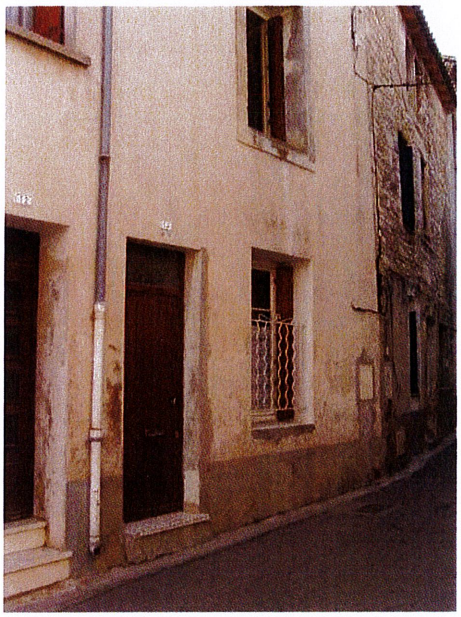
Cette aide communale est destinée à encourager de nouveaux propriétaires occupants à s'installer à Lunel en Centre ville. En 2009, la ville a engagé cinq primes « installation » pour des ménages ayant acquis leur résidence principale.en centre ancien
Depuis le début de l'OPAH RU, la ville a ainsi favorisé l'installation de 23 nouveaux ménages en centre ville (3 en 2005, 4 en 2006, 5 en 2007, 6 en 2008 et 5 en 2009).

## Les copropriétés

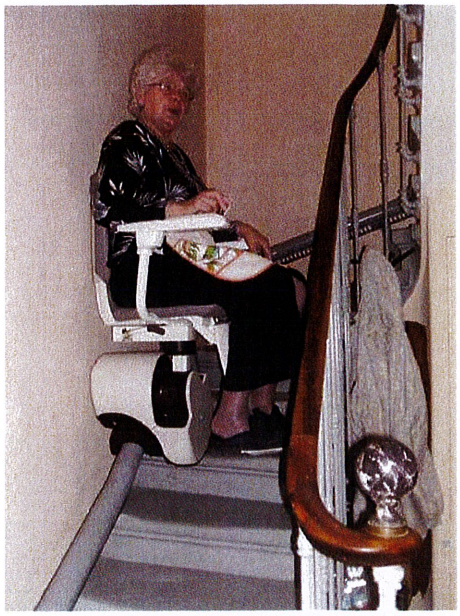
Depuis le début de l'OPAH RU, 9 dossiers de copropriétés ont été étudiés.
Seuls deux dossiers de demandes de subventions ont été engagés pour des travaux sur parties communes (réfections complètes de toitures).

A noter :

- ⇨ La première demande de financement a permis à une copropriété désorganisée de se structurer.
- ⇨ Pour la deuxième copropriété, les prescriptions techniques de l'équipe d'OPAH ont permis d'aller au-delà de simples travaux de toiture. Ainsi, l'ensemble du système de ventilation naturelle a été revu à cette occasion.



*Un propriétaire occupant rue H.de Bornier*

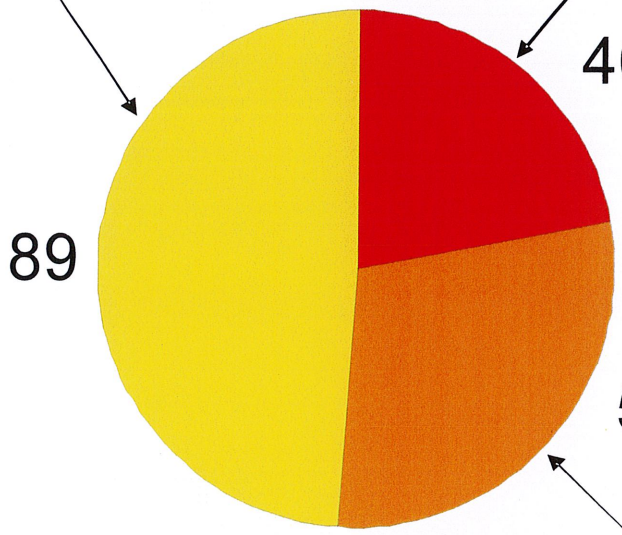


*Adaptation pour une personne handicapée*

# Action de la ville

11 arrêtés
4 dossiers en cours avec OPAH-RU
10 arrêtés levés
3 dossiers bloqués
12 travaux réalisés

7 indécents pas RSD
1 dossiers en cours avec OPAH-RU
51 dossiers bloqués
30 travaux réalisés




10 indécents RSD
30 dossiers bloqués
13 travaux réalisés

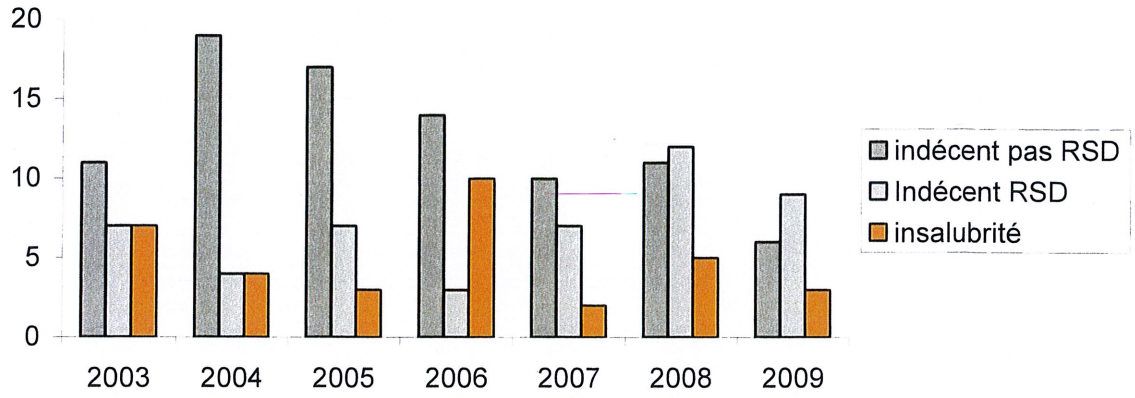
- Insalubre
- Indécent RSD
- Indécent pas RSD

## La lutte contre l'habitat indigne

Pendant ces 5 années d'OPAH RU, l'équipe d'animation a consacré une part importante de son temps au traitement de l'habitat indigne, en particulier le montage et le suivi des dossiers de signalement de logements insalubres transmis à la DDASS.

### L'action de la Ville

**répartition des plaintes**




En 2009, la technicienne de la Mission Centre Ville a effectué 18 visites sur le périmètre de l'OPAH RU suite à des plaintes de locataires soit près de deux fois moins qu'en 2008. Ce nombre est le plus faible enregistré depuis le début de l'action par la Ville de la lutte contre l'habitat dégradé. On peut analyser cette évolution par le fait qu'un travail de fond a été réalisé depuis ces dernières années et qu'il y a moins de logements insalubres occupés par des locataires en capacité de se plaindre. Il est également possible que les familles s'adressent moins à la Mission pour demander un constat d'insalubrité afin de motiver une demande de logement HLM. La future opération devra s'appuyer sur un travail de terrain pour repérer l'insalubrité cachée. Il sera également important de maintenir le travail en réseau pour que les situations d'insalubrité soient signalées par les différents partenaires.

Au total, depuis juin 2003, 182 plaintes suivies de visites ont été recueillis par la Mairie.

En fonction du degré de dégradation de l'état des logements, ils sont classés différemment :

- 40 logements en état d'insalubrité,
- 53 logements relevant de la procédure RSD,
- 80 logements indécents hors procédure RSD.

## L'avancement des dossiers de l'OPAH RU

| | Logements indignes | Logements indécents RSD | Logements financés | | | Pré-études réalisées (en nbre de dossiers) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Objectifs sur 5 ans | 50 | 25 | potentiels | déposés | terminés | |
| 2009 | 3 | 0 | 0 | 10 (SI) | | 1 |
| **Total 2005-2009** | **54** | **28** | | **25** | **15 dont 10 SI** | **22** |

Dans le cadre de la mission de lutte contre l'habitat indigne, l'équipe d'OPAH RU a effectué **54 visites de logements occupés indignes (52 insalubres et 2 périls) et 28 logements occupés indécents (infraction au RSD).**

Sur les 28 logements indécents RSD : 13 logements ont bénéficié de travaux,
2 logements sont vacants,
13 logements sont sans suite.

Sur les 2 périls constatés, il n'y a pas eu d'arrêté car les logements sont devenus rapidement vacants.

Sur les 52 logements insalubres, 4 logements ont fait l'objet d'une fermeture définitive car ce sont des locaux impropres à l'habitation et 2 logements ont eu un arrêté d'insalubrité irrémédiable. Aujourd'hui, ce sont des locaux vacants et sous surveillance de l'équipe d'OPAH et de la Mairie afin d'éviter une nouvelle mise en location.

**Pendant les cinq années de l'OPAH RU, l'équipe d'animation a transmis 19 dossiers (représentant 32 logements) à la DDASS et 27 logements ont fait l'objet d'un arrêté :**

- 2 locaux impropres à l'habitation,
- 2 logements insalubres irrémédiables,
- 23 logements insalubres remédiables.

| | Logements traités par la DDASS | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Arrêtés insalubrité remédiable | Arrêté insalubrité Irrémédiable | Arrêtés fermeture de logement | Insalubres sans arrêté |
| Nombre de logements | 23 | 2 | 2 | 25 |

Sur les 23 logements ayant un arrêté d'insalubrité remédiable :

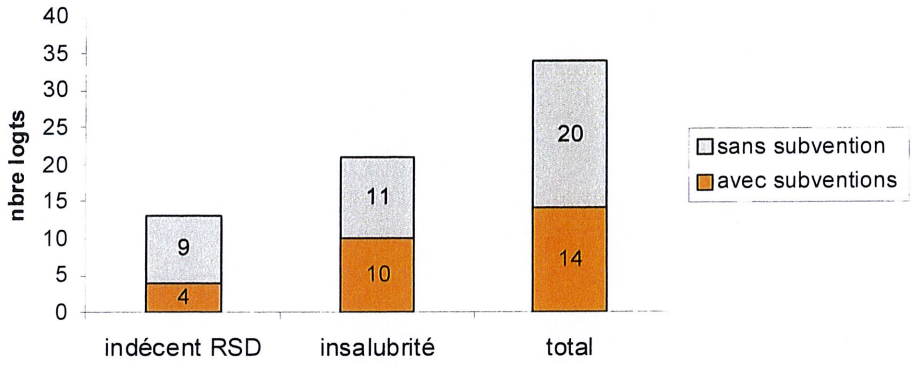
- 8 logements ont bénéficié d'une levée d'insalubrité suite aux travaux réalisés,
- 4 logements sont actuellement vacants,

- 2 logements ont un arrêté d'insalubrité dont le délai pour la réalisation des travaux est dépassé. Un logement a été vendu récemment et le second est dans l'attente de la mise en place de travaux d'office.
- 9 logements vont bénéficier de travaux de réhabilitation complète financés dans le cadre de l'OPAH RU.

Sur les 25 logements insalubres sans arrêté :
- 13 logements ont bénéficié de travaux de sortie d'insalubrité,
- 1 logement est en cours de travaux,
- 3 logements sont actuellement vacants,
- 2 logements correspondent à des locaux impropres à l'habitation et sont actuellement vacants,
- 6 logements sont en cours de négociation.

### Réalisation des travaux

**répartition et financement des travaux**




**Sur les 28 logements indécents, 13 logements (46%) ont été mis aux normes dont 9 sans subvention.** Pour les logements indécents, les subventions ne sont pas assez incitatives et les propriétaires préfèrent réaliser les travaux sans aide. Pour rappel, l'ANAH demande au moins un logement à loyer maîtrisé par opération. Cette règle est valable dans le cas des logements occupés indécents. Les propriétaires préfèrent garder leur loyer libre (souvent au dessus des loyers maîtrisés) au regard du peu de travaux souvent nécessaires à la sortie de d'indécence.

Pour les logements insalubres, la menace ou la prise d'un arrêté d'insalubrité permet de convaincre certains propriétaires de réaliser des travaux.

**Sur les 48 logements insalubres remédiables, 21 ont fait l'objet de travaux, soit 43%.** Parmi eux, 10 logements ont bénéficié de subventions. En effet, les sorties d'insalubrité nécessitent des travaux beaucoup plus importants que dans le cadre de l'indécence et les subventions de l'ANAH sont plus incitatives (déplafonnement des travaux + majoration du taux de subvention).

De plus, 2 dossiers importants comprenant 9 logements insalubres ont été déposés fin 2009 à l'ANAH et 1 dossier comprenant un logement insalubre est en cours de travaux. Lorsque les travaux de réhabilitation de ces 10 logements auront été réalisés, il y aura 64% de logements qui auront été sortis de l'insalubrité.

Sur les 48 logements insalubres remédiables, 79% sont soit vacants (7 logements), soit ont fait ou sont en train de faire l'objet de travaux (31 logements).10 sont en attente de travaux.

Cependant, il y a 2 logements insalubres occupés qui ont un arrêté d'insalubrité remédiable depuis mai ou juin 2008 et qui n'ont toujours pas bénéficié de travaux de réhabilitation.
Un logement vient d'être acheté récemment et le propriétaire semble avoir commencé à faire des propositions de relogement à ses locataires.
En ce qui concerne l'autre logement, le propriétaire ne parait pas envisager des travaux de sortie d'insalubrité.

Dans un arrêté d'insalubrité, un article précise « *qu'en cas de non exécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le Maire ou, à défaut, le Préfet, procède à leur exécution d'office aux frais des personnes mentionnés à l'article 1 de l'arrêté, après mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai d'un mois conformément aux dispositions de l'article 1331-29 du Code de la santé publique* ».

## Le relogement

**Le relogement (logements indécents RSD)**

| Relogement par les locataires eux-mêmes | | Relogement par le propriétaire | |
|---|---|---|---|
| Temporaire | Définitif | Temporaire | Définitif |
| 1 | 4 | 1 | 0 |

En ce qui concerne les locataires habitant un logement indécent, il y a peu de situation relogement. Pour le propriétaire, il ne s'agit pas d'une obligation tant qu'un juge ne l'a pas ordonné. On peut supposer que les situations sans suite sont, en partie, dues à un relogement définitif mais que l'équipe d'OPAH n'a pas eu l'information.

**Le relogement (logements indignes)**

| Relogement par les locataires eux-mêmes | | Relogement par le propriétaire | |
|---|---|---|---|
| Temporaire | Définitif | Temporaire | Définitif |
| 1 | 14 dont 2 HLM, 1 DSD et 1 PST | 5 | 3 |

Dans le cadre de l'OPAH RU, la Mairie a mis à disposition deux logements temporaires afin de faciliter les sorties d'indignité mais ceux ci n'ont jamais été utilisés.

Pour les relogements temporaires effectués par le propriétaire, il s'agit souvent de la mise à disposition d'un logement vacant du même immeuble. **En dehors de leur patrimoine immobilier, les propriétaires ont des difficultés à faire des propositions de relogement à leurs locataires.**

Ensuite, on peut constater que, majoritairement, **les locataires d'un logement indigne se relogent définitivement eux-mêmes**. Avec un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril, le propriétaire doit faire obligatoirement 3 propositions de relogement à ses locataires.

Toutefois, le propriétaire est déclaré « défaillant » seulement à la fin du délai imparti (environ 10 mois) pour la réalisation des travaux de réhabilitation et, pour les logements insalubres remédiables, il n'y a pas de délai spécifique au relogement des occupants.
Une fois l'arrêté d'insalubrité remédiable pris, il peut encore se passer environ 10 mois sans avancée pour les locataires. Certains locataires ne peuvent plus vivre dans ces mauvaises conditions d'habitabilité et se relogent définitivement.

Pour finir, 2 dossiers comprenant 9 logements ne sont pas comptabilisés dans ce tableau car le relogement est en cours.
Dans le 1er cas, le propriétaire a mis à disposition une petite maison voisine à ses locataires le temps des travaux. Un accord locataire / propriétaire a été signé entre le propriétaire et chaque locataire afin de rappeler les droits et les devoirs de chacun.
Dans le 2nd cas, une rencontre avec tous les locataires a été organisée par l'équipe d'OPAH afin que le propriétaire leurs présente le projet et le déroulement des travaux. Un logement vacant de l'immeuble servira de logement temporaire. Les accords locataire / propriétaire sont en cours de signature.

**En conclusion, rappelons Que dans le cadre de la mission de lutte contre l'habitat indigne, l'équipe d'OPAH RU a effectué 54 visites de logements occupés indignes (52 insalubres et 2 périls) et 28 logements occupés indécents (infraction au RSD).**

lunel
A TOUT CŒUR

**OPAH - RU** **Ville de Lunel**

# Action Façades et Vitrines




*Cartographie : Urbanis - Février 2010*
*Source : Bilan final 2005 - 2009*

## L'action « façades et vitrines »

| FAÇADES FINANCÉES<br>2005 à 2009<br>DOSSIERS DÉPOSÉS – compris dossiers sans suite | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Engagement | Nombre de façades | Surface ravalée | Travaux engagés | Subventions Ville et Département | Taux de subvention | Coût au m2 |
| 2005 | 10 | 1 086 m2 | 166 576 € | 37 824 €<br>*Provision : 70 000 €* | 22.84% | 152 € |
| 2006 | 9 | 1 560 m2 | 191 768 € | 60 935 €<br>*Provision : 70 000 €* | 31.78% | 123 € |
| 2007 | 6 | 243 m2 | 63 769 € | 24 034 €<br>*Provision : 70 000 €* | 37.69% | 262 € |
| 2008 | 3 | 185 m2 | 51 671 € | 22 150 €<br>*Provision : 70 000 €* | 42.86% | 279 € |
| 2009 | 17 | 1 595 m2 | 363 534 € | 106 144 €<br>*Provision : 70 000 €* | 29.20% | 228 € |
| **TOTAL** | **45** | **4 669 m2** | **837 318 €** | **251 087 €**<br>***Provision : 350 000 €*** | **29.98%** | **179 €** |

### Activité de l'année 2009

L'année 2009, avec 17 dossiers engagés, se caractérise par **une forte croissance d'activité** due à deux facteurs principaux :

- **La fin annoncée de l'OPAH**, avec une incertitude sur les conditions d'obtention des subventions en 2010.
- **Une bonne communication** par l'équipe d'animation (service urbanisme et mission Centre Ville) et les supports d'information (mailing 2009 avec le guide des outils urbains pour le cœur de ville, presse mairie).

Onze dossiers sont situés en zone prioritaire, dont deux vitrines. Huit dossiers concernent des façades d'immeuble dont les travaux intérieurs sont financés dans le cadre de l'OPAH, dont six en secteur élargi.

## Bilan 2005 – 2009

### Activité

Sur les cinq ans de l'OPAH, le bilan s'établit comme suit :

- L'opération façades a permis 136 contacts spécifiques.
- 119 prescriptions ont été diffusées, dont 101 en secteur prioritaire et 18 en secteur élargi.

Les suites aux 119 prescriptions émises entre 2005 et 2009 :

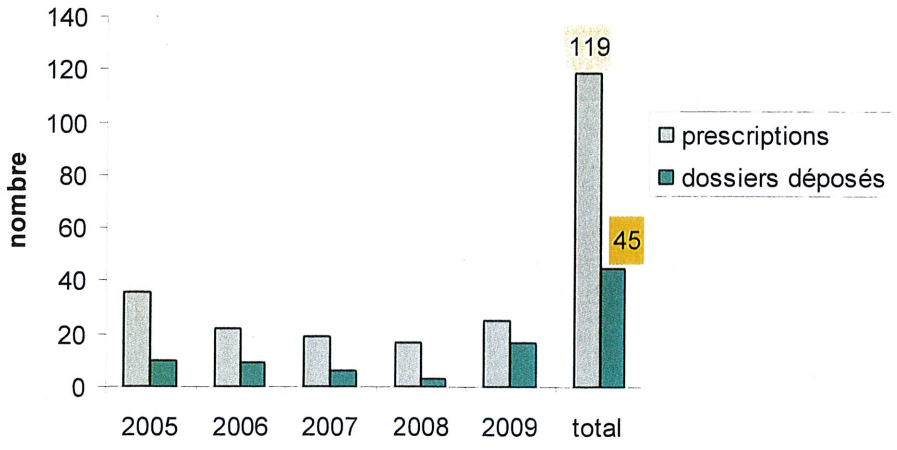
- 52 prescriptions sont classées sans suite, soit 44%.
- 20 façades et vitrines sont potentielles ou en cours de montage, soit 17%; les réalisations interviendront à moyen ou long terme.
- 47 dossiers ont été déposés, soit 39%.

Parmi les 52 prescriptions classées sans suite fin 2009 :

- 12 chantiers ont été réalisés sans accord de subventions, dont 5 vitrines et 7 façades. Cette absence de financement provient soit de l'indécence des logements des immeubles, soit du non respect du règlement d'attribution ou des prescriptions. Les conseils de l'architecte, s'ils n'ont pas été intégralement suivis, ont permis parfois d'obtenir une amélioration de la présentation de ces immeubles.
- 4 dossiers (2 vitrines et 2 façades) ont été réactivés début 2010, suite à un changement de propriétaire ou d'occupation de l'immeuble.
- Seules 36 des 119 prescriptions ne sont pour l'instant pas suivies d'effet (30% des préconisations faites), principalement pour des raisons financières. Elles se répartissent en 16 dossiers propriétaires occupants (des maisons de ville hors secteur prioritaire pour la majeure partie, avec un taux moindre de subvention), 8 dossiers propriétaires bailleurs, 5 copropriétés et 7 vitrines.

Les prescriptions émises durant ces 5 ans forment un fonds à conserver : Les cessions d'immeubles, le changement de titulaire des baux commerciaux permettent parfois une reprise du dossier.

prescriptions façades et dossiers déposés







*Façades rue du Puits de la Pointe*





*Immeuble rue Blaise Pascal, détail d'une travée avant et après restauration.*

### Dossiers

Pendant l'OPAH, 47 dossiers de demande de subvention pour les façades ont été déposés : 7 vitrines, 40 façades. Dix-sept dossiers concernent des façades d'immeubles dont les travaux sont financés dans le cadre de l'OPAH, dont neuf en zone élargie.

A la fin de 2009, l'avancement de ces 47 dossiers est réparti entre :

- 17 dossiers financés ou déposés, soit 14% des prescriptions ; les chantiers devraient intervenir à court terme.
- 6 dossiers accordés ont été réalisés sans obtenir le règlement de la subvention (travaux non conformes), soit 5% des prescriptions.
- Les 24 chantiers terminés représentent 20% des prescriptions : 19 façades et 5 vitrines.

On constate que **le niveau élevé des subventions est très incitatif**, malgré la rigueur du règlement : Contrôle de l'état de décence de l'immeuble, niveau d'exigence technique, attention portée aux détails de finition.
La qualité des réalisations s'améliore lentement. Les techniques spécifiques d'enduit et de reprises de pierre, toutefois, devraient faire l'objet d'une nouvelle formation, pour augmenter le niveau de compétence des entreprises et éviter les échecs techniques ou esthétiques.

La poursuite de l'animation permet le maintien d'une activité sur le secteur prioritaire en ce début d'année 2010, avec 5 nouveaux contacts et 4 préconisations en janvier et février (2 façades et 2 vitrines).

lunel
A TOUT CŒUR

**OPAH - RU** **Ville de Lunel**

# Requalification des îlots dégradés




Ilots dégradés à requalifier

N

0 50 100

Mètres

*Cartographie : Urbanis - Février 2010*
*Source : Bilan final 2005 - 2009*

## Les restructurations d'îlots

La fin de l'OPAH-RU est l'occasion de faire un bilan détaillé sur l'avancement des projets de restructuration d'îlots par la Ville de Lunel : Ilot des Caladons, îlot Alsace-Lorraine, opération Jean-jacques Rousseau et ilôt Salengro.
Le budget alloué aux acquisitions foncières et à la libération des locaux (éviction, rachat des baux commerciaux...) pour les quatre îlots atteint aujourd'hui 2 030 812 euros.

L'avancement des projets, depuis les acquisitions jusqu'à la phase réalisation, est long : Pour Alsace Lorraine, par exemple, les acquisitions débutées en 2001 n'ont permis d'atteindre un ensemble foncier cohérent qu'en 2010.
Le mauvais état du bâti provoque des interrogations sur la faisabilité économique des réhabilitations. Le centre ancien est peu protégé et peu attractif fiscalement au titre du patrimoine.
Les difficultés de desserte et de stationnement, dans un réseau de rues étroites et un cœur de ville coupé des boulevards périphériques, freinent la réalisation des parkings obligatoires dans les opérations de constructions neuves. La mairie ne souhaite pas augmenter le nombre de véhicules circulant dans le centre ancien.
Les îlots Salengro et Alsace-Lorraine, à l'Est, sont soumis à des contraintes fortes au titre de l'inondabilité pour les constructions neuves : les logements en rez-de-chaussée doivent être situés jusqu'à 1m50 au-dessus du niveau des rues ; les parkings, même si la contrainte est moins forte, doivent être aménagés avec des rampes permettant d'atteindre les niveaux minima.
Malgré ces impératifs, les opérateurs consultés par la mairie, en règle générale, préfèrent s'orienter vers des opérations de démolition-reconstruction, et des programmes de logements avec parkings.

Avancement des projets

**Ilot des Caladons** : Opérateur FDI ; Réalisation programmée pour **2010 – 2011**.

**Ilot Alsace-Lorraine** : Consultation d'opérateurs en 2010.

**Opération J.J. Rousseau** : Opérateur SOCADAL ; Réalisation programmée pour **2010 – 2011**.

**Ilot Salengro** : Pré-étude opérateur en cours (Un Toit pour Tous).

## L'îlot Alsace-Lorraine



Porte rue du Canneau



Rue Pasteur

### Déroulement de l'opération

L'équipe d'OPAH RU a réalisé plusieurs pré-études sur l'îlot :
- Mars 2004 : Pré-étude d'îlot dans l'étude d'OPAH-RU
- Juin 2005 : Pré-étude d'îlot dans le cadre du dossier ANRU

La ville a acquis en 2010 une parcelle permettant d'établir une assiette foncière cohérente sur trois des quatre rues périphériques de l'îlot. Urbanis, dans le cadre de la nouvelle étude d'OPAH-RU, développe une pré-étude plus fine à partir de deux hypothèses :

1- Démolition reconstruction.
2- Réhabilitation de l'existant, après curetage du cœur d'îlot et remembrement parcellaire.

La Ville souhaite lancer rapidement une consultation pour trouver un opérateur, l'objectif étant une réalisation en 2011- 2012.

### Description du projet

Les dix-neuf parcelles constituant l'assiette du projet représentent 1533 m2 bâtis, avec trois garages et douze logements.
Le projet de démolition reconstruction permettrait la création de 20 logements et de 6 jardins, pour une surface bâtie de 1660 m2.
Le projet de réhabilitation prévoit 7 garages, 10 logements de type maison de ville et 8 jardins, pour une surface bâtie de 1422 m2.

### Estimation

L'enveloppe estimée du projet de démolition reconstruction s'élève à 2 686 000 euros, décomposés en 615 000 euros de foncier, 330 000 euros de démolitions et 1 741 000 euros de reconstruction.
Le projet de réhabilitation est estimé à 2 526 000 euros : 615 000 euros de foncier, 58 000 euros de démolitions et 1 853 000 euros de réhabilitation.

## L'îlot des Caladons





*Détail rue de la Libération et façade place des Martyrs de la Résistance.*

### Déroulement de l'opération

L'équipe d'OPAH RU a réalisé plusieurs pré-études sur l'îlot :
- Mars 2004 : pré-étude d'îlot dans l'étude d'OPAH-RU.
- Mars 2005, pré-étude « immeuble de la Ville », qui concernait les seuls immeubles situés sur la rue de la Libération.
- Septembre 2006 : pré-étude « restructuration de l'ensemble de l'îlot » dans le cadre du dossier ANRU.

La ville a pu acquérir en 2008 la dernière parcelle de l'îlot. L'opérateur désigné (FDI), a obtenu le permis de construire en 2009. Le plan de financement est en cours de finalisation, pour une réalisation programmée en 2010 – 2011.

### Description du projet

Les sept parcelles constituant l'îlot contenaient à l'origine un ensemble très dense de 1740 m2 bâtis, avec quatre commerces, six logements et trois autres locaux (greniers et granges).
Le projet de restructuration, en conservant les qualités patrimoniales des bâtiments existants, permet la réalisation de 158 m2 de surface commerciale et de 892 m2 de logements sociaux, sept logements PLUS et sept logements PLAI.
La surface hors œuvre nette est réduite à 1500 m2, et les curetages créent des espaces ouverts à l'intérieur de l'îlot (cours – terrasses).

### Financement

Estimé à 2 075 171 euros, (472 000 euros pour le foncier et 1 603 171 euros pour la réalisation), le plan de financement est en cours de bouclage.
Il rassemble l'opérateur FDI, la Ville, l'EPCI (communauté de communes), le Conseil Général de l'Hérault, la Région Languedoc-Roussillon et l'état (ANRU et surcharge foncière).
L'opérateur éprouve des difficultés de commercialisation des commerces, qui seront acquis par la ville s'il n'y a pas de preneurs.

## L'opération Jean-Jacques Rousseau



Façade rue Jean-Jacques Rousseau

### Déroulement de l'opération

- 2006: Premier projet et désignation de l'opérateur.
- 2006 : Parcelle AW 277 : pré-étude Urbanis pour un propriétaire bailleur.
- 2008 : Acquisition de la parcelle AW 277 par la Ville, pour intégration au projet.
- 2009 : Nouveau projet : Obtention du permis de construire.

La ville a acquis en 2008 une parcelle permettant d'élargir l'assiette foncière du projet de la SOCADAL. Le projet est entré en phase réalisation, pour une livraison programmée en 2011.

### Description du projet

Le projet prévoit la démolition des existants et la construction de huit logements sur deux commerces en rez-de-chaussée, pour une surface totale de 785 m2.

### Investissement

L'enveloppe du projet de démolition reconstruction s'élève à 1 341 000 euros, dont 386 000 euros de foncier et 955 000 euros de travaux. Le financement est assuré par la SOCADAL.

## L'îlot Salengro

### Déroulement de l'opération

- Septembre 2005 : Pré-étude Urbanis, îlots de la Ville.
- Janvier 2006 : Pré-étude Urbanis, dossier ANRU.
- 2008 : Nouvelles acquisitions foncières par la Ville.
- Octobre 2008 : Pré-étude Urbanis sur l'assiette foncière élargie.
- 2009 : Permis de construire Mairie, réhabilitation et reconstruction partielle.
- 2009 : Consultation d'opérateurs.

### Description du projet

La dernière pré-étude prévoit une solution mixte, combinant démolition-reconstruction partielle et réhabilitation. La mairie a confié une mission de conception à un architecte (permis de construire) avant consultation des opérateurs. Le projet proposait la réalisation de 2 commerces, 8 logements sociaux et 6 stationnements pour une surface utile de 910 m2.
Ce projet est remis en cause par les opérateurs consultés. Une proposition en démolition reconstruction totale est en cours d'étude (SA Un Toit pour Tous).

### Investissement

L'estimation du projet de réhabilitation et reconstruction, au stade de la pré-étude, était de 1 961 200 euros : 557 800 euros de foncier, 57 800 euros de démolition, et 1 345 600 de travaux.



Insertion sur le boulevard de Strasbourg (pré-étude Urbanis 2008)

Annexes

Les résultats chiffrés

La communication 2009

Lunel infos,

« Les rendez-vous de l'habitat durable»

VILLE DE LUNEL 2005-2009
O.P.A.H. Renouvellement Urbain

# BILAN 2005 2009

## 137 DOSSIERS ENGAGES

| | |
|---|---|
| **Immeubles concernés par les aides :** | **103** |
| **Logements concernés** : | **106** |
| dont logements avec travaux intérieurs : | 89 |
| dont logements vacants : | 27 |

## LOGEMENTS FINANCES PAR STATUT D'OCCUPATION :

| | | *nb* | *Subventions* |
|---|---|---|---|
| **OCCUPES PAR LEUR PROPRIETAIRE :** | | **47** | |
| dont avec travaux intérieurs : | | 34 | |
| avec une aide de l'ANAH : | | 30 | 110 755 € |
| avec une aide de la Ville : | | 46 | 63 982 € |
| **LOCATIFS PRIVES :** | | **57** | |
| dont avec travaux intérieurs : | | 55 | |
| avec une aide de l'ANAH (hors PST) : | | 41 | 853 327 € |
| avec une aide de l'ANAH PST : | | 16 | 685 873 € |
| avec une aide de la Ville: | | 34 | 137 048 € |
| avec une aide du Conseil Général : | | 24 | 81 561 € |
| Autres subventions : | | | |
| **AIDES SPECIFIQUES :** | façades : | 45 | 251 087 € |
| | parties communes : | 2 | 3 000 € |
| | curetages : | 0 | |
| | adaptations inondation : | 0 | |
| | installation PO : | 23 | 23 000 € |

| **TOTAL TTC :** | **travaux et honoraires :** | **subventions :** | **dont Ville hors façades** |
|---|---|---|---|
| | **4 448 918 €** | **2 209 633 €** | **227 030 €** |

Urbanis © 08/03/2010

VILLE DE LUNEL 2005-2009
O.P.A.H. Renouvellement Urbain

# BILAN 2005 2009

## ANNEE 2009

## 20 DOSSIERS ENGAGES

| | |
|---|---|
| **Immeubles concernés par les aides :** | **15** |
| **Logements concernés** : | **16** |
| dont logements avec travaux intérieurs : | 14 |
| dont logements vacants : | 2 |

## LOGEMENTS FINANCES PAR STATUT D'OCCUPATION :

| | nb | Subventions | *Objectifs 2009* nb | Subventions |
|---|---|---|---|---|
| **OCCUPES PAR LEUR PROPRIETAIRE :** | **6** | | | |
| dont avec travaux intérieurs : | 4 | | | |
| avec une aide de l'ANAH : | 4 | 18 113 € | *(12)* | *(52 500 €)* |
| avec une aide de la Ville : | 5 | 6 525 € | | |
| **LOCATIFS PRIVES :** | **10** | | | |
| dont avec travaux intérieurs : | 10 | | | |
| avec une aide de l'ANAH (hors PST) : | 9 | 154 665 € | *(35)* | *(250 000 €)* |
| avec une aide de l'ANAH PST : | 1 | 50 695 € | | |
| avec une aide de la Ville: | 8 | 36 430 € | | |
| avec une aide du Conseil Général : | 2 | 6 000 € | | |
| Autres subventions : | | | | |
| **AIDES SPECIFIQUES :** façades : | 3 | 22 150 € | | *(70 000 €)* |
| parties communes : | 2 | 3 000 € | | |
| curetages : | 0 | | | |
| adaptations inondation : | 0 | | | |
| installation PO : | 6 | 6 000 € | | |

| **TOTAL TTC :** | **travaux et honoraires :** | **subventions :** | **dont Ville hors façades** |
|---|---|---|---|
| | **900 363 €** | **303 578 €** | **51 955 €** *(67 700 €)* |

VILLE DE LUNEL 2005-2009
O.P.A.H. Renouvellement Urbain

# BILAN 2005 - 2009
## GESTION DES CONTACTS

## 367 Contacts

### Répartition typologique :

| | |
|---|---|
| Propriétaire Occupant : | 146 |
| Propriétaire Bailleur : | 180 |
| Syndic : | 7 |
| Professionnel : | 20 |
| Locataire : | 38 |
| Prospecteur foncier : | 6 |
| Autre : | 27 |
| Non renseignés : | -57 |

### Origine des contacts :

| | |
|---|---|
| MAIRIE : | 156 |
| DDE : | 14 |
| Communication OPAH : | 67 |
| Mailing : | 41 |
| PRESSE : | 5 |
| Prospection OPAH : | 15 |
| DIA : | 5 |
| Chantier OPAH : | 12 |
| Bouche à oreille : | 51 |
| Professionnel : | 26 |
| AUTRE : | 28 |
| Non renseignés : | -53 |

## 466 Projets *

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sans suite :** | 293 | **Déposés :** | 5 |
| **Potentiels :** | 31 | **Accordés :** | 49 |
| **En cours :** | 5 | **Terminés :** | 83 |

tvx : travaux, SI : sortie d'insalubrité, PO : propriétaire occupant, PB : bailleur, Copro : Copropriété, NR : non renseignés.
*Le nombre de projets et de dossiers provenant d'un contact déjà existant est de : 99

Urbanis © 08/03/2010

Yvette Régnier, coordinatrice PRE, a pour mission de faire le lien entre les membres du dispositif, les familles et les enfants. Elle est à votre disposition au 317, avenue Gambetta – ancien bâtiment DDE (lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h à 12h), par téléphone au 04 67 87 84 89 et/ou par courriel : yvette.regnier@ville-lunel.fr. Ce contact pris, une équipe de professionnels établit un diagnostic et propose un programme d'actions adapté à l'enfant et à sa famille. Pour sa bonne mise en oeuvre, un référent unique est désigné par enfant.

### • Une garantie de confidentialité

Le PRE se situe dans le cadre juridique du secret professionnel, de l'obligation de discrétion et du droit des enfants et des adultes au respect de leur vie privée. Une charte de confidentialité a été rédigée et validée par l'ensemble des membres du programme.

Outre les classiques Comités Technique et Politique, le PRE est doté d'un Comité de Réflexion, instance consultative propre au PRE de Lunel. Force de proposition, elle peut nourrir les réflexions, proposer de nouvelles actions et garantir un lien direct avec la réalité de terrain. Espace de liberté et de paroles, sans pouvoir décisionnel, elle permet d'accueillir les associations et les professionnels concernés. La 1ère réunion s'est tenue le 4 décembre dernier. La prochaine est fixée au 10 mars prochain à 18h45 en mairie.

Plus d'informations : *consultez les documents de référence du PRE de la ville de Lunel sur le site Web de la ville : www.lunel.com*

## CÉRÉMONIE

### Des voeux à la population conviviaux



*Un public receptif.*

**La Halle Arnassan a accueilli 700 personnes le 16 janvier.**

Après 3/4 d'heure de serrements de mains et d'illustrations en direct par le dessinateur-humoristique Eddie Pons, la salle a été plongée dans le noir pour projeter un film présentant Lunel, les réalisations et les projets. Les lumières rallumées, Claude Arnaud, aux côtés de son équipe municipale, a remercié ses invités de lui avoir fait confiance une 2ème fois. Il a renouvelé sa volonté d'améliorer la qualité de vie à Lunel et a précisé que malgré la crise, il était là pour donner du courage. L'ambiance de cette année : échanges et convivialité. Le bar central, les lumières tamisées, la décoration florale, les panneaux illustrés, les buffets salés et sucrés ainsi que les 4 tentes réservées aux producteurs de vin et de muscat de Lunel ont remporté un vif succès. À l'année prochaine !

## JEUNESSE

### Les écoliers visitent le Fonds Médard



*Une jeunesse à l'écoute.*

**Lunel possède près de 5 000 ouvrages imprimés et manuscrits convoités par les chercheurs du monde entier.**

« Je donne et lègue mon cabinet de lecture à ma ville natale de Lunel, mais aux conditions expresses de maintenir en tous temps le Collège, de ne jamais dénaturer ma collection de livres et d'en faire jouir les habitants avec l'aide d'un bibliothécaire » dixit Louis Médard. Eduqué dans les idées des Lumières, il pensait que seules l'instruction et la lecture réfléchie des grands textes du passé permettraient de lutter contre la misère et les superstitions. Sa volonté est régulièrement honorée par la Municipalité qui organise des manifestations « grand public » et des visites guidées à destination des scolaires tout au long de l'année. En 2008, près de 350 élèves de CE2 ont visité le Fonds Médard. Une 1ère approche de Voltaire, Condorcet ou Rousseau.

**Plus d'informations :** ☎ 04 67 87 84 85 (Fonds Médard) - courriel : fondsmedard@ville-lunel.fr & site Web : **www.lunel.com** - Visite libre le mercredi de 15h à 18h & sur rendez-vous (place des Martyrs de la Résistance).

## CHIFFRE

### 24 199

C'est le nombre d'habitants que comptait Lunel au 1er janvier 2006 selon l'INSEE. Depuis 2004, le recensement de la population résidant en France est organisé par enquêtes annuelles tournantes. Seulement 8% de la population lunelloise est visitée chaque année. La collecte 2009 a commencé le 15 janvier et se poursuit jusqu'au 21 février. A ce jour, on estime que Lunel compte 25 000 habitants.

## EXPOSITION

### « Blancher, du voyage à l'atelier » : une trajectoire à rebours en Extrême-Orient



*Zoom sur l'Extrême-Orient.*

**L'exposition développe une approche concrète de la nécessité du voyage dans l'œuvre de l'artiste.**

De ses missions effectuées en Chine et en Inde en tant que Membre de l'UNESCO, Jacques Blancher a ramené des clichés numériques riches de sens et d'émotions. A partir de là, il peint, au sens propre et au sens figuré, 2 puissances mondiales en pleine mutation. Ainsi, le public est convié à partager sa vision de l'Extrême-Orient et de l'Occident, à échanger sur les anachronismes et les parallélismes présentés. Les œuvres de l'artiste plasticien villetellois orneront les cimaises de l'Espace Louis-Feuillade et se déplaceront à Saint-Germain-en-Laye, Paris et Shanghai. Des conférences et des visites commentées, à destination des scolaires et du grand public, ponctueront l'exposition. Venez nombreux !

Vernissage le 13 février à 19h – exposition du 13 février au 26 avril – entrée libre & gratuite.
**Plus d'informations :** ☎ 04 67 87 84 19 (Service Culturel – Mairie) & sur www.lunel.com

## PATRIMOINE

### Réhabilitation prochaine de la porte Notre-Dame



*La dernière porte des remparts de Lunel.*

**Construite vers l'an 950, la porte Notre-Dame est l'un des vestiges les plus caractéristiques de Lunel.**

Afin de mettre en valeur et de préserver son patrimoine historique et architectural en Centre Ville, la Municipalité a décidé de réhabiliter la porte Notre-Dame. Avec la porte des anciennes prisons, elle fait partie des remparts médiévaux de Lunel. Elle devrait faire peau neuve fin juin. La réhabilitation de la Tour des prisons qui la chevauche est à l'étude. L'architecte qui a géré la rénovation du clocher de l'église planche sur sa mise en valeur. Poursuivre la rénovation du Centre Ville et favoriser sa fréquentation est un chantier important pour Lunel. La tranformation de la bibliothèque, toute proche, en Maison du Patrimoniale suivra.

## PORTRAIT

### Max Brunel a 2 amours : le cinéma & Lunel !



*Le chroniqueur des Pescalunes.*

**Tous les dimanches dans les colonnes d'un quotidien local, il est celui qui met le passé de Lunel au présent.**

Né à Vauvert, Max Brunel arrive dans la cité de Louis-Feuillade à l'âge de 6 ans. Son voisin n'est autre que Louis Abric, boulanger amoureux de Lunel et proche du fameux cinéaste. Vite gagné par la passion du grand écran, Max exploitera plusieurs salles et notamment le Miramar jusqu'en 1975. Il collectionne les affiches de films, les press-books et les documents concernant les salles. Quant à l'histoire de la cité pescalune, il l'écrit depuis bientôt 10 ans. Son dernier opus, « Aux urnes Lunellois » (Editions du Mistral - 2008), retrace l'histoire des Maires de Lunel de 1789 à 1989. Actuellement, il travaille sur un livre concernant le cinéma et la tauromachie. Une histoire à suivre...

## URBANISME



*Une équipe à votre écoute.*

### Un nouveau dispositif national de relance de l'investissement locatif

**La Ville de Lunel passe de la zone C à la zone B2.**

La loi Scellier favorise la production de logements locatifs de qualité par des dispositifs de défiscalisation et d'aides à l'amélioration de l'habitat, dans les communes se caractérisant par un marché immobilier actif. Grâce à l'obtention d'un zonage plus conforme à la réalité du marché, et avec l'intervention déterminante de notre député JP Grand, Lunel bénéficie désormais des avantages apportés par cette loi. Au final, les acquéreurs de logements destinés à la location dans le cadre de programmes immobiliers neufs bénéficieront de nouveaux dispositifs de défiscalisation tandis que les propriétaires-bailleurs profiteront d'une nette amélioration du financement des travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU (taux de subvention & des plafonds de travaux majorés et valorisation des loyers). Ces mesures devraient garantir l'équilibre des opérations d'investissements locatifs et favoriser la création de logements de qualité.

**+ d'infos :** Mission Centre Ville au 30, place Jean-Jaurès - ☎ 04 67 71 89 98 (Sylvie Reynaud) & centreville@ville-lunel.fr

## CULTURE



*Zoom sur le Festival de Jazz.*

### Une saison culturelle estivale dense

**Expo, concerts & spectacles rythmeront votre été 2009.**

La fête de la musique a sonné le début d'une saison culturelle estivale très complète. Alors que du 4 juillet au 30 août, vous pourrez venir admirer l'exposition « Lunel, l'histoire en rouge & vert depuis 1886 » (mise à l'honneur de la collection Roger Pattus, histoire de la plus ancienne Manade de la Camargue avec comme commissaire Isabel Marchand) à l'Espace Louis-Feuillade/Abric, parallèlement l'occasion vous sera donnée d'écouter une saison musicale estivale très éclectique. Au programme : concert du Cheltenham Ladies College Choir & String Ensemble le 8 juillet puis Buckinghamshire County Youth Orchestra le 23 juillet (Espace Louis-Feuillade), concert du Ruff Cutt Band avec Radio France le 25 juillet (arènes Francis-San juan) & Festival de Jazz du 12 au 15 août (parc Jean-Hugo) avec spectacle pyrotechnique le dernier jour (stade Colette-Besson). Offrir un vaste panel de loisirs culturels à un vaste public est un plaisir pour la Municipalité.

**+ d'infos :** ☎ 04 67 87 84 19 (service Culturel) & www.lunel.com – Entrée libre pour toutes ces animations - pour les 2 concerts classiques de juillet, invitations à retirer à l'Espace Louis-Feuillade.

## TRIBUNE LIBRE

### Le groupe d'opposition :

L'opposition municipale, préférant s'exprimer de façon moins contrainte que dans les quelques lignes qui lui sont concédées dans ce bulletin, continue à vous donner rendez vous sur le Net sur ses deux blogs, reflets de sa diversité :

http://bosl.over-blog.com/
http://lunelautrinfo.over-blog.com/

À vos blogs, donc, pour lire autre chose que le calendrier des fêtes de saison.

Et VIVA la PESCALUNA !

### Le groupe majoritaire :

- Construire l'avenir d'une ville de 25000 habitants ne peut pas
- être l'œuvre d'une seule personne. Ceux qui tentent de le faire
- croire jouent un jeu politicien qui n'est pas à la hauteur des
- enjeux. Construire l'avenir de la ville de Lunel est un travail
- d'équipe entre les élus de la majorité, les services municipaux, les
- associations représentatives, les collectivités partenaires, etc. Ce sont
- des hommes et des femmes qui se mettent au service d'un projet,
- d'une perspective, d'une ambition collective pour Lunel et tous les
- Lunellois. Et dans chaque équipe, il faut un capitaine pour garder le
- cap, un maître d'œuvre pour impulser le mouvement, un décideur
- pour faire avancer les dossiers. Ce chef d'équipe, c'est le Maire qui
- est responsable, avec la majorité municipale, de l'application du
- programme pour lequel vous avez voté à plus de 60%.

*N.B. M. le Maire, Directeur de la publication, n'est pas responsable des propos et des chiffres des groupes politiques.*

*Imprimé avec des encres végétales sur du papier PEFC provenant des forêts gérées durablement.*

Cette publication est un résumé de l'actualité lunelloise. Toute reproduction, par quelque procédé que ce soit, est strictement interdite.- Tirages : 11 000 exemplaires
Dépôt légal : juillet 2009 – Directeur de publication M. le Maire de Lunel, Mairie de Lunel - Service Communication - Av. Victor Hugo B.P. 201 34 400 Lunel - www.lunel.com
mairie@ville-lunel.fr - Impact imprimerie impression / Adrexo distribution - Le procès verbal intégral des séances du conseil municipal peut être consulté en mairie.

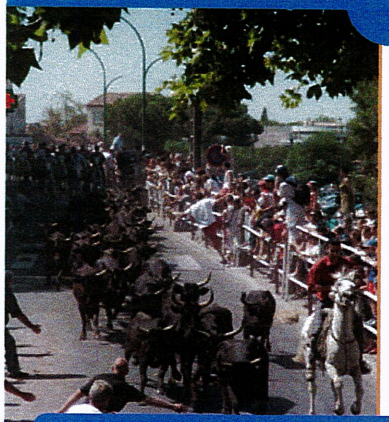
lunel
www.lunel.com

# INFOS

L'actualité municipale

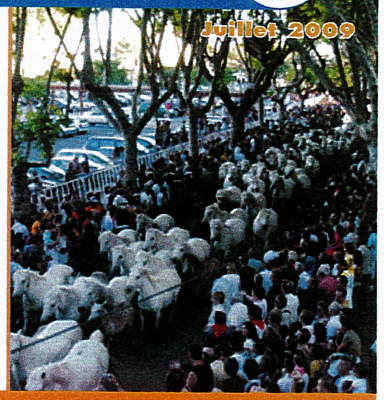
N°94

Juillet 2009





La Pescalune
Fête de Lunel



## EDITO

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Notre ville compte aujourd'hui 25 000 habitants. Nous entrons dans la catégorie des 200 villes moyennes qui représentent 26 % de la population française. C'est un changement important. Il nous faut désormais intégrer les exigences, les problématiques et les prestations d'une ville de cette taille. La grande majorité des communes concernées sont des villes moyennes depuis longtemps et sont organisées en conséquence. Lunel passe du statut de gros bourg au statut de ville moyenne mais nous ne sommes pas encore structurés comme une vraie ville. Beaucoup reste à faire en matière d'urbanisme, d'équipements, de transports, d'annexes universitaires, etc. C'est un beau défi à relever pour les Lunellois et pour les habitants de ce territoire. Je pense que nous sommes à la hauteur de toutes ces attentes.
Un autre paramètre est à prendre en compte : notre commune est au cœur d'un bassin privilégié mais avec de fortes pressions ou carences. Il est de la responsabilité de notre ville d'assumer son rôle moteur afin de contribuer au développement harmonieux de ce territoire, tout en renforçant la cohésion sociale. Bien vivre à Lunel, c'est plus que jamais bien vivre ensemble dans un cadre à la fois dynamique et préservé.

Claude Arnaud
Maire de Lunel

Dossier du mois

## Du 11 au 19 juillet : Vivons La Pescalune !

Que les férus de la Pescalune ainsi que les nombreux visiteurs qui nous honoreront de leur présence se préparent à vivre 9 jours de festivités, de rencontres et de convivialités intenses... Un florilège d'animations traditionnelles et de nouvelles a été présenté le 17 juin dernier en mairie.

**Transmettre nos traditions**

La Pescalune s'appuie depuis toujours sur des traditions camarguaises que les Lunellois adorent transmettre aux plus jeunes, aux néophytes et aux visiteurs. Que serait un été à Lunel sans lâcher de taureaux ou courses camarguaises ? C'est avec un immense plaisir que la Municipalité et les divers intervenants de la fête ont reconduit les rendez-vous incontournables tels que le défilé d'ouverture, les abrivados & bandidos, les lâchers des 100 taureaux & 100 chevaux, la Roussataïo, les courses camarguaises, les taureaux « piscine », les journées des péquelets & du terroir, le déjeuner aux près du 14 juillet, le spectacle des gens du métiers, les Bodegas et bien d'autres. Pendant 9 jours, le cœur de ville promet d'être animé, du début du cours Péri jusqu'à l'Esplanade Roger-Damour, en passant par les belles allées Baroncelli.

**Proposer de nouvelles animations**

Parce que se renouveler c'est vital, la Pescalune 2009 réserve aux enfants, aux adultes et aux seniors nombre de nouveautés cette année. Au jour le jour : conte provençal « Le roi de la Sansouire » de Lise Gros, ambiance « kitch » années 80 avec le DJ David Guess, « Swing of Gospel », soirée musicale « Les années Sardou », spectacle équestre « Mon amie la Lune » spécialement conçu par Cavadélia pour Lunel, Grand Bal avec l'orchestre Kristal Noir (après la retraite aux flambeaux), concours d'atrapaïres, spectacle de variétés de la Page du Siècle, corrida avec Medhi Savali ou encore le retour du spectacle Comico Taurin.

Suite page 2

## EMPLOI



*Des moyens adaptés à la jeunesse.*

### Insertion professionnelle des 16/25 ans avec la M.L.I

**Accompagnement, information & orientation des jeunes déscolarisés, diplômés ou non.**

Située au 356, avenue des Abrivados, facilement accessible, et ouverte du lundi au vendredi de 9 h à 12 h & de 13 h 30 à 17 h 30, la Mission Locale d'Insertion de la Petite Camargue Héraultaise a pour objectif d'aider les jeunes à construire un parcours professionnel leur permettant de devenir autonomes. Huit conseillers leur proposent des offres d'emploi adaptées, des formations complémentaires et des solutions de financement. Bâtir un projet professionnel nécessite plusieurs étapes : insertion dans le monde du travail, parrainage par un chef d'entreprise, formations diplômantes, qualifiantes ou découvertes de métiers, ateliers C.V, recherche d'emploi et autres actions spécifiques. Un lieu de documentation, un espace bureautique et un accès Internet sont à leur disposition et des permanences sont parallèlement organisées. Venez nombreux découvrir cet espace !

**+ d'infos :** ☎ 04 67 83 37 41 – mlilunel@wanadoo.fr

## SOLIDARITÉ



*Des ateliers ludo-éducatifs pertinents.*

### Insertion sociale des jeunes par les fleurs

**La convention entre l'I.M.P « Les Pescalunes » & la Ville de Lunel vient d'être reconduite.**

Trois jeunes de 12 à 14 ans de l'Institut Médico-Pédagogique « Les Pescalunes » seront accueillis au service des espaces verts dans le cadre d'un atelier « jardinage ». L'objectif est de promouvoir leur autonomie, favoriser leur intégration sociale, les sensibiliser aux réalités professionnelles en vue d'une intégration en apprentissage spécialisé et leur apprendre à suivre une consigne. Un éducateur de la structure I.M.P « Les Pescalunes » les accompagne sur le lieu et les encadre tandis que le service des espaces verts fourni le matériel, contribue à l'apport des connaissances et techniques nécessaires à l'activité. Cette convention a été conclue pour l'année scolaire 2009/2010 à raison d'une séance d'une heure 2 fois/mois. En place depuis maintenant 3 ans, ces ateliers ont prouvé toute leur efficacité.

## TRIBUNE LIBRE

### Le groupe d'opposition :

TRIBUNE PIÈGE À URNES

Vous avez lu le mois dernier que « le mot » du groupe de l'opposition n'étant pas parvenu, il n'y a pas été possible de vous proposer une « tribune libre » dans le dépliant publicitaire Lunel Infos du mois de septembre 2009. UN MOT suffirait donc à exprimer la voix de 40% des électeurs lunellois ! Telle est la conception de la majorité municipale. « La liberté est une peau de chagrin qui rétrécit au lavage de cerveau » (Henri-Jeanson) Nous ne voulons pas participer à l'étalage par l'équipe majoritaire de son autosatisfaction sur 6 pages de papier glacé, format « réclame » à l'ancienne, qui endorment votre vigilance au fil des événements saisonniers. L'expression démocratique n'est décidément pas ici ; Retrouvez la sur les blogs de l'opposition :
tapez google puis « lunelautrinfo » ou «bosl.over-blog.com »
A bientôt

### Le groupe majoritaire :

L'opposition municipale se complait dans le théâtral plutôt que de remplir la tâche qui lui est dévolue par notre système démocratique. Elle cherche à faire régner la confusion entre la représentation proportionnelle au sein du Conseil Municipal et l'exercice du pouvoir exécutif échu à la majorité municipale. Rappelons que le Législateur a intégré une dose de proportionnelle aux élections municipales afin que l'opposition participe aux débats lors du conseil. Mais le Législateur a aussi eu le souci qu'une majorité claire se dégage lors de ces élections pour que l'action publique locale soit synonyme d'efficacité et qu'elle ne soit pas l'otage d'élus d'opposition plus soucieux de leur image et de leur intérêt personnel que de l'intérêt général. La pauvreté du débat initié par une opposition qui a visiblement du mal à assumer sa charge en est une pure démonstration.

*N.B. M. le Maire, Directeur de la publication, n'est pas responsable des propos et des chiffres des groupes politiques.*

*Imprimé avec des encres végétales sur du papier PEFC provenant des forêts gérées durablement.*

Cette publication est un résumé de l'actualité lunelloise. Toute reproduction, par quelque procédé que ce soit, est strictement interdite.- Tirages : 11 000 exemplaires
Dépôt légal : octobre 2009 – Directeur de publication M. le Maire de Lunel, Mairie de Lunel - Service Communication - Av. Victor Hugo B.P. 201 34 400 Lunel - www.lunel.com
mairie@ville-lunel.fr - Impact imprimerie impression / Adrexo distribution - Le procès verbal intégral des séances du conseil municipal peut être consulté en mairie.

lunel
www.lunel.com

# INFOS

*L'actualité municipale*

N°97

Octobre 2009



Futur îlot Salengro.

Illustration : Nathalie D'Artigues - Image non contractuelle

Dossier du mois

## Les îlots urbains : requalification du centre-ville

## EDITO

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Chaque jour, le centre-ville de Lunel est traversé par plus de 40 000 véhicules. Ce qui entraîne, dès aujourd'hui, la saturation des artères de notre ville aux heures de pointe et en période estivale. Les projections pour l'avenir font apparaître une augmentation insupportable de ce trafic routier.
Si rien n'est fait, Lunel sera asphyxiée dans moins de 10 ans. En dépit de son caractère urgent et de sa forte utilité, la déviation de la R.N 113 s'imposait, mais l'État a gelé ce dossier, pour longtemps et peut-être même à jamais. Ce n'est pas tolérable car c'est un enjeu capital pour notre ville.
A cela, il convient d'ajouter que le flot de véhicules sera accentué par le doublement de la R.D 61 (route Lunel - la mer) qui est pourtant nécessaire. Si nous ne voulons pas subir la paralysie de notre centre-ville, un engorgement inacceptable et l'asphyxie par le $CO_2$, il est évident qu'il va nous falloir réagir et avoir des idées réalistes, pratiques et de bon sens.
Nous allons nous y employer avec votre aide.

Claude Arnaud
Maire de Lunel

Après les aménagements des espaces publics entrepris depuis plusieurs années (cours Gabriel-Péri, place de l'Église, place de la République...), Lunel s'est engagée dans des opérations de restructuration d'îlots, qui consistent à agir, en plus des aides aux propriétaires délivrées dans le cadre de l'OPAH, sous forme d'interventions directes afin de réaliser le renouvellement urbain de quartiers entiers ou de groupes d'immeubles.

**Préalablement...**

Cette intervention de la Ville implique tout d'abord la maîtrise foncière d'îlots entiers ou groupes d'immeubles déterminés. Le programme est ensuite défini et mis en œuvre en partenariat avec un opérateur social, parfois même sous maîtrise d'ouvrage publique (démolition prise en charge par la commune sur l'îlot Salengro par exemple). L'objectif est de transformer soit par réhabilitation (îlot Caladons), soit par démolition / reconstruction (îlot Jean-Jacques-Rousseau) ou bien les 2 (îlot Salengro), des secteurs entiers dégradés, comprenant des logements souvent vétustes, parfois même inondables, et de créer en lieu et place des quartiers rénovés avec stationnement, commerces et logements de qualité.

Le choix des ilôts s'est fait en fonction des critères suivants : leur localisation (stratégique comme les îlots Caladons ou Jean-Jacques-Rousseau), l'état de vétusté des immeubles (îlots Salengro, Jean-Jacques-Rousseau & Alsace-Lorraine) ainsi que les opportunités foncières (îlots Salengro & Alsace-Lorraine).

**Concrètement...**

**Îlot Jean-Jacques-Rousseau** (rue du même nom) : il s'agit d'une opération de démolition / reconstruction portant sur des bâtiments de mauvaise qualité, composés de surfaces commerciales de petite taille en rez-de-chaussée et de logements parfois indécents, voire insalubres et consistant en la création de surfaces commerciales de plus grande taille en rez-de-chaussée et de 8 logements de qualité aux étages. Cette opération a été confiée par la Ville à la société Socadal. Les travaux commenceront prochainement.

Suite page 2

## INTERNATIONAL



*Une belle relation gréco-française.*

### La Grèce témoigne son amitié à Lunel

**Aria Komianou, artiste-peintre, nous offre une des ses œuvres.**

Du 6 au 28 juin, l'artiste a exposé ses œuvres à Lunel dans le cadre du mois grec organisé par l'association Les Amis du Fonds Médard en partenariat avec la Ville. Le jour du vernissage, M. le Consul Général de Grèce à Marseille nous a fait l'honneur de sa présence. Aria Komianou a participé à 80 expositions en Grèce et à 126 dans des villes du monde entier - Tokyo & Johannesburg dernièrement - où elle a obtenu une 20taine de 1ers prix. Admiratif devant tant de talent, de sobriété et de modernité, Claude Arnaud, Maire de Lunel, lui a décerné la Médaille de la Ville. En retour de l'accueil chaleureux qui lui a été réservé par la Municipalité et les Lunellois, l'artiste a chargé Tony Anagnostopoulos, Président d'Euro Grèce France & Jean-Bertold Orsini, Président des Amis du Fonds Médard, de remettre en son nom l'une de ses œuvres à notre ville. Une belle ouverture vers l'extérieur.

## SOLIDARITÉ




*Diverses animations en faveur du Téléthon.*

### Téléthon : « Tous plus forts que tout »

**Lunel se mobilise les 4 & 5 décembre.**

Depuis 23 ans, le Téléthon est le rendez-vous national de la solidarité. Grâce à vos dons, l'AFM finance différentes pistes thérapeutiques. Les unes font appel à la pharmacologie classique et les autres sont très innovantes car elles utilisent un gène sain comme médicament, interviennent directement dessus pour le réparer ou reconstruisent des organes lésés grâce à des cellules souches. Les chercheurs sont désormais en passe de trouver des solutions thérapeutiques pour une 10zaine de maladies génétiques. Au-delà, les résultats obtenus peuvent servir à soigner ou guérir des maladies plus fréquentes. Cette année encore, avec le concours du Foyer des retraités, des pompiers et des associations, Lunel proposera une multitude d'activités payantes au profit du Téléthon. Nous avons besoin de vous.

**+ d'infos :** ☎ 06 70 35 09 94 (Françoise Bailly) - mairie@ville-lunel.fr & www.lunel.com

## TRIBUNE LIBRE

### Le groupe d'opposition :

Qui suit le programme des fêtes calendaires comme un homme à la mer s'accroche à sa bouée.
Ce publireportage mensuel vous permet de décliner année après année, mois après mois, les fêtes nationales ou locales qui constituent l'essentiel de l'action municipale actuelle.
Et vous n'avez dans ce calendrier des anniversaires plus ou moins festifs, aucune place sérieuse réservée pour une expression de l'opposition sur le mandat qui passe.
Pas sûr que cela puisse durer éternellement car nous attendons une décision de la Cour d'Appel Administrative sur ce sujet...
A très bientôt sur nos blogs
Tapez google puis « lunelautrinfo » ou «bosl.over-blog.com »

### Le groupe majoritaire :

L'opposition municipale se perd encore dans les méandres de la rhétorique politicienne en employant des arguments fallacieux et en espérant que le mensonge prendra le pas sur la réalité. Elle a ainsi cru bon d'affirmer que 90 % des acquisitions foncières pour l'îlot Alsace-Lorraine avaient été effectuées avant 2001. Or, la vérité est toute autre puisque seulement 17 % des parcelles de cet îlot ont été acquises avant cette date. Quant aux îlots des Caladons, Roger-Salengro et Jean-Jacques-Rousseau, ils ont été acquis à 100 % par la municipalité actuelle. L'opposition municipale doit être décidemment à court d'arguments pour inventer de toute pièce des artifices destinés à cacher ses propres insuffisances et une méconnaissance totale des dossiers.

*N.B. M. le Maire, Directeur de la publication, n'est pas responsable des propos et des chiffres des groupes politiques.*

*Imprimé avec des encres végétales sur du papier PEFC provenant des forêts gérées durablement*

Cette publication est un résumé de l'actualité lunelloise. Toute reproduction, par quelque procédé que ce soit, est strictement interdite.- Tirages : 11 000 exemplaires
Dépôt légal : novembre 2009 – Directeur de publication M. le Maire de Lunel, Mairie de Lunel - Service Communication - Av. Victor Hugo B.P. 201 34 400 Lunel - www.lunel.com mairie@ville-lunel.fr - Impact imprimerie impression / Adrexo distribution - Le procès verbal intégral des séances du conseil municipal peut être consulté en mairie.

lunel
www.lunel.com

# INFOS

*L'actualité municipale*

N°98

Novembre 2009




**De gauche à droite :** Jean-Claude Gayssot (Vice-Président de Région & ancien Ministre des Transports), Christian Petit (Directeur Régional RFF), Philippe Bru (Directeur Régional de la SNCF), Georges Frêche (Président de la Région LR & Président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier) et Claude Arnaud (Maire de Lunel).

## EDITO

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

La récente visite du Président de Région Languedoc-Roussillon a relancé l'intérêt de l'établissement d'une grande zone d'activités économiques près de l'échangeur autoroutier situé au nord de Lunel.
Par sa situation géographique, cet espace constitue effectivement un lieu stratégique à fort potentiel économique et donc un poumon d'oxygène pour l'emploi sur notre territoire. Cette zone d'activités se situerait entre le Mas de Bellevue et le canal du Bas-Rhône, sur des terrains appartenant aux villes de Lunel et Saturargues. Les municipalités de ces deux communes sont favorables à ce projet. Par ailleurs le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ne s'y oppose pas.
Il n'y a donc pas d'obstacle à la réalisation d'un tel dessein. Il est nécessaire et utile pour l'avenir du Pays de Lunel que la CCPL, qui détient la compétence économique, se saisisse très rapidement de ce projet ambitieux, au-delà de toutes considérations politiques partisanes.
C'est en tout cas notre souhait et nous allons nous y employer.

Claude Arnaud
Maire de Lunel

Dossier du mois

## La Région à Lunel : Un soutien de taille

Le mardi 6 octobre dernier, Georges Frêche se rendait à Lunel pour signer une convention bilatérale de renouvellement urbain et inaugurer le hall rénové de la gare. Ce jour là, il déclarait à Claude Arnaud « aimer les pescalunes » et « se réjouir d'être là » ; les bonnes relations entre les 2 hommes aidant.

### En Mairie

C'est en Mairie que Georges Frêche a signé la convention de renouvellement urbain face à un public attentif. En effet, la Région a décidé de soutenir le projet de rénovation urbaine mené par la Municipalité en participant à la création de 104 logements sociaux. La convention porte sur la reconstruction de logements situés route de Montpellier (un chantier de 7,8 M €) et la restructuration de 2 îlots en centre ville : Caladons (1,4 M €) & Salengro (1 M €). Claude Arnaud a précisé que la mixité sociale en centre ville était le fil directeur de sa politique de renouvellement urbain et a déclaré : « il faut à la fois de la sécurité, de la propreté et des logements dignes pour que les gens reviennent en centre ville. Mais tout cela prend du temps ». De son côté, Georges Frêche a mis en avant la valorisation du patrimoine bâti dans le centre, la lutte contre l'exclusion sociale et l'offre de logements locatifs de qualité en centre ville pour modifier en profondeur son image et a ajouté à l'attention du Maire : « Je crois que vous faites une excellente politique ». Au total, près de 370 000 € ont été engagés par la Région pour la rénovation urbaine à Lunel sur un projet de plus de 10 M € pour ces 3 chantiers. Rappelons que la Municipalité a programmé des opérations de restructuration sur 2 autres îlots en centre ville : Jean-Jacques-Rousseau & Alsace-Lorraine.

### En gare de Lunel

Avec une moyenne de 2 000 voyageurs / jour et un objectif de 50 trains régionaux à l'horizon 2011, la gare de Lunel est devenue la 8ème du Languedoc-Roussillon. Le bâtiment vient d'être inauguré car modernisé et mis aux normes pour l'accessibilité des personnes en situation d'handicap. Coût de ces travaux réalisés dans le cadre du plan régional global de rénovation des gares TER : 580 000 € financés à 50 % par La Région, 25 % par la SNCF & 25 % par l'État.

Suite page 2

Pour Claude Arnaud, cette rénovation n'est que le préalable à l'édification d'un projet plus vaste et plus ambitieux ; à savoir la création d'un pôle intermodal où convergeront tous les modes de déplacement : piétons, vélos, voitures, bus dès avril 2010, taxis & trains. A terme, l'espace ferroviaire proposera des accès faciles et de qualité (tout mode de transport), des parkings, (voitures & vélos) et de nombreux services au public (billetterie, distributeurs, horaires des trains, informations touristiques...). L'intermodalité s'articulera avec un grand projet urbain qui devra prendre en compte le type d'habitat, de services, de commerces ainsi que l'amélioration des flux circulatoires. La Ville de Lunel réfléchit à des complémentarités possibles : logements étudiants avec notre grande voisine Montpellier par exemple ou crèche intercommunale pour les couples avec jeunes enfants qui travaillent à Montpellier. Conscient de ces enjeux, une étude concernant le transport ferroviaire, l'intermodalité et l'aménagement urbain est en cours. Réalisée par l'AREP, groupe spécialisé dans les gares et projets urbains, l'étude est financée par la Ville de Lunel, le Conseil Régional, la SNCF, RFF & l'État. L'organisation de l'Espace Gare est en bonne voie.

**Et après ?**

Immédiatement après la visite de Georges Frêche, la Ville a reçu de la Région une subvention de 100 000 € pour la réfection des rues et 9 700 € pour la future maison patrimoniale. De plus, après qu'il ait annoncé publiquement à François Bernа, Président de la Communauté de Communes : « S'il souhaite des aides de la Région pour faire des zones d'activités dans le Lunellois, qu'il vienne me voir », il a réitéré dès le lendemain sa proposition par courrier en précisant que "cela pourrait être déterminant dans le traitement des difficultés que rencontre le Lunellois ». Le jour même, Claude Arnaud, déclarait partager la vision du Président de Région, tant au niveau de l'utilité que de la situation d'une Zone d'activités au Nord de Lunel, entre le canal du Bas-Rhône et l'échangeur de l'autoroute. Il a adressé un courrier en ce sens au Président de notre Communauté de Communes.

Lunel, avec ses 25 000 habitants, doit se structurer comme une vraie ville, s'organiser en conséquence et créer le maximum d'emplois.

## DOSSIERS



*Visite du parking de la gare.*

### Le nouveau Préfet en visite à Lunel

**Le 23 septembre, plusieurs sujets ont été abordés.**

Tout comme son prédécesseur il y a un an, Claude Baland, nommé Préfet de la région LR & Préfet de l'Hérault en décembre 2008, a répondu favorablement à l'invitation de Claude Arnaud. Dix dossiers importants ont été abordés en réunion de travail : inondations, logement, intercommunalité, grippe A, RN 113, gens du voyage, gare, plan de relance FCTVA, passeport biométrique et vidéosurveillance. Une visite de la ville a permis de visualiser les réalisations et situer les projets en cours. Concernant la RN 113, tout en reconnaissant les problèmes posés, le Préfet a été clair : aucun crédit pour la période 2009-2013. Il a annoncé en revanche l'octroi de 40 000 € à la ville pour soutenir la réhabilitation des 14 logements de l'îlot des Caladons. Parallèlement, il a constaté l'efficacité des stations biométriques et a manifesté sa satisfaction concernant la réhabilitation du chemin du Thym réalisée cette année dans le cadre du remboursement anticipé de la T.V.A 2008.

## AMÉNAGEMENT



*Pour un chemin à visage urbain...*

### Réhabilitation du Chemin de la Grande Liquine

**Les travaux ont commencé pour une période de 6 mois.**

Annoncé pendant la campagne, le chantier engagé prévoit une réhabilitation complète de la voirie. Un réseau d'eau pluvial sera préalablement créé. C'est ensuite l'ensemble des lignes électriques, téléphoniques et le cable TV/Vidéo, le réseau sec en somme, qui sera enfoui. La Municipalité poursuivra son programme par la réfection de l'éclairage public, la création de trottoirs et la pose d'un nouveau revêtement. Parmi les prochains travaux : rue de Grèce, impasse du Pirée, rues de la Cité d'Endrausse, des Moissons, Grand Tétras, Faucon Pèlerin & Milan Noir. Par touches successives, la reconstruction de la ville sur la ville se poursuit. La mise en sécurité des piétons, l'amélioration de la qualité de vie des riverains ainsi que la réalisation d'artères à la fois esthétiques et fonctionnelles pour tous sert de fil conducteur.

## CHIFFRE

### 2 000

C'est le nombre moyen de voyageurs qui prennent chaque jour le train à Lunel : 80% se rendent à Montpellier & 20% à Nîmes.

## POPULATION



*Après le discours, le temps des échanges.*

### Bienvenue aux nouveaux Lunellois !

**Visite de Lunel & réception en Mairie le 28 novembre.**

Nouveaux Lunellois, votre ville compte aujourd'hui 25 000 habitants. Elle entre dans la catégorie des 200 villes moyennes qui représentent 26 % de la population française. Aujourd'hui, ceux qui s'installent à Lunel, aiment sa « qualité de ville » et vantent sa « qualité de vie ». Bien que beaucoup reste à faire avant qu'elle soit structurée comme une vraie ville, elle est déjà bien pourvue en équipement, services, loisirs et urbanisme. Ces réalisations ne sont que la partie visible du travail effectué par la Municipalité pour que Lunel poursuive son développement ambitieux et harmonieux. Pour en savoir plus, soyez nombreux à participer à la visite guidée menée par l'Office de Tourisme, à 9 h 30 au départ du 16 cours Gabriel-Péri, et à assister à la cérémonie d'accueil en Mairie à 11 h, suivie d'un apéritif. Un service d'accueil des enfants sera mis en place.

**+ d'infos :** inscription à la visite guidée ☎ 04 67 71 01 37 (OT) & au service d'accueil des enfants ☎ 04 67 87 83 00 (mairie) & mairie@ville-lunel.fr

## CULTURE




*Parmi les oeuvres de l'exposition...*

### Un collectif d'artistes à l'honneur avec CorridaFrance

**50 œuvres tauromachiques à découvrir.**

Créé il y a plus d'un an, le Collectif CorridaFrance est une association d'artistes plasticiens, photographes, peintres, sculpteurs dont les œuvres visent à promouvoir et à défendre la culture tauromachique. Chacun des membres a mis ses talents au service de sa passion : le taureau. Du 7 au 29 novembre, à l'Espace Louis-Feuillade/Abric, vous découvrirez les œuvres de Laurent Deloye dit « El Tico », Olivier Causse, Roland Costedoat, Daniel Chicot, Jean-Claude Carbonne, Eric Hermet (photographies), Laure Donnedieu de Vabres, José Manrubia dit "Pepe" (peintures) et Patrick Varin (sculptures). Le vernissage se déroulera le vendredi 6 novembre à 19 h & la remise des « coups de cœur » le samedi 7 novembre à 16 h 30 en présence de « Juan Bautista », Parrain de l'association. En prélude à cette cérémonie, une Fiesta Campera sera offerte par le Collectif sur invitation aux arènes de Lunel à 14 h.

**+ d'infos :** ☎ 04 67 87 84 19 (service culturel) & www.lunel.com – www.corridafrance.fr (Collectif Corrida France).

## JEUNESSE



*Nos jeunes animent le coeur de ville.*

### 8ème édition des « Puces Juniors »

**Saut de puces en cœur de ville le 15 novembre.**

Organisé en partenariat par la Ville & Vitrine Pescalune, ce marché se déroulera de 8 h à 13 h dans les rues de la Libération, Jean-Jacques-Rousseau, Sadi-Carnot et place des Caladons. La vente est strictement réservée aux enfants de 4 à 18 ans, accompagnés d'un adulte responsable. Les inscriptions qui ont commencé le 19 octobre se poursuivent jusqu'au 6 novembre inclus chez Boutique B, LM Créations & Vitrine Pescalune (1€ /place – extérieurs acceptés). Avec cette manifestation, c'est l'occasion pour certains de faire le grand ménage d'hiver pour laisser un peu de place aux futurs jouets de Noël et pour d'autres, celle de faire le plein. À la vente sur les étals, des jouets, des livres, des CD, des DVD ainsi que des jeux vidéos. En sus, convivialité, échanges et expériences pour nos marchands & négociateurs en herbe.

**+ d'infos :** ☎ 04 67 71 42 44 (Boutique B), ☎ 04 67 71 83 84 (LM Créations) & 04 67 20 04 17 (Vitrine Pescalune).

- **Îlot Caladons** (entre les rues de la Libération, Jean-Louis-Médard, des Caladons & place de l'Église) : il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un îlot entier, avec curetage du cœur d'îlot, création de 15 logements de qualité et mise en valeur des caractéristiques patrimoniales et historiques des façades. Cette opération bénéficie du partenariat financier de l'État dans le cadre de l'A.N.R.U (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain de la Région, du Département & de la C.C.P.L). Elle sera conduite avec le concours de la Société F.D.I Habitat.

- **Îlot Salengro** (entre la rue Salengro & le boulevard de Strasbourg) : il s'agit d'une opération pour partie en démolition / reconstruction et pour partie en réhabilitation concernant un ensemble hétérogène d'immeubles parfois vétustes et souvent composés de logements de petites tailles ou inondables et consistant en la création de 8 logements de qualité et hors d'eau, réalisation de places de parkings en rez-de-chaussée et maintien des surfaces commerciales existantes côté boulevard de Strasbourg. Le dossier fait actuellement l'objet d'une consultation auprès de différents opérateurs possibles.

- **Îlot Alsace-Lorraine** : les acquisitions d'immeubles ont commencé il y a plusieurs années. Elles devraient aboutir cette année, permettant à Lunel de disposer de la maîtrise foncière d'un ensemble cohérent de parcelles. Une pré-étude, a d'ores et déjà, été lancée par la Ville pour définir l'aménagement qui sera retenu.

Réaliser en centre-ancien de vastes projets de restructuration d'îlots est une priorité absolue pour l'embellissement de notre Ville, sa redynamisation et l'accès au logement pour tous. Mais ce sont des opérations lourdes et longues qui demandent beaucoup de temps pour aboutir, généralement 6 à 12 ans.

## AMÉNAGEMENT



*Un carrefour compliqué.*

### Requalification de l'entrée de ville « Pont de Vesse »

**Un comptage des véhicules a été effectué dans l'optique du projet.**

Au fil des années, le site dit du « Pont de Vesse » a été dénaturé. En 2010, il fera l'objet d'une réhabilitation complète sur un très vaste espace partant de la place Denfert-Rochereau jusqu'à Vauban. Dans cette optique, il s'est avéré opportun d'acquérir l'immeuble situé dans le tournant (n° 44). Dans le cadre de ce réaménagement, 2 problématiques sont à prendre en compte : d'une part l'aspect environnemental, notamment l'évocation de l'eau et du Pont lui-même et d'autre part, les flux circulatoires brassant à la fois véhicules, vélos et piétons. Selon un comptage réalisé le 9 septembre dernier, 12 000 véhicules / jour empruntent cet axe. L'objectif est de requalifier cette entrée de ville qui accueille les automobilistes de la R.N 113 (Montpellier – Nîmes), auxquels s'ajoutent une partie de ceux empruntant la R.D 61, en une artère fonctionnelle et agréable, tout en lui redonnant son âme d'antan. Un beau défi à relever.

## ENVIRONNEMENT



*Des visiteurs fort intéressés.*

### Ouverture des Serres Municipales au public

**Le samedi 17 octobre de 14 h à 18 h, visite des serres, ateliers gratuits et remises des prix « Lunel en fleurs ».**

Le service des Espaces Verts de la Ville dispose d'installations telles que des serres en verre et en plastique d'une surface couverte de 471 m². De ces serres sortent chaque année près de 50 000 plantes pour les massifs et 5 000 bulbes. Régulièrement ouvertes au public, c'est l'occasion pour les visiteurs de s'y balader et de profiter des conseils prodigués par nos spécialistes. Soixante personnes se sont inscrites aux divers ateliers l'an dernier. Après la visite des serres à 14 h, vous pourrez vous informer sur la multiplication & le bouturage des plantes (atelier tout public à 15 h) ainsi que sur la conception & réalisation d'un massif hivernal (atelier adultes à 16 h). L'après-midi se terminera à 17 h par la remise des prix du concours « Lunel en fleurs ». L'embellissement de la Ville, de votre habitat et/ou de votre commerce, est un plaisir partagé par tous.

**+ d'infos** : serres situées chemin de la Terro d'Oc - Inscriptions aux ateliers jusqu'au 16 octobre inclus en Mairie (bât A) - ☎ 04 67 87 83 00 (accueil Mairie) & mairie@ville-lunel.fr

## CHIFFRE

### 0 810 333 034 / 0 800 47 33 33

Le 1er est le numéro d'appel sécurité et dépannage « électricité » pour les clients ERDF (prix d'un appel local) & le 2nd est le numéro d'appel sécurité et dépannage « gaz » pour les clients GRDF (appel gratuit depuis un poste fixe). Notez ces n°, ils pourront vous être utiles.

## CULTURE



*Tambour battant pour « Big Trio » (U.S.A)*

### 6ème bougie pour les Mandolines de Lunel

**Du 28 au 31 octobre, faites le tour du monde en musique.**

Organisé par l'association Odyssée en partenariat avec la Ville de Lunel, ce festival présentera à nouveau un plateau international d'artistes où seront représentés la France, l'Allemagne, l'Irlande, les U.S.A, l'Angleterre, l'Italie et la Colombie. Le public y trouvera de nouvelles surprises et rencontres, les stages « Master Class » animés par les artistes, les ateliers « découvertes » et « intermédiaires » à l'Académie de musique et toujours les populaires « Rendez-vous Apéros » chaque soir dans un bar différent avec petit concert d'un groupe. Le festival de Mandolines de Lunel est « Le plus grand festival de mandolines du Monde » selon Hamilton de Holanda, star internationale de la Mandoline. Venez nombreux découvrir un festival d'un autre genre.

**+ d'infos** : retrouvez l'intégralité du programme sur **www.lunel.com** - Renseignements & réservations ☎ 04 67 42 06 81 (Odyssée), association.odyssee@club-internet.fr & **www.mandolinesdelunel.com**

## SCOLAIRE



*L'Art de Thalie à l'école élémentaire Louise-Michel.*

### Favoriser la réussite de nos jeunes

**Les actions d'accompagnement à la scolarité ont commencé.**

Financées par la Ville, l'État, la Caisse d'Allocations Familiales et le Conseil Général dans le cadre d'un Contrat Local d'Accompagnement à la Scolarité, ces actions ont débuté le 21 septembre dans les écoles primaires lunelloises et commenceront à partir de novembre dans les collèges. Elles se poursuivront jusqu'à la mi-mai 2010. Elles se déroulent après les cours et sont centrées sur l'aide aux devoirs et les apports culturels nécessaires à la réussite scolaire. L'objectif est de favoriser une meilleure réussite de nos jeunes et de promouvoir l'égalité des chances dans un contexte où les familles manifestent de fortes attentes pour leurs enfants. Pour ce faire, les associations Art de Thalie, Écrilire, la Ligue de l'Enseignement & la M.J.C interviennent auprès de groupes de 8 à 15 élèves. Les parents peuvent inscrire leur enfant au C.L.A.S et/ou au dispositif propre à l'Éducation Nationale. Plus qu'une rentrée réussie, ce que souhaite la Municipalité, c'est une réussite globale de tous nos enfants.

**+ d'infos** : ☎ 04 67 87 84 30/82 (service Politique de la Ville) & www.lunel.com - Associations ☎ 06 61 56 88 42 (Art de Thalie) ☎ 06 71 04 68 44 (Ecrilire) ☎ 04 67 83 60 64 (la Ligue de l'Enseignement) ☎ 04 67 71 05 94 (MJC)

## SÉNIORS



*Nos séniors s'investissent !*

### Nos retraités en lumière pendant la Semaine Bleue

**Du 19 au 25 octobre, le Foyer des retraités mettra nos Seniors à l'honneur.**

Cette Semaine Nationale des Retraités et Personnes Âgées vise à informer et sensibiliser l'opinion publique sur la contribution des retraités à la vie économique, sociale et culturelle, sur les préoccupations et difficultés rencontrées par les personnes âgées ainsi que sur les réalisations et projets des associations. Partout en France, des manifestations sont organisées pour illustrer le thème retenu : « pour vivre ensemble nos âges et nos cultures, restons connectés ! ». Pendant cette semaine, le Foyer des retraités passera des messages de solidarité intergénérationnelle et mettra nos séniors au devant de la scène. Au programme : goûter dansant le 19, représentations par nos séniors le 20, spectacle comique interactif le 21, sortie à Aigues-Mortes avec ballade en péniche le 22, spectacle dansant le 23 et grand loto le 24. Les animations du 21 et du 23 octobre sont offertes par la Municipalité à tous les retraités de la ville. Pas de quoi s'ennuyer au Foyer des Retraités !

**+ d'infos** : programme détaillé de la Semaine Bleue et du trimestre sur **www.lunel.com** ☎ 04 67 87 83 99 (Foyer Municipal des Retraités).

3 ET 4 AVRIL 2009
LES RENDEZ-VOUS DE L'HABITAT DURABLE

**LA MISSION CENTRE VILLE**
Place Jean Jaurès ( Caladons )
34400 LUNEL
Tel : 04 67 71 89 98 - centreville@ville-lunel.fr

# LA MISSION CENTRE VILLE

## vous donne rendez-vous

**VENDREDI 3 AVRIL DE 14H À 18H**
**ET SAMEDI 4 AVRIL DE 9H À 12H ET 14H À 18H**

**PROGRAMME**

**VENDREDI 3 AVRIL DE 14H À 18H**

**PRÉSENTATION DU DISPOSITIF OPAH-RU**

**PAR L'ÉQUIPE OPAH-RU**

**SAMEDI 4 AVRIL DE 9H À 11H**

**CONSEILS ÉNERGÉTIQUES PERSONNALISÉS**

**ÉTUDE DE PROJET**

**PAR UN THERMICIEN CERTIFIE DPE**

**SAMEDI 4 AVRIL DE 14H À 18H**

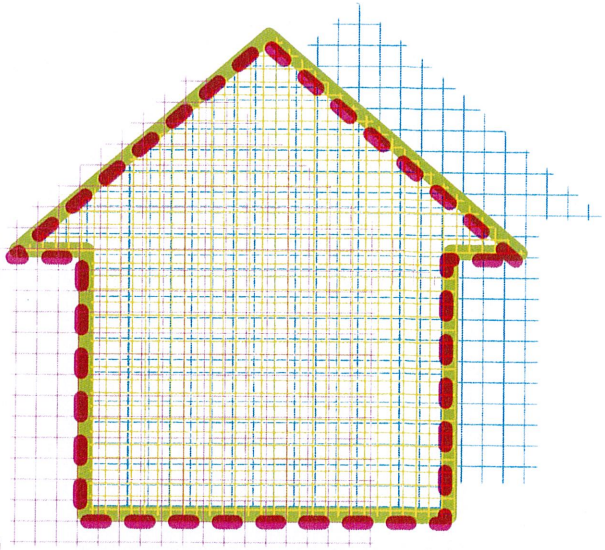
**POUR UN HABITAT ÉCONOME ET SAIN**
**PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE OPAH-RU**

Des expositions seront aussi présentées
le 03 et 04 Avril 2009

lunel

www.rendezvous-habitatdurable.fr

Agence nationale de l'habitat
Anah



3 ET 4 AVRIL 2009

# LES RENDEZ-VOUS DE L'HABITAT DURABLE

Un événement grand public
partout en France
pour accélérer la réalisation
de vos programmes
d'amélioration de l'habitat

## L'ÉVÉNEMENT

**LES 3 ET 4 AVRIL PROCHAINS**, les OPAH récentes ouvrent leurs portes aux propriétaires désireux de s'informer sur les économies d'énergie et les types de travaux à engager. Durant trois demi-journées, des professionnels missionnés par l'Anah les conseillent et répondent à leurs questions.
**MANIFESTATION D'ENVERGURE NATIONALE**, elle offre un accès simple, neutre et gratuit à des exemples et des outils pratiques pour permettre à chacun de passer à l'acte. L'occasion pour les propriétaires de recueillir des informations sur les aides proposées par l'Anah et les collectivités dans le cadre des OPAH.

## LE PILOTAGE DE CHAQUE ÉVÉNEMENT LOCAL

Aux élus reviennent les prises de décisions stratégiques (participation, lieu et déroulé de l'événement...).
Côté opérationnel, le pilotage sera assuré par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH.
Ce dernier organise les actions, passe les commandes des supports de communication, accueille et renseigne les propriétaires durant les trois demi-journées.

## LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

Pour accompagner l'organisation de ces portes ouvertes, l'Anah met en place un dispositif visant à médiatiser l'événement et fournit à chaque collectivité des supports de communication aux couleurs de la manifestation : affiches, kakémono, panneaux d'exposition, dépliants, bannières Internet, encarts presse...

### > UN DÉPLIANT POUR LES PROPRIÉTAIRES

Ce document synthétique annonce l'événement, rappelle les principes de fonctionnement des OPAH, délivre des premiers éléments de sensibilisation pour réduire les factures énergétiques et invite les propriétaires à venir à la rencontre des professionnels.

### > UN SITE INTERNET DÉDIÉ

**www.rendezvous-habitatdurable.fr**, ce site est l'un des pivots du dispositif de communication, il apporte une visibilité nationale à l'événement. Il indique de manière exhaustive l'ensemble des lieux, des horaires et des temps forts proposés par chaque OPAH participante. Il propose notamment des témoignages vidéo et mettra à disposition plusieurs informations pratiques éditées par l'Anah.

### > UN FILM D'INCITATION À LA RÉNOVATION DURABLE

Diffusé lors de l'événement, ce film sensibilise les visiteurs à la question de la rénovation durable, à ses modalités, à ses avantages. Il est conçu à partir de témoignages de propriétaires ayant fait la démarche et d'explications accessibles d'artisans sur les techniques et les matériaux employés.

### > UNE EXPOSITION PÉDAGOGIQUE SUR LA RÉNOVATION DURABLE

Trois panneaux présentent les conseils clés pour une rénovation durable : comment intervenir sur l'isolation, le chauffage, quelles formes prennent les travaux, quels sont les équipements types...
Une manière, pour les visiteurs, d'entrer dans le sujet en amont des conseils prodigués par l'opérateur.

### > RELATIONS PRESSE ET PLAN MÉDIA

Inaugurée par une conférence de presse nationale donnée par Marc-Philippe Daubresse, président de l'Anah, ancien ministre du Logement, la campagne de médiatisation s'appuie sur des relations presse et un solide plan média, local et national.

### > DES SUPPORTS POUR VALORISER LOCALEMENT L'ÉVÉNEMENT

**Un feuillet, un encart presse, un dossier de presse à personnaliser par chaque OPAH, indiquent le lieu et les horaires de l'événement, valorisent les actions menées sur le territoire. Ils peuvent également indiquer, le cas échéant, un ou deux temps forts organisés dans le cadre de l'événement.
Pour inciter les propriétaires à prendre part à l'événement, une affiche et une bannière Internet sont installées.
Enfin, un kakémono vient événementialiser le lieu où les rendez-vous prennent place.**

## LES PARTENAIRES

- L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)
- L'Association des Maires de France (AMF)
- L'Assemblée des Communautés de France (AdCF)
- La Fédération des Entreprises Publiques Locales (EPL)
- Habitat et Développement
- PACT
- L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI)
- Urbanis

L'Anah a confié à Anatome, agence de communication, l'organisation de la manifestation et la conception des supports. Anatome est à votre disposition pour répondre à vos questions.

**Renseignements et inscription :**
rendezvous-habitatdurable@anatome.fr
Fax : 01 55 28 19 00

### 200 millions d'euros pour l'Anah

*Le plan de relance du 4 décembre 2008 assure une dotation exceptionnelle pour l'Anah, lui permettant de considérablement renforcer son action en 2009 et 2010. Ce fonds doit bénéficier, entre autres, aux propriétaires occupants modestes pour résorber les « passoires thermiques », à hauteur de 100 millions d'euros et à l'accélération des OPAH, à hauteur de 50 millions d'euros. Ces crédits vont permettre de répondre à une forte demande sociale tout en contribuant à soutenir l'activité économique des artisans et des petites entreprises du bâtiment.*

Agence nationale de l'habitat Anah

Anah
8 avenue de l'Opéra
75001 Paris
Tél. : 01 44 77 40 25

www.rendezvous-habitatdurable.fr

ANATOME 2009

URBANiS

## Une expertise de proximité


**Bordeaux**
2 av. de la Libération
33310 Lormont
05 57 80 75 50

**Chambéry**
117 rue François Guise
73000 Chambéry
04 79 33 21 26

**Marseille**
63 rue Breteuil
13006 Marseille
04 91 00 38 20

**Mulhouse**
8 rue Franklin
68200 Mulhouse
03 89 33 29 29

**Paris**
64 quai de Jemmapes
75010 Paris
01 40 40 41 60

**Toulouse**
31 allées M. Sarraut
31300 Toulouse
05 62 21 46 60

**Valenciennes**
2 place de l'Hôpital Général
59300 Valenciennes
03 27 30 04 05

**Angers**
4 rue Montauban
49100 Angers
02 41 88 32 82

**Antenne**
**Orléans**
02 38 54 03 15

**Dijon**
56 av. du Drapeau
21000 Dijon
03 80 71 17 12

**Antenne**
**Chalon S/ Saône**
03 85 93 27 29

**Lyon**
54 cours Lafayette
69003 Lyon
04 72 84 80 80

**Filiale Urbanis**
**Montélimar**
04 75 51 16 28

**Nîmes**
866 av Maréchal Juin
30900 Nîmes
04 66 29 97 03

**Antenne**
**Béziers**
04 67 49 03 01

**Antenne**
**Montpellier**
04 67 64 83 81

**Antenne**
**Perpignan**
04 68 63 76 80

Siège social
866 av. Maréchal Juin
30900 Nîmes
Tel. 33 (0)4 66 29 29 21
Fax : 33 (0)4 66 38 09 78
contact@urbanis.fr

SAS au capital variable
de 110 032 €
SIRET 347 58223100044
RC Nîmes
Code NAF 742 C

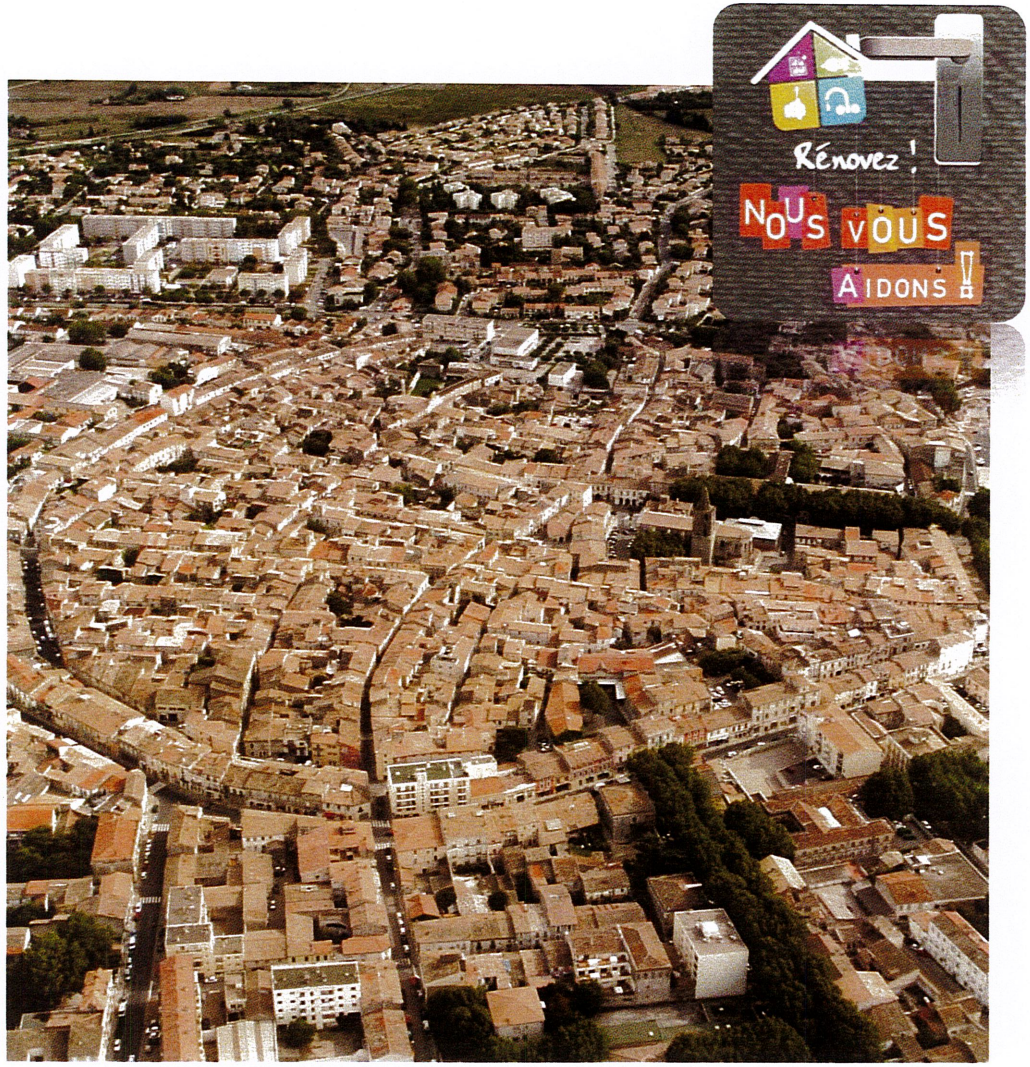




www.urbanis.fr

URBANIS

Agir pour un habitat digne et durable




# Ville de Lunel

## OPAH RU
## 2011 -2015
## Cap'Rénov

Bilan 2011-2015
18/02/2015

lunel

Département Hérault Conseil Général

Agence nationale de l'habitat Anah

HABITER MIEUX

URBANiS

Agir pour un habitat digne et durable

## Équipe URBANiS

**Chef de projet :** Violaine Seiler
violaine.seiler@urbanis.fr

**Equipe projet :**
Sonia Bret, chargée de mission
Véronique Bois, architecte
Marie Sanchez, chargée de mission sociale

## Contact URBANiS

Antenne de Montpellier
34, rue Henri René
34 000 MONTPELLIER
04 67 64 83 81

www.urbanis.fr

URBANiS
certifié
ISO 9001
depuis 2003

# Les chiffres clés

| | résultats 2015 | résultats 2014 | résultats 2013 | résultats 2012 | résultats 2011 | Résultats cumulés 2011 au 23 janvier 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de logements financés** | **52** | **67** | **33** | **18** | **6** | **176** |
| Montant des travaux engagés | 1 209 261 € | 1 191 749 € | 463 223 € | 448 510 € | 170 735 € | 3 483 478 € |
| Montant des subventions accordées | 649 338 € | 629 085 € | 262 364 € | 195 789 € | 55 291 € | 1 791 866 € |
| > dont Anah (propriétaires occupants et bailleurs) | 499 241 € | 547 507 € | 207 762 € | 120 253 € | 30 223 € | 1 404 985 € |
| > dont Ville de Lunel (non compris façades) | 59 412 € | 29 283 € | 32 536 € | 34 249 € | 15 559 € | 171 039 € |
| > dont Département de l'Hérault | 90 685 € | 52 295 € | 22 066 € | 41 286 € | 9 509 € | 215 841 € |
| Nombre de logements financés par statut d'occupation | | | | | | |
| Propriétaires occupants | 48 | 65 | 33 | 16 | 5 | 167 |
| Travaux lourds-sécurité/salubrité | 5 | 2 | 1 | 2 | 0 | 10 |
| Autonomie | 12 | 15 | 8 | 7 | 1 | 43 |
| Energie | 29 | 41 | 13 | 2 | 1 | 86 |
| Autres travaux jusqu'à juin 2013 | | | 3 | 5 | 3 | 11 |
| *dont Fart* | 33 | 43 | 17 | 4 | 1 | 98 |
| Dossier uniquement financés par la Ville | 2 | 7 | 8 | 2 | 2 | 21 |
| Logements locatifs | 4 | 2 | 0 | 2 | 1 | 9 |
| Travaux lourds | 1 | | | 2 | 1 | 4 |
| Dégradés | 1 | 2 | | 0 | 0 | 3 |
| Energie | 2 | | | 0 | 0 | 2 |
| dont en loyer intermédiaire | 1 | 1 | | | 1 | 3 |
| dont en loyer conventionné social | 3 | 1 | | 2 | | 6 |
| dont en loyer conventionné très social | | | | | | 0 |
| Nombre de logements indignes suivis | | | | | | 38 |
| dont logements sortis de l'indignité (travaux réalisés) | | | | | | 15 |
| Nombre de façades + vitrines financées | 9 | 6 | 6 | 0 | 7 | 28 |
| Montant des subventions accordées (ville + CD 34) | 37 143 € | 36 585 € | 31 091 € | 0 | 43 956 € | 148 775 € |
| Travaux façades + vitrines | 101 860 € | 104 302 € | 93 802 € | 0 | 126 110 € | 426 074 € |

# Sommaire

1. 10 ans d'OPAH RU
2. Les résultats de l'OPAH RU n° 2
3. L'action façades
4. Les îlots dégradés
5. L'habitat indigne
6. Conclusions et perspectives

# L'action en faveur de l'amélioration de l'habitat du centre ancien de Lunel depuis 2003

## Les différentes étapes :

2003
> étude pré-opérationnelle pour une OPAH-RU

2005-2009
> OPAH-RU sur le centre ville

2010
> étude pré-opérationnelle pour une OPAH-RU n° 2

2011-2015
> OPAH-RU n° 2 avec extension du périmètre du centre ancien pour accompagner la requalification du secteur du Pont de Vesse

> en 2013 : élargissement du dispositif à l'ensemble de la commune, l'OPAH devient CAP' Rénov

> Fin janvier: fin de l'OPAH avec mise en place d'une mission relais jusqu'à fin décembre 2016

## Les enjeux :

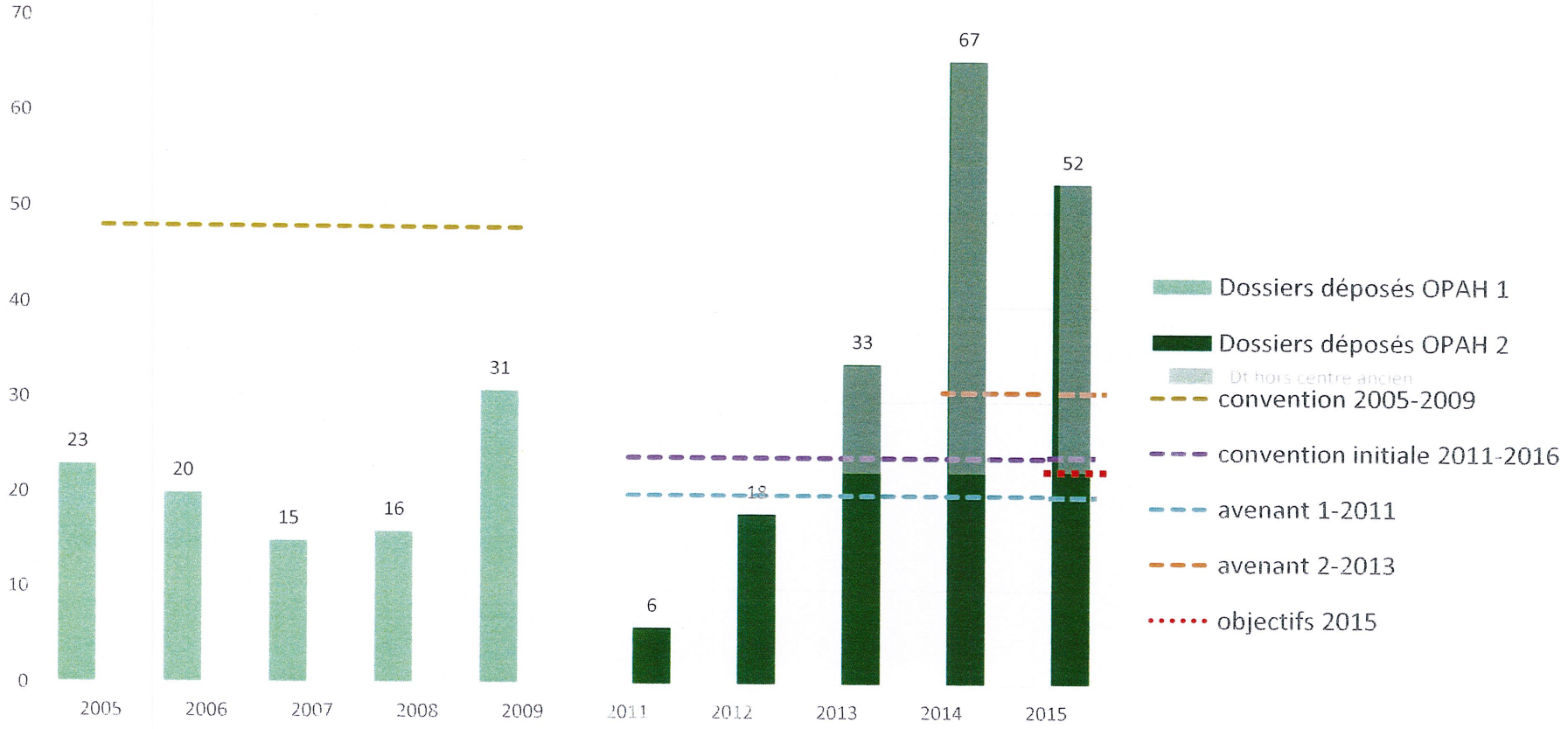
- Accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation
- Lutter contre l'habitat indigne
- Mettre en œuvre une démarche de renouvellement urbain sur les îlots dégradés à restructurer
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et les espaces publics

# Les objectifs qualitatifs et les actions d'accompagnements prévus

| OPAH RU 1 - 2005-2009 | | OPAH RU 2 - 2010-2015 |
|---|---|---|
| • Traitement de l'habitat indigne avec mise en place d'un dispositif coercitif et des aides adaptées, d'un commission Insalubrité relogement | → | • Lutter contre l'habitat indigne et dégradé |
| • Production de logements à loyers maitrisés | → | • Production de logements à loyers maitrisés en recyclant la vacance structurelle |
| • Accueil de nouveaux accédants (mixité sociale) | → | • Conforter les résidants du centre anciens, notamment les propriétaires occupants par des travaux d'amélioration<br>• Mettre en œuvre l'amélioration thermique des bâtiments existants et la lutte contre la précarité énergétique |
| • Valorisation du patrimoine architectural par l'animation d'une action façade et vitrines commerciales | → | • Valorisation du patrimoine architectural et des façades vues de l'espace public |
| • Engagement des processus de renouvellement urbain sur plusieurs ilots (Caladons, Alsace-Lorraine, Jean-Jacques Rousseau, Salengro)<br>• Réalisation des actions sur l'espace publique prévues au Programme de Référence: parking Feuillade, place de la République, cours Gabriel péri les halles de l'église<br>• Elargissement de l'entrée de la rue de la pointe | → | • Réaliser la phase opérationnelle de la requalification des ilots dégradés et poursuivre l'aménagement de l'espace public. |

# Les objectifs opérationnels et le bilan chiffré de 10 ans d'OPAH

## En nombre de logements




OPAH RU 1 - 2005-2009

105 dossiers financés:
- 57 logements locatifs
- 48 propriétaires occupants

OPAH RU 2 - 2010-2015

176 dossiers financés (dont en 83 centre ancien):
- 9 logements locatifs
- 167 propriétaires occupants

# Les logements financés en 5 ans (2011-2015)

## *Rappel des objectifs sur 5 ans*

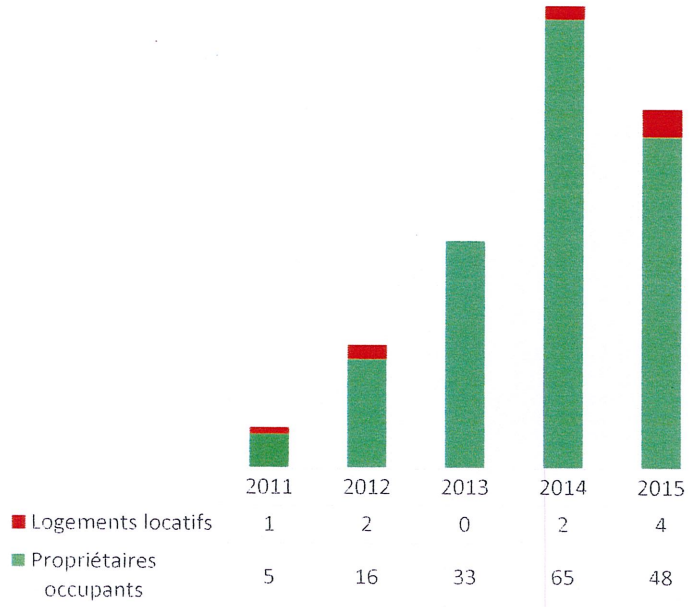
Convention initiale 2011-2015
> *60 logements propriétaires occupants*
> *60 logements bailleurs*

Avenant 1 (2011)
> *40 logements propriétaires occupants*
> *60 logements bailleurs*

Avenant 2 (2013):
> *70 logements propriétaires occupants*
> *30 logements bailleurs*

**Objectifs fixés par le CD 34 pour l'année 2015:**
> *17 logements propriétaires occupants*
> *6 logements bailleurs*

Nombres de dossiers déposés
2011-2015

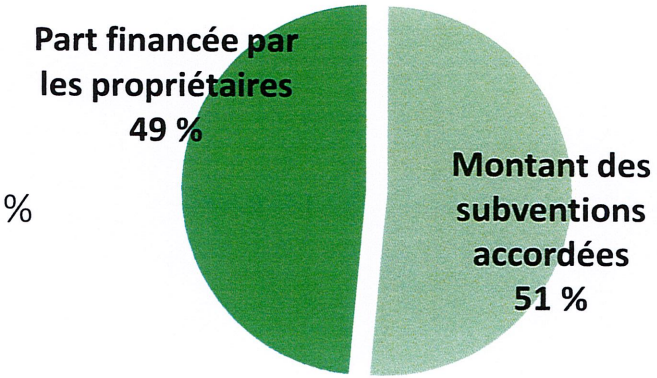


# La consommation des crédits de l'OPAH RU 2

**3 483 478 € TTC** de travaux engagés pour 176 logements réhabilités

## **1 791 866 €** de subventions

> 1 404 985 € de l'Anah soit 78 %
> 171 039 € de la Ville de Lunel soit 10 %
> 215 841 € du Conseil Départemental de l'Hérault soit 8 %



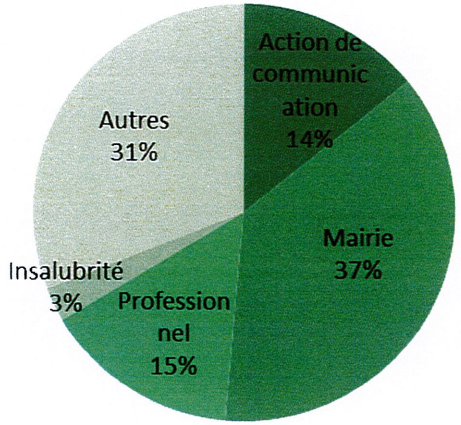

Des aides complémentaires ont pu être mobilisées dans certains cas pour le financement du reste à charge :

> **Fondation Abbé Pierre** (propriétaires occupants aux ressources très modestes),
> **Caisses de retraites** (notamment la **CARSAT**),
> MDPH

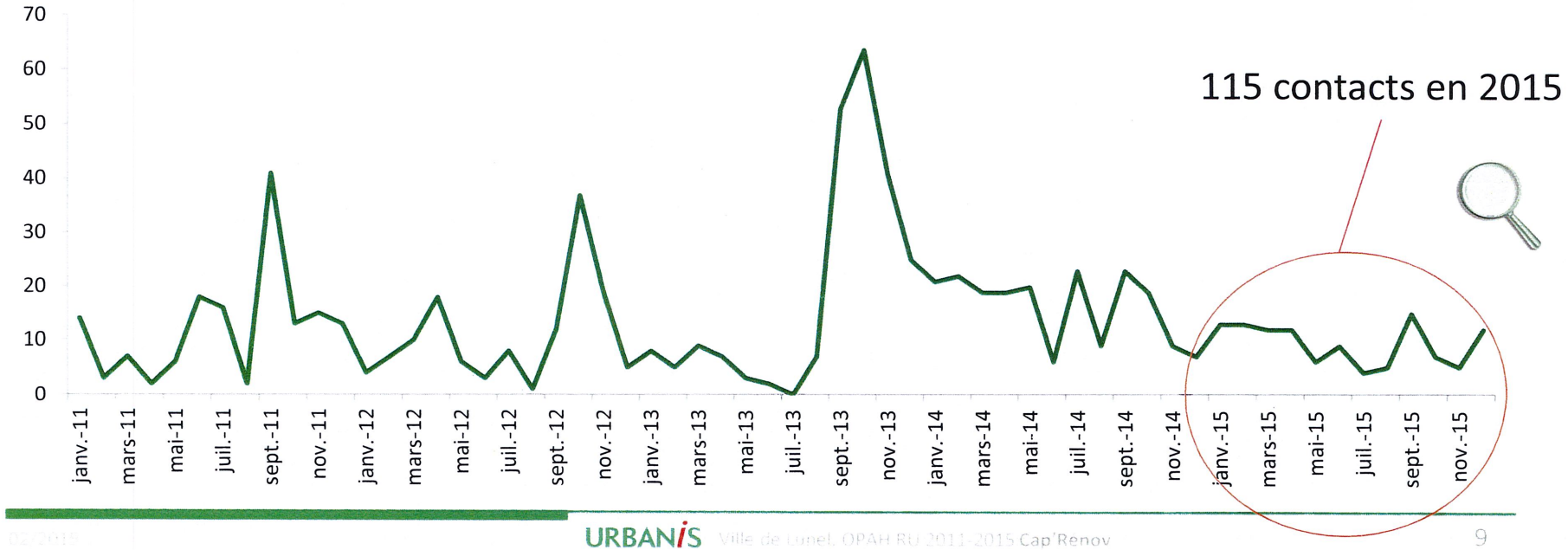
# Les contacts

**750 contacts entre 2011 et 2015**

**Provenance des nouveaux contacts en 2015**




**Contacts 2011 - 2015**



# Les contacts

## 2011

Diffusion du « Guide des outils urbains pour le cœur de ville »

Annonce d'une OPAH RU sur le site internet de la ville

Articles d'information dans le Lunel Info (journal communal)

→ Informations généralistes sur l'OPAH mais pas de publicité

## 2012

Conférence de presse

Réunion avec les artisans

Mailing ciblé

Enquêtes téléphoniques auprès des propriétaires de logements vacants

→ Une communication ciblée

## 2013

CAP' Rénov

Campagne Nationale « J'éco-rénove, j'économise » avec augmentation du nombre de ménages éligibles

Campagne Cap' Rénov : l'opération a une identité propre et bénéficie d'une campagne de publicité percutante

Mailing ciblé

*Pour rappel : Elargissement du périmètre de l'opération*

## 2014

Les effets positifs de la campagne de 2013 ont permis un nombre important de contacts en 2014

Panneaux de chantier déposés sur les façades en centre-ville

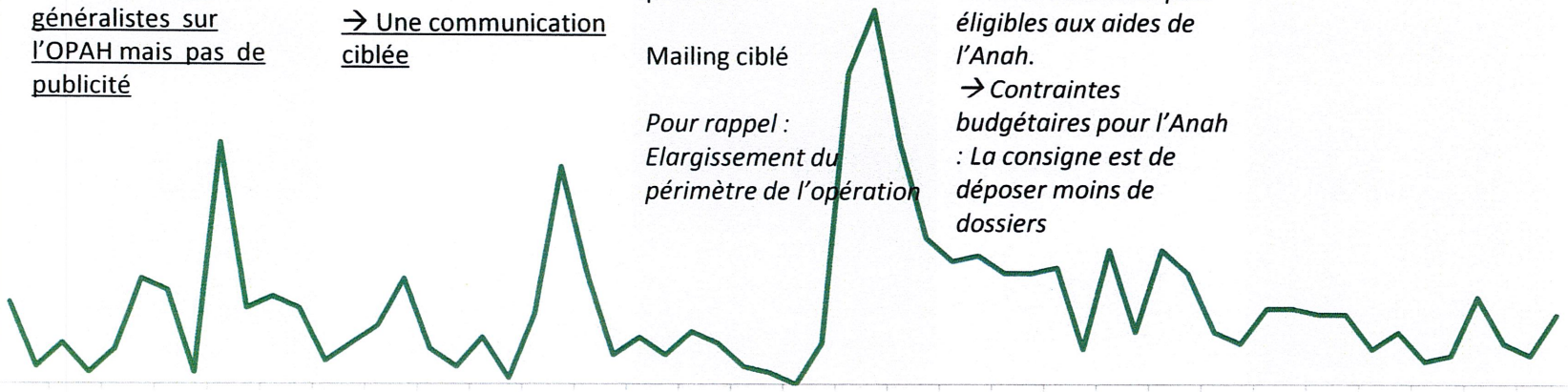
*Pour rappel : Fin 2014*
*→ Ménages aux revenus modestes plus éligibles aux aides de l'Anah.*
*→ Contraintes budgétaires pour l'Anah : La consigne est de déposer moins de dossiers*

## 2015

Absence de communication de la ville sur l'opération Cap'Rénov

Panneaux de chantier déposés sur les façades en centre-ville.

Un bouche à oreille qui fonctionne bien



# L' activité en 2015

## 115 nouveaux contacts

- 88 propriétaires occupants
- 27 propriétaires bailleurs

## 76 logements visités

- 12 pré-études bailleurs
- 44 pré-études PO

## 52 dossiers déposés

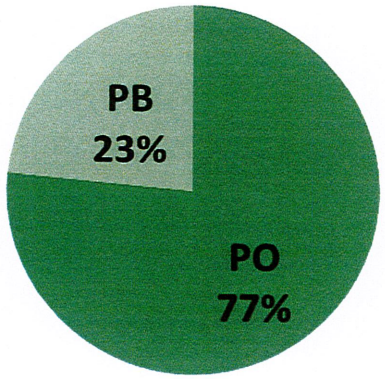
- 21 En attente de commission

## 649 338 € de subventions engagés

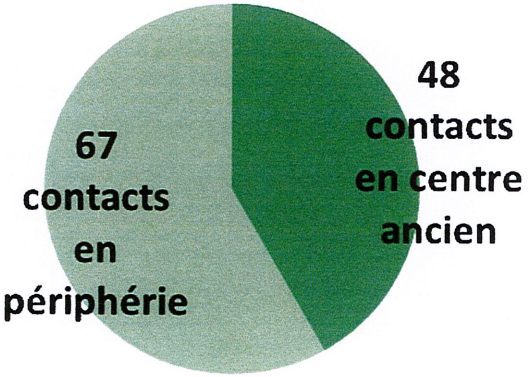
- 499 241 € de subvention Anah
- 59 412 € de subvention Ville
- 90 685 € de subvention CD 34

# Les contacts en 2015

**Répartition PO/PB**




**Répartition géographique**




**45% des contacts ont abouti à une demande de subvention**

# L' activité en 2015

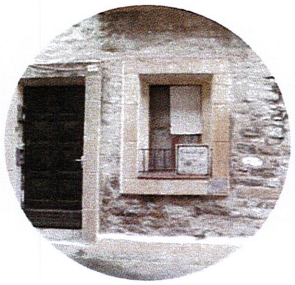




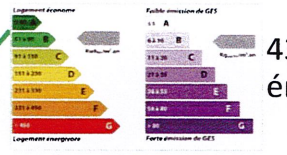

**12 pré-études Bailleurs réalisées**

Soit 20 logements concernés par une pré-étude de financement

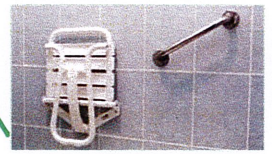
- Concrétisation de 4 projets locatifs conventionnés
- 4 propriétaires bailleurs abandonnent pour cause de loyers bas (concerne 12 logements)
- 4 dossiers potentiels dans le cadre d'un prochain dispositif



**44 pré-études PO réalisées**



43 évaluations énergétiques réalisées



9 diagnostics autonomie réalisés

La réalisation d'une **évaluation énergétique** a été systématique lors de nos visites car la problématique de l'énergie a été centrale dans nos actions en 2015, tout comme les précédentes années de l'OPAH.

**68 % des visites ont abouti au dépôt d'une demande de subventions**

# Les projets financés sur 5 ans




176 dossiers déposés

dont 83 en centre ancien (47%)

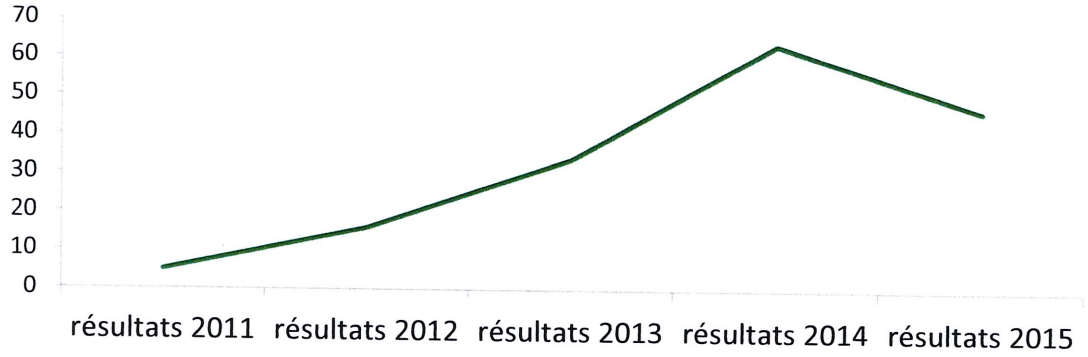
> 74 dossiers PO

> 9 dossiers PB

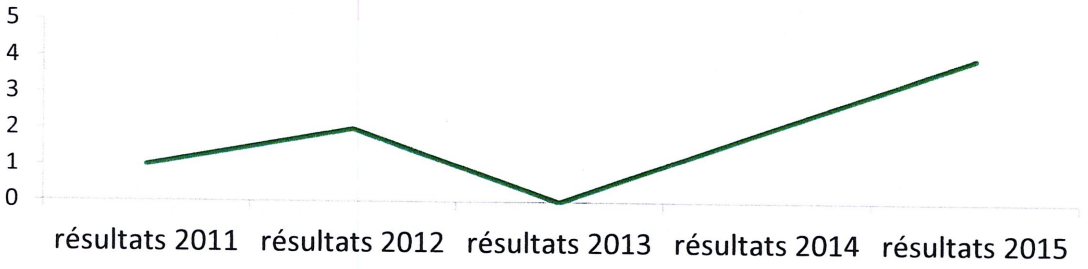
94 dossiers déposés en dehors du centre-ville

> 94 dossiers PO

## Nombre de dossiers PO déposés

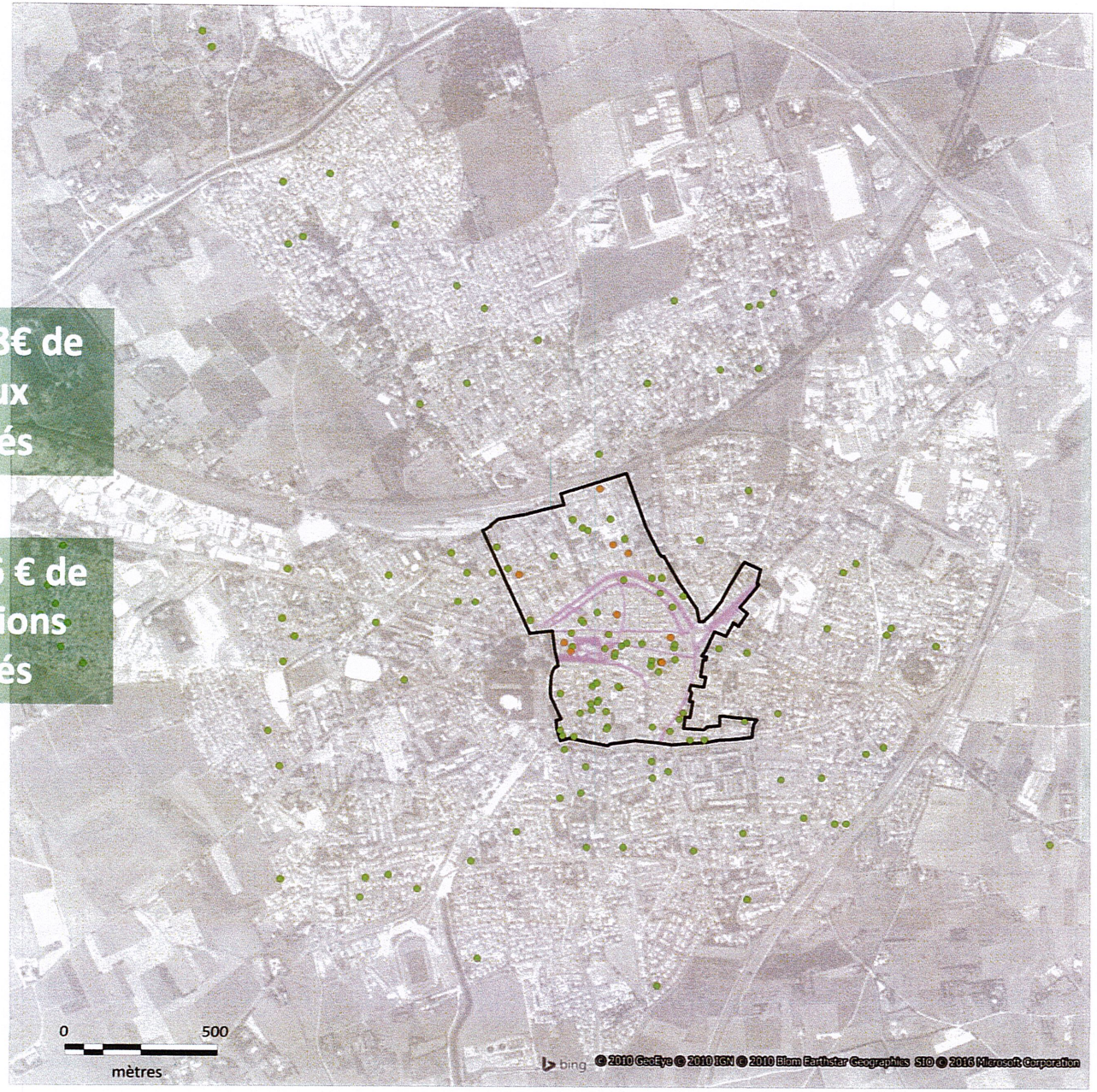



## Nombre de dossiers PB déposés



**3 483 478€ de travaux engagés**

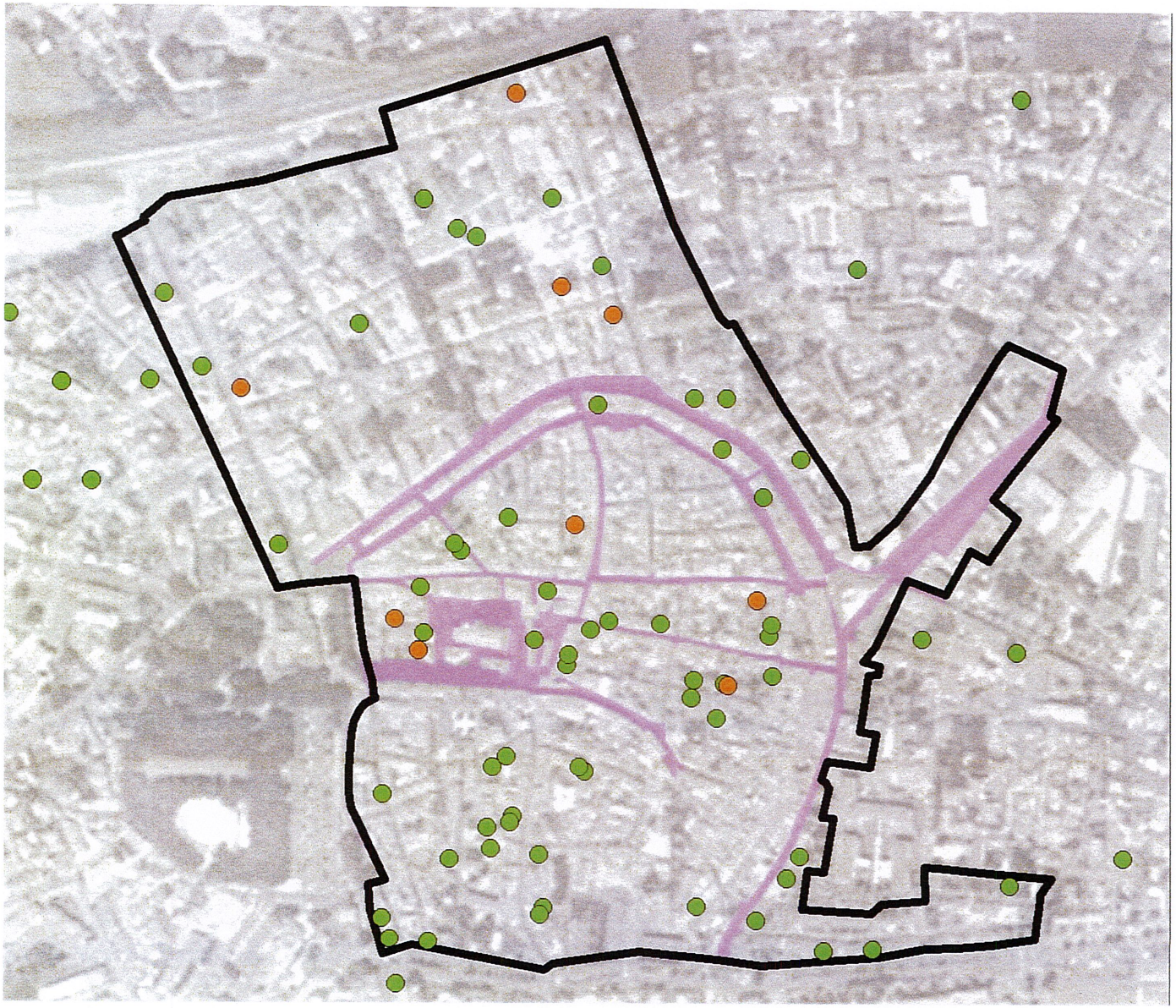
**1 791 866 € de subventions engagés**




## Localisation des dossiers financés 2011 – 2015

**LEGENDE :**

- Dossiers propriétaires bailleurs
- Dossiers propriétaires occupants
- Périmètre prioritaire de l'action façade
- Périmètre initial de l'OPAH RU 2 (centre-ancien)



## Localisation des dossiers financés 2011 – 2015 en centre ancien

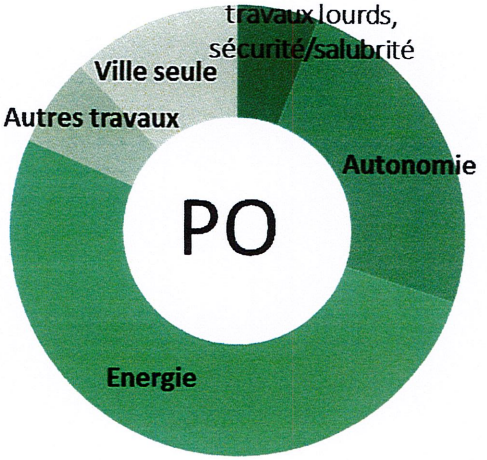
**LEGENDE :**

- Dossiers propriétaires bailleurs
- Dossiers propriétaires occupants
- Périmètre prioritaire de l'action façade
- Périmètre initial de l'OPAH RU 2 (centre-ancien)

# Les projets financés sur 5 ans

## 167 propriétaires occupants aidés

> 10 dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (travaux lourds, sécurité/salubrité)
> 43 Autonomie (personnes âgées ou handicapées)
> 86 Energie (précarité énergétique)
> 11 autres travaux (finançables par l'Anah jusqu'en juin 2013)
> 21 Autres travaux (financés uniquement par la Ville)

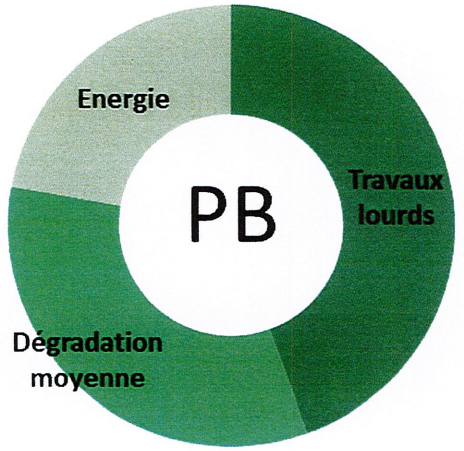



## 9 projets locatifs

> 2 Economie d'énergie
- 1 loyer social
- 1 loyer intermédiaire

> 3 dégradation moyenne
- 2 loyers intermédiaires
- 1 loyer social

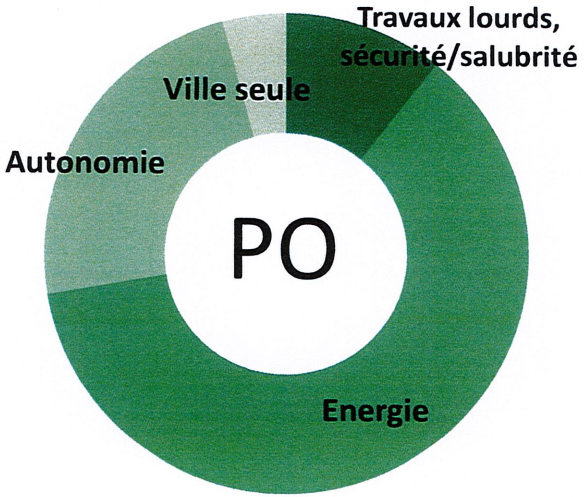
> 4 Travaux Lourds (dont 2 sorties d'insalubrité)
- 1 loyer intermédiaire
- 3 loyers sociaux



# Les projets financés en 2015

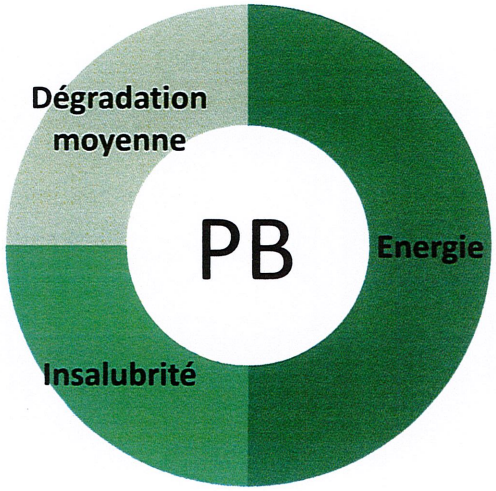
## 48 propriétaires occupants aidés

> 4 LHI (lutte contre l'habitat indigne)
> 1 Petite LHI (moyennement dégradé)
> 12 Autonomie (personnes âgées ou handicapées)
> 29 Energie (précarité énergétique)
> 2 Autres travaux (financés uniquement par la Ville)




## 4 projets locatifs

> 2 Economie d'énergie
  - 1 loyer social
  - 1 loyer intermédiaire
> 1 sortie d'insalubrité
  - Loyer social
> 1 dégradation moyenne
  - Loyer social



# Les résultats 2011-2015 PO

**Travaux d'Adaptation**
Salle de bain
PO Ressources modestes
12 528 € de travaux
→ 8 276 € de subventions

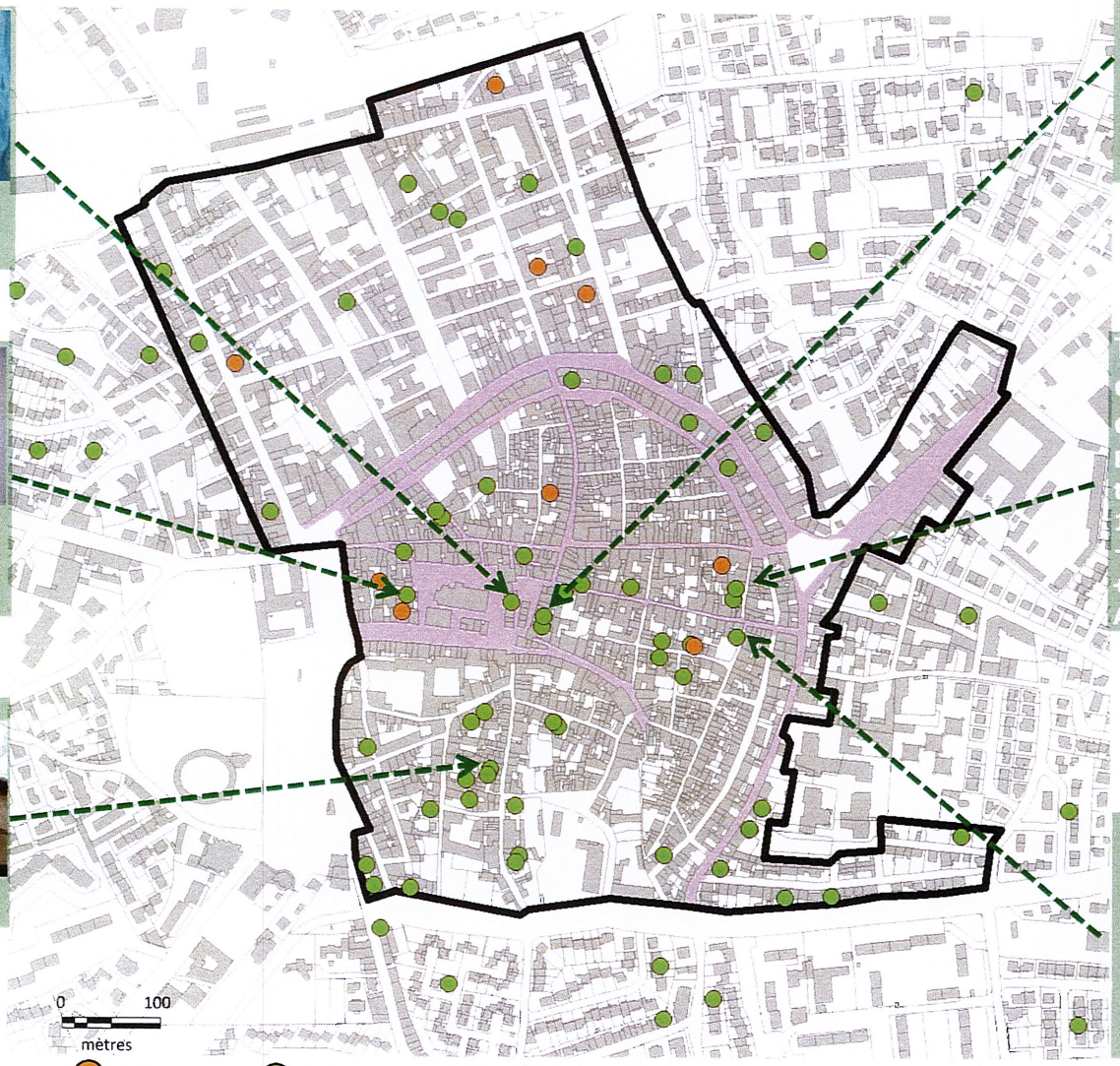


**Travaux d'économie d'énergie**
PO Ressources très modestes
6 270 € de travaux
→ 6 270 € de subventions



**Travaux Lourds**
PO Ressources très modestes
52 376 € de travaux
→ 44 708 € de subventions





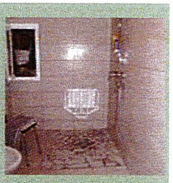

**Travaux lourds**
Réhabilitation complète
PO Ressources très modestes
*Acquisition récente*
87 883€ de travaux (hors façade)
→ 62 956€ de subventions



**Travaux d'économie d'énergie**
PO Ressources très modestes
16 049 € de travaux
→ 13 365 € de subventions
+ 1 600 € de la Fondation Abbé Pierre



**Travaux d'Adaptation**
Salle de bain
PO Ressources modestes
10 416 € de travaux
→ 6 821 € de subventions



# Les projets propriétaires occupants 2011 -2015

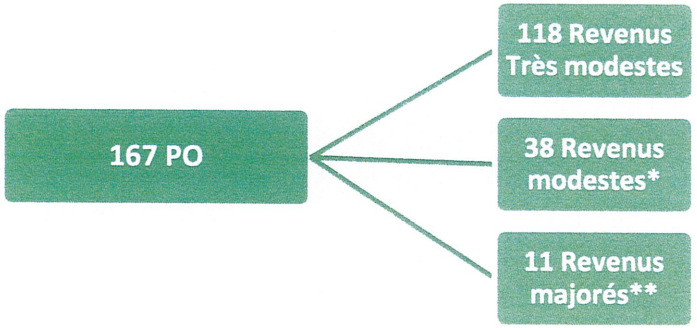
## 167 ménages aidés

Le montant moyen de travaux s'élève à 17 936 €.
Le montant moyen de subventions perçues est de 9 414 €.

A ces aides publiques, il a parfois été indispensable d'apporter un complément. Les partenariats avec la CARSAT LR et la Fondation Abbé Pierre ont permis de mobiliser des financements complémentaires lorsque cela était nécessaire.

La Fondation Abbé Pierre a subventionné 4 projets sur Lunel entre 2013 et 2015.

| | |
|---|---|
| **Coût des travaux** | **2 995 308 €** |
| **Montant des subventions** | **1 572 063 €** |
| **Part des aides par rapport aux travaux** | **52,5%** |




** Ménages aux « ressources modestes » plus éligibles aux travaux d'économie d'énergie en 2014*

*** Ménages aux « ressources majorés » plus éligibles aux aides à partir de 2013*

PLAFONDS ANAH POUR RAPPEL

| Nombre de personnes composant le ménage | Ménages aux ressources très modestes (€) | Ménages aux ressources modestes (€) |
|---|---|---|
| 1 | 14 308 | 18 342 |
| 2 | 20 925 | 26 826 |
| 3 | 25 166 | 32 260 |
| 4 | 29 400 | 37 690 |
| 5 | 33 652 | 43 141 |
| Par personne supplémentaire | + 4 241 | + 5 434 |

# Exemple de projet propriétaire occupant

Travaux lourds

Adresse: rue Alphonse Ménard

| Coût des travaux TTC | 52 376 € |
|---|---|
| Total subventions | **44 708 € soit 85%** |
| Anah | 26 575 € |
| CG 34 | 12 738 € |
| Ville | 5 395 € |

**+ 5000 € d'aides de la Fondation Abbé Pierre**

## Le ménage :

Une femme seule avec ses deux enfants (un adulte et un mineur) - Revenus très modestes

Mme X a été relogée par la Ville de Lunel pendant la durée du chantier.

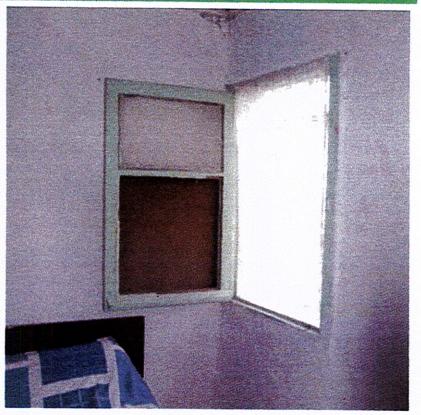
## Contexte et projet de travaux :

La toiture très ancienne s'est effondrée (détruisant les faux plafonds), installation électrique dangereuse.

Travaux effectués : toiture, plâtrerie, isolation, maçonnerie, électricité.

AVANT





PENDANT





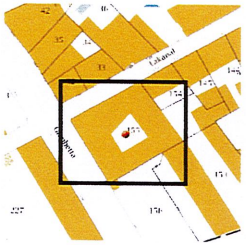
APRES



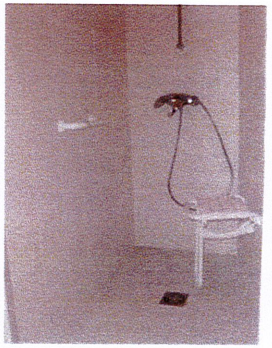


# Exemple de projet propriétaire occupant

## Autonomie



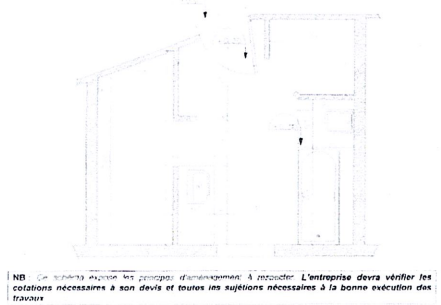




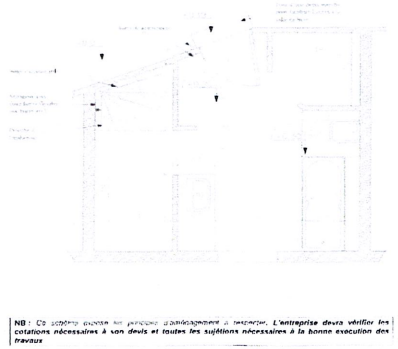


Adresse : rue Lakanal

| Coût des travaux TTC | 4 538 € |
|---|---|
| Total subventions | 2 968 € soit 65 % |
| Anah | 2 120 € |
| CD 34 | 424 € |
| Ville | 424 € |



NB : Ce support expose les principes d'aménagement à respecter. L'entreprise devra vérifier les cotations nécessaires à son devis et toutes les sujétions nécessaires à la bonne exécution des travaux



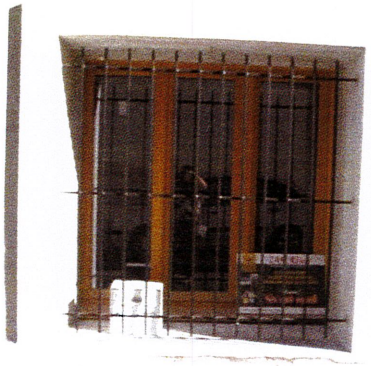
NB : Ce support expose les principes d'aménagement à respecter. L'entreprise devra vérifier les cotations nécessaires à son devis et toutes les sujétions nécessaires à la bonne exécution des travaux

Ménage :
Personne âgée vivant seule, percevant l'APA – Revenus modestes

Le logement : 100m² - maison de 1900

Travaux :
Création d'une douche à l'italienne avec siège de douche escamotable et barres de maintien

98 dossiers ont bénéficié de la prime FART sur 5 ans.



Menuiseries bois en centre-ancien



Isolation par l'extérieur hors centre-ancien

# Les primes « FART »

(Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements)

| | Avant | Après |
|---|---|---|
| A | 0 | 0 |
| B | 0 | 2 |
| C | 3 | 21 |
| D | 20 | 51 |
| E | 35 | 17 |
| F | 21 | 5 |
| G | 19 | 2 |

La majorité des logements subventionnés est classée en étiquette D après travaux

**Gain énergétique moyen : 32%**



# Exemple de projet propriétaire occupant

## Energie

**Adresse : rue Lakanal**

| Coût des travaux TTC | 43 117€ |
|---|---|
| Total subventions | 17 000 € soit 39% |
| Anah | 14 500 € |
| CD 34 | 500 € |
| Ville | 2 000 € |

**Primo accession en centre ancien**

Projet de travaux :

Installation d'une pompe à chaleur air/eau, remplacement de l'ensemble des menuiseries, isolation des combles, isolation toiture-terrasse, isolation des murs donnant sur l'extérieur, installation d'une VMC

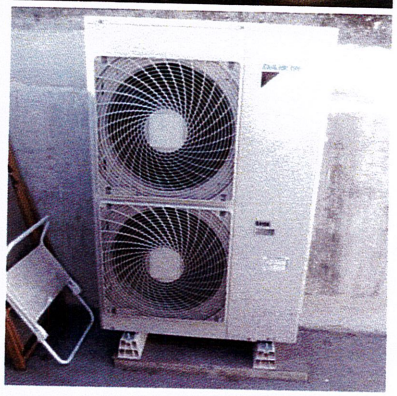
**Gain énergétique : 85%**

**→ Par ailleurs, le ménage a également bénéficié d'une subvention façade de la ville, actuellement en chantier**













AVANT

APRES

# Les résultats 2011-2015 PB

Travaux Lourds– T3 81m² - Loyer 514 € [Loyer social]

Travaux sécurité/salubrité – T2 47m² - Loyer 355 € [Loyer intermédiaire]

Travaux sécurité/salubrité – T3 70m² Loyer 401 € [Loyer social]

Travaux sécurité/salubrité – T2 62m² (SU) Loyer 367 € [Loyer social]

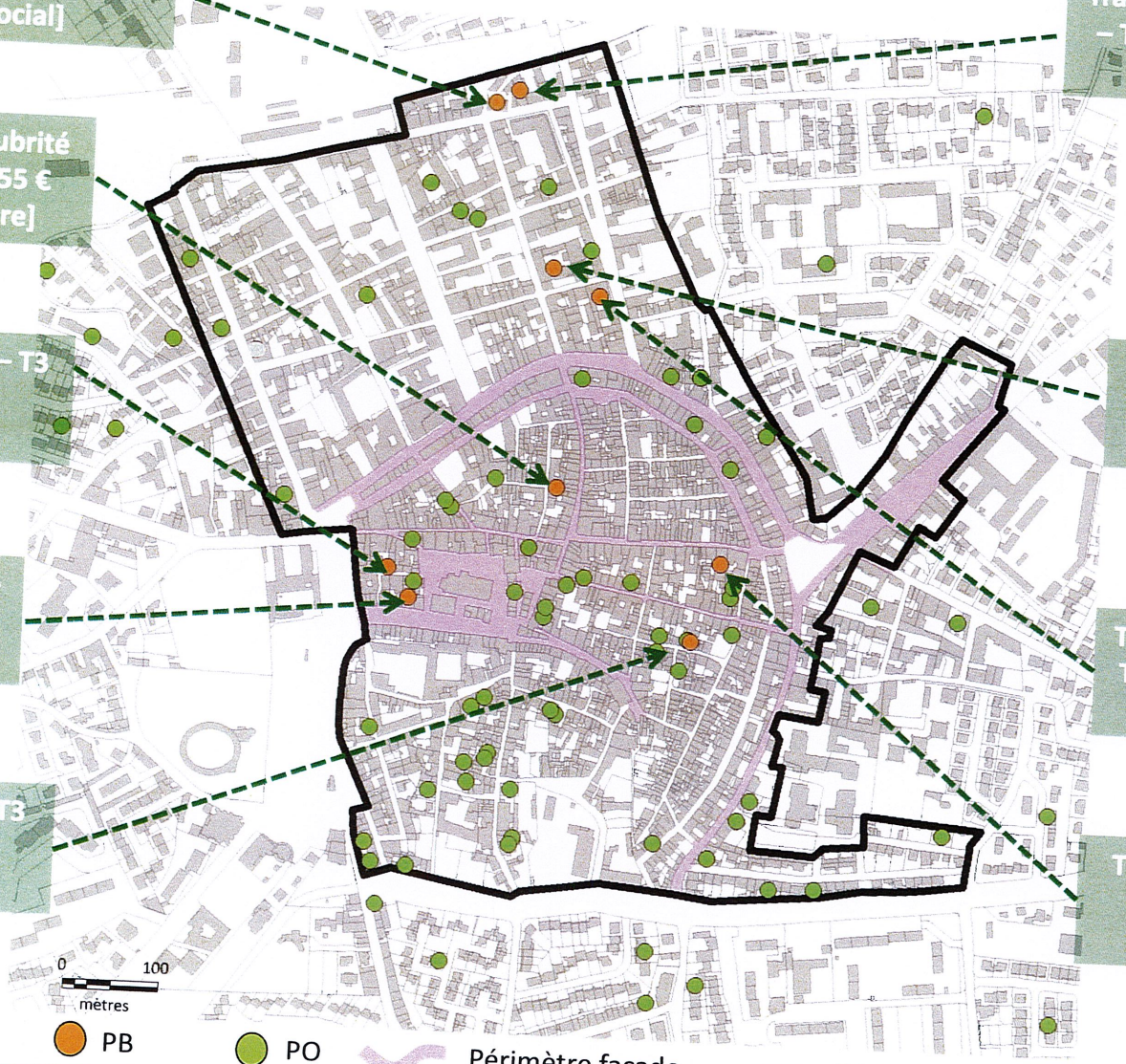
Travaux sécurité/salubrité – T3 62m² (SU) Loyer 527 € [Loyer intermédiaire]

Travaux d'économie d'énergie – T6 209m² (SU) Loyer 705 € [Loyer social]

Travaux d'économie d'énergie - T4 82,5m² (SU) Loyer 607 € [Loyer interm.]

Travaux sécurité/salubrité T4 94m² (SU) Loyer 528 € [Loyer social]

Travaux Lourds T3 75m² (SU) Loyer 503 € [Loyer intermédiaire]



## 9 dossiers Bailleurs déposés pour 9 logements

4 loyers intermédiaires et 5 loyers sociaux

Le montant moyen de travaux : 51 319€
Le montant moyen de subventions: 22 672€

## Les projets locatifs

| Coût des travaux | 461 867€ |
|---|---|
| **Montant des subventions** | **204 046 €** |
| **Part des aides par rapport aux travaux** | **44 %** |

### Les loyers

Le marché lunellois est fluide mais attractif selon l'ADIL

| Loyers conventionnés Anah en 2015 | Studio- T1 30 m² | T2 45 m² | T3 55 m² | T4 75 m² | Loyer libre de référence |
|---|---|---|---|---|---|
| social | 6,02 | 6,02 | 6,02 | 5,87 | 9,6 € |
| Très social | 5,85 | 5,85 | 5,85 | 5,71 | |

Lunel est classé **en zone B1*** par décret, **non tendue** selon l'Anah et l'ADIL, car il n'y a pas 5 € d'écart entre le loyer conventionné et le loyer libre. La prime de réduction de loyer de 150 €/m² de l'Anah n'est donc pas mobilisable.

Les avantages fiscaux actuels sont de 30% et 60 % de déduction fiscale sur les revenus fonciers selon le type de conventionnement (possibilité de réduction « Malraux » si Lunel est retenu dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (PNRU)).

*Pour rappel, la Zone B1 comprend certaines communes dont les loyers et le prix des logements sont élevés.

# Exemple de projet locatif

## Economie d'énergie
## Loyer intermédiaire

Résidence Le Plein Sud.

| Coût des travaux TTC | 18 016 € |
|---|---|
| Subvention ANAH | **3 279 €** |
| Prime FART ANAH | **1 600 €** |
| Ville | **2 519 €** |
| Total subventions | **7 398 €** |

**Programme de travaux :**

Isolation des murs par l'intérieur, remplacement des menuiseries (porte d'entrée donnant sur parties communes non-chauffées, fenêtres et volets roulants électriques), installation d'une pompe à chaleur air/air, de convecteurs et d'un cumulus électriques en remplacement d'une ancienne chaudière gaz, remise aux normes électriques.

Le projet de travaux d'économies d'énergie a permis de réaliser un gain énergétique de 52,71%

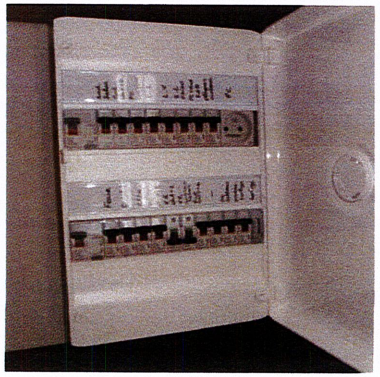
**Le logement :**

Appartement T4 de 75m² avec 2 balcons de 6 et 9m² situé dans une petite copropriété de Lunel des années 70. Achat récent.

**Loyer : 607€**











# Exemple de projet locatif étudié qui n'aboutit pas

**Adresse immeuble:**
**rue Frédéric Mistral**

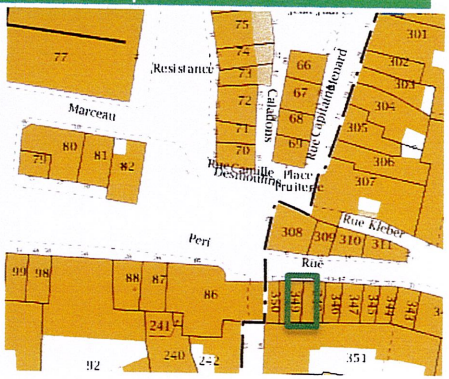
Superficie des deux parcelles: 97 m²
Surface habitable totale: 185 m²

Immeuble construit sur 2 parcelles en mono propriété, sans dépendance, composé de 2 commerces et 6 logements. L'immeuble est vacant sauf un petit commerce de service.

**Le propriétaire envisage de réhabiliter ou vendre.**
L'ensemble de l'immeuble est à restructurer afin de diminuer le nombre de logement et d'aménager des parties communes confortables et sécurisées.
3 logements et un petit commerce sont prévus après travaux.

L'ensemble des parties communes est à rénover dont la réfection de la toiture et le ravalement de façade



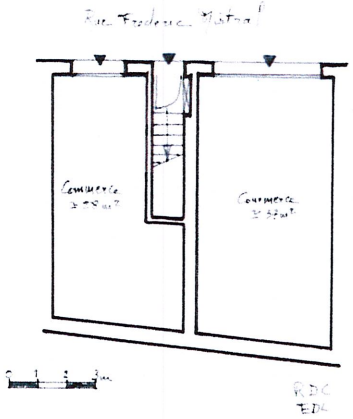


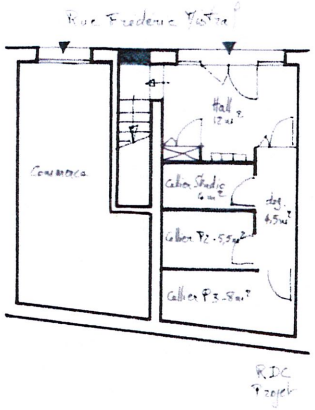


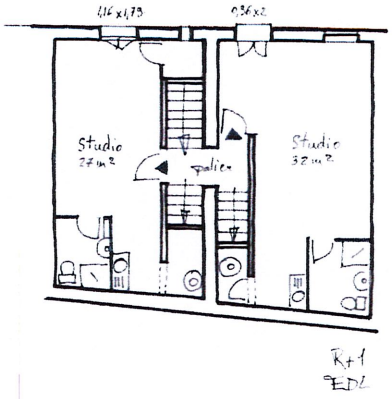












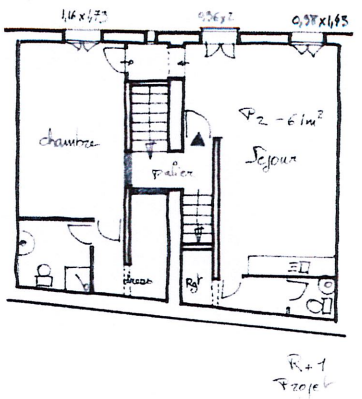




**TABLEAU RECAPITULATIF SURFACES LOYERS AIDES**

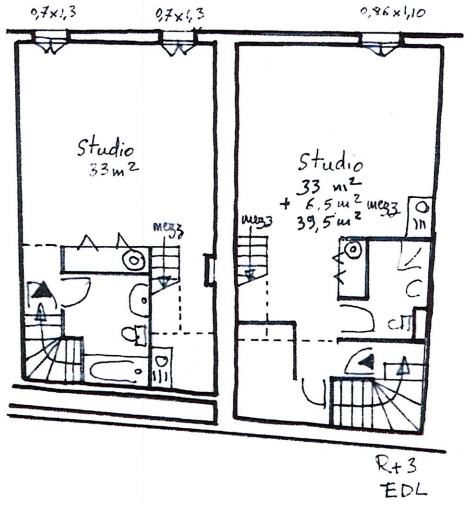
| Logements | Type de conventionnement du logement | surface habitable | loyers en euros | Dépense réelle TTC | Aide ANAH | Aide Conseil Général | Aide Ville de Lunel | Total aides |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P2 1er étage | conv. social | 61m2 | 385 € | 64 320 € | 20 510 € | 5 403 € | 5 403 € | 31 315 € |
| P3 duplex 2ème/3ème étage | Conv. très social | 87m2 | 500 € | 91 813 € | 30 720 € | 10 170 € | 3 390 € | 44 280 € |
| Studio 4ème étage | conv. social | 37m2 | 234 € | 38 844 € | 13 020 € | 3 263 € | 3 263 € | 19 546 € |
| Totaux | | 185m2 | 1 119 € | 194 977 € | 64 250 € | 18 836 € | 12 056 € | 95 141 € |

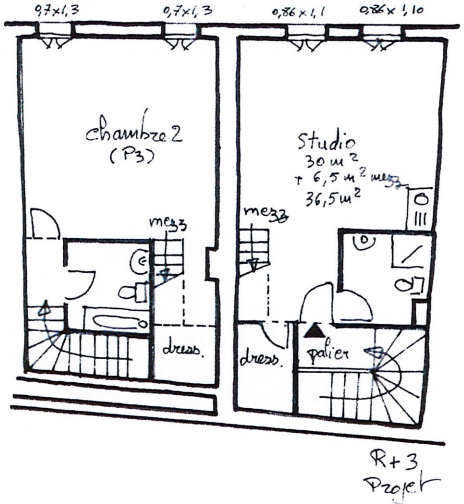
**% aides/coût total de l'opération : 49% du montant TTC des travaux**

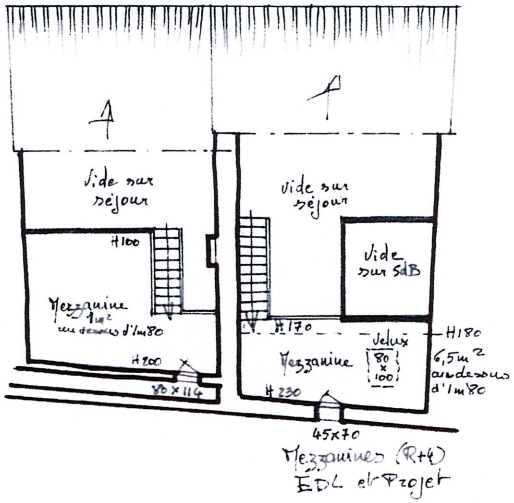
| Le Plan de financement proposé | |
|---|---|
| **Total des aides aux logements** | **95 141 €** |
| Autres aides | 0 € |
| Fonds propres | 0 € |
| Emprunt | 99 836 € |
| **Coût opération** | **194 977 €** |

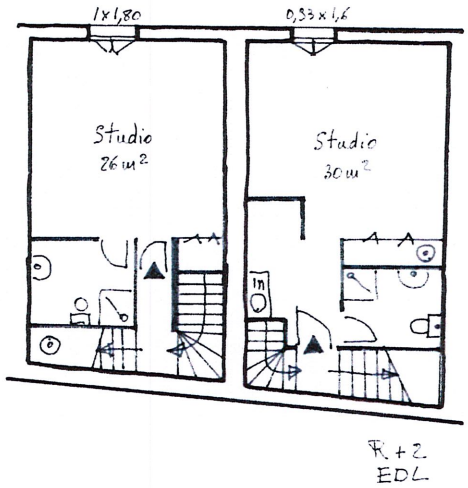
| Le budget prévisionnel | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Emprunt proposé** | | **Bilan d'exploitation** | | |
| Type (voir banque) | | Montant d'emprunt | | 99 836 € |
| Taux prêt (fixe) | 3,00% | Mensualités (constant) | | 697 € |
| Durée années | 15,0 | Loyers après travaux | | 1 119 € |
| | | Frais de gestion | 15% | 168 € |
| **Solde mensuel année 1** | | | | **254 €** |

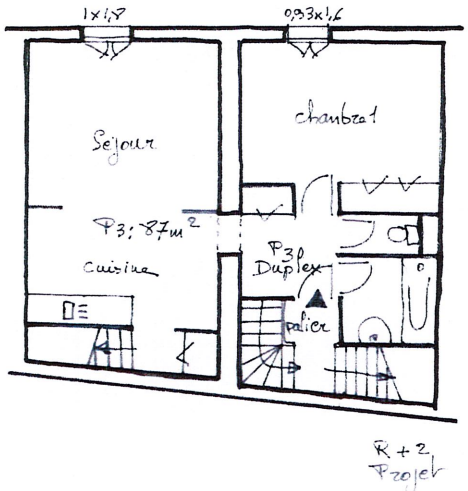
*Extrait de l'étude de faisabilité réalisée par Urbanis*



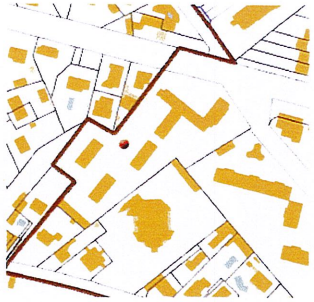




*Extrait de l'étude de faisabilité réalisée par Urbanis*

# La rénovation des copropriétés de Lunel:

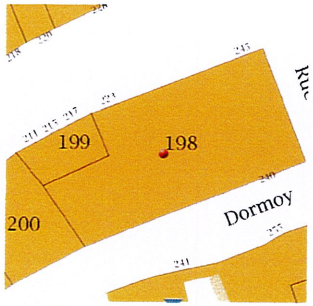
**Un constat :** l'approche globale (fonctionnement, thermique, technique, social) est souvent inexistante. Par exemple:

Résidence le Mistral, une copropriété des années 70 en chauffage individuel où la problématique de l'énergie est omniprésente (4 contacts – 2 dossiers Energie déposés)



Le central : Une copropriété de centre-ancien lancé dans une démarche de travaux d'embellissement de la façade que l'on a orienté vers un projet global de travaux (thermique)



# La rénovation des copropriétés de Lunel

**… L'outil statistique de l'Anah** classe les copropriétés selon les 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

Il indique qu'il existe à Lunel un parc potentiel de copropriétés dégradées ou en voie de fragilisation.

Sur 195 copropriétés
**62 sont en classe D**, c'est-à-dire seraient fortement dégradées (32%)
**39 sont en classe C**, c'est-à-dire seraient dégradées (20%)

On peut considérer que plus de la moitié des copropriétés de Lunel sont potentiellement fragiles.

**75 copropriétés dégradées voire fortement dégradées sont situées en centre anciens.** Elles représentent de petites copropriétés avec souvent moins de 10 lots.

> Dans le cadre de l'OPAH RU, l'approche a été individuelle (dossiers parties privatives) malgré un travail de sensibilisation auprès de copropriétaires et syndics sur la nécessité d'une approche globale.

# L'action façades et devantures commerciales en dix ans

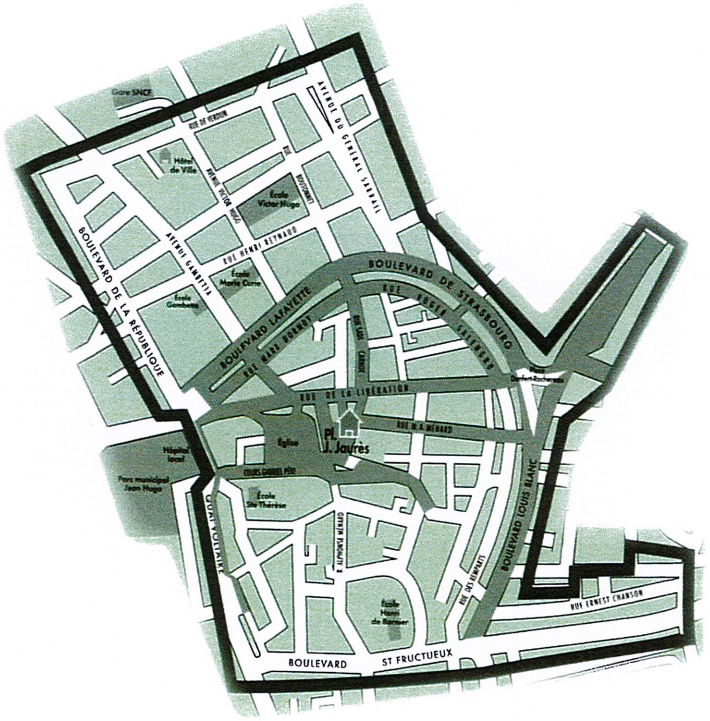
Le centre de Lunel possède un **patrimoine architectural riche**.
La valorisation de ce patrimoine architectural et des façades est une **action d'accompagnement** prévue dans **la convention d'OPAH RU** sur un périmètre d'intervention prioritaire.

Elle permet un accompagnement efficace:

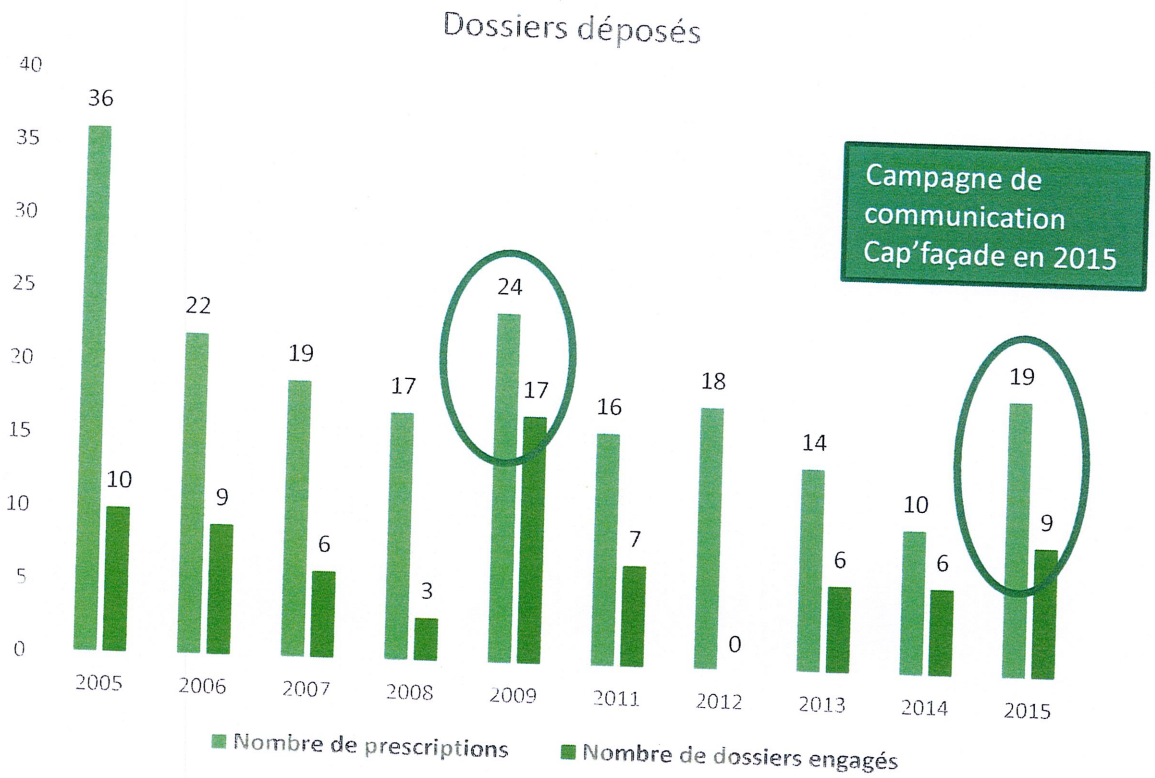
- Conseil architectural et préconisations de travaux
- Financement des travaux (subventions de la ville et du CD 34)

Les propriétaires du centre ancien bénéficiant d'un dossier OPAH sont éligibles, y compris hors périmètre prioritaire.

Derrière les façades financées, les logements doivent obligatoirement être décents après travaux.



# L'action façades et devantures commerciales en dix ans




> 195 prescriptions réalisées

> **73 dossiers déposés** dont 17 vitrines

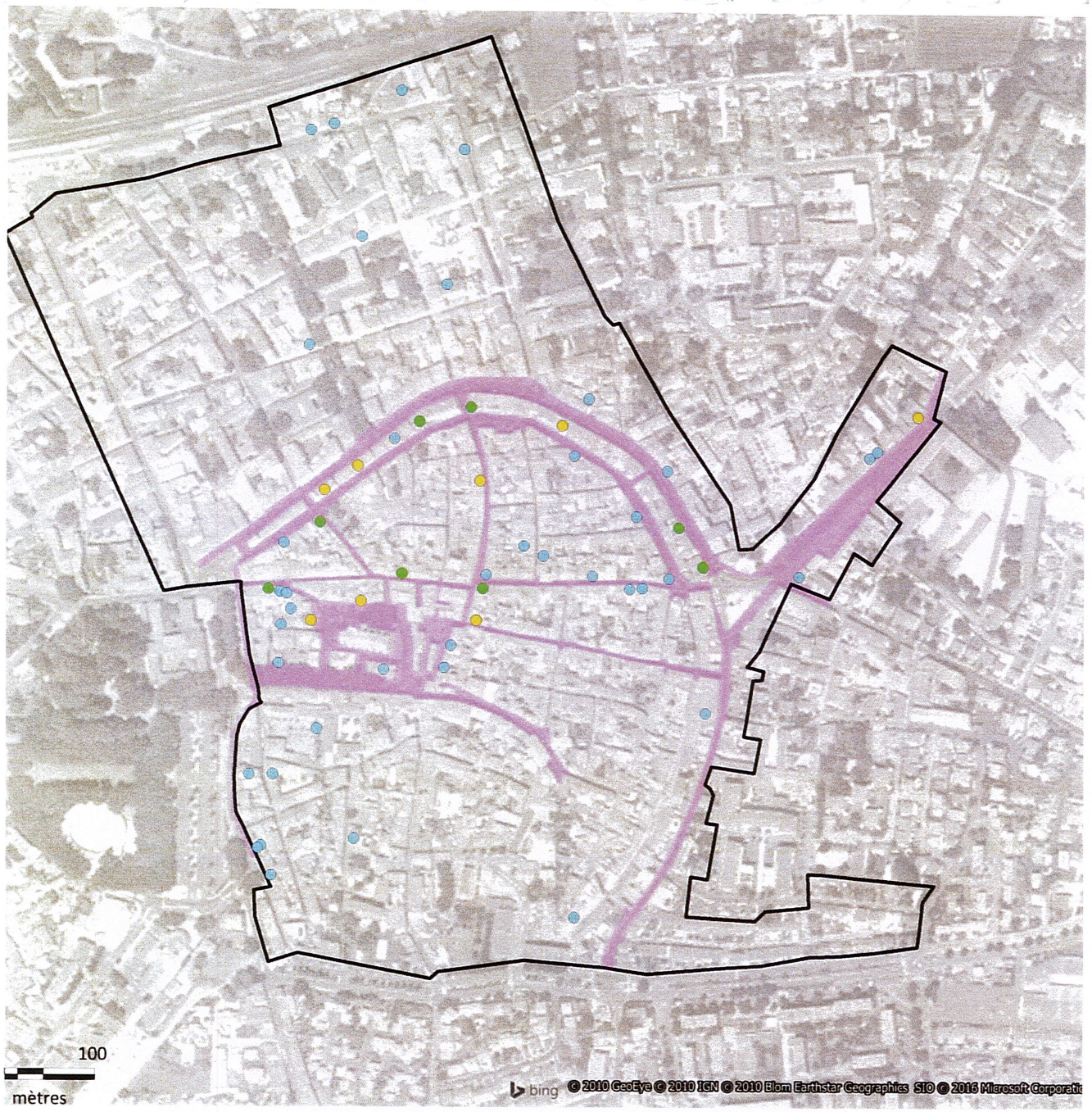
> 7 007 m² de façades rénovées

> **1 263 392 €** de travaux engagés
Soit 182 € /m2

> **399 862 €** de subventions réservées
- 48 % Ville
- 52 % CD 34

*Fin d'opérations, accélération des demandes …*

4 dossiers déposés en 2015 concernent des façades du secteur élargi qui pouvaient être financées parce que les immeubles bénéficient d'aides de l'Anah.




# Localisation des façades et vitrines financées en 10 ans

**LEGENDE :**

- Façades seules
- Vitrines seules
- Façades + vitrines
- Périmètre prioritaire de l'action façade
- Périmètre initial de l'OPAH RU 2 (centre-ancien)

## Des résultats visibles qui améliorent l'image de Lunel…



Les façades financées sont de qualité, et le recul permet d'apprécier la tenue dans le temps des embellissements, par exemple sur l'alignement des cinq immeubles traités au cours de la 1ère OPAH rue du Puits de la Pointe et rue Libération.

## … Mais un dispositif qui s'épuise



Le repérage de terrain et les mailings ciblés en 2015 n'ont pas porté leurs fruits.

Sur 176 immeubles analysés, 127 façades (soit 72%) présentant un état de dégradation plus ou moins avancé ont fait l'objet de courriers proposant les aides à tous les propriétaires.



Seuls 10% d'entre eux ont pris contact, deux visites et prescriptions ont été réalisées et aucun nouveau dossier n'a été déposé sur ces rues.

L'épuisement du dispositif d'aides aux propriétaires volontaires est confirmé.

Seule une action plus contraignante permettrait d'améliorer de manière visible les façades du secteur prioritaire.

# La Ville a accompagné la restructuration d'îlots pendant les 10 ans d'OPAH-RU

> Les Caladons (14 logements)

> Jean-Jacques Rousseau (8 logements)

> Alsace-Lorraine (16 logements)

> Salengro (12 logements)









**Soit un total de 50 logements réhabilités ou reconstruits**

# Ilot des Caladons

## Les étapes :

2004 - 2006 : pré-études URBANiS
2008 - 2010 : choix de l'opérateur FDI, montage du financement, études architecturales
2010 - 2012 : réalisation

## Le programme :

> 14 logements
> 892 m² de logements
> 158 m² de locaux d'activité

## Coût opération : 2,1 M€

*Réhabilitation dans le cadre de l'ANRU*

Participation : FDI habitat, Ville de Lunel, Communauté de communes du Pays de Lunel, Conseil Départemental de l'Hérault, Région Languedoc-Roussillon, Etat









# Ilot Jean-Jacques Rousseau

## Les étapes :

2006 : premier projet, choix de l'opérateur.
2008 : le projet est étendu à la parcelle voisine, acquise par la Ville
2009 : obtention du permis de construire
2010 - 2011 : réalisation

## Le programme :

Projet de la Socadal (Ciléo) :

> démolition-reconstruction de 8 logements (1% logement)
> 590 m² de logements
> 195 m² de commerces

## Coût opération : 1 341 000 €

Participation : Socadal, Ville de Lunel, Conseil Départemental de l'Hérault









# Ilot Alsace-Lorraine





## Les étapes :

2001 - 2010 : acquisitions par la Ville
2004 - 2010 : pré-études URBANiS
2011 - 2014 : choix de l'opérateur et élaboration du projet
2014 : permis délivré
2016: début des travaux

## Le programme :

Projet ACM :

> démolition-reconstruction
> 16 logements + places de stationnement
> 1130 m² de logements



Participation : ACM , Ville de Lunel, Conseil Départemental de l'Hérault

# Ilot Salengro

## Les étapes :

2005 - 2008 : acquisitions par la Ville
2005 - 2008 : pré-études URBANiS
2009 : choix de l'opérateur
2012 : permis de construire délivré à la SA « un toit pour tous »
2014 : nouveau projet à l'étude à la suite de difficultés techniques
2015: nouveau permis accordé
2016: début des travaux

## Le programme :

> démolition – reconstruction
> 12 logements reconstruits









# La lutte contre l'habitat indigne

## Comment s'est fait le repérage pendant 10 ans ?

Le traitement de l'habitat indigne à Lunel s'articule entre la Ville (Mission Centre Ville), l'opérateur de l'OPAH RU (Urbanis) et l'Agence Régionale de Santé pour repérer, traiter et suivre les situations de mal logements en lien avec les acteurs sociaux.

- **Plaintes des locataires auprès de la Ville,** sur orientation d'un travailleur social → si insalubrité, orientation vers l'OPAH RU pour proposer des subventions quand cela est possible. L'équipe d'OPAH réalise le rapport technique et social d'insalubrité pour l'ARS, si il n'y a pas travaux.
- **A travers le volet incitatif de l'OPAH**, lorsque des situations d'habitat indigne sont connues et que le propriétaire ne réalise pas les travaux, un rapport est transmis à l'ARS
- **Le repérage de terrain** permet aussi de détecter des logements insalubres.

## Les résultats en 10 ans

- 78 situations d'insalubrité ont été repérées et suivies
- 46 logements et un immeuble (pour les parties communes) ont fait l'objet d'un **arrêté d'insalubrité préfectoral**
- 48 logements sont sortis de l'insalubrité (dont 24 ont été réhabilités avec des subventions de l'Anah) soit 67% des situations remédiables
- 4 logements avec arrêté d'insalubrité sont encore occupés (dont un en travaux)

# 285 plaintes ont été traitées par la Ville en 10 ans

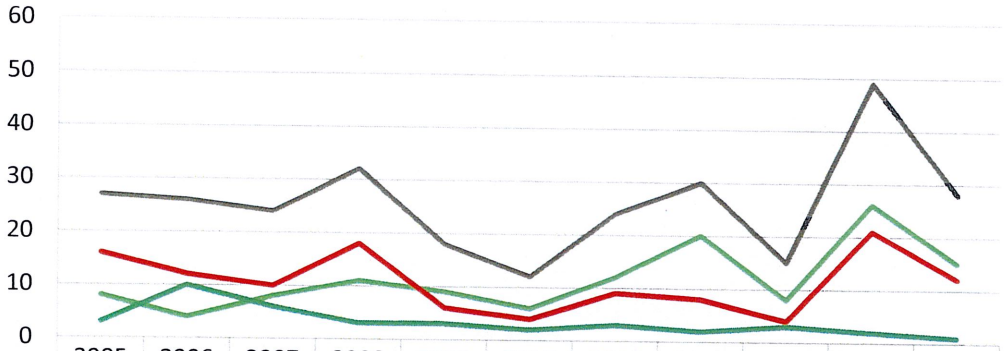
> 38 logements sont insalubres soit 15%

> 247 logements sont indécents soit 85%

- 127 logements relèvent d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental (logements dégradés)
- 120 logements présentent peu de problèmes (petite indécence)

A suivre dans le cadre de la loi ALUR en partenariat avec la CAF et CD 34

## Nombre de plaintes par année




| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Indécent RSD | 8 | 4 | 8 | 11 | 9 | 6 | 12 | 20 | 8 | 26 | 15 |
| Indécent non RSD | 16 | 12 | 10 | 18 | 6 | 4 | 9 | 8 | 4 | 21 | 12 |
| Insalubre | 3 | 10 | 6 | 3 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 |
| Total | 27 | 26 | 24 | 32 | 18 | 12 | 24 | 30 | 15 | 49 | 28 |

En 2015, on enregistre une baisse des plaintes:

- Nécessité de réactiver le partenariat avec l'ensembles des associations, des travailleurs sociaux, ...
- Repérage de terrain à relancer

# La lutte contre l'habitat indigne 2010 - 2015

| Situations suivies entre 2011 et 2015 | | | |
|---|---|---|---|
| | Situations issues de l' OPAH 1 | Nouvelles situations de l' OPAH 2 | **Total** |
| Logements insalubres remédiables | 15 | 16 | **31** |
| Parties communes insalubres remédiables | | 1 | **1** |
| Local impropre à l'habitation | 0 | 1 | **1** |
| Logements avec saturnisme (doublon avec 1 lgt insalubre) | 0 | 2 | **2** |
| **Total situations suivies en 5 ans** | **15** | **20** | **35** |
| *Nombre de logements correspondants* | ***15*** | ***23*** | ***38*** |

# La lutte contre l'habitat indigne

## Avancement des 35 situations d'indignité

### 29 situations avec arrêtés insalubrité remédiable

- 10 vacants (dont 1 avec saturnisme)
- 3 occupés
- 1 sur les parties communes
- 1 vacant, travaux en cours sans financement
- 1 occupé, travaux en cours sans financement , relogement temporaire par le propriétaire
- 10 terminés, travaux réalisés avec financement, levée d'insalubrité réalisée
- 3 terminés, travaux réalisés sans financement

### 3 situations sans arrêté

- 2 terminés, travaux réalisés sans financement
- 1 occupé, en attente arrêté insalubrité

### 1 impropre à l'habitation + 2 saturnisme

- 1 local impropre à l'habitation avec arrêté, vacant
- 2 situations de saturnisme, vacants

# Exemple de projet

## Sortie d'insalubrité

## Travaux lourds (dossier en cours d'instruction à l'Anah)

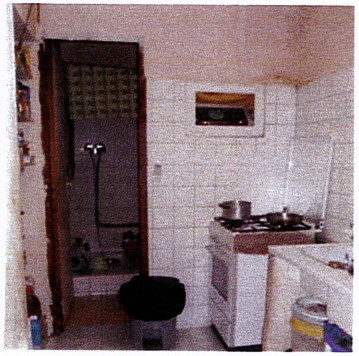
| Coût des travaux TTC | 102 652 € |
|---|---|
| Subvention ANAH | **30 981 €** |
| Prime FART ANAH | **2 000 €** |
| Ville | **8 446 €** |
| Total subventions (40%) | **41 428 €** |









**Etat des lieux:**

L'immeuble est composé de deux logements occupés à par deux familles sur deux niveaux et un garage.

Un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable a été pris le 26 août 2014 suite à un rapport d'Urbanis + arrêté de péril municipal.

**Programme de travaux :**

Réhabilitation et restructuration complète de l'immeuble devenu vacant pour lui redonner le caractère d'origine de type maison de ville.

La façade sera recomposée et refaite entièrement.

**Le logement :**

Maison de ville: T3 de 80 m² de SU avec une terrasse et un garage. Loyer social : 563 € (5,79 € m²) + 50 € garage

# Conclusions …

> L'OPAH RU, un dispositif local qui s'est adapté aux priorités de l'Anah tout au long de l'opération.

> Grace au dispositif OPAH RU 2, l'amélioration de l'habitat des **propriétaires occupants dans le centre ancien** contribuent au maintien de cette population.

> **Des résultats bailleurs** bien en deçà des objectifs et qui ne permettent pas de répondre aux besoins.

> De nombreux **logements insalubres sortis de l'indignité.**

> Une **action façades** dont les résultats sont visibles mais une opération qui s'essouffle.

> **La requalification des îlots** est bien avancée: 2 sont terminés et 2 bientôt en chantier.

# Des pistes de réflexions pour le futur dispositif …

Une nouvelle opération qui devra:

> Continuer à favoriser le maintien et la venue de **propriétaires occupants** en centre ancien.

> Mettre en place de **nouveaux leviers** pour contribuer à la production d'une **offre locative** adaptée.

> S'appuyer sur de **nouveaux outils plus coercitifs** de type ORI, RHI Thirori pour requalifier les immeubles très dégradés…

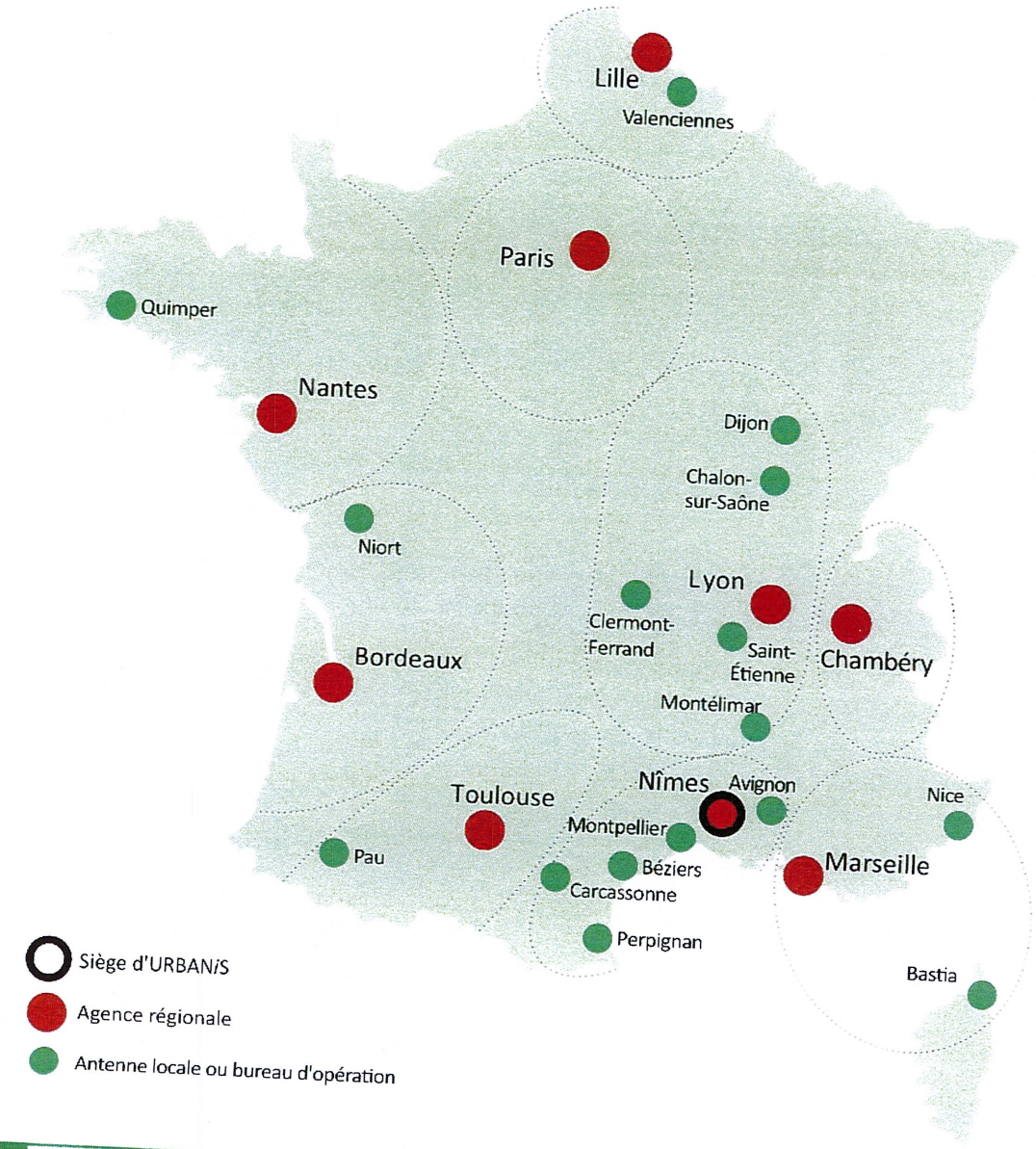
> Renforcer **la lutte contre l'habitat indigne** et accompagner la lutte contre la non décence en lien avec la CAF et le CD 34.

> Repérer et accompagner les **copropriétés** en voie de fragilisation.

…

URBANiS

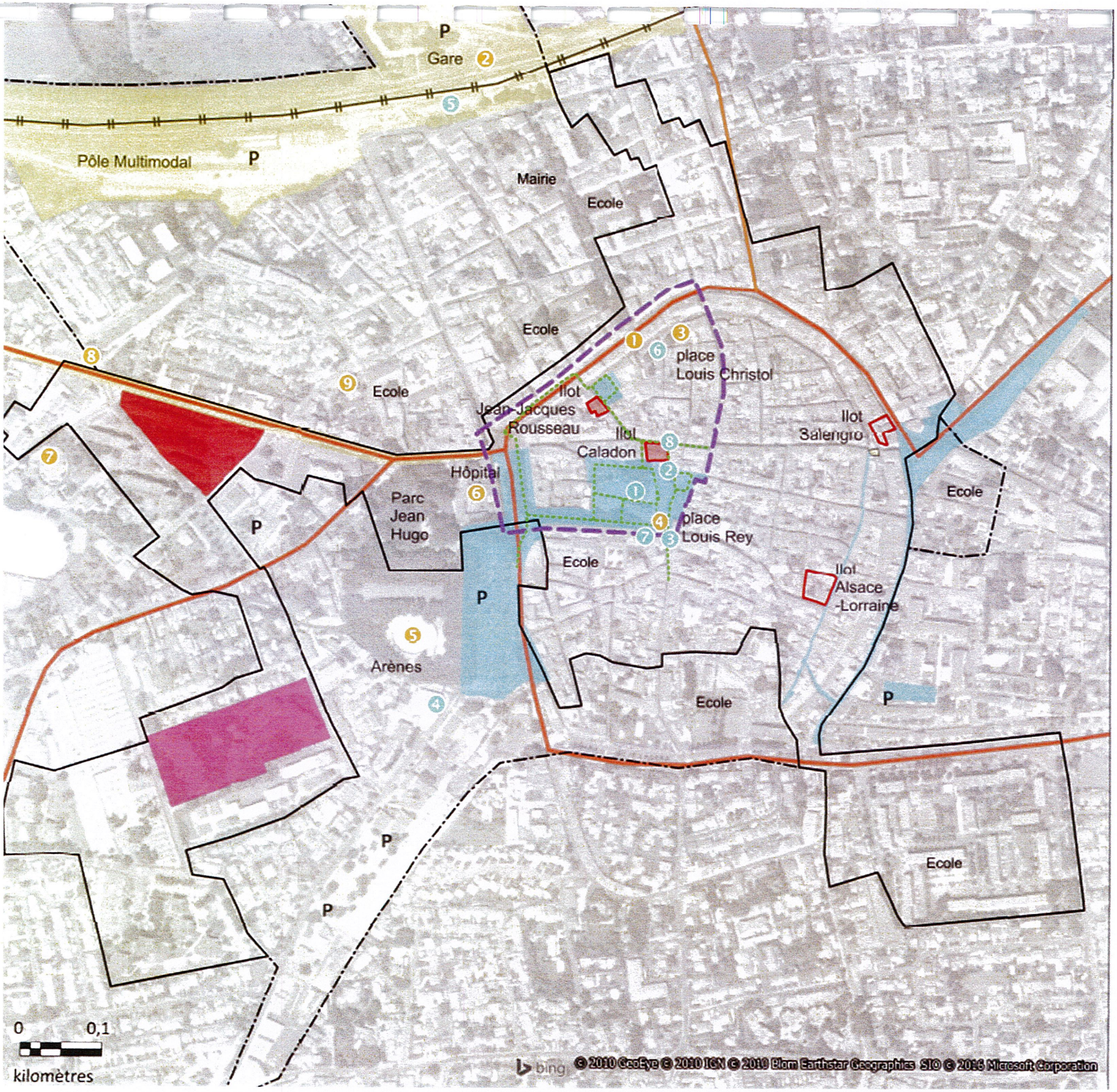
Agir pour un habitat digne et durable




www.urbanis.fr

# ANNEXE 6 :

# PRESENTATION ET PLAN DE LOCALISATION DES OPERATIONS EN COURS DE REALISATION




Périmètre prioritaire contrat de ville

Périmètre Vécu

## 1) Equipements publics requalifiés

1. Clocher Notre Dame du Lac
2. Musée Médard
3. Porte Notre-Dame
4. Salle Georges Brassens
5. Gare - bâtiment voyageur
6. Espace Castel
7. Tour des Prisons / Office du Tourisme
8. Maison de la Justice et du Droit

## 2) Voiries et espaces requalifiés

Voiries et espaces publics requalifiés

## 3) Requalification d'îlots dégradés

Ilots dégradés à requalifier - en cours

Ilots dégradés à requalifier - réalisés

## 4) Requalification des quartiers d'habitat social

Démolition-reconstruction HLM Rte de Montpellier

La Brèche : projet de rénovation thermique et de requ
des espaces extérieurs

## 5) Projets programmés

Secteurs d'aménagement

1. Traversée piétonne axe gare-centre
2. Pôle d'échange multimodal
   + projet de requalification d'une friche ferroviaire
3. Place Louis Christol
4. Place Louis Rey
5. Les Arènes
6. Ilot Hôpital
7. Extension de la crèche
8. Requalification de la RN113
9. Création d'un ALSH maternel dédié

Concentration de commerces

Circuit touristique

Hérault

URBA

# ANNEXE 7 :

## TABLEAU FINANCIER RELATIF AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

# Protocole de préfiguration PRU Lunel - Tableau financier

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | MOA | Assiette de subvention HT | Montant TTC | ANRU | | ANAH | | CDC | | Ville | | | ACM Habitat | | | Département de l'Hérault | | Date démarrage | Durée de l'opération |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux d'intervention base HT | Montant | Reste à charge TTC | Taux d'intervention base HT | Montant | Reste à charge TTC | Taux subvention | Montant subvention | | |
| Ingénierie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude de peuplement | QPV Lunel | Ville | **35000 €** | **42000 €** | **50%** | 17500 € | | | | | **50%** | 17500 € | 24500 € | | | | | | mars-17 | 8 mois |
| Etude de marché | QPV Lunel | Ville | **15000 €** | **18000 €** | **50%** | 7500 € | | | | | **50%** | 7500 € | 10500 € | | | | | | mars-17 | 8 mois |
| Etudes d'habitat | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude préopérationnelle OPAH avec répérage des immeubles ORI - RHI - THIRORI Etude de faisabilité RHI THIRORI | QPV Lunel | Ville | **70000 €** | **84000 €** | | | **50%** | 35000 € | **15%** | 10500 € | **15%** | 10500 € | 24500 € | | | | **20%** | 14000 € | mars-17 | 11 mois |
| Etude préalable à une campagne de ravalement obligatoire | QPV Lunel | Ville | **7000 €** | **8400 €** | | | | | | | **100%** | 7000 € | 8400 € | | | | | | mars-17 | 8 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | QPV Lunel | Ville | **20000 €** | **24000 €** | | | **50%** | 10000 € | **15%** | 3000 € | **15%** | 3000 € | 7000 € | | | | **20%** | 4000 € | mars-17 | 8 mois |
| Etude sur la dynamisation de l'appareil commercial du centre ville | QPV Lunel | Ville | **35000 €** | **42000 €** | | | | | **50%** | 17500 € | **50%** | 17500 € | 24500 € | | | | | | mars-17 | 6 mois |
| Quartiers de la Roquette et des Abrivados : études sur les domanialités, les circulations, sur la gestion des déchets, d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti, avec un traitement transversale de la sécurité urbaine | QPV Lunel | ACM Habitat | **45000 €** | **54000 €** | **50%** | 22500 € | | | | | | | | **50%** | 22500 € | 31500 € | | | mars-17 | 10 mois |
| faisabilité équipements publics : extension crèche, ALSH et Maison du Projet | QPV Lunel et périmètre vécu | Ville | **15000 €** | **18000 €** | **50%** | 7500 € | | | | | **50%** | 7500 € | 10500 € | | | | | | mars-17 | 5 mois |
| Etudes urbaines préliminaires (urbain, paysage, VRD, stationnement, circulation, assistance GUP) | QPV Lunel | Ville | **105000 €** | **126000 €** | **40%** | 42000 € | | | **10%** | 10500 € | **30%** | 31500 € | 52500 € | | | | **20%** | 21000 € | mars-17 | 11 mois |
| Actions portant sur la participation et l'information | QPV Lunel | Ville | **8000 €** | **9600 €** | **50%** | 4000 € | | | | | **50%** | 4000 € | 5600 € | | | | | | mars-17 | 17 mois |
| Conduite de projet : moyens d'appui au pilotage opérationnel (moyens externes) : AMO | QPV Lunel | Ville | **70000 €** | **84000 €** | **50%** | 35000 € | | | | | **50%** | 35000 € | 49000 € | | | | | | févr-17 | 18 mois |
| Conduite de projet : moyens internes dédiés à la conduite du protocole 1/2 chef de projet sur 18 mois | QPV Lunel | Ville | **71250 €** | **71250 €** | **50%** | 35625 € | | | | | **50%** | 35625 € | 35625 € | | | | | | févr-17 | 18 mois |
| sous-total ingénierie | | | **496250 €** | **581250 €** | | 171625 € | | 45000 € | | 41500 € | | 176625 € | 252625 € | | 22500 € | 31500 € | | 39000 € | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | **496250 €** | **581250 €** | | **171625 €** | | **45000 €** | | **41500 €** | | **176625 €** | **252625 €** | | **22500 €** | **31500 €** | | **39000 €** | | |

| l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | MOA | Assiette de subvention HT | Montant TTC | ANRU | | ANAH | | CDC | | Ville | | | ACM Habitat | | | Depa de l' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux d'intervention base HT | Montant | Reste à charge TTC | Taux d'intervention base HT | Montant | Reste à charge TTC | Taux subventio |
| | QPV Lunel | Ville | **35000 €** | **42000 €** | **50%** | 17500 € | | | | | **50%** | 17500 € | 24500 € | | | | |
| | QPV Lunel | Ville | **15000 €** | **18000 €** | **50%** | 7500 € | | | | | **50%** | 7500 € | 10500 € | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ›érationnelle OPAH avec répérage des immeubles ORI - RHI - THIRORI Etude de faisabilité RHI THIRORI | QPV Lunel | Ville | **70000 €** | **84000 €** | | | **50%** | 35000 € | **15%** | 10500 € | **15%** | 10500 € | 24500 € | | | | **20%** |
| npagne de ravalement obligatoire | QPV Lunel | Ville | **7000 €** | **8400 €** | | | | | | | | | | | | | |
| ›riétés sur QPV hors centre ancien | QPV Lunel | Ville | **20000 €** | **24000 €** | | | **50%** | 10000 € | **15%** | 3000 € | **100%** | 7000 € | 8400 € | | | | |
| il commercial du centre ville | QPV Lunel | Ville | **35000 €** | **42000 €** | | | | | **50%** | 17500 € | **15%** | 3000 € | 7000 € | | | | **20%** |
| ados : études sur les estion des déchets, ; et du bâti, avec un traitement | QPV Lunel | ACM Habitat | **45000 €** | **54000 €** | **50%** | 22500 € | | | | | **50%** | 17500 € | 24500 € | **50%** | 22500 € | 31500 € | |
| Projet | QPV Lunel et périmètre vécu | Ville | **15000 €** | **18000 €** | **50%** | 7500 € | | | | | **50%** | 7500 € | 10500 € | | | | |
| , paysage, VRD, stationnement, | QPV Lunel | Ville | **105000 €** | **126000 €** | **40%** | 42000 € | | | **10%** | 10500 € | **30%** | 31500 € | 52500 € | | | | **20%** |
| l'information | QPV Lunel | Ville | **8000 €** | **9600 €** | **50%** | 4000 € | | | | | **50%** | 4000 € | 5600 € | | | | |
| ıu pilotage opérationnel | QPV Lunel | Ville | **70000 €** | **84000 €** | **50%** | 35000 € | | | | | **50%** | 35000 € | 49000 € | | | | |
| dédiés à la conduite du protocole | QPV Lunel | Ville | **71250 €** | **71250 €** | **50%** | 35625 € | | | | | **50%** | 35625 € | 35625 € | | | | |
| | | | **496250 €** | **581250 €** | | 171625 € | | 45000 € | | 41500 € | | 176625 € | 252625 € | | 22500 € | 31500 € | |
| | | | **496250 €** | **581250 €** | | **171625 €** | | **45000 €** | | **41500 €** | | **176625 €** | **252625 €** | | **22500 €** | **31500 €** | |

# ANNEXE 8 :

# PLANNING DE REALISATION DES ACTIONS DU PROGRAMME DE TRAVAIL

| Libellé précis de l'opération | MOA | Durée de l'opération | 2017 | | | | 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TRIM 1 | TRIM 2 | TRIM 3 | TRIM 4 | TRIM 1 | TRIM 2 | TRIM 3 | TRIM 4 |
| **Préalable** | | | | | | | | | | |
| Consultation Assistant à Maîtrise d'ouvrage | | | | | | | | | | |
| consultation autres prestataires | | | | | | | | | | |
| **Ingénierie** | | | | | | | | | | |
| Etude de peuplement | Ville | 8 mois | | | | | | | | |
| Etude de marché | Ville | 8 mois | | | | | | | | |
| Etudes d'habitat | | | | | | | | | | |
| Etude préopérationnelle OPAH avec répérage des immeubles ORI - RHI - THIRORI | Ville | 11 mois | | | | | | | | |
| Etude de faisabilité RHI THIRORI | | | | | | | | | | |
| Etude préalable à une campagne de ravalement obligatoire | Ville | 8 mois | | | | | | | | |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | Ville | 8 mois | | | | | | | | |
| Etude sur la dynamisation de l'appareil commercial du centre ville | Ville | 6 mois | | | | | | | | |
| Quartiers de la Roquette et des Abrivados : études sur les domanialités, les circulations, sur la gestion des déchets, d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti, avec un traitement transversale de la sécurité urbaine | ACM Habitat | 10 mois | | | | | | | | |
| faisabilité équipements publics : extension crèche, ALSH et Maison du Projet | Ville | 5 mois | | | | | | | | |
| Etudes urbaines préliminaires (urbain, paysage, VRD, stationnement, circulation, assistance GUP) | Ville | 11 mois | | | | | | | | |
| Actions portant sur la participation et l'information | Ville | 17 mois | | | | | | | | |
| Conduite de projet : moyens d'appui au pilotage opérationnel (moyens externes) : AMO | Ville | 18 mois | | | | | | | | |
| Conduite de projet : moyens internes dédiés à la conduite du protocole 1/2 ETP sur 18 mois | Ville | 18 mois | | | | | | | | |

signature du protocole de préfiguration
comité technique
comité technique
comité de pilotage (suivi de la phase protocole)
comité technique
comité de pilotage (suivi de la phase protocole)
comité technique
comité de pilotage (validation du PRU)
signature de la convention de renouvellement

# ANNEXE 9 :

## TABLEAU DES FINANCEMENTS DE L'ANRU

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

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention Anru | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Conduite de projet : moyens internes dédiés à la conduite du protocole :<br><br>1 ½ ETP dédié sur 18 mois | | 71 250 € | 50.00% | 35 625 € | | Février 2017 | 18 mois |
| **Total** | | **71 250 €** | **50.00%** | **35 625 €** | | | |

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

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention Anru | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude de peuplement | Ville de Lunel | 35 000 € | 50% | 17 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etude de marché | Ville de Lunel | 15 000 € | 50 % | 7 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etudes quartier habitat social | ACM Habitat | 45 000 € | 50% | 22 500 € | ACM : 50% | Mars 2017 | 10 mois |
| Faisabilité équipements publics | Ville de Lunel | 15 000 € | 50% | 7 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 5 mois |
| Etudes urbaines préliminaires | Ville de Lunel | 105 000 € | 40% | 42 000 € | CDC : 10%<br>Ville : 30%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| Actions portant sur la participation et l'information | Ville de Lunel | 8 000 € | 50% | 4 000 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 17 mois |
| appui au pilotage (AMO) | Ville de Lunel | 70 000 € | 50% | 35 000 € | Ville : 50% | Février 2017 | 18 mois |
| **TOTAL** | | **293 000 €** | | **136 000 €** | | | |

# ANNEXE 10 :

## TABLEAU DES FINANCEMENTS DE L'ANAH

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention Anah | Montant de subvention Anah | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude pré opérationnelle OPAH (dont volet copro) et étude de faisabilité RHI THIRORI | Ville de Lunel | 70 000 € | 50 % | 35 000 € | CDC : 15%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | Ville de Lunel | 20 000 € | 50% | 10 000 € | CDC : 15%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 8 mois |
| **TOTAL** | | **90 000 €** | | **45 000 €** | | | |

# ANNEXE 11 :

## TABLEAU DES FINANCEMENTS DE LA CDC

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude pré opérationnelle OPAH (dont volet copro) et étude de faisabilité RHI THIRORI | Ville de Lunel | 70 000 € | 15% | 10 500 € | Anah : 50%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | Ville de Lunel | 20 000 € | 15% | 3 000 € | Anah : 50%<br>Ville : 15%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etude commerce | Ville de Lunel | 35 000 € | 50% | 17 500 € | Ville : 50% | Mars 2017 | 6 mois |
| Etudes urbaines préliminaires | Ville de Lunel | 105 000 € | 10% | 10 500 € | Anru : 40%<br>Ville : 30%<br>CD34 : 20% | Mars 2017 | 11 mois |
| **TOTAL** | | **210 000 €** | | **41 500 €** | | | |

# ANNEXE 12 :

## TABLEAU DES FINANCEMENTS DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

| Libellé précis de l'opération | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CD34 | Montant de subvention CD34 | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude pré opérationnelle OPAH (dont volet copro) et étude de faisabilité RHI THIRORI | Ville de Lunel | 70 000 € | 20% | 14 000 € | Anah : 50%<br>Ville : 15%<br>CDC : 15% | Mars 2017 | 11 mois |
| Etude préalable copropriétés sur QPV hors centre ancien | Ville de Lunel | 20 000 € | 20% | 4 000 € | ANAH : 50%<br>Ville : 15%<br>CDC : 15% | Mars 2017 | 8 mois |
| Etudes urbaines préliminaires | Ville de Lunel | 105 000 € | 20% | 21 000 € | Anru : 40%<br>Ville : 30%<br>CDC : 10% | Mars 2017 | 11 mois |
| **TOTAL** | | **237 000 €** | | **39 000 €** | | | |