CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LUNEL

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

2020-2024

Il est convenu entre :

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

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

La Ville de Lunel,
désigné ci-après «le porteur de projet», représentée par son Maire,
Pierre SOUJOL,

La communauté de communes du Pays de Lunel,
représenté par son Président,
Pierre SOUJOL,

L'OPH de Montpellier Méditerranée Métropole, ACM Habitat,
représenté par son Directeur général,

Action Logement Services,
dont le siège social est situé 21 Quai d'Austerlitz, 75013 Paris, représentée par son directeur régional, François MAGNE, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »**,**

La Banque des territoires, représentée par son Directeur régional,
Thierry RAVOT,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par sa Directrice générale,
Valérie MANCRET-TAYLOR,

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

Le Conseil départemental, représenté par son Président,
Kléber MESQUIDA,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »,

Ce qui suit :

SOMMAIRE

SOMMAIRE....3
PRÉAMBULE....5
LES DÉFINITIONS....6

TITRE I – LE QUARTIER....7

TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN....9
Article 1. Les éléments de contexte....9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain....12
Article 2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville....12
Article 2.2. Les objectifs urbains du projet....14
Article 2.3. Orientations stratégiques du projet d'innovation....14
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet....15
Article 3.1. Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain....15
Article 3.2. Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain....20
Article 4. La description du projet de renouvellement urbain....20
Article 4.1. La synthèse du programme urbain (éléments clés)....21
Article 4.2. La description de la composition urbaine....27
Article 4.3. La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux....29
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action logement en faveur de la mixité....29
Article 5.1. La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle....29
5.1.1 Quels leviers d'action ? Analyse du marché privé de l'habitat local et rôle du centre ancien sur ce marché....29
5.1.2 Objectifs de diversification résidentielle en centre ancien....30
5.1.3 Objectifs de production de logements dans le programme du NPNRU....31
5.1.4 Objectifs de l'Opah-RU....32
5.1.5 Objectifs de production de logements locatifs sociaux hors QPV....32
Article 5.2. La mobilisation des contreparties pour le groupe Action logement en faveur de la mixité....33
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions....34
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet....35
Article 7.1. La gouvernance....35
Article 7.2. La conduite de projet....37
Article 7.3. La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet....41
Article 7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage....42
Article 7.5. Le dispositif local d'évaluation....43
Article 8. L'accompagnement du changement....43
Article 8.1. Le projet de gestion....43
Les principaux objectifs d'une telle démarche sont les suivants :....43
Article 8.2. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants....44
Article 8.3. La valorisation de la mémoire du quartier....47

TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION....48
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel....48
Article 9.1. Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle....48
9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'Anru dans la présente convention au titre du NPNRU....48
Article 9.2. Les opérations du programme non financées par l'Anru....55

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS....56
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées....57
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements....58
Article 11.1. Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru....58
Article 11.2. Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action logement services. .58
Article 11.3. Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah....58
Article 11.4. Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des dépôts....58
Article 11.5. Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres partenaires associés.59

TITRE IV – LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN....60
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru....60
Article 12.1. Le reporting annuel....60
Article 12.2. Les revues de projet....60
Article 12.3. Les points d'étape....60
Article 12.4. Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la Lolf 61
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet....61
Article 13. Les modifications du projet....61
Article 13.1. Avenant à la convention pluriannuelle....61
Article 13.2. Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention....61
Article 13.3. Traçabilité et consolidation des modifications apportées....62
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle....62
Article 14.1. Le respect des règlements de l'Anru....62
Article 14.2. Les conséquences du non-respect des engagements....62
Article 14.3. Le contrôle et les audits....62
Article 14.4. La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage....63
Article 14.5. Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention....63
Article 14.6. Le traitement des litiges....63

TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES....64
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru....64
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet....64
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers....64
Article 17.1. Communication....64
Article 17.2. Signalétique....64

TABLE DES ANNEXES....65

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de Lunel centre et périphérie cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le délégué territorial de l'Anru, le 28 février 2017, examiné par :

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

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

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

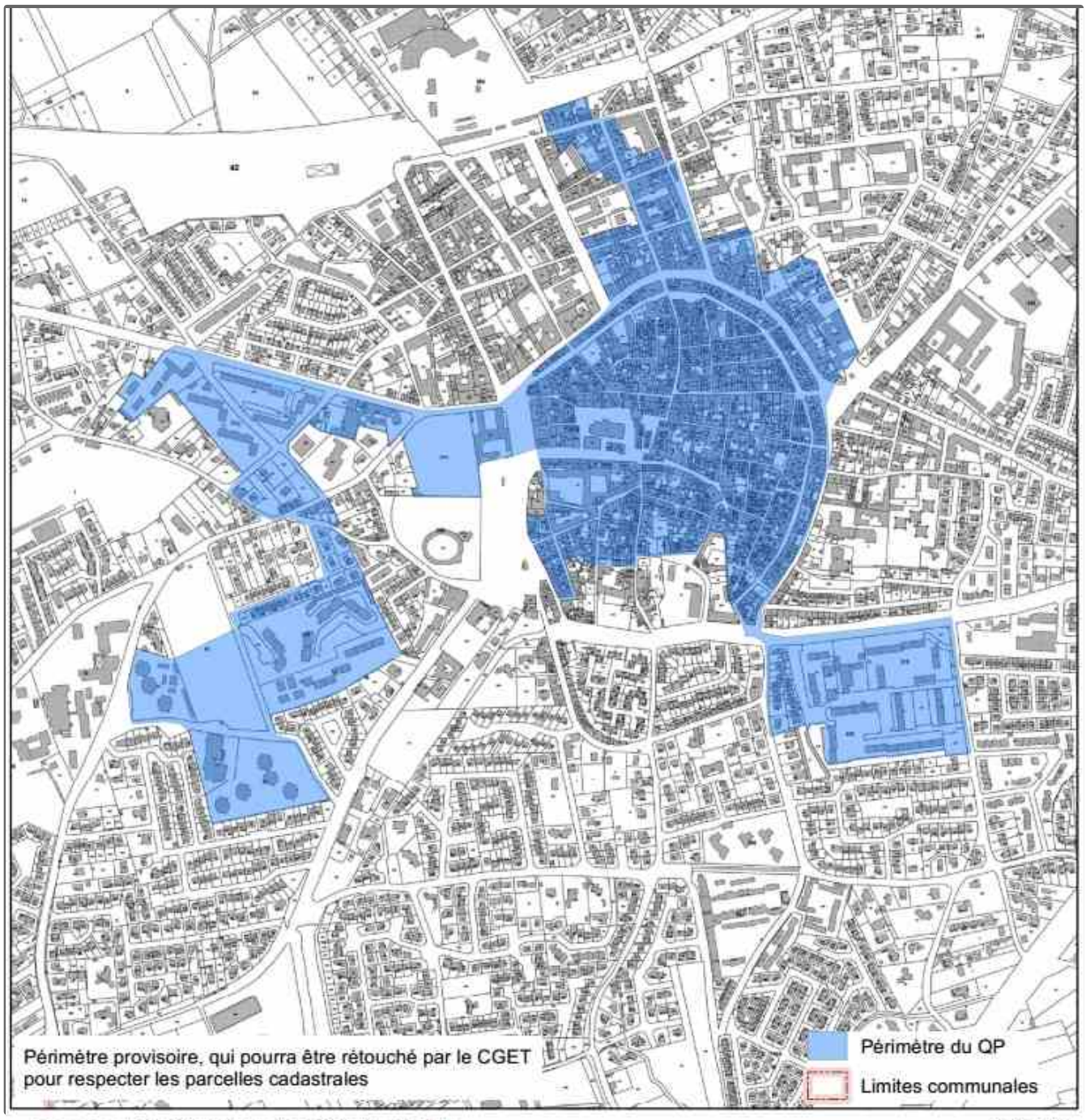
- **Le « projet d'innovation »** (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI Anru+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Vile Durable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

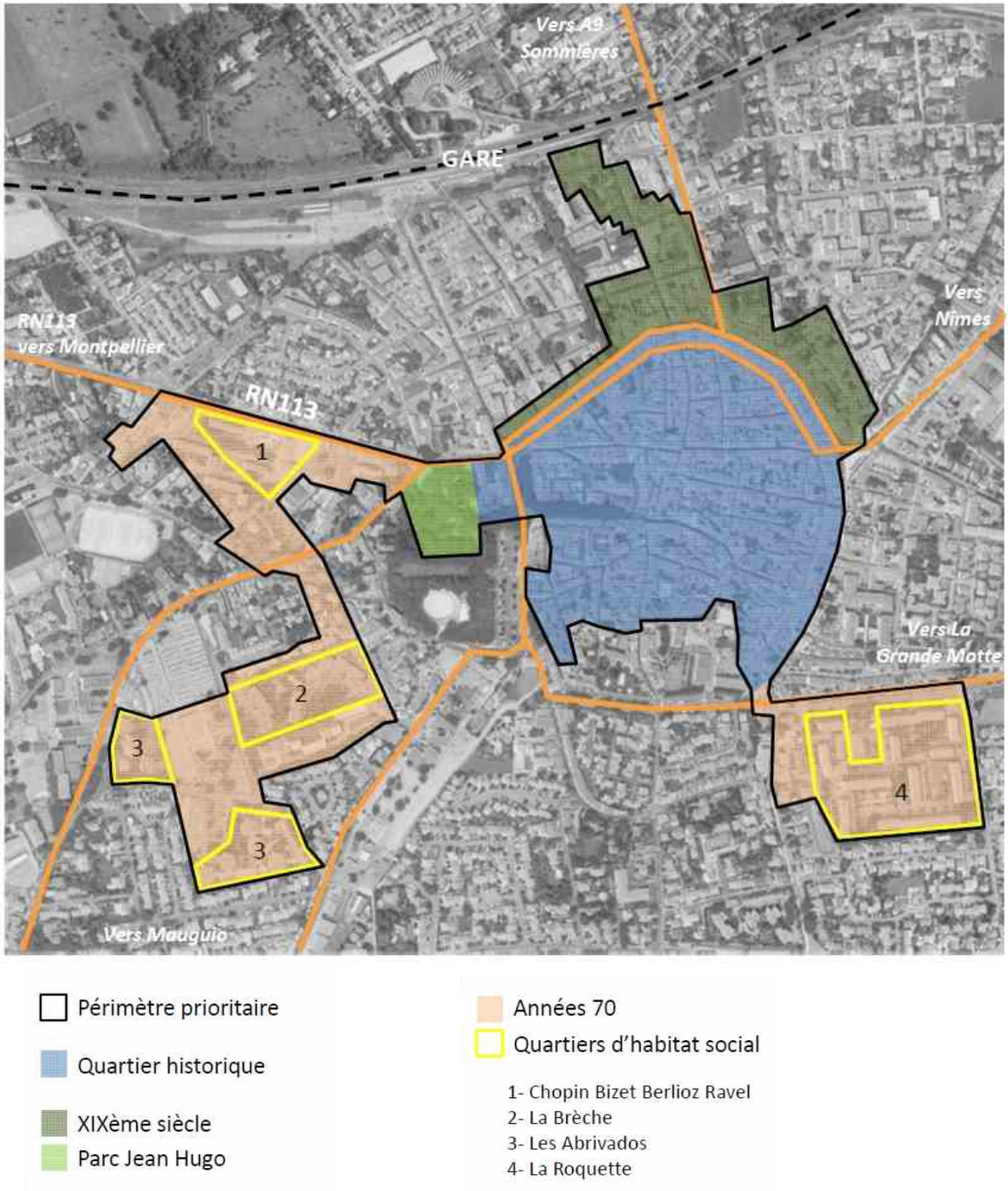
TITRE I – LE QUARTIER

La présente convention porte sur le quartier suivant :

QP034021	***34***	***Centre et périphérie***	***Lunel***

- Quartiers d'intérêt régional de Lunel centre et périphérie :





Il n'y a pas d'autres quartiers d'intérêt national ou régional au sein de la communauté de communes.

TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Privilégiée par sa position géographique entre Nîmes et Montpellier, la commune de Lunel a connu depuis 50 ans une croissance démographique exponentielle, accompagnée d'un fort développement de son armature commerciale sur sa périphérie.
Malgré des créations d'emplois importantes consécutives à ce développement, la commune de Lunel connaît des taux de chômage supérieurs à la moyenne départementale.

Un périmètre prioritaire caractérisé par un centre ancien paupérisé et qui continue à se dégrader…

Le périmètre prioritaire, constitué de son centre-ville, d'une partie du quartier dit du XIX^{e} siècle et des quartiers d'habitat social des années 1960-70 (résidences sociales des Abrivados et de la Roquette notamment) connaît des difficultés socio-économiques importantes avec une population précarisée et une forte déprise de l'activité commerciale. Ce périmètre prioritaire a été établi par les services de l'État, en concertation avec la Ville de Lunel, à partir d'un critère de concentration des ménages à bas revenus.

Concernant plus particulièrement le centre-ancien, il pâtit de réels dysfonctionnements socio-urbains et, avec un taux de pauvreté de près de 42 % à l'échelle de l'Iris centre-ville, il apparaît comme un quartier social de fait où se retrouve une offre de logements vétustes et dégradés, parfois insalubres, 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.

De plus, la commercialité du centre-ville historique de Lunel, à l'exception d'une rue : le cours Gabriel Péri, et de la place des Martyrs de la Résistance, est aujourd'hui en forte déprise et contribue à la mauvaise image et au manque d'attractivité du centre-ancien de Lunel.
Le tissu commercial du centre-ville de Lunel souffre depuis plusieurs années du contexte concurrentiel local, mais, également du contexte national de baisse d'attractivité des centres-villes, en particulier pour ce type de villes. Cette perte d'attractivité du centre-ville se matérialise aujourd'hui notamment par la montée en puissance de la part des services non commerciaux, la baisse de la diversité commerciale et une forte augmentation de la vacance. Sur ce dernier point, on constate un effet combiné de la disparition d'activités commerciales fragilisées mais également du transfert de certaines activités commerciales au contact des flux de la RN113.
Enfin, si le marché du dimanche constitue encore une locomotive en matière d'attractivité, il n'a lieu que sur une demi-journée où toutes les activités sédentaires ne sont pas potentiellement ouvertes. Le marché est également présent tous les jeudis matin.

La vacance commerciale, le manque de qualité de beaucoup de commerces, la présence et la concentration d'une population en difficulté, entraînent un phénomène de rejet du centre-ancien par les personnes qui n'y vivent pas.
Les phénomènes communautaires n'ont fait que renforcer ce rejet.

…et ce malgré une intervention publique forte depuis près de 20 ans

Le phénomène de rejet touchant le centre-ville dans ses fonctions commerciales et résidentielles, n'a pas pu être enrayé jusqu'à présent, malgré la politique de requalification du centre-ancien menée, guidée par le schéma de référence daté de 2002, et qui a consisté en :

- L'implantation de nouveaux équipements publics (musée Médard, Tour des Prisons, Maison de la Justice et du Droit, Espace Castel…).

- 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…) avec une mise en valeur du patrimoine architectural historique.
- Une action sur l'habitat privé, notamment à travers :
  - 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. 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) et 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 dans le cadre du PNRU.
- Une politique foncière de la Ville conséquente (3,5 millions d'euros d'acquisitions foncières depuis 2002) portant sur les immeubles et les locaux commerciaux vacants.

Le constat du diagnostic Habitat réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration, est qu'après deux Opah depuis 2005, il existe encore aujourd'hui près de 600 immeubles dégradés en centre-ancien qui sont dispersés de manière très diffuse sur l'ensemble du centre, avec quelques îlots identifiés malgré tout comme concentrant plusieurs difficultés (début de la rue de la Libération côté N113, îlot entre la rue du Capitaine Ménard et la rue Marc Antoine Ménard, dit « îlot pharmacie »…)

En octobre 2018, la Ville de Lunel a signé une convention Action cœur de ville et va prochainement conclure un contrat cadre Bourg centre avec la Région Occitanie, la CCPL et le PETR Vidourle Camargue. L'objectif est de poursuivre et d'amplifier la politique de renouvellement urbain conduite, en vue de renforcer la fonction de centralité et l'attractivité du centre-ville, tant au bénéfice de la commune de Lunel que du Pays de Lunel.

Des atouts à transformer en leviers d'attractivité pour ce centre-ville

Ce constat de rejet du centre ancien est tout de même à nuancer : dans les parties sud et est du centre ancien, à côté de l'offre de petits logements dégradés, il existe une offre de grandes maisons de ville très bien rénovées, avec des prestations d'exceptions, parfois de beaux espaces extérieurs, et disposant en général de peu d'ouvertures sur la rue. Ces maisons et domaines sont peu visibles, car souvent protégés par de hauts murs de clôture. Cette offre touche une clientèle essentiellement lunelloise et appartenant aux classes moyennes supérieures. Le marché de ces maisons de ville reste porteur auprès de la clientèle locale aux dires des agences immobilières.

Le prix de l'immobilier à Lunel et encore plus dans le centre ancien de Lunel, comparativement aux grandes villes proches (Nîmes, Montpellier) et aux communes voisines, est attractif. Au prix d'un F3 dans un quartier excentré de Montpellier, un ménage peut acquérir une villa avec piscine de 100 m² à Lunel ou encore une maison bourgeoise bien restaurée de 150 m² dans le centre ancien.

La richesse du patrimoine bâti de Lunel représente un levier d'action dans la construction d'une image attractive pour la ville. En effet, on compte actuellement deux monuments inscrits (Hôtel des Gaucelm et la maison Philippe le Bel), un site inscrit place des Caladons, ainsi que 23 immeubles remarquables sur l'ensemble de la commune.
Les divers tissus que l'on retrouve à Lunel retracent l'histoire de la ville, en passant par le tissu du bourg castral primitif aux tissus de l'ancienne enceinte castrale et des fossés.

Suite à la politique de requalification urbaine menée par la Ville, un cœur de ville s'articule entre le parc Jean Hugo, le cours Gabriel Péri, les halles, la place J. Jaurès (dite des Caladons) et la place des Martyrs de la Résistance. Ce cœur de ville commerçant, avec un patrimoine historique et des

espaces publics mis en valeur, est fréquenté et apprécié des Lunellois et des visiteurs. Ce cœur de ville, quoique restreint, pourra servir de point d'ancrage spatial à partir duquel diffuser la qualité urbaine : Il s'agit de faire rayonner dans l'espace et grandir le cœur de ville qui fonctionne bien.

Le périmètre prioritaire de Lunel bénéficie d'une forte densité d'équipements (écoles publiques et privées, deux musées, l'office de tourisme, un équipement comprenant une salle de spectacles/conférences et des salles de réunion, le centre socio-culturel Maison JJ Rousseau, la Maison de la Justice et du Droit, la ludothèque, les locaux de nombreuses associations). Il est également en partie bordé par l'avenue des Abrivados, qui concentre une large partie des services publics de Lunel (la Poste, le centre des impôts, Pôle emploi, MLI, Caf, médiathèque intercommunale…). Le parc Jean Hugo, grand et bel espace vert et ludique, particulièrement fréquenté, lieu de sortie majeur des familles du périmètre prioritaire, est quant à lui situé au cœur du périmètre prioritaire.

L'échelle même de la ville est un atout non négligeable : ⅓ des 26 000 habitants habitent à moins de 10 minutes à pied du cours Gabriel Péri. Cette petite dimension associée au nombre important d'équipements publics, est un levier d'action sur l'attractivité du centre-ville, à condition que ces courtes distances deviennent faciles à parcourir.

Autre atout majeur, le centre-ville de Lunel est à moins de 20 minutes en train du centre-ville de Montpellier. La gare de Lunel, située à 5 minutes à pied du cœur du centre-ancien, est la première gare régionale (ex-région Languedoc-Roussillon) avec plus de 1 million de voyageurs par an. Le Pôle d'échange multimodal (Pem), en cours d'aménagement, va renforcer les liens avec la dynamique métropolitaine de Montpellier. Il est déjà plus rapide de se rendre à Montpellier depuis Lunel que depuis certains quartiers de Montpellier (Ovalie, la Mosson) ou encore des villages de la première couronne. Si on ajoute à cela la différence très importante des prix de l'immobilier entre les deux villes et leurs agglomérations, l'attractivité de Lunel est forte et tendra dans le futur à se renforcer. Le projet de renouvellement urbain doit faire en sorte que cette dynamique du peuplement à l'échelle de l'agglomération lunelloise profite au centre-ancien de Lunel.

Deux grandes résidences d'habitat social appartenant à ACM Habitat avec des problématiques spécifiques au sein du QPV

ACM Habitat est implanté sur la Commune de Lunel depuis 2009 :

- Résidences Les Abrivados et La Roquette en 2009 : transfert universel de patrimoine avec la SHEMC
- Résidence Les Clauzades en 2015 : acquisition auprès de la SA HLM Nouveau Logis Méridional
- Résidence Les Nénuphars en 2016 : acquisition auprès de la SCI Piber

En 2018, ACM Habitat et la Commune de Lunel ont signé un acte permettant de mettre fin aux dévolutions en cours sur les deux résidences les Abrivados et la Roquette.

Le patrimoine d'ACM Habitat sur la commune de Lunel est composé de 555 logements, dont 30 logements individuels en dehors du QPV (cf. annexe 2). Les deux résidences les plus importantes, situées en QPV, sont la Roquette qui comprend 359 logements collectifs et les Abrivados qui comprend 154 logements collectifs.

ACM Habitat a une politique d'entretien soutenu de ces résidences, en bon état général, présentant une performance et une facture énergétique correcte (DPE C – production de chauffage et d'ECS individuelle). Le PSP du bailleur prévoit des interventions de gros entretien et de remplacements de composants sur les 10 prochaines années.

Depuis l'acquisition des deux résidences Abrivados et Roquette en 2009, ACM Habitat a investi :

- 2 150 109 € HT sur la résidence la Roquette
- 1 634 460 € HT sur la résidence les Abrivados

pour le gros entretien et la rénovation thermique, en plus des dépenses d'entretien courant (petites réparations).
Ces dépenses concernent le clos et le couvert, l'amélioration des logements et des parties communes, ainsi que la sécurité.

De plus, l'ensemble de la résidence la Roquette avait été réhabilitée thermiquement par la SHEMC au début des années 2000.

Afin d'accueillir les nouveaux locataires sur ces résidences dans les meilleures conditions, ACM Habitat a dépensé en moyenne plus de 3 700 € HT en 2016 et en 2017 pour les travaux de remise en location des logements libérés.

Il est important de préciser qu'ACM Habitat bénéficie d'un abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties correspondant aux logements situés en périmètre prioritaire Politique de la ville. À travers une convention conclue en décembre 2015 avec l'État et la ville, ACM Habitat s'est engagé, en contrepartie de cet avantage fiscal, à mettre en œuvre un plan d'actions pour l'amélioration du cadre de vie des locataires et le développement social, par le renforcement des moyens de gestion de droit commun et la réalisation d'actions spécifiques.

Actuellement, les difficultés de gestion, notamment sur la Roquette, ne sont pas liées au bâti mais à la gestion des espaces extérieurs : gestion des déchets, stationnement anarchique, utilisation inadaptée des espaces extérieurs et des cages d'escalier, sécurité et entretien des espaces extérieurs (limite domaine privé / domaine public).

Ces éléments ont été confirmés lors des réunions de concertation avec les locataires en novembre 2018 (cf. CR dans le paragraphe 4 de l'étude préliminaire d'aménagement – annexe 3 et Étude Préliminaire NPNRU GUP – annexe 4).

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

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

Le contrat de ville a fixé pour le projet de renouvellement urbain les objectifs suivants :

- 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 NPNRU 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,
- 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 NPNRU 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 recourant 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 la réalisation du Pem et la 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 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 NPNRU.

Le protocole de préfiguration du NPNRU a fixé au projet de renouvellement urbain de Lunel, dans les orientations du contrat de ville, les objectifs 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 Pem, en cours d'aménagement, ainsi qu'avec le secteur des arènes, qui dispose d'un très fort potentiel (création du nouvel Espace des arènes, équipement structurant, caractère stratégique de l'îlot « hôpital local », parc Jean Hugo…).
  Compte tenu des enjeux, l'intervention sur ce secteur prioritaire portera à la fois sur le champ de l'habitat, de l'activité, 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 (Pem…). 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 de la Politique de la ville, 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.

Priorité au cœur de ville, rendre visible la requalification de l'habitat ancien

Plutôt qu'une seule campagne de ravalement de façades obligatoire sur un périmètre étendu, il s'agira de la lancer dans un premier temps sur quelques rues ciblées en accompagnement du renforcement de la commercialité (secteur géographique n°1 de renforcement de la commercialité). Le recyclage, par le biais d'une opération d'aménagement, de deux îlots stratégiques tant pour leur concentration de logements insalubres que par leur positionnement géographique à proximité du cœur de ville déjà requalifié, constituera un marqueur fort de la politique de requalification du cœur de ville.

Production de logements en alternative au pavillon

C'est un objectif difficile, car la maison individuelle, produit phare des classes moyennes à Lunel est entre 1 600 €/m² et 2 000 €/m², avec des quartiers pavillonnaires à 10 minutes à pied du cœur de ville. Le réaménagement d'îlots doit contribuer à développer cette offre alternative. Ailleurs, ce sera au cas par cas, notamment quand l'opportunité se présentera de faire une maison de ville ou de grands appartements avec réutilisation des RDC inactifs pour créer des services aux logements (garages, celliers, etc).

Enfin, le vivier de biens dont la Ville est propriétaire doit servir de levier pour réaliser des opérations démonstratrices (vente avec cahiers des charges), et, pour partie, servir au relogement temporaire ou définitif.

Article 2.2. Les objectifs urbains du projet

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

Les objectifs urbains principaux sont :

- Améliorer la qualité et le confort de l'offre d'habitat privé en centre-ancien.
- Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le centre-ancien.
- Augmenter l'offre de logements en centre-ancien en luttant contre la vacance.
- Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.
- Développer toute activité susceptible de générer des flux au centre-ville : commerce, services et profession libérales, artisanat, services publics, associations…
- Proposer une offre commerciale attractive et adaptée à la fonction de centralité.
- Réduire la vacance commerciale et concentrer l'offre sur un parcours marchand réduit et de qualité.
- Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur.

Article 2.3. Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

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

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

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

Avec le soutien de ses partenaires, et donc la mobilisation de moyens accrus, la ville de Lunel a l'ambition de poursuivre et d'amplifier sa politique de renouvellement urbain, en menant un projet d'envergure, capable de produire des changements en profondeur. L'enjeu majeur consiste à donner au centre-ville de Lunel une véritable fonction de centralité, à l'échelle de la commune et du territoire intercommunal, et à renforcer son attractivité, là encore, tant au bénéfice de Lunel que du Pays de Lunel. La ville et ses partenaires ont la volonté que tous les dispositifs liés au renouvellement urbain concourent de façon cohérente à la mise en œuvre de ce projet d'ensemble. Le NPNRU, l'ATI urbaine, le programme Action cœur de ville et le programme régional Bourg centre seront donc au service de la réalisation d'un même projet, dont la réalisation s'étendra entre 2019 et 2030. Le « fléchage » des opérations à mettre en œuvre sera effectué selon leur nature et leur localisation, mis en rapport avec les critères d'éligibilité de chaque dispositif.

Le tableau qui suit donne une vision d'ensemble de ce projet d'envergure.

Objectif stratégique	Déclinaison en actions	Temporalité
Axe 1 – Améliorer l'habitat en QPV, notamment en centre ancien		
Lutter contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées	Projet 1.1.1 Mise en place d'une nouvelle Opah-RU, comprenant un ensemble d'aides financières incitatives et des actions coercitives	Court terme
	Projet 1.1.2 Action coercitive dans le cadre de l'Opah-RU pour la réhabilitation complète des immeubles les plus dégradés : Comité partenarial de lutte contre l'habitat indigne, dégradé et non décent : visites de logements, préconisations de travaux, définition des modes opératoires de traitement, prises d'arrêtés, réalisation de travaux d'office, relogements, suivi des situations… Opérations de restauration immobilière : travaux imposés aux propriétaires dans le cadre d'une DUP	Court et moyen termes
	Projet 1.1.3 Mise en place du « permis de louer » : autorisation préalable à la mise en location de logements au sein d'un périmètre donné	Déjà en place

Objectif stratégique	Déclinaison en actions	Temporalité
Diversifier l'offre de logements en centre-ville pour développer la mixité sociale	Projet 1.2.1 – Opah-RU Vente avec cahier des charges de biens communaux dans l'optique de réhabilitation de maisons de ville par des accédants à la propriété	Court, moyen et long termes
Agir à l'échelle de l'îlot : une action forte, concentrée et visible, capable de produire un effet d'entraînement	Projet 1.3.1 – NPNRU Rénovation / restructuration de 2 îlots dégradés en centre-ville, représentant un total d'environ 85 logements et 21 immeubles à acquérir	Court, moyen et long termes
Contribuer au changement d'image du centre-ville et valoriser le patrimoine par le ravalement de façades et l'amélioration des devantures	Projet 1.4.1 Renouvellement d'une campagne en direction des propriétaires et commerçants, qui pourront bénéficier d'aides financières au ravalement de façades et à l'amélioration des devantures dans le cadre de l'Opah-RU (objectif : 10 façades et 5 devantures / an sur 5 ans)	Court et moyen termes
	Projet 1.4.2 Mise en place d'une campagne de ravalement obligatoire au sein d'un périmètre resserré du cœur de ville, en lien avec les opérations pour le développement de l'activité et la requalification des espaces publics (objectif : 56 façades)	Moyen terme
Prévenir la dégradation de certaines copropriétés et apporter un appui à celles confrontées à des difficultés	Projet 1.5.1 Mise en place d'un accompagnement administratif, juridique et financier en direction des copropriétés vulnérables	Court et moyen termes
	Projet 1.5.2. Mise en place d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (Popac) pour 2 copropriétés présentant des difficultés plus lourdes (129 logements au total)	Court et moyen termes
Améliorer le cadre de vie et la sécurité des halls et parties communes des résidences sociales La Roquette et Abrivados	Projet 1.6 Opération sous maîtrise d'ouvrage d'ACM pour la rénovation et sécurisation des entrées d'immeubles, la condamnation des caves, et la résidentialisation des espaces extérieurs	Court et moyen termes
Axe 2 – Développer l'activité en centre-ville		
Créer les conditions favorisant le renforcement de la commercialité du centre-ville	Projet 2.1.1 Intégration d'orientations dans le PLU en vue de resserrer le secteur marchand du centre-ville et de hiérarchiser les périmètres marchands. Cette démarche contribuera à améliorer la lisibilité des parcours marchands et à résorber la vacance de l'immobilier commercial.	Court et moyen termes
	Projet 2.1.2 Accompagnement de la mutation des locaux commerciaux en RDC situés en dehors du secteur marchand défini	Court et moyen termes

Objectif stratégique	Déclinaison en actions	Temporalité
	Projet 2.1.3 – NPNRU Requalification et éventuellement remembrement d'une dizaine de locaux commerciaux stratégiques situés dans le secteur marchand	Court et moyen termes
Adopter une démarche de prospection et d'innovation pour le développement de l'activité en centre-ville	Projet 2.2.1 – NPNRU Mise en place d'un incubateur commercial : à partir d'un appel à projets, accompagnement à la création et au développement d'activités à forte valeur ajoutée et basées sur un concept novateur. Les activités seront accueillies dans 4 locaux propriétés de la ville, situés en secteur marchand, qui auront préalablement été requalifiés	Court et moyen termes
	Projet 2.2.2 Prospection et accompagnement à l'implantation d'activités à forte valeur ajoutée (commerces de détail attractifs et complémentaires de l'existant, restaurants conviviaux, boutiques atypiques…)	Court terme
	Projet 2.2.3 Étude de la création d'un tiers lieu destiné au co-working et au télétravail. 2 sites envisagés : ancienne gare de Lunel, sur le site du Pem, et anciennes « galeries Renard ». Si l'hypothèse était retenue, le site devrait être intégralement rénové	Court terme
	Projet 2.2.4 Anticipation des départs à la retraite de commerçants ou des cessions de fonds de commerce en secteur marchand pour éviter les discontinuités des linéaires les plus stratégiques	Court terme
	Projet 2.2.5 Étude de programmation urbaine et économique sur le site stratégique de l'hôpital local, destiné à rejoindre le pôle santé : quelle vocation (commerce, activité, logement…), quelle organisation de l'espace, quelles contraintes réglementaires, techniques… ?	Court terme
Améliorer l'image du commerce sédentaire et non-sédentaire	Projet 2.3.1 Montée en gamme et resserrement du périmètre du marché dominical non-alimentaire	Court et moyen termes
	Projet 2.3.2 Mise en place d'une charte des devantures et terrasses pour améliorer la qualité visuelle des parcours marchands (document cadre fixant des prescriptions en matière de rénovation de l'immobilier commercial)	Court terme
Axe 3 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine		
Poursuivre la politique de valorisation du patrimoine	Projet 3.1.1 Mise en valeur de l'îlot de la Tour des prisons et création d'une nouvelle place	Court terme

Objectif stratégique	Déclinaison en actions	Temporalité
	Projet 3.1.2 Mise en valeur de l'église Notre Dame du Lac, dans la continuité des opérations de renouvellement urbain réalisées et à venir dans le même secteur géographique (cours Gabriel Péri, place Louis Rey, Tour des prisons et îlot de la Tour des prisons, place des Martyrs de la Résistance, Musée Médard et place J. Jaurès, dite des Caladons)	Court terme
Requalifier des rues du centre-ville en lien avec les actions d'amélioration de l'habitat et de développement de l'activité, afin de créer un environnement attractif pour les déambulations piétonnes	Projet 3.2.1 – NPNRU Requalification de la rue Marx Dormoy (dans le prolongement de l'opération Action cœur de ville 2018 « Amélioration de l'accessibilité piétonne de l'Espace Castel ») ainsi que d'une partie des rues Rousseau, Libération et Sadi-Carnot	Court et moyen termes
Développer les espaces verts et en faciliter l'accès	Projet 3.3.1 Extension du parc Jean Hugo et renforcement de sa liaison avec l'Espace des arènes et le centre historique (voir aussi opérations de l'axe « Favoriser la mobilité et les connexions et valoriser les équipements structurants »)	Court, moyen et long termes
	Projet 3.3.2 Développer la végétalisation des rues du centre ancien par une démarche de micro-plantations faisant appel à l'intervention des habitants	Court terme
Requalifier les espaces extérieurs des résidences de logement social de la Roquette et des Abrivados	Projet 3.4 Opération sous maîtrise d'ouvrage d'ACM Habitat : mise en place de containers à déchets enterrés, création et gestion de jardins partagés et création de plateaux d'activité ainsi que projet de liaisons en modes doux au sein de ces deux quartiers, en lien avec l'aménagement du boulevard Sainte Claire	Court et moyen termes
Axe 4 – Favoriser la mobilité et les connexions et valoriser les équipements structurants		
Renforcer les connexions de Lunel avec les deux métropoles situées à moins de 20 minutes : Montpellier et Nîmes	Projet 4.1 Livraison du Pôle d'échange multimodal de Lunel, financé dans le cadre de l'ATI, en 2021	Court terme
Renforcer les liaisons du centre-ville avec les équipements et services structurants Valoriser les nouveaux équipements, signes forts de la mutation du centre-ville, en	Projet 4.2.1 Cf 3.3.1	Court, moyen et long termes
	Projet 4.2.2 Aménagement d'une large esplanade au niveau des allées Baroncelli, en liaison avec l'Espace des Arènes, et l'extension du parc Jean Hugo	Long terme

Objectif stratégique	Déclinaison en actions	Temporalité
veillant notamment au traitement de leurs abords et à leur accessibilité Donner une plus grande place au piéton et créer des espaces propices aux échanges et à la convivialité	Projet 4.2.3 Requalification du carrefour rue de Tivoli / av. des Abrivados (avenue concentrant une large partie des services publics de la commune), avec amélioration de la lisibilité des cheminements piétonniers et sécurisation de ceux-ci, et création d'une zone de convivialité	Long terme
Adapter le plan de circulation et valoriser l'offre de stationnement, considérée comme l'une des conditions d'attractivité du centre-ville	Projet 4.3.1 Adaptation du plan de circulation pour réduire la circulation automobile au sein du centre-ville	Court, moyen et long termes
	Projet 4.3.2 Aménagement paysager du parking des Abrivados (identifié par le BET Commerces des études de préfiguration du NPNRU comme étant le réservoir potentiel majeur de stationnement pour les commerces du centre-ville) – organisation et matérialisation d'environ 300 places, amélioration et sécurisation des cheminements piétonniers, plantations, mobilier urbain, éclairage…	Court terme
Renforcer les liaisons du centre-ville avec les quartiers environnants et les entrées de ville, afin de favoriser les flux issus de l'ensemble de la population et des autres communes du territoire. Lutter contre les effets de rupture urbaine	Projet 4.4.1 – NPNRU Phase 1 de l'aménagement du bd Ste-Claire en boulevard urbain, le long de la résidence de la Roquette (pour réduire l'effet de rupture entre ce quartier et le centre-ville, apaiser la circulation automobile, développer les déplacements doux, qualifier cet axe et la façade urbaine de la résidence…)	Moyen terme
	Projet 4.4.2 Phase 2 de l'aménagement de la portion restante du bd Ste-Claire et du bd St-Fructueux en boulevard urbain	Long terme
Développer les déplacements doux en poursuivant la logique de maillage, et en lien avec le Pem	Projet 4.5.1 Aménagement d'itinéraires cyclables visant à faciliter les liaisons entre le Pem, le centre-ville et différents quartiers	Moyen et long termes
	Projet 4.5.2 – NPNRU Aménagement de l'avenue Victor Hugo pour renforcer la liaison du PEM avec le cœur de ville en déplacements doux (création de bandes cyclables sur l'emprise de la chaussée avec réduction de sa largeur et installation d'une signalétique guidant cyclistes et piétons depuis le Pem vers le cœur de ville)	Court terme
	Projet 4.5.3 Requalification de l'entrée de ville et poursuite du développement des déplacements doux « Route de Sommières »	Court terme
	Projet 4.5.4 Création d'une voie verte entre Lunel et Marsillargues	Court terme
Augmenter le débit et la qualité de la connexion numérique	Projet 4.6 : Plan de déploiement de la fibre optique sur Lunel, en cours de réalisation	Court et moyen terme

Objectif stratégique	Déclinaison en actions	Temporalité
Axe 5 – Faciliter l'accès aux équipements et services publics		
Améliorer l'accueil de la petite enfance et de l'enfance	Projet 5.1.1 Aménagement du bâtiment du Lavoir pour installer au sein d'un même équipement l'Accueil collectif de mineurs maternel (aujourd'hui assuré dans les locaux de l'école Mario Roustan, représentant une situation insatisfaisante, tant pour l'équipe enseignante que du point de vue des conditions d'accueil extra-scolaire) et l'Accueil Collectif de Mineurs élémentaire, déjà situé dans le bâtiment du Lavoir	Court terme
	Projet 5.1.2 Création d'une micro-crèche en structure modulaire	Court terme
Améliorer les conditions d'intervention de la Mission locale d'insertion de la Petite Camargue héraultaise et renforcer sa visibilité pour le public	Projet 5.2.1 Extension des locaux de la Mission locale d'insertion de la Petite Camargue héraultaise pour les adapter à la dimension de l'équipe actuelle, regrouper l'ensemble des services au sein d'un même site, alors que la structure est aujourd'hui implantée dans 4 lieux permanents différents, améliorer le service rendu au public et renforcer la visibilité de la structure	Court terme
Renforcer la qualité des équipements sportifs et leurs conditions d'utilisation par les clubs	Projet 5.3.1 Création de locaux au sein du complexe sportif Besson en vue d'accueillir 5 à 6 clubs sportifs et de disposer d'espaces techniques et de stockage	Court terme
	Projet 5.3.2 Rénovation de la piste d'athlétisme du complexe sportif Besson et de ses annexes	Court terme
	Projet 5.3.3 Rénovation du terrain d'honneur de football du complexe Fernand Brunel	Court terme

Court terme : jusqu'à 3 ans
Moyen terme : de 4 à 6 ans
Long terme : plus de 6 ans

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

Sans objet.

Article 4. La description du projet de renouvellement urbain

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

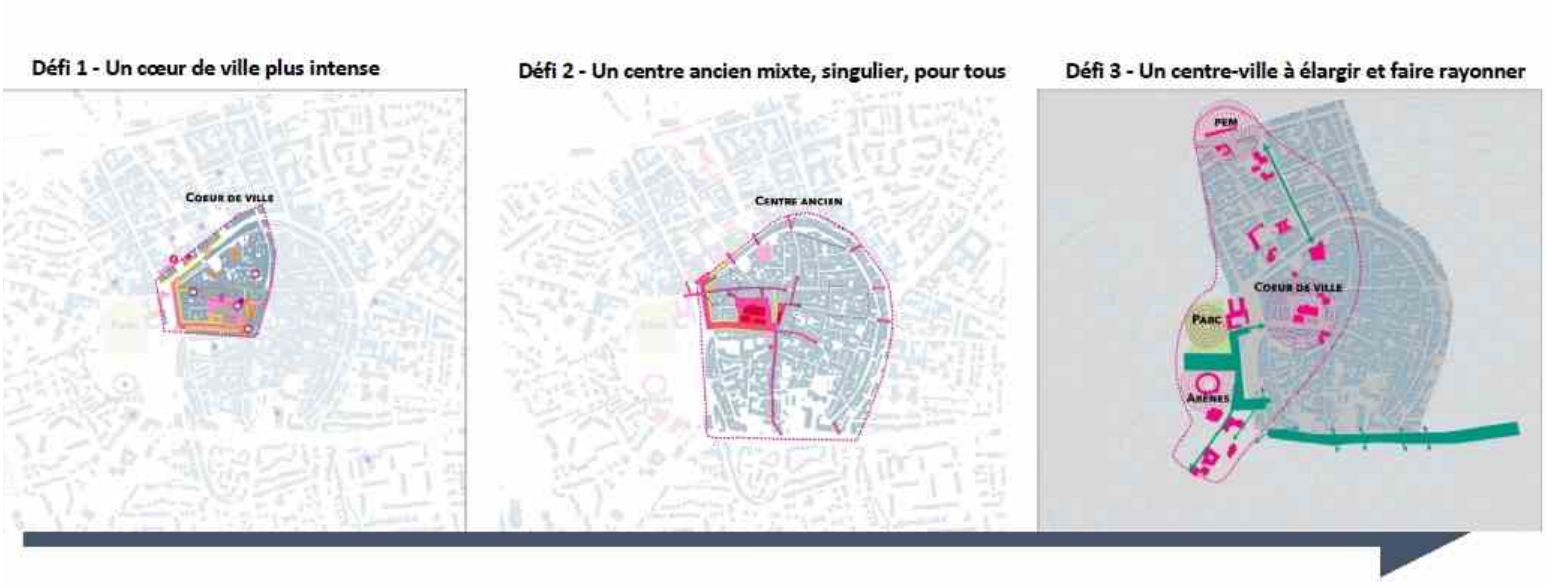
Article 4.1. La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme urbain élaboré par le porteur de projet devra relever trois défis :

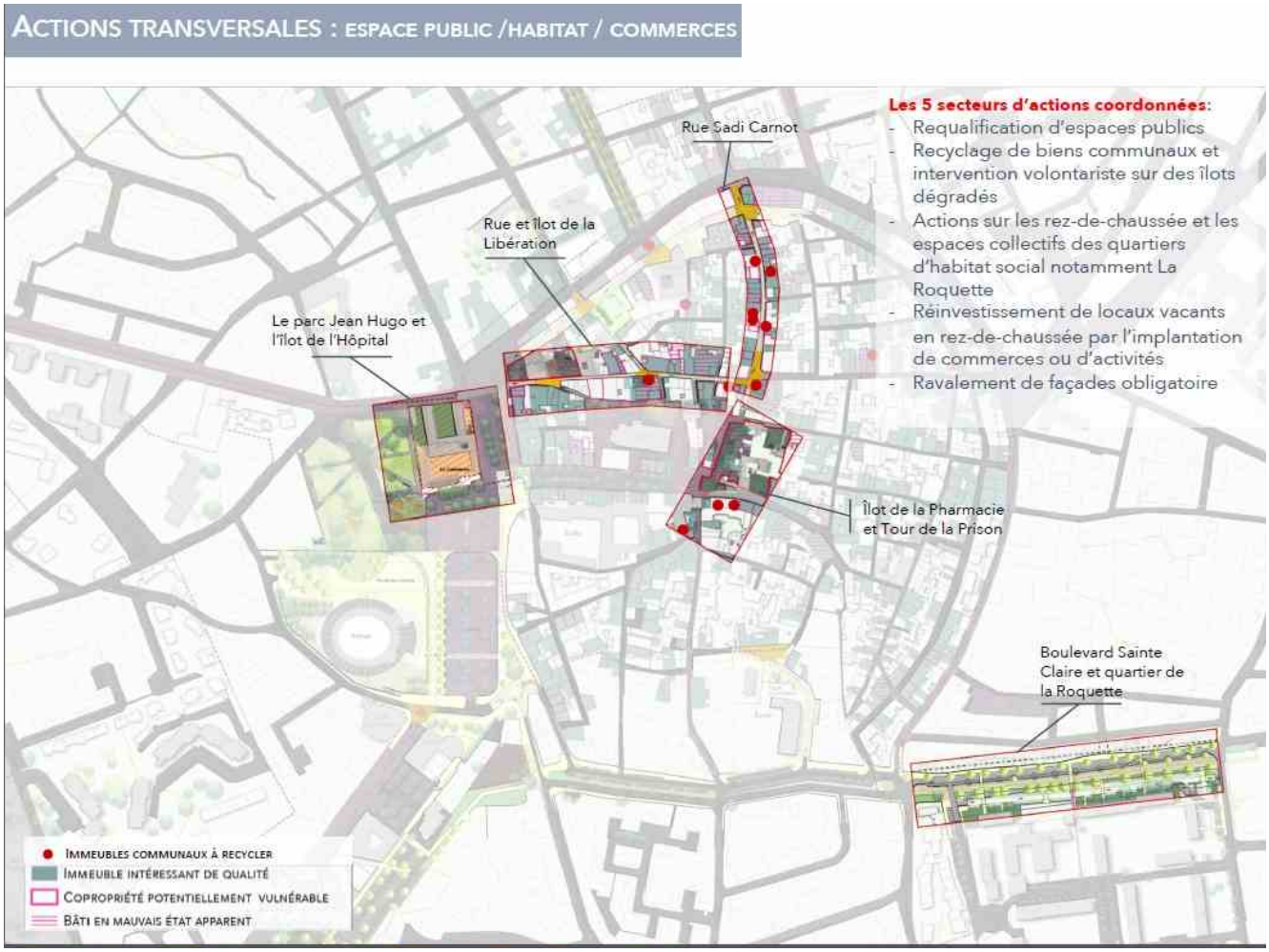
- Dans le centre ancien, améliorer les conditions d'habitat des occupants actuels tout en améliorant de manière visible et forte l'attractivité résidentielle de ce centre ancien auprès notamment des classes moyennes pour imaginer à 10 ans **un centre ancien mixte, singulier et attractif.**

- S'appuyer sur le cœur de ville vivant mais restreint de Lunel, autour du cours Gabriel Péri et place des Martyrs de la Résistance, pour à un horizon de 10 ans, avoir élargi et intensifié le **Cœur de ville marchand et actif,** avec une densité de commerces de qualité marqueurs de centralité, des espaces publics requalifiés, et une valorisation du patrimoine architectural.

- Au-delà de l'intervention sur l'habitat en centre ancien, Il s'agira aussi de s'appuyer sur les atouts spécifiques de ce centre pour les renforcer : Lunel est une ville où tous les services, les équipements, les commerces, et les moyens de transports sont accessibles à pied, à moins de 10 minutes : le cours Gabriel Péri est à 8 minutes à pied du Pem et le train met Lunel à 15 minutes du centre-ville de Montpellier. Les résidences sociales de la Roquette ou des Abrivados sont elles aussi à 5 minutes à pied du cœur de ville. Par conséquent, le 3e défi est à 10 ans de réussir à **élargir et faire rayonner la qualité urbaine du centre jusqu'au Pem**, en travaillant sur les aménités des parcours piétons et autres modes doux, et en développant des espaces de rencontres pour ponctuer ces parcours du Pem jusqu'aux quartiers sud des Abrivados et Roquette, en passant par le cœur de ville et le pôle structurant composé du parc Jean Hugo/Hopital/Arènes.



En termes de stratégie, une partie des interventions financées dans le cadre du NPNRU seront ciblées et coordonnées entre elles sur certains secteurs clefs, notamment autour des îlots Libération et Pharmacie, de sorte à produire un effet rapide et visible, concomitamment sur l'espace public, les façades, les rénovations d'immeubles des îlots et les commerces.



Amélioration de la qualité et du confort de l'offre de l'habitat privé dégradé en centre-ancien

En centre-ancien, l'objectif majeur du NPNRU sera d'offrir des conditions d'habitat dignes aux occupants actuels et donner envie à d'autres, notamment les classes moyennes, de s'y installer, et ce, en concentrant l'action publique sur certains îlots et immeubles stratégiques, en valorisant le patrimoine architectural de ce centre ancien et en offrant des alternatives aux éléments de conforts de l'habitat de périphérie avec le programme d'intervention suivant :

1. Dans le cadre du NPNRU, restructurations lourdes dans le cadre d'opérations d'aménagement public d'immeubles en diffus et de deux îlots d'habitat ancien privé dégradés pour un nombre estimé d'immeubles acquis et restructurés d'environ 35 et une surface de plancher restructurée estimée à 6 532 m², qui se déclinent en:
    - Requalification de l'îlot « Libération » avec l'hypothèse de 4 immeubles (12 logements) acquis par l'aménageur à l'issu de procédures de DUP (Ori, RHI et Thirori) et 5 immeubles rénovés par le privé (19 logements),
    - Requalification de l'îlot « Pharmacie » avec l'hypothèse de 17 immeubles (39 logements) acquis par l'aménageur à l'issu de procédures de DUP et 3 immeubles rénovés par le privé (13 logements).

    Ces deux îlots ont été choisis à l'issue du diagnostic parce qu'ils concentrent un certain nombre de difficultés (logements insalubres, logements vacants, périls…) tout en présentant un enjeu urbain fort de par leur localisation à proximité immédiate du cœur de ville déjà requalifié, ainsi qu'une valeur patrimoniale et un potentiel en termes d'aménagement des cœurs d'îlots pour offrir des extérieurs privatifs ou collectifs ainsi que de grands logements.

- Recyclage et remise sur le marché de 10 immeubles de logements, certains avec local commercial vacant ou occupé en RDC, acquis par la ville dans les dix dernières années,
- En accompagnement de l'Opah-RU, requalification de 5 immeubles d'habitat ancien dégradé potentiel, en diffus, encore non identifiés à ce stade, pour lesquels les actions coercitives qui seront mises en place aboutiraient à une acquisition par l'aménageur public.

2. Réhabilitation dans le cadre de la future Opah-RU de 170 logements sur 5 ans, soit 340 sur 10 ans, avec notamment comme actions dans le cadre de l'Opah :
   - Popac sur les « grandes » copropriétés fragiles de L'Oustal, Mistral, et du Tapis Vert,
   - Accompagnement à la structuration juridique des copropriétés du périmètre prioritaire, notamment les toutes petites copropriétés non structurées du centre ancien,
   - Mise en valeur des façades et vitrines, dont campagne de ravalement obligatoire (56 façades concernées dans les rues du secteur marchand prioritaire),
   - Mise en œuvre de travaux d'office,
   - Vente avec cahier des charges pour favoriser l'installation d'accédants à la propriété,
   - Cellule communale d'éradication de l'habitat indigne et dégradé
   - Dispositif Denormandie dans l'ancien dans le cadre d'Action cœur de ville

3. Mise en place depuis 2019 du permis de louer pour pouvoir contraindre les propriétaires bailleurs indélicats à effectuer les travaux de décence des logements.

4. Enfin, dans le cadre d'Action cœur de ville, études d'opportunités sur des immeubles vacants en vue d'un montage avec bailleur/aménageur et conventionnement avec Action logement (en cours d'étude : l'acquisition par FDI de l'immeuble dit « Renard » présentant un important potentiel de requalification par sa taille, sa qualité patrimoniale et sa localisation).

Améliorer le cadre de vie et s'appuyer sur les atouts déjà présents pour relancer l'attractivité résidentielle du centre-ancien et renforcer les liaisons des quartiers d'habitat social de la Roquette et des Abrivados avec le centre-ville

En termes d'attractivité résidentielle, le centre ancien de Lunel dispose de trois atouts majeurs :
- L'échelle piétonne du centre-ville de Lunel avec une grande offre d'équipements publics de services et de commerces accessibles à pied, dont la gare,
- La proximité du centre-ville de Montpellier à 15 minutes en train seulement,
- Enfin, des prix de l'immobilier en pavillonnaire ou en collectif 20 % à 30 % moins chers que sur l'Agglomération montpelliéraine

Néanmoins, développer des produits immobiliers attractifs dans le cadre de l'Opah-RU et des aménagements d'îlots ne suffira pas à relancer l'attractivité résidentielle. Il est indispensable d'accompagner ces actions sur l'habitat par des opérations d'envergure et coordonnées d'amélioration du cadre de vie en faveur notamment des piétons et des modes doux :

- Rendre attractif et paisible l'espace public dans lequel s'inscrivent les logements réhabilités en accompagnant la requalification de l'habitat par la requalification et l'apaisement des rues adjacentes à ces îlots :
  - Aménagement de la rue Marx Dormoy avec création d'un plateau unique et limitation du stationnement sur un seul côté suite à l'inversion du sens de circulation de la rue Salengro qui mettra fin au transit de passage sur Marx Dormoy (2 630 m² pour 260 m linéaires de voirie) ;
  - Interventions de requalifications ciblées et très qualitatives sur les intersections des rues de Libération avec Sadi Carnot, JJ Rousseau et place des Martyrs de la Résistance, ainsi que sur les intersections le long de Marx Dormoy et de Roger Salengro (1 210 m² pour 200 m linéaires) ;

- Plantations sur trottoirs et micro-plantation en pied de façades pour contrebalancer la dominante minérale, sur les rues requalifiées et dans le centre-ancien en général (hors financements NPNRU) ;
- Entre le cours G Péri déjà requalifié et l'îlot Pharmacie, dans le prolongement de la place Louis Rey, mise en valeur de l'îlot de la Tour des prisons et création d'une nouvelle place, ainsi qu'un jardin public d'agrément, en cours de réalisation dans le cadre d'Action cœur de ville et Bourg centre

◦ Réaménager et étendre le parc Jean Hugo, véritable poumon vert du centre-ville de Lunel, améliorer sa connexion piétonne avec le quartier social des Abrivados, le centre-ville et l'espace à enjeu que constitue le bâtiment de l'hôpital actuel, amené à déménager à moyen terme, avec agrandissement du parc, aménagement d'une esplanade et d'un escalier monumental reliant le parc et les arènes au cours Gabriel Péri, plantations d'arbres, réfection des cheminements piétons, mobilier et jeux urbains, kiosques (environ 9 200 m² d'espace public aménagés). Cette intervention sur le parc Jean Hugo est d'autant plus stratégique que le centre-ancien de Lunel est d'une densité et d'une minéralité assez exceptionnelles.

◦ Dans le cadre d'ACV, développer des solutions de stationnement collectif attractives (parking des Abrivados, autres emplacements à identifier en fonction des opportunités foncières au nord-est du centre-ancien).

◦ Créer une nouvelle « colonne vertébrale » d'espaces publics du centre-ville fortement intégratrice et inclusive entre le Pem et les arènes/parking des Abrivados.

◦ Renforcer les parcours en modes doux et les connecter aux itinéraires cyclables existants, en commençant, dans le cadre du NPNRU par l'aménagement de deux voies cyclables et d'une signalétique urbaine entre le Pem et la rue Marx Dormoy le long de l'avenue Victor Hugo.

◦ Améliorer le cadre de vie des deux grandes résidences sociales de la proche périphérie et les reconnecter au centre-ville avec une double intervention Bailleur ACM Habitat/ville coordonnée :
- Améliorer le cadre de vie des quartiers d'habitat social de la Roquette et des Abrivados avec un projet porté par ACM Habitat d'aménagement des espaces extérieurs de ces deux résidences de même facture que les aménagements d'espaces publics du centre-ville :
  - réaménagement des halls d'entrées et cages d'escalier,
  - réalisation de plateaux multi-activités et de jardins partagés,
  - aménagement de nouveaux parkings,
  - aménagement de liaisons en modes doux et connexion au quartier,
  - aménagement d'espaces paysagers en pied d'immeubles,
  - mobilier et éclairage urbains,
  - mise en place de containers déchets enterrés.
- Renforcer leur connexion avec le centre-ville par des liaisons piétonnes et modes doux et un apaisement des « traversées » :
  - aménagement et apaisement du boulevard Sainte Claire entre la Roquette et le centre-ville : première tranche de l'aménagement du boulevard Sainte Claire (prolongement du boulevard Saint Fructueux) – 8 900 m², soit 340 m linéaire de boulevard traité : de 2 × 2 voies, la chaussée passe à 3 voies dans un premier temps, avec l'aménagement de pistes cyclables de part et d'autre du profil, et d'une allée piétonne sur le côté tourné vers la Roquette, création d'une armature paysagère, de stationnements le long de la voie pour réduire la vitesse des véhicules,

- les différentes Interventions sur le parking des Abrivados, le secteur du parc Jean Hugo et la place Tivoli contribuent aussi à mieux connecter la Résidence des Abrivados au centre-ville.

- À plus longue échéance, suivant le plan guide à horizon 2035 :

  - Poursuite des modifications du plan de circulation de la ville et apaisement progressif du trafic sur le centre-ancien, le « ring », la rue Marx Dormoy et sur le boulevard Saint Fructueux/Sainte Claire.

  - Prolongement de l'aménagement réalisé pour apaiser Marx Dormoy sur la rue Roger Salengro qui est la continuité de Dormoy (hors financements NPNRU).

  - Développement progressif d'un réseau d'itinéraires cyclables cohérent suivant plan joint au plan d'actions du NPNRU (Hors financements NPNRU).

  - Aménagement paysager de la place Tivoli devant la poste, avec création d'un mini giratoire permettant de réduire la largeur de la voie, aménagement d'un plateau traversant pour piétons, agrandissement du parvis de la poste, plantation d'arbres (hors financements NPNRU).

  - Aménagement paysager complet du parking des Abrivados : matérialisation d'environ 300 places de stationnement, amélioration et sécurisation des cheminements piétonniers, plantations, installation de mobilier urbain, mise en place d'un éclairage public dans le cadre d'Action cœur de ville et du programme régional Bourg centre (hors financement NPNRU).

  - Après le déménagement envisagé à 5 ans de l'hôpital actuel, aménagement d'une large esplanade, dite des « Palabres », entre le parc Jean Hugo, le bâtiment de l'hôpital et le cours Gabriel Péri (2 600 m² environ).

  - Étude de programmation urbaine et économique à réaliser d'ici 2021 pour le devenir de l'immeuble actuel de l'hôpital en anticipation de son déménagement. L'immeuble et l'emplacement sont stratégiques pour le centre-ville de Lunel tant au niveau du potentiel en termes d'offre commerciale que d'offre de logements.

  - Suivant l'opportunité foncière, nouveau parking à destination des résidents du centre ancien à créer au nord-est du centre-ancien. Un important besoin de stationnement à destination des résidents a été identifié dans le cadre du diagnostic du NPNRU dans ce secteur, mais aucune possibilité foncière pour le moment.

  - Seconde tranche de l'aménagement du boulevard Sainte Claire et Saint Fructueux (post-NPNRU) : de l'intersection avec le boulevard Louis Blanc jusqu'à l'intersection avec la rue Seguin, soit 290 m linéaires de boulevard requalifié pour une surface de 8 600 m² : réduction à 2 × 1 voie sur tout ce linéaire, aménagement similaire à celui réalisé en première tranche.

Rendre le centre-ville marchand et économique plus vivant

Le centre-ville de Lunel souffre, comme de nombreux centre-ville, d'une désaffection due à la vétusté de certains commerces, à la concurrence avec les zones commerciales périphériques, mais également à une forte densité de locaux inadaptés en taille ou en accessibilité. Les actions à engager auront vocation à :

- Concentrer le cœur de ville marchand dans et autour du cours Gabriel Péri, place des Martyrs et Place des Caladons pour lui redonner de la densité, rendre lisibles les parcours

marchands et résorber la vacance due en partie à un immobilier surabondant et obsolète. Il s'agira aussi d'agir de manière coordonnée sur les espaces publics, les façades et les rez-de-chaussée de ce cœur de ville marchand.

- Prospecter et attirer des activités marchandes à forte valeur ajoutée et marqueurs de centre-ville (commerces de détail indépendants et complémentaires aux activités actuelles, cafés et restaurants conviviaux proposant une offre de qualité, boutiques atypiques éventuellement en capitalisant sur un commerce de destination rayonnant au-delà de la ville « Lunel Gardian »).
- Éviter les cellules vacantes sur le centre-ville marchand reconfiguré en animant le réseau de commerçants, anticipant les départs et les projets de reprises.
- Offrir à des porteurs de projets ayant un concept commercial novateur la possibilité de « tester » le centre-ville de Lunel : création dans le cadre du NPNRU d'un incubateur commercial dans 4 locaux déjà propriété de la Ville.
- Renforcer la commercialité du centre-ville en restructurant une dizaine de cellules commerciales obsolètes du parcours marchand reconfiguré, déjà propriétés de la Ville ou à acquérir, encore non totalement identifiées.
- Développer une identité de territoire et rendre attractive la qualité visuelle des parcours marchands, aujourd'hui dissuasive : élaboration d'une charte des devantures et des terrasses, élaboration d'un marketing territorial.
- Accroître les flux de clientèle du centre-ville en dynamisant le marché du dimanche, en organisant des animations régulières et quelques évènements forts rayonnants au-delà de Lunel, en lien avec le nouvel équipement des arènes et les manifestations taurines déjà existantes, par exemple des évènements de tradition camarguaise.
- En s'inspirant de la mutation réussie par la ville des RDC de la rue JJ Rousseau en locaux accueillant des associations et services, accompagnement au changement d'usage, géré au cas par cas, des locaux commerciaux vacants (potentiel de 5 ou 6 cellules) de la rue Sadi Carnot, et de ceux d'une partie de la rue Libération (potentiel de 3 ou 4 cellules). Le devenir de chaque local sera à réfléchir au cas par cas, en lien avec les étages, ses contraintes incompressibles, et sa localisation : parfois il pourra muter en une pièce de service annexe au logement, d'autre fois en local accueillant une activité tertiaire ou associative, de manière exceptionnelle en garage individuel avec un traitement d'entrée de qualité, etc.
- Acquisition par la Ville et restructuration de deux cellules commerciales vacantes et accolées de la rue Libération (119 et 131 rue de la Libération) afin d'y réaliser la Maison du Projet.

Apaiser et valoriser l'espace public par la Gestion urbaine de proximité

Il n'y a pas de convention de GUP actuellement en vigueur à Lunel. À l'issue d'un diagnostic mettant en avant les points qualitatifs de la Gestion urbaine de proximité déjà en place à Lunel, ainsi que les manques (cf. annexe), les orientations suivantes ont été arrêtées :

Cadre de vie :

- Intégrer une forte dimension qualitative au projet de renouvellement urbain (mobilier urbain, traitement des voiries dégradées) :
  - Valoriser les espaces collectifs de la Roquette et des Abrivados (harmonisation des espaces communs, mettre en place des équipements de grande proximité, créer des espaces de convivialité),
  - Engager une amélioration des conditions de déplacement et de stationnement (aménager sur le quartier Roquette des parcours de déplacements doux, sécuriser le boulevard Ste-Claire au niveau sécurité routière, réorganiser l'accès des immeubles et le stationnement sur les Abrivados, sécuriser les parcours piétons dans les rues du centre-ville),
  - Etudier la question de certaines domanialités sur la Résidence de la Roquette.

- Déchets/propreté :
  - Optimiser la gestion des déchets par l'installation de nouveaux équipements,
  - Poursuivre et renforcer les actions de sensibilisation à destination des habitants,
  - Maintenir les moyens engagés pour l'entretien des espaces publics et collectifs (entretien et nettoyage des espaces publics actuels 6 j/7 en centre-ville, maintenir les effectifs satisfaisants du service « vie quotidienne » de la ville),
  - Faire évoluer les modes opératoires de collecte des déchets : évolution du marché, meilleure coordination entre CCPL et ville.

- Sécurité et tranquillité :
  - Poursuivre et conforter les actions engagées (conforter les moyens et effectifs de la police municipale, maintenir les actions partenariales déjà en place, poursuivre le déploiement de la vidéo-surveillance),
  - Faire du Centre de surveillance urbain (CSU) un outil intégrant de la politique de sécurité.

Par ailleurs, le besoin d'un référent dédié à la GUP a été identifié lors de l'étude réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration : ce référent aura pour mission d'impulser, d'animer et de suivre les actions visant à améliorer la gestion urbaine sur les quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain. Un poste basé sur 0,5 ETP peut dans un premier temps être envisagé, au sein des effectifs mairie.
Enfin, ce référent devra organiser et animer au quotidien le partenariat et la coordination des acteurs pour la GUP, notamment les services de la ville, la CCPL et les principaux bailleurs sociaux présents dans le QPV.
Dans cette optique, un projet de convention est joint en annexe à la présente convention. Il est souhaité par la Ville que les principaux bailleurs sociaux en soient co-signataires.

Article 4.2. La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet pour le centre-ville de Lunel est présenté en annexe A.

Pour chaque secteur du centre-ville de Lunel, les grands principes d'aménagement urbain reposent sur les points suivants :

Affirmer la centralité Lunelloise autour des équipements structurants et du cœur de ville

Il s'agit de redessiner les contours d'un centre-ville qui s'est déplacé au fil du temps, en intégrant bien sûr les équipements structurants, marqueurs de la mutation en cours de Lunel (Pem, parc Jean Hugo, Espaces des Arènes, services publics de l'avenue des Abrivados…). Seul ce nouveau centre-ville pourra exercer une fonction de centralité et une attractivité vis-à-vis des différents quartiers de Lunel et des communes environnantes.
L'attractivité lunelloise, et plus particulièrement du périmètre prioritaire, s'appuiera sur une nouvelle « colonne vertébrale » d'espaces publics fortement intégratrice et inclusive entre le Pem au nord et le secteur des équipements publics Arènes / Abrivados au sud.
Au barycentre de cette nouvelle « colonne vertébrale », le cœur de ville (1/4 nord-ouest du centre ancien) est renforcé par de nouveaux équipements, services, et la commercialité du cœur de ville marchand est consolidée.
Il s'ouvre sur le parc Jean Hugo et les espaces publics qui le bordent au potentiel d'usages et paysagers. Le parc Jean Hugo est requalifié et agrandi, il est renforcé dans sa fonction d'espace public central, plurifonctionnel et identitaire du centre-ville, situé à la charnière du centre-ancien, des quartiers d'habitat social des Abrivados, Chopin, Bizet, Berlioz et la Brèche, et à moins de 5 minutes à pied de l'ensemble de ces quartiers.
Cette intervention sur les espaces publics est coordonnée avec la programmation vocationnelle de l'hôpital dont le site est stratégique compte tenu de sa localisation, potentiel de surface de plancher et de diversification de l'offre de logements et commerciales. Le parc Jean Hugo est également le poumon vert du centre ancien dont la densité et le caractère très minéral nécessitent

un espace public d'ampleur. Affirmer la centralité lunelloise, c'est un centre-ville élargit qui rayonne au-delà de la commune, c'est le parc Jean Hugo qui sort de ses murs. L'amélioration du traitement de l'avenue Victor Hugo (place du piéton et des cycles) ainsi qu'une signalétique à destination des modes actifs permettra de valoriser la ville des courtes distances : moins de 10 minutes de marche entre le Pem et le cœur de ville ou le parking des Abrivados.

Lancer une requalification de type « couture urbaine » sur les espaces publics et collectifs du quartier de la Roquette

Sur le plan urbain, la requalification du boulevard Sainte Claire (ramené à 2 × 1 voie à terme, constitution d'un mail piéton/vélo) qui jusque-là était une barrière physique entre le secteur de la Roquette et centre ancien de Lunel, favorisera les échanges en mode actifs et doux entre ces deux secteurs. La requalification du boulevard est rendue possible par l'évolution du schéma de circulation et ainsi la réduction des largeurs de chaussées au profit de larges trottoirs, pistes cyclables et d'une nouvelle armature végétale.
Cette ouverture du quartier de la Roquette sur le boulevard Sainte-Claire sera réalisée en cohérence avec la valorisation des circulations piétonnes dans le quartier vers deux nouvelles polarités de proximité aménagées par ACM Habitat sur les espaces collectifs : jardins partagés et plateau multi-activités.
Les entrées du quartier seront mises en scène ainsi que les continuités douces. Les interventions sur les espaces publics et collectifs du quartier de la Roquette seront complétées par un réaménagement des parties communes de l'ensemble des bâtiments de la résidence : cages d'escalier et condamnation des accès aux caves, visant à résoudre certains problèmes de sécurité.

Un système de conteneurs à ordures ménagères enterrés sera mis en place afin de résoudre les dysfonctionnements liés aux abris conteneurs actuels (saturation des ordures ménagères, manque d'hygiène, dépôts d'OM en dehors des conteneurs et aux pieds des abris, dépôts sauvages d'encombrants…), ce problème étant ressorti en premier lors des diagnostics en marchant avec les habitants de la Roquette.

Retrouver l'attractivité résidentielle du centre ancien et accompagner les opérations de requalification menées sur l'habitat ancien, en engageant des opérations « ciblées » et « coordonnées » sur l'espace public, les façades et les socles actifs des immeubles

La requalification du centre ancien nécessite d'agir sur tous les leviers de l'attractivité résidentielle de manière coordonnée :

- Agir sur le « socle actif » des immeubles (rez-de-chaussée pouvant accueillir des activités) dans les secteurs dont la commercialité est à renforcer. Étudier la reconversion de certains rez-de-chaussée entraînant un changement du statut d'occupation (parties communes, logement, garage…).
- Proposer un « sol facile » pour les espaces publics du centre ancien en accompagnement des actions sur les socles actifs et les ravalements de façades obligatoires. La requalification des espaces publics est basée sur la diffusion de la qualité des aménagements réalisés ces dernières années dans le cœur de ville. Un nouveau fonctionnement urbain apaisé est également proposé grâce au changement de sens de circulation des rues Salengro, Libération (section est) et Sadi Carnot, ce fonctionnement en zone de rencontre sera accompagné d'un traitement mis à plat de la rue Marx Dormoy, la reprise qualitative de l'ensemble des croisements des rues Libération, Sadi Carnot et Jean-Jacques Rousseau ainsi que les « portes » d'accès au centre ancien depuis les boulevards Lafayette et Victor Hugo.
- Accompagner la restructuration des îlots dégradés dits « Libération » et « Pharmacie » en agissant autour et dans certains îlots : par un traitement adapté des rues adjacentes voire du cœur d'îlots dans le cas de l'îlot Pharmacie qui sera ouvert au public.

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

Le projet ne prévoit pas de démolition de logements locatifs sociaux de droits.

Néanmoins, le centre ancien comporte un important parc locatif social « de fait », il est l'objet principal des actions menées dans le cadre de ce projet. Les interventions de recyclage de l'habitat ancien dégradé, principalement sur les îlots Pharmacie et Libération, vont amener à détruire et restructurer plusieurs de ces logements sociaux de fait, et imposer le relogement de 34 ménages.

Le projet prévoit la reconstitution de ces logements sociaux de fait, suivant la répartition suivante :

- 13 logements locatifs privés conventionnés,
- 13 LLS sur les îlots restructurés en acquisition/amélioration,
- 8 LLS hors QPV en construction neuve.

La reconstitution de ces 21 logements locatifs sociaux (13 PLAI, 8 PLUS) va être confiée à des bailleurs sociaux.

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

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

5.1.1 Quels leviers d'action ? Analyse du marché privé de l'habitat local et rôle du centre ancien sur ce marché

À l'échelle intercommunale et communale

D'après les dires des agents immobiliers, le marché du logement sur la ville de Lunel, à l'acquisition comme à la location, est plutôt dynamique, sur tous les secteurs géographiques, avec une différenciation des quartiers par le prix et par le type de clientèle. Une exception à noter : les logements aux abords directs de la résidence sociale de la Roquette sont difficiles à commercialiser. Le centre-ancien intéresse plutôt une clientèle locale. Les quartiers situés au nord du centre-ville sont les plus recherchés par la clientèle de nouveaux arrivants sur le territoire. Ces nouveaux arrivants proviennent essentiellement d'autres régions (Avignon, Paris, Lyon cités…). Ils travaillent généralement sur Montpellier, et s'installent à Lunel pour des questions de budget et d'offre de services (gare, hôpital et collège accessibles à pied). Sur le territoire, ils ne veulent que la ville de Lunel même, car ils profitent du train direct pour Montpellier.

Les analyses des sources DVF de la DGFip, les entretiens avec des agents immobiliers et l'analyse des petites annonces sur internet sont cohérentes sur les valeurs de prix de vente des biens du marché de l'immobilier à l'échelle communale :

- Autour de 1 900 €/m² pour les appartements
- Autour de 2 300 €/m² pour les maisons

Le « marché de l'habitat » du centre ancien : petits logements locatifs à vocation sociale de fait et demande en croissance de logements qualitatifs et relativement grands non satisfaite

Le prix des appartements en centre-ancien de Lunel sont 25 % en dessous de cette moyenne communale, et celui des maisons 33 % en dessous de la moyenne communale. Ce décrochage de prix est intervenu au début des années 2000 avec une chute spectaculaire des prix de vente sur le centre-ancien de Lunel.

Le centre-ancien de Lunel reste attractif notamment pour les ménages locataires : entre 1999 et 2014, le nombre de locataires augmente dans le parc ancien de la commune de 2 % par an, tandis que le nombre de propriétaires occupants est stable. Le nombre de logements vacants dans l'Iris centre-ville a baissé de 17 % entre 1999 et 2014 (soit moins 69 logements), traduisant lui aussi ce réinvestissement du parc de logement en centre ancien.

La dynamique du marché en centre ancien est principalement portée par l'investissement locatif, avec des petits investisseurs locaux attirés par les taux de rentabilité élevés et les garanties des organismes payeurs de l'allocation logement (en moyenne 80 % du loyer est payé par la Caf ou la MSA).

D'après l'observatoire des loyers de l'Adil, le loyer moyen hors charge s'élevait au 1er janvier 2016 à 9,6 €/m² sur Lunel, ce qui est inférieur à la moyenne départementale mais supérieur au loyer moyen sur Nîmes.

Sur le marché du locatif en centre ancien, les logements en rez-de-chaussée se louent très difficilement et les petits logements sont en surabondance par rapport à la demande.

Par ailleurs, du fait de la proximité du Pem, de la proximité des commerces, équipements et services, il existe d'après les professionnels de l'immobilier, une forte demande en partie non satisfaite en centre-ancien de Lunel pour de grands logements avec places de stationnement (places privatives, garage ou parkings résidents à proximité), ainsi qu'un « extérieur » (terrasse, cour ou jardin, espace extérieur collectif ou public).

Les besoins exprimés par les résidents du centre ancien

Au vu des résultats de l'enquête sur le peuplement menée auprès d'un échantillon aléatoire de 40 ménages du centre ancien, sur un critère de répartition spatiale (différents secteurs et rues du centre ancien), les constats forts sont :

- 35 % de ces ménages souhaitent quitter leur logement, mais seulement 5 % pour des raisons de quartier ou voisinage, contre 20 % pour des raisons d'inconfort du logement.
- Le sentiment d'insécurité est peu présent chez les résidents (seules 5 personnes sur 40 interrogées disent se sentir parfois en insécurité).
- Émerge en majorité une demande pour un centre ancien au trafic routier apaisé et limité.
- Le parc Jean Hugo est l'espace public phare des familles du centre ancien et est jugé insuffisant en termes de dimensionnement et de diversité des usages ludiques (espaces pour adolescents, possibilité de jouer au ballon…).
- Le patrimoine architectural et la dimension « à taille humaine » sont cités comme principales qualités du centre-ancien de Lunel.
- Un manque de petits espaces publics de verdures et de respiration est exprimé : plus de 50 % des interrogés préféreraient voir créer un espace vert si un terrain était libre plutôt qu'un parking ou qu'une aire de jeux pour enfant. « il n'y a pas de plaisir à flâner en centre-ville de Lunel. ».
- Ils regrettent tous la « disparition des commerces » en centre-ville.
- La majorité des résidents du centre ancien n'utilise pas les transports en commun, ni bus ni train.

5.1.2 Objectifs de diversification résidentielle en centre ancien

Grace à ces analyses de marché, et dans le sens de la diversification résidentielle en QPV et notamment en centre ancien, la stratégie commune en matière d'habitat au NPNRU, à l'Opah-RU et à la remise sur le marché du parc de logements importants dont est propriétaire la ville en centre-ancien (une vingtaine de logements), aura principalement pour objectifs :

Développer en centre ancien une offre de biens actuellement rares qui attirera des propriétaires occupants en recherchant les caractéristiques

- Beaux logements de taille F3 et plus,
- En travaillant des solutions pour répondre aux demandes de prestations « stationnement », « extérieur vert » et « espace public valorisant et tranquille (bruit et sécurité) »,
- En s'appuyant sur les atouts du centre ancien, à savoir « qualité du patrimoine architectural », « centre vivant, animé » et « tout à proximité » : au maximum, réhabiliter plutôt que construire et être vigilant sur les localisations des programmes dans le centre ancien,
- En exploitant la « bulle » des prix très abordables du foncier en centre ancien pour attirer des primo-accédants et des petits ménages des classes moyennes. Cette offre est aussi celle qui permettrait à certains ménages du centre ancien de poursuivre leur parcours résidentiel dans ce quartier,
- Assurer l'attractivité de ces nouveaux produits en veillant à la répartition équilibrée et coordonnée à l'échelle communale des nouveaux programmes immobiliers de logements sur le secteur libre. La création à l'occasion de la mise en œuvre du NPNRU d'un poste de chargé de mission Habitat à la ville a notamment pour objectif cette articulation entre programmes à l'échelle de la ville. Il convient aussi de rappeler que la commune porte depuis vingt ans une politique de limitation des zones d'extension urbaines au travers de son PLU, de sorte à « maîtriser l'urbanisation et densifier l'existant » (PADD)

Accompagner et faire monter en gamme le marché de l'investissement locatif

Pour répondre aux besoins et aux particularités des locataires présents dans le centre ancien (familles monoparentales, personnes âgées seules, célibataires, jeunes couples d'actifs, ménages à revenus faibles etc) :

- Par la requalification du parc ancien privé, au moyen des aides incitatives de l'Opah-RU, des dispositifs de défiscalisation (notamment le « Denormandie dans l'ancien » dans le cadre d'Action cœur de ville), des actions coercitives et du permis de louer, et dans le cadre d'un conventionnement social par les propriétaires bailleurs,
- Par la poursuite de la requalification de l'espace public (réduire le trafic, aménité des rues, vitrines et façades…) et la GUP,
- Par une action de marketing territorial, un travail partenarial et des campagnes de communication auprès des investisseurs régionaux (type club des investisseurs).

5.1.3 Objectifs de production de logements dans le programme du NPNRU

Les opérations qui seront réalisées sur les deux îlots Libération et Pharmacie ont pour objectifs en matière d'offre de logements :

- En priorité développer l'offre de grands logements attractifs pour les propriétaires occupants, dans le patrimoine immobilier existant – 60 %,
- Accueillir un maximum de 20 % de LLS, plutôt sur les segments des petits logements,
- Soutenir la venue de nouveaux investisseurs sur des produits qualitatifs et conventionnés (vente de plateaux à aménager, levier des aides Opah-RU) – 20 %,
- Créer des espaces de respiration en cœur d'îlots (dé-densification).

Par ailleurs, le vivier d'immeubles dont est propriétaire la Ville, sera étudié et, les immeubles ayant un potentiel, permettront de développer une offre de maisons de ville (études architecturales et vente avec cahier des charges) et de grands appartements qui soient attractifs pour des primo-accédants.

Tableau récapitulatif des objectifs du NPNRU en termes de recyclage de logements anciens :

Nombre d'immeubles estimés pour le recyclage des logements anciens (GABARIT)	DUP d'ORI	dont estimés aboutissant délaissement	DUP RHI	DUP Aménagement	Acquisition hors procédure	Total immeubles (ou locaux) dans bilan FAT 23	SDP existante estimée	Nombre logements estimés en sortie
Ilot Libération	2	0	3	1	0	4	696 m²	12
Ilot ancienne pharmacie (1ère partie)	7	5	2	4	0	11	3 240 m²	39
Ilot ancienne pharmacie (2e partie)	5	5	0	0	0	5	intégré	
3 Immeubles Diffus identifiés (Renard, Escande, Durand)	7	5	0			5	1 406 m²	13
	0	0				0	0 m²	0
10 Immeubles ville vendus à aménageur (dont RDC commerciaux)					10	10	1 190 m²	
TOTAL SU à restructurée estimée :						**35**	**6 532 m²**	**64**
dont 20% logements locatifs sociaux								*13*
20% de logements locatifs privés conventionnés								*13*
60% de logements privés en accession								*38*

5.1.4 Objectifs de l'Opah-RU

- ➔ Locatif conventionné très social et conventionné social : 170 logements sur 10 ans (soit 50 %).
- ➔ Propriétaires occupants : 170 logements sur 10 ans (soit 50 %).

Ces objectifs, additionnés à ceux des interventions sur les deux îlots et au recyclage des logements communaux, signifient la requalification de 400 logements en 10 ans, soit plus de 26 % des logements du périmètre du diagnostic mené sur le centre ancien de Lunel. Le diagnostic sur l'habitat privé réalisé dans le cadre du protocole a identifié 600 immeubles dégradés, dont 111 dans un état très dégradé. Avec ces objectifs élevés de logements anciens à requalifier, le NPNRU et l'Opah-RU visent à impacter de manière visible et forte le parc résidentiel et la qualité patrimoniale du centre ancien de Lunel.

5.1.5 Objectifs de production de logements locatifs sociaux hors QPV

La ville de Lunel a connu une stagnation de sa population entre 2010 et 2015 (-0,1% par an). Le rythme très faible de 45 logements (résidences principales) supplémentaires par an sur cette période, dont 15 par an gagnés sur le vivier de logements vacants, témoigne de la politique menée par la ville pour limiter le développement de l'immobilier neuf et des quartiers pavillonnaires en périphérie.

Pour mémoire, sur 2013 – 2018, il s'est créé à Lunel en moyenne 50 logements supplémentaires par an (PC déposés) dont en moyenne 8 par an en QPV (soit une croissance des résidences principales inférieures à 1 % annuel).

Dans la même période, le parc de logements locatifs sociaux sur la commune a progressé de 15 % des résidences principales en 2013 à 17 % en 2017, avec une croissance des LLS de 4 % annuel :

	Nombre LLS en **2017**	Nombre de LLS en **2013**
QPV	971 soit 50 %	914 soit 54 %
Hors QPV	982 soit 50 %	771 soit 46 %
Total ville	1953	1685

À un rythme similaire à cette période 2013-2017, la ville a l'intention de tendre vers l'objectif de 25 % de LLS dans le parc de logements, de manière très progressive et compatible avec la croissance démographique assez faible que sonnait le territoire, en veillant à l'équilibre et à la diversité résidentielle des nouveaux programmes immobiliers.

Ainsi, le projet urbain du secteur de la gare, principal secteur de développement résidentiel de la commune de Lunel pour les 10 ans à venir, représente un potentiel de logements de :

- Au nord du Pem, à échéance 2023- 2024 : 230 logements, tous en collectif, du R+1 au R+3, dont 30 % de LLS imposé (environ 70 LLS),
- Au sud du Pem, à échéance 2027-2030 : 100 à 150 logements, dont 30 % de LLS imposé (30 à 40 LLS).

Outre cette opération, la production de logements se fera essentiellement par :

- Divisions parcellaires privées,
- Fin de la commercialisation des lotissements déjà réalisés,
- Et par le renouvellement urbain notamment dans le cadre du NPNRU.

La tendance devrait être celle des cinq dernières années (environ 50 logements créés par an), à laquelle s'ajouteront les livraisons de logements dans le cadre du projet urbain du secteur gare.

Par ailleurs, la construction de petits programmes de logements locatifs sociaux en diffus, en majorité hors QPV, se poursuivra suivant la tendance constatée ces 5 dernières années.

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

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

Les contreparties en droit de réservation mises à disposition du groupe Action logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 3 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 14,3 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle.

- Ces droits se répartissent en :

  - 1 droit de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
  - 2 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits en QPV.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action logement services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action logement services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés. Ces droits de

réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

L'assiette de surface de plancher développée ne donne pas lieu à mobilisation de contreparties foncières pour le Groupe Action logement.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées en annexe B2 à la présente convention pluriannuelle.
Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action logement – Anru.
Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

La Communauté de communes du Pays de Lunel a pris en charge, dans ses compétences facultatives, la « Politique du logement d'intérêt communautaire » au travers de l'élaboration d'un programme local habitat (PLH) et du soutien financier aux politiques communales en faveur du logement social. Cette prise de compétence n'est donc pas générale.
La compétence habitat est restée une compétence communale de la Ville.

Aussi, n'y a-t-il pas au moment de la signature de la convention NPNRU de document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH.

Néanmoins, même en l'absence de ce document, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

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

- En matière d'attributions :
  - En l'absence de Conférence intercommunale du logement, associer les services de l'État, les bailleurs sociaux présents sur la commune, Action logement, ainsi que des représentants des usagers et associations à la définition de la politique communale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, dans l'objectif de promouvoir la mixité sociale et de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires. Cette politique communale sera amenée à évoluer à l'échelle intercommunale si la compétence habitat est un jour transférée à la CCPL.

Les besoins de relogement générés par le projet de renouvellement urbain de Lunel seront issus exclusivement des opérations de recyclage du parc de logements privés, à l'îlot et en diffus, prévues dans le centre ancien.
Les besoins en relogement définitif, sur les dix prochaines années, ont été estimés au total à 35 ménages, avec un maximum annuel estimé à 11 ménages pour 2020.
Le plan d'actions prévoit de dédier 5 logements appartenant à la ville aux besoins en relogement temporaire pour le NPNRU, avec 5 mois maximum d'occupation avant le relogement définitif des ménages. Les logements situés dans les immeubles des 3, 4, 11 et 23, rue Frédéric Mistral (6 F1, 1 F2 et 1 F3) sont pressentis pour cet usage. Des travaux seront nécessaires sur ces logements au préalable (rafraîchissement et mise aux normes des logements et éventuelles interventions sur les immeubles concernés en fonction d'un diagnostic à réaliser sur la structure et l'étanchéité des toitures).

Le relogement définitif des ménages concernés sera recherché :

- Pour un tiers environ (4 par an), dans le parc privé conventionné en social ou très social du centre ancien et quartier fin XIX^{e} siècle (Opah-RU),
- Pour les deux tiers environ (8 par an) dans l'offre de logements sociaux sur la ville de Lunel.

Il est rappelé que conformément à l'article L.441-1 code de la construction et de l'habitation au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, doivent être consacrées :
aux ménages du premier quartile ;
ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Les ménages à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain relèvent de la priorité 2 du PDALHPD de l'Hérault pour l'accès au logement social (ménages sortant de structures AHI et publics Anru).
Dans ce cadre, ces relogements entrent pleinement dans les obligations de tous les bailleurs et réservataires de consacrer 25 % des attributions sur leur contingent à des publics prioritaires.
Concernant le contingent ville, les attributions annuelles de logements sociaux sont estimées entre 40 et 70 par an (contingent ville de 68 logements tous bailleurs confondus en 2017, de 70 attributions en 2018, de seulement 40 en 2015).

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1. La gouvernance

La ville de Lunel assure intégralement le portage du contrat de ville ainsi que celui du projet de renouvellement urbain. En effet, la compétence Politique de la ville et la compétence Habitat sont jusqu'à présent communales.

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

Le Comité de pilotage du Contrat de ville

- 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 et acte la programmation annuelle d'actions prévues.
- 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.

- Il réunit à minima une fois par an l'ensemble des signataires du Contrat de ville, ainsi qu'un représentant du Conseil citoyen.

Ce Comité de pilotage du contrat de ville, élargi aux signataires de la future convention NPNRU et à ceux de la future convention d'Opah-RU, se réunira une fois par an en tant que Comité de pilotage plénier du Projet de renouvellement urbain de Lunel pour avaliser les décisions du Comité de pilotage restreint du NPNRU et faire part des nouvelles orientations souhaitées, décider des actions d'accompagnement du projet de renouvellement hors programmation Anru.

- Ville de Lunel, Maire de Lunel
- Préfecture de l'Hérault, Préfet de l'Hérault
- Anru, Délégué territorial dans le département de l'Hérault
- Anah, Délégué territorial dans le département de l'Hérault
- Tribunal de grande instance de Montpellier, Procureur de la République
- Gendarmerie nationale, Commandant adjoint de la région de Gendarmerie d'Occitanie, Commandant le groupement de Gendarmerie départementale de l'Hérault
- Académie de Montpellier, Directeur Académique des Services de l'Education Nationale
- Direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault, Directeur départemental
- Direction départementale de la cohésion sociale de l'Hérault, Directeur départemental
- Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi, Directeur régional adjoint, Responsable de l'UD de l'Hérault
- Direction régionale des affaires culturelles, Directeur régional adjoint
- Pôle emploi, Directeur territorial
- Agence régionale de la santé, Déléguée départementale Hérault
- Caisse des dépôts et consignation, Directeur territorial Gard-Hérault-Lozère
- Caf de l'Hérault, Directeur
- MSA du Languedoc, Directeur général
- Conseil régional Occitanie, Présidente
- Conseil départemental de l'Hérault, Président
- Communauté de communes du Pays de Lunel, Président
- Chambre de commerce et de l'industrie de l'Hérault, Président
- Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault, Président
- Chambre de l'agriculture de l'Hérault, Président
- ACM Habitat, Président
- Hérault Habitat, Président
- FDI Habitat, Président
- CDC Habitat, Directeur interrégional sud-ouest
- Action logement services Occitanie, Responsable Investissements, Renouvellement urbain et Action cœur de ville
- Conseil citoyen de Lunel, Président

Le Comité de pilotage restreint « Projet de renouvellement urbain »

- Il prépare la stratégie, définit les orientations et objectifs, suit et évalue les réalisations du plan d'actions du NPNRU.
- Il réunit au moins une fois par semestre l'ensemble des signataires du NPNRU et de l'Opah-RU, mais aussi en fonction de l'ordre du jour, les bailleurs sociaux non signataires de la convention possédant du patrimoine au sein de la commune, ainsi que le représentant du Conseil citoyen.
- Il est l'instance décisionnelle du NPNRU de Lunel.

Composition à minima (hors intervenants invités à certaines séances) :

- Ville de Lunel, Maire de Lunel
- Préfecture de l'Hérault, Préfet de l'Hérault

- Anru, Délégué territorial dans le département de l'Hérault
- Anah, Délégué territorial dans le département de l'Hérault
- Direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault, Directeur départemental
- Caisse des dépôts et consignation, Directeur territorial Gard-Hérault-Lozère
- Conseil régional Occitanie, Présidente
- Conseil départemental de l'Hérault, Président
- Communauté de communes du Pays de Lunel, Président
- ACM Habitat, Président
- Action logement services Occitanie, Responsable Investissements, Renouvellement urbain et Action cœur de ville

Article 7.2. La conduite de projet

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

Le comité technique du NPNRU

Il assure le suivi opérationnel général de la mise en œuvre du NPNRU et examine et fait des propositions sur les éléments généraux du projet :

- Planning général
- Reporting financier
- Reporting des résultats des comités techniques thématiques
- Projets d'avenants ou modifications dans le plan d'action du NPNRU
- Fonctionnement du Pilotage opérationnel, de la gouvernance
- Indicateurs d'objectifs
- Actions transversales impliquant plusieurs thématiques

Il prépare tous les travaux nécessaires aux décisions du Comité de pilotage : bilans annuels, évaluations

Composition :
Ensemble des organismes signataires du NPNRU et de l'Opah-RU, représentés au niveau technique, ainsi qu'un représentant du Conseil citoyen, et en fonction de l'ordre du jour, des signataires de la convention GUP, des conventions Actions Cœur de Ville, Boug Centre, ou encore certains bailleurs sociaux non signataires et/ ou des opérateurs d'aménagement privés ou publics :

- **DDTM34**
  Chef du service Habitat construction et affaires juridiques
  Responsable de l'unité Rénovation urbaine
- **Préfecture de l'Hérault**
  Délégué du Préfet
- **DDDCS34**
  Chef d'unité Droit au logement
- **DRAC / UDAP**
  Chef de service
- **CDC**
  Chargé de développement territorial
- **Conseil régional Occitanie**
  Chargé de mission Politique de la ville
- **Conseil départemental de l'Hérault**
  Chef du service Logement
  Chef du service Urbanisme et informations géographiques
- **CC du Pays de Lunel**

Directeur général adjoint des services
Chargé de la gestion des fonds européens et contractualisations
Directeur du développement économique

- **ACM Habitat**
  Directeur de la Mission Anru

- **Action logement services Occitanie**
  Responsable Investissements, renouvellement urbain et Action cœur de ville
  Directeur territorial
  Responsable de l'agence de Montpellier
- **Conseil citoyen de Lunel**
  Président
- **Ville de Lunel**
  Directeur général des services
  Directrice générale adjointe des services
  Directeur du NPNRU
  Chargé de mission Habitat
  Directeur des services techniques
  Directeur du service urbanisme
  Directeur du service finances
  Responsable du service social
  Directeur de la police municipale
  Chef de projet Politique de la ville
  Responsable de la mission centre-ville

Les comités techniques thématiques

Chaque comité technique thématique, sur les actions du NPNRU ou d'accompagnement du NPNRU relevant de la thématique, permet d'animer le partenariat des acteurs du territoire et du projet, 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 du NPNRU et de sorte à lever les obstacles qui se présenteraient.
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.

Cinq thématiques sont d'ores et déjà identifiées :

- Comité technique Requalification de l'habitat privé (mutualisé avec les Comités techniques de l'Opah-RU).
  Composition à minima : maîtres d'ouvrage et porteurs de projets des actions du NPNRU portant sur l'Opah-RU et sur les opérations de recyclage de l'habitat ancien, notamment la Ville de Lunel, Anru, Anah, Département, Région, Action logement
  Animation : directeur de projet NPNRU et AMO NPNRU.
  Fréquence : trimestrielle

- Comité technique Développement de l'activité et des commerces au centre-ville
  Composition à minima : maîtres d'ouvrage des actions du NPNRU portant sur l'immobilier commercial et sur le développement économique, associatif et de l'activité en général, CCI et Chambre de métiers, CDC, Anru, Région, Ville, CCPL, association de commerçants.
  Animation : directeur de projet NPNRU et AMO NPNRU.
  Fréquence : trimestrielle.

- Comité technique Plan guide du projet urbain, actions portant sur les espaces publics de la ville et projet d'aménagements des espaces extérieurs d'ACM Habitat
  Composition à minima : ACM Habitat, services techniques de la Ville, concessionnaire d'aménagement des îlots, Anru
  Animation : directeur de projet NPNRU et urbaniste coordonnateur.
  Fréquence : trimestrielle ou annuelle suivant l'actualité

- Comité technique Accompagnement aux relogements et politique du logement.
  Composition à minima : à définir en début de mise en œuvre de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
  Fréquence : à adapter en fonction du planning de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

D'autres thématiques pourront donner lieu à des créations pendant le projet de Comité techniques dédiés, en fonction des besoins identifiés au fur et à mesure de son avancement.

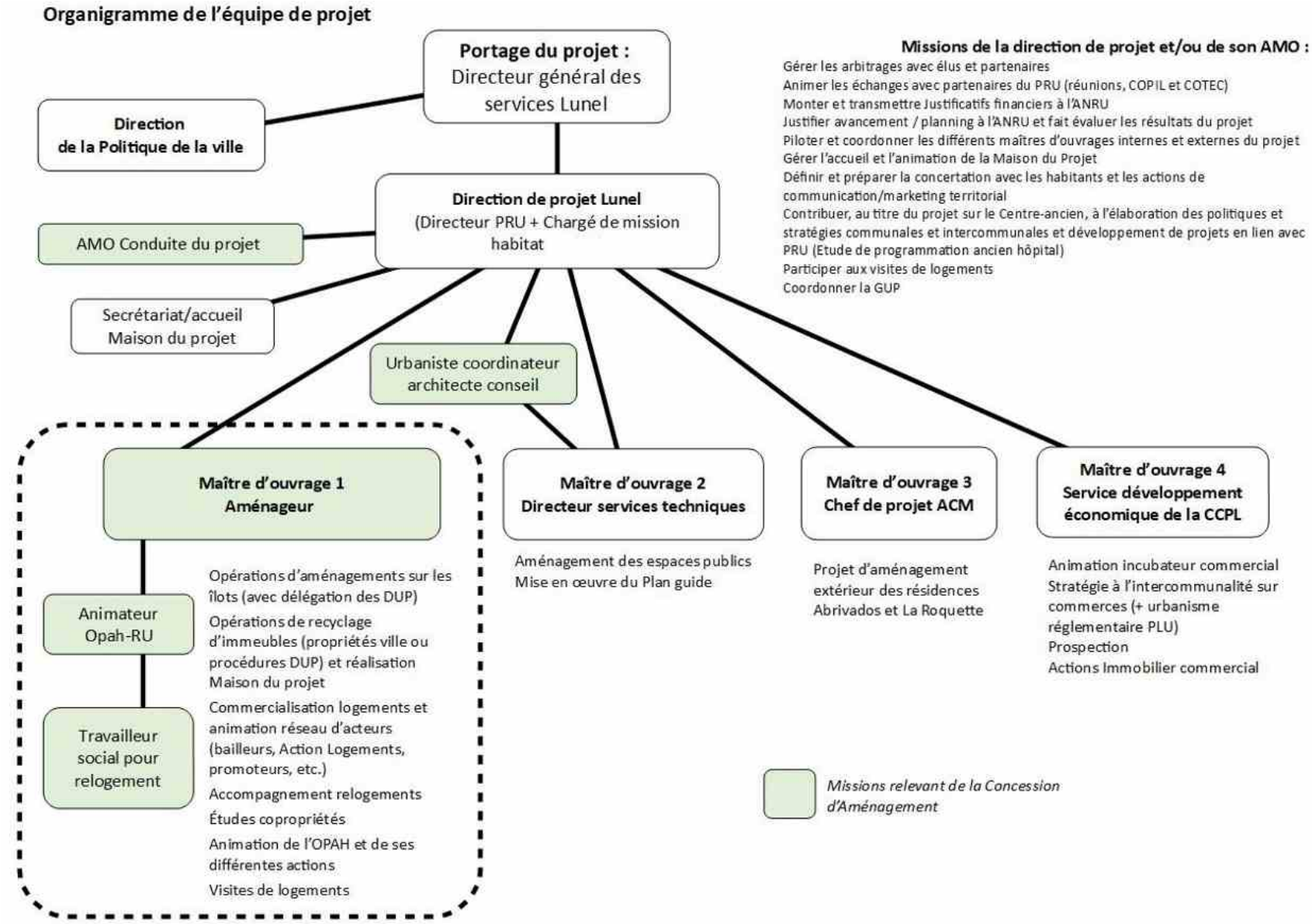
Organigramme de l'équipe projet

Le concessionnaire pilotera :

- Les opérations de recyclage de l'habitat ancien, sur les deux îlots Pharmacie et Libération et en diffus, après arbitrage systématique de la ville pour les acquisitions sur la base d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération. Il définira le programme de réhabilitation et/ou de reconstruction dans le respect des objectifs du projet de renouvellement urbain,
- L'Opah-RU,
- La mission de l'urbaniste coordonnateur.

Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations afin d'accompagner l'élaboration du projet jusqu'au permis de construire. En accord avec le concédant et en lien étroit avec le Comité technique de requalification de l'habitat privé, il déterminera la stratégie d'intervention sur chaque îlot bâti concerné et identifiera, au sein des îlots à recycler, les biens à acquérir.

Porteur de projet: Maire de Lunel



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

Durant la première phase de l'étude urbaine préliminaire au NPNRU, la méthode suivie a eu pour objectif d'aller à la rencontre des habitants afin d'élaborer une approche sensible du territoire et de croiser leurs regards avec ceux des différents techniciens, services et bailleurs.
À travers différents relevés sur le terrain, les bureaux d'études du projet ont ainsi pu réaliser plusieurs entretiens de manière informelle. Ils ont ainsi recueilli une première approche des pratiques et du point de vue des habitants.
Le porteur de projet a ensuite organisé un atelier participatif avec une trentaine d'habitants du périmètre prioritaire au centre socio-culturel municipal Maison J.J. Rousseau. Cette réunion a permis de recueillir le regard des habitants sur leur quartier et l'ensemble de leur commune (problématique et atouts).
Enfin, trois diagnostics en marchant sur les quartiers ont été organisés :

- Le centre ancien,
- La Brèche, Chopin, Bizet, Ravel, Berlioz,
- Le quartier de la Roquette et des Abrivados.

L'ensemble des services concernés par les enjeux du quotidien étaient présents ainsi que les services de l'État afin que chacune des parties puissent avoir le même retour des habitants.
Il s'agissait d'être à l'écoute des besoins et des propositions formulés par les habitants qui, par leur connaissance du quartier et des usages quotidiens de la ville, représentent une réelle ressource dans la conception de propositions d'aménagement et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité.

En parallèle de nombreuses personnes ressources ont été rencontrées : différents services de la Ville et de la Communauté de Communes, le Conseil citoyen, des commerçants, des associations afin d'appréhender l'ensemble des problématiques et atouts de la commune de Lunel.

En chiffre :

- 30 habitants rencontrés lors de la réunion à la Maison JJ Rousseau,
- 14 entretiens individuels (CCPL, Ville, acteurs locaux),
- 40 entretiens auprès de résidents du centre ancien,
- 25 artisans et commerçants interrogés,
- 200 questionnaires dans l'enquête auprès de la clientèle des commerces du centre-ville.

Le Conseil Citoyen a participé aux réunions du comité technique et du comité de pilotage tout au long de l'élaboration du projet de renouvellement urbain. Il a remis un avis écrit, dont il a été tenu compte dans le plan d'actions final du NPNRU (cf avis du Conseil citoyen joint en annexe).

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

Maison du projet

La Maison du projet sera le lieu d'information et de concertation des habitants et des acteurs locaux sur le NPNRU. Son objectif sera notamment de leur permettre d'inscrire des opérations en cours ou prévues à court terme dans un projet d'ensemble ambitieux s'étalant sur une dizaine d'années. Cette mise en perspectives donnera ainsi du sens à des transformations qui peuvent sembler trop lentes ou insuffisantes.

La localisation de la Maison du projet dans le cœur de ville a été privilégiée. Les futurs locaux, en cours d'aménagement par la mairie, sont situés rue des Nouvelles, pour une surface de 157 m² sur deux niveaux. Elle pourra ouvrir en 2021.

Des ateliers à destination des habitants de Lunel à la Maison JJ Rousseau

La ville a ouvert la Maison JJ Rousseau en avril 2017. Ce centre socio-culturel constitue un espace d'informations, d'échanges, et d'activités à destination des familles mais aussi un espace de projets visant à rassembler les habitants de Lunel et à les impliquer dans la vie locale.

Cet espace et les activités proposées, aux dires de toutes les personnes rencontrées et interrogées lors du diagnostic du Projet de renouvellement urbain, est une réussite, avec un programme d'activités dense, et une très bonne appropriation par les habitants, notamment ceux du QPV. La Maison JJ Rousseau sera, avec la Maison du projet, installée rue de la Libération, le relais principal du projet NPNRU auprès des habitants : vecteur d'information sur le projet, espace de co-construction et d'ateliers participatifs.

✓Un atelier urbain à minima annuel organisé en partenariat avec la Maison JJ Rousseau (invitation à l'ensemble de ses adhérents), dans ses locaux ou au sein de la Maison du projet, pour co-construire certains projets spécifiques du NPNRU :

- participation des habitants aux Micro-plantations par rue,
- commerces marqueurs de centre-ville souhaités,
- aménagement et équipements du nouveau parc Jean Hugo étendu,
- développement des modes doux et accessibilité dans le centre-ville.

Un espace d'ateliers et de conférences à l'attention des publics professionnels à l'Espace Castel

En outre, l'Espace Castel, ERP de plus grande dimension, permettra la réalisation de conférences et d'ateliers à destination d'un public plus large et notamment des professionnels (acteurs de l'immobilier, investisseurs, artisans, commerçants…).

✓Un atelier de type « club des investisseurs » a minima annuel sera organisé.

Article 7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

Ville :

Le recrutement d'un Directeur de projet NPNRU, rattaché au DGS de la ville, est prévu. Il aura notamment pour mission de coordonner les différents services de la mairie intervenant sur des opérations du NPNRU.
Le chargé de mission Habitat interviendra à l'échelle communale et aura pour rôle de coordonner les actions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, de lever les difficultés liées aux besoins de relogement du NPNRU, d'assister les élus et les services communaux et intercommunaux pour la prise en compte de l'habitat dans les documents stratégiques (SCOT, PLU…)

Concernant le volet aménagement d'îlots d'habitat ancien dégradé et les opérations d'immobilier commercial, la ville aura recours à une ou plusieurs concessions d'aménagement.

ACM Habitat : Directeur de la mission Anru : poste dédié aux NPNRU de Montpellier et à celui de Lunel.

Article 7.5. Le dispositif local d'évaluation

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

L'assistant à maître d'ouvrage au NPNRU de Lunel aura à préparer le reporting financier, sur lequel le service financier de la Ville s'appuiera, et à réaliser le suivi, tous les deux ans et à mi-parcours, des indicateurs d'objectifs urbains.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1. Le projet de gestion

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

La gestion urbaine de proximité (GUP) est une démarche partenariale visant à améliorer la qualité de vie des habitants au sein de sites résidentiels déterminés.
À partir de constats partagés, les acteurs Parties prenantes (collectivité, État, bailleurs sociaux…) s'engagent, chacun selon ses compétences, à contribuer à la mise en œuvre d'un plan d'actions.
La démarche consiste par ailleurs à assurer une meilleure coordination de l'intervention des organismes dans les différents champs concernés (maintenance et propreté des espaces communs d'habitation, des espaces résidentiels et des espaces publics, collecte des déchets, stationnement, tranquillité publique…), dans un souci d'efficacité et de cohérence.
La GUP repose aussi sur la volonté d'associer les habitants à cette démarche, en les considérant comme des acteurs à part entière de l'amélioration de leur cadre de vie.

Les principaux objectifs d'une telle démarche sont les suivants :

- Améliorer le fonctionnement des quartiers concernés par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages.
  Une attention particulière est notamment accordée aux aspects matériels les plus problématiques de la vie quotidienne des habitants.
- Accompagner la situation transitoire du périmètre prioritaire Politique de la ville, jusqu'à l'achèvement de la mise en œuvre du PRU.
- Réduire les nuisances liées à la mise en œuvre des opérations du PRU (chantiers).
- Pérenniser les investissements réalisés dans le cadre du PRU, par exemple par l'anticipation de la gestion d'espaces requalifiés ou de nouveaux espaces créés.

Le projet de convention GUP de Lunel et son plan d'actions ont été élaborés à partir d'un diagnostic partagé. Celui-ci a été réalisé à travers des entretiens et des visites sur site associant un large ensemble d'acteurs : habitants, Conseil citoyen, Régie d'emplois et de services, ville, CCPL, État, ACM habitat, Hérault habitat, CCI 34, Dynamique lunelloise…

Le plan d'actions est structuré autour de 3 axes :

- L'amélioration du cadre de vie,
- L'amélioration de la gestion des déchets,
- La tranquillité publique.

Sa mise en œuvre interviendra principalement à travers :

- La réalisation de certaines opérations d'investissement du PRU,
- La mise en place d'actions de sensibilisation avec les habitants,
- La prise en compte des objectifs fixés dans les services de gestion et maintenance assurés par les acteurs publics et le renforcement de la coordination des interventions.

Le projet de convention GUP est joint en annexe D2 de la présente convention. Ce projet de gestion, coordonné par un référent dédié, accompagnera le projet de renouvellement urbain et aura un périmètre identique à celui du NPNRU, à savoir le périmètre du QPV.

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

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

✓ Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement, y compris ingénierie	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	**16100 k€ HT**	**268000 heures**	**5 %**	**13500 heures**
Dont Commune de Lunel	12600 k€ HT	210000 heures	5 %	10500 heures
Recyclage habitat privé (travaux+études)	*7700 k€ HT*			
Espaces publics (travaux+études)	*3900 k€ HT*			
Immobilier à vocation commerciale (travaux+études)	*1000 k€ HT*			
Dont ACM résidentialisation résidences sociales	3500 k€ HT	58000 heures	5 %	3000 heures (arrondi)

Hypothèse : taux de main d'œuvre de 50 % du total de l'investissement travaux et ingénierie de projet HT (hors acquisitions foncières, frais bancaires), et sur la base d'un taux horaire moyen de 30 €/h.

Les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru ont décidé de confier une mission de préparation, de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre des clauses d'insertion au Plie est héraultais, identifié comme facilitateur des clauses sociales sur le territoire.
Les heures d'insertion, correspondant à au moins 5 % du volume de travail généré par les opérations d'investissement, seront réservées prioritairement aux habitants résidant au sein des quartiers prioritaires de la Politique de la ville, ceux de Lunel, mais aussi éventuellement d'autres communes.
Pour l'ensemble du projet, le volume d'insertion représente 13 500 heures, soit environ 7 ETP pour un an.

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

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte d'insertion de l'Anru. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation devra intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.
Les partenaires emploi/insertion impliqués sur le territoire seront associés à la démarche.

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

Une partie du plan d'actions de la GUP correspond à des opérations d'investissement du NPNRU. Les heures d'insertion relatives à celles-ci sont donc déjà comptabilisées ci-dessus.
Par ailleurs, dans sa partie « fonctionnement », la convention GUP se traduira essentiellement par un renforcement de la coordination des principaux acteurs liés à l'amélioration du cadre de vie : État, ville, CCPL, ACM Habitat… Il n'est pas prévu à ce stade de mettre en place des marchés de gestion urbaine.
Enfin, si des recrutements devaient intervenir, par exemple pour mener des actions de sensibilisation du public (ambassadeur pour la gestion des déchets…), ceux-ci contribueraient à l'insertion de demandeurs d'emploi, en recourant par exemple aux Parcours emploi compétences.
Dans le cas d'une prestation ou d'une mise à disposition de personnel, il serait prioritairement fait appel à une structure d'insertion par l'activité économique.

- ✓ **Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

La partie ingénierie des opérations d'investissement est incluse dans l'estimation des volumes de travail générés par celles-ci, auxquels l'objectif minimum de 5 % d'insertion est appliqué.
Par ailleurs, le NPNRU ne prévoit pas la création d'équipement.

- ✓ **Objectifs qualitatifs en matière d'insertion**

La mise en œuvre des clauses d'insertion devra permettre la réalisation, par chaque bénéficiaire, de véritables parcours d'insertion.
La mission confiée au Plie Est-héraultais visera notamment à assurer une continuité des emplois d'insertion pour chaque bénéficiaire, par un travail étroit de suivi et de coordination. Un accompagnement dans une logique de parcours favorisera également l'accès à l'emploi et à la formation des bénéficiaires à l'issue des emplois d'insertion.

L'objectif minimum de 5 % d'insertion appliqué au volume de travail généré par les opérations d'investissement sera mis en œuvre en considérant ce volume dans sa globalité. Il ne sera pas appliqué systématiquement à chaque marché de travaux. Cette modalité engendrerait en effet un morcellement des heures d'insertion, qui irait à l'encontre de l'objectif de mise en place de parcours d'insertion pour chaque bénéficiaire. De plus, les marchés se prêtent plus ou moins à des clauses d'insertion selon la nature et le degré de technicité des travaux à effectuer. Par conséquent, certains marchés ne comprendront pas de clause d'insertion, tandis que d'autres incluront une clause exigeant un objectif d'insertion supérieur à 5 % des heures de travail.

Enfin, le Plie Est-héraultais mettra en place une organisation avec l'ensemble des acteurs de l'insertion et de l'emploi du territoire pour mettre en œuvre les objectifs énoncés ci-dessus, depuis la mobilisation du public à la sortie de parcours, si possible vers l'emploi ou la formation.

Objectif	Indicateur	Cible
Raccrochage des publics à un accompagnement adapté et renforcé à l'emploi	Nombre de personnes orientées vers les structures (MLI, structures insertion et emploi…) Nombre de personnes ayant intégré une démarche d'accompagnement	Public QPV
Témoignages d'entreprises qui recrutent pour favoriser la rencontre des demandeurs d'emploi et le monde de l'entreprise (présentation des métiers…)	Nombre de rencontres	Public QPV Jeunes sans qualification
Diversification des réponses apportées pour remobiliser le public à l'emploi	Chantier d'insertion, contrats liés aux clauses, les parcours de qualification, nombre de formations	Public QPV
Favoriser la rencontre du public avec les structures de l'IAE pour la mise en œuvre de parcours d'insertion	Nombre de personnes orientées vers les structures Nombre de réunions d'informations collectives Nombre de personnes ayant intégré une structure IAE	Public QPV

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

La Ville de Lunel et les partenaires du projet bénéficient d'une mission d'expertise et d'accompagnement pour l'élaboration d'une stratégie de mise en œuvre des clauses sociales.
Cette mission est menée par le Plie Est-héraultais, facilitateur sur le territoire.

La mission doit permettre :

- La coordination entre les acteurs de l'insertion et de l'emploi, les acteurs de proximité et le lien avec la politique emploi locale
- L'évaluation de l'impact de ces actions notamment sur l'accès à l'emploi durable ou à la formation des bénéficiaires, le suivi et la valorisation des parcours (le Plie Est-héraultais étant doté d'un logiciel de suivi des parcours)

L'objectif est de promouvoir l'emploi sur les quartiers prioritaires de la ville en mettant en œuvre le plan local d'application de la charte nationale d'insertion de l'Anru, qui sera élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux concernés :

- Un comité de pilotage sera mis en place avec l'appui des partenaires institutionnels (notamment la Direccte, Pôle emploi, la ville, la CCPL, le département, la région…) et les

structures intervenantes dans le champ de l'insertion professionnelle (notamment la MLI, acteurs, l'ER2C, APS34, l'Apije, la Régie d'emplois et de services…) pour assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre des objectifs d'insertion, pour évaluer et éventuellement ajuster l'organisation partenariale mise en place en vue de la réalisation de parcours d'insertion (de la mobilisation du public aux sorties positives) et enfin pour définir et suivre les différentes actions en direction des habitants en difficulté du périmètre prioritaire (sensibilisation au potentiel que représente le NPNRU et aux possibilités d'accès à l'emploi à travers les clauses d'insertion…).

- Des actions de promotion pour l'embauche des demandeurs d'emploi seront mises en place auprès des entreprises.
- Des actions de sensibilisation des entreprises seront mises en œuvre pour anticiper les besoins en main d'œuvre.
- Des actions de formation ou de remise à niveau pourront être organisées en fonction des fiches de postes déterminées

Article 8.3. La valorisation de la mémoire du quartier

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

La future Maison du projet, qui sera située rue de la Libération, comprendra une salle d'accueil du public et d'exposition.

Les maîtres d'ouvrage du NPNRU pourront s'appuyer sur des actions menées dans le cadre du Contrat de ville.

L'un des objectifs fixés, consiste en effet à s'appuyer sur l'histoire et la mémoire locales comme vecteurs de cohésion sociale, permettant aux habitants dans leur diversité de s'inscrire dans une identité collective.

Depuis 2016, l'association La Boîte à malice mène ainsi le projet « Mémoires de la cité » en partenariat avec un ensemble de structures. Celui-ci consiste à impliquer des habitants de différentes générations, résidant majoritairement au sein du périmètre prioritaire de la Politique de la ville, dans différents ateliers autour de la culture locale, de la commune de Lunel, de son patrimoine, de son histoire, et enfin de sa mémoire, ses légendes et ses figures illustres. L'action se traduit notamment par :

- le recueil de témoignages, y compris à travers le support vidéo
- des ateliers d'écriture et des échanges de correspondances
- des collectes de documents
- des visites guidées et théâtralisées
- des ateliers artistiques (confection de marionnettes, de décors…)

Chaque année, le projet donne lieu à une restitution sous forme de spectacle de rue.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
prestations externes							
MOE - Urbaniste coordinateur et architecte conseil	965-6034021-14-0001-003	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	200 000,00 €	25,00 %	50 000,00 €	16/05/2018

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

Sans objet.

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet.

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

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
moyens internes							
Directeur de projet NPNRU	965-6034021-14-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	712 500,00 €	50,00 %	356 250,00 €	16/05/2018

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
prestations externes							
AMO OPC urbain et assistance au pilotage stratégique	965-6034021-14-0001-002	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	735 000,00 €	25,00 %	183 750,00 €	16/05/2018

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Sans objet.

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet.

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

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Recyclage des îlots dégradés du centre-ancien (DUP 31 immeubles et 10 immeubles ville)	965-6034021-23-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	7 035 660,00 €	50,00 %	3 517 830,00 €	16/05/2018

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement des rues adjacentes aux îlots requalifiés (Marx Dormoy, Libération et Sadi Carnot)	965-6034021-24-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	648 000,00 €	50,00 %	324 000,00 €	16/05/2018
Extension du parc Jean Hugo et aménagement des liaisons avec centre-ville et quartiers d'habitat social ouest	965-6034021-24-0001-002	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	1 910 600,00 €	45,71 %	873 350,00 €	16/05/2018
Aménagement du boulevard Sainte Claire entre la Roquette et le centre ville	965-6034021-24-0001-003	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	1 208 000,00 €	50,00 %	604 000,00 €	16/05/2018
Aménagement en mode doux de la liaison entre PEM et centre-ville (avenue Victor Hugo)	965-6034021-24-0001-004	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	200 000,00 €	50,00 %	100 000,00 €	16/05/2018

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

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

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

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	**Dont hors QPV et dans la commune**	**Dont hors QPV et hors commune**	**Cas dérogatoire**	**Zone géographique de reconstitution (de 1à 5)**
PLUS neuf	3	3			4
PLUS AA	5			5	4
Total PLUS	8	3		5	
% PLUS sur le total de la programmation	38 %				
PLAI neuf	5	5			4
PLAI AA	8			8	4
Total PLAI	13	5		8	
% PLUS sur le total de la programmation	62 %				
Total	21	8		13	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution 13 LLS îlots requalifiés (8 PLAI – 5 PLUS)	965-6034021-31-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	PLUS	5	33 500,00 €		33 500,00 €	16/05/2018
				PLAI	8	63 200,00 €	50 400,00 €	113 600,00 €	
				total	13	96 700,00 €	50 400,00 €	147 100,00 €	
Reconstitution 8 LLS PEM (5 PLAI – 3 PLUS)	965-6034021-31-0001-002	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	PLUS	3	20 100,00 €		20 100,00 €	16/05/2018
				PLAI	5	39 500,00 €	31 500,00 €	71 000,00 €	
				total	8	59 600,00 €	31 500,00 €	91 100,00 €	

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement de 4 appartements existants propriété de la ville	965-6034021-32-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	60 000,00 €	40,00 %	24 000,00 €	16/05/2018

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet.

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

Libellé précis (adresse)	ID TOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement des espaces extérieurs et des parties communes des résidences ACM La Roquette et Les Abrivados (513 LLS)	965-6034021-34-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE)	3 500 000,00 €	40,00 %	1 400 000,00 €	16/05/2018

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement de la Maison du projet rue des Nouvelles	965-6034021-37-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	92 000,00 €	50,00 %	46 000,00 €	16/05/2018

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Incubateur commercial sur 4 locaux appartenant à la ville	965-6034021-38-0001-001	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	348 088,00 €	50,00 %	174 044,00 €	16/05/2018
Acquisition, requalification et remembrement de l'immobilier commercial stratégique - 10 cellules potentielles	965-6034021-38-0001-002	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	COMMUNE DE LUNEL	528 752,00 €	50,00 %	264 376,00 €	16/05/2018

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

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

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

Sans objet.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant de financement de l'Anah

Le programme OPAH-RU et POPAC (annexe C5) financés à hauteur de 4 447 755 €.

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

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'Anru sont détaillées dans l'article 9.1.

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

Sans objet.

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

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

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 8 156 300 € comprenant 8 000 000 € de subventions et 156 300 € de volume de prêts distribués par Action logement services.

- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 4 447 755 € pour la première Opah-RU de 5 ans et le POPAC.

- La participation financière de la Caisse des dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 233 750 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 44 297 600 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- La participation financière de la région Occitanie s'entend pour un montant indicatif prévisionnel maximal de 590 000 € pour des opérations sélectionnées parmi celles décrites aux articles 9.1.1.2 et 9.1.1.3, et dont la ventilation est donnée dans le tableau financier de la convention (annexe C4).

- La participation financière du département de l'Hérault s'entend pour un montant indicatif prévisionnel maximal de 330 000 € pour des opérations sélectionnées parmi celles décrites aux articles 9.1.1.2 et 9.1.1.3, et dont la ventilation est donnée dans le tableau financier de la convention (annexe C4).

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

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

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Lunel 6034021 centre-ville et périphérie (protocole de préfiguration)	171625 €	0 €	171625 €
Lunel 6034021 centre-ville et périphérie (convention)	8000000 €	156300 €	8156300 €
Total	**8171625 €**	**156300 €**	**8327925 €**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Région Occitanie

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

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

La Région Occitanie participera au financement de l'aménagement des espaces publics présenté à l'article 9.1.1.2, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 (n° CP/2018-JUILL/13.01), pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 430 000 €.

La Région Occitanie participera également au financement de la création, maintien ou développement d'activités de commerces ou d'artisanat de proximité présenté à l'article 9.1.1.3, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 (n° CP/2018-JUILL/13.01), pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 160 000 €.

La participation financière prévisionnelle totale de la Région Occitanie à la convention de renouvellement urbain de la commune de Lunel est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 et s'entend ainsi pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 590 000 €.

Département Hérault

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

Le Conseil départemental de l'Hérault participera au financement de l'aménagement des espaces publics présenté à l'article 9.1.1.2.

La participation financière prévisionnelle totale du département de l'Hérault à la convention de renouvellement urbain de la commune de Lunel est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 et s'entend ainsi pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 330 000 €.

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

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

Article 12.1. Le reporting annuel

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

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

Article 12.2. Les revues de projet

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

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

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'Anru),
- Respect du programme financier du projet,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- Etat d'avancement et qualité du relogement,
- Etat d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

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

Article 12.3. Les points d'étape

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

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

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'Anru, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (Lolf).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1. Avenant à la convention pluriannuelle

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

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

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

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

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

Article 13.3. Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1. Le respect des règlements de l'Anru

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

Article 14.2. Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

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

Article 14.3. Le contrôle et les audits

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

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

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

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

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1.1 de la présente convention.
Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2020 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1er semestre 2030.

14.5.2 La durée de la convention

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

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

Article 14.6. Le traitement des litiges

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

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

TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1. Communication

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

Article 17.2. Signalétique

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

TABLE DES ANNEXES

A – Présentation du projet

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

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

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

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

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse des objectifs urbains

A8 Plan guide du projet urbain

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

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

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

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

C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

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

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

C6 Tableau des aides de la Caisse des dépôts

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017

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

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

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

D2 Projet de convention de gestion urbaine de proximité

D3 Charte de la concertation

D4 Autre

Date:

Signatures:

Le/La Directrice générale de AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT	DocuSigned by: Valérie MANCRET-TAYLOR 70052D82FDDC4CA...
Le/La Maire de LUNEL	DocuSigned by: Pierre SOUJOL E7D99FFC87B14C1...
Le/La Président de CC DU PAYS DE LUNEL	DocuSigned by: Pierre SOUJOL 076F4E4147B140A...
Le/La Directeur général par intérim de OPH MONTPELLIER	DocuSigned by: Arnaud LEBLAN 25A63A8645F640D...
Le/La Président de DPT HERAULT	DocuSigned by: Kléber MESQUIDA 931E16A62EF543A...
Le/La Présidente de REGION OCCITANIE	DocuSigned by: Carole DELGA FC6BA0E6C27649C...
Le/La Préfet de l'Hérault de L'ETAT	DocuSigned by: Jacques WITKOWSKI 8B10128A66B249D...

Le/La Directeur régional de ACTION LOGEMENT SERVICES	DocuSigned by: François MAGNE E0323DD9A7DE45A...
Le/La Directrice régionale par intérim de BANQUE DES TERRITOIRES	DocuSigned by: Caroline CARTALLIER B3D931F1D6C5428...
Le/La Préfet de l'Hérault de ANRU représentée par le DT	DocuSigned by: Jacques WITKOWSKI 8B10128A66B249D...

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LUNEL

COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

2019-2024

Annexes

TABLE DES ANNEXES

A – Présentation du projet

Annexe A1 – Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de ville.....A5
Annexe A2 – Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment.....A7
Annexe A3 – Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier.....A9
Annexe A4 – Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole).....A17
Annexe A5 – Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU.....A19
Annexe A6 – Tableau de bord des objectifs urbains.....A21
Annexe A7 – Schéma de synthèse des objectifs urbains.....A23
Annexe A8 – Plan guide du projet urbain.....A25
Annexe A9 – Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées A29

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

Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour la Foncière logement (des apports en faveur de la mixité).....A39
Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action logement services (des apports en faveur de la mixité) A41

C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

Annexe C1 – Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations.....A45
Annexe C2 – Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet A47
Annexe C3 – Fiches descriptives des opérations.....A49
Annexe C4 – Tableau financier relatif aux opérations du programme urbain concernés par la présente convention pluriannuelle.....A51
Annexe C5 – Convention de programme signée avec l'Anah et convention d'Opah.....A53
Annexe C6 – Tableau des aides de la Caisse des dépôts.....A55
Annexe C7 – Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017.....A57

Annexe C8 – Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet).....A59

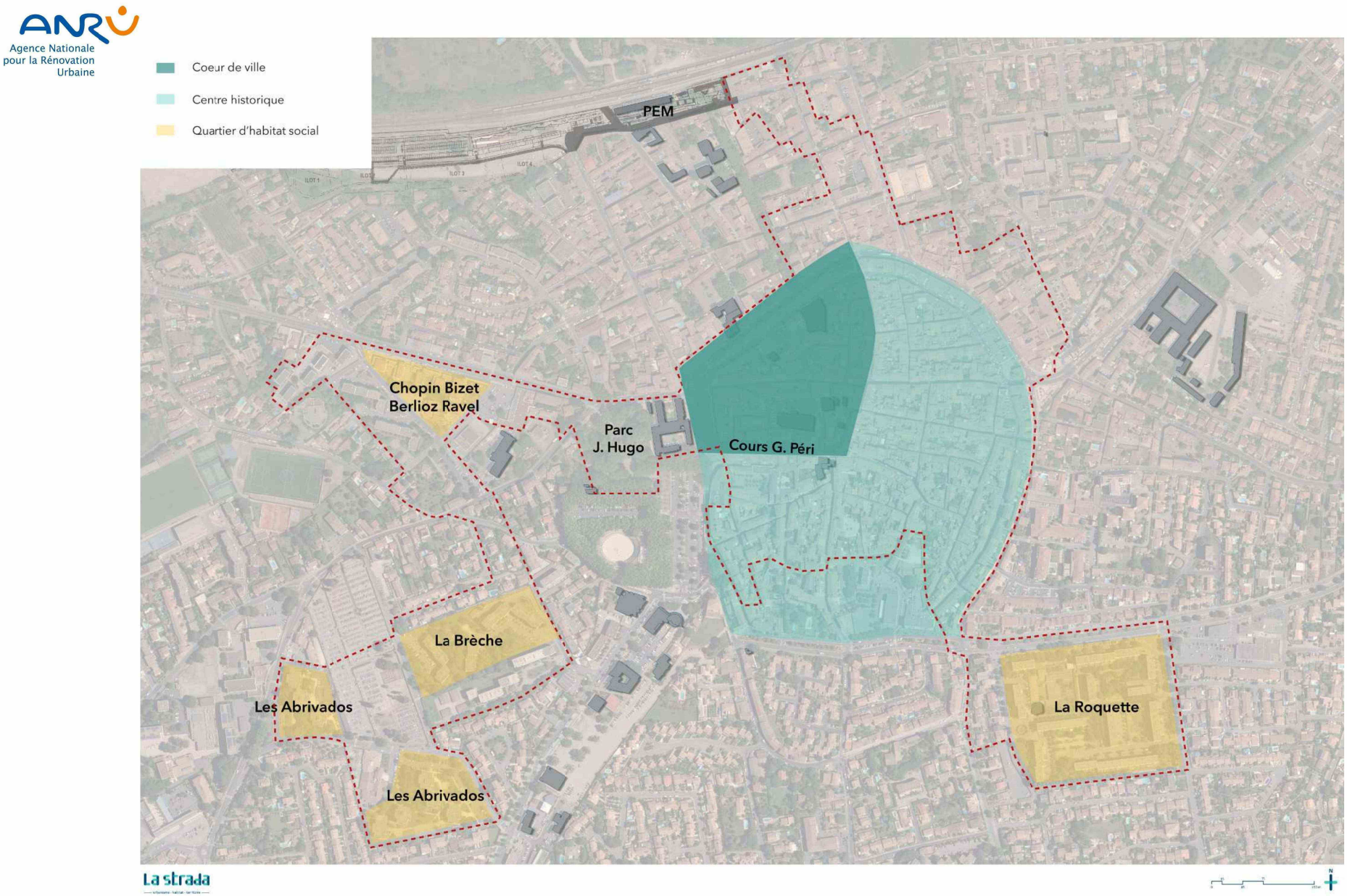
D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

Annexe D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH.....A61
Annexe D2 – Projet de convention de gestion urbaine de proximité.....A63
Annexe D3 – Charte de la concertation.....A65
Annexe D4 – Autre.....A67

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


Périmètre prioritaire
Isochrones depuis le Cours Gabriel Péri
5 minutes à pied
10 minutes à pied
PEM
Parc
J. Hugo
Cours G. Péri
Centre-ville de Nîmes
Centre-ville de Montpellier
Lunel
37 km
Train : 25 min
Voiture : 35 min
33 km
Train : 24 min
Voiture : 35 min
La strada

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


Coeur de ville
Centre historique
Quartier d'habitat social
PEM
Chopin Bizet
Berlioz Ravel
Parc
J. Hugo
Cours G. Péri
La Brèche
Les Abrivados
Les Abrivados
La Roquette

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

Carte 1 : Leviers d'action urbains

Carte 2 : Dysfonctionnements des espaces publics et circulation

Carte 3 : Dysfonctionnements habitat social

Carte 4 : Habitat privé en centre-ancien

Carte 5 : Synthèse des enjeux principaux sur l'habitat privé en centre ancien

Carte 6 : Armatures et activités commerciales du centre-ville

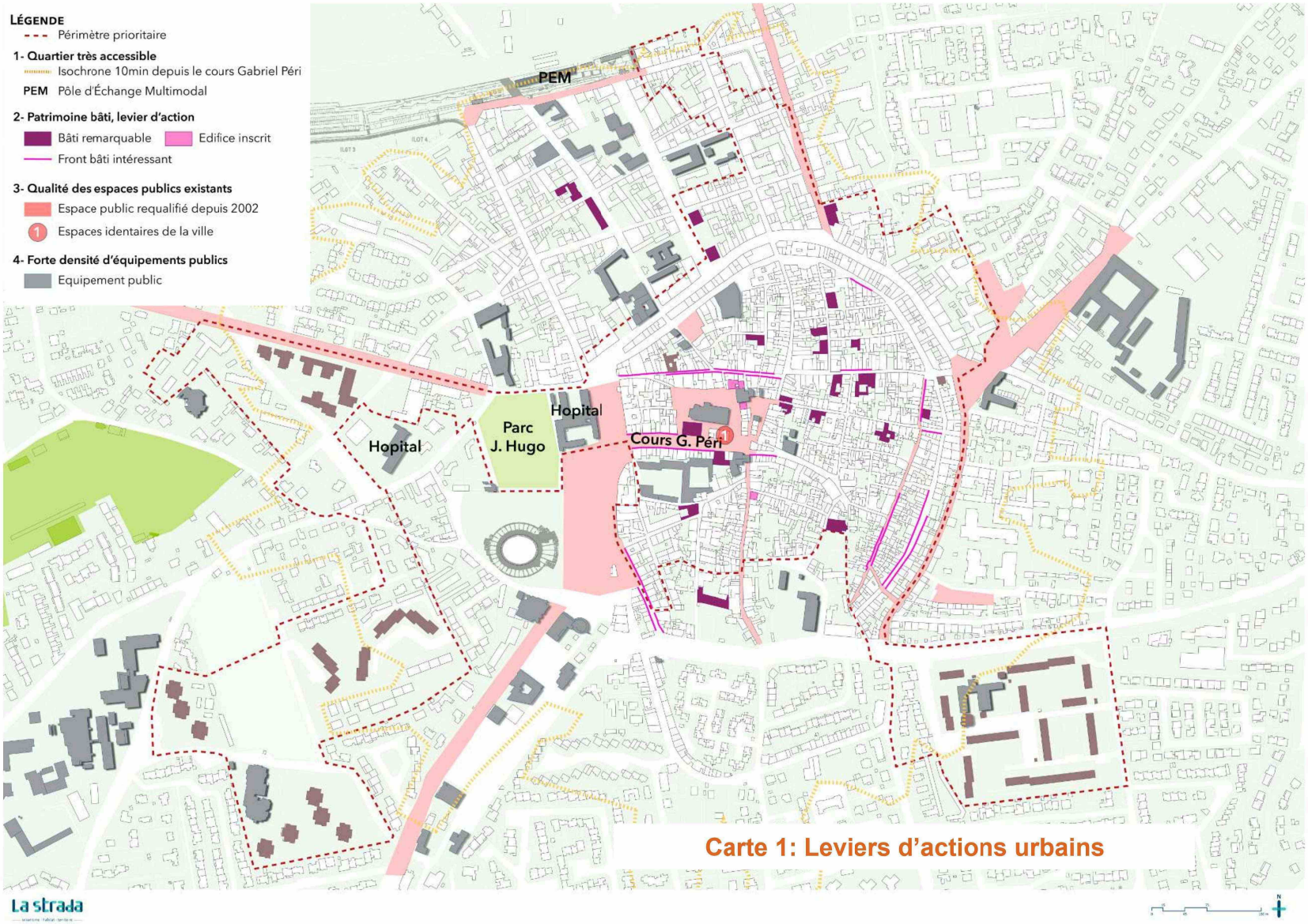
Carte 7 : Hiérarchisation des axes de commercialité

> Des équipements accessibles à pieds en moins de 10min pour 1/3 des habitants, en moins de 15min pour la moitié des lunellois

> Une valeur patrimoniale comme véritable levier d'action : 5 édifices et sites inscrits, 23 immeubles remarquables dans le quartier prioritaire

> Un espace public central (parc Jean Hugo) très fréquenté et apprécié

> Un état de l'espace public satisfaisant dans l'ensemble grâce aux diverses opérations d'aménagement depuis 2002



Carte 1: Leviers d'actions urbains

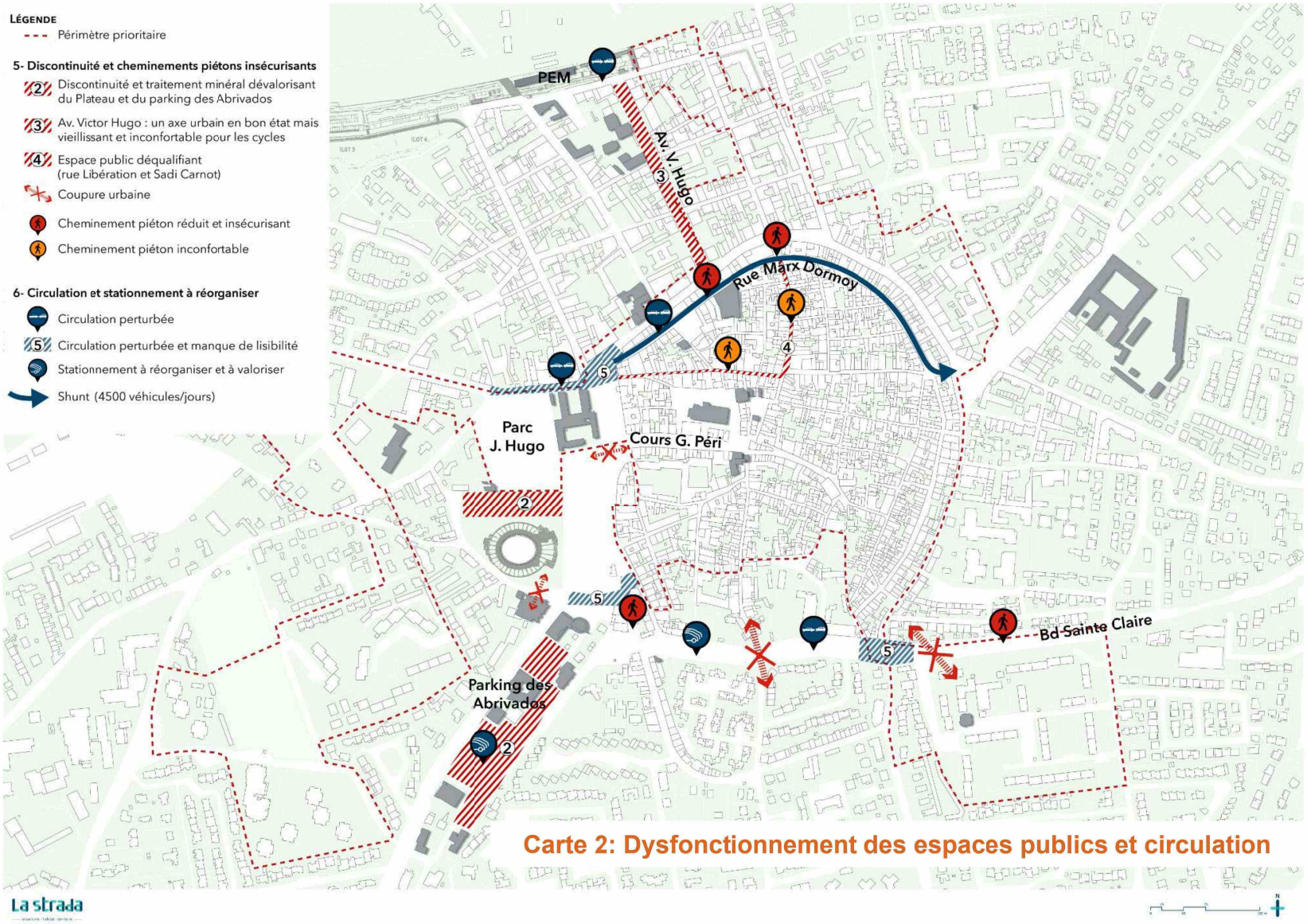
> Manque de continuité entre certains parkings et le cœur de ville

> Une offre de 1880 places dont 54% gratuites
Entre 150 et 620 places disponibles selon le moment de la journée, dont environ 50% sur le parking des Abrivados

> Des points de conflits et une circulation parfois perturbée pouvant impacter la qualité de vie des résidents

> Des aménagements cyclables peu nombreux et des coupures liés aux infrastructures, à leur dimensionnement et/ou au trafic automobile

> L'avenue V. Hugo est un axe à fort enjeu de liaison entre le PEM et le centre historique (traitement vieillissant)



Carte 2: Dysfonctionnement des espaces publics et circulation

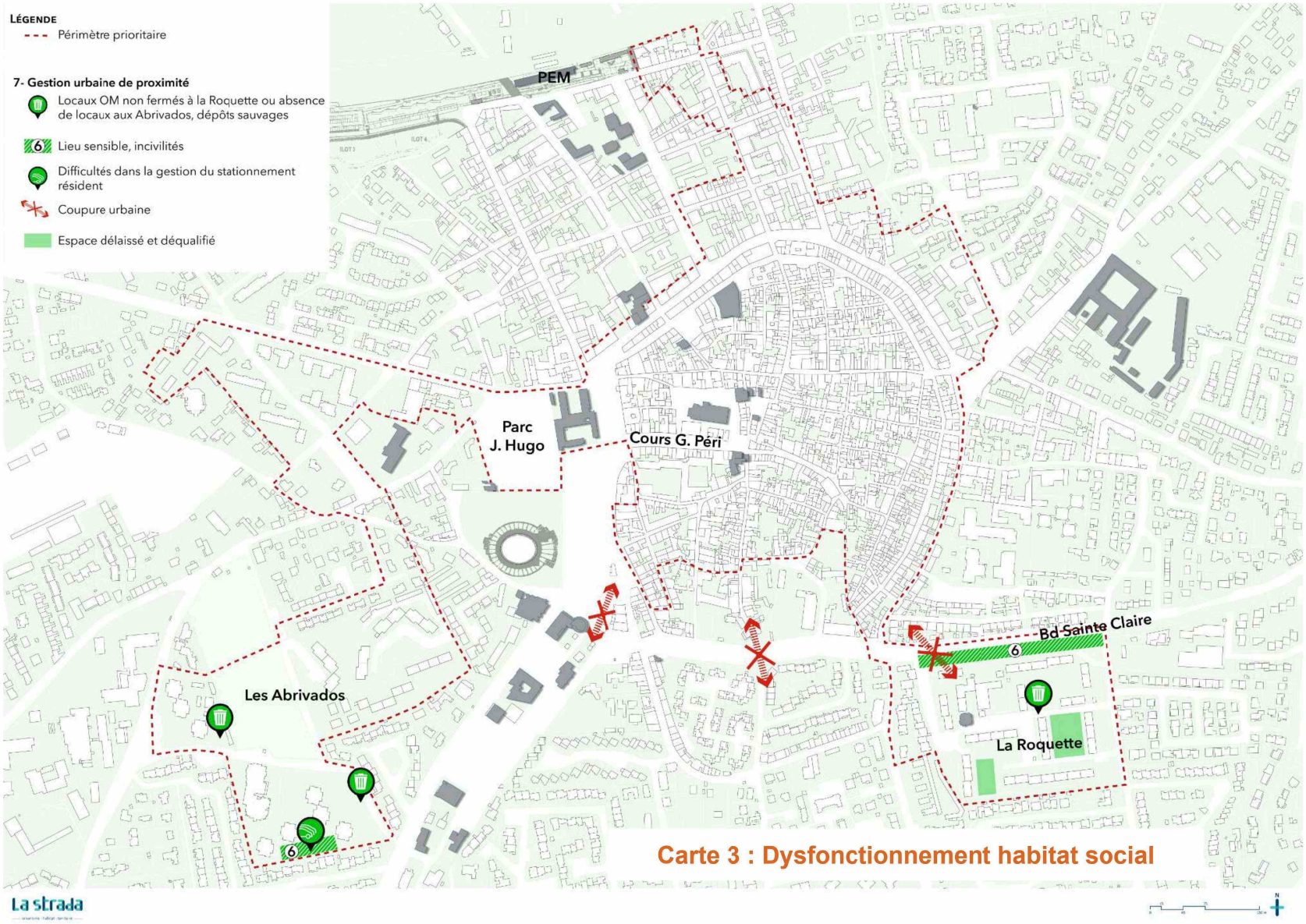
> Les parties communes des immeubles « dégradées » ou dysfonctionnantes

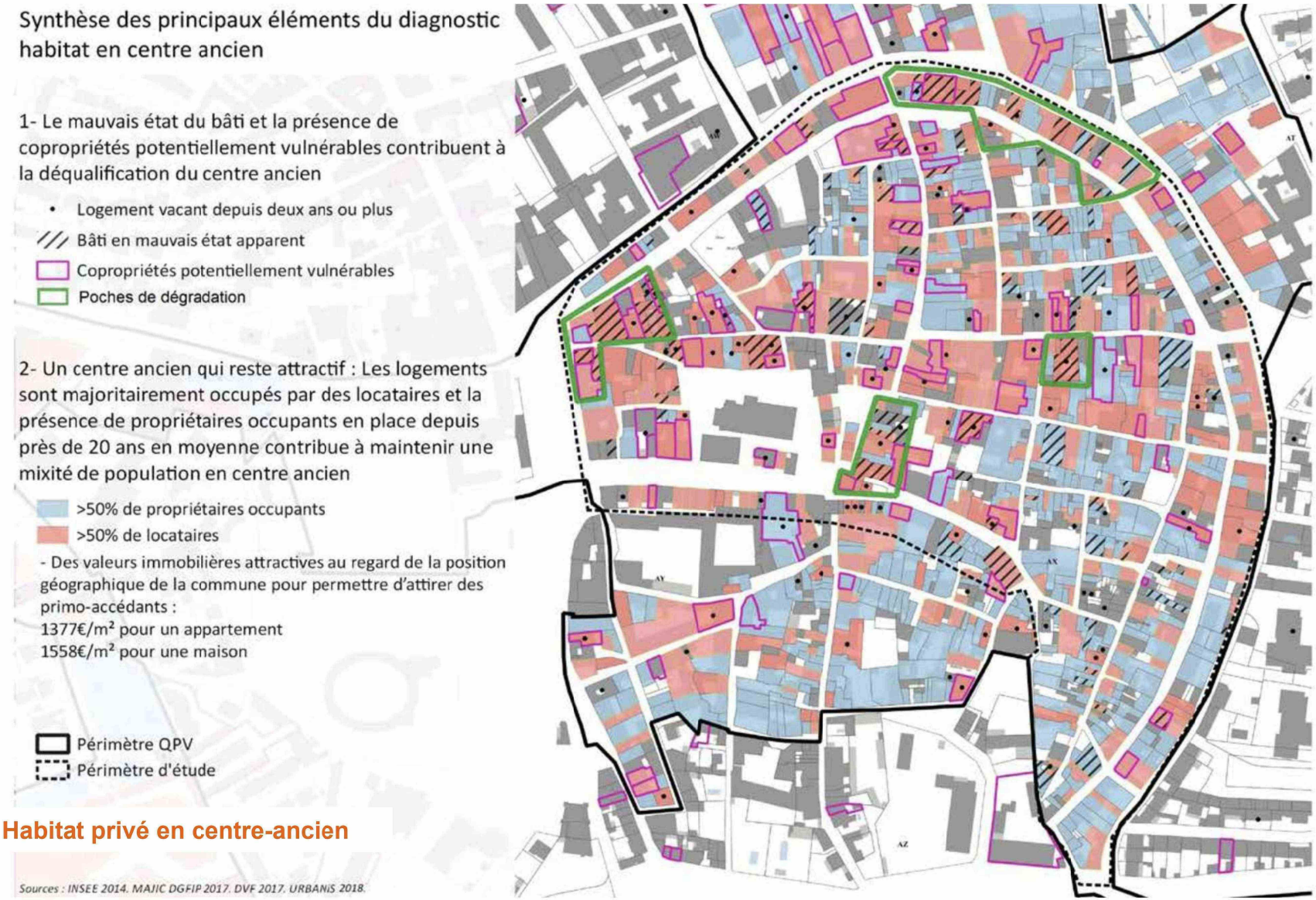
> Des espaces extérieurs collectifs déqualifiants et une gestion des ordures ménagères complexe

> Manque de liaison de la résidence La Roquette au centre-ville

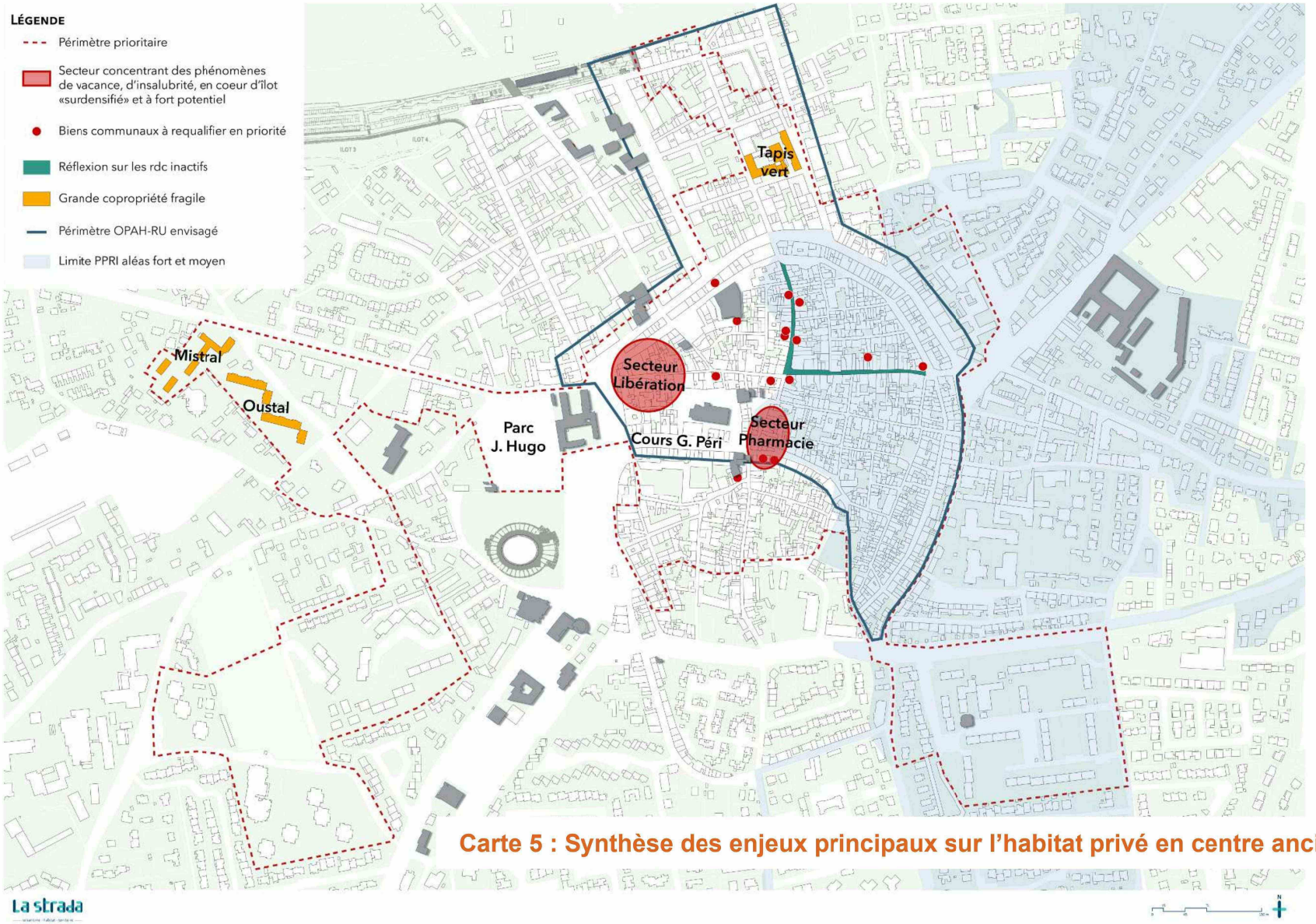
> Des difficultés d'organisation du stationnement des locataires (stationnement sauvage)

> Les quartiers Chopin et de La Brèche ne connaissent pas de dysfonctionnements majeurs





Carte 4: Habitat privé en centre-ancien

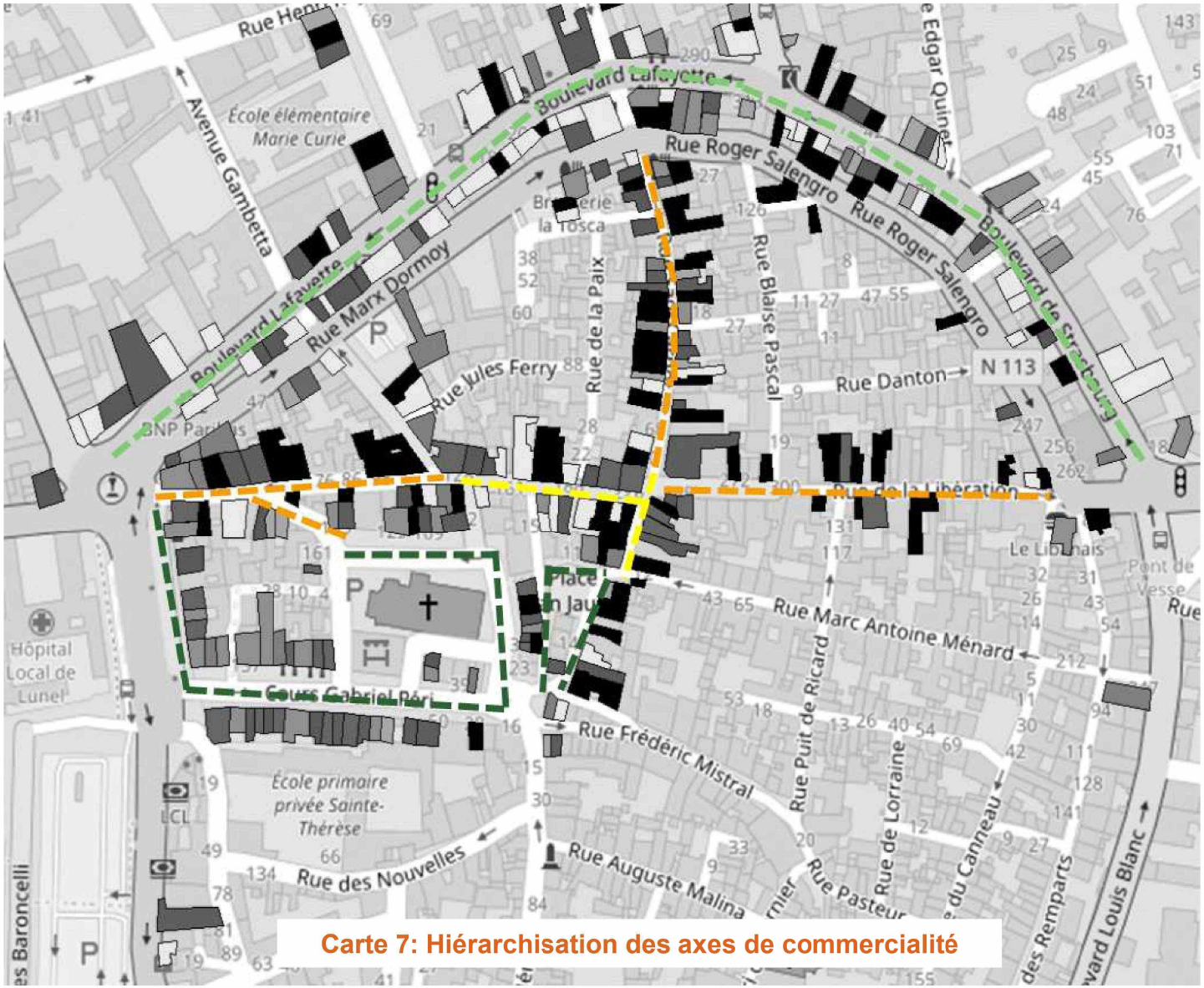


Carte 5 : Synthèse des enjeux principaux sur l'habitat privé en centre ancien



Périmètre PRU : 350 locaux

Carte 6 : Armatures et activités commerciales du centre-ville



Carte 7: Hiérarchisation des axes de commercialité

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

Opérations financées

IDTOP	Libellé opération	MO
425 6034021 14 0001 001	Étude de peuplement	Commune de Lunel
425 6034021 14 0001 004	Études urbaines préliminaires (urbain, paysage, VRD, stationnement, circulation, assistance GUP)	Commune de Lunel
425 6034021 14 0001 006	Conduite de projet : moyens d'appui au pilotage opérationnel (moyens externes) : AMO	Commune de Lunel
425 6034021 14 0001 007	Conduite de projet : moyens internes dédiés à la conduite du protocole 1/2 chef de projet sur 18 mois	Commune de Lunel
425 6034021 14 0002 002	Quartiers de la Roquette et des Abrivados : étude sur les domanialités, les circulations, sur la gestion des déchets, l'amélioration des espaces extérieurs et du bâti, avec un traitement transversal de la sécurité urbaine	ACM/OPH de Montpellier

Modalités d'association des habitants

Dans le cadre de l'élaboration du PRU de Lunel, la concertation des habitants et autres acteurs locaux s'est déclinée comme suit.

- Réalisation de 3 visites sur site sous forme de « diagnostic en marchant » sur les quartiers suivants :
    - centre-ville
    - quartiers d'habitat social (ACM Habitat) La Roquette et Abrivados
    - quartiers d'habitat social (Hérault Habitat) La Brèche et Ravel-Berlioz-Chopin-Bizet

Chaque visite a associé :

- des habitants des quartiers concernés
- des membres du Conseil citoyen
- des membres de la CCI de l'Hérault et de l'association de commerçants Dynamique lunelloise
- des représentants de l'État : DDTM et/ou Délégué du Préfet
- des représentants d'ACM Habitat et d'Hérault Habitat, selon le quartier
- des représentants de la CCPL (services Gestion et prévention des déchets et Environnement & transport)
- des représentants de la Ville (élus, services Politique de la ville, Techniques, Police municipale…).

- Animation d'un atelier d'échange avec des habitants du périmètre prioritaire Politique de la ville au centre socioculturel municipal Maison Jean-Jacques Rousseau (une trentaine de participants).

- Réalisation d'une quinzaine d'entretiens individuels avec des acteurs de proximité (Conseil citoyen, Régie d'emplois et de services, autres associations) ainsi qu'avec la Ville et la CCPL.

- Réalisation de 40 entretiens avec des habitants du centre ancien dans le cadre de l'étude de peuplement.

- Réalisation de 25 entretiens avec des commerçants et des artisans dans le cadre de l'étude relative à la redynamisation de l'appareil commercial.

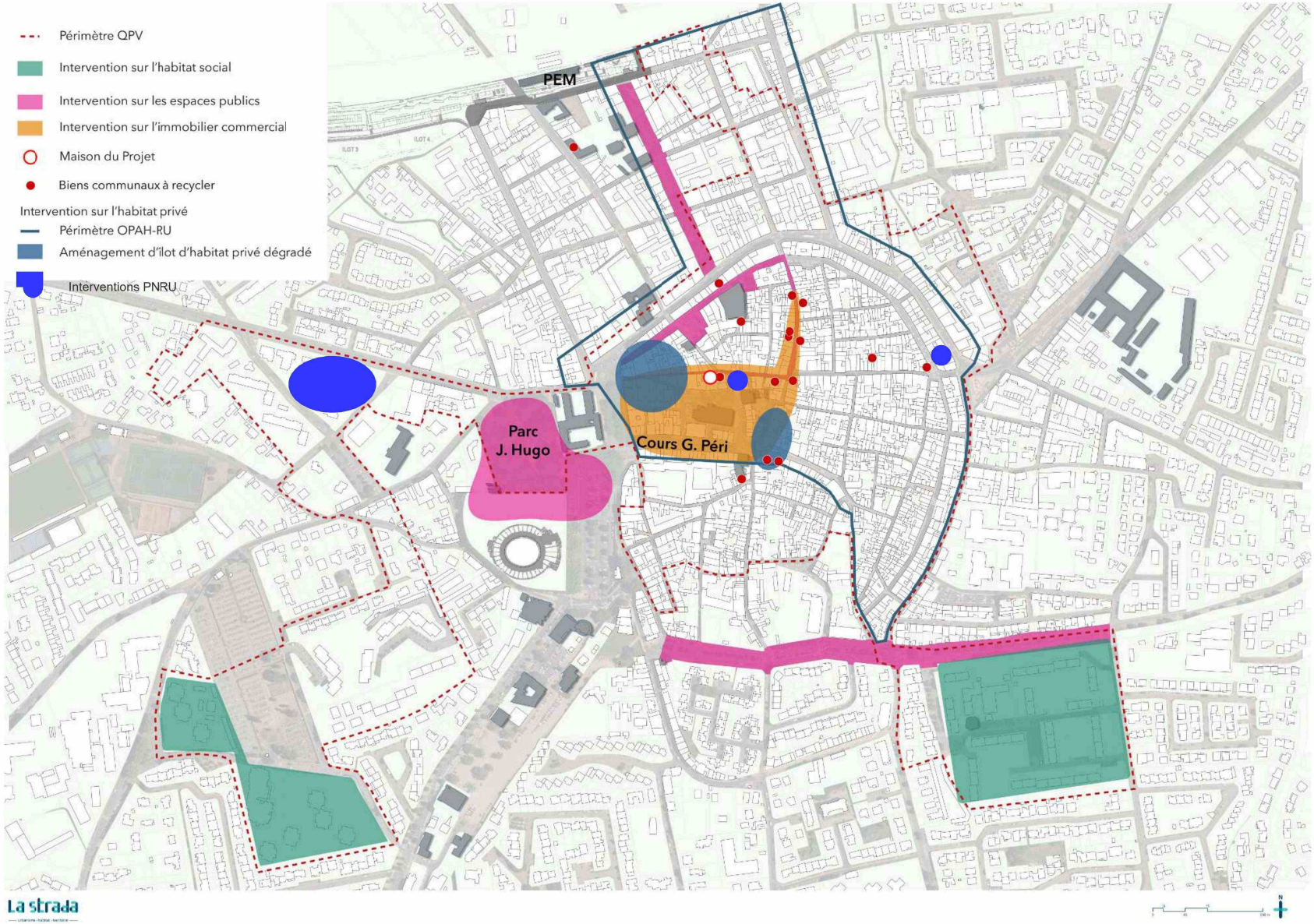
- Réalisation d'une enquête auprès de 200 clients de commerces du centre-ville dans le cadre de l'étude relative à la redynamisation de l'appareil commercial.

Principales conclusions

Les études et les groupes de travail ont permis de définir un ensemble d'enjeux, de principes d'action et d'orientations :

- Agir de façon simultanée et coordonnée dans le champ de l'habitat, de l'activité économique et de l'environnement urbain ;
- Poursuivre et intensifier la résorption de l'habitat dégradé en agissant sur des leviers complémentaires : préventif (Permis de louer, accompagnement de copropriétés vulnérables…), incitatif (aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU…) et coercitif (rénovation d'îlots, campagne de ravalement obligatoire…) ;
- Renforcer la mixité sociale de la population du centre-ville en améliorant et en diversifiant l'habitat ;
- Développer toute activité susceptible de générer des flux au centre-ville, d'attirer des habitants des différents quartiers de Lunel et des autres communes du territoire : commerce, services et professions libérales, artisanat, services publics, associations… ;
- Concentrer les commerces au sein d'un secteur resserré ; favoriser l'implantation d'activités et services innovants et/ou à forte valeur ajoutée ;
- Redimensionner le nombre de cellules commerciales. Transformer en conséquence une partie des pieds d'immeubles pour y accueillir d'autres types d'activités ou envisager un changement de destination ;
- Poursuivre la requalification des espaces publics en lien avec les opérations sur l'habitat et pour le développement de l'activité. Adopter un traitement qualitatif harmonieux favorisant une continuité entre les espaces déjà requalifiés ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville et des quartiers d'habitat social : traitement des façades (centre-ville), voiries, espaces extérieurs et halls d'immeuble (La Roquette et Abrivados), éclairage, sécurité, gestion des déchets et propreté… ;
- Renforcer les liaisons du centre historique avec les équipements et services structurants, notamment en modes doux : Pôle d'échange multimodal (PEM), nouvel Espace des arènes, Espace Castel, Musée Médard, services publics de l'avenue des Abrivados… Valoriser les nouveaux équipements, signes forts de la mutation du centre-ville.

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


Périmètre QPV
Intervention sur l'habitat social
Intervention sur les espaces publics
Intervention sur l'immobilier commercial
Maison du Projet
Biens communaux à recycler
Intervention sur l'habitat privé
Périmètre OPAH-RU
Aménagement d'îlot d'habitat privé dégradé
Interventions PNRU
PEM
Parc
J. Hugo
Cours G. Péri
La strada

Annexe A6 – Tableau de bord des objectifs urbains

Principes et modalités d'élaboration

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

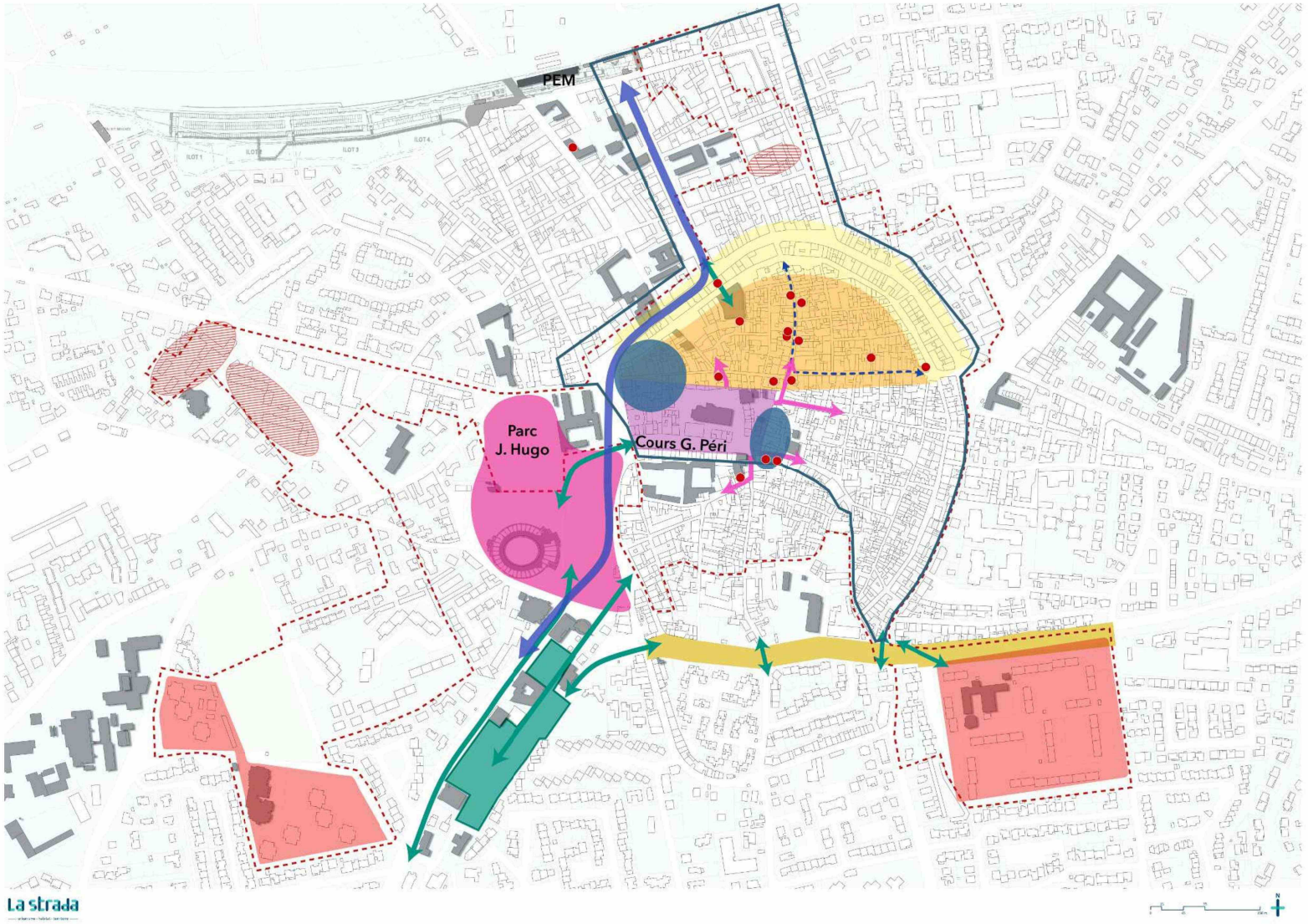
Rappel des objectifs urbains visés par le NPNRU

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

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
1	**Nombre de logements rénovés en Centre-ancien** *(source : Bilans annuels de l'OPAH-RU et de l'opération d'aménagements d'îlots)*	Améliorer la qualité et le confort de l'offre d'habitat privé en Centre-Ancien
2	**Taux de pauvreté dans le quartier et dans l'IRIS Centre ville** *(source : Insee – Recensement de la population (RP), agrégation pour les Iris sélectionnés)*	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier et sur le centre-ancien
3	**Revenu médian mensuel disponible par Unité de consommation à l'échelle du quartier, du centre-ville et de la ville de Lunel** *(source : Insee – Recensement de la population (RP), agrégation pour les Iris sélectionnés)*	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier et sur le centre-ancien
4	**Répartition du niveau des revenus des PO dans les îlots requalifiés** Suivi de l'évolution du niveau de revenu des PO s'installant dans les logements rénovés ou à rénover *Étude à faire au fil de la revente des lots*	Suivre l'évolution de l'attractivité du quartier
5	**Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier** Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier et IRIS Centre-Ville *(source : Insee – Recensement de la population (RP), agrégation pour les Iris sélectionnés)*	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier et sur le centre-ancien
6	**Diversité des statuts de logement : répartition propriétaires occupants/propriétaires bailleurs parmi les logements des îlots requalifiés** Part de logements occupés par des propriétaires parmi les logements requalifiés *Étude à faire au fil de la revente des lots*	Suivre l'évolution de l'attractivité du centre ancien
7	**Diversité de l'offre de logement : répartition de la typologie des logements requalifiés** *Étude à faire au fil de la revente des lots*	Suivre l'évolution de la typologie de l'offre de logements disponibles en centre-ancien

8	**Diversité de l'offre de logement : répartition de la typologie du niveau de loyer des logements requalifiés** *Étude à faire au fil de la revente des lots*	Suivre l'évolution de la typologie de l'offre de logements disponibles en centre-ancien
9	**Évolution du Nombre de logements vacants du quartier et dans l'IRIS Centre-ville** Nombre de logements vacants du quartier et dans l'IRIS Centre-ville *(source : fichiers fonciers de MAJIC II, DGFI)*	Suivre l'évolution de l'attractivité du centre ancien
10	**Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune** Part des logements locatifs sociaux en QPV/hors QPV *(source : Insee – Répertoire du parc locatif social (RPLS), agrégation pour les Iris sélectionnés)*	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché
11	**Évolution de la valeur immobilière sur l'Iris centre-ville** Montant du m² à la vente sur le centre-ville *À partir des études préliminaires et suivi à faire par sondage auprès des agences immobilières*	Suivre l'évolution de l'attractivité du centre ancien
12	**Diversité de l'offre de logement : répartition de la typologie des logements à la location à travers le suivi du permis de louer** *Étude à faire au fil des demandes de permis de louer*	Suivre l'évolution de la typologie de l'offre de logements disponibles en centre-ancien
13	**Évolution de l'offre de logement : nombre de demande de nouveau permis de louer** *Suivi de l'évolution du nombre de premières demandes de permis de louer (ne sont pas pris en compte les demandes de renouvellements des permis de louer)* *Étude à faire au fil des demandes de permis de louer*	Lutter contre l'habitat indigne et suivre l'évolution de la qualité de l'offre locative Estimer le potentiel de logements à la location restant à rénover
14	**Qualité de l'offre de logement : nombre de prescriptions pour l'obtention des permis de louer** Suivi du nombre de prescriptions faites lors des demandes de permis de louer *Étude à faire au fil des demandes de permis de louer*	Lutter contre l'habitat indigne et suivre l'évolution de la qualité de l'offre locative
15	**Qualité de l'offre de logement : nombre de logements indécents et insalubres de l'Iris centre-ville** Suivi du nombre de dossiers du dispositif de lutte co*ntre l'habitat indigne de la Caf* *(source : dispositif de lutte contre l'habitat indigne de la Caf)*	Lutter contre l'habitat indigne
16	**Diversité de l'offre commerciale dans le quartier** Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier *Analyse réalisée dans le cadre des études préliminaires et à tenir à jour au fil des mutations*	Proposer une offre commerciale et d'activités attractive et adaptée à la fonction de centralité
17	**Taux de vacance des commerces dans le quartier** Nombre de commerces vacants du quartier et dans l'IRIS Centre-ville *Analyse réalisée dans le cadre des études préliminaires et à tenir à jour au fil des mutations*	Restructuration et adéquation de l'offre commerciale au fil de l'avancée du projet
18	**Redimensionnement de l'appareil commercial du centre ville** Évolution du nombre de cellules commerciales selon chaque zone définie dans le projet (renforcement / maintien / mutation de la commercialité – cf. annexe A9). Évolution du nombre de changements de destination de locaux en RDC *Analyse réalisée dans le cadre des études préliminaires et à tenir à jour au fil des mutations*	Suivi de la restructuration du circuit marchand et de la réduction de l'offre pour le recentrer sur un parcours cohérent et adapté à la centralité du quartier

Annexe A7 – Schémas de synthèse des objectifs urbains



Périmètre QPV

Volet commercial

- Coeur de ville : renforcement de la commercialité
- Maintien de la commercialité et des services
- Mutation de la commercialité

Volet urbain

- Colonne vertébrale du centre-ville : continuité à affirmer du PEM aux Abrivados
- Poursuivre la requalification des espaces publics identitaires : extension du parc Jean Hugo et de la centralité
- Diffuser la qualité de traitement des espaces publics du centre-ville
- Intégrer les quartiers «périphériques» à la dynamique de centre-ville
- Valoriser le parking des Abrivados par un aménagement paysager
- Améliorer les continuités et les liens

Volet habitat privé

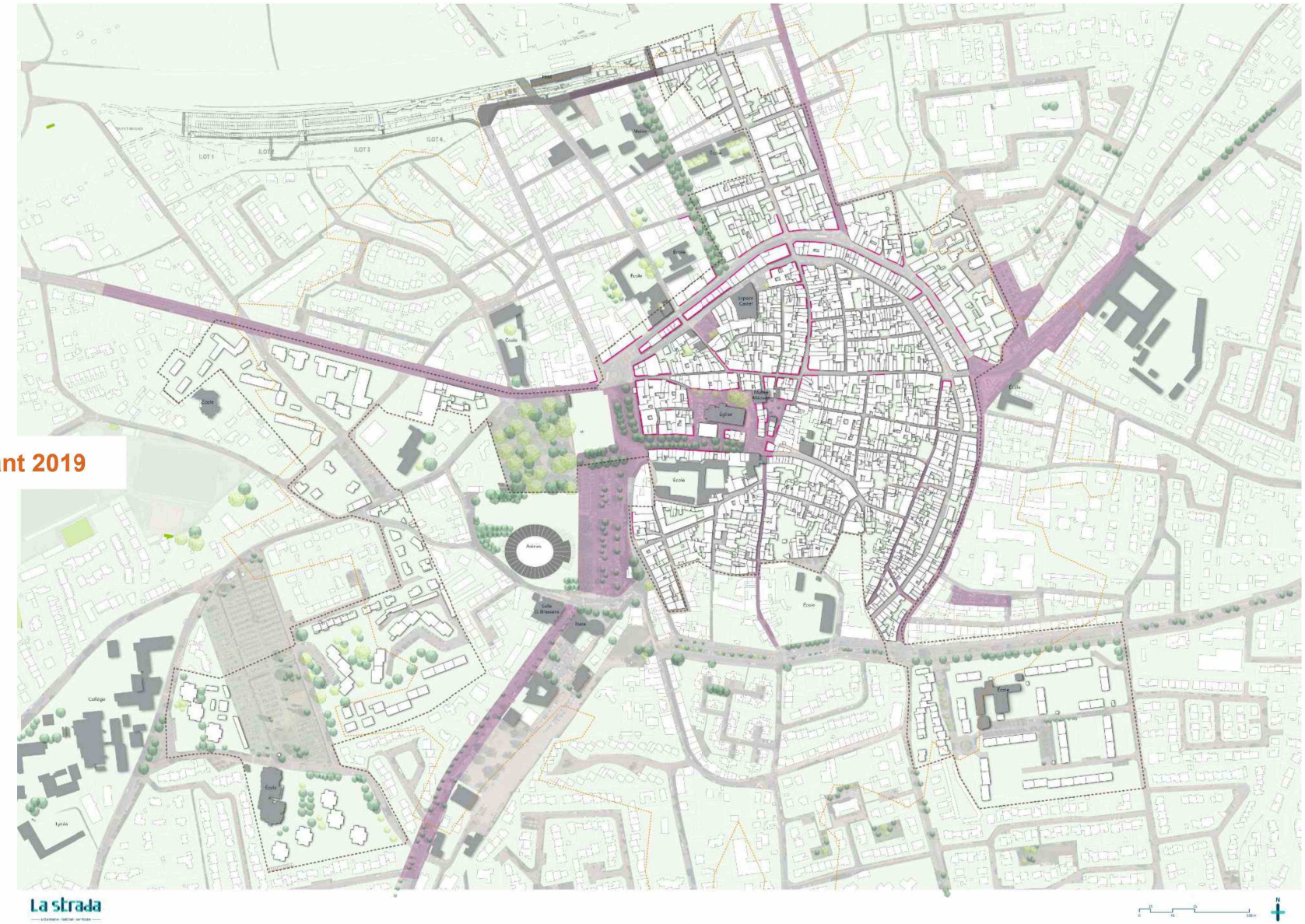
- Secteur de concentration du bâti dégradé, vacant et à potentialité
- Immeubles communaux à recycler
- Réflexion sur les rez-de-chaussée inactifs
- Accompagnement renforcé de copropriétés ciblées
- Périmètre OPAH-RU

Volet habitat social

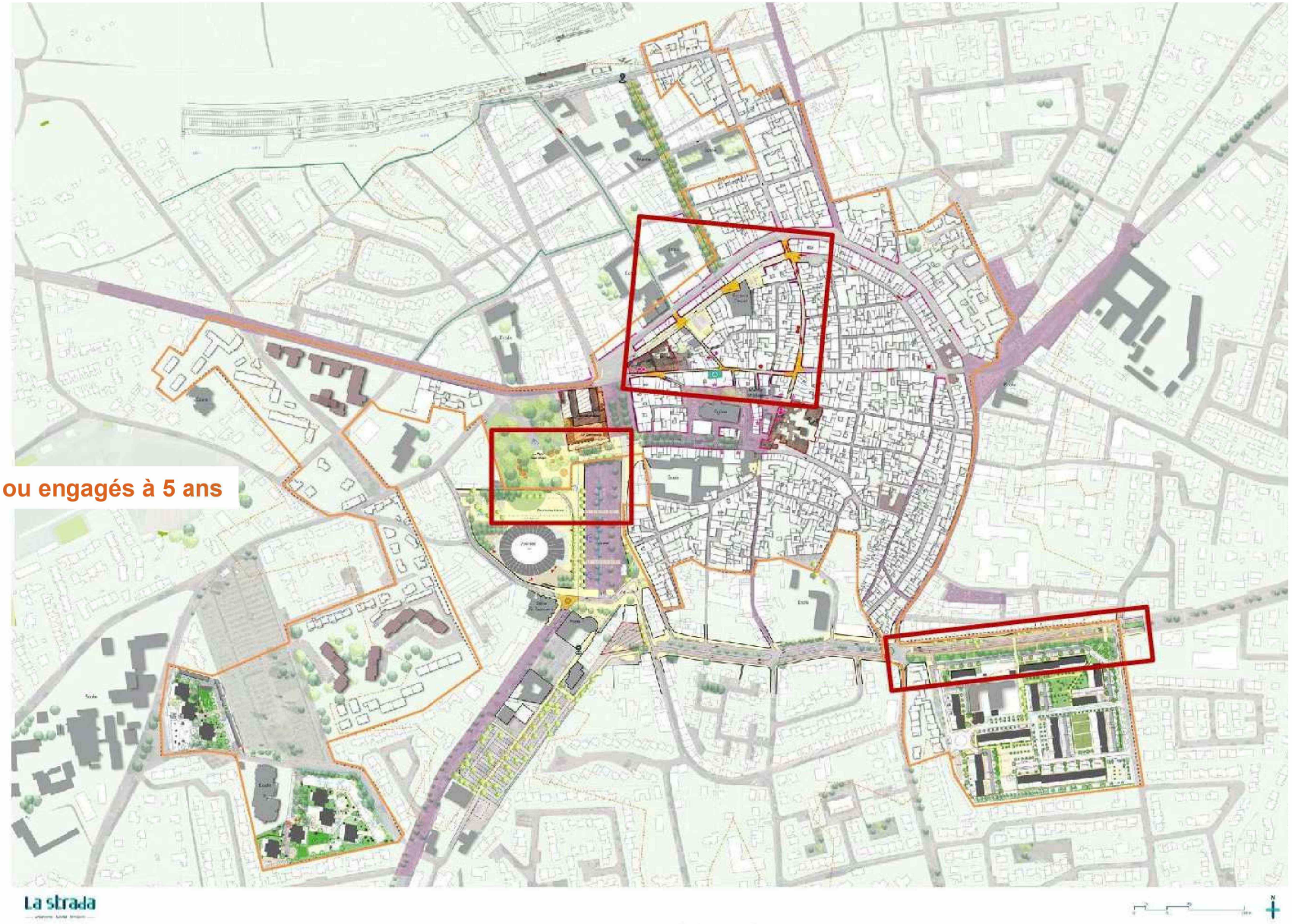
- Amélioration des pieds d'immeubles, requalification des espaces communs extérieurs, conteneurs enterrés

Annexe A8 – Plan guide du projet urbain

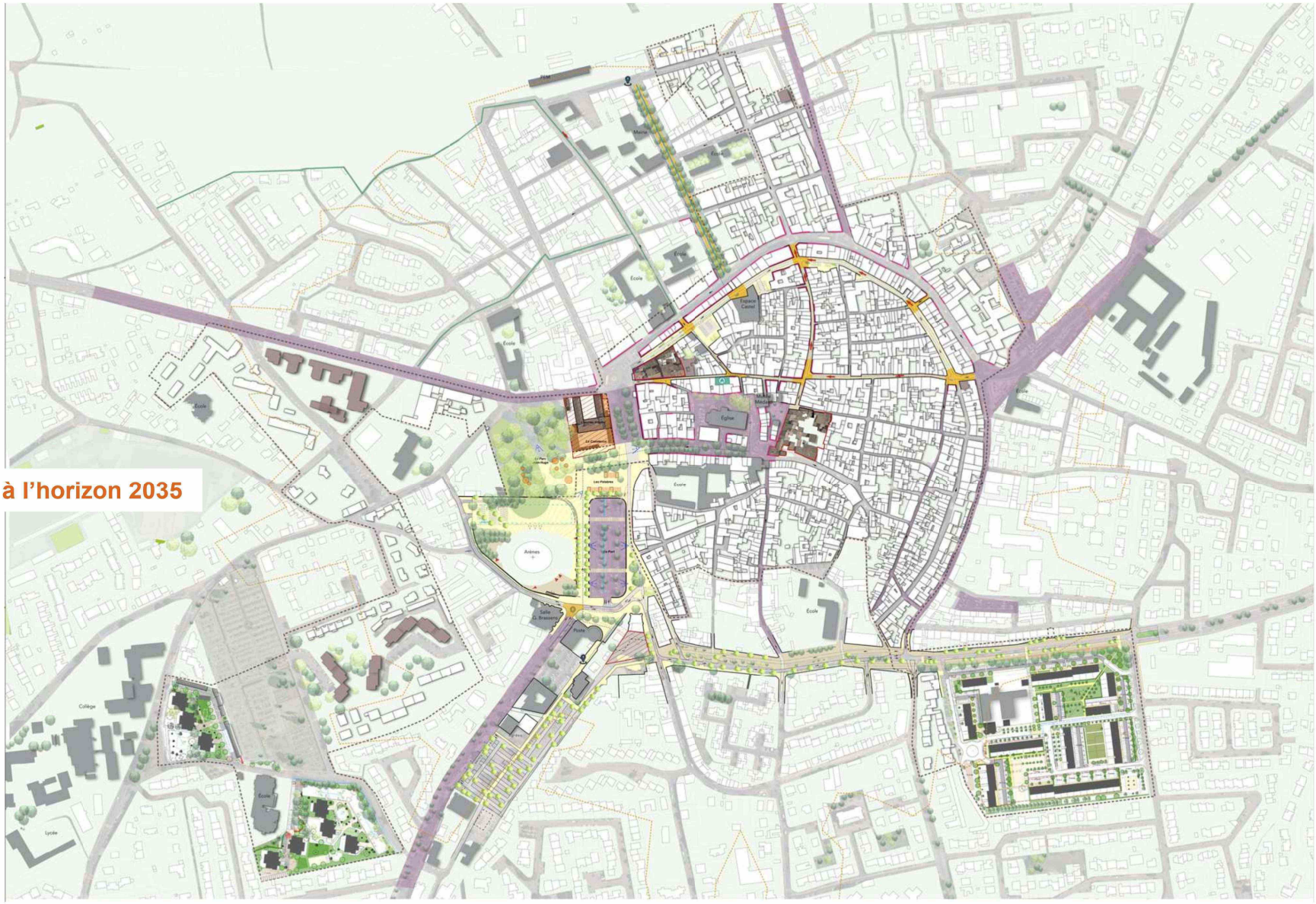
État existant 2019



Secteurs requalifiés ou engagés à 5 ans



Aménagements à l'horizon 2035



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

Commerce : armature du centre-ville avant intervention
Commerce : reconfiguration du circuit marchand

Mobilité : les conditions de circulation
Mobilité : concentration de population et courbes isochrones « piétons »
Mobilité : aménagement des rues Max Dormoy / Libération / Sadi Carnot
Mobilité : aménagement du boulevard Sainte Clair entre Roquette et centre-ville
Mobilité résidence la Roquette : ouverture sur la ville, nouvelles polarités et dessertes
Mobilité résidence les Abrivados : connexions, nouvelles polarités et dessertes

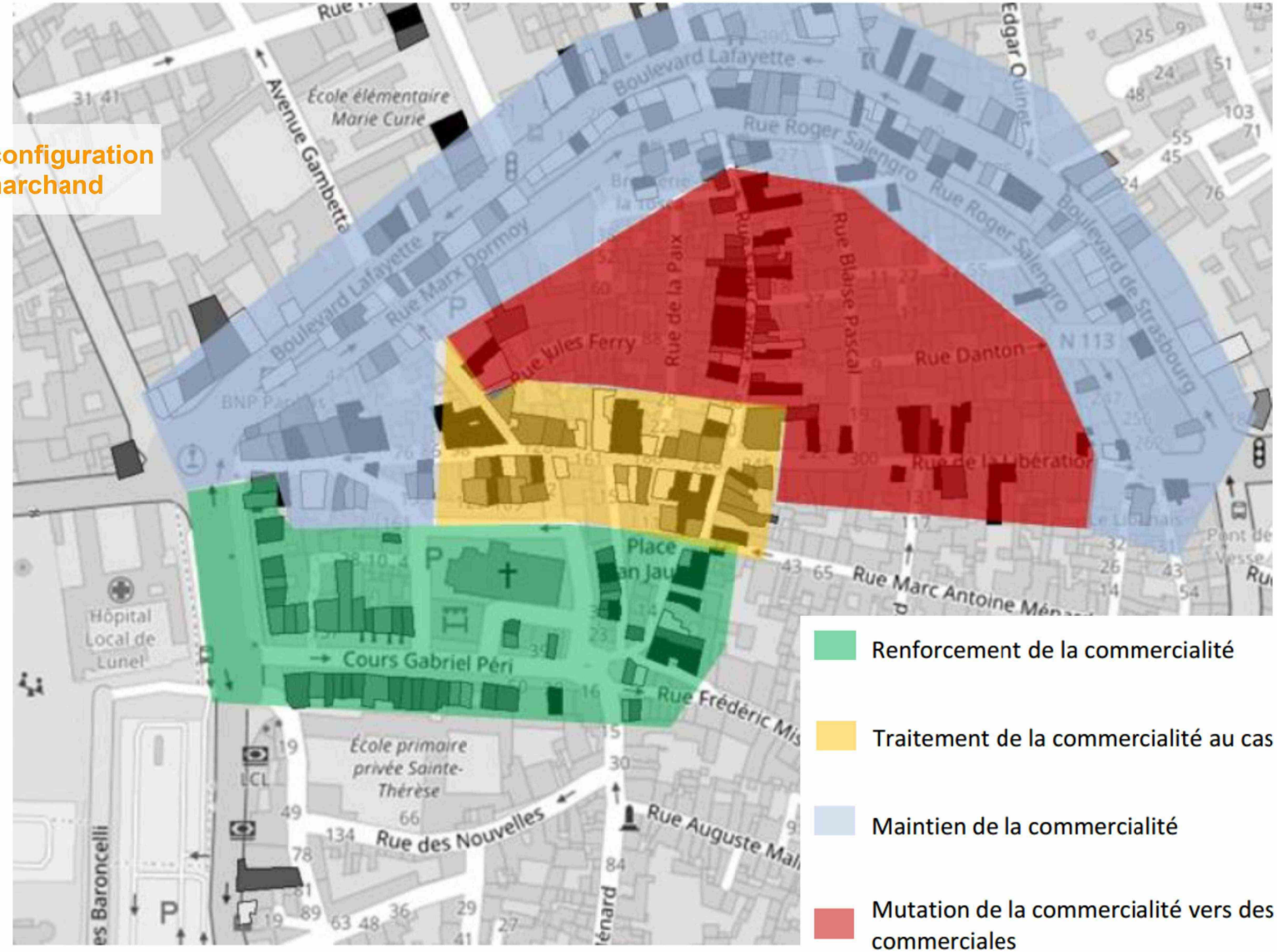
Les actions financées dans le cadre du NPNRU

Commerce : armature du centre-ville avant intervention



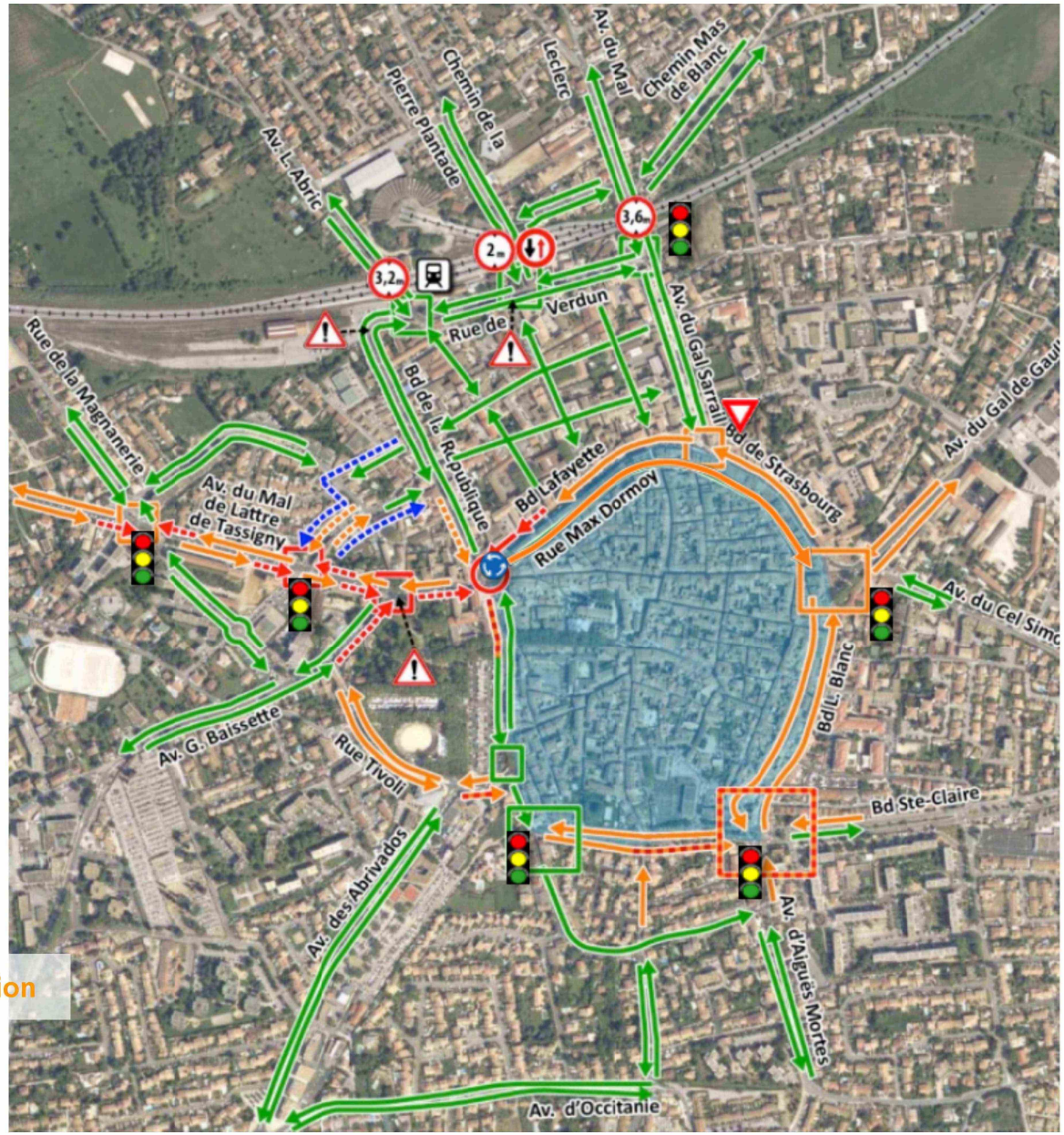
Source : Repérage AID – mars 2018

Commerce : reconfiguration du circuit marchand



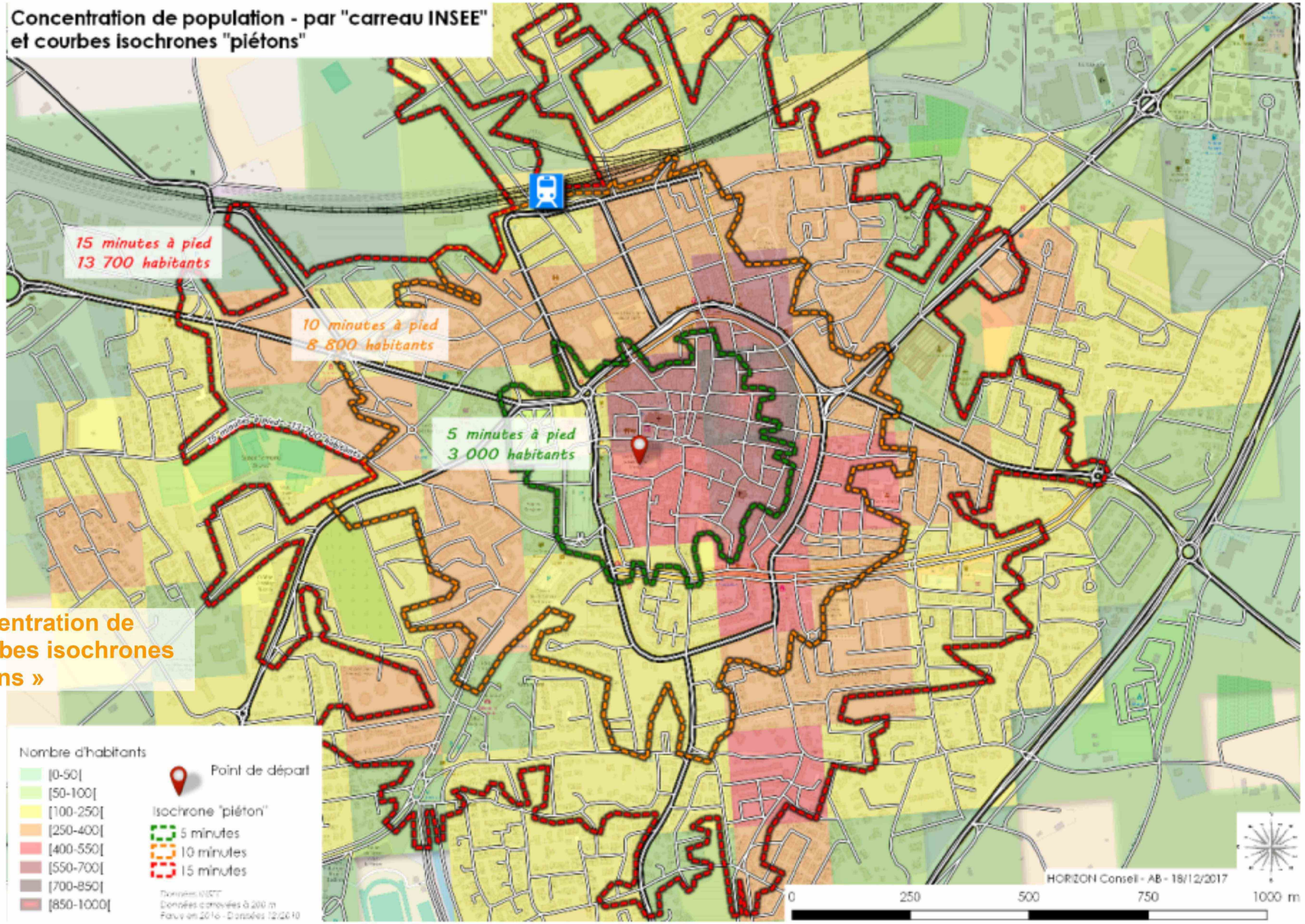
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

- Hauteur maximale autorisée
- Circulation alternée
- Conflit d'usage
- Circulation fluide
- Circulation dense
- Circulation perturbée
- Itinéraire d'évitement identifié



Mobilité : les conditions de circulation

Mobilité : concentration de population et courbes isochrones « piétons »



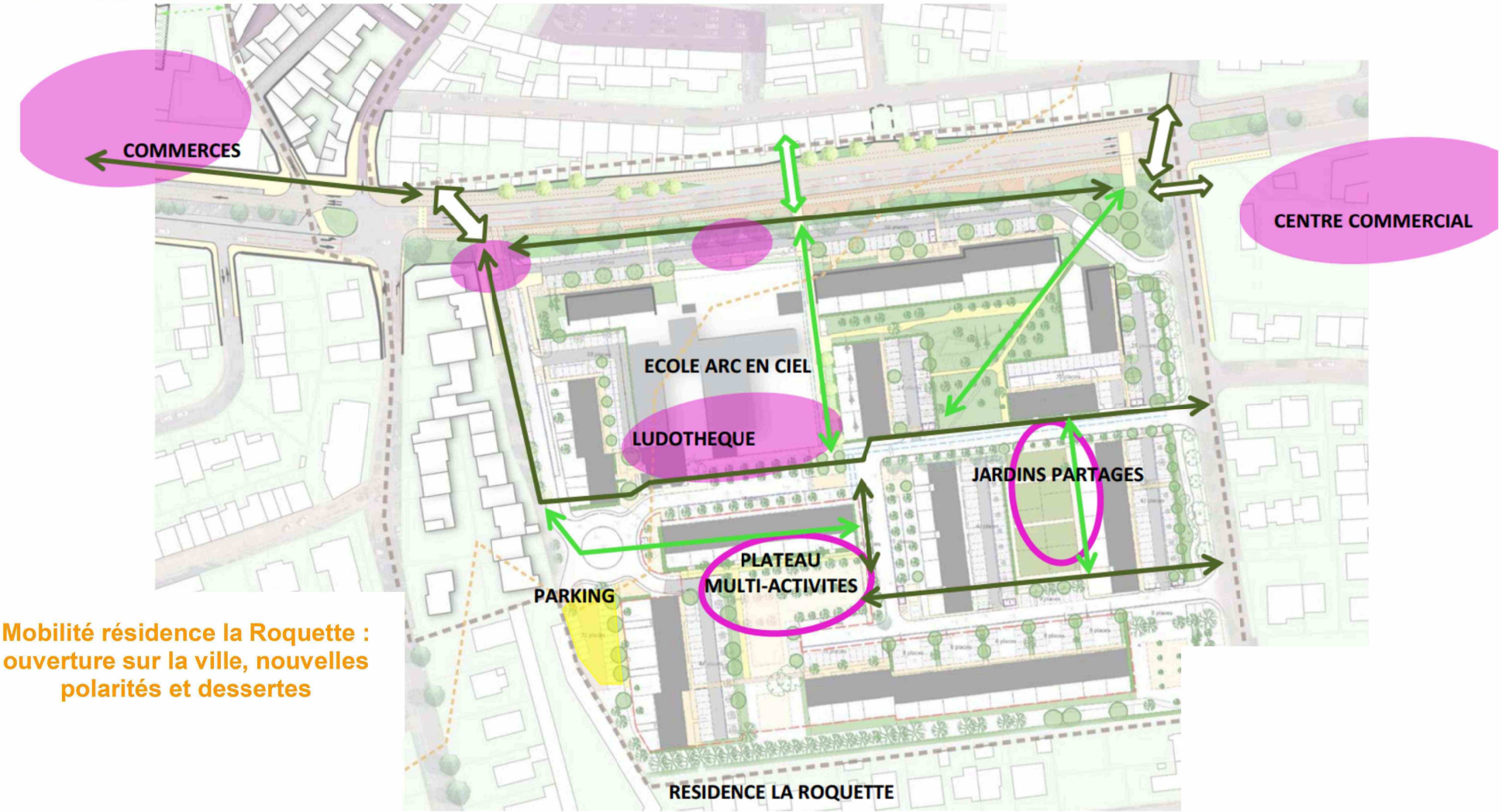


Mobilité : aménagement des rues Max Dormoy / Libération / Sadi Carnot

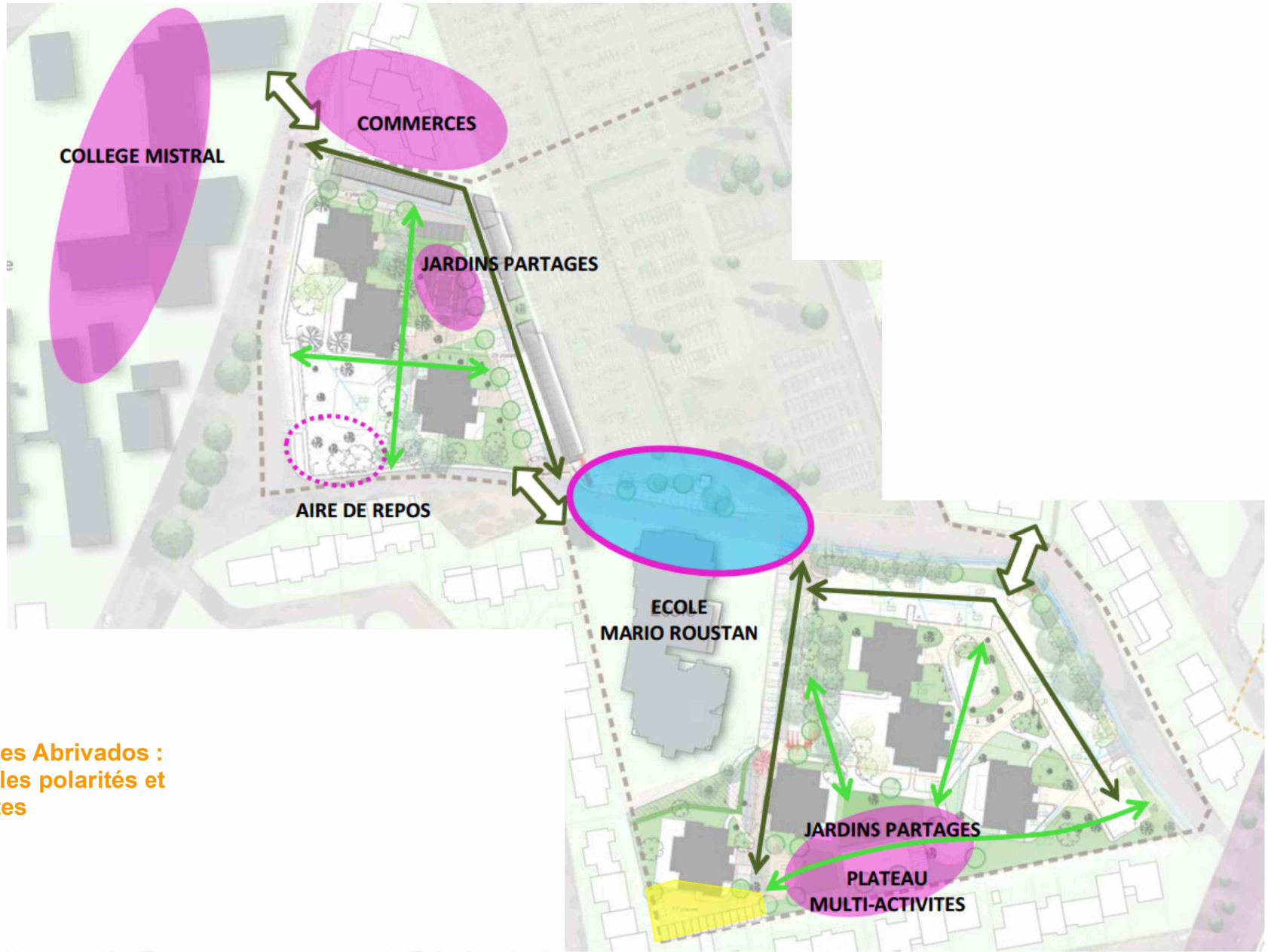


Mobilité : aménagement du boulevard Sainte Clair entre Roquette et centre-ville

ECOLE HENRI DE BORNIER

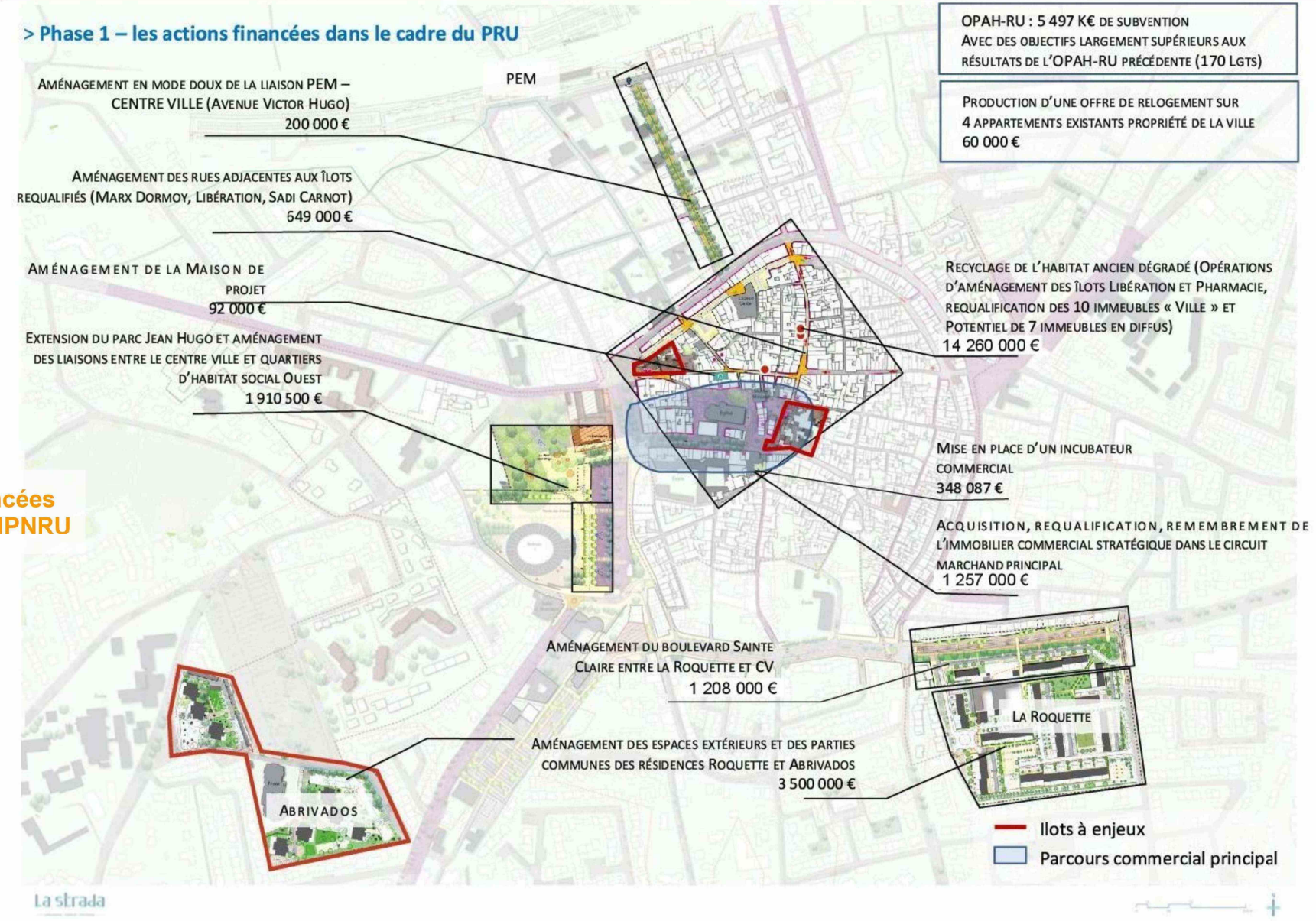


Mobilité résidence la Roquette : ouverture sur la ville, nouvelles polarités et dessertes



Mobilité résidence les Abrivados : connexions, nouvelles polarités et dessertes

Les actions financées dans le cadre du NPNRU



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

Sans objet.

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent 3 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 14,3 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 1 droit de réservation correspondant à 12,5 % des 8 logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 2 droits de réservation correspondant à 17,5 % des 13 logements locatifs sociaux construits en QPV.

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

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

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 1 droit de réservation est mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ce droit de réservation est accordé pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ce droit pourra porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Reconstitution de 8 LLS hors QPV	À déterminer	PLUS	2025 et plus	1	À définir	

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

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

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

   Sans objet.

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

   Au total 2 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Reconstitution 13 LLS en QPV	À déterminer	PLAI	2025 et plus	2	À définir	

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

C – Dispositions communes

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

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

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

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

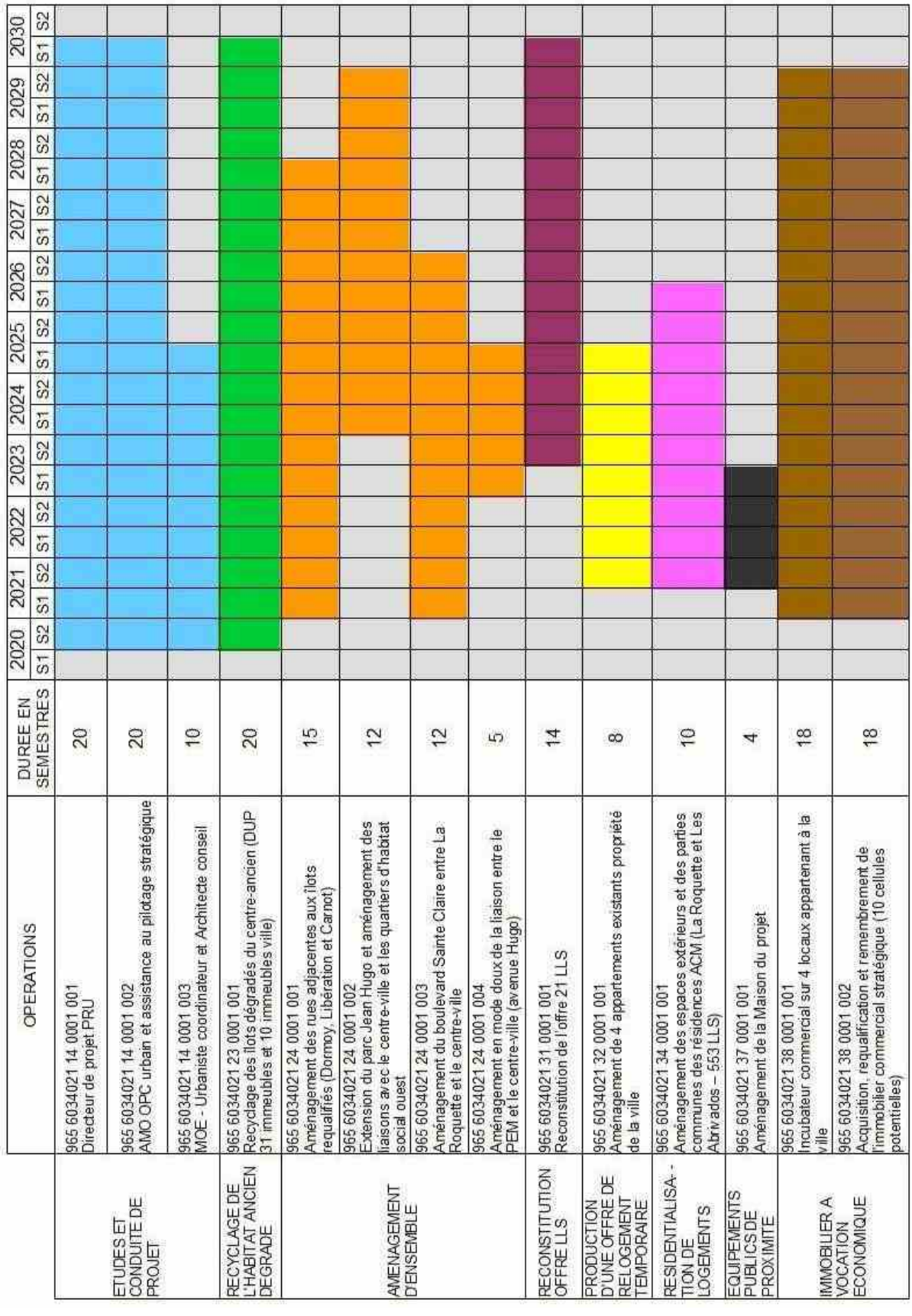
En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.
Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

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

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

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

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



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

	Protocole de préfiguration NPNRU	Convention NPNRU	Opah-RU (5 ans)	Popac (3 ans)	Total
Anru	171 625 €	8 000 000 €			**8 171 625 €**
AL (prêts bonifiés)		156 300 €			**156 300 €**
Lunel	138 625 €	6 019 650 €	1 617 950 €	30 000 €	**7 806 225 €**
ACM Habitat	22 500 €	2 100 000 €			**2 122 500 €**
Bailleur LLS		2 353 900 €			**2 353 900 €**
Région Occitanie		590 000 €	190 000 €		**590 000 €**
Département Hérault	21 000 €	330 000 €	878 800 €	12 000 €	**1 241 880 €**
CdC	10 500 €	233 750 €			**495 250 €**
Anah			4 417 755 €	30 000 €	**4 447 755 €**
Autres		5 578 853 €			**5 578 853 €**
Total	**364 250 €**	**25 362 453 €**	**7 104 505 €**	**72 000 €**	**32 964 288 €**

Annexe C6 – Tableau des aides de la Caisse des dépôts

Libellé	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux subvention CdC	Montant prévisionnel du concours CdC	Autres cofinanceurs
AMO OPC urbain et assistance au pilotage stratégique	Commune de Lunel	735 000 €	25 %	183 750 €	Anru Lunel
MOE – Urbaniste coordinateur et architecte conseil	Commune de Lunel	200 000 €	25 %	50 000 €	Anru Lunel
Animation Opah-RU	Commune de Lunel	1 004 000 €	25 %	251 000 €	Anah, CAF, département de l'Hérault, Lunel
Total financement CdC				**484 750 €**	

Annexe C7 – Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017

Sans objet.

Annexe C3 – Fiches descriptives des opérations

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Directeur de projet NPNRU
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Point central pour le suivi et l'animation de la convention NPNRU de Lunel, le directeur de projet NPNRU aura pour objectifs :
- l'animation de la Maison de projet et le renseignement du public,
- la coordination des maîtres d'ouvrages et du concessionnaire d'aménagement,
- le suivi des demandes de financement en corrélation avec l'instructeur Anru et le suivi des calendriers opérationnels,
- la préparation et l'animation des COTEC, COPIL, Revues de projet,
- le suivi du tableau de bord des objectifs urbains,
- le suivi des objectifs en ce qui concerne les mesures d'insertion.

Il sera l'interlocuteur référent du Porteur de projet et des partenaires, en outre coordonnera l'action du NPNRU avec l'OPAH-RU et Action Cœur de Ville.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV	QPV
Commune de rattachement	
Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement	Nombre de ménages concernés

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 Chef de projet	95 000,00 €	75 %	10 ans	

Nombre d'ETP moyen par an	0,75

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	20 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement de solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00 %**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	712 500,00 €	50,00 %	356 250,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**712 500,00 €**	**50,00 %**	**356 250,00 €**
TOTAL SUBVENTION :	**356 250,00 €**		

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	712 500,00 €	montant TTC :	712 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	356 250,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	356 250,00 €		
	Total des co-financements :	712 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres :
Assiette forfaitaire
Chef de projet : 115 000 € / an / ETP
Autre profil : 95 000 € / an / ETP
Plafond de subvention
Participation citoyenne et coconstruction du projet : 50 000 € / quartier
Histoire et mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet : 50 000 € / quartier

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-14-0001-001**

Nature d'opération :
14 | Etudes et conduite de projet

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat	**965**

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE	Directeur de projet NPNRU

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement de l'opération :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Détail des quartier(s) concernés par le contrat :
(A compléter pour les opérations dont le QPV de rattachement est multisite)

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le protocole	

IDTOP : 965-6034021-14-0001-001

Version V3.5.7

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de notification ou de l'ordre de service ou du bon de commande (études, expertises ou missions) / date d'acceptation du devis (participation, co-construction du projet, histoire et mémoire des quartiers, sécurisation des chantiers) / date de première prise de poste	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération déterminant la date de fin des études, des expertises, des missions / date de fin des actions (participation et co-construction, histoire et mémoire des quartiers) / date de livraison des travaux (sécurisation des chantiers) / date de fin de poste de l'équipe de conduite de projet	20 semestre(s)	

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE

PRESTATIONS EXTERNES

	Coûts HT	Coûts TTC
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Etudes stratégiques et études préalables de diagnostic social, urbain, patrimonial, architectural, économique, juridique, etc.		
Etudes de programmation urbaine et immobilières, études de marché habitat, équipements, activités, foncier, ...		
Etudes relatives au projet urbain (plan guide, études de capacité, fiches de lots, …)		
Etudes et expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel		
Etudes et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation		
Missions permettant de définir les besoins en conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain		
Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au lancement et au suivi des études et expertises préalables		
A titre exceptionnel, les dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation		
Missions relatives au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain		
Autre validé CE/DG (Préciser)		
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION DU PROJET, HISTOIRE ET MEMOIRE DES QUARTIERS (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain.		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
Actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER OU DONT LE LOGEMENT A ÉTÉ REQUALIFIE (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)		
Accompagnement social des ménages type "MOUS relogement"		
Accompagnement des ménages aux nouveaux usages suite à relogement ou à requalification de LLS		
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (art. 2.1.4.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage consacrée au pilotage opérationnel du projet global		
Conduite opérationnelle / Mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine (OPCU)		
TOTAL PRESTATIONS EXTERNES SUBVENTIONNABLES :	**- €**	**- €**

VENTILATION DES COÛTS DES PRESTRATIONS EXTERNES, EN MONTANT HT

ETUDES, EXPERTISES, MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT :	- €
ACTIONS PORTANT SUR LA PARTICIPATION ET LA COCONSTRUCTION :	- €
ACTIONS PORTANT SUR L'HISTOIRE ET LA MEMOIRE DES QUARTIERS :	- €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES :	
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :	

Aide à la saisie:
La durée du poste correspond au nombre de mois travaillé sur l'année en prenant en compte le temps de présence du salarié (date de départ ou d'arrivée sur le poste). Cette durée est à exprimer en nombre de mois par an.

NB : en cas de départ ou d'arrivée sur un poste en cours de mois
Par principe pour un poste occupé une partie du mois (contrat débutant ou finissant en cours de mois) il convient de retenir 1 mois complet de présence (nb: en cas de départ en cours de mois et de recrutement sur le même poste le même mois il convient de compter 1 mois).

IDTOP : 965-6034021-14-0001-001

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 premières années de l'opération : tableau 1/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI (Equiv temps plein (ETP))	MONTANT FORFAITAIRE RETENU (Equiv temps plein (ETP))	ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION – DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT (*Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*)											
				EXERCICE 2020			2021			2022			2023		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Chargé(e) de mission	95 000,00 €	95 000,00 €	100,00 %	6	47 500,00 €	100,00 %	12	95 000,00 €	100,00 %	12	95 000,00 €	100,00 %	12	95 000,00 €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					47 500,00 €			95 000,00 €			95 000,00 €			95 000,00 €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					47 500,00 €			95 000,00 €			95 000,00 €			95 000,00 €

IDTOP : 965-6034021-14-0001-001

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 années suivantes de l'opération: tableau 2/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION — DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT (*Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*)											
				EXERCICE 2024			2025			2026			2027		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Chargé(e) de mission		95 000,00 €	100,00 %	12	95 000,00 €	75,00 %	12	71 250,00 €	50,00 %	12	47 500,00 €	50,00 %	12	47 500,00 €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					95 000,00 €			71 250,00 €			47 500,00 €			47 500,00 €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €

3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					95 000,00 €			71 250,00 €			47 500,00 €			47 500,00 €

IDTOP : 965-6034021-14-0001-001

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (dernières années de l'opération: tableau 3/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

EXERCICE — **ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION**

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT *Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*												
				2028			2029			2030						
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)															
1	Chargé(e) de mission		95 000,00 €	50,00 %	12	47 500,00 €	50,00 %	12	47 500,00 €	50,00 %	6	23 750,00 €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					47 500,00 €			47 500,00 €			23 750,00 €			- €

	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					47 500,00 €			47 500,00 €			23 750,00 €			- €

VENTILATION DES MONTANTS FORFAITAIRES ET PAR TYPE DE MOYENS INTERNES

MOYENS INTERNES DÉDIÉS À LA CONDUITE DU PROJET :	**712 500,00 €**
MOYENS DÉDIÉS AU RELOGEMENT ET A L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES A RELOGER :	**- €**
MOYENS DÉDIÉS À LA COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM :	**- €**
TOTAL MOYENS INTERNES SUBVENTIONNABLES :	**712 500,00 €**

IDTOP : 965-6034021-14-0001-001

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

PRESTATIONS EXTERNES	N° CONTRAT	Nb quartiers par type d'action		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	965	1	ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	- €		0,00 %	- €
		0	PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	- €		0,00 %	- €
		0	HISTOIRE ET MÉMOIRE	- €		0,00 %	- €
		1	ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	- €		0,00 %	- €
			MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	- €		0,00 %	- €
			Sous-total :	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :				- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :				- €
			Total subvention externe retenue	**- €**		**0,00 %**	**- €**

Information:
nb de quartier total sélectionné dans les caractéristiques de l'opération pour les études, expertises et moyen d'accompagnement, conduite de projet et nb de quartier

sélectionné dans le pavé assiette subventionnable pour la participation et coconstruction et l'accompagnement des ménages

MOYENS INTERNES	N° CONTRAT	Nb d'ETP moyen par an		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	965	0,75	CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	712 500,00 €	50,00 %	50,00 %	356 250,00 €
		-	ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER	- €		0,00 %	- €
		-	COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	- €		0,00 %	- €
Total		0,75	**Sous-total :**	**712 500,00 €**		**50,00 %**	**356 250,00 €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :		0,00 %		- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		0,00 %		- €
			Total subvention interne retenue	**712 500,00 €**		**50,00 %**	**356 250,00 €**
			TOTAL SUBVENTION :	**712 500,00 €**		**50,00 %**	**356 250,00 €**

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	AMO OPC urbain et assistance au pilotage stratégique
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-14-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

AMO au Directeur de projet :
- Gérer les arbitrages avec élus et partenaires
- Animer les échanges avec partenaires du NPRU (réunions, COPIL et COTEC)
- Monter et transmettre les justificatifs financiers à l'ANRU
- Justifier avancement / planning à l'ANRU et fait évaluer les résultats du projet
- Piloter et coordonner les différents maîtres d'ouvrages internes et externes du projet
- Gérer l'accueil et l'animation de la Maison du Projet
- Définir et préparer la concertation avec les habitants et les actions de communication / Marketing territorial
- Contribuer, au titre du projet sur le centre-ancien, à l'élaboration des politiques et stratégies communales et intercommunales et développement de projets en lien avec NPRU (étude de programmation ancien hôpital, SCOT, PLU, politique de l'habitat)
- Participer aux visites de logements

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV	QPV
Commune de rattachement	
Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet		Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	20 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement de solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	735 000,00 €	25,00 %	183 750,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**735 000,00 €**	**25,00 %**	**183 750,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00 %**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :	**183 750,00 €**		

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	735 000,00 €	montant TTC :	882 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	367 500,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :	183 750,00 €		
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	183 750,00 €		
	Total des co-financements :	735 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres :
Assiette forfaitaire
Chef de projet : 115 000 € / an / ETP
Autre profil : 95 000 € / an / ETP
Plafond de subvention
Participation citoyenne et coconstruction du projet : 50 000 € / quartier
Histoire et mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet : 50 000 € / quartier

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-14-0001-002**

Nature d'opération :
14 | Etudes et conduite de projet

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat	**965**

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE	AMO OPC urbain et assistance au pilotage stratégique

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement de l'opération :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Détail des quartier(s) concernés par le contrat :
(A compléter pour les opérations dont le QPV de rattachement est multisite)

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le protocole	

IDTOP : 965-6034021-14-0001-002

Version V3.5.7

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de notification ou de l'ordre de service ou du bon de commande (études, expertises ou missions) / date d'acceptation du devis (participation, co-construction du projet, histoire et mémoire des quartiers, sécurisation des chantiers) / date de première prise de poste	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération déterminant la date de fin des études, des expertises, des missions / date de fin des actions (participation et co-construction, histoire et mémoire des quartiers) / date de livraison des travaux (sécurisation des chantiers) / date de fin de poste de l'équipe de conduite de projet	20 semestre(s)	

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE

PRESTATIONS EXTERNES

	Coûts HT	Coûts TTC
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Etudes stratégiques et études préalables de diagnostic social, urbain, patrimonial, architectural, économique, juridique, etc.		
Etudes de programmation urbaine et immobilières, études de marché habitat, équipements, activités, foncier, ...		
Etudes relatives au projet urbain (plan guide, études de capacité, fiches de lots, …)		
Etudes et expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel		
Etudes et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation		
Missions permettant de définir les besoins en conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain		
Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au lancement et au suivi des études et expertises préalables		
A titre exceptionnel, les dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation		
Missions relatives au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain		
Autre validé CE/DG (Préciser)		
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION DU PROJET, HISTOIRE ET MEMOIRE DES QUARTIERS (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain.		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
Actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER OU DONT LE LOGEMENT A ÉTÉ REQUALIFIE (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)		
Accompagnement social des ménages type "MOUS relogement"		
Accompagnement des ménages aux nouveaux usages suite à relogement ou à requalification de LLS		
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (art. 2.1.4.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage consacrée au pilotage opérationnel du projet global	735 000,00 €	882 000,00 €
Conduite opérationnelle / Mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine (OPCU)		
TOTAL PRESTATIONS EXTERNES SUBVENTIONNABLES :	**735 000,00 €**	**882 000,00 €**

VENTILATION DES COÛTS DES PRESTRATIONS EXTERNES, EN MONTANT HT

ETUDES, EXPERTISES, MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT :	- €
ACTIONS PORTANT SUR LA PARTICIPATION ET LA COCONSTRUCTION :	- €
ACTIONS PORTANT SUR L'HISTOIRE ET LA MEMOIRE DES QUARTIERS :	- €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES :	
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :	

Aide à la saisie:
La durée du poste correspond au nombre de mois travaillé sur l'année en prenant en compte le temps de présence du salarié (date de départ ou d'arrivée sur le poste). Cette durée est à exprimer en nombre de mois par an.

NB : en cas de départ ou d'arrivée sur un poste en cours de mois
Par principe pour un poste occupé une partie du mois (contrat débutant ou finissant en cours de mois) il convient de retenir 1 mois complet de présence (nb: en cas de départ en cours de mois et de recrutement sur le même poste le même mois il convient de compter 1 mois).

IDTOP : 965-6034021-14-0001-002

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 premières années de l'opération : tableau 1/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION — DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT (*Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*)											
				EXERCICE 2020			2021			2022			2023		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

IDTOP : 965-6034021-14-0001-002

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 années suivantes de l'opération: tableau 2/3)

EXERCICE — ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION: 2024 | 2025 | 2026 | 2027

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT
Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	2024 Temps d'affectation au PRU	2024 Durée du poste en mois (sur 1 an)	2024 Montant forfaitaire pris en charge	2025 Temps d'affectation au PRU	2025 Durée du poste en mois (sur 1 an)	2025 Montant forfaitaire pris en charge	2026 Temps d'affectation au PRU	2026 Durée du poste en mois (sur 1 an)	2026 Montant forfaitaire pris en charge	2027 Temps d'affectation au PRU	2027 Durée du poste en mois (sur 1 an)	2027 Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €

3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €	
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €	

IDTOP : 965-6034021-14-0001-002

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (dernières années de l'opération: tableau 3/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

EXERCICE — **ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION**

	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT *Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*											
				2028			2029			2030					
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
N° de Poste	**• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)**														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

VENTILATION DES MONTANTS FORFAITAIRES ET PAR TYPE DE MOYENS INTERNES

MOYENS INTERNES DÉDIÉS À LA CONDUITE DU PROJET :	**- €**
MOYENS DÉDIÉS AU RELOGEMENT ET A L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES A RELOGER :	**- €**
MOYENS DÉDIÉS À LA COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM :	**- €**
TOTAL MOYENS INTERNES SUBVENTIONNABLES :	**- €**

IDTOP : 965-6034021-14-0001-002

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

PRESTATIONS EXTERNES	N° CONTRAT	Nb quartiers par type d'action		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	965	1	ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	- €		0,00 %	- €
		0	PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	- €		0,00 %	- €
		0	HISTOIRE ET MÉMOIRE	- €		0,00 %	- €
			ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	- €		0,00 %	- €
		1	MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	735 000,00 €	25,00 %	25,00 %	183 750,00 €
			Sous-total :	**735 000,00 €**		**25,00 %**	**183 750,00 €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :				- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :				- €
			Total subvention externe retenue	**735 000,00 €**		**25,00 %**	**183 750,00 €**

Information:
nb de quartier total sélectionné dans les caractéristiques de l'opération pour les études, expertises et moyen d'accompagnement, conduite de projet et nb de quartier

Version V3.5.7

sélectionné dans le pavé assiette subventionnable pour la participation et coconstruction et l'accompagnement des ménages

MOYENS INTERNES	N° CONTRAT	Nb d'ETP moyen par an		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	965	-	CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	- €		0,00 %	- €
		-	ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER	- €		0,00 %	- €
		-	COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	- €		0,00 %	- €
	Total	-	**Sous-total :**	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :		0,00 %		- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		0,00 %		- €
			Total subvention interne retenue	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			TOTAL SUBVENTION :	**735 000,00 €**		**25,00 %**	**183 750,00 €**

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	MOE - Urbaniste coordinateur et architecte conseil
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	965-6034021-14-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Mission d'Urbaniste Coordinateur portant sur l'ensemble du programme du projet de renouvellement urbain et plus largement du plan guide 2035, dans le cadre d'un marché à bon de commande et intégrant :
- conseil auprès du porteur de projet sur l'adéquation des opérations d'aménagement urbain et de résidentialisation du PRU, ainsi que la gestion des domanialités et les interfaces entre les différentes opérations d'aménagement entre elles et avec les opérations des autres dispositifs (Action Cœur de Ville, Bourg Centre)
- conseil sur les projets architecturaux des permis de construire des deux îlots (et de certains bâtiments patrimoniaux du centre ancien)
- conseil quant à l'élaboration des cahiers des charges des études de programmation (Ancien Hôpital)
- appui si besoin à la concertation sur les opérations d'aménagement (diagnostics en marchant...)

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV	QPV (Échelle du plan guide 2035)
Commune de rattachement	
Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	200 000,00 €	25,00 %	50 000,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**200 000,00 €**	**25,00 %**	**50 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00 %**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :	**50 000,00 €**		

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	200 000,00 €	montant TTC :	240 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	100 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :	50 000,00 €		
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	50 000,00 €		
	Total des co-financements :	200 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres :
Assiette forfaitaire
Chef de projet : 115 000 € / an / ETP
Autre profil : 95 000 € / an / ETP
Plafond de subvention
Participation citoyenne et coconstruction du projet : 50 000 € / quartier
Histoire et mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet : 50 000 € / quartier

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-14-0001-003**

Nature d'opération :
14 | Etudes et conduite de projet

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat	**965**

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste : 0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	003

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE	MOE - Urbaniste coordinateur et architecte conseil

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement de l'opération :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Détail des quartier(s) concernés par le contrat :
(A compléter pour les opérations dont le QPV de rattachement est multisite)

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			

Département :	34	
N° Siret :	21340145800012	
	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le protocole	

IDTOP : 965-6034021-14-0001-003

Version V3.5.7

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de notification ou de l'ordre de service ou du bon de commande (études, expertises ou missions) / date d'acceptation du devis (participation, co-construction du projet, histoire et mémoire des quartiers, sécurisation des chantiers) / date de première prise de poste	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération déterminant la date de fin des études, des expertises, des missions / date de fin des actions (participation et co-construction, histoire et mémoire des quartiers) / date de livraison des travaux (sécurisation des chantiers) / date de fin de poste de l'équipe de conduite de projet	10 semestre(s)	

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE

PRESTATIONS EXTERNES

	Coûts HT	Coûts TTC
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Etudes stratégiques et études préalables de diagnostic social, urbain, patrimonial, architectural, économique, juridique, etc.		
Etudes de programmation urbaine et immobilières, études de marché habitat, équipements, activités, foncier, ...		
Etudes relatives au projet urbain (plan guide, études de capacité, fiches de lots, …)		
Etudes et expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel		
Etudes et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation		
Missions permettant de définir les besoins en conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain		
Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au lancement et au suivi des études et expertises préalables		
A titre exceptionnel, les dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation		
Missions relatives au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain		
Autre validé CE/DG (Préciser)		
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION DU PROJET, HISTOIRE ET MEMOIRE DES QUARTIERS (art. 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain.		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
Actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concerné par un projet		
Nombre de quartier(s) concerné(s) par ces actions	>>>>>>>>>>>>>	
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER OU DONT LE LOGEMENT A ÉTÉ REQUALIFIE (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)		
Accompagnement social des ménages type "MOUS relogement"		
Accompagnement des ménages aux nouveaux usages suite à relogement ou à requalification de LLS		
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (art. 2.1.4.2 du titre II du RGA NPNRU)		
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage consacrée au pilotage opérationnel du projet global	200 000,00 €	240 000,00 €
Conduite opérationnelle / Mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine (OPCU)		
TOTAL PRESTATIONS EXTERNES SUBVENTIONNABLES :	**200 000,00 €**	**240 000,00 €**

VENTILATION DES COÛTS DES PRESTRATIONS EXTERNES, EN MONTANT HT

ETUDES, EXPERTISES, MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT :	- €
ACTIONS PORTANT SUR LA PARTICIPATION ET LA COCONSTRUCTION :	- €
ACTIONS PORTANT SUR L'HISTOIRE ET LA MEMOIRE DES QUARTIERS :	- €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES :	
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :	

Aide à la saisie:
La durée du poste correspond au nombre de mois travaillé sur l'année en prenant en compte le temps de présence du salarié (date de départ ou d'arrivée sur le poste). Cette durée est à exprimer en nombre de mois par an.

NB : en cas de départ ou d'arrivée sur un poste en cours de mois
Par principe pour un poste occupé une partie du mois (contrat débutant ou finissant en cours de mois) il convient de retenir 1 mois complet de présence (nb: en cas de départ en cours de mois et de recrutement sur le même poste le même mois il convient de compter 1 mois).

IDTOP : 965-6034021-14-0001-003

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 premières années de l'opération : tableau 1/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI (Equiv temps plein (ETP))	MONTANT FORFAITAIRE RETENU (Equiv temps plein (ETP))	ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION – DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT (*Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*)											
				EXERCICE 2020			2021			2022			2023		
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

IDTOP : 965-6034021-14-0001-003

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (4 années suivantes de l'opération: tableau 2/3)

EXERCICE — ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION: 2024 | 2025

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT
Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI (Equiv temps plein (ETP))	MONTANT FORFAITAIRE RETENU (Equiv temps plein (ETP))	2024 Temps d'affectation au PRU	2024 Durée du poste en mois (sur 1 an)	2024 Montant forfaitaire pris en charge	2025 Temps d'affectation au PRU	2025 Durée du poste en mois (sur 1 an)	2025 Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €
	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)														
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €

Version V3.5.7

3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €	
	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €	

IDTOP : 965-6034021-14-0001-003

ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (suite)

MOYENS INTERNES (dernières années de l'opération: tableau 3/3)

PONDERATION DES MOYENS INTERNES PAR POSTE

EXERCICE — **ANNEE DE DEROULEMENT DE LA MISSION**

N° de Poste	Postes	MONTANT FORFAITAIRE MAXI Equiv temps plein (ETP)	MONTANT FORFAITAIRE RETENU Equiv temps plein (ETP)	DUREE ANNUELLE D'ACTIVITE EN % EQUIVALENT TEMPS PLEIN PREVU AU CONTRAT *Temps d'affectation au PRU : entre 50% et 100%. Durée du poste : entre 0 et 12 mois exprimé en nombre de mois.*												
				Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge	Temps d'affectation au PRU	Durée du poste en mois (sur 1 an)	Montant forfaitaire pris en charge
	• Conduite du projet de renouvellement urbain (art. 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU)															
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
11	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
12	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
13	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
14	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
15	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
16	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
17	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
18	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
19	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
20	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
21	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
22	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
23	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
24	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
25	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
26	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
27	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
28	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
29	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
30	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €	
	SOUS-TOTAL CONDUITE DE PROJET PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €	

	• Actions et missions d'accompagnement des ménages à reloger (art. 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL ACCOMPAGNEMENT PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	• Coordination interne des organismes HLM (Protocole CGLLS et QPV d'intérêt national - art. 2.1.4.3 du titre II du RGA NPNRU)													
1	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
2	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
3	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
4	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
5	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
6	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
7	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
8	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
9	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
10	Sélectionner un profil de poste		- €			- €			- €			- €			- €
	SOUS-TOTAL COORDINATION INTERNE PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

	TOTAL DES MOYENS INTERNES PAR ANNEE :					- €			- €			- €			- €

VENTILATION DES MONTANTS FORFAITAIRES ET PAR TYPE DE MOYENS INTERNES

MOYENS INTERNES DÉDIÉS À LA CONDUITE DU PROJET :	- €
MOYENS DÉDIÉS AU RELOGEMENT ET A L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES A RELOGER :	- €
MOYENS DÉDIÉS À LA COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM :	- €
TOTAL MOYENS INTERNES SUBVENTIONNABLES :	- €

IDTOP : 965-6034021-14-0001-003

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

PRESTATIONS EXTERNES	N° CONTRAT	Nb quartiers par type d'action		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	965	1	ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	- €		0,00 %	- €
		0	PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	- €		0,00 %	- €
		0	HISTOIRE ET MÉMOIRE	- €		0,00 %	- €
			ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	- €		0,00 %	- €
		1	MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	200 000,00 €	25,00 %	25,00 %	50 000,00 €
			Sous-total :	**200 000,00 €**		**25,00 %**	**50 000,00 €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :				- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :				- €
			Total subvention externe retenue	**200 000,00 €**		**25,00 %**	**50 000,00 €**

Information:
nb de quartier total sélectionné dans les caractéristiques de l'opération pour les études, expertises et moyen d'accompagnement, conduite de projet et nb de quartier

sélectionné dans le pavé assiette subventionnable pour la participation et coconstruction et l'accompagnement des ménages

MOYENS INTERNES	N° CONTRAT	Nb d'ETP moyen par an		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION DE BASE	TAUX DE SUBVENTION RETENU	MONTANT DE SUBVENTION
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	965	-	CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	- €		0,00 %	- €
		-	ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER	- €		0,00 %	- €
		-	COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	- €		0,00 %	- €
	Total	-	**Sous-total :**	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :		0,00 %		- €
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		0,00 %		- €
			Total subvention interne retenue	**- €**		**0,00 %**	**- €**
			TOTAL SUBVENTION :	**200 000,00 €**		**25,00 %**	**50 000,00 €**

Fiche action – FAT 23

Recyclage des îlots dégradés du centre-ancien

Objectifs principaux du volet Habitat privé

> Proposer une offre d'habitat plus qualitative en centre ancien

Favoriser la réhabilitation de l'habitat le plus dégradé dans sa globalité

Restructurer ponctuellement le tissu urbain

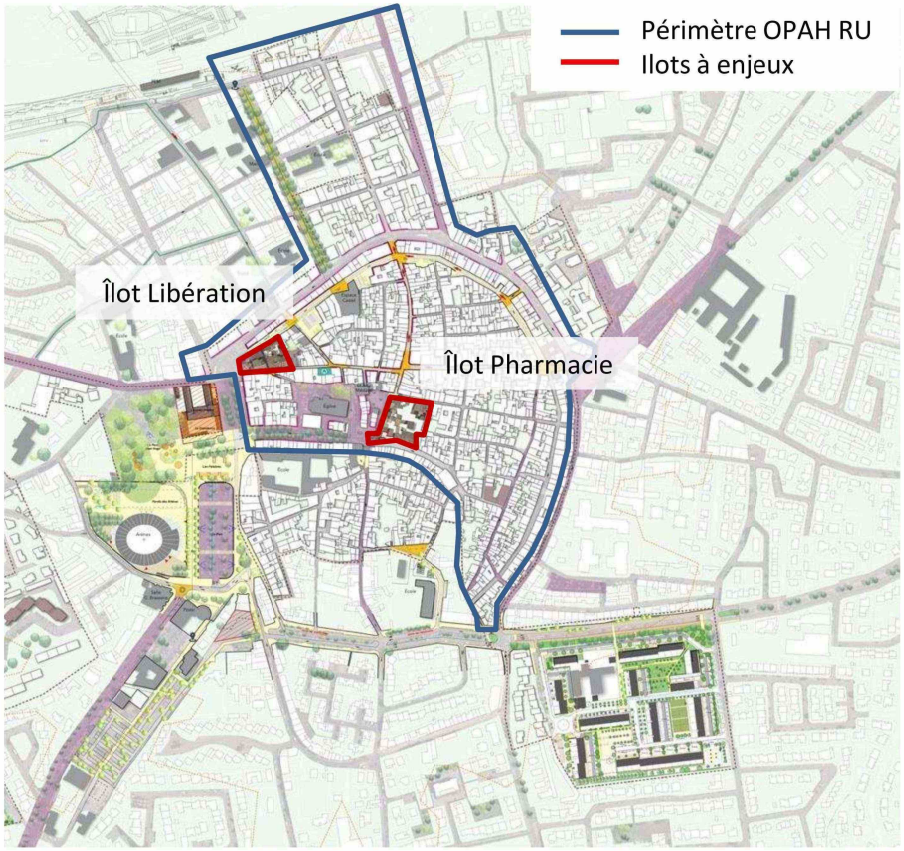
Imposer la réhabilitation des immeubles vacants à forte valeur patrimoniale et/ou insalubres

> Rééquilibrer le peuplement du centre ancien vers plus de mixité sociale

Favoriser la venue d'accédants à la propriété dans des maisons de ville avec extérieurs et/ou stationnement

Soutenir la venue de nouveaux investisseurs

Disposer de logements locatifs répondants aux normes d'habitabilité



Requalification de l'îlot Libération

> État des lieux



30 rue Libération (AW 295)



18 rue Libération (AW 296)





15 rue Marx Dormoy (AW 299)



55 rue Marx Dormoy
(AW 292 et AW 287)

Requalification de l'îlot Pharmacie

> État des lieux



35 rue Capitaine Ménard (AW301)



27 rue Marc Antoine Ménard
(AX297 et AX296)



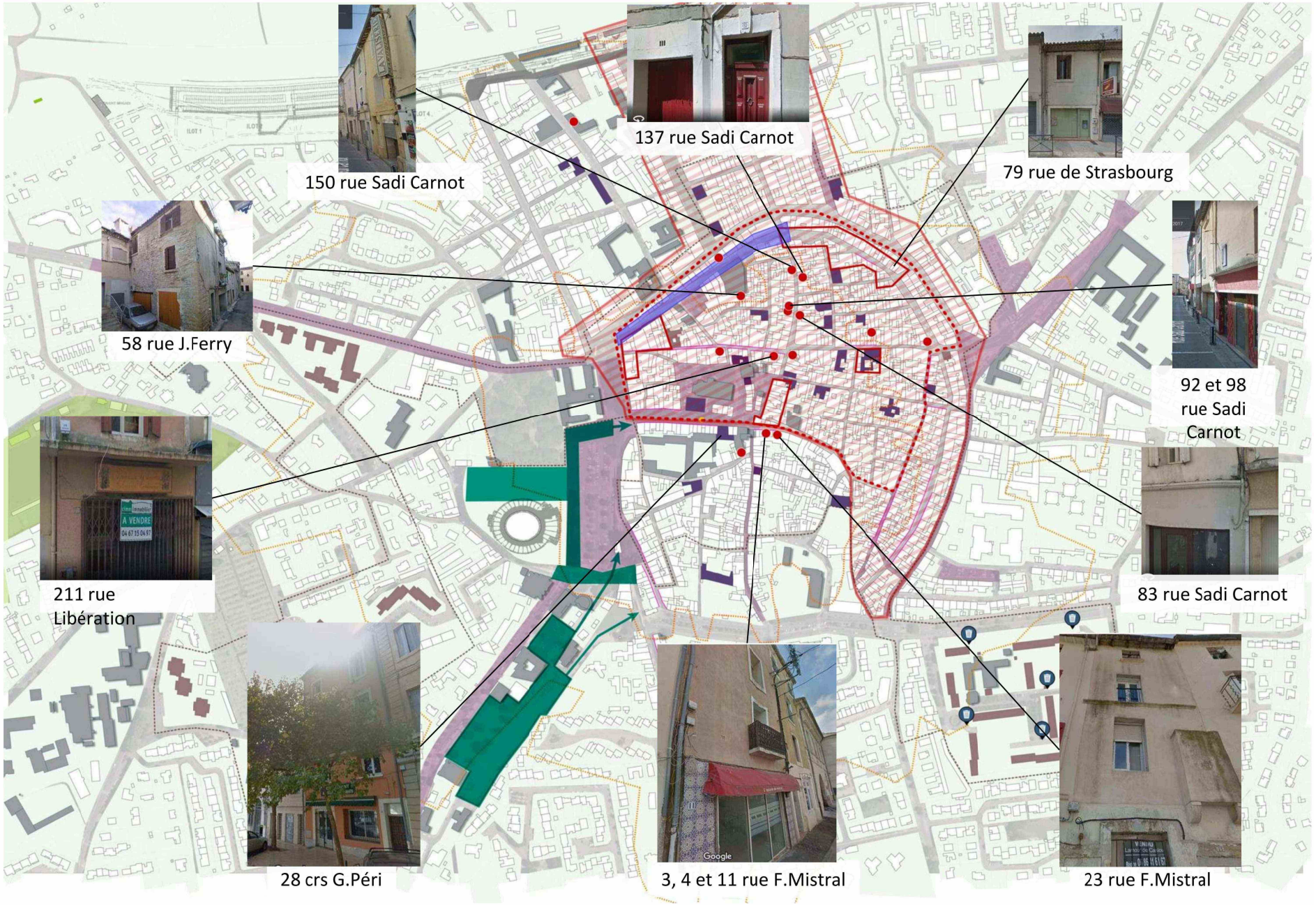
65 rue Marc Antoine Ménard (AX496)



14 Place Fruiterie
(AX307)



10 Immeubles « ville » potentiels à recycler avec travaux



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Recyclage des îlots dégradés du centre-ancien (DUP 31 immeubles et 10 immeubles ville)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-23-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'opération consiste à restructurer plusieurs immeubles d'habitat dégradés en centre ancien de Lunel, pour partie situés sur les îlots dits Libération et Pharmacie et pour partie en diffus, ainsi que restructurer 10 immeubles acquis dans les 10 dernières années par la ville, en ciblant en priorité un public de classes moyennes. Le bilan prévisionnel présenté prend un compte un calibrage de l'opération en nombre d'immeubles et de surface de plancher. Au regard de l'incertitude inhérente aux procédures de DUP des opérations de restauration immobilière, principal outil qui sera utilisé dans le cadre du NPRU pour inciter les propriétaires privés à réaliser les programmes de travaux requis ou, à défaut pour permettre à l'opérateur de la ville de se substituer à eux. Le programme de l'opération a été défini à partir de scénarii (études sur les îlots Libération et Pharmacie) et de ratios de coûts au m², sans rendre contractuel les immeubles potentiels identifiés.
L'opération consiste à engager les procédures coercitives nécessaires, reloger les occupants en place, procéder à l'acquisition des immeubles puis à restructurer le bâti pour livrer des plateaux à aménager.
Sur Libération : À l'issue de l'opération d'aménagement, il est prévu de livrer deux maisons de ville destinées à des accédants à la propriété et un immeuble locatif social.
Sur Pharmacie : À l'issue de l'opération d'aménagement, il est prévu de livrer cinq maisons de ville destinées à des accédants à la propriété, 4 immeubles locatifs privés à loyer libre ou conventionné ANAH et 1 immeuble d'habitat social. En cœur d'îlot un jardin public sera réalisé.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Centre-ancien de Lunel	4 immeubles cadastrés AX0296, AX0289, AX0288 et AX0292 et situés au début de la rue de la Libération. 18 immeubles cadastrés AX0290, AX0496, AX0293, AX0294, AX0295, AX0297, AX0298, AX0303, AX0312, AX0314, AX0315, AX0316, AX0317, AX0318, AX0477, AX0319, AX0476, AX0307 et situés à l'intersection de la rue Capitaine Ménard, la rue marc Antoine Ménard et la rue Frédéric Mistral. 10 immeubles Ville 5 immeubles en diffus encore non identifiés
Commune de rattachement	
Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Élimination de 21% de la SDP pour aérer les cœurs d'îlots et supprimer l'insalubrité.
Restructuration pour livrer des plateaux à aménager et des maisons de ville avec cahier des charges.

Principales caractéristiques :

Date de l'avis CE actant le financement de l'opération :

Mode de réalisation de l'opération de recyclage :	opération en concession d'aménagement	Eléments relatifs à l'articulation de l'intervention avec l'Anah :	OPAH RU et opérations de ravalements de façades
Type de recyclage :	Recyclage immobilier (Restructuration du bâti en plateaux aménageables)		
Nombre de logements concernés :	70		
Nombre et nature des locaux non résidentiels concernés :	4 locaux commerciaux		
Nombre de ménages à reloger :	34		
Avancement de la concertation avec les propriétaires et les occupants :		Procédure de maîtrise foncière mise en œuvre :	DUP à prendre
Avancement de l'enquête sociale et de l'organisation du relogement :	MOUS relogement à lancer dans le cadre de la concession d'aménagement	Volume et destination envisagée des emprises foncières libérées ou de l'immobilier restructuré :	LLS : 968,22 m² Locatif libre : 968,22 m² Accession libre : 2904,67 m² Locaux commerciaux : 316 m²
Intérêt patrimonial du secteur :	Les immeubles sont situés dans les périmètres de protection aux abords des Monuments Historiques.		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	20 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement de solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	11 886 512,80 €	
Montant des recettes retenues :	4 850 852,80 €	
Assiette subventionnable (déficit) :	**7 035 660,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	
Modulation du taux de subvention à la hausse si traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux		
Modulation du taux de subvention à la hausse pour l'EPCI ou la commune relevant de la catégorie 6 (article 3.1.1.2 du titre II du RGA NPNRU) :		
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 517 830,00 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	11 886 512,80 €	montant TTC :	14 263 815,36 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	3 517 830,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	4 850 852,80 €		
	ANRU :	3 517 830,00 €		
	Total des co-financements :	11 886 512,80 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Relogement : forfait 5000 € / ménage relogé
Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération: forfait 10% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS: VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-23-0001-001**

Famille d'opérations :

23 | **Recyclage de l'habitat ancien dégradé**

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Recyclage des îlots dégradés du centre-ancien (DUP 31 immeubles et 10 immeubles ville)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	Centre-ancien de Lunel
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le protocole	

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'opération, ou date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE) ou date du traité de concession ou date du 1er ordre de service travaux :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux de recyclage (démolition ou travaux préalables à la restructuration rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	20 semestre(s)	

IDTOP : 965-6034021-23-0001-001

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Mode de réalisation de l'opération de recyclage :	opération en concession d'aménagement
Type de recyclage :	Recyclage immobilier (Restructuration du bâti en plateaux aménageables)

Nombre total d'immeubles à recycler : 37

HABITAT ANCIEN DEGRADE A RECYCLER

SURFACE A RECYCLER	Nombre de m² de SDP
logements :	6 128,00
autres surfaces (locaux d'activité, commerces,etc.) :	400,00
Nombre de m² à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**6 528,00**

LOT A RECYCLER	Nombre de lots
logements :	70
locaux d'activité et commerces :	8
Nombre total de lots principaux à recycler :	**78**

OCCUPATION DES LOGEMENTS

Nombre de logements occupés :	34
Nombre de ménages à reloger :	34

PRODUCTION EN SORTIE D'OPERATION

FONCIER AMENAGE OU IMMOBILIER RESTRUCTURE (à actualiser)	Nombre de m²
logement locatif social (m² de SDP) :	968,22
logement locatif privé (m² de SDP) :	968,22
accession à la propriété (m² de SDP) :	2 904,67
résidences spécifiques (m² de SDP) :	
équipement public (m² de SDP) :	
immobilier à vocation économique (m² de SDP) :	316,00
contrepartie foncière Action Logement (m² de SDP) :	

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	coût HT	coût TTC	coût retenu
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)	411 077,22 €	493 292,66 €	411 077,22 €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles et frais notariés	3 583 872,00 €	4 300 646,40 €	3 583 872,00 €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	- €	- €	- €
Relogement des ménages	170 000,00 €	204 000,00 €	170 000,00 €
Coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé. Travaux de curetage, de démolition totale ou partielle, de restructuration et de préparation à la réhabilitation, coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...)	5 995 612,00 €	7 194 734,40 €	5 995 612,00 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	599 561,20 €	719 473,44 €	599 561,20 €
Rémunération de la conduite d'opération	957 948,40 €	1 149 538,08 €	957 948,40 €
Frais de portage Ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.	168 441,98 €	202 130,38 €	168 441,98 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	**11 886 512,80 €**	**14 263 815,36 €**	**11 886 512,80 €**

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS, à Action Logement, à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité	968,22	900,00 €	871 401,60 €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier			
* Acquisition amélioration						871 401,60 €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	m² de SDP	968,22	950,000000 €	919 812,80 €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	m² de SDP	2 904,67	950,000000 €	2 759 438,40 €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	m² de SDP	316,00	950,000000 €	300 200,00 €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						3 979 451,20 €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Valorisation retenue pour les terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à Action Logement, à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics	871 401,60 €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	3 979 451,20 €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**4 850 852,80 €**

AUTRES RECETTES

Loyers éventuels des logements et des locaux, et éventuelles indemnités perçues	
Autres recettes validées par le CE ou le DG (à préciser)	

TOTAL RECETTES	**4 850 852,80 €**

IDTOP : 965-6034021-23-0001-001

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	11 886 512,80 €	
Montant des recettes retenues :	4 850 852,80 €	
Assiette subventionnable (déficit) :	**7 035 660,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	3 517 830,00 €
Modulation du taux de subvention à la hausse si l'opération relève du traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter		- €
Modulation du taux de subvention à la hausse pour l'EPCI ou la commune relevant de la catégorie 6 (article 3.1.1.2 du titre II du RGA NPNRU) :		- €
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		- €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT SUBVENTION ANRU	**3 517 830,00 €**	

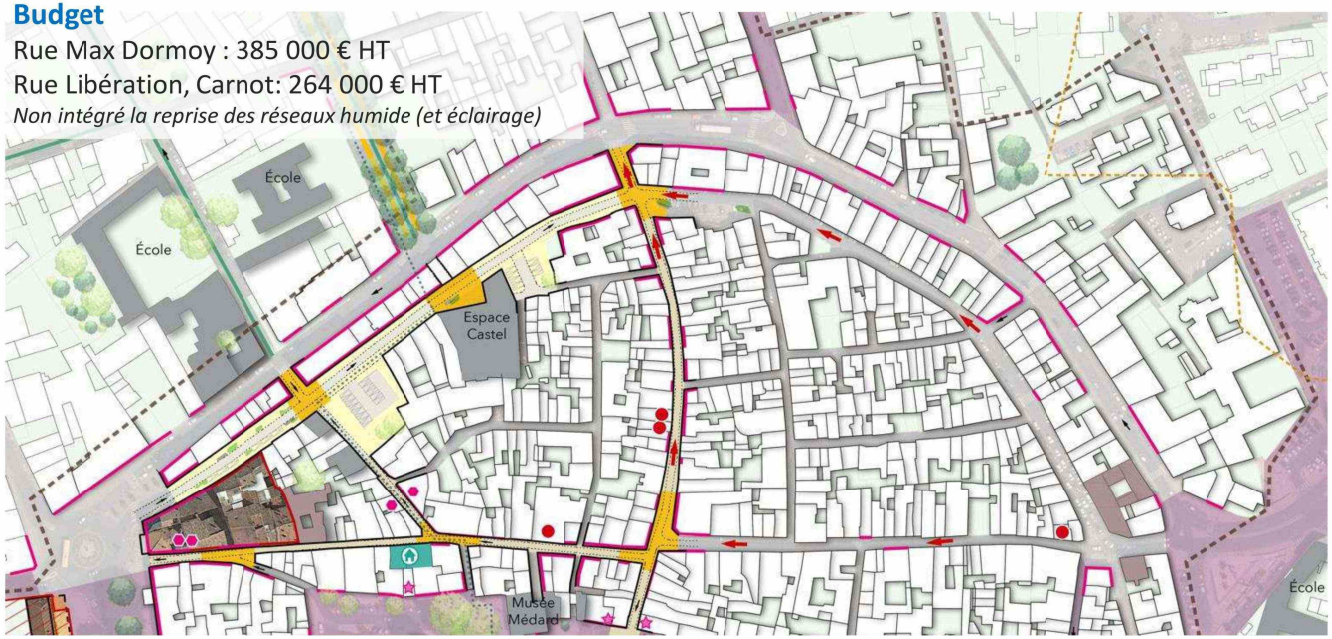
Fiche action – FAT 24.1

Aménagement des rues adjacentes aux îlots requalifiés

Aménagement des rues Marx Dormoy / Libération / Sadi Carnot

Budget

Rue Max Dormoy : 385 000 € HT
Rue Libération, Carnot: 264 000 € HT
Non intégré la reprise des réseaux humide (et éclairage)



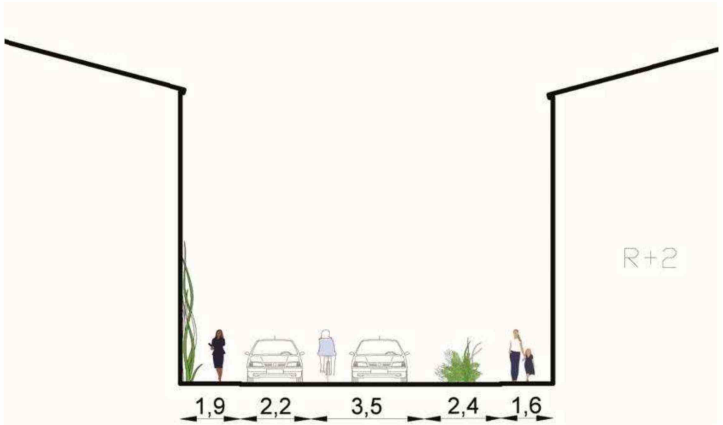
Description et contenu de l'action

> Apaisement des vitesses (changement des sens de circulation, suppression des flux de transit, aménagement en zone de rencontre)

> Aménagement des portes d'entrée du centre ancien

> Requalification des espaces publics

- Mise à plat de la rue Marx Dormoy et limitation du stationnement sur un seul côté
- Contrebalancer la dominante minérale des ruelles par des micro plantations en pied de façade. En centre ancien elle participe à la lutte contre les îlots de chaleur.
- Action ciblée sur Carnot / Libération



Projet sur la rue Marx Dormoy









Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Aménagement des rues adjacentes aux îlots requalifiés (Marx Dormoy, Libération et Sadi Carnot)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Objectifs :
- Apaiser les vitesses et aménager les intersections en zones de rencontres
- Accompagner la requalification de l'îlot Libération, l'opération façades, l'OPAH-RU ainsi que le projet de revalorisation du parcours marchand principal, en requalifiant l'espace public du début de la rue Libération
- Créer une identité positive
- Aménagement des portes d'entrées du centre ancien
- Végétalisation de la rue et lutte contre l'îlot de chaleur

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rues Marx Dormoy, Libération et Sadi Carnot	
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

rue Libération et Sadi Carnot : Nettoyage des revêtements, Dallage pierre dito portes de la ville, éclairage spécifique aux intersections en option suivant budget
rue Marx Dormoy : Apaisement du profil (2cm hauteur entre trottoir et voirie), Limitation du stationnement sur un seul côté, Plantations sur trottoirs et micro plantations en pied de façade, étal de commerçant sur rue, bancs, capacité de terrasses, parvis de l'espace Castel, végétation, appuis vélos, éclairage : en applique sur façade et caténaire, Revêtement pierre sur les portes du centre ancien et espace structurant

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	3 200 m² d'espaces publics
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	15 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	649 000,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**649 000,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**324 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	649 000,00 €	montant TTC :	778 800,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	134 500,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	190 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	324 500,00 €		
	Total des co-financements :	649 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-24-0001-001**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE : Aménagement des rues adjacentes aux îlots requalifiés (Marx Dormoy, Libération et Sadi Carnot)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	Rues Marx Dormoy, Libération et Sadi Carnot
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*Florent POTEAU*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	04 67 87 83 57
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			florent.poteau@ville-lunel.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-24-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	15 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	3 200,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**3 200,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	3 200,00 m²
places et espaces publics :	
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	3 200,00 m²

IDTOP : 965-6034021-24-0001-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	554 700,85 €	665 641,03 €	554 700,85 €
- travaux d'aménagement :	554 700,85 €	665 641,03 €	
dont voies et cheminement	554 700,85 €	665 641,03 €	
dont places et espaces publics			
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins			
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)			
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	55 470,09 €	66 564,10 €	55 470,09 €
Rémunération de la conduite d'opération	38 829,06 €	46 594,87 €	38 829,06 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	649 000,00 €	778 800,00 €	649 000,00 €

IDTOP : 965-6034021-24-0001-001

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	3 200,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 965-6034021-24-0001-001

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	649 000,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**649 000,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**324 500,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**324 500,00 €**	

Fiche action – FAT 24.2

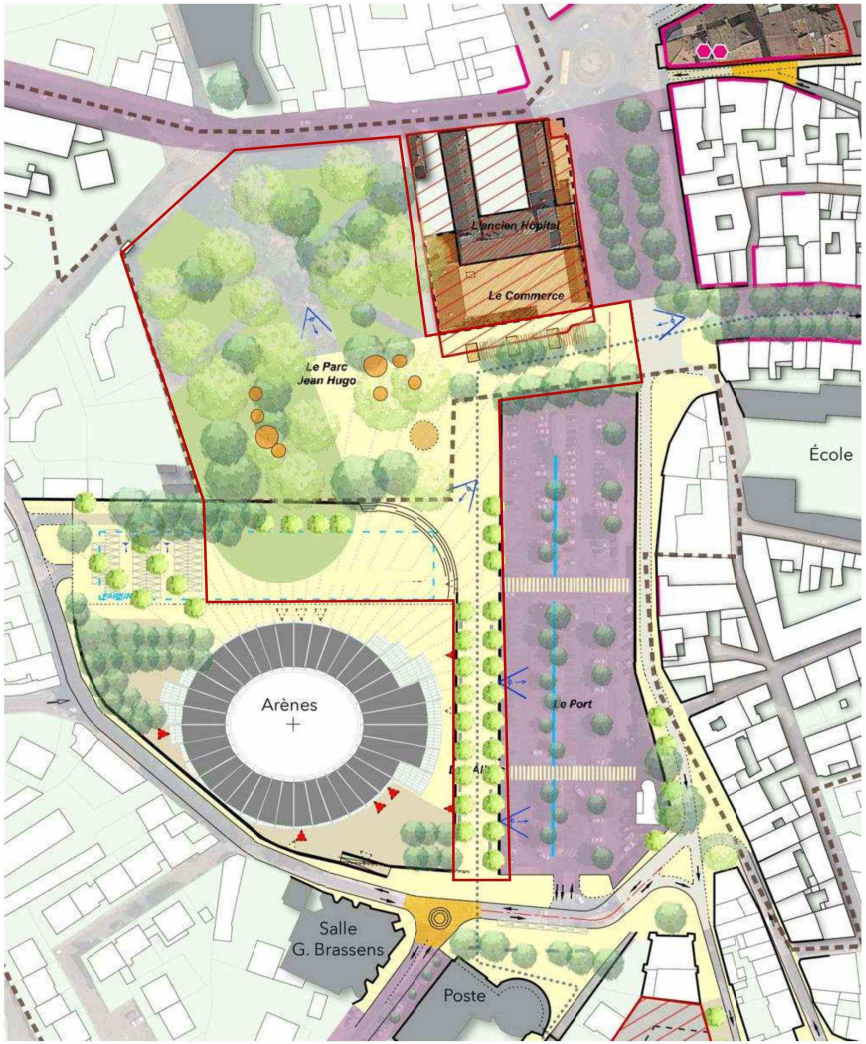
Extension parc Jean Hugo et aménagement liaisons centre-ville / quartiers d’habitat social ouest

Parc Jean Hugo et Allées Baroncelli

Budget

Extension du parc, requalification des allées et du lien vers le cours Gabriel Péri : 1 960 000 € HT

Non intégré la reprise des réseaux humide



Description et contenu de l'action

> Extension du parc Jean Hugo, espace identitaire et poumon vert du centre-ville de Lunel, au bénéfice de la population du centre ancien et au-delà

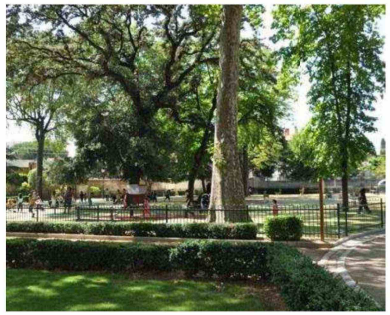
> Connection du parc, des allées Baroncelli, du projet de l'Hôpital (diversification) et du centre ancien par la requalification de l'espace public

EXTENSION DU PARC JEAN HUGO, CŒUR VERT DU CENTRE-VILLE

- Plantations
- Contour clôture
- Sol béton bouchardé et bordures arasés et lignes structurantes pierre
- Mobilier Jeux, Bancs
- Kiosques
- Caroussel sur espace minéral
- Grand emmarchement pierre
- Réfection des murets autour
- Gestion du parking dépose minute et bus à l'ouest
- Mobilier anti stationnement et bancs

AMÉNAGEMENT DES ALLÉES BARONCELLI ET LIAISON AU COURS GABRIEL PERI

- Plantation des arbres
- Bancs
- Massifs plantés
- Sol stabilisé





Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Extension du parc Jean Hugo et aménagement des liaisons avec centre-ville et quartiers d'habitat social ouest
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-24-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Au regard de l'importance, pour la population du centre ancien et des résidences de la Roquette et des Abrivados, du parc Jean Hugo (diagnostic des études urbaines du PRU), les objectifs poursuivis par cette opération sont :
- Extension du parc Jean Hugo, espace identitaire et poumon vert du centre-ville de Lunel, au bénéfice de la population du QPV et notamment de rendre plus attractifs les logements qui seront mis sur le marché dans le cadre de l'opération d'aménagement sur l'îlot Libération voisin et Pharmacie. Pour mémoire, le centre ancien de Lunel est particulièrement minéral, sans aucun espace vert autre que le parc Jean Hugo.
- Connexion du parc, des allées Baroncelli, du futur projet de reconversion de l'hôpital (diversification) avec le quai Voltaire et la place de la République, portes du centre ancien par la requalification de cet espace public majeur.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Place de la République, Quai Voltaire, Allées Barroncelli	Parc Jean Hugo, place de la République, quai Voltaire, allées Barroncelli, avec 20 % de l'espace public requalifié hors QPV (jouxte le QPV).
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Extension du parc Jean Hugo, cœur vert du centre-ville : plantations, aménagement qualitatif des espaces piétons, mobilier urbain et espaces ludiques
Aménagement des allées Baroncelli et liaison à la place de la République et au quai Voltaire : plantations, aménagement qualitatif des espaces piétons, mobilier urbain

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	9 200 m² d'espaces publics
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après sa date de lancement prévisionnel, une demande de DAS devra être validée avant le 31/12/2024.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 910 500,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 910 500,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	45,71 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**45,71 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**873 350,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 910 500,00 €	montant TTC :	2 292 600,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	707 150,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	210 000,00 €		
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	873 350,00 €		
	Total des co-financements :	1 910 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-24-0001-002**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Extension du parc Jean Hugo et aménagement des liaisons avec centre-ville et quartiers d'habitat social ouest

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	Place de la République, Quai Voltaire, Allées Barroncelli
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*Florent POTEAU*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	04 67 87 83 57
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			florent.poteau@ville-lunel.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-24-0001-002

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	12 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	9 200,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**9 200,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	
places et espaces publics :	9 200,00 m²
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	9 200,00 m²

IDTOP : 965-6034021-24-0001-002

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	1 632 905,98 €	1 959 487,18 €	1 632 905,98 €
- travaux d'aménagement :	1 632 905,98 €	1 959 487,18 €	
dont voies et cheminement	1 632 905,98 €	1 959 487,18 €	
dont places et espaces publics			
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins			
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)			
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	163 290,60 €	195 948,72 €	163 290,60 €
Rémunération de la conduite d'opération	114 303,42 €	137 164,10 €	114 303,42 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	1 910 500,00 €	2 292 600,00 €	1 910 500,00 €

IDTOP : 965-6034021-24-0001-002

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	9 200,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 965-6034021-24-0001-002

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	1 910 500,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**1 910 500,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	45,71 %	**873 350,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**45,71 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**873 350,00 €**	

Fiche action – FAT 24.3

Aménagement boulevard Sainte-Claire

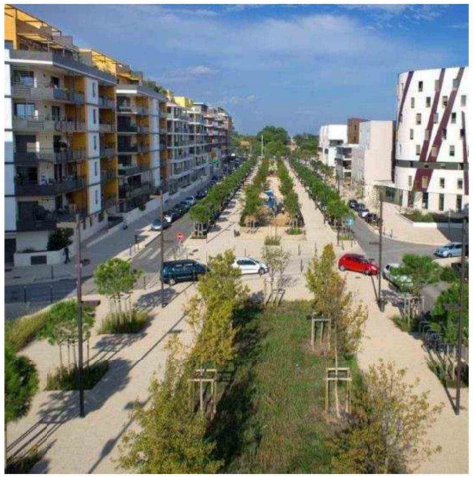
Aménagement du boulevard Sainte Claire sur le tronçon entre Roquette et Centre-ville

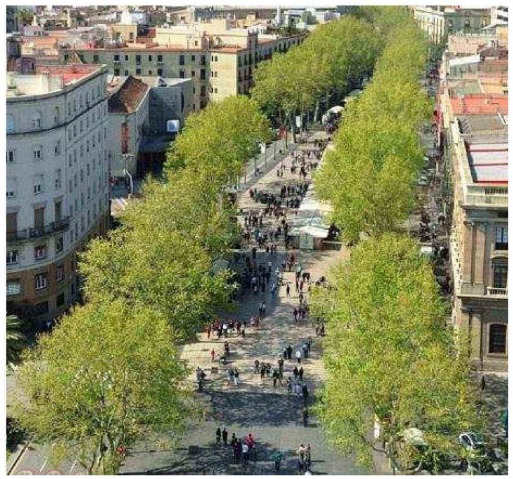
Budget

Boulevard Sainte Claire : 1 100 000 € HT
Non intégré la reprise des réseaux humide

Description et contenu de l'action

Les objectifs de l'aménagement du Boulevard Saint Claire :
- Connecter les quartiers au Sud au centre ancien et faciliter les traversées
- Faire évoluer le schéma circulatoire à moyen terme permettant de concilier les usages du réseau viaire et les besoins en liaisons douces
- Apaiser l'aménagement du Boulevard (réduction de la largeur de la chaussée et éloignement du flux automobile des façades), aménagement de larges trottoirs et pistes cyclable set création d'une armature végétale
- Requalifier la façade urbaine de la Roquette et renforcer un axe doux central au quartier vers les projets



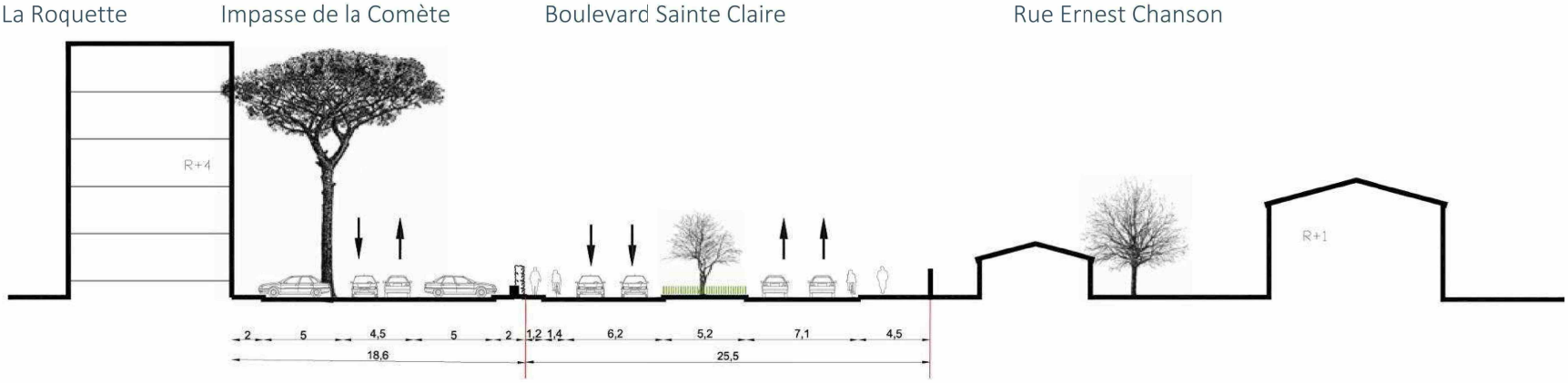


Un aménagement phasé dans le temps qui fonctionne de manière transitoire sans le réaménagement du boulevard Saint Fructueux dans un premier temps



Aménagement du boulevard Sainte Claire sur le tronçon entre Roquette et Centre-ville

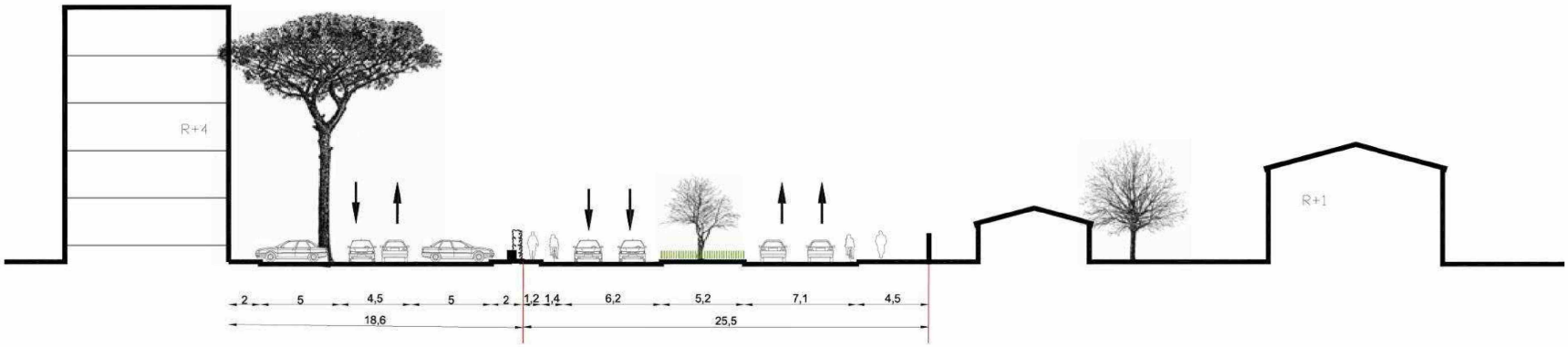
État existant



Aménagement du boulevard Sainte Claire sur le tronçon entre Roquette et Centre-ville

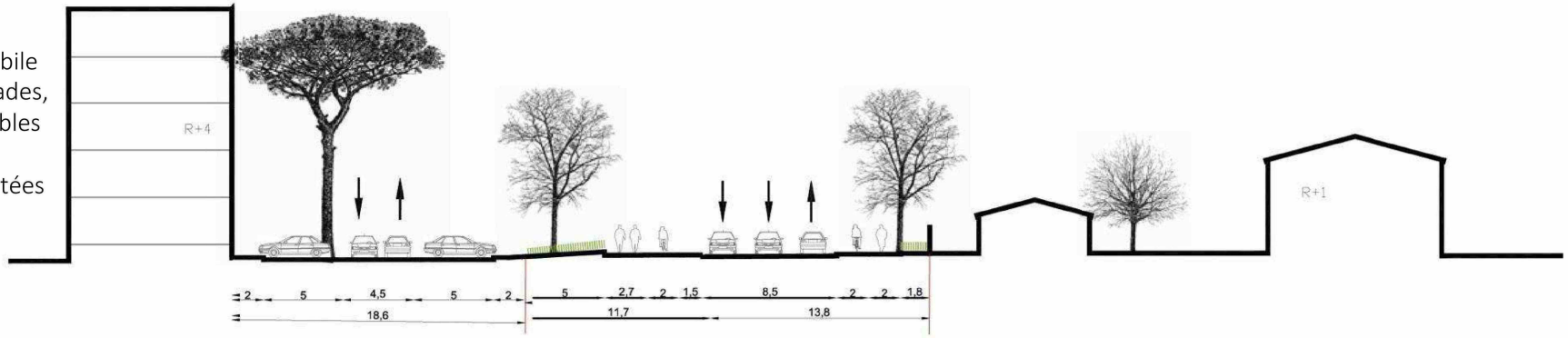
La Roquette — Impasse de la Comète — Boulevard Sainte Claire — Rue Ernest Chanson

État existant



Projet à 3-5 ans

Un flux automobile éloigné des façades, des pistes cyclables sécures, des traversées facilitées

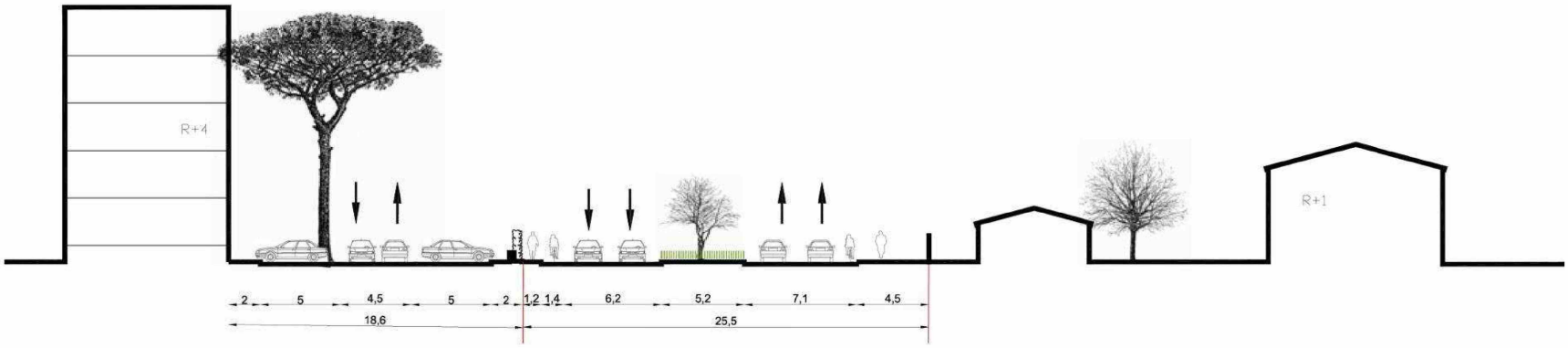


Secteurs requalifiés ou engagés à 5 ans

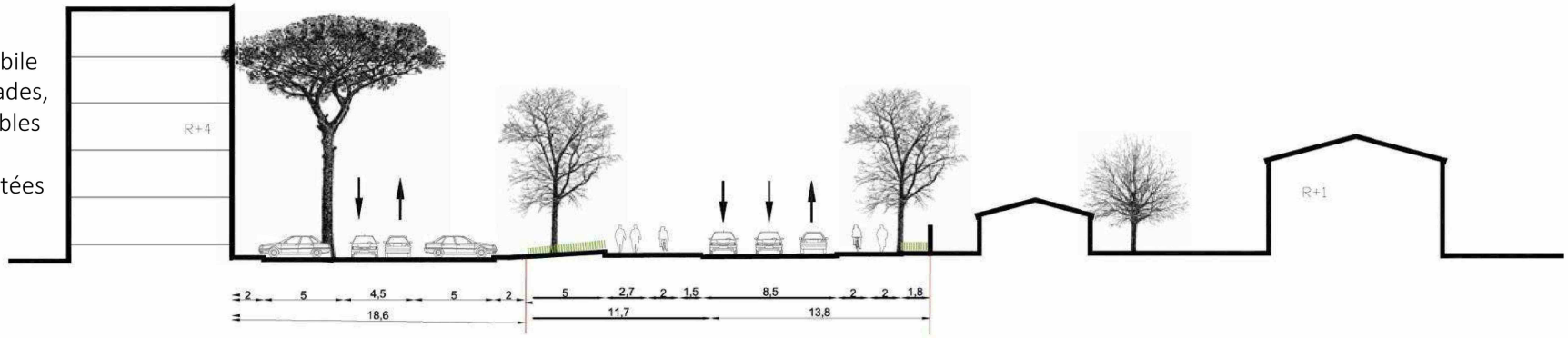
Aménagement du boulevard Sainte Claire sur le tronçon entre Roquette et Centre-ville

La Roquette — Impasse de la Comète — Boulevard Sainte Claire — Rue Ernest Chanson

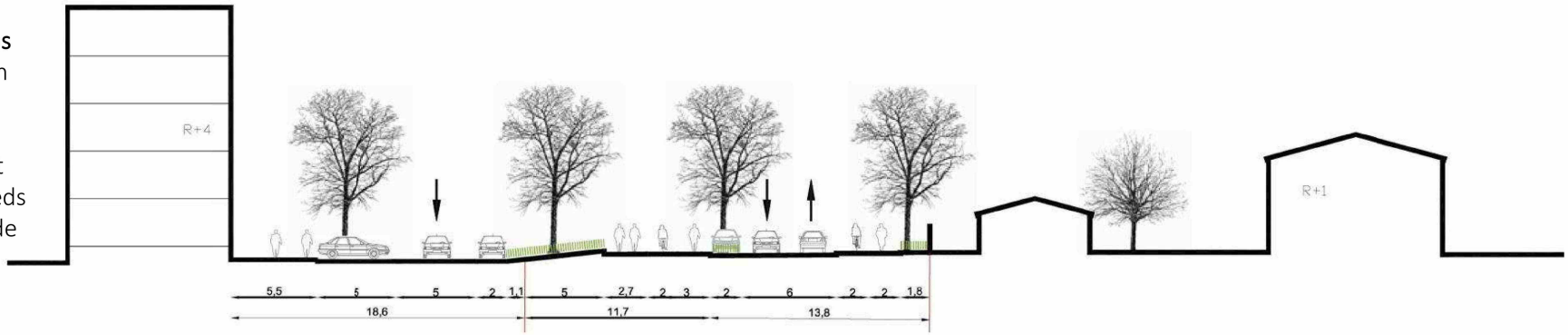
État existant



Projet à 3-5 ans
Un flux automobile éloigné des façades, des pistes cyclables sécures, des traversées facilitées



Projet à 5-7 ans
Une circulation automobile réduite, du stationnement planté, des pieds d'immeubles de qualité



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Aménagement du boulevard Sainte Claire entre la Roquette et le centre-ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-24-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Objectifs :
- Connecter les quartiers d'habitat social au sud (résidence la Roquette) au centre ancien (modes doux) et faciliter les traversées piétonnes (accès écoles)
- Requalifier la façade urbaine de la Roquette et renforcer un axe doux central au quartier vers les projets
- Amorcer l'aménagement du boulevard et de la façade sud du centre ancien avec l'évolution du schéma circulatoire à moyen terme permettant de concilier les usages du réseau viaire et les besoins en liaisons douces
- Apaiser l'aménagement du boulevard (réduction de la largeur de la chaussée progressive et éloignement du flux automobile des façades, aménagement de larges trottoirs, création d'une armature végétale et de pistes cyclables)

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Boulevard Sainte Claire	
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Projet dans le cadre du PRU :
Première phase du projet d'aménagement global du boulevard Saint Fructueux / Sainte-Claire suivant plan et coupes de profil ci-joints, avec 300 mètres linéaires de boulevard traités, soit 7 000 m².
Pour mémoire, au-delà des 10 ans du PRU, et hors financement de l'ANRU, il est prévu au plan guide une seconde tranche de requalification de ce boulevard sur une portion supplémentaire de 330 mètres linéaires.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	7 000 m² d'espaces publics
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 208 000,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 208 000,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**604 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 208 000,00 €	montant TTC :	1 449 600,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	364 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	120 000,00 €		
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	604 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 208 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-24-0001-003**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	003

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE : Aménagement du boulevard Sainte Claire entre la Roquette et le centre-ville

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	Boulevard Sainte Claire
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*Florent POTEAU*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	04 67 87 83 57
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			florent.poteau@ville-lunel.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-24-0001-003

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	12 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	7 000,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**7 000,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	7 000,00 m²
places et espaces publics :	
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	7 000,00 m²

IDTOP : 965-6034021-24-0001-003

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	1 032 478,64 €	1 238 974,37 €	1 032 478,64 €
- travaux d'aménagement :	1 032 478,64 €	1 238 974,37 €	
dont voies et cheminement	1 032 478,64 €	1 238 974,37 €	
dont places et espaces publics			
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins			
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)			
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	103 247,86 €	123 897,43 €	103 247,86 €
Rémunération de la conduite d'opération	72 273,50 €	86 728,20 €	72 273,50 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	1 208 000,00 €	1 449 600,00 €	1 208 000,00 €

IDTOP : 965-6034021-24-0001-003

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	7 000,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 965-6034021-24-0001-003

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	1 208 000,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**1 208 000,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**604 000,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**604 000,00 €**	

Fiche action – FAT 24.4

Aménagement mode doux
PEM – centre-ville

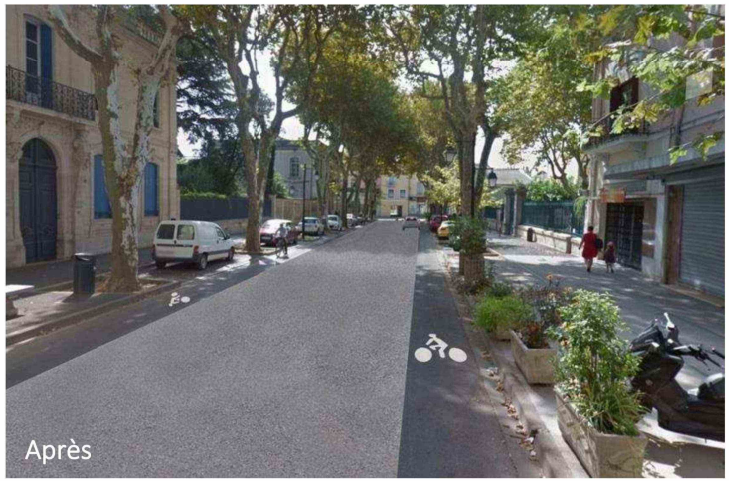
Avenue Victor Hugo modes doux et signalétique

Description et contenu de l'action
Aménagement de deux bandes cyclables de part et d'autre de la rue
Tracé d'une bande ludique vers le cœur marchand et les équipements
Mobilier urbain signalétique (plan de la ville) au niveau du PEM et du parking des Abrivados pour guider les usagers dans la ville

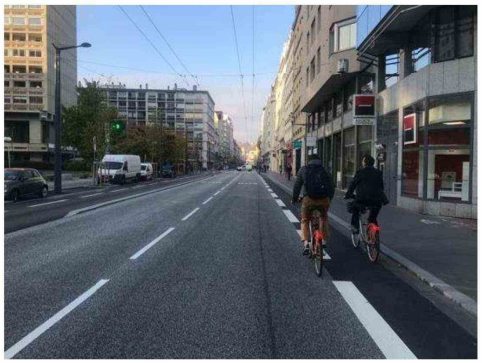
Objectif
Améliorer les continuités et la lisibilité des cheminements modes doux vers le cœur de ville depuis le PEM

Estimation du budget
Bandes ludiques + action d'aménagement sur l'avenue Victor Hugo
200 000 €

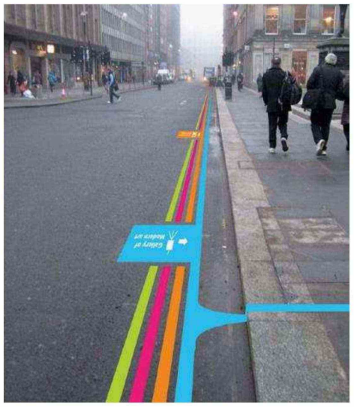




Principe projeté
Enrobé classique pour les pistes cyclables et enrobé grenaillé sur la chaussée circulée



Enrobé grenaillé
- Lyon





Principe de signalétique au sol



Innovation du plan mis en œuvre dans le cadre des expérimentations « Chronos en marche » - Grenoble

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Aménagement en mode doux de la liaison entre PEM et centre-ville (avenue Victor Hugo)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	965-6034021-24-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Objectif :
- Connecter le PEM au centre ancien en favorisant les flux piétons et cyclistes entre le PEM et le centre-ville via l'avenue Victor Hugo

L'avenue Victor Hugo est un axe majeur reliant le PEM au cœur de ville. Afin d'assurer les continuité des voies cyclables, l'avenue doit faire l'objet de nouveaux aménagements.

Dans une zone courant entre le PEM et le parking des Abrivados, aménagement d'une signalétique PEM/Cœur de ville (mobilier d'orientation et bandes ludiques au sol) :
Des bandes ludiques (lignes de peintures et marquage au sol) permettront de guider les usagers sur le parcours le plus court vers le cœur de ville et les équipements depuis des points stratégiques : le PEM et le parking des Abrivados.
Ce traitement au sol est un moyen ludique pour améliorer la lisibilité des cheminements, en accentuant sur les temps de parcours plutôt que sur la distance (bulle au sol avec le temps de trajet à pied jusqu'au cœur de ville).

Un mobilier urbain innovant assurant à la fois la signalétique des équipements et commerces du centre-ville mais également l'orientation des piétons viendront compléter le dispositif de bandes ludiques.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Avenue Victor Hugo, du PEM jusqu'à rue Marx Dormoy	30 % de l'aménagement en QPV 70 % dans la bande des 300 m
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Le profil des trottoirs sont actuellement suffisants et confortables pour le piéton. Néanmoins, les trottoirs ne peuvent pas accepter le tracé de nouvelles bandes cyclables au risque de devenir trop étroits pour les piétons.
L'aménagement de deux bandes cyclables de part et d'autre de la rue (dans les deux sens de circulation) permettra de réduire la largeur de la chaussée, participant à diminuer la vitesse des véhicules.
En terme de traitement de sol, l'enrobé grenaillé est prévu pour la chaussée et l'enrobé classique, plus foncé et donc plus visible, pour les bandes cyclables.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	1700 m² espace public
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après sa date de lancement prévisionnel, une demande de DAS devra être validée avant le 31/12/2024.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	200 000,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**200 000,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**100 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	200 000,00 €	montant TTC :	240 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	100 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	100 000,00 €		
	Total des co-financements :	200 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait 7% du coût des travaux et des acquisitions HT
Valorisation foncière LLS : VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-24-0001-004**

Nature d'opération :
24 Aménagement d'ensemble

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	004

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement en mode doux de la liaison entre PEM et centre-ville (avenue Victor Hugo)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	Avenue Victor Hugo, du PEM jusqu'à rue Marx Dormoy
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*Florent POTEAU*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	04 67 87 83 57
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			florent.poteau@ville-lunel.fr
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-24-0001-004

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la première acquisition foncière ou immobilière menée dans le cadre de l'opération, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du traité de concession, ou date de 1er ordre de service travaux	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux d'aménagement, rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	5 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

MODE OPERATOIRE

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement : opération en régie

FONCIER A AMENAGER	Nombre de m²
terrain :	1 700,00 m²
immeubles (en m² de foncier):	
Nombre de m² de foncier à l'origine et dans le périmètre de l'opération :	**1 700,00 m²**

FONCIER AMENAGE (prévisionnel à actualiser)	Nombre de m²
voies publiques et cheminements :	1 700,00 m²
places et espaces publics :	
parcs, jardins et aires de jeux :	
terrain destiné à un équipement public :	
terrain destiné à une réserve foncière :	
terrain destiné à de l'immobilier à vocation économique :	
terrain destiné à du logement en accession à la propriété :	
terrain destiné à du logement locatif privé :	
terrain destiné à des résidences spécifiques :	
terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement :	
terrain destiné à la production de logement locatif social :	
Nombre de m² de foncier aménagé et dans le périmètre de l'opération :	1 700,00 m²

IDTOP : 965-6034021-24-0001-004

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des terrains et immeubles : - acquisition des terrains et immeubles, frais notariés			- €
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne relèvent pas des opérations d'immobilier à vocation économique)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	170 940,17 €	205 128,21 €	170 940,17 €
- travaux d'aménagement :	170 940,17 €	205 128,21 €	
dont voies et cheminement	170 940,17 €	205 128,21 €	
dont places et espaces publics			
dont espaces résidentiels sur dalle			
dont parcs et jardins			
dont parkings			
dont aires de jeux			
dont ouvrages d'art			
dont "recouturage" des réseaux existants			
- travaux de démolition d'immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de recyclage de copropriétés dégradées)			
- coûts préparatoires nécessaires à l'opération (actions de sécurisation passive, éventuels travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, travaux d'urgence)			
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	17 094,02 €	20 512,82 €	17 094,02 €
Rémunération de la conduite d'opération	11 965,81 €	14 358,97 €	11 965,81 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	200 000,00 €	240 000,00 €	200 000,00 €

IDTOP : 965-6034021-24-0001-004

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet		Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à la production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité		90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité		117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		900,00 €	- €
Terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties			m² de SDP			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics			m² de foncier	1 700,00 m²		
* Acquisition amélioration						- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :		Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics		Terrains	Sélectionner l'unité			- €
		Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Terrains destinés à la constitution de réserves foncières			m² de foncier			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession libre	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Accession à coût maitrisé	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
	Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, …	Neuf	Sélectionner l'unité			- €
		A/A*	Sélectionner l'unité			- €
Autres destinations		Foncier nu	m² de foncier			- €
		Foncier bâti	m² de SDP			- €
* Acquisition amélioration						- €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Valorisation retenue pour les terrains et immeubles Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics, à la constitution de réserves foncières ou à un autre usage	- €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	**- €**

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

IDTOP : 965-6034021-24-0001-004

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	200 000,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**200 000,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**100 000,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**100 000,00 €**	

Fiche Action – FAT 31

Reconstitution de l’offre de logements locatifs sociaux
21 LLS (13 PLAI – 8 PLUS)

Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux hors/en QPV

En attente désignation bailleur social

- 8 LLS hors QPV (nord PEM)
- 13 LLS en QPV (îlots libération et pharmacie)

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Reconstitution 13 LLS îlots requalifiés (8 PLAI – 5 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La restructuration des îlots en coeur de ville prévoit le relogement de 34 ménages habitant actuellement des logements classés en LLS de fait, elle implique donc la reconstitution équivalente de ces logements. Elle se répartit entre 21 LLS et 13 conventionnés Anah.
Cette FAT prend en compte la reconstitution de 13 LLS en QPV.
Ils seront fléchés sur les îlots requalifiés.

Les bailleurs susceptibles de prendre en compte ces constructions ne sont pas encore connus à ce jour.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Îlot pharmacie, îlot liberté Chemin de la Pierre Plantade	Reconstitution dans les îlots qui seront restructurés.
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Acquisition-amélioration	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	13 logements 5 PLUS 8 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Situation en cœur de ville et à proximité du pôle d'échange multimodal mettant Montpellier et Nîmes à 20 min de TER
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC rénov	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	3 logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après sa date de lancement prévisionnel, une demande de DAS devra être validée avant le 31/12/2024.
En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement du solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	33 500,00 €		33 500,00 €
PLAI :	63 200,00 €	50 400,00 €	113 600,00 €
Total :	**96 700,00 €**	**50 400,00 €**	**147 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 516 200,00 €	montant TTC :	1 599 591,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 465 800,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	50 400,00 €		
	Total des co-financements :	1 516 200,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 465 800,00 €		
	dont PRET CDC :	1 369 100,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	96 700,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Subvention forfaitaire par logement neuf en PLAI
Principal: Zone 1: 12000€; Zone 2: 8600€; Zone 3: 7200€; Zone 4/5: 6300€
Complémentaire: Zone 1: 5400€; Zone 2: 3200€; zone 3: 1800€; Zone 4: 1500€; Zone 5: 0€
Volume de prêt forfaitaire par logement neuf
Principal: - PLUS: Zones 1 /2: 8000€; Zones 3 à 5 : 6700€ - PLAI: Zone 1: 15000€; Zone 2: 11000€; Zone 3: 9000€; Zone 4/5: 7900€
Complémentaire: - PLUS: Zone 1: 20000€; Zone 2: 12000€; zone 3: 6700€; Zone 4: 5600€; zone 5: 0€ - PLAI : Zone 1: 6800€; Zone 2: 4000€; Zone 3: 2300€; Zone 4: 1900€; Zone 5: 0€
Opérations d'Acquisitions-amélioration : forfait prêt majoré <=2 fois le forfait neuf
Majoration aide complémentaire en subvention PLAI : 12500€/logement

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-31-0001-001**

Nature d'opération :

31 | Reconstitution de logements locatifs sociaux

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

Rang d'opération
Il recouvre l'ensemb
d'opération d'une m
Rang de l'opérati
Il détermine la place
opération financière
Il s'agit des **3 derni**
Exemple : 596-600

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Reconstitution 13 LLS îlots requalifiés (8 PLAI – 5 PLUS)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	Adresse ou périmètre de l'opération:	Îlot pharmacie, îlot liberté Chemin de la Pierre Plantade
N° de QPV :	6034021	Commune de reconstitution :	34-Lunel
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145	Zonage I-II-III :	III
Commune de rattachement :	Lunel	Territoire de reconstitution :	Dans QPV

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			

Département :	34	
N° Siret :	21340145800012	
	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-31-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble, ou date de signature du contrat de réservation en cas d'acquisition en VEFA -Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux de reconstitution de logements locatifs sociaux) :	14 semestre(s)	

IDTOP : 965-6034021-31-0001-001

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Nature de l'opération de reconstitution de LLS :	Acquisition-amélioration
Nature des logements construits :	LLS

Nombre de bâtiments	Type de bâtiments
2	Immeuble R+2

CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS (Surfaces en m2)

	PLUS				PLA-I			
Typologie des logts	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile
Type I				0,00 m2				0,00 m2
Type Ibis				0,00 m2				0,00 m2
Type II				0,00 m2				0,00 m2
Type III				0,00 m2				0,00 m2
Type IV				0,00 m2				0,00 m2
Type V				0,00 m2				0,00 m2
Type VI				0,00 m2				0,00 m2
Type VII et plus				0,00 m2				0,00 m2
TOTAL LOGEMENTS INDIVIDUELS	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2

CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS (Surfaces en m2)

	PLUS				PLA-I			
Typologie des logts	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile
Type I				0,00 m2				0,00 m2
Type Ibis				0,00 m2				0,00 m2
Type II	2	80,00 m2	14,00 m2	87,00 m2	2	80,00 m2	14,00 m2	87,00 m2
Type III	2	120,00 m2	14,00 m2	127,00 m2	4	240,00 m2	28,00 m2	254,00 m2
Type IV	1	80,00 m2	7,00 m2	83,50 m2	2	160,00 m2	14,00 m2	167,00 m2
Type V				0,00 m2				0,00 m2
Type VI				0,00 m2				0,00 m2
Type VII et plus				0,00 m2				0,00 m2
TOTAL LOGEMENTS COLLECTIFS	5	280,00 m2	35,00 m2	297,50 m2	8	480,00 m2	56,00 m2	508,00 m2

RECAPITULATIF PHYSIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	Nb logts	S. utile (m2)
Logements locatifs sociaux reconstitués en PLUS	5	297,50 m2
Logements locatifs sociaux reconstitués en PLAI	8	508,00 m2
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS RECONSTITUES AIDES :	13	805,50 m2

PRIX DE REVIENT DES LOGEMENTS (en euros)

	Logements individuels				Logements collectifs			
	PLUS		PLAI		PLUS		PLAI	
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC
Coût de l'acquisition foncière :					266 000,00 €	280 630,00 €	456 000,00 €	481 080,00 €
Coût de l'acquisition immobilière :					266 000,00 €	280 630,00 €	456 000,00 €	481 080,00 €
Coût des travaux :								
Coût de l'ingénierie et des honoraires divers lié aux travaux :					26 600,00 €	28 063,00 €	45 600,00 €	48 108,00 €
Autres :								
TOTAL :	- €	- €	- €	- €	558 600,00 €	589 323,00 €	957 600,00 €	1 010 268,00 €

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPÉRATION :	Montant HT	Montant TTC
	1 516 200,00 €	1 599 591,00 €

IDTOP : 965-6034021-31-0001-001

CALCUL DU CONCOURS FINANCIER DE L'ANRU

Zone géographique de reconstitution des logements :	**4**

	PLUS	PLAI
Nombre de logements locatifs sociaux financés :	**5**	**8**

AIDE POUR FINANCEMENT PRINCIPAL

	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	**Prêt bonifié**	**Subvention**
Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué :	6 700,00 €	7 900,00 €	6 300,00 €
Majoration du montant forfaitaire de financement par logement reconstitué en acquisition-amélioration si validée DT ou DG ANRU :			
Montant forfaitaire maximum de l'aide pour financement principal :	33 500,00 €	63 200,00 €	50 400,00 €
Montant forfaitaire retenu de l'aide pour financement principal :	**33 500,00 €**	**63 200,00 €**	**50 400,00 €**

AIDE COMPLEMENTAIRE

Rappel du territoire de reconstitution :	Dans QPV
En cas de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, préciser si l'aide complémentaire en QPV a été validée par le CE ou le DG de l'ANRU :	Sélectionner le cas

	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	**Prêt bonifié**	**Subvention**
Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué :	- €	- €	- €
Majoration du montant forfaitaire de financement par logement reconstitué en acquisition-amélioration si validée DT ou DG ANRU :			
Montant forfaitaire maximum de l'aide complémentaire :	- €	- €	- €
Montant forfaitaire retenu de l'aide complémentaire :			

IDTOP : 965-6034021-31-0001-001

CALCUL DES CONCOURS FINANCIERS ANRU

		PLUS	PLAI	TOTAL
PRET BONIFIE :		33 500,00 €	63 200,00 €	96 700,00 €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €	- €	- €
MONTANT TOTAL PRET :		33 500,00 €	63 200,00 €	**96 700,00 €**

SUBVENTION :			50 400,00 €	50 400,00 €
Majoration d'aide complémentaire en subvention pour les opérations en PLAI :			- €	- €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0 %		- €	- €
MONTANT TOTAL SUBVENTION :			50 400,00 €	**50 400,00 €**

TOTAL CONCOURS FINANCIERS ANRU :		**33 500,00 €**	**113 600,00 €**	**147 100,00 €**

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Reconstitution 8 LLS PEM (5 PLAI – 3 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La restructuration des îlots en coeur de ville prévoit le relogement de 34 ménages habitant actuellement des logements classés en LLS de fait, elle implique donc la reconstitution équivalente de ces logements. Elle se répartit entre 21 LLS et 13 conventionnés Anah.
Cette FAT prend en compte la reconstitution des 8 LLS hors QPV.

Ces 8 LLS sont positionnés sur la Zac en cours de création sur une friche de la SNCF au Nord du pôle d'échange multimodal. Cet emplacement permettra aux futurs locataires d'être à proximité du centre-ville et de ses services, ainsi que de pouvoir disposer d'une offre de transports collectifs les mettant à 20 min de Montpellier ou de Nîmes.

Les bailleurs susceptibles de prendre en compte ces constructions ne sont pas encore connus à ce jour.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Chemin de la Pierre Plantade	Reconstitution dans la Zac en cours de montage à côté du pôle d'échange multimodal.
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	8 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Situation à proximité du coeur de ville et à côté du pôle d'échange multimodal mettant Montpellier et Nîmes à 20 min de TER
dont en PLUS :	3 PLUS		
dont en PLAI :	5 PLAI		
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	3 logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après sa date de lancement prévisionnel, une demande de DAS devra être validée avant le 31/12/2024.
En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement du solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	20 100,00 €		20 100,00 €
PLAI :	39 500,00 €	31 500,00 €	71 000,00 €
Total :	**59 600,00 €**	**31 500,00 €**	**91 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	919 600,00 €	montant TTC :	970 178,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	888 100,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 500,00 €		
	Total des co-financements :	919 600,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	888 100,00 €		
	dont PRET CDC :	828 500,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	59 600,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Subvention forfaitaire par logement neuf en PLAI
Principal: Zone 1: 12000€; Zone 2: 8600€; Zone 3: 7200€; Zone 4/5: 6300€
Complémentaire: Zone 1: 5400€; Zone 2: 3200€; zone 3: 1800€; Zone 4: 1500€; Zone 5: 0€
Volume de prêt forfaitaire par logement neuf
Principal: - PLUS: Zones 1 /2: 8000€; Zones 3 à 5 : 6700€ - PLAI: Zone 1: 15000€; Zone 2: 11000€; Zone 3: 9000€; Zone 4/5: 7900€
Complémentaire: - PLUS: Zone 1: 20000€; Zone 2: 12000€; zone 3: 6700€; Zone 4: 5600€; zone 5: 0€ - PLAI : Zone 1: 6800€; Zone 2: 4000€; Zone 3: 2300€; Zone 4: 1900€; Zone 5: 0€
Opérations d'Acquisitions-amélioration : forfait prêt majoré <=2 fois le forfait neuf
Majoration aide complémentaire en subvention PLAI : 12500€/logement

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-31-0001-002**

Nature d'opération :

31 — Reconstitution de logements locatifs sociaux

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	002

Rang d'opération
Il recouvre l'ensemb
d'opération d'une m
Rang de l'opératio
Il détermine la place
opération financière
Il s'agit des **3 derni**
Exemple : 596-600

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Reconstitution 8 LLS PEM (5 PLAI – 3 PLUS)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	Adresse ou périmètre de l'opération:	Chemin de la Pierre Plantade
N° de QPV :	6034021	Commune de reconstitution :	34-Lunel
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145	Zonage I-II-III :	III
Commune de rattachement :	Lunel	Territoire de reconstitution :	Hors QPV

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-31-0001-002

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble, ou date de signature du contrat de réservation en cas d'acquisition en VEFA -Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux de reconstitution de logements locatifs sociaux) :	14 semestre(s)	

IDTOP : 965-6034021-31-0001-002

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Nature de l'opération de reconstitution de LLS :	Neuf
Nature des logements construits :	LLS

Nombre de bâtiments	Type de bâtiments
1	Immeuble R+2

CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS (Surfaces en m2)

	PLUS				PLA-I			
Typologie des logts	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile
Type I				0,00 m2				0,00 m2
Type Ibis				0,00 m2				0,00 m2
Type II				0,00 m2				0,00 m2
Type III				0,00 m2				0,00 m2
Type IV				0,00 m2				0,00 m2
Type V				0,00 m2				0,00 m2
Type VI				0,00 m2				0,00 m2
Type VII et plus				0,00 m2				0,00 m2
TOTAL LOGEMENTS INDIVIDUELS	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2

CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS (Surfaces en m2)

	PLUS				PLA-I			
Typologie des logts	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile	Nb logts	S. habitable	S. annexes	S. utile
Type I				0,00 m2				0,00 m2
Type Ibis				0,00 m2				0,00 m2
Type II	1	40,00 m2	7,00 m2	43,50 m2	2	80,00 m2	14,00 m2	87,00 m2
Type III	2	120,00 m2	14,00 m2	127,00 m2	2	120,00 m2	14,00 m2	127,00 m2
Type IV	0	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	1	80,00 m2	7,00 m2	83,50 m2
Type V				0,00 m2				0,00 m2
Type VI				0,00 m2				0,00 m2
Type VII et plus				0,00 m2				0,00 m2
TOTAL LOGEMENTS COLLECTIFS	3	160,00 m2	21,00 m2	170,50 m2	5	280,00 m2	35,00 m2	297,50 m2

RECAPITULATIF PHYSIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

	Nb logts	S. utile (m2)
Logements locatifs sociaux reconstitués en PLUS	3	170,50 m2
Logements locatifs sociaux reconstitués en PLAI	5	297,50 m2
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS RECONSTITUES AIDES :	8	468,00 m2

PRIX DE REVIENT DES LOGEMENTS (en euros)

	Logements individuels				Logements collectifs			
	PLUS		PLAI		PLUS		PLAI	
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts HT	Coûts TTC
Coût de l'acquisition foncière :								
Coût de l'acquisition immobilière :					304 000,00 €	320 720,00 €	532 000,00 €	561 260,00 €
Coût des travaux :								
Coût de l'ingénierie et des honoraires divers lié aux travaux :					30 400,00 €	32 072,00 €	53 200,00 €	56 126,00 €
Autres :								
TOTAL :	- €	- €	- €	- €	334 400,00 €	352 792,00 €	585 200,00 €	617 386,00 €

PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPÉRATION :	Montant HT	Montant TTC
	919 600,00 €	970 178,00 €

IDTOP : 965-6034021-31-0001-002

CALCUL DU CONCOURS FINANCIER DE L'ANRU

Zone géographique de reconstitution des logements :	**4**		
	PLUS	**PLAI**	
Nombre de logements locatifs sociaux financés :	**3**	**5**	

AIDE POUR FINANCEMENT PRINCIPAL

	Prêt bonifié	**Prêt bonifié**	**Subvention**
Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué :	6 700,00 €	7 900,00 €	6 300,00 €
Montant forfaitaire maximum de l'aide pour financement principal :	20 100,00 €	39 500,00 €	31 500,00 €
Montant forfaitaire retenu de l'aide pour financement principal :	**20 100,00 €**	**39 500,00 €**	**31 500,00 €**

AIDE COMPLEMENTAIRE

Rappel du territoire de reconstitution :	Hors QPV		
	Prêt bonifié	**Prêt bonifié**	**Subvention**
Montant forfaitaire maximum de financement par logement reconstitué :	5 600,00 €	1 900,00 €	1 500,00 €
Montant forfaitaire maximum de l'aide complémentaire :	16 800,00 €	9 500,00 €	7 500,00 €
Montant forfaitaire retenu de l'aide complémentaire :			

IDTOP : 965-6034021-31-0001-002

CALCUL DES CONCOURS FINANCIERS ANRU

		PLUS	PLAI	TOTAL
PRET BONIFIE :		20 100,00 €	39 500,00 €	59 600,00 €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €	- €	- €
MONTANT TOTAL PRET :		20 100,00 €	39 500,00 €	**59 600,00 €**

SUBVENTION :			31 500,00 €	31 500,00 €
Majoration d'aide complémentaire en subvention pour les opérations en PLAI :			- €	- €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0 %		- €	- €
MONTANT TOTAL SUBVENTION :			31 500,00 €	**31 500,00 €**

TOTAL CONCOURS FINANCIERS ANRU :		**20 100,00 €**	**71 000,00 €**	**91 100,00 €**

Fiche action – FAT 32

Relogement des ménages

Relogement des ménages

Echelonnement des « vagues » de DUP dans le temps, de sorte à lisser les investissements et les besoins en relogements :

- 1ère DUP lancée dès fin 2019 portant sur des immeubles de l'ilot Libération (10 logements)
- 2e DUP lancée au 1er semestre 2020 portant sur des immeubles de l'ilot Pharmacie (18 logements)
- 3e DUP lancée en 2022 portant sur d'autres immeubles de l'ilot Pharmacie (6 logements) et/ou en diffus

CALIBRAGE DU BESOIN EN RELOGEMENT GENERE PAR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LUNEL

	2e semestre 2019	1er semestre 2020	2e semestre 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ilot Pharmacie												
DUP1 ORI (18 ménages dont 2/3 ménages d'1 pers et 1/3 de 2)			6	6	6							
DUP2 ORI (6 ménages dont 2 familles de 4 personnes et 3 de 1 pers et 1 de 2 pers)						2	2	2				
Ilot Libération												
DUP Vivien (5 ménages dont 4 de 1 pers et 1 ménage de 2)	5											
DUP aménagement (5 ménages dont 2 familles de 4 pers, 1 de 3, 1 de 2 et 1 de 1)		5										
Habitat dégradé en Diffus - logements vacants												
BESOIN PREVISIONNEL GLOBAL PRU RELOGEMENT TEMPORAIRE :	**5**	**5**	**6**	**6**	**6**	**2**	**2**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**
Typologie prévisionnelle des Relogements temporaires (et définitifs) :												
F1	4	1	4	4	4	1	1	1				
F2		1						1				
F3	1	1	2	2	2							
F4		2				1	1					
F5												

Les besoins en relogement définitif, sur les dix prochaines années, ont été estimés au total à **35 ménages**, avec un maximum estimé à **11 ménages pour une année**.

Le relogement définitif des ménages concernés sera recherché :

1. Pour un tiers environ, soit 4 maximum par an, dans le parc privé conventionné en social ou très social du centre ancien et quartier fin XIXe siècle (OPAH-RU)
2. Pour les deux tiers environ, soit au maximum 8 par an, dans l'offre de logements sociaux sur la ville de Lunel
    - Contingent Préfecture DALO pour les ménages éligibles,
    - Contingent ville des attributions annuelles de logements sociaux estimés entre 40 et 70 par an (contingent ville de 68 logements tous bailleurs confondus en 2017, de 70 attributions en 2018, de seulement 40 en 2015) et dans le parc social neuf.

Les ménages à reloger dans le cadre du PRU constituera un public prioritaire pour les Bailleurs et la ville.

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération de production d'une offre de relogement temporaire
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Aménagement de 4 appartements existants propriété de la ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-32-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Travaux de remise en état et aux normes de 4 logements dont la ville est déjà propriétaire pour les besoins en relogement temporaire des opérations des îlots Libération et Pharmacie du NPRNU :
- T4 de 70 m² au 177, rue Libération
- Maison T3 de 60 m² au 9, rue Arago
- T3 d'environ 60 m² au 7, rue Mistral
- T3 en duplex de 50 m² au 23, rue Mistral

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
177 rue de la Libération, 9 rue Arago, 7 et 23 rue Mistral	QPV, à proximité des îlots Pharmacie et Libération
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Date de l'avis CE ou date de validation du directeur général de l'ANRU, ou par délégation du délégué territorial de l'ANRU, actant le financement de l'opération :

Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	**Libellé précis de l'opération et Idtop** *(exemple : Démolition du batiment C - Idtop 000-000000-00-0000-000)*	**Motif justifiant le relogement temporaire**	**Nombre de ménages total à reloger**	**Dont nombre de ménages concernés par le relogement temporaire**
Recyclage de l'habitat ancien dégradé	965-6034021-23-0001-001	Exigences techniques du chantier de travaux	34	34
		Total	34	**34**

Caractéristiques de l'opération de production d'une offre de relogement temporaire:

Nombre d'unité d'hébergement	4 unité(s)	Durée prévisionnelle des relogements temporaire	5 mois
Surface totale des logements temporaires (m² de SDP)	240,00 m²		
type de production d'offre de relogement temporaire	T3 et T4	Relogement envisagé suite au relogement temporaire	LLS et Logement privé conventionné en OPAH RU
Utilisation des unités d'hébergement	relogement temporaire de plusieurs ménages	Utilisation des locaux à l'issue de la phase de relogement temporaire	Vente.

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	72 000,00 €	
Plafond de l'assiette subventionnable :	60 000,00 €	
Assiette subventionnable :	**60 000,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	40,00 %	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**40,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION	**24 000,00 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	72 000,00 €	montant TTC :	86 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	48 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	24 000,00 €		
	Total des co-financements :	72 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version 3.4.7

Jeux de paramètres

Plafond d'assiette de subvention :
- plafond d'assiette de 30 000€ TTC / unité d'hébergement en cas d'acquisition et aménagement
- plafond d'assiette de 15 000€ TTC / unité d'hébergement en cas d'aménagement

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-32-0001-001**

Nature d'opération :

32 | Production d'une offre de relogement temporaire

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement de 4 appartements existants propriété de la ville

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	177 rue de la Libération, 9 rue Arago, 7 et 23 rue Mistral
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type de plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-32-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE) ou date du 1er ordre de service de travaux	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux de production de l'offre de relogement temporaire) :	8 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

	Acquisition et aménagement de locaux existants		Aménagement de locaux existants	
	Nombre d'unités d'hébergement :	surface totale des locaux destinés au relogement temporaire (m² de SDP)	Nombre d'unités d'hébergement :	surface totale des locaux destinés au relogement temporaire (m² de SDP)
Locaux initialement destinés à l'habitation :			4 unité(s)	240,00 m²
Locaux initialement non destinés à l'habitation :				
TOTAL :	**0 unité(s)**	**0,00 m²**	**4 unité(s)**	**240,00 m²**

Tableau récapitulatif	**TOTAL**
Nombre d'unité d'hébergement :	4 unité(s)
Surface totale :	240,00 m²

IDTOP : 965-6034021-32-0001-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts TTC	Coûts TTC	Coûts retenus
Acquisition de locaux existants :			- €
Travaux d'aménagement des locaux existants et éventuel agencement intérieur destiné à assurer un confort de base :	72 000,00 €	86 400,00 €	72 000,00 €
Actions d'accompagnement social liées à l'hébergement provisoire :			- €
Réalisation de dépendances éventuelles destinées à assurer des conditons de vie et de confort décentes :			- €
Frais et prestations directement imputables à l'opération :			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES :	72 000,00 €	86 400,00 €	72 000,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	**72 000,00 €**	
Plafond de l'assiette subventionnable :	**60 000,00 €**	
Assiette subventionnable retenu :	**60 000,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	40,00 %	24 000,00 €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**40,00 %**	

MONTANT DE LA SUBVENTION	**24 000,00 €**

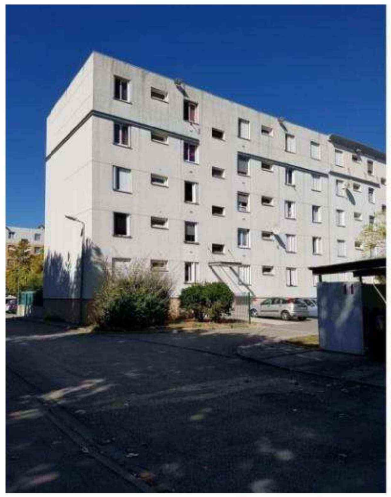
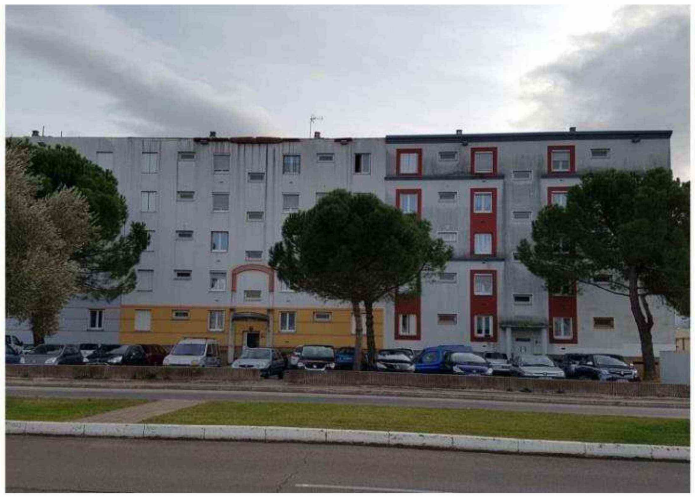
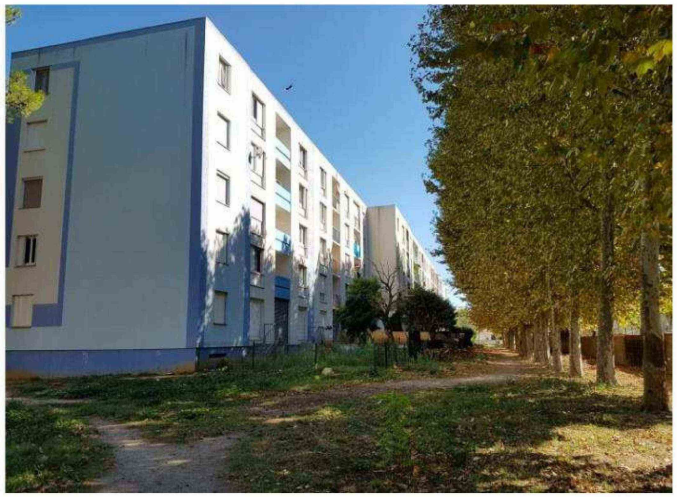
Fiche action – FAT 34

Résidentialisation LLS ACM

Résidence La Roquette

Enjeux

- Assurer une ouverture sur la ville
- Instaurer de la perméabilité et connecter les polarités
- Développer les aménités urbaines
- Construire « le vivre ensemble »
- Préserver l'armature paysagère

Résidence La Roquette

> OUVERTURE SUR LA VILLE

NOUVELLES POLARITES ET DESSERTES

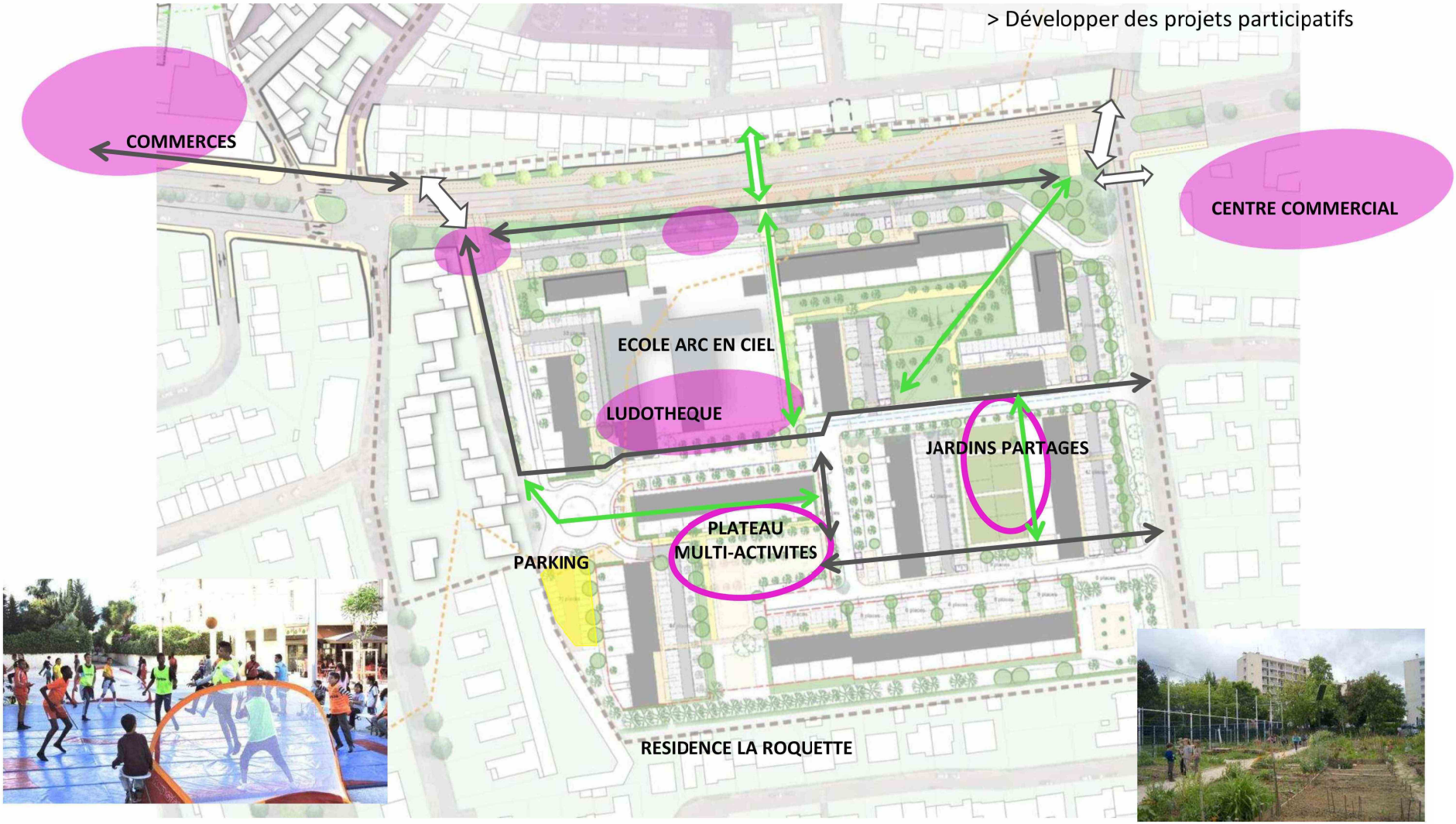
OBJECTIFS :

> Assurer l'interface public/ privé

> Mettre en scène les entrées du quartier

> Assurer une continuité de déplacements urbains et conforter les liaisons douces

> Développer des projets participatifs



Résidence La Roquette

> AMENITES URBAINES

ECOLE HENRI DE BORNIER

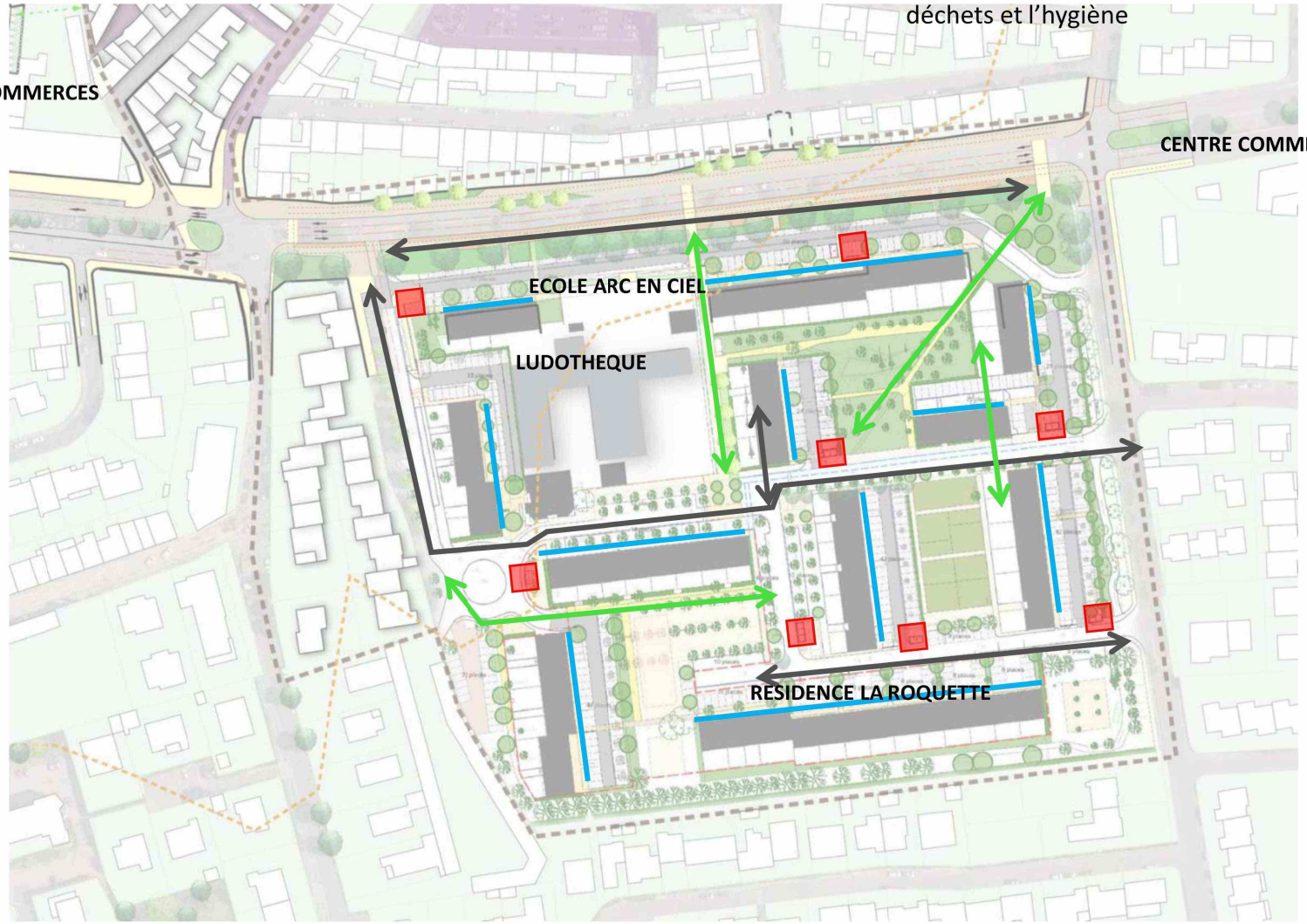
OBJECTIFS :

> Permettre l'appropriation de l'espace

> Assurer la sécurité et l'accessibilité

> Décloisonner et restructurer l'espace et les usages

> Améliorer la gestion de l'enlèvement des déchets et l'hygiène



> PLAN D'AMENAGEMENT AVEC LIAISON BVD SAINT CLAIRE

ECOLE HENRI DE BORNIER



Les Abrivados

OBJECTIFS :

> Assurer une continuité de déplacements urbains et conforter les liaisons douces
> Affirmer la connexion entre les deux entités
> Permettre des polarités intérieures
> Développer des projets participatifs





COLLEGE MISTRAL

COMMERCES

JARDINS PARTAGES

AIRE DE REPOS

ECOLE
MARIO ROUSTAN

JARDINS PARTAGES

PLATEAU
MULTI-ACTIVITES

École

N

> CONNEXIONS

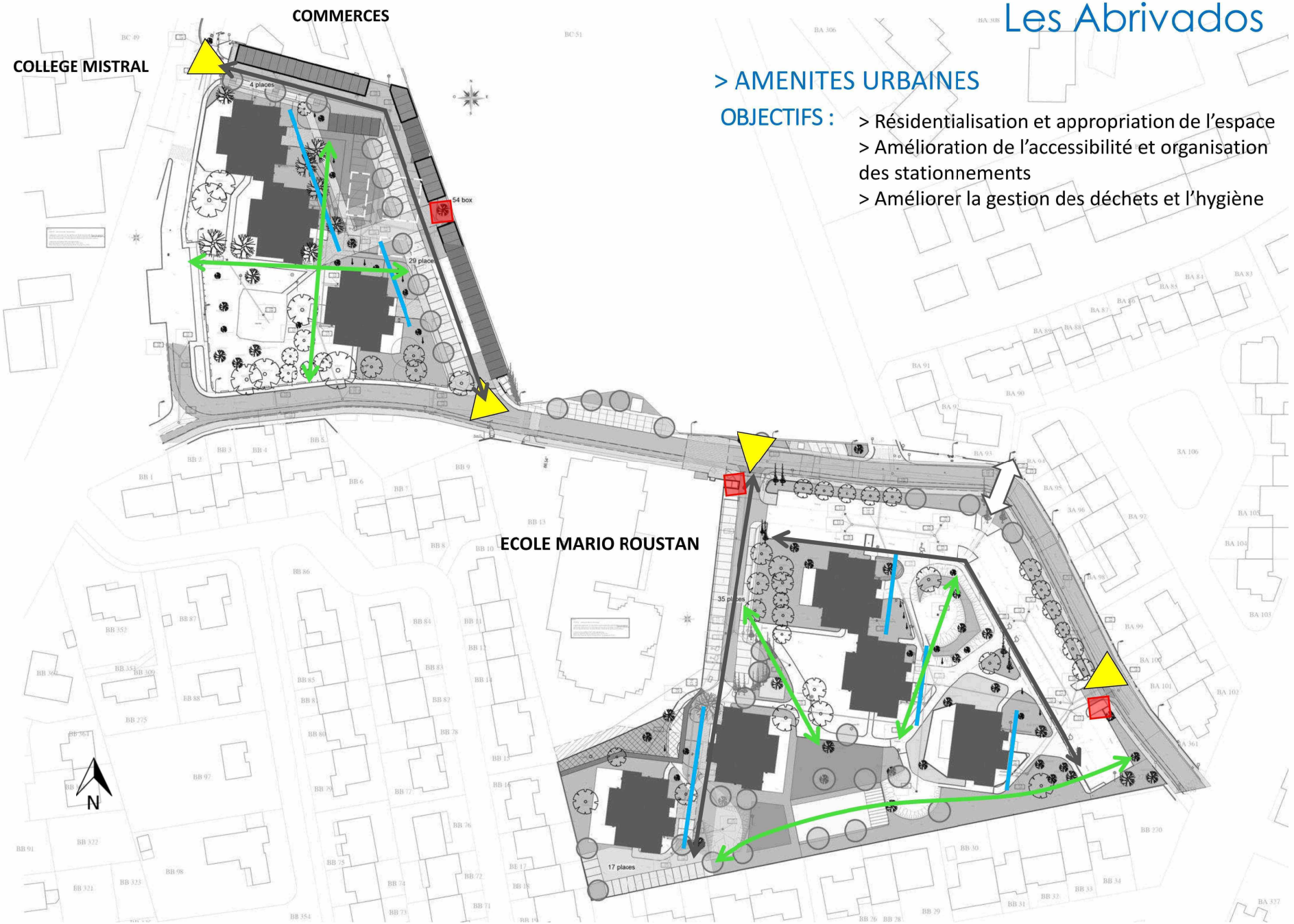
NOUVELLES POLARITES ET DESSERTES

Les Abrivados

> AMENITES URBAINES

OBJECTIFS :

> Résidentialisation et appropriation de l'espace
> Amélioration de l'accessibilité et organisation des stationnements
> Améliorer la gestion des déchets et l'hygiène



Les Abrivados

> PLAN D'INTERVENTION



Traitement des déchets



OBJECTIFS : > Sécurité et propreté





Exemples de Poubelles enterrées

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE)	Aménagement des espaces extérieurs et des parties communes des résidences ACM La Roquette et Les Abrivados (513 LLS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
POT 1451 R1	965-6034021-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

- La domanialité : l'objet est d'identifier les parcelles du domaine privé et du domaine public dont la propriété pourrait changer afin de faciliter l'entretien de ces parcelles et de rendre visible leur usage, voire un potentiel constructible.
- La circulation : l'objet est de proposer des solutions afin de faciliter les déplacements piétons, vélos et véhicules à l'intérieur de la résidence et également en liaison avec le centre-ville. Comment doivent se dérouler les déplacements depuis la ville vers la résidence, puis de la résidence vers les logements ? Et dans l'autre sens.
- Le stationnement : l'objet est de proposer des solutions afin de rendre plus facile le stationnement sur ces résidences, à la fois en terme de stationnements privatifs et sur le domaine public.
- La gestion des déchets : l'objet est de proposer des solutions pour améliorer le dépôt et la collecte des déchets, en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Lunel.
- L'amélioration des espaces extérieurs : en lien avec la question de la circulation, l'objet est de proposer l'amélioration des espaces, déjà avec un potentiel certain, tout en facilitant l'entretien, et en tenant compte de manière transversale des questions liées à la tranquillité publique.
- L'amélioration des parties communes : en lien avec les questions liées avec la circulation et l'amélioration des espaces extérieurs, l'objet est d'assurer une continuité de traitement de l'ensemble des espaces extérieurs et des parties communes de la résidence.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Résidences La Roquette et Les Abrivados	cf. document « Études préliminaires d'aménagement »
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Les opérations de résidentialisation viennent en complément des opérations de requalification et de démolition partielle des différentes résidences.
Il s'agit de réorganiser :
- le stationnement, et favoriser l'utilisation des transports doux (vélos), des transports partagés (co-voiturage, auto-partage) et des transports collectifs (bus, tramway) ;
- les cheminements internes
- la gestion des déchets, de leur tri et recyclage
- la gestion des eaux pluviales
- les aménagements paysagers

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	- Aménagement des espaces extérieurs : cheminement, stationnement, espaces verts, plate-formes pour activités, jardins partagés - Mise en place de conteneurs enterrés - Traitement des Halls et des PC - Démolition partielle de quelques ouvrages
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	513		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Sur l'emprise cadastrale des résidences ACM Habitat		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Aucune	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	- 2 réunions réalisées avec les locataires des résidences en novembre 2018 pour présenter et concerter sur les orientations données au projet / accueil favorable - 2 autres réunions à organiser en 2019 / 2020 pour continuer la concertation sur les aménagements proposés. Des réunions de concertation locatives seront organisées avec les familles quand le projet sera plus avancé.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	en lien avec l'aménagement communal du boulevard Sainte-Claire et du cheminent accès à l'école pour la résidence La Roquette		
Usage et modalités de gestion :	- Gestion des déchets par l'implantation de conteneurs enterrés sur les 2 sites / en collaboration avec la Communauté de Communes du Pays de Lunel - Création de plate-forme pour activités (conventionnement à mettre en place dans le cadre de la GUP)	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	2 postes de diminution recherchée : - gestion des déchets - énergie pour éclairage des parties communes

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**3 500 000,00 €**	
Taux de subvention de base :	40,00 %	
Majoration du taux de subvention :	0,00 %	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		
Taux de subvention retenu :	**40,00 %**	
Montant de la subvention ANRU :	**1 400 000,00 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 500 000,00 €	montant TTC :	4 200 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 100 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 400 000,00 €		
	Total des co-financements :	3 500 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 100 000,00 €		
	dont PRET CDC :	2 100 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait de 5% du coût des travaux et acquisitions HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-34-0001-001**

Nature d'opération :
34 | Résidentialisation de logements

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Aménagement des espaces extérieurs et des parties communes des résidences ACM La Roquette et Les Abrivados (513 LLS)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	Résidences La Roquette et Les Abrivados
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE)	Etablissement public local a caractere industriel ou commercial	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE)	*à remplir*	*Nicolas ROCUET*
Adresse1 :	407 AV DU PROF ETIENNE ANTONELLI BP 75590	407 AV DU PROF ETIENNE ANTONELLI BP 75590	407 AV DU PROF ETIENNE ANTONELLI BP 75590
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34000	34000	34000
Ville :	Montpellier	Montpellier	Montpellier
Téléphone :		04 99 52 75 08	04 99 52 75 18
Télécopie :			
Email :		direction@acmhabitat.fr	nrocuet@acmhabitat.fr
Département :	34		
N° Siret :	35180897700034		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	pas de plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-34-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date du résultat de la concertation avec les locataires, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date de l'assemblée générale des copropriétaires approuvant le projet de travaux, ou date de premier ordre de service de travaux	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux de résidentialisation de logements) :	10 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social
Nombre d'immeuble	2

CARACTERISTIQUES DES IMMEUBLES RESIDENTIALISES

	BAT -1-	BAT -2-	BAT -3-	BAT -4-	BAT -5-	BAT -6-
Nom de l'immeuble	La Roquette	Les Abrivados				
Adresse de l'immeuble	Impasse de la Comète 34400 Lunel	Rue Mario Roustan 34400 Lunel				
Année de construction	1969	1980				
Type de bâtiment	Immeuble R+4	Immeuble R+4	Sélectionner le type de bâtiment	Sélectionner le type de bâtiment	Sélectionner le type de bâtiment	Sélectionner le type de bâtiment
Nombre de logements dans l'immeuble	359	154				
Nombre de m² résidentialisés (SDP des logements résidentialisés)	28 341,00 m2	15 545,00 m2				

IDTOP : 965-6034021-34-0001-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenu
Coût de(s) éventuelle(s) acquisition(s) foncière(s) nécessaire(s) à l'opération :			- €
Coût des travaux de résidentialisation de logement :	2 941 176,47 €	3 529 411,76 €	2 941 176,47 €
Coût des honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux de résidentialisation :	294 117,65 €	352 941,18 €	294 117,65 €
Frais d'ingénierie :	117 647,06 €	141 176,47 €	117 647,06 €
Frais de conduite d'opération :	147 058,82 €	176 470,59 €	147 058,82 €
PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPÉRATION :	**3 500 000,00 €**	**4 200 000,00 €**	**3 500 000,00 €**

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	3 500 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	**3 500 000,00 €**	
Taux de subvention de base :	40,00 %	1 400 000,00 €
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		- €
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**40,00 %**	
MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	**1 400 000,00 €**	

Fiche Action- FAT 37
La Maison du projet

La Maison du projet

Description et contenu de l'action

La Maison du projet est un lieu
- de **communication** et d'**information** autour du projet de renouvellement urbain,
- de **concertation citoyenne,**
- d'**accompagnement** des projets habitants de rénovation/réhabilitation
- de **coordination** entre les différents acteurs du projet (OPAH, bureau développeur commercial, GUSP Bailleurs, investisseurs...)

Objectif

Créer un lieu référent et ressources pour tout porteur de projet, usagers ou habitants du quartier prioritaire.

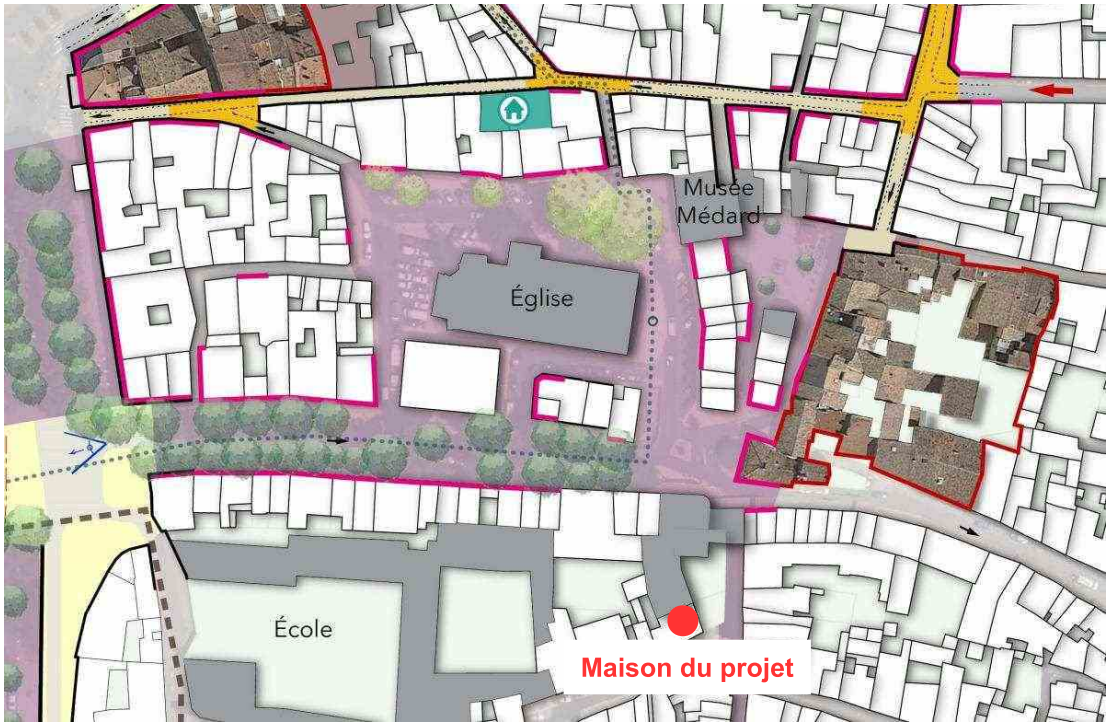
Projet : immeuble rue des Nouvelles

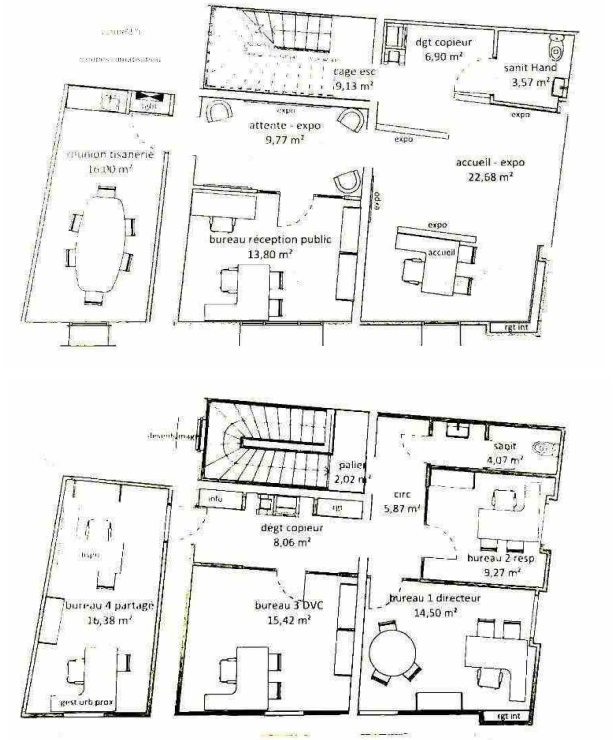
→ Restructuration d'une maison de ville pour créer une placette et un équipement public

Travaux à prévoir : aménagement des locaux

Budget :

Études et maîtrise d'œuvre : 10 000 €
Aménagement : 82 000 € (soit 520 €/m²)





Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Aménagement de la Maison du projet rue des Nouvelles
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-37-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Afin de créer un lieu référent et ressource du projet de renouvellement urbain pour tous les porteurs de projet, les usagers et les habitants du QPV, la Ville a fait l'acquisition en 2020 d'une habitation rue des Nouvelles au cœur du centre ancien et du QPV, et à proximité immédiate des différents équipements du centre-ville. Cette habitation a été partiellement détruite pour aménager une placette, le reste a été rénové pour créer un nouveau lieu dédié au public, dont la maison du projet.

Il s'agira d'aménager les locaux en ERP (RDC) et en bureaux (1er étage) pour répondre aux besoins suivants en terme de programmation :
- un espace d'accueil et d'exposition de 30 m² environ
- une salle de réunion/bureaux de passage de 16 m² (opérateur OPAH-RU, Urbaniste-coordonnateur, OPCU, Aménageur concession)
- un bureau d'accueil du public de 14 m²
- le bureau du Chef de projet NPNRU de
- les bureau du développeur commercial, Chargé de mission Habitat...
- sanitaires, espaces d'archives, kitchenette

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
17, rue des Nouvelles	La maison du projet donnera sur une placette récemment aménagée
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Maison du projet et espace d'exposition du NPNRU	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	
Public concerné par l'équipement :	Habitants du QPV, investisseurs, Maîtres d'ouvrage du NPNRU	Modalités de gestion et de fonctionnement :	1 poste de Chef de Projet à temps plein dans cette Maison du Projet 1 poste de secrétariat à mi-temps à minimum Des permanences d'accueil du public "tournant" (Chef de Projet, Chargé de mission habitat, Opérateur OPAH-RU, Aménageur)
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Gros œuvre terminé, plan d'aménagement dessiné, livraison 2021	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	157,64 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	
Localisation de l'équipement :	Cœur de Quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Non

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**92 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		50,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00 %
Taux de subvention retenu :		**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**46 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	92 000,00 €	montant TTC :	110 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	46 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	46 000,00 €		
	Total des co-financements :	92 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-37-0001-001**

Nature d'opération :
37 Equipement public de proximité

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste : 0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE : Aménagement de la Maison du projet rue des Nouvelles

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Nom de la commune :	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	17, rue des Nouvelles
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-37-0001-001

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE), ou date du premier ordre de service de travaux	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'équipement public de proximité) :	4 semestre(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type de l'équipement public de proximité :	Autre équipement
Nature de l'équipement public de proximité :	Maison du projet de renouvellement urbain
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité

Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	157,64 m²

IDTOP : 965-6034021-37-0001-001

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Acquisition des terrains et immeubles et frais notariés (hors acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant au porteur de projet (EPCI ou commune) ou à une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou du protocole de préfiguration)			- €
Travaux qui concourent directement à l'opération :	77 966,10 €	93 559,32 €	77 966,10 €
dont travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres coûts de travaux préparatoires nécessaires à l'opération lorsqu'ils ne relèvent pas d'un opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du titre II du RGA NPNRU)			
dont travaux de construction, d'extension et de réhabilitation d'équipement public de proximité	77 966,10 €	93 559,32 €	
Eléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité (dont la prise en compte est actée dans la convention pluriannuelle)	2 338,98 €	2 806,78 €	2 338,98 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	7 796,61 €	9 355,93 €	7 796,61 €
Prestations nécessaires et directement liées à l'opération telles que l'analyse du site et les études nécessaires (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie), la sécurisation passive dédiée aux travaux, le déménagement en cas de transfert, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale (hors frais financiers et frais de communication)			- €
Frais de conduite d'opération	3 898,31 €	4 677,97 €	3 898,31 €
Autres dépenses validées par le CE ou le DG : éventuels frais de location des structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	92 000,00 €	110 400,00 €	92 000,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	92 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	**92 000,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	**46 000,00 €**
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		**- €**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		**- €**
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**	

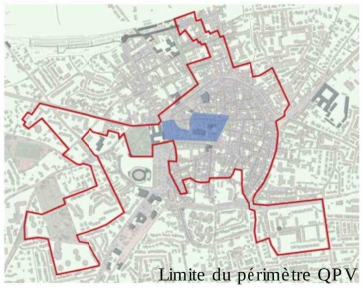
MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	**46 000,00 €**

Fiche action – FAT 38

Restructuration commerces

INTEGRATION D'ORIENTATIONS AU PLU POUR RECONFIGURER LE CIRCUIT MARCHAND

Localisation



Objectifs

- Resserrer le circuit marchand
- Hiérarchiser le circuit marchand

Intervenants

- Ingénierie externe
- Ville de Lunel

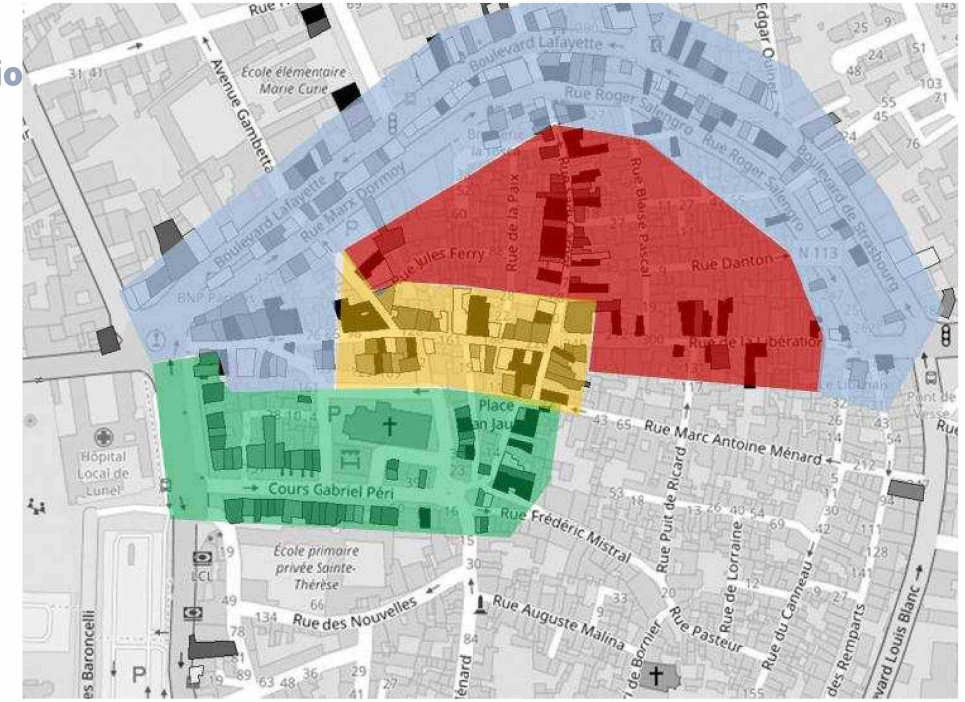
Description et contenu de l'actio

Dans un contexte de **faible potentiel de développement commercial**, il faut **re-concentrer le centre-ville commerçant** pour:

- Lui redonner de la densité
- Améliorer la lisibilité des parcours marchands
- Résorber la vacance due en grande partie à un immobilier commercial surabondant et obsolète.

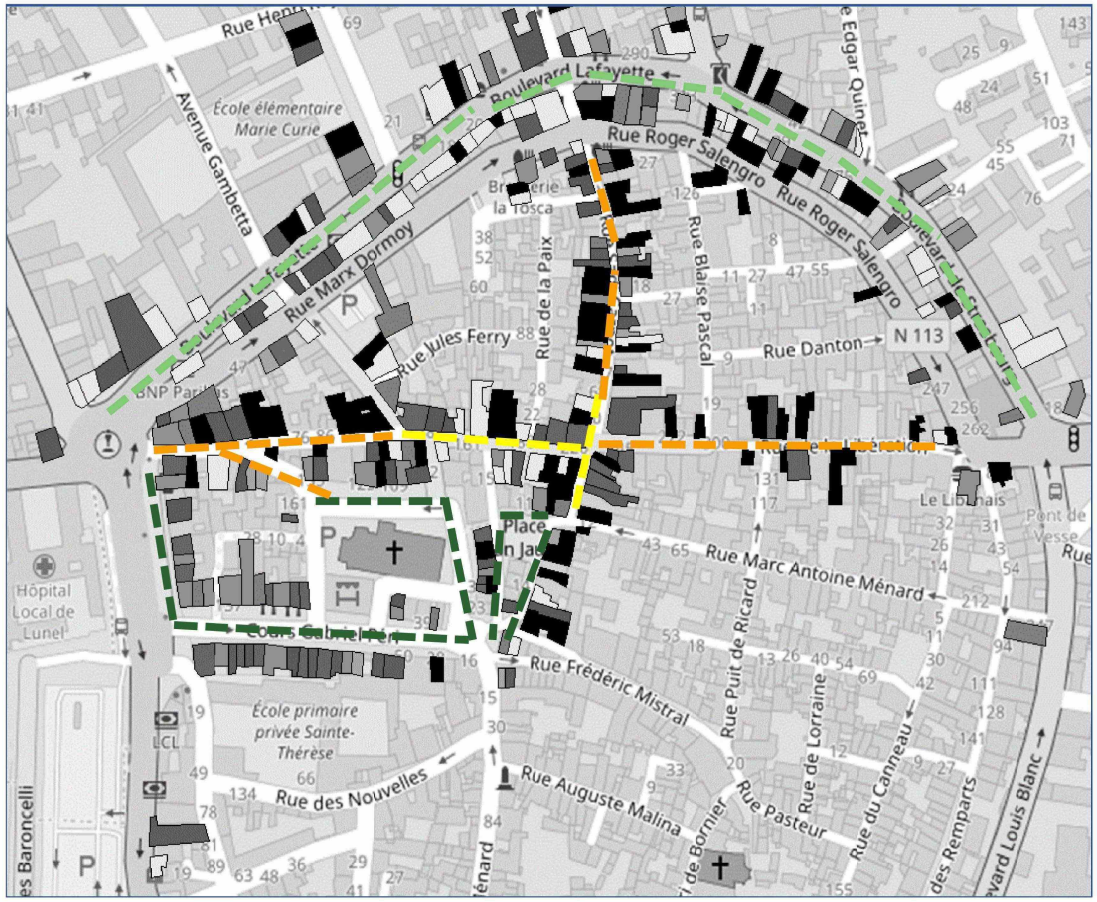
La condition préalable à ces objectifs est de **freiner, voire geler, le développement commercial périphérique, et limiter le commerce diffus.**

En complément, il est nécessaire **de hiérarchiser les périmètres marchands** en fonction de leur intensité commerciale. Cette approche doit être réalisée en cohérence avec un traitement urbanistique qualitatif.

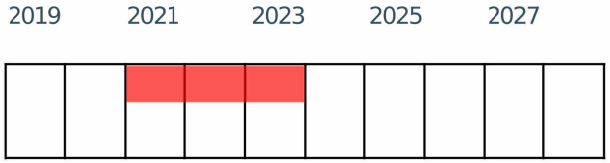


- Renforcement de la commercialité
- Traitement de la commercialité au cas par cas
- Maintien de la commercialité
- Mutation de la commercialité vers des destinations non commerciales

INTEGRATION D'ORIENTATIONS AU PLU POUR RECONFIGURER LE CIRCUIT MARCHAND



Phasage prévu



Estimation des coûts

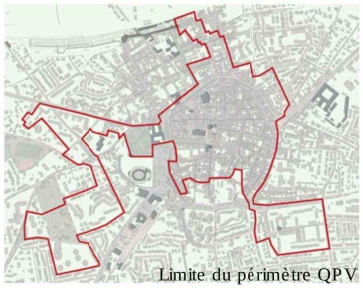
- Ingénierie externe: 15 à 20 K€ HT
- Temps homme :
  Service urbanisme Ville de Lunel

Partenaires

- CCI Hérault
- CMA Hérault
- Dynamique Lunelloise

PROSPECTION ET ACCOMPAGNEMENT A L'IMPLANTATION D'ACTIVITES A FORTE VALEUR AJOUTEE

Localisation


Limite du périmètre QPV

Objectifs

- Maîtrise de la composition des linéaires marchands
- Diversification des linéaires marchands

Intervenants

- Manager de centre-ville

Description et contenu de l'action

Les enquêtes réalisées auprès de la clientèle font globalement ressortir une image négative de la composition du tissu commercial actuel, la **moitié des personnes interrogées regrettant une part non négligeable d'établissements de restauration rapide.**

En lien avec ce chiffre, **32% des personnes interrogées estiment que le centre-ville manque d'animation les soirs et weekends**. De plus, le taux de cafés et restaurants est inférieur par rapport à la moyenne. Il existe donc une opportunité à exploiter dans ce secteur.

En outre, **15% des personnes interrogées jugent qu'il manque des commerces d'équipement de la personne dans le centre-ville**. S'ils citent essentiellement des enseignes (Célio, Zara, H&M et Nike), il semble plus prudent de favoriser l'installation de **commerces multi-marques indépendants**. Lunel ayant un décalage de taux de commercialité par rapport à la moyenne, il est à combler avec ces activités à forte valeur ajoutée en matière d'attractivité de la clientèle.

La résorption de la vacance commerciale actuelle passe donc en partie par une prospection et un accompagnement à l'installation d'activités à forte valeur ajoutée.

Il s'agit ici notamment de favoriser l'implantation de **commerces de détail attractifs complémentaires aux activités actuelles, des restaurants conviviaux proposant une offre de qualité, voire des boutiques atypiques, en capitalisant sur la présence d'un commerce de destination rayonnant au-delà de la ville, « Lunel Gardian »**.

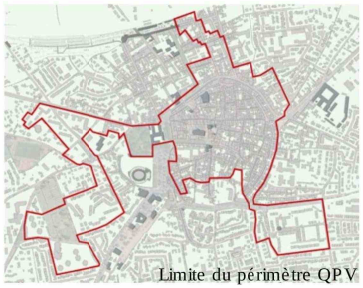
Le rôle de la ville (manager de centre-ville ou autre intervenant) sera de :

- Construire un argumentaire et des supports de valorisation du centre-ville,
- Rechercher activement des porteurs de projets,
- Participer à des évènements nationaux (Salon de la franchise, SIEC…) et aux réseaux (Centre-ville en Mouvement, Club des managers de centre-ville, Managers d'Occitanie…).

lunel

ANTICIPATION ET ACCOMPAGNEMENT CIBLE DES TRANSMISSIONS-REPRISES POUR LES ACTIVITES A FORTE COMMERCIALITE

Localisation



Objectifs

- Eviter les cellules vacantes
- Inciter à l'installation en cœur de ville

Intervenants

- Ville
- CCI Hérault
- CMA Hérault

Description et contenu de l'action

Il s'agit ici **d'anticiper les départs à la retraite** de certains commerçants ou des cessions de fonds de commerce situés sur **le linéaire n°1** et de leur trouver des repreneurs afin d'éviter la discontinuité des linéaires les plus stratégiques.

Sont concernés principalement les commerces de détail qualitatifs, accessoirement les bars et restaurants qui dégagent **une forte valeur ajoutée et qui sont surtout situés dans des linéaires marchands continus**.

C'est à la ville de mettre en œuvre cette action, en collaboration avec les chambres consulaires, ainsi que les bailleurs et agents immobiliers.

Enfin, il s'agit d'une opération à articuler avec le plan d'actions du dispositif Action Cœur de Ville.

Pour ce faire, il faudra notamment **identifier en amont et préparer les cessions** et projets de transmission, en mettant par exemple en place une bourse à l'immobilier / un fichier des locaux sujets à ce type de transaction mais aussi en **réglementant les vitrines transitoires et en travaux.**

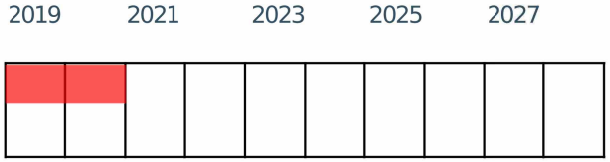
CCI HÉRAULT

Chambre de Métiers et de l'Artisanat Hérault

ANTICIPATION ET ACCOMPAGNEMENT CIBLE DES TRANSMISSIONS-REPRISES POUR LES ACTIVITES A FORTE COMMERCIALITE



Phasage prévu



Estimation des coûts

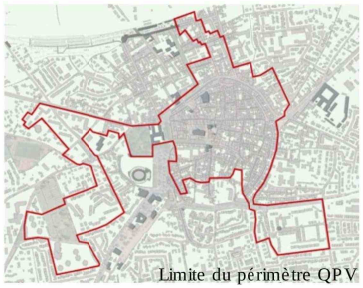
- Temps homme :
  - Ville de Lunel

Partenaires

- Dynamique Lunelloise

REPOSITIONNEMENT ET (RE)MONTEE EN GAMME DU MARCHE DE PLEIN AIR

Localisation



Objectifs

- Améliorer l'image du marché
- Rendre le centre-ville plus attractif
- Accroître les flux clientèle

Intervenants

- Service marché ville de Lunel

Description et contenu de l'action

Si le marché alimentaire du jeudi matin anime la zone vitrine du centre-ville, en complément des halles sur les allées Baroncelli, le **marché dominical non-alimentaire est une véritable institution locale, d'attractivité au-delà de la seule ville de Lunel.** On y vient majoritairement en famille.

Néanmoins, le marché connaît depuis quelques années une chute de la qualité des produits vendus.

Or, il faut rester vigilant quand **au niveau de gamme proposé qui, par capillarité, déprécie l'image du centre**. Il faut pouvoir aussi se poser la question de la **pertinence d'un périmètre aussi étendu,** jusqu'à l'entrée du quartier de la Roquette **(700m)** et plutôt envisager une concentration des bancs dans la zone vitrine et large du centre-ville, qui plus est ombragée, afin d'éviter les disparités de largeurs de linéaires et les coupures entre les sections.

La perception des effets positifs du marché est d'ailleurs contrastée au sein des professionnels sédentaires : **les commerçants alimentaires de la halle estiment que ça ne leur apporte rien** alors que la majeure partie des commerçants de la rue Gabriel Péri, tous ouverts, souhaitent que l'emplacement actuel reste fixé une fois les travaux finis car le flux

Ainsi, il conviendra à terme de **réduire le périmètre** du marché dominical et de spatialiser de manière plus cohérente les étals. L'objectif de **montée en gamme** passe enfin par une meilleure sélection des commerçants non-sédentaires et le non-renouvellement d'emplacements contribuant à la dégradation de l'activité.

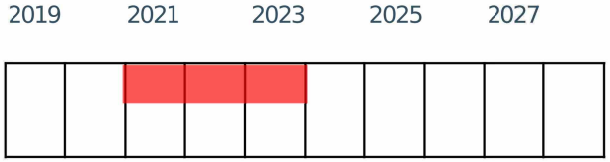
Si l'animation est assurée par un groupe de musique, apportant une ambiance de convivialité et remplissant les terrasses, il serait intéressant d'apporter en complément des services à la clientèle **(livraisons, consignes, food trucks, mange-debout)**



REPOSITIONNEMENT ET (RE)MONTEE EN GAMME DU MARCHE DE PLEIN AIR



Phasage prévu



Estimation des coûts

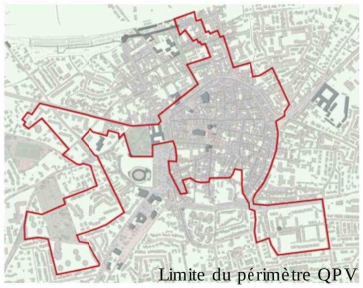
- Temps homme :
  - Service gestion des marchés Ville de Lunel
  - Manager de centre-ville de Lunel

Partenaires

- Syndicat des commerçants non-sédentaires
- CCI Hérault
- CMA Hérault

CREATION D'UN INCUBATEUR COMMERCIAL DANS LES LOCAUX COMMERCIAUX DE LA VILLE (FAT 38.1)

Localisation


Limite du périmètre QPV

Objectifs

- Inciter à l'installation en centre-ville
- Offrir la possibilité de ''tester Lunel''
- Susciter la curiosité des clients et la fidélité

Intervenants

- Ville
- CCPL
- Ville de Lunel
- CCI Hérault
- CMA Hérault

Description et contenu de l'action

On observe actuellement dans les centres-villes un fort développement de nouveaux concepts commerciaux.

Or, dans le même temps, le centre-ville de Lunel connaît une faible dynamique en matière de création d'activités.

Il s'agit donc ici de mettre en place une structure d'accompagnement de commerçants indépendants proposant un concept singulier, novateur, avant-gardiste.

Cette structure prendrait la forme d'un incubateur qui mettrait **à leur disposition des services indispensables au bon démarrage et au développement des projets commerciaux.**

La création de cet incubateur sera réalisera préférentiellement **en centre-ville et idéalement dans des locaux commerciaux municipaux afin de réduire les coûts d'intervention de la ville de Lunel.**

Enfin, il s'agit d'une opération à articuler avec le plan d'actions du dispositif Action Cœur de Ville.

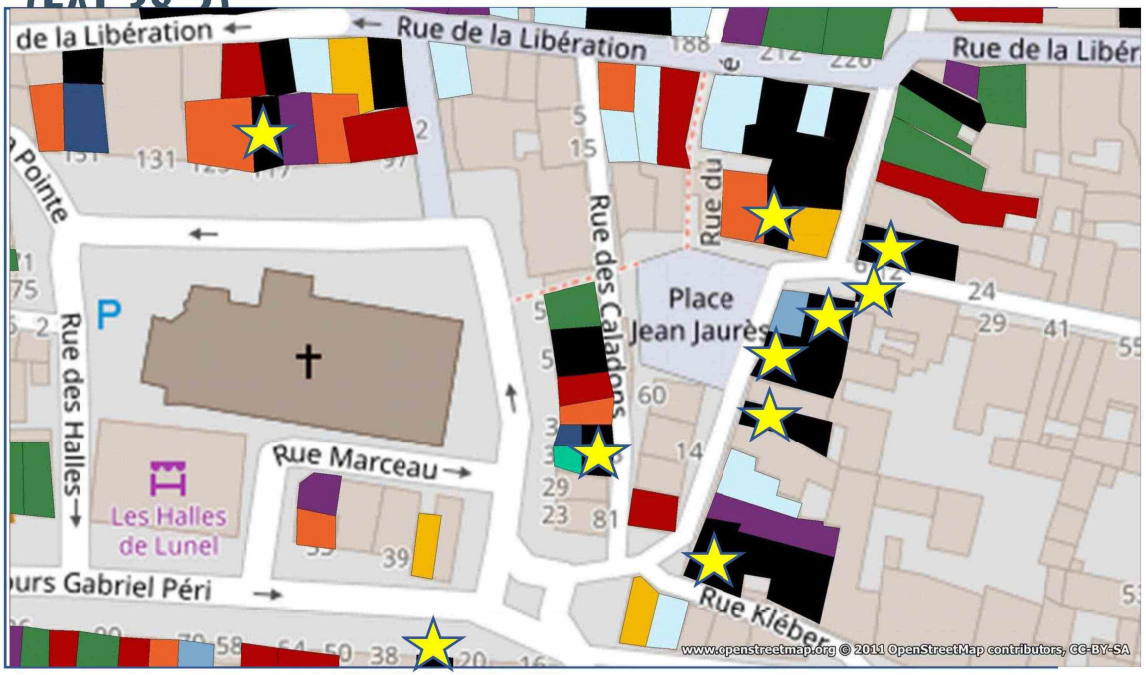
La démarche de mise en place de cet incubateur sera la suivante :

- Mise en place des règles de fonctionnement : règlement, appel à projet, tarifs…
- Identification et sélection de porteurs de projet à forte valeur ajoutée
- Accompagnement des entreprises créées

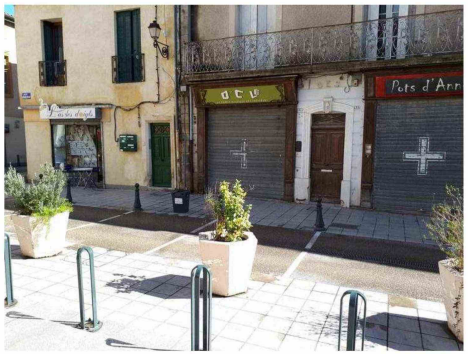
Ce travail sera effectué de manière multi partenariale associant le manager du centre-ville, mais aussi la CCPL à l'initiative de cette idée et avec le concours des chambres consulaires.



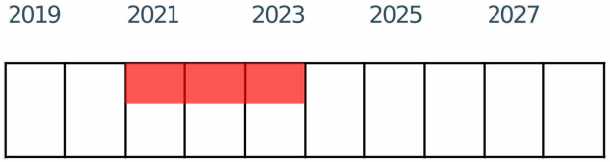
ACCOMPAGNEMENT A LA REQUALIFICATION ET AU REMEMBREMENT D'UNE DIZAINE DE LOCAUX COMMERCIAUX STRATEGIQUES SITUES DANS LES CIRCUITS MARCHANDS (FAT 38-2)



Locaux envisagés (Analyse AID Mars 2018)



Phasage prévu



Estimation des coûts

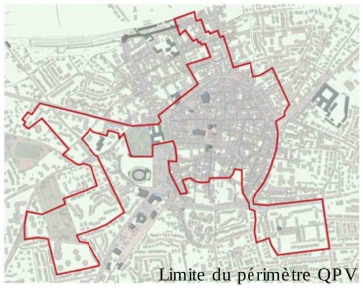
- Temps homme :
  - Service Urbanisme ville de Lunel
  - SEM
- Acquisition de locaux (2 000 € HT/ m²)
- Remembrement et requalification de locaux : de 500 à 700 € HT / m²

Partenaires

- EPF Occitanie
- CCI Hérault
- Banque des Territoires
- CMA Hérault

REQUALIFICATION ET REMISE SUR LE MARCHE DE RDC COMMERCIAUX PROPRIETES D LA VILLE SITUES DANS LES PARCOURS MARCHANDS

Localisation



Objectifs

- Renforcer la commercialité du centre-ville
- Restructurer les parcours marchands

Intervenants

- Ville de Lunel

Description et contenu de l'action

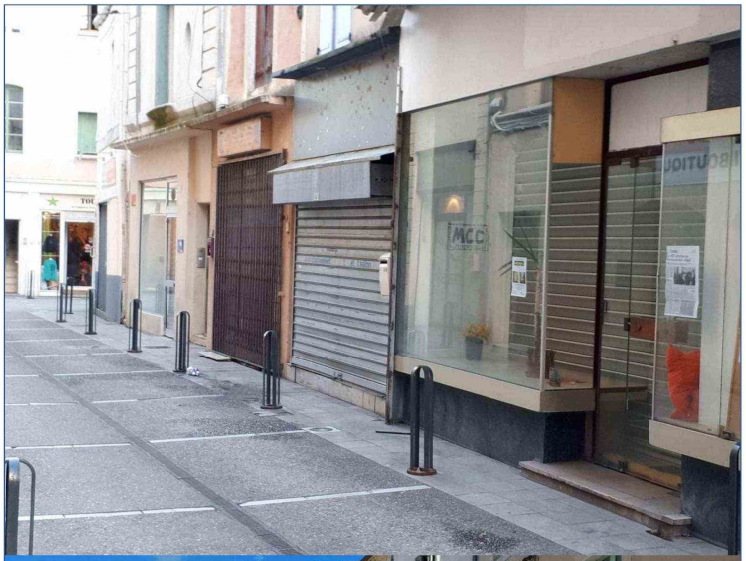
Certains locaux commerciaux acquis par la ville sont situés dans une zone à enjeux mixtes. La commercialité future de ces rez-de-chaussée est donc à traiter au cas par cas (commerce, activités tertiaires, associatives, garages, logements). Parmi ces locaux, 4 à 5 locaux nous semblent porteurs d'une bonne commercialité.

Ces locaux sont les suivants :

- n°4 et 20 : 65 m² situés rue Libération en face de l'ilot Renard
- n° 26 et 27 à l'angle entre Libération et J.J. Rousseau (80m²)
- RDC Ilot Galinié entre les Martyrs de la Résistance et Jean Jaurès.

Il s'agit donc ici de requalifier ces 4 à 5 locaux afin de les remettre sur le marché ou, le cas échéant, de les réutiliser ces locaux dans le cadre de la création de l'incubateur.

Enfin, il s'agit d'une action à articuler avec le plan d'actions du dispositif Action Cœur de Ville.

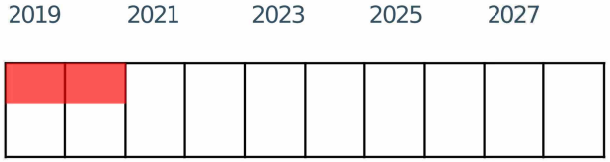




REQUALIFICATION ET REMISE SUR LE MARCHE DE RDC COMMERCIAUX PROPRIETES D LA VILLE SITUES DANS LES PARCOURS MARCHANDS



Phasage prévu



Estimation des coûts

- Temps homme :
  - Manager de centre-ville de Lunel
- Requalification de locaux : de 500 à 700 € HT / m²

Partenaires

- CCI Hérault
- CMA Hérault

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'immobilier à vocation économique du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Incubateur commercial sur 4 locaux appartenant à la ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-38-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

On observe actuellement dans les centres-villes un fort développement de nouveaux concepts commerciaux.
Or, dans le même temps, le centre-ville de Lunel connaît une faible dynamique en matière de création d'activités. Il s'agit donc ici de mettre en place une structure d'accompagnement de commerçants indépendants proposant un concept singulier, novateur, avant-gardiste.
Cette structure prendrait la forme d'un incubateur qui mettrait à leur disposition des services indispensables au bon démarrage et au développement des projets commerciaux.
La création de cet incubateur sera réalisera préférentiellement en centre-ville et idéalement dans des locaux commerciaux municipaux afin de réduire les coûts d'intervention de la ville de Lunel.
Enfin, il s'agit d'une opération à articuler avec le plan d'actions du dispositif Action Cœur de Ville.
La démarche de mise en place de cet incubateur sera la suivante :
• Mise en place des règles de fonctionnement : règlement, appel à projet, tarifs…
• Identification et sélection de porteurs de projet à forte valeur ajoutée
• Accompagnement des entreprises créées
Ce travail sera effectué de manière multi partenariale associant le manager du centre-ville, mais aussi la CCPL à l'initiative de cette idée et avec le concours des chambres consulaires.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV, parcours marchand Secteur 1, sélection de locaux vacants propriétés de la ville à étudier	
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Type d'opération :	Cas particulier 2: Couveuses et pépinières d'entreprise, centres d'affaires de quartiers, et les pôles d'économie sociale et solidaire, ou autre équipement comparable, si les frais d'animation ne permettent pas de dégager un résultat d'exploitation positif et/ou si les recettes locatives sont assimilées à des prestations de service		
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Locaux commerciaux	Situation des locaux :	Pieds d'immeuble
Nature de l'intervention :	Restructuration lourde	Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :		Surface louée totale (m² SDP) envisagée :	145,00 m2
Eléments relatifs au contexte de l'opération :		Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :	
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :	Incubateur commercial pour accompagner des créations de commerces à concepts et marqueurs de centre-ville	Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	18 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement du solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	348 088,00 €	
Montant des recettes retenues :		- €
Assiette subventionnable :	**348 088,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00 %	
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00 %	- €
Taux de subvention retenu :	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**174 044,00 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	348 088,00 €	montant TTC :	417 705,60 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	94 044,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	80 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	174 044,00 €		
	Total des co-financements :	348 088,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Taux de rendement locatif brut théorique : 10%
Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait de 5% du coût des travaux et acquisitions HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-38-0001-001**

Nature d'opération :
38 Immobilier à vocation économique

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :

0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	001

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Incubateur commercial sur 4 locaux appartenant à la ville

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement:	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	QPV, parcours marchand Secteur 1, sélection de locaux vacants propriétés de la ville à étudier
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	**Catégorie d'organisme**	**Catégorie (scoring)**
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	**Représentant légal**	**Responsable d'opération**
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			
Département :	34		
N° Siret :	21340145800012		

	Type de protocole	**Date**
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de premier transfert ou éviction, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE),ou date de premier ordre de service de travaux	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'immobilier à vocation économique) :	18 semestre(s)	

IDTOP : 965-6034021-38-0001-001

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type d'opération :	Cas particulier 2: Couveuses et pépinières d'entreprise, centres d'affaires de quartiers, et les pôles d'économie sociale et solidaire, ou autre équipement comparable, si les frais d'animation ne permettent pas de dégager un résultat d'exploitation positif et/ou si les recettes locatives sont assimilées à des prestations de service

CAS GENERAL					
Type d'immobilier à vocation économique			**Locaux de bureaux et activités tertiaires**		**TOTAL**
ORIGINE FONCIERE (TERRAIN OU IMMOBILIER)					
Type d'acquisition (le cas échéant)			Acquisition immobilière		
Surface de terrain totale (m² terrain)					0,00 m²
Surface immobilière totale (m² SDP)			145,00 m²		145,00 m²
OPERATION PROJETEE					
Situation des locaux			Pied immeuble		
Nombre de lots			4		4
Surface louée totale (m² SDP)			145,00 m²		145,00 m²
Nombre total de m² de SDP			145,00 m²		145,00 m²

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	**Coûts TTC**	**Coûts retenus**
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (telles que les frais de sécurisation dédiés aux travaux, les coûts de certification et de labellisation pour performance énergétique et environnementale, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des terrains et immeubles :	140 940,95 €	169 129,14 €	140 940,95 €
dont acquisition des terrains et immeubles et frais notariés, ou valeur nette comptable du bien immobilier à requalifier	140 940,95 €	169 129,14 €	140 940,95 €
dont frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne sont pas pris en compte dans l'assiette de financement d'une autre opération subventionnée par l'ANRU)			
Travaux qui concourent directement à l'opération :	174 000,00 €	208 800,00 €	174 000,00 €
dont travaux de démolition de centres commerciaux ou de cellules à caractère économique			
dont travaux de création de centres commerciaux ou de cellules à caractère économique			
dont travaux de restructuration et de réhabilitation de centres commerciaux ou de cellules à caractère économique	174 000,00 €	208 800,00 €	
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	17 400,00 €	20 880,00 €	17 400,00 €
Rémunération de la conduite d'opération	15 747,05 €	18 896,46 €	15 747,05 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG telles que les frais de portage provisoire en vue de la réalisation de l'opération (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	348 088,00 €	417 705,60 €	348 088,00 €

IDTOP : 965-6034021-38-0001-001

RECETTES RETENUES

VALEUR DE MARCHE DU BIEN (cas général)

	Locaux commerciaux	Locaux artisanaux et d'entreposage	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Autres
Surface louée totale (m² SDP) :				
Montant du loyer facial annuel de l'immobilier (Euros /an /m²) :				
Montant du loyer facial annuel total :				

Montant total des loyers faciaux annuel :	
Taux de rendement locatif brut attendu :	
Valeur de marché du bien :	

TOTAL RECETTES RETENUES	**- €**

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	348 088,00 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**348 088,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	174 044,00 €
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		0,00 €

TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**174 044,00 €**

Version V3.4.7

Fiche descriptive de l'opération d'immobilier à vocation économique du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE LUNEL	Acquisition, requalification et remembrement de l'immobilier commercial stratégique - 10 cellules potentielles
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	965-6034021-38-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'objectif principal est de densifier le parcours marchand existant (Secteur 1 sur le plan figurant dans la stratégie commerciale ci-jointe) en encourageant l'implantation de commerces marqueurs de centre-ville qui manqueraient actuellement, notamment des restaurants et cafés conviviaux et commerces d'équipement à la personne multi-marques indépendants. Pour cela, l'intervention publique est nécessaire pour créer par remembrement des cellules commerciales adaptées aux activités recherchées sur le parcours marchand (cellules de 50 à 70 m² plutôt que 30 m² comme fréquemment dans le centre ancien de Lunel) et requalifiées.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV, parcours marchand Secteur 1, sélection de locaux vacants propriétés de la ville à étudier	Restructuration et remise sur le marché de 10 cellules commerciales de 50 à 70 m² après remembrement éventuel, située sur le parcours marchand à renforcer (voir plan)
Commune de réalisation	
34-Lunel	
Quartier de rattachement de l'opération	
34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Type d'opération :	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Locaux commerciaux	Situation des locaux :	Centre-ville (Secteur Marchand 1 : place des Caladons, rue Libération, place des Martyrs de la Résistance, cours G.Péri…)
Nature de l'intervention :	Acquisition, remembrement si possible, rénovation, location	Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :	Activités marqueurs de centre-ville, si possible avec concept, suivant stratégie ci-jointe	Surface louée totale (m² SDP) envisagée :	560,00 m2
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Cette action s'inscrit dans le cadre d'une stratégie commerciale globale commune au NPNRU et à Action Cœur de Ville	Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :	
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :	Exploitation par ville ou opérateur type SEM ou SPL	Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	18 semestre(s)	

Commentaires

En l'état actuel du REFI et conformément à celui-ci, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois après la date prévisionnelle de sa fin de réalisation, une demande de paiement du solde devra être validée instructeur au 31/12/2031.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	1 256 752,00 €	
Montant des recettes retenues :	728 000,00 €	
Assiette subventionnable :	**528 752,00 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00 %	
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00 %	- €
Taux de subvention retenu :	**50,00 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**264 376,00 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 256 752,00 €	montant TTC :	1 508 102,40 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	184 376,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	80 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	728 000,00 €		
	ANRU :	264 376,00 €		
	Total des co-financements :	1 256 752,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.7

Jeux de paramètres

Taux de rendement locatif brut théorique : 10%
Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Rémunération de la conduite d'opération : forfait de 5% du coût des travaux et acquisitions HT

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTOP : **965-6034021-38-0001-002**

Nature d'opération :
38 Immobilier à vocation économique

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :	CONVENTION PLURIANNUELLE
Libellé du contrat :	34 Convention COMMUNE DE LUNEL
N° du contrat :	965

Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	0

IDTOP

Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :

Rang de l'opération financière :	0001
Rang de l'opération physique :	002

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Acquisition, requalification et remembrement de l'immobilier commercial stratégique - 10 cellules potentielles

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement :	34145 Lunel 6034021 Centre Et Périphérie
N° de QPV :	6034021
N° INSEE de la commune de rattachement :	34145
Commune de rattachement:	Lunel

Adresse ou périmètre de l'opération :	QPV, parcours marchand Secteur 1, sélection de locaux vacants propriétés de la ville à étudier
Commune de réalisation :	34-Lunel
Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	34 COMMUNE DE LUNEL	Commune	5

ADRESSES :

	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	COMMUNE DE LUNEL	*Pierre SOUJOL*	*à remplir*
Adresse1 :	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO	MAIRIE 240 AVENUE VICTOR HUGO
Adresse2 :		0	0
Code postal :	34400	34400	34400
Ville :	Lunel	Lunel	Lunel
Téléphone :		04 67 87 83 00	00 00 00 00 00
Télécopie :		04 67 87 83 70	04 67 87 83 70
Email :			

Département :	34
N° Siret :	21340145800012

	Type de protocole	Date
Protocole C.G.L.L.S	Sélectionner le type plan CGLLS	

IDTOP : 965-6034021-38-0001-002

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	16/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de première acquisition de terrains ou immeubles, ou date de premier transfert ou éviction, ou date de validation des études de maitrise d'œuvre au stade du dossier de consultation des entreprises (DCE),ou date de premier ordre de service de travaux	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux portant sur l'immobilier à vocation économique) :	18 semestre(s)	

IDTOP : 965-6034021-38-0001-002

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'OPERATION

Type d'opération :	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives

CAS GENERAL

Type d'immobilier à vocation économique	Locaux commerciaux	Locaux artisanaux et d'entreposage	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Autres	TOTAL
ORIGINE FONCIERE (TERRAIN OU IMMOBILIER)					
Type d'acquisition (le cas échéant)	Acquisition immobilière	Sélectionner le type d'acquisition	Sélectionner le type d'acquisition	Sélectionner le type d'acquisition	
Surface de terrain totale (m² terrain)					0,00 m²
Surface immobilière totale (m² SDP)	560,00 m²				560,00 m²
OPERATION PROJETEE					
Situation des locaux	Pied immeuble	Sélectionner la situation	Sélectionner la situation	Sélectionner la situation	
Nombre de lots	10				10
Surface louée totale (m² SDP)	560,00 m²				560,00 m²
Nombre total de m² de SDP	560,00 m²				560,00 m²

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

COUT DE L'INVESTISSEMENT

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (telles que les frais de sécurisation dédiés aux travaux, les coûts de certification et de labellisation pour performance énergétique et environnementale, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des terrains et immeubles :	544 320,00 €	653 184,00 €	544 320,00 €
dont acquisition des terrains et immeubles et frais notariés, ou valeur nette comptable du bien immobilier à requalifier	544 320,00 €	653 184,00 €	544 320,00 €
dont frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique (dès lors que ces coûts ne sont pas pris en compte dans l'assiette de financement d'une autre opération subventionnée par l'ANRU)			
Travaux qui concourent directement à l'opération :	595 840,00 €	715 008,00 €	595 840,00 €
dont travaux de démolition de centres commerciaux ou de cellules à caractère économique			
dont travaux de création de centres commerciaux ou de cellules à caractère économique			
dont travaux de restructuration et de réhabilitation de centres commerciaux ou de cellules à caractère économique	595 840,00 €	715 008,00 €	
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux	59 584,00 €	71 500,80 €	59 584,00 €
Rémunération de la conduite d'opération	57 008,00 €	68 409,60 €	57 008,00 €
Eventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG telles que les frais de portage provisoire en vue de la réalisation de l'opération (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	1 256 752,00 €	1 508 102,40 €	1 256 752,00 €

IDTOP : 965-6034021-38-0001-002

RECETTES RETENUES

VALEUR DE MARCHE DU BIEN (cas général)

	Locaux commerciaux	Locaux artisanaux et d'entreposage	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Autres
Surface louée totale (m² SDP) :	560,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
Montant du loyer facial annuel de l'immobilier (Euros /an /m²) :	130,00 €			
Montant du loyer facial annuel total :	72 800,00 €	- €	- €	- €

Montant total des loyers faciaux annuel :	72 800,00 €
Taux de rendement locatif brut attendu :	10,00 %
Valeur de marché du bien :	728 000,00 €

TOTAL RECETTES RETENUES	**728 000,00 €**

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	1 256 752,00 €	
Montant des recettes retenues :	728 000,00 €	
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE (déficit de l'opération) :	**528 752,00 €**	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %	264 376,00 €
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		0,00 €

TAUX DE SUBVENTION RETENU	**50,00 %**

MONTANT DE LA SUBVENTION	**264 376,00 €**

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 965	*LOCALISATION*													*CONTRIBUTIONS*																						*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																									
34145/Lunel/QPV régional/Centre Et Périphérie	QP034021	34145																																									
PORTEUR DE PROJET																																										
COMMUNE DE LUNEL																																										
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																									

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV = commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
															%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																										
965 6034021 14 0001 001 Directeur de projet NPNRU	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	712 500,00	0,00%	712 500,00	712 500,00	356 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	356 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	20	V
965 6034021 14 0001 002 AMO OPC urbain et assistance au pilotage	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	735 000,00	20,00%	882 000,00	735 000,00	367 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	183 750,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	183 750,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	20	V
965 6034021 14 0001 003 MOE - Urbaniste coordinateur et architect	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	200 000,00	20,00%	240 000,00	200 000,00	100 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	10	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 647 500,00		1 834 500,00	1 647 500,00	823 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	233 750,00	14,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	590 000,00	35,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé																																										
965 6034021 23 0001 001 Recyclage des îlots dégradés du centre-an	NPR	QP034021		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	11 886 512,80	20,00%	14 263 815,36	11 886 512,80	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 850 852,80	40,81%	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00	2020	2	20	V
SOUS TOTAL 23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé				0		0	0,00	0,00	0,00		11 886 512,80		14 263 815,36	11 886 512,80	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 850 852,80	40,81%	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																										
965 6034021 24 0001 001 Aménagement des rues adjacentes aux îlot	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	649 000,00	20,00%	778 800,00	649 000,00	134 500,00	20,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	190 000,00	29,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	324 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	15	V
965 6034021 24 0001 002 Extension du parc Jean Hugo et aménager	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	1 910 500,00	20,00%	2 292 600,00	1 910 500,00	707 150,00	37,01%	0,00	0,00%	210 000,00	10,99%	120 000,00	6,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	873 350,00	45,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	2	12	V
965 6034021 24 0001 003 Aménagement du boulevard Sainte Claire (	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	1 208 000,00	20,00%	1 449 600,00	1 208 000,00	364 000,00	30,13%	0,00	0,00%	120 000,00	9,93%	120 000,00	9,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	604 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	12	V
965 6034021 24 0001 004 Aménagement en mode doux de la liaison (	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	200 000,00	20,00%	240 000,00	200 000,00	100 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	5	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		3 967 500,00		4 761 000,00	3 967 500,00	1 305 650,00	32,91%	0,00	0,00%	330 000,00	8,32%	430 000,00	10,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 901 850,00	47,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																										
965 6034021 31 0001 001 Reconstitution 13 LLS îlots requalifiés (	NPR	QP034021		2		13	805,50	116 630,77	1 882,31	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	1 516 200,00	5,50%	1 599 591,00	1 516 200,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 465 800,00	96,68%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 400,00	3,32%	1 465 800,00	96,68%	1 369 100,00	96 700,00	2023	2	14	V
965 6034021 31 0001 002 Reconstitution 8 LLS PEM (5 PLAI - 3 PLU	NPR	QP034021		1		8	468,00	114 950,00	1 964,96	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	919 600,00	5,50%	970 178,00	919 600,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	888 100,00	96,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	31 500,00	3,43%	888 100,00	96,57%	828 500,00	59 600,00	2023	2	14	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				3		21	1 273,50	115 990,48	1 912,68		2 435 800,00		2 569 769,00	2 435 800,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 353 900,00	96,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	81 900,00	3,36%	2 353 900,00	96,64%	2 197 600,00	156 300,00				
32 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																																										
965 6034021 32 0001 001 Aménagement de 4 appartements existants	NPR	QP034021		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	72 000,00	20,00%	86 400,00	72 000,00	48 000,00	66,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 000,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	8	V
SOUS TOTAL 32 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE				0		0	0,00	0,00	0,00		72 000,00		86 400,00	72 000,00	48 000,00	66,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 000,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																										
965 6034021 34 0001 001 Aménagement des espaces extérieurs et d	NPR	QP034021		2		513	43 886,00	6 822,61	79,75	34/ACM HABITAT (OFFICE PUBL	3 500 000,00	20,00%	4 200 000,00	3 500 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 100 000,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 400 000,00	40,00%	2 100 000,00	60,00%	2 100 000,00	0,00	2021	2	10	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				2		513	43 886,00	6 822,61	79,75		3 500 000,00		4 200 000,00	3 500 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 100 000,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 400 000,00	40,00%	2 100 000,00	60,00%	2 100 000,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																										
965 6034021 37 0001 001 Aménagement de la Maison du projet rue d	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	92 000,00	20,00%	110 400,00	92 000,00	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	4	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		92 000,00		110 400,00	92 000,00	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																										
965 6034021 38 0001 001 Incubateur commercial sur 4 locaux appart	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	348 088,00	20,00%	417 705,60	348 088,00	94 044,00	27,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	80 000,00	22,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	174 044,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	18	V
965 6034021 38 0001 002 Acquisition, requalification et remembrem	NPR	QP034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	1 256 752,00	20,00%	1 508 102,40	1 256 752,00	184 376,00	14,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	80 000,00	6,37%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	264 376,00	21,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	18	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE				0		0	0,00	0,00	0,00		1 604 840,00		1 925 808,00	1 604 840,00	278 420,00	17,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	160 000,00	9,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	728 000,00	45,36%	438 420,00	27,32%	0,00	0,00				
TOTAL				5		534	45 159,50				25 206 152,80		29 751 692,36	25 206 152,80	6 019 650,00	23,88%	0,00	0,00%	330 000,00	1,31%	590 000,00	2,34%	4 453 900,00	17,67%	233 750,00	0,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 578 852,80	22,13%	8 000 000,00	31,74%	4 453 900,00	17,67%	4 297 600,00	156 300,00				

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

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 965	LOCALISATION												CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																					
34145/Lunel/QPV régional/Centre Et Périphérie	QP034021	34145																																					
PORTEUR DE PROJET																																							
COMMUNE DE LUNEL																																							
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							
COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
	QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV ou assimilé)	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
															%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
965 6034021 14 0001 Directeur de projet NPNRU, AMO OPC urbain	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	1 647 500,00	11,35%	1 834 500,00	1 647 500,00	823 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	233 750,00	14,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	590 000,00	35,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	20	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			0		0	0,00	0,00	0,00		1 647 500,00		1 834 500,00	1 647 500,00	823 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	233 750,00	14,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	590 000,00	35,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé																																							
965 6034021 23 0001 Recyclage des îlots dégradés du centre-ancie	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	11 886 512,80	20,00%	14 263 815,36	11 886 512,80	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 850 852,80	40,81%	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	20	V
SOUS TOTAL 23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DéGRADé			0		0	0,00	0,00	0,00		11 886 512,80		14 263 815,36	11 886 512,80	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 850 852,80	40,81%	3 517 830,00	29,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
965 6034021 24 0001 Aménagement des rues adjacentes aux îlots re	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	3 967 500,00	20,00%	4 761 000,00	3 967 500,00	1 305 650,00	32,91%	0,00	0,00%	330 000,00	8,32%	430 000,00	10,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 901 850,00	47,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	17	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE			0		0	0,00	0,00	0,00		3 967 500,00		4 761 000,00	3 967 500,00	1 305 650,00	32,91%	0,00	0,00%	330 000,00	8,32%	430 000,00	10,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 901 850,00	47,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
965 6034021 31 0001 Reconstitution 13 LLS îlots requalifiés (8 P	NPR		3		21	1 273,50	115 990,48	1 912,68	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	2 435 800,00	5,50%	2 569 769,00	2 435 800,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 353 900,00	96,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	81 900,00	3,36%	2 353 900,00	96,64%	2 197 600,00	156 300,00	2023	2	14	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO			3		21	1 273,50	115 990,48	1 912,68		2 435 800,00		2 569 769,00	2 435 800,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 353 900,00	96,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	81 900,00	3,36%	2 353 900,00	96,64%	2 197 600,00	156 300,00				
32 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																																							
965 6034021 32 0001 Aménagement de 4 appartements existants pro	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	72 000,00	20,00%	86 400,00	72 000,00	48 000,00	66,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 000,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	8	V
SOUS TOTAL 32 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE			0		0	0,00	0,00	0,00		72 000,00		86 400,00	72 000,00	48 000,00	66,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 000,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
965 6034021 34 0001 Aménagement des espaces extérieurs et des p	NPR		2		513	43 886,00	6 822,61	79,75	34/ACM HABITAT (OFFICE PUBL	3 500 000,00	20,00%	4 200 000,00	3 500 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 100 000,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 400 000,00	40,00%	2 100 000,00	60,00%	2 100 000,00	0,00	2021	2	10	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS			2		513	43 886,00	6 822,61	79,75		3 500 000,00		4 200 000,00	3 500 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 100 000,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 400 000,00	40,00%	2 100 000,00	60,00%	2 100 000,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																							
965 6034021 37 0001 Aménagement de la Maison du projet rue des F	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	92 000,00	20,00%	110 400,00	92 000,00	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	4	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé			0		0	0,00	0,00	0,00		92 000,00		110 400,00	92 000,00	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	46 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																							
965 6034021 38 0001 Incubateur commercial sur 4 locaux appartena	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	1 604 840,00	20,00%	1 925 808,00	1 604 840,00	278 420,00	17,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	160 000,00	9,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	728 000,00	45,36%	438 420,00	27,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	18	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE			0		0	0,00	0,00	0,00		1 604 840,00		1 925 808,00	1 604 840,00	278 420,00	17,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	160 000,00	9,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	728 000,00	45,36%	438 420,00	27,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL			5		534	45 159,50				25 206 152,80		29 751 692,36	25 206 152,80	6 019 650,00	23,88%	0,00	0,00%	330 000,00	1,31%	590 000,00	2,34%	4 453 900,00	17,67%	233 750,00	0,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 578 852,80	22,13%	8 000 000,00	31,74%	4 453 900,00	17,67%	4 297 600,00	156 300,00				

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

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

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

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

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain avec volet copropriétés en difficulté

2019-2025

OPAH-RU MULTISITES DE LUNEL

Avenant n° de la convention Action Cœur de Ville signée le 22 octobre 2018

La présente convention est établie :

Entre la commune de Lunel, **maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Claude Arnaud : Maire,**

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber Mesquida : Président du Conseil Départemental de l'Hérault

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber Mesquida : Président du Conseil Départemental de l'Hérault, et dénommée ci-après « Anah»

le Conseil Départemental de l'Hérault, représenté par Kléber Mesquida : Président du Conseil Départemental

et **la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée**, représentée par Carole Delga : Présidente du Conseil Régional

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, signé en mars 2017,

Vu la convention de délégation de compétence du 01/01/2018 conclue entre le Conseil Départemental de l'Hérault et l'État, délégataire des aides à la pierre, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 25/05/2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 11/12/2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 23/05/2019,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région Occitanie en date du 08/08/2019

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 04/11/2019 au 05/11/2019 à la mission centre-ville de Lunel en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

La présente convention est établie : 3
Table des matières 5
Préambule 7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 11
1.1. Dénomination de l'opération 11
1.2. Périmètre et champs d'intervention 11
Chapitre II – Enjeux de l'opération 13
Article 2 – Enjeux 13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 15
Article 3 – Volets d'action 15
3.1. Volet urbain 15
3.2. Volet foncier 16
3.3. Volet immobilier 16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 21
3.5. Volet copropriété en difficulté 24
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 29
3.8 Volet social 30
3.9. Volet patrimonial et environnemental 31
3.10. Volet économique et développement territorial 32
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires 35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 35
5.1. Financements de l'Anah 35
5.3. Financements de la commune de Lunel 35
5.4. Financements du Département de l'Hérault 37
5.4. Financements de la Région Occitanie 37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. 39
Article 7 – Conduite de l'opération 39
7.1. Pilotage de l'opération 39
7.2. Suivi-animation de l'opération 40
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 43
Chapitre VI – Communication 47
Article 8 – Communication 47

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 49
Article 9 - Durée de la convention 49
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 49
Article 11 – Transmission de la convention 49
Annexes 49
Annexe 1. Périmètre de l'opération 51
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées 54
Tableau des aides – Propriétaires occupants 54
Tableau des aides – Propriétaires bailleurs 54
Tableau des aides – Syndicats de copropriétaires 55
Tableau des aides – Travaux d'office engagés par la commune 55
Tableau des aides – Façades et vitrines 56
Annexe 3. Liste des immeubles prioritaires repérés 57
Annexe 4. Projets et programme d'intervention sur le périmètre d'OPAH-RU 60
Annexe 5. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention 61
Les objectifs quantitatifs en nombre de logements subventionnés selon les catégories cibles 61
Autres indicateurs de suivi sur l'habitat privé 62
Annexe 6 : Tableau récapitulatif des participations financières des partenaires 63

Préambule

Privilégiée par sa position géographique entre Nîmes et Montpellier, la commune de Lunel a connu depuis 50 ans une croissance démographique exponentielle, accompagnée d'un fort développement de son armature commerciale sur sa périphérie.

Malgré des créations d'emplois importantes consécutives à ce développement, la commune de Lunel connait des taux de chômage supérieurs à la moyenne départementale.

Son centre-ville et ses quartiers périphériques concentrant des zones d'habitat social connaissent des difficultés socio-économiques importantes avec une population précarisée et une forte déprise de l'activité commerciale.

Retenue dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, Lunel s'inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain en tant que site d'intérêt régional.

Un périmètre prioritaire a été établi par les services de l'État, en concertation avec la Ville de Lunel, à partir du critère de concentration des ménages à bas revenus.

En février 2017 un protocole de préfiguration du PRU est signé permettant d'engager différentes études pré-opérationnelles sur le périmètre prioritaire.

Le protocole de préfiguration du PRU

Dans le cadre du protocole de préfiguration du PRU, les objectifs premiers fixés au Projet de Renouvellement Urbain de Lunel, sont :

- 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 (requalification d'îlots dégradés via les aides ANRU au déficit d'aménagement, , 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 Pôle d'Echange Multimodal, en cours d'aménagement, ainsi qu'avec le secteur des arènes, qui dispose d'un très fort potentiel (création du nouvel Espace des arènes, équipement structurant, caractère stratégique de l'îlot "hôpital local", parc Jean Hugo...) ; Compte tenu des enjeux, l'intervention sur ce secteur prioritaire portera à la fois sur le champ de l'habitat, de l'activité, 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 de la Politique de la ville, 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.

Si Lunel n'était pas inscrite jusqu'ici dans les précédents programmes de l'ANRU, la Ville a déjà 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, Maison Jean Jacques Rousseau...),
- 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) et 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).

Malgré des résultats notables et une amélioration du cadre de vie pour les habitants qui ont pu profiter de logements et d'espaces publics rénovés, les effets sont peu visibles à l'échelle du centre-ville qui conserve encore des poches de dégradations et souffre d'une image déqualifiée.

Ce centre-ville est même souvent rejeté par les personnes qui vivent en dehors de ce secteur perçu comme un lieu de concentration d'une population en difficulté, avec une l'attractivité commerciale très faible.

Les phénomènes communautaires n'ont fait que renforcer ce rejet malgré les réels efforts de la municipalité pour améliorer le cadre de vie et maintenir voire renforcer les services et équipements publics en centre-ville.

Les études réalisées sur le PRU en 2018

C'est dans ce contexte que la commune de Lunel a engagé en 2018 diverses études sur ce périmètre prioritaire dans lequel s'intègre la majeure partie de son centre ancien : étude urbaine, étude habitat (valant étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU avec volet copropriétés) et peuplement, étude commerce. Un plan d'action pour la reconquête du centre ancien a ainsi pu être élaboré.

Les constats clés issus de l'étude habitat et de peuplement conduite en 2018 peuvent être résumés en ces termes :

Le centre ancien, malgré des déséquilibres dans les statuts d'occupation (72% de locataires), conserve une forme de mixité sociale :

- si la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est plus importante que la moyenne communale (45% dans le centre ancien contre 37% à l'échelle de la commune), elle reste bien en deçà de la moyenne de la totalité du périmètre du QPV (64%)
- le centre-ville se caractérise par la présence d'une population historique de propriétaires occupants installés en moyenne depuis près de 20 ans dans leur logement, et donc une population qui vieillit (13% des habitants du centre ancien ont plus de 64 ans)
- la composante jeune est très marquée : 36% des habitants du centre ancien ont mois de 24 ans

Le centre ancien de Lunel concentre des phénomènes d'habitat dégradé, de vacance des logements et d'absence de gestion des immeubles en copropriété qui contribuent à la déqualification du centre historique :

- 271 logements vacants, soit 18% du parc de logements du centre ancien ; dont un noyau dur de 106 logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle)
- 73% des immeubles du centre ancien présentent des signes de dégradation plus ou moins avancés : 108 bâtiments à l'état apparent très dégradé et 455 en état moyen ; seul un tiers des façades est en bon état, ce qui contribue à une image du centre ancien dévalorisée
- Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente 34% des logements du parc privé en centre ancien (24 points de plus que la moyenne communale), soit 612 logements : ces logements constituent un parc de logements sociaux de fait, puisque 82% des occupants du PPPI du centre ancien sont des locataires dans un contexte où la part de logements sociaux publics représente moins de 5% du total du nombre de logements du centre ancien
- 106 copropriétés en centre ancien regroupant en moyenne 4 logements, des immeubles majoritairement non administrés (pas de syndic) dont certains en mauvais état

Le positionnement géographique de Lunel et les valeurs immobilières attractives sont autant d'atouts pour capter de nouvelles populations :

- Le centre ancien est attractif : si la part des propriétaires occupants s'est stabilisée entre 1999 et 2014, la part des locataires a augmenté de 10%. Les emménagés récents du centre ancien sont pour plus de la moitié extérieurs à la commune de Lunel
- Les valeurs immobilières en centre ancien restent attractives au regard du positionnement géographique de la commune et sont inférieures à la moyenne communale : en moyenne 1.400€/m² pour un logement décent et 800€/m² pour un bien à rénover,

166 immeubles en copropriété sur le QPV dont 106 sur le centre ancien majoritairement inorganisée (sans syndic) :

- 53% des copropriétés du QPV présentent des risques de déqualification (bâti dégradé, population vieillissante, taux de propriétaires occupants faible, nombreuse ventes, montant des transactions inférieures au marché)
- 2 copropriétés du QPV situées en périphérie du centre ancien présentent plus particulièrement des signes avérés de déqualification couplés à des taux d'impayés élevés : Le Mistral (49 logements) et L'Oustal (80 logements). Située à côté l'une de l'autre, le long de la route de Montpellier, ces deux copropriétés sont gérées par deux syndics différents tous deux confrontés à des taux d'impayés élevés. Ces deux copropriétés nécessiteront un accompagnement renforcé pour stopper le cycle de déqualification du bâti, en cours dans un quartier en voie de requalification suite à des opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux réalisées dans le cadre d'une précédente opération de renouvellement urbain.

Le croisement de ces constats avec ceux de l'étude urbaine et de l'étude commerce a permis de faire émerger 3 défis à relever pour la reconquête du centre ancien :

- Défi 1 : Un cœur de ville plus intense :
    - un cœur de ville des courtes distances, accessible dont les parcours sont lisibles

- un cœur de ville commerçant renforcé, plus animé car plus restreint
- un cœur de ville où chaque action est coordonnées : rez-de-chaussée, logement, façade, espaces publics

- Défi 2 : un centre ancien mixte, singulier, pour tous
  - un centre ancien pour tous qui offre des conditions d'habitat digne aux actuels occupants et donnent envie à d'autres de s'y installer
  - un centre ancien où les interventions sur les espaces publics, les services et les commerces (« dehors ») comptent autant que la qualité des logements (« dedans ») pour attirer et faire rester ceux qui sont venus s'installer plus récemment
  - un centre ancien où les interventions sur le bâti se concentrent sur des îlots pour rechercher un effet levier et sur le recyclage des biens communaux
  - un centre ancien dont la singularité (son patrimoine bâti, ses espaces publics) rendent fiers ses occupants et l'ensemble des Lunellois
  - un centre ancien apaisé où il est agréable d'habiter, de déambuler, de faire ses achats, etc.
- Défi 3 : un centre-ville à élargir et faire rayonner
  - un centre-ville qui rayonne grâce à ses polarités commerciales, culturelles et multimodales
  - un centre-ville identifiable grâce à sa qualité d'espaces publics, leur continuité et leurs aménités
  - un centre-ville pour tous, qui évolue grâce à ses potentialités foncières et immobilières

La convention « Action Cœur de Ville »

Le premier acte de mise en place de ce plan d'actions s'est traduit par la signature, le 22 octobre 2018, d'une convention « Action Cœur de Ville » entre la commune de Lunel, la Communauté de Communes du Pays de Lunel, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Action Logement Groupe.

En effet, la commune de Lunel a été retenue pour faire partie de ce programme qui concerne un total de 222 territoires présentés par l'Etat le 27 mars 2018.

Le programme « Action Cœur de Ville » doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficientes du renouveau et du développement des villes moyennes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des cœurs de ville, portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Les premiers projets prévus au titre de cette convention concernent la création d'une place au niveau de la porte Notre-Dame (derrière l'office de tourisme), la requalification de la rue Max-Dormoy et la rue de la Libération, l'esplanade Roger-Damour et l'allée Baroncelli, le réaménagement du parking des Abrivados et la création d'une liaison en modes doux sur le boulevard Sainte-Claire, le long du quartier d'habitat social de La Roquette pour mieux rattacher celui-ci au centre.

Les signatures à venir de l'avenant à la convention cadre, valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et de la convention PRU avec l'ANRU viendront compléter les engagements partenariaux et financiers sur le PRU et le centre ancien.

Issue d'une approche intégrée et concertée, l'OPAH-RU multisites de Lunel 2019-2025 constitue ainsi l'une des réponses aux grands enjeux de ce territoire.

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

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

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

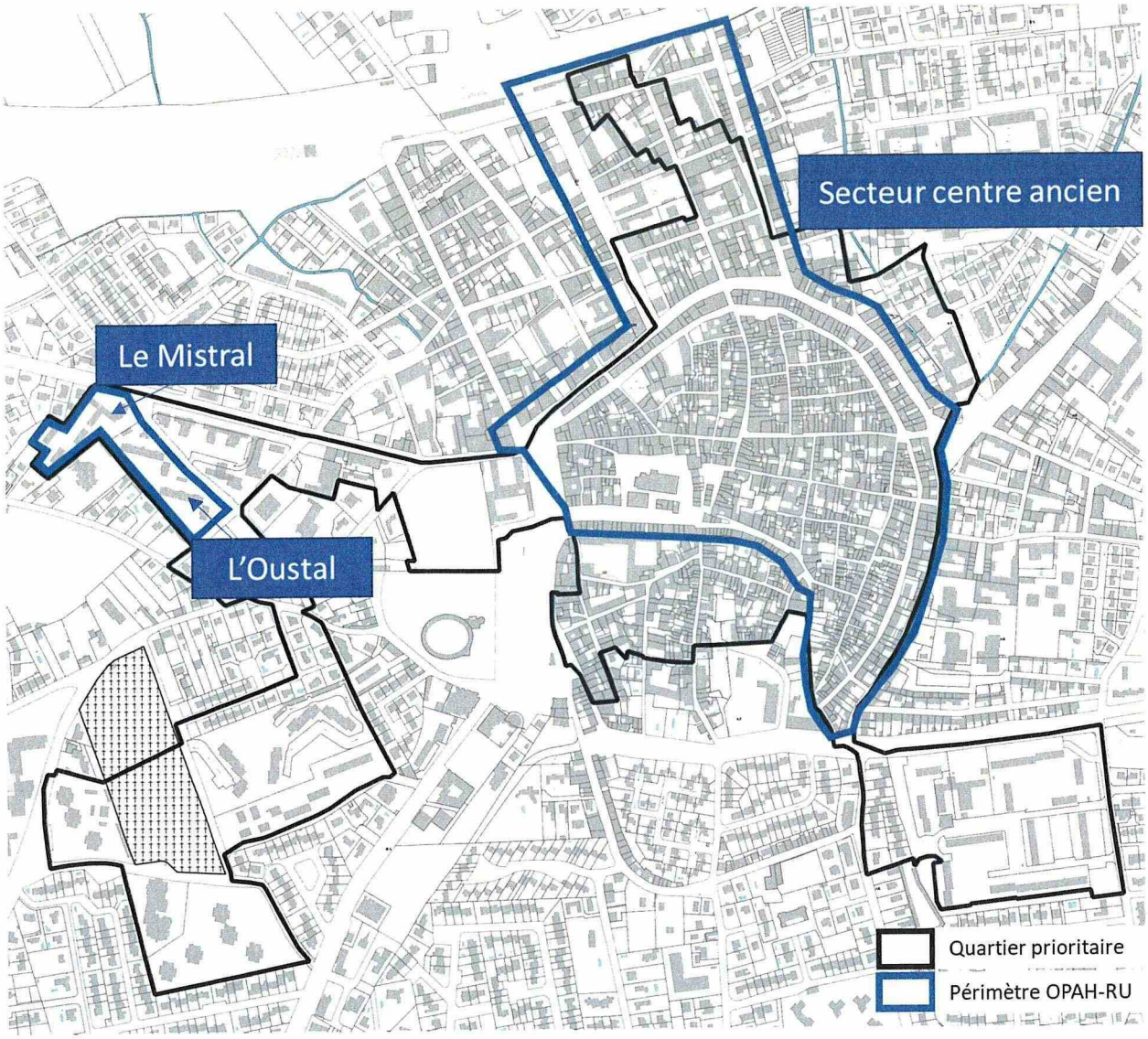
1.1. Dénomination de l'opération

La commune, l'Anah, le Conseil Départemental de l'Hérault et la Région Occitanie décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) multisites avec volet copropriétés en difficulté.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne une grande partie du centre ancien, où se concentrent les problématiques de déqualification du bâti et de précarité sociale, étendu à une partie des quartiers édifiés en XIX° siècle entre le centre ancien et la gare.

Les copropriétés L'Oustal et Le Mistral sont situées dans le périmètre QPV mais hors du centre ancien. , Un accompagnement renforcé sera engagé dans le cadre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété qui sera mis en place dans l'objectif de redresser ces copropriété après réalisation de diagnostics multicritères.



Les champs d'intervention visent les logements ou immeubles du parc privé construits depuis plus de quinze ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.).

L'opération s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, aux propriétaires bailleurs produisant des logements à loyers maitrisés ainsi qu'aux copropriétés en difficulté.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les enjeux centraux du dispositif d'OPAH-RU suivant ont été clairement identifiés lors de l'étude pré opérationnelle :

- Enjeux urbains :
  - Changer l'image du centre-ancien notamment à travers la requalification d'ilots stratégiques, d'immeubles ponctuels et des aménagements de qualité
  - Augmenter l'attractivité du centre-ancien
  - Rééquilibrer le peuplement / renforcer la mixité sociale
  - Ouvrir le centre-ancien sur le reste du territoire, favoriser son accessibilité
  - Implanter et maintenir les équipements publics
- Enjeux habitat et sociaux :
  - Requalifier un parc dégradé parfois insalubre
  - Garantir aux locataires des conditions de logements décents
  - Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement
  - Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants
  - Produire une offre en logements à loyers maitrisés de qualité
- Enjeux économiques :
  - Dynamiser le tissu commercial en centre-ville
  - Favoriser l'implantation de commerces de proximité
- Enjeux patrimoniaux :
  - Valoriser le patrimoine par la qualité des aménagements réalisés sur l''espace public
  - Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

Les axes d'interventions déclinés à partir de ces enjeux sont les suivants :

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat dans sa globalité :
  - Privilégier la réhabilitation complète des immeubles
  - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
  - Développer une offre de logements à loyer maitrisé
  - Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique
  - Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
- Restructurer ponctuellement le tissu urbain :
  - Restructurer l'ilot Libération dans le but de traiter les immeubles insalubres et vacants pour favoriser l'installation de nouveaux ménages et préserver la destination commerciale des RDC actuellement en activité
  - Restructurer l'îlot Pharmacie dans le but d'améliorer la qualité d'habiter en cœur d'îlot par des actions de curetage et la création d'un jardin pour la crèche

- Imposer la réhabilitation des immeubles vacants à forte valeur patrimoniales et/ou insalubres au moyen de DUP d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour favoriser les réhabilitations complètes et de qualité
- Favoriser la venue d'accédants à la propriété dans des maisons de ville avec extérieurs et/ou stationnement en recyclant notamment le parc communal de maison de ville vacante (vente avec cahier des charges)
- Soutenir la venue de nouveaux investisseurs en maitrisant la qualité des produits de sortie dans le cadre des opérations de restauration à l'îlot et en orientant l'investissement privé en faveur de la création de logements conventionnés de qualité
- Disposer de logements locatifs répondant aux normes d'habitabilité :
    - Mise en place du permis de louer
    - Signature avec la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) d'une convention pour la mise en place de contrôle de la décence des logements locatifs
- Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilités : amplification des actions auprès des copropriétés sur la base d'une liste d'immeubles à étudier et à traiter (accompagnement à l'organisation juridique de la copropriété et/ou à la mise en œuvre d'un programme de travaux adapté)
- Mettre en valeur le patrimoine :
    - En garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et à travers une action façade
    - En valorisant les commerces de proximité, en accompagnant les travaux de réfection des vitrines commerciales

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

Ces enjeux ont conduit la Ville, l'Anah, le Département de l'Hérault et l'État à retenir le cadre opérationnel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites comprenant un volet copropriétés dégradées pour la mise en œuvre des actions permettant de traiter les problématiques identifiées et d'atteindre les objectifs fixés pour chacune d'entre elles.

Les objectifs de l'OPAH-RU de la Commune de Lunel répondent à la politique de l'Anah et s'orientent sur les thèmes suivants : lutte contre l'habitat indigne, amélioration de l'habitat dégradé et très dégradé, lutte contre la précarité énergétique, autonomie de la personne, traitement des copropriétés en difficulté.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

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

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

Les études prévues au protocole de préfiguration NPNRU ont permis d'accompagner la commune de Lunel dans la structuration d'un projet urbain global qui détaille des projets qui visent :

- La requalification de l'espace public
- La redynamisation du commerce et de l'activité économique en centre ancien
- La valorisation du patrimoine
- Le confortement ou la création de nouveaux services et/ou équipements publics
- L'aménagement de circulations douces et de stationnement

Tout cela en étroite coordination avec l'amélioration de l'habitat.

Les projets et leurs financements sont détaillés en annexes et comportent un calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

3.1.2 Objectifs

Le calendrier prévisionnel des réalisations programmées des projets tiendra lieu d'indicateur principal de suivi du projet.

En complément, seront évaluées les actions mises en œuvre par la ville : pertinence et efficacité des actions au regard des objectifs communs définis au démarrage, complémentarité des outils et moyens mobilisés par la ville et par la communauté de communes selon leurs compétences respectives.

Des comités de suivi des actions seront fixés régulièrement et participeront à l'auto-évaluation.
Le bilan annuel rendra compte de ces objectifs et des différents indicateurs de suivi. Il proposera le cas échéant des axes d'amélioration, qui donneront lieu à des avenants à la présente convention.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

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

L'intervention de la commune de Lunel en matière d'acquisition foncière existe depuis de nombreuses années. La commune a ainsi pu ces quinze dernières années mettre en place les acquisitions préalables à la restructuration de 4 îlots dégradés (Ilot Jean Jacques Rousseau, Ilot Alsace-Lorraine, Ilot Salengro et Ilot des Caladons). En parallèle de ces opérations, les acquisitions s'effectuent au gré des opportunités, et sur des échelles allant du rez-de-chaussée commercial à l'immeuble complet.

Cette intervention foncière volontariste a vocation à se poursuivre, désormais dans une visée stratégique telle que définie par le projet urbain, pour engager la restructuration des îlots Libération et Pharmacie mais aussi la réhabilitation complète et de qualité d'immeubles dégradés pré-identifiés qui intégreront le patrimoine communal à la suite d'une vente amiable ou de l'exercice par l'actuel propriétaire privé de son droit de délaissement dans le cadre de DUP d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ces trois vecteurs (deux îlots et une série d'immeuble pré-identifiés), verront se concentrer les efforts de la collectivité avec pour ambition de provoquer des déclencheurs d'une nouvelle attractivité.

A ce titre, la commune de Lunel bénéficiera d'une subvention sur le déficit d'aménagement de la part de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Ces interventions foncières devront *in fine* concourir à la production d'une offre nouvelle de logements (en accession à la propriété, en locatif social et en locatif libre) de qualité dans un environnement urbain requalifié.

3.2.2 Objectifs

Le calendrier prévisionnel des acquisitions programmées tiendra lieu d'indicateur principal de suivi du projet.
Il s'agira également de quantifier le volume des acquisitions réalisées au regard du prévisionnel (nombre d'immeubles acquis, dépenses engagées pour ces acquisitions) et de détailler pour chacune d'entre elles la procédure utilisée qui a conduit à l'acquisition.

3.3. Volet immobilier

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

- les stratégies de traitement à l'immeuble par le biais de procédures incitatives ou coercitives
- les stratégies de traitement à l'îlot nécessitant une intervention de traitement dédié

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

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

La production de logements locatifs privés conventionnés sur la commune de Lunel a été particulièrement importante ces dernières années. Cette production répond à un besoin avéré et vient compléter l'offre du parc de logements sociaux publics sur le centre ancien. Les logements produits pourront de plus contribuer aux solutions de relogement des occupants de logements insalubres mais aussi des occupants des immeubles situés dans les deux îlots à restructurer.

Un conventionnement systématique des logements est attendu ainsi qu'une exigence de qualité à la fois architecturale et énergétique. Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 9 ans minimum (6 ans pour le conventionnement sans travaux). Les loyers sont plafonnés en fonction d'un prix au m² de surface utile fixé par l'Anah et adapté localement. Le propriétaire s'engage à louer à des personnes qui respectent des conditions de ressources. Les logements conventionnés ouvrent droit à l'APL (Aide personnalisée au logement).

Pour améliorer les rapports locatifs, l'opérateur informera des outils de financement mis en place par le Conseil Départemental pour aider au financement des travaux de remise en état des logements suite à une relocation. Sur présentation des devis, le Département peut réserver une aide de 30% du montant HT des travaux (plafond de travaux de 5.000€ par logement – déduction faite de l'indemnité d'assurance éventuellement perçue).

Les objectifs de réalisation sont détaillés dans l'article 4.
Les aides mobilisables par les propriétaires bailleurs sont présentées en annexes.

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

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

Il s'agit de promouvoir l'accession à la propriété à prix maitrisé.

L'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans les centres-anciens qu'ils ont aujourd'hui tendance à quitter.

Le foncier bien moins onéreux qu'en périphérie se présente comme une opportunité pour développer une offre en début de parcours résidentiel.

Il s'agira par exemple de renforcer la présence de propriétaires occupants en centre ancien et à attirer de nouvelles populations qui pourront ainsi bénéficier des nombreux équipements de la commune mais aussi de la proximité avec les pôles d'attraction que sont Nîmes et Montpellier ; le tout dans un environnement où les dynamiques de requalification, de par leur concentration, contribuent à améliorer fortement le cadre de vie.

En plus d'abonder les aides à l'amélioration de l'habitat sur la forte dégradation du bâti et les travaux en sortie d'insalubrité, la commune de Lunel propose une prime « accession » pour toucher un plus grand nombre de ménages : la prime accession, d'un montant de 10% du montant du coût de l'acquisition (la prime est plafonnée à 10.000€ par logement), sera délivrée sous condition de réalisation de travaux d'un minimum de 50.000€ HT. Le propriétaire s'engage à occuper son logement au titre de résidence principale pendant 6 ans minimum. La subvention est soumise aux plafonds de ressources fixés par l'Anah.

Pour les propriétaires occupants les plus modestes, FDI SACICAP pourra être mobilisé dans le cadre de la convention qui lie cet organisme avec le Conseil Départemental de l'Hérault (délégataire des aides à la pierre) pour le financement des restes à charge à taux bas et le préfinancement gratuit des subventions.

Par ailleurs la Fondation Abbé Pierre reste mobilisable pour boucler les plans de financement des propriétaires occupants en situation de logement indigne prioritairement mais aussi de précarité énergétique.

Les objectifs de réalisation sont détaillés dans l'article 4.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

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

Requalifier les îlots et immeubles les plus dégradés

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

Sur Lunel, plusieurs leviers seront mobilisés concomitamment à l'OPAH RU pour renforcer l'action publique sur un immeuble, un îlot, dont :

- l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui contraint les propriétaires, sous déclaration d'utilité publique, à faire une réhabilitation complète de leur bien sous peine d'expropriation ou mettre en œuvre leur droit de délaissement,
- la DUP Loi Vivien qui permettent d'acquérir des immeubles insalubres irrémédiables ou sous arrêté de péril avec interdiction définitive d'habiter pour les restructurer, souvent à l'échelle de l'îlot, afin de les remettre en situation d'être réhabilités ou les démolir.

La DUP d'ORI (Opération de restauration Immobilière) :
Le champ des ORI est défini par l'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme : « Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. »
Dans la cadre de l'ORI, les travaux sont déclarés d'utilité publique (DUP « travaux ») et notifiés aux propriétaires lors de l'enquête parcellaire, entraînant pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation. Dès l'arrêté de DUP, et s'ils n'ont pas l'intention d'exécuter le programme de travaux qui leur est imposé, les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir leur bien en mobilisant le « droit de délaissement ».

L'ORI est l'outil pertinent lorsque l'immeuble dégradé peut être réhabilité et restructuré (démolitions de locaux ou adjonctions diverses, traitement des cours...) à l'échelle de la parcelle et que son acquisition n'est pas nécessaire à la restructuration de l'îlot dans son ensemble.
Lorsqu'il est pertinent au regard du projet global, c'est un mode opératoire qui permet à la collectivité de ne s'engager qu'*a minima* dans les acquisitions foncières L'essentiel des travaux est donc porté par les propriétaires (ou les investisseurs) qui sont soutenus, pour faire face à leurs obligations, par les aides publiques directes dans le cadre de l'OPAH (ANAH, Ville...).
Lorsqu'une partie des immeubles doit être achetée par la collectivité dans ce cadre, les déficits d'aménagement générés seront, ici dans le cadre du NPNRU d'intérêt régional, financés par l'ANRU.
Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 22 immeubles ont été fléchés pour faire partie intégrante de l'ORI, dont 17 immeubles sur les îlots Libération et Pharmacie.
Au regard du nombre important d'immeubles fléchés en ORI sur l'îlot Pharmacie, le traitement de cet îlot s'effectuera en deux tranches.
Au total, sur la première tranche correspondante aux cinq années suivants la signature de la convention d'OPAH-RU, 8 à 10 DUP d'ORI seront lancées.
La liste des immeubles concernés est annexée à la présente convention.

La DUP Loi Vivien :
Ce dispositif est issu de dispositions législatives et réglementaires du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de la loi Vivien du 10 juillet 1970. D'une part, il repose sur des outils juridiques, relatifs à la procédure d'expropriation simplifiée instaurée par la loi Vivien et aux procédures de lutte contre l'habitat indigne. Les déficits d'aménagement générés seront, ici également dans le cadre du NPNRU d'intérêt régional, financés par l'ANRU.
La DUP Loi Vivien est l'un des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc un outil de dernier recours, lorsque la gravité des désordres constatés sur le bâti, le nombre d'immeubles et de ménages concernés exigent une intervention importante, dépassant l'intervention sur une seule et unique parcelle, sauf cas exceptionnel.
La DUP Loi Vivien est fléchée sur 5 immeubles très dégradés situés dans les îlots Libération et Pharmacie.
La liste des immeubles concernés est annexée à la présente convention.

Afin d'affirmer la dimension opérationnelle du projet de requalification du centre ancien, l'OPAH RU intègre au suivi-animation un accompagnement au recyclage des îlots et immeubles dégradés et une animation de l'Opération de Restauration Immobilière.

Sur la base d'une liste d'immeubles à recycler, cet accompagnement s'articulera de la manière suivante :

- L'opérateur assistera la commune en charge du recyclage foncier dans la réalisation des dossiers préalables à la DUP : sécurisation juridique de la procédure, établissement des fiches immeubles et des programmes de travaux correspondant, lien avec l'UDAP, la Préfecture et le Commissaire enquêteur désigné pour suivre l'enquête publique. De manière générale, l'opérateur accompagnera, en tant que de besoin, la commune dans toutes les étapes de la procédure, jusqu'à la signature de l'arrêté préfectoral : réponses à des demandes de précisions de la Préfecture ou du Commissaire Enquêteur, conseil juridique auprès de la Ville de Lunel pour la rédaction de documents (courriers, délibérations, ...), ajustements du dossier de DUP aux demandes de la Préfecture, etc.
- Il réalisera, pour les immeubles qui n'ont pas vocation à être acquis par la puissance publique, des pré-études complètes (technique, financière et fiscale) pour apporter une aide à la décision pour les propriétaires privés avant la mise en place de la DUP travaux ; ces pré-études pouvant être réactualisées si nécessaire après la prise de la DUP afin de correspondre à la situation du nouveau propriétaire en cas de revente du bien par le propriétaire initial

- Il assurera des missions d'information et de conseil de tout investisseur qui s'engagerait dans le projet de requalification d'îlots ou d'immeubles et informera en continu la commune ou son opérateur en charge du recyclage foncier de l'avancée des dossiers
- Les aides financières prévues dans la présente convention seront mobilisables pour les propriétaires répondant aux conditions d'éligibilité en vigueur. Ces derniers bénéficieront de l'accompagnement et de l'assistance de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU y compris pour le dépôt des autorisations d'urbanisme préalable (déclaration préalable, permis de construire)
- Si le propriétaire concerné par la DUP souhaite vendre son immeuble : l'opérateur accompagne la commune et son aménageur dans la recherche d'investisseurs potentiels, en veillant à ce que ces derniers aient la volonté de réaliser un projet conforme à la DUP de Restauration Immobilière
- Si le propriétaire refuse de s'engager dans un projet de réhabilitation, le prestataire accompagne la Ville de Lunel dans la définition d'une stratégie foncière d'immeuble (enquête parcellaire, acquisition à l'amiable, poursuite des négociations, incitation à la vente, sollicitation de l'EPF Occitanie, ...). Il réalise alors une pré-étude de faisabilité afin d'aider le propriétaire à céder son bien immobilier. Celle-ci comprend une esquisse d'aménagement ainsi qu'une estimation des coûts des travaux, conformément à la DUP de Restauration Immobilière. Dans l'hypothèse où la Ville de Lunel se portait acquéreur d'un bien, le prestataire l'accompagnera dans sa démarche de revente (co-élaboration du dossier d'appel à projets via la réalisation de l'étude de pré faisabilité, proposition de contacts de diffusion, participation à l'analyse des offres)
- Quand la situation de certains immeubles le justifie, l'opérateur élabore, à la demande de la Ville de Lunel et en concertation avec son aménageur, le dossier d'enquête parcellaire selon la même vigilance juridique que pour l'élaboration du dossier préalable à la DUP.
- L'opérateur rendra compte de manière régulière au maitre d'ouvrage des contacts pris et de l'évolution de la situation pour chacun des immeubles : nombre de visites réalisés, nombre de pré-études établies, réponse du propriétaire, état des dossiers de subvention en cours de montage, etc.
- Il assistera au besoin la commune et/ou son aménageur des cahiers des charges préalables à la revente d'un bien

Ainsi le rôle de l'opérateur est important dans le cadre de l'animation de la procédure d'ORI :

- En premier lieu, il doit s'attacher à convaincre les propriétaires de s'engager à faire les travaux en leur explicitant leurs droits et obligations, en leur présentant les aides fiscales (Malraux, Denormandie dans l'ancien, Louer Abordable...) et financières (dont les subventions de l'OPAH-RU) disponibles, puis en assurant leur soutien au cours de la procédure. Il assurera ensuite le contrôle de leur réalisation et rappellera si nécessaire aux propriétaires leurs obligations vis-à-vis de leurs occupants, tant pour les locaux d'habitation que pour les locaux commerciaux. Dans ces deux cas, il facilitera les relogements, temporaires ou définitifs des occupants, dans le cadre de l'opération, en lien avec la MOUS relogement dédiée.
- Si le propriétaire s'est engagé à réaliser les travaux mais ne les exécute pas dans les délais impartis, l'opérateur devra analyser la situation, les raisons du retard et apportera soit un soutien au propriétaire pour les mener à bien (report de délais, appui technique...) soit, en cas de blocage, une solution de mutation ; celle-ci peut être une acquisition amiable ou la poursuite de l'expropriation. Dans ces cas, la commune ou son aménageur assure le portage immobilier et peut, soit vendre en état futur de rénovation, soit revendre sous DUP avec le programme précis des travaux à réaliser – ce à quoi l'acquéreur devra lui-même s'engager, sous peine d'expropriation.
- Si le propriétaire n'a pas répondu dans le cadre de l'enquête parcellaire et ne s'est pas engagé à réaliser les travaux déclarés d'utilité publique, ou s'il a refusé, l'opérateur devra assurer un suivi de l'immeuble afin d'éviter de mettre en péril la cohérence de l'opération : contrôle des travaux éventuellement effectués par le propriétaire avant l'enquête parcellaire (soumis, selon leur nature, à déclaration ou à permis de construire et obligatoirement à permis de démolir), vérification que les travaux sont compatibles avec la DUP. Si l'immeuble est vendu à un tiers, l'opérateur devra rappeler

au vendeur et à l'acquéreur que la DUP suit l'immeuble et que l'acquéreur devra s'engager à réaliser les travaux sous peine de risquer l'expropriation. Dans ce cas de figure, la commune ou son opérateur a intérêt à acquérir, soit à l'amiable, soit en utilisant le droit de préemption dont il peut être bénéficiaire dans le cadre de l'opération.

Indicateurs de résultats pour la requalification des îlots et immeubles dégradés : *nombre d'immeubles traités classés selon la procédure utilisée, nombre de logements financés, montant des subventions mobilisés, caractéristiques des logements financés (typologie, superficie, niveau de loyer si logement locatif)*

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

A l'échelle du centre ancien de Lunel, plus de 600 résidences principales sont potentiellement indignes (soit 34% du total des résidences principales du périmètre). Elles sont essentiellement occupées à plus de 80% par des locataires.

Les repérages de terrain menés à l'échelle du centre ancien confirment la présence encore très forte d'immeubles à l'état apparent dégradés dans les centres anciens : 73% des immeubles du périmètre étudié présentent des signes de dégradation plus ou moins avancés : 455 immeubles à l'état apparent moyen et 108 très dégradés.

Les deux précédentes OPAH-RU ont permis de traiter 324 plaintes : 125 logements indécents, 122 logements en infraction avec le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et 77 logements insalubres. Parmi tous ces cas, 24 logements ont été réhabilités avec des aides publiques.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé comme action prioritaire de l'OPAH-RU du centre ancien de Lunel

L'action proposée dans le cadre de l'OPAH RU s'appuiera sur les actions et outils déjà en place lors des précédentes OPAH-RU et seront renforcées par la création d'une cellule communale d'éradication de l'habitat indigne qui centralisera l'ensemble des plaintes sur le périmètre.

Il a été décidé au vu des précédentes OPAH-RU de mettre le volet incitatif au service du coercitif dans le sens où seule la prise des procédures lorsque cela est nécessaire permettront d'enclencher une réelle dynamique de transformation et de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Ainsi Il s'agira pour la commune de Lunel de mettre en place un comité partenarial de suivi de lutte contre l'habitat indigne réunissant tous les 3 mois minimum les acteurs concernés (ARS, CAF, DDTM, Département, CCAS) pour assurer le suivi des situations d'habitat indigne, définir les modes opératoires de traitement (prise d'arrêtés, réalisation de travaux d'office, actions curatives), favoriser le relogement des ménages concernés, ...

Cette commission sera animée par la commune avec l'appui de l'opérateur d'OPAH-RU qui fera état de l'avancement des situations, elle devra se réunir tous les mois.

Les situations rencontrées constitueront les objectifs de logements à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU. Dès le démarrage de l'OPAH-RU, la commune et l'opérateur établiront un tableau de bord avec toutes les

adresses prioritaires (liste en annexe) pour assurer un suivi fin des situations dans le temps avec déclinaison des actions à engager et réaliser sur chaque immeuble : prise d'arrêtés de péril, engagement des travaux d'office, hébergement et recouvrement des travaux d'office et frais de relogement.

L'action en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé reposera sur une démarche graduée et un traitement global complexe, en fonction des différentes procédures réglementaires, techniques, financières et sociales, en effectuant :

- un repérage et recensement des logements dégradés (au sens large du terme) par le biais de ce guichet unique qui centralise les plaintes et demandes
- une évaluation et une expertise technique préalable pour déterminer le degré de dégradation, d'insalubrité ou de péril des bâtiments ainsi que le bilan social des occupants concernés
- une orientation et un choix du dispositif de traitement suivant le résultat de l'expertise
- un suivi social par les services sociaux et une recherche et gestion de relogement selon les cas
- un appui au suivi des procédures coercitives par l'opérateur de l'OPAH-RU
- une vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits
- en cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les propriétaires, il pourra s'avérer nécessaire, si danger pour la sécurité ou la salubrité, de notifier des arrêtés de péril pris par la commune, ou d'insalubrité par le préfet, et d'enclencher des travaux d'office, le cas échéant, pour lesquels l'opérateur accompagnera la ville dans la subvention Anah appropriée.

Cette démarche, qui évolue en lien avec le propriétaire de l'incitatif au coercitif, fait l'objet d'une coordination entre les différents acteurs intervenants sur cette problématique et un pilotage global.

Le repérage de ménages occupant un habitat indigne ou très dégradé s'effectue via les services sociaux de secteur, les associations locales, l'ADIL, l'AIVS, le dispositif CAF de lutte contre l'habitat non décent et le permis de louer. L'analyse et le suivi de cette action se fait par le biais de tableau de suivi des procédures, cela permettra d'identifier l'acteur, la tâche à réaliser et les délais.

La problématique de relogement des occupants concernés par les procédures

La mise en œuvre de procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne (péril, insalubrité, aménagement d'ilot) peut générer des besoins de relogement des ménages concernés.

Si le relogement incombe au propriétaire du logement sous procédure LHI, la collectivité doit être en mesure de mettre en place une stratégie de relogement pour se substituer au bailleur défaillant.

La mise en œuvre du relogement passe par 3 étapes clés mobilisant différents acteurs :

- la négociation des partenariats pour mobiliser l'offre
- la phase de diagnostic social puis d'accompagnement au relogement (construction du projet de relogement avec le ménage)
- la conduite opérationnelle (trouver un logement convenant au ménage, organiser un déménagement...)

La connaissance des ménages est possible en amont du projet pour les opérations de recyclage immobilier (24 ménages à reloger sur l'îlot Pharmacie et 10 sur l'îlot Libération), avec l'incertitude liée au délai dans lequel les procédures et les décisions seront prises. Des mises à jour seront nécessaires. À l'inverse, il est difficile d'estimer les éventuels relogements à réaliser dans le cadre des procédures diffuses (péril, insalubrité). La conduite opérationnelle du relogement en quartier ancien dégradé requiert donc un maximum de souplesse et de réactivité : si on estime à 40% la part des propriétaires défaillants dans le relogement, il faudra envisager de pouvoir reloger de manière temporaire ou définitive en moyenne 4 ménages par an.

Le relogement incombant légalement au propriétaire, la commune devra chercher par tous les moyens à faire exécuter cette obligation par le bailleur. L'astreinte administrative en cas de manquement aux obligations de relogement du propriétaire constitue un outil à mobiliser. Cependant la commune doit prévoir de se substituer aux propriétaires défaillants, en particulier lorsque le relogement constitue un caractère d'urgence (péril imminent notamment). La commune devra ensuite recouvrer les dépenses auprès du bailleur. Pour permettre le relogement des occupants, la commune peut s'appuyer :

- sur son parc de logements existants (2 logements rue de la Libération) + vacant à réhabiliter (subvention ANRU possible)
- sur la prise en charge de nuitées d'hôtel (relogement urgent)
- sur le développement de l'intermédiation locative : une association loue un logement à un propriétaire privé puis met en place un bail précaire pour reloger un occupant
- sur la mobilisation de son contingent réservataire dans le parc social
- sur la production de logements conventionnés de l'OPAH-RU

Le traitement des situations d'habitat indigne nécessite également d'héberger les occupants, notamment lorsque l'autorité publique doit se substituer aux propriétaires défaillants pour exécuter des travaux d'office. De la même manière que pour le relogement, des solutions permettant d'héberger des occupants pendant la durée des travaux de remise en état seront recherchées notamment dans le volume de logements tiroirs propriétés de la commune existant ou à développer.

Les missions de l'opérateur d'OPAH-RU

Le suivi-animation aura pour missions de :

- Repérer les logements indignes
- Organiser le partenariat et mobiliser les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur la cellule communale d'éradication de l'habitat indigne
- Établir un montage financier prévisionnel permettant à chaque propriétaire bailleur d'effectuer son choix et d'apprécier le cas échéant les conséquences des travaux pour ses locataires compte tenu des futurs loyers prévisionnels et des aides à la personne correspondantes
- Réaliser un diagnostic social des occupants et orienter les demandes de relogements à la commission logement
- Examiner avec les propriétaires les solutions à apporter pour le maintien sur place des occupants ou leur relogement temporaire ou définitif
- Animer l'opération de restauration immobilière
- Participer à l'instance de suivi qu'est le comité technique « habitat indigne », à laquelle l'ARS, la CAF, la commune et autres partenaires pourront être invités
- Accompagner la commune de Lunel dans le montage de leur dossier de demande de subvention relatif aux travaux d'office suite à l'engagement des procédures correspondantes
- Accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans le dispositif de maitrise d'œuvre d'insertion (MOI) de l'Anah – bail à réhabilitation
- Accompagner la commune et/ou l'État dans la recherche de solutions d'hébergement en cas de réalisation de travaux d'office.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides proposées sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne : *nombre de situations traitées y compris les logements insalubres même s'ils ne font pas l'objet d'une demande de subvention ; nombre d'accompagnements sociaux réalisés (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs)*

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés en difficulté sont un enjeu fort pour le centre ancien de Lunel. Leur traitement doit permettre de les organiser et redresser tant sur le plan financier que sur le volet gestion et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en termes de travaux à réaliser.

Sur le centre ancien de Lunel, le volet copropriétés en difficulté devra permettre d'accompagner les copropriétés à s'organiser et avoir une gestion saine afin d'anticiper la dégradation des parties communes. L'opérateur d'OPAH-RU pourra également accompagner la copropriété dans l'obligation légale d'immatriculation au sein du registre national géré par l'Anah.

Une information et un conseil technique, financier et juridique dédié aux copropriétaires et aux syndics bénévoles

Cette action est un préalable indispensable afin d'informer en amont les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, et sur la nécessité ainsi que les solutions pour s'organiser. Elle s'appuiera sur :

- l'analyse des documents juridiques et comptables de la copropriété (règlement de copropriété, état descriptif de division, annexes comptables), contrat d'assurance multirisques immeuble et inscription sur le registre national des copropriétés. En l'absence de structuration juridique de la copropriété, l'opérateur accompagnera les copropriétaires dans les démarches nécessaires en apportant un conseil juridique personnalisé. Dans les cas les plus complexes, la désignation d'un administrateur provisoire pourra s'avérer nécessaire. La procédure de désignation pourra s'effectuer à l'initiative d'un copropriétaire ou bien de la commune.
- l'aide au redressement de l'Anah, pourra être mobilisée pour soutenir financièrement les copropriétés les plus fragiles dans leurs dépenses afférentes à leur organisation (géomètre, avocat, notaire...).
- les copropriétaires intéressés pourront également participer à des formations spécifiques sur l'organisation des copropriétés dans le cadre du POPAC (voir ci-après).
- un renvoi sur la permanence d'information de l'ADIL pour les questions d'ordre courant
- la mise en œuvre d'un conseil technique, financier (aide au redressement notamment) et juridique spécifique et développement de formation à destination des copropriétaires et leurs représentants au sein de l'équipe technique d'animation

Par ailleurs, une poursuite des repérages et des diagnostics de copropriété est à prévoir pendant la phase opérationnelle notamment à travers la réalisation des études d'îlots.

La mobilisation des professionnels : agents immobiliers, syndic professionnels et notaires

La mobilisation et l'implication des professionnels de la gestion du patrimoine constituera un volet indispensable à terme, notamment quant à la nécessité de mettre à jour des règlements obsolètes ou de gérer des fonds importants liés à des programmes de travaux.

Un dispositif financier adapté et majoré

Les aides de l'Anah sur les copropriétés seront abondées par une aide communale de 10% calculée sur le montant hors taxe des travaux (aide plafonnée à 10.000€ par immeuble) pour le traitement des parties communes.

Des prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril

En cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les copropriétaires, il pourra s'avérer nécessaire en cas de danger pour la sécurité des parties communes de notifier des arrêtés de péril par les communes.

Si la copropriété concernée par la procédure n'est pas organisée, la commune formulera une requête auprès du Tribunal de Grande Instance de Montpellier pour faire nommer un administrateur provisoire pour structurer la copropriété et mettre en œuvre les travaux prescrits dans l'arrêté.

En cas de manquement de la copropriété dans ses obligations à engager les travaux prescrits dans l'arrêté, la commune pourra engager des procédures de substitution pour la réalisation de travaux d'office. Si les travaux sont prescrits par un arrêté de péril ordinaire, la commune pourra bénéficier d'une subvention de l'Anah au titre de l'engagement de travaux d'office.

***Le* Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (*POPAC*) :**

Les Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC), dont les modalités de financement par l'Anah sont régies par la délibération n° 2015-43 du 25 novembre 2015, sont destinés à prévenir ou stopper un processus de déqualification de copropriétés montrant des signes de fragilité.

Sur le secteur du QPV de Lunel, des copropriétés ont été identifiées comme fragiles tant sur le plan financier que technique et notamment les copropriétés :

- L'Oustal :
  Situé au 228 rue Bruno Brunel (à proximité de la route de Montpellier), cet ensemble immobilier composé de deux bâtiments regroupe 80 logements et un commerce.
  Les propriétaires occupants sont légèrement majoritaires puisqu'ils occupent 44% du total des logements (42% de locataires et 14% de logements vacants).
  La part des propriétaires occupants de plus de 75 ans y est faible (20%). Cette copropriété a vu son occupation se renouveler ces dernières années. Plus de 62% des familles enquêtées résident à l'Oustal depuis moins de 5 ans et sont en grande majorité des ménages avec enfants, aux revenus modestes.
  Les parties communes, en particulier les toitures et les façades, sont en mauvais état et nécessitent une rénovation énergétique globale.

- Le Mistral :
  Cette copropriété jouxte l'Oustal, le long de la route de Montpellier. Située 182 impasse du Mistral, elle regroupe 5 bâtiments : 49 logements et deux commerces (pharmacie et primeur).
  Avec 51% de propriétaire occupant et 39% de locataires, la copropriété connait une part de logements vacant relativement faible (10%).
  Sur le plan financier, la copropriété est au bord de la rupture avec un taux d'impayés de 66% et une dizaine de copropriétaires fortement endettés. Malgré la présence d'un conseil syndical investit et qui

entretient lui-même une partie de la copropriété, la situation est bloquée : le syndic professionnel, présent depuis longtemps, a des difficultés à gérer la copropriété et ne propose pas de solution pérenne afin d'améliorer la situation.
Construite dans les années 60, la copropriété possède des parties communes vétustes, en particulier les façades qui nécessitent un ravalement et les caves régulièrement inondées. Par ailleurs, cet ensemble immobilier ayant été construit avant les premières réglementations thermiques, les façades, toitures et planchers bas sont dépourvus de toute isolation (exception faite de certains logements pour lesquels les propriétaires ont engagé un doublage des murs par l'intérieur). Cette copropriété s'enfonce dans la spirale de la dégradation, à la fois financière et technique.

- Le Tapis Vert :
  Situé 120 avenue Général Sarrail, en centre-ville, l'immeuble se compose de 23 logements, 2 locaux commerciaux en activité et 6 garages.
  L'occupation se caractérise par une part de propriétaires occupants très faible (moins de 20%) même si les prix de vente des appartements particulièrement attractifs ont favorisé l'installation de primo-accédant à la propriété ces dernières années. En effet, les prix de vente moyen des appartements de cette copropriété sont en moyenne 59% moins chers que les prix des appartements du centre-ville.
  Gérée par un syndic professionnel la copropriété le Tapis Vert présente des dégradations visibles en façade, des murs non isolés, des cages d'escalier a rafraichir et des toitures terrasses à isoler.

Ces copropriétés seront accompagnées dans le cadre du POPAC en parallèle de l'OPAH-RU. Une convention POPAC spécifique est ratifiée en parallèle de la présente convention d'OPAH-RU. D'autres copropriétés pourront éventuellement être incluse dans le POPAC. L'objectif de ce POPAC est de permettre aux copropriétés de renforcer leur fonctionnement et leur gestion ainsi que de réhabiliter leur bâti dans le cadre de l'OPAH, afin de prévenir l'apparition de difficultés plus graves.

Les missions qui seront conduites par l'opérateur recouvrent les différents aspects du dispositif de type POPAC. Elles se déclinent en deux volets principaux :

- Dans un premier temps, la mission sera consacrée à la réalisation des diagnostics, au choix d'un scénario de redressement, et à réalisation d'un plan d'action par copropriété.
- Dans un second temps, et sur la base des conclusions de la première mission, chaque copropriété sera ensuite accompagnée à la résolution des difficultés identifiées dans le cadre du diagnostic et soutenue dans la mise en œuvre des conditions de bonne réalisation des programmes de réhabilitation.

A l'issue de cet accompagnement, outre le redressement financier recherché, ces copropriétés devront être accompagnées vers un programme de travaux adapté pour être financées, le cas échéant, dans le cadre du dispositif « copropriétés dégradées » de l'Anah.

Les copropriétés fragiles :

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 5 octobre 2016, l'Anah a mis en place un régime d'aides spécifiques en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités et risquant d'entrée dans une spirale de déqualification. Elles doivent présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

Pour être éligible à ce type de financement, la copropriété doit répondre à trois conditions :

- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G
- Taux d'impayés de charges par rapport au budget prévisionnel compris entre :

- 8 et 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots

En périmètre QPV, assouplissement des conditions d'éligibilité, sur la base des conclusions du diagnostic multicritères établi en amont du dépôt de la demande de subvention

- Les travaux permettent de générer un gain énergétique d'au moins 35%

En secteur NPNRU, les copropriétés peuvent faire l'objet d'une aide « Habiter Mieux Copropriété » sous couvert de la réalisation d'un diagnostic multicritères indiquant que la copropriété n'est pas en difficulté et que celle-ci a besoin de réaliser des travaux d'économies d'énergie pour éviter son basculement en difficulté.
Par ailleurs, le taux d'impayé n'est pas un critère d'éligibilité pour les copropriétés en quartier NPNRU.

Si les copropriétés suivies dans le cadre du POPAC ont vocation à se faire financer leurs travaux de rénovation énergétique dans le dispositif « copropriétés fragiles », d'autres immeubles identifiés pendant l'étude-pré-opérationnelle (voir listes en annexes) et accompagnés pendant l'animation de l'OPAH-RU pourraient également être concernés par ce type de subvention sur travaux de rénovation énergétique.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

La liste des immeubles en copropriété déjà identifiés comme étant en difficulté est proposée en annexes. Ces copropriétés seront informées de la possibilité de financements de l'Anah et de la commune.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés dégradées : *nombre de diagnostics établis et de situations traitées (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs)*

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Les conditions d'accès et de modalités de mise en œuvre des aides du programme national Habiter Mieux sont celles définies dans les délibérations du Conseil d'Administration de l'Anah du 29 novembre 2017.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le repérage des situations de précarité énergétique :

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- Informer en amont et repérer les ménages occupants en situation de précarité énergétique via le guichet unique de l'OPAH-RU. C'est à travers ce guichet que seront centralisés les signalements de précarité énergétique. En effet, le partenariat (Mairie, services sociaux, polices municipales, ADIL, etc.) orientera les signalements vers l'opérateur d'OPAH-RU. Les partenaires sont, par le biais de la coordination et notamment de la fiche de liaison à mettre en place, des acteurs du repérage. Une information sur la vocation du guichet unique à recevoir ce type de signalement sera réalisée en début d'opération. Les artisans seront réaffirmés comme vecteur de contacts notamment de propriétaires occupants.
- Délivrer un conseil préalable en performance énergétique afin de permettre aux demandeurs de prévoir des travaux adaptés et conformes aux exigences de la réglementation

- Mettre en œuvre par l'équipe technique d'animation un conseil et un accompagnement spécifique pour la maîtrise de l'énergie et la réalisation de travaux performants
- Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire, dans le cadre du label Eco-Artisans en partenariat avec la CAPEB et Pro de la Performance Energétique avec la FFB afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable.
- L'opérateur devra être pro-actif en proposant des actions de repérage des ménages en précarité énergétique : campagne thermographique, réunions thématiques publiques et réunions spécifiques pour les élus (auprès du conseil municipal...)
- L'opérateur mènera également des actions de repérages d'immeubles en copropriété qui nécessiteraient des travaux de rénovation énergétique en parties communes

Par ailleurs, l'équipe du suivi-animation, conformément aux directives de l'Anah, cherchera à coupler aux projets « Autonomie de la personne » un programme de travaux lié aux économies d'énergie.

La prime « Habiter Mieux » de l'Anah

L'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et des occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'équipe devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergie, prioriser ces travaux et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, l'installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, la création de ventilation, le remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, l'installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

Par ailleurs, rappelons ici que des actions d'accompagnement collectif (notamment en direction des copropriétés) pourront également être dispensées pour sensibiliser les occupants à l'adoption d'un comportement qui soit le plus économe en énergies possible.

Les évaluations énergétiques de tous les projets de réhabilitation seront prises en charge gratuitement et effectuées par l'opérateur dans le cadre des dossiers de demande de subvention pour travaux.

Les propriétaires occupants seront incités à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Pour bénéficier des aides, en sus de la performance énergétique après travaux, ils devront justifier de la réalisation d'un gain énergétique d'au moins 25%. Les propriétaires pourront bénéficier de de la prime « 'Habiter Mieux », soit s'ils réalisent des travaux tournés exclusivement vers les économies d'énergie, soit s'ils s'engagent dans tout autre projet de travaux sur logement dégradé leur permettant par ailleurs de justifier du gain et de la performance énergétique requis.

Les propriétaires bailleurs seront également incités à la mise en œuvre de projets de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 35%. Les propriétaires seront également aidés financièrement pour la réalisation de travaux sur logements peu dégradés (ID < 0.35 sur grille de dégradation Anah) permettant d'améliorer significativement la performance énergétique des biens considérés et obéissant aux conditions de gain et de performance requises.

Les copropriétés qui engagent des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% pourront également bénéficier d'une prime « Habiter Mieux » de l'Anah.

L'Eco-chèque logement de la Région Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région Occitanie porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'Eco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux.

Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires Eco-chèque et reconnus garant de l'environnement (RGE) :

- Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'Eco-chèque logement est de 1 500 €
- Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'Eco-chèque logement est de 1 000 €

L'Eco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des Eco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

La Région devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique : *nombre de DPE réalisés, nombre de dossiers engagés, montant des aides publiques mobilisé et gain énergétique moyen atteint en sortie d'opération (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).*

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le centre ancien réunit en son sein un nombre peu élevé de personnes âgées. Ces personnes de plus de 64 ans présentent sur le périmètre sont majoritairement propriétaires de leur logement et sont installés en moyenne depuis plus de 20 ans.

Il conviendra donc de favoriser la réalisation de travaux permettant leur maintien à domicile pour concourir à l'objectif de mixité sociale recherché.

Il en va de même pour les personnes handicapées qui doivent pouvoir trouver des solutions pour rester chez elle ou bien trouver une nouvelle offre de logements adaptés en centre ancien.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- Informer les personnes âgées ou handicapées sur les possibilités du maintien à domicile et poursuivre la coordination avec les services évaluateurs afin de mieux cibler les demandes prioritaires : UTAG, caisses de retraite (MSA, CARSAT, SNCF…), MDPH, CLIC Réponse de Lunel...
- Mettre en œuvre par l'équipe technique d'animation un diagnostic autonomie et un accompagnement adapté, notamment auprès des personnes les plus dépendantes.
- Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire, dans le cadre par exemple du label HANDIBAT en partenariat avec la CAPEB, afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable.

L'opérateur devra être pro-actif en proposant des actions de repérage des ménages en besoin de travaux d'autonomie

3.7.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat : *nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).*

3.8 Volet social

Ce volet est transversal aux différentes thématiques liées au projet urbain et à l'habitat, en particulier à la lutte contre l'habitat indigne. Il comporte des mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation. Un partenariat particulier sera noué avec les services sociaux du territoire.

L'accompagnement social sera conduit par l'opérateur d'OPAH-RU, en lien avec les services sociaux du territoire et les partenaires de la commune : l'État, l'Anah, le Conseil Départemental, la CAF, l'ARS.

La coordination locale des actions des partenaires de la commune permet une cohérence et efficacité de l'intervention territoriale sur le parc privé :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) qui apporte des conseils juridiques gratuits liés au logement pour les demandeurs (locataire et propriétaire). Elle intervient sur le territoire

par le biais de permanences téléphoniques ou permanences sur sites (au CCAS et au Service enfance Pays de Lunel). La bonne information aide au déblocage de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions....

- La SACICAP en direction des propriétaires occupants aux faibles revenus. Un partenariat est mis en place avec FDI SACICAP pour aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser les travaux de réhabilitation de leur logement. Ce dispositif permet de financer le reste à charge du propriétaire à taux bas et d'offrir un préfinancement gratuit des subventions. FDI SACICAP accompagne également les copropriétés dégradées avec la possibilité de préfinancer les subventions pour des travaux sur parties communes.
- L'AIVS, cette association a pour objet de favoriser l'accès et le maintien des personnes et familles fragilisées dans un logement autonome de droit commun tout en sécurisant le risque locatif du bailleur privé et ce, par la mobilisation d'une offre de logements adaptée. La mission de l'AIVS repose sur la prise en mandat de gestion de biens, dans le parc privé dont les loyers sont inférieurs de 15 à 30% au niveau pratiqué sur le marché. Le mandat de gestion par l'AIVS permet au propriétaire bailleur de prétendre à un abattement forfaitaire sur ses revenus fonciers de 85%.
- Le partenariat avec les organismes agréés pour réaliser de l'intermédiation locative (ADAGE et autres associations agréées par l'Etat...) permettant également une défiscalisation de 85% sera développé.
- La Fondation Abbé Pierre qui intervient sur le territoire en apportant des aides financières aux travaux réalisés chez des propriétaires occupants impécunieux et qui peut également mettre en place une subvention pour équilibrer les plans de financement en cas de recours au bail à réhabilitation.
- Action Logement, financeur de l'Anah, dispose de candidatures de salariés permettant aux propriétaires conventionnant leur logement de trouver des locataires plus simplement. Elle couvre gratuitement ces propriétaires pendant 3 ans contre tout impayé du locataire. Il s'agira donc de développer le partenariat avec Action Logement.
- Le dispositif de bail à réhabilitation pourra être expérimenté au cours de l'opération en lien avec des associations ou organismes agréées (Fondation Abbé Pierre, Adage, Gammes, Habitat et Humanisme etc.).

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le centre ancien de Lunel bénéficie de nombreux atouts parfois méconnus : un patrimoine bâti remarquable avec notamment l'ensemble des Caladons, la Tour des prisons, la Porte Notre Dame, l'Eglise Notre Dame du Lac, la Chapelle des Pénitents, etc mais aussi une offre culturelle abondante autour des traditions camarguaises et du Musée Médard, etc.

Le patrimoine est un véritable levier pour la requalification du centre ancien puisque son embellissement contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe à changer positivement le regard qu'on lui porte.

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti du centre ancien de Lunel. Les actions entreprises répondent donc à un double objectif : la réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques, etc.) et des réglementations d'urbanisme (PLU, périmètre de protection des monuments historiques), et la lutte contre la précarité énergétique via une maitrise de charges des occupants.

L'animation d'une « action façades et vitrines » est l'un des outils qui s'inscrit dans cette ambition. La délivrance de conseil architectural et la communication sur le patrimoine constitueront l'un des volets de l'intervention. Cette action s'étend sur l'intégralité du périmètre d'OPAH-RU.

Des campagnes de ravalement obligatoire de façades pourront être lancées sur certains axes par la commune. Ces campagnes permettent d'accompagner plus fortement la dynamique de requalification impulsée sur les espaces publics. Ces campagnes nécessitent une ingénierie spécifique avec un portage politique fort.

La prise en compte du patrimoine sera effective pour l'ensemble des projets accompagnés par l'OPAH-RU. Les propriétaires seront par ailleurs accompagnés par l'opérateur d'OPAH-RU pour les demandes d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

Une attention particulière sera portée aux projets situés dans des zones soumises aux aléas d'inondation. Il s'agira notamment de travailler à la reconversion des RDC en locaux annexes au logement ou locaux communs.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial et environnemental *: nombre des façades et vitrines ayant fait l'objet d'une subvention, évaluation de la qualité des réalisations, nombre de RDC d'immeubles à usage d'habitation situés en zone inondable transformés (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).*

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Une action en faveur des vitrines commerciales

Il est proposé de mettre en place une action vitrine sur le périmètre d'OPAH-RU. L'action vitrine parait opportune sur les axes de concentration de locaux commerciaux pour éviter le « saupoudrage » en diffus dans le centre ancien. Cette action sera financée par la commune, sur ses fonds propres.

Sensibilisation les artisans et entreprises

Les artisans et entreprises peuvent utilement accompagner la dynamique de l'OPAH RU. La mobilisation de la CAPEB, et de la Fédération des artisans sur les actions de l'OPAH-RU relatives aux économies d'énergie et aux bonnes pratiques attendues pour la conservation du patrimoine lors des réhabilitations sera réactivée dès le démarrage de l'opération.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.
Les aides offertes sont présentées en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet économique et développement territorial : *nombre de vitrines ayant fait l'objet d'une subvention, évaluation de la qualité des réalisations (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs), analyse des retombées économiques et du nombre d'emplois en équivalent temps plein (ETP) généré par les travaux réalisés*

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur cinq ans sont évalués à 350 logements, répartis comme suit :

- 85 logements occupés par leur propriétaire
- 85 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 50 logements inclus dans 10 copropriétés dégradées
- 130 logements inclus dans des copropriétés fragiles avec besoin de rénovation énergétique

A cela s'ajoute des aides aux travaux pour 111 immeubles :

- 106 immeubles avec subventions façades, dont 56 sur les axes de ravalement obligatoire
- 5 immeubles avec travaux d'office suite arrêté de péril ordinaire ou arrêté d'insalubrité remédiable

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 350 logements minimum, répartis comme suit :

- 85 logements occupés par leur propriétaire
- 85 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 50 logements inclus dans 10 copropriétés dégradées
- 130 logements inclus dans 2 copropriétés fragiles avec besoin de rénovation énergétique

Objectifs de réalisation de la convention

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**7**	**17**	**17**	**17**	**17**	**10**	**85**
• dont logements indignes ou très dégradés	3	7	7	7	7	4	35
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	7	7	7	7	4	35
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1	3	3	3	3	2	35
Logements de propriétaires bailleurs avec travaux	**8**	**17**	**17**	**17**	**17**	**9**	**15**
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	**0**	**10**	**10**	**90**	**65**	**5**	**180**
• dont logements en copropriété en difficulté	0	10	10	10	15	5	50
• dont logements en copropriété fragile	0	0	0	80	50	0	130
Travaux d'office réalisés par la commune (nb d'immeubles)	**0**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**5**
Total des logements Habiter Mieux	**10**	**21**	**21**	**101**	**71**	**11**	**235**
• dont PO	5	11	11	11	11	6	55
• dont PB	5	10	10	10	10	5	50
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	80	50	0	130
Façades	**5**	**30**	**46**	**10**	**10**	**5**	**106**
• dont volet incitatif	5	10	10	10	10	5	50
• dont campagne ravalement obligatoire	0	20	36	0	0	0	56
Vitrines	**2**	**5**	**5**	**5**	**5**	**3**	**25**

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les règles de calcul des aides financières de l'Anah au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 417 755€, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	**Total**
AE prévisionnels	**343 030 €**	**748 559 €**	**748 559 €**	**1 008 159 €**	**1 188 919 €**	**380 529 €**	**4 417 755 €**
dont aides aux travaux*	**294 520 €**	**651 539 €**	**651 539 €**	**911 139 €**	**1 091 899€**	**332 019 €**	**3 932 655 €**
dont travaux d'office	*0 €*	*12 500 €*	*12 500 €*	*12 500 €*	*12 500 €*	*12 500 €*	*62 500 €*
dont copropriétés dégradées	*0 €*	*50 000 €*	*50 000 €*	*50 000 €*	*75 000 €*	*25 000 €*	*250 000 €*
dont copropriétés fragiles	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*259 600 €*	*415 360 €*	*0 €*	*674 960 €*
dont aides à l'ingénierie	**48 510 €**	**97 020 €**	**97 020 €**	**97 020 €**	**97 020 €**	**48 510 €**	**485 100 €**
dont prime ingénierie (part variable)	*12 210 €*	*24 420 €*	*24 420 €*	*24 420 €*	*24 420 €*	*12 210 €*	*122 100 €*

*Les aides aux travaux comprennent l'ensemble des subventions Anah dédiées y compris les primes « Habiter Mieux »

5.2. Financements de la commune de Lunel

5.2.1. Règles d'application

La commune de Lunel propose des aides financières pour la rénovation dans les conditions fixées au règlement des aides communales.

Les conditions relatives aux aides de la commune et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation.

Les règles de calcul des aides financières de la commune au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

Dans les procédures de lutte contre l'habitat indigne, lorsque le propriétaire est défaillant dans l'exécution des mesures prescrites dans l'arrêté de péril ordinaire ou arrêté d'insalubrité remédiable et/ou défaillant dans le relogement des occupants, la commune de Lunel inscrit dans son budget un prévisionnel de dépenses. Les montants ci-dessous s'entendent déduction faites des aides mobilisables (Aide Anah sur travaux d'office, mobilisation du FARU pour le relogement.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 617 950€, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	**Total**
AE prévisionnels	**137 358 €**	**340 090 €**	**373 090 €**	**301 590 €**	**306 590 €**	**159 232 €**	**1 617 950 €**
dont aides aux travaux	**107 988 €**	**281 350 €**	**314 350 €**	**242 850 €**	**247 850 €**	**129 862 €**	**1 324 250 €**
dont logements PO et PB	*65 488 €*	*130 975 €*	*130 975 €*	*130 975 €*	*130 975 €*	*65 487 €*	***654 875 €***
dont copropriétés dégradées	*0 €*	*10 000 €*	*10 000 €*	*10 000 €*	*15 000 €*	*5 000 €*	***50 000 €***
dont prime accession	*10 000 €*	*20 000 €*	*20 000 €*	*20 000 €*	*20 000 €*	*10 000 €*	***100 000 €***
dont façades (incitatif)	*25 000 €*	*50 000 €*	*50 000 €*	*50 000 €*	*50 000 €*	*25 000 €*	***250 000 €***
dont façades (obligatoire)	*0 €*	*38 500 €*	*71 500 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	***110 000 €***
dont vitrines	*7 500 €*	*15 000 €*	*15 000 €*	*15 000 €*	*15 000 €*	*7 500 €*	***75 000 €***
dont travaux d'office	*0 €*	*14 500 €*	*14 500 €*	*14 500 €*	*14 500 €*	*14 500 €*	***72 500 €***
dont relogement	*0 €*	*2 375 €*	*2 375 €*	*2 375 €*	*2 375 €*	*2 375 €*	***11 875 €***
dont aides à l'ingénierie	**29 370 €**	**58 740 €**	**58 740 €**	**58 740 €**	**58 740 €**	**29 370 €**	**293 700 €**
dont animation campagne ravalement obligatoire	*0 €*	*20 000 €*	*20 000 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	***40 000 €***
dont mission de rédaction de cahiers des charges pour la revente de biens communaux (y/c mission d'architecte et dépôt PC/DP)	*6 600 €*	*13 200 €*	*13 200 €*	*13 200 €*	*13 200 €*	*6 600 €*	***66 000 €***

5.3. Financements du Département de l'Hérault

5.3.1 Règles d'application

Le Département de l'Hérault propose des aides financières pour la rénovation dans les conditions fixées au règlement des aides départementales.

Les conditions relatives aux aides du Département et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation.

Les règles de calcul des aides financières (travaux et ingénierie) du Département au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de l'Hérault à l'opération est de 878 800€, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	**Total**
AE prévisionnels	**87 880 €**	**175 760 €**	**175 760 €**	**175 760 €**	**175 760 €**	**87 880 €**	**878 800 €**
dont aides aux travaux*	73 360 €	146 720 €	146 720 €	146 720 €	146 720 €	73 360 €	**733 600 €**
dont aides à l'ingénierie	14 520 €	29 040 €	29 040 €	29 040 €	29 040 €	14 520 €	**145 200 €**

5.4. Financements de la Région Occitanie

5.4.1 Règles d'application

La Région Occitanie propose des Ecochèques Logement aux propriétaires qui engage des travaux de rénovation énergétique.

Les conditions relatives aux aides de la Région et aux montants maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation.

Les règles de calcul des aides financières de la Région au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Occitanie à l'opération est de 190 000€, selon l'échéancier suivant :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	**Total**
AE prévisionnels	**19 000 €**	**38 000 €**	**38 000 €**	**38 000 €**	**38 000 €**	**19 000 €**	**190 000 €**
dont Ecochèque PO	10 500€	21 000€	21 000€	21 000€	21 000€	10 500€	**105 000 €**
dont Ecochèque PB	8 500€	17 000€	17 000€	17 000€	17 000€	8 500€	**85 000 €**

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La commune de Lunel sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera aussi de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation. Le chef de projet de la ville de Lunel sera le chef de projet de la convention Action cœur de ville. Il sera l'interlocuteur du prestataire retenu pour effectuer le suivi-animation de l'opération.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la commune de Lunel, maître d'ouvrage de l'opération, et tout particulièrement le chef de projet ACV.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place trois comités de suivi :

- **Le comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Outre la commune de Lunel, il sera composé des représentants de la DREAL, de la DDTM, de l'Anah, du Département de l'Hérault, de la Région Occitanie, de l'ARS, les services sociaux, la CAF et des différents partenaires mobilisés pour l'opération (ADIL, AIVS, EPF, SACICAP, Compagnons Bâtisseurs, Fondation Abbé Pierre...) ainsi que d'autres services si nécessaire. Il suit les actions et propose des évolutions possibles du dispositif en fonction des bilans réalisés, valide les orientations prises... Il se réunit au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel.
- **Le comité technique** pour assurer la conduite opérationnelle de l'OPAH RU. Outre la commune de Lunel, il sera composé des représentants de la de la DDTM, de l'Anah, du Département de l'Hérault et de l'opérateur en charge du suivi-animation et pourra être complété, selon le besoin, de services et partenaires. Il se réunit une fois par trimestre, soit 4 comités techniques par an.
- **La commission de lutte contre l'habitat indigne** pour assurer le suivi de l'activité de la cellule communale d'éradication de l'habitat indigne et dégradé. Cette commission réunit la commune, l'opérateur d'OPAH-RU, la DDTM, la DDCS, l'ARS, les services sociaux et la CAF. L'objet de cette commission est de faire état de l'avancement des procédures engagées (phase amiable de négociation avec les propriétaires et phase coercitive avec la pris d'arrêté) suite aux signalements reçus par la cellule communale d'éradication de l'habitat indigne, faire état des situations de blocage (envisager le recouvrement des astreintes administratives prévues en cas de non-réalisation des travaux dans les délais prescrits dans l'arrêté, lancement de travaux d'office...), mettre en place le relogement des occupants en cas de défaillance des propriétaires, elle se réunit tous les deux mois minimum.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera une équipe opérationnelle pluridisciplinaire chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et du suivi de l'OPAH RU. Il lui confie les missions suivantes :

- Information, mobilisation des propriétaires et accueil du public ;
- Information et animation des partenariats ;
- Mise en place d'un dispositif d'animation dynamique s'appuyant sur repérage actif en matière d'indignité et de précarité énergétique ;
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires ;
- Accompagnement juridique et technique à la mise en place de l'opération de restauration immobilière
- Animation de l'opération de restauration immobilière
- Réalisations de diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Mise en place et animation du dispositif de lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement ;
- Animation du dispositif d'information au public et AMO pour l'élaboration du plan de communication ;
- Animation du suivi et évaluation de l'opération ;
- Repérage et sensibilisation des différents publics sur la rénovation énergétique, la précarité énergétique, l'évaluation énergétique.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Information et communication :

Mise en œuvre du plan de communication, élaboré conjointement avec le service communication de la commune et différents articles de presse, parutions internet, bulletin communal d'informations, ...

- Pro-activité en matière de repérage de propriétaires
- Mise en place d'actions de repérage (nuit de la thermographie, réunions publiques...)
- Information et mobilisation des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information générale sur l'opération.
- Information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaire ...
- Information spécifique pour une orientation vers les partenaires : ADIL, AIVS, Action Logement, Compagnons Bâtisseurs... et en particulier pour inciter les propriétaires à choisir un locataire parmi ceux proposés par la commission parc privé
- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation des reportages journalistiques, photographiques ; Invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

Permanence d'accueil du public :

- Tenue des permanences physiques à la Maison du Projet et de permanences téléphoniques ;
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah et la commune à destination du public.

Evénements spécifiques :

- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- Invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération
- Participation aux commissions communales d'attribution des subventions

Accompagnement des propriétaires, copropriétaires et commune :

Technique et juridique :

- Évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah), rédaction des rapports de visite ;
- Évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés ;
- Réalisation du diagnostic autonomie ;
- Recherche du couplage travaux d'autonomie/travaux d'économie d'énergie ;
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures ;
- Vérification de la décence des logements locatifs

Administratif, fiscal et financier :

- Conseil et assistance aux propriétaires, copropriétaires, commune (dans le cadre des travaux d'office)
- Aide à apporter aux propriétaires pour accéder et remplir leur demande d'aides en ligne sur le site « monprojetanah.gouv.fr »
- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires ou communes dans le cadre de la réalisation de travaux d'office ;
- Accompagnement du propriétaire bailleur sur la lecture des coûts et retour sur investissement des travaux engagés et de bonne gestion de son opération, des dispositifs fiscaux
- Sensibilisation des propriétaires sur l'impact économique de réaliser des travaux de rénovation énergétique
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents financeurs (Anah, CD 34, Ville, Région pour l'Eco-chèque, caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre...) ;
- Préparation des conventions des logements bailleurs avec travaux ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques, contrôle des travaux sur site et contrôle des factures ;
- Recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisse de retraite, Fondation Abbé Pierre, Fondation Bruneau, et en particulier auprès de FDI Sacicap, aide à la constitution des dossiers bancaires ;

Conseil et assistance aux copropriétaires :

- Assistance et suivi des copropriétés en difficulté : diagnostic social, technique, de fonctionnement et de gestion, proposition de stratégie de reprise en gestion et d'outils opérationnels permettant de remédier de façon durable aux dysfonctionnements identifiés, participation aux assemblées générales. Évaluation de la capacité financière des copropriétaires à financer leur reste charge.
- Information des copropriétaires sur les règles de la copropriété, aide à l'élaboration d'un projet de travaux (diagnostics succincts techniques, sociaux et financiers), sensibilisation et information des copropriétaires, organisation de rencontres régulières, réalisation d'estimations et simulations destinées à faire émerger un processus de travaux de réhabilitation.
- Recherche de partenariat et mobilisation des acteurs collatéraux (notaires notamment).
- Articulation avec le POPAC pour mutualiser les sessions de formation aux copropriétaires sur le fonctionnement des copropriétés

- Recherche de financements possibles (Fondation Abbé Pierre, FDI SACICAP...) et accompagnement spécifique (Compagnons Bâtisseurs)

Expertises et autres missions spécifiques :

- Rédaction des cahiers des charges en cas de vente de biens communaux (6 maisons individuelles pré-identifiées pour de l'accession à la propriété)
- Accompagnement de la commune ou de son aménageur dans la prise des arrêtés nécessaires à la stratégie de recyclage foncier (l'accompagnement social au relogement sera réalisé par une MOUS relogement dédiée aux opérations de recyclage foncier)
- Relations de partenariat étroit à construire entre la commune, son aménageur et l'opérateur d'OPAH-RU dans l'accompagnement aux opérations d'aménagement situés dans les deux îlots dégradés et à la réhabilitation des immeubles en diffus sous DUP d'ORI : information sur l'avancement des opérations (procédures coercitives, négociation foncière, procédure d'expropriation, phase travaux d'aménagement, phase travaux de construction ou réhabilitation...), recherche d'investisseurs potentiels pour le rachat des plateaux à aménager, réalisation de pré-études technique, fiscale et financière à destination des potentiels investisseurs, accompagnement au montage des dossiers de subvention le cas échéant.

Missions sociales à poursuivre :

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne ;
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ;
- Assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire (ADIL);

Conseil et assistance pour les dossiers de demande de subvention façade et vitrine :

Cet axe englobe les missions ci-dessus et en particuliers :

- Analyse pour définir les secteurs où mettre en place des axes prioritaires et analyse quantitative et financière des façades ou vitrines à réaliser
- Suivi-animation de l'action façades et vitrines en général et plus particulièrement des axes prioritaires (campagne de ravalement obligatoire)
- Réalisation d'une préconisation de travaux architecturale au propriétaire
- Visite sur chantier (pour le choix des couleurs par exemple)
- Visite en fin de chantier afin de vérifier la conformité des travaux et factures
- Réunion de coordination avec l'ABF, au démarrage de l'opération, pour revoir le règlement notamment
- Définition conjointe d'un mode de fonctionnement permettant un développement de l'action façades
- Bilan quantitatif et qualitatif

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Animation du partenariat :

- Assistance du maître d'ouvrage dans l'activation du partenariat sur la lutte contre le bâti indigne et dégradé et la précarité énergétique : CCAS, ARS, CAF, Département, FSL...
- Renforcement de la coordination des partenaires thématiques : ADIL, CAPEB, FFB, Compagnons bâtisseurs, AIVS, Fondation Abbé Pierre, CAF... ;
- Une incontournable articulation avec les services de la commune et ses opérateurs en charge de la mise en œuvre des projets et actions prévu dans la convention Action Cœur de Ville et la convention PRU.

L'articulation attendue avec le programme du NPNRU de Lunel :

L'opérateur de l'OPAH RU aura en particulier en charge :

- d'avoir un échange réciproque d'informations entre l'opérateur en charge des opérations d'aménagement et de recyclage foncier dans le centre ancien
- de prévoir des échanges réguliers tout au long de la mission entre les opérateurs et les services communaux concernés afin de faire progresser ensemble les savoir-faire et les méthodologies d'intervention sur le centre ancien, d'harmoniser les actions et mesures mises en place ;
- en particulier, d'échanger sur les dispositifs en cours (POPAC, permis de louer) ou à venir (traitement des îlots dégradés, recyclage d'immeubles communaux, etc).

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Un tableau de bord sera constitué, avec les indicateurs de suivi et de résultat que le comité de pilotage national du programme transmettra. De plus, ils porteront sous tous les champs d'application du projet : habitat, aménagements de proximité, commerces, services, équipements, économie (nombre de logements rénovés, profil des nouveaux habitants, nombre d'emplois, nombre d'entreprises par secteur, etc.).

En particulier sur :

Indicateurs de fonctionnement

- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers ;
- Délai, pour les logements et façades, entre le contact et le montage du dossier, entre la notification de la subvention et le dépôt du solde de la subvention
- Difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux ;
- Nombre et fréquence des réunions ;
- Communication et information du public : nombre d'action de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL, etc).
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur et nombre de logements (indignes ou non-décents ; précarité énergétique...) ;
- Nombre d'arrêtés, mise en demeure et injonction (insalubrité, péril, RSD) pris ;
- Nombre de logements subventionnés au titre des logements dégradés, de lutte contre la précarité énergétique ;
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement spécifique (MOUS, accompagnement renforcé PO LHI / LTD, PO FART) ;

- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU) ;
- Efficacité de la coordination des acteurs (relogement, accompagnement social, application des pouvoirs de police...) ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, KWh économisés, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages, temps de retour sur investissement ; analyse du reste à charge des propriétaires.

Effets immobiliers :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ; nombre d'accession à la propriété
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles ;
- Dynamique de vente et valorisation immobilière attribuées à l'OPAH-RU ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Cartographie des réhabilitations.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :

- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires ;
- Nombre de façades et vitrines rénovées dans le cadre de l'action dédiée, des campagnes de ravalement obligatoire
- Nombre de DUP travaux et d'ORI suivies ;
- Etat d'avancement des opérations d'aménagement (îlots, espaces publics) ;
- Opérations d'acquisition/amélioration portées par un opérateur public ou privé ;
- Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement urbain.
- Avancement du projet de réhabilitation des espaces publics

Indicateurs économiques et financiers :

- Coûts de réhabilitation au m2 ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : ventilation des subventions accordées, nombre de primes spécifiques, effets bancaires spécifiques : accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux (SACICAP), prêts à taux zéro... ;
- Bilan spatial des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH RU, Équivalent temps plein générés par les travaux...

Effets démographiques et sociaux :

- Nombre et type de logements conventionnés produits ; montant des loyers pratiqués
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
- Evolutions sociales observées.

En conclusion, ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions et l'impact sur le cadre de vie et les occupants. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs, et établira des listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...

Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils devront en particulier faire état de l'avancement des actions de renouvellement urbain amorcées sur les communes.

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. Le prestataire coanimera avec les services de la commune, le comité de pilotage et les comités techniques de suivi de l'OPAH-RU.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- *pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;*
- *pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.*

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- *Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.*
- *Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.*
- *Recenser les solutions mises en œuvre.*
- *Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.*
- *Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.*

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec le délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

D'une manière générale, l'ensemble des logos des partenaires signataires de la présente convention sera porté sur tous les documents de communication produits dans le cadre de l'OPAH-RU

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date notification du marché de suivi-animation.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 4 exemplaires à Montpellier, le 11/12/2019.

Pour le maître d'ouvrage,
La commune de Lunel

Claude ARNAUD

Pour l'Anah, par délégation,
Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault

Kléber MESQUIDA

Pour le Département,
Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault

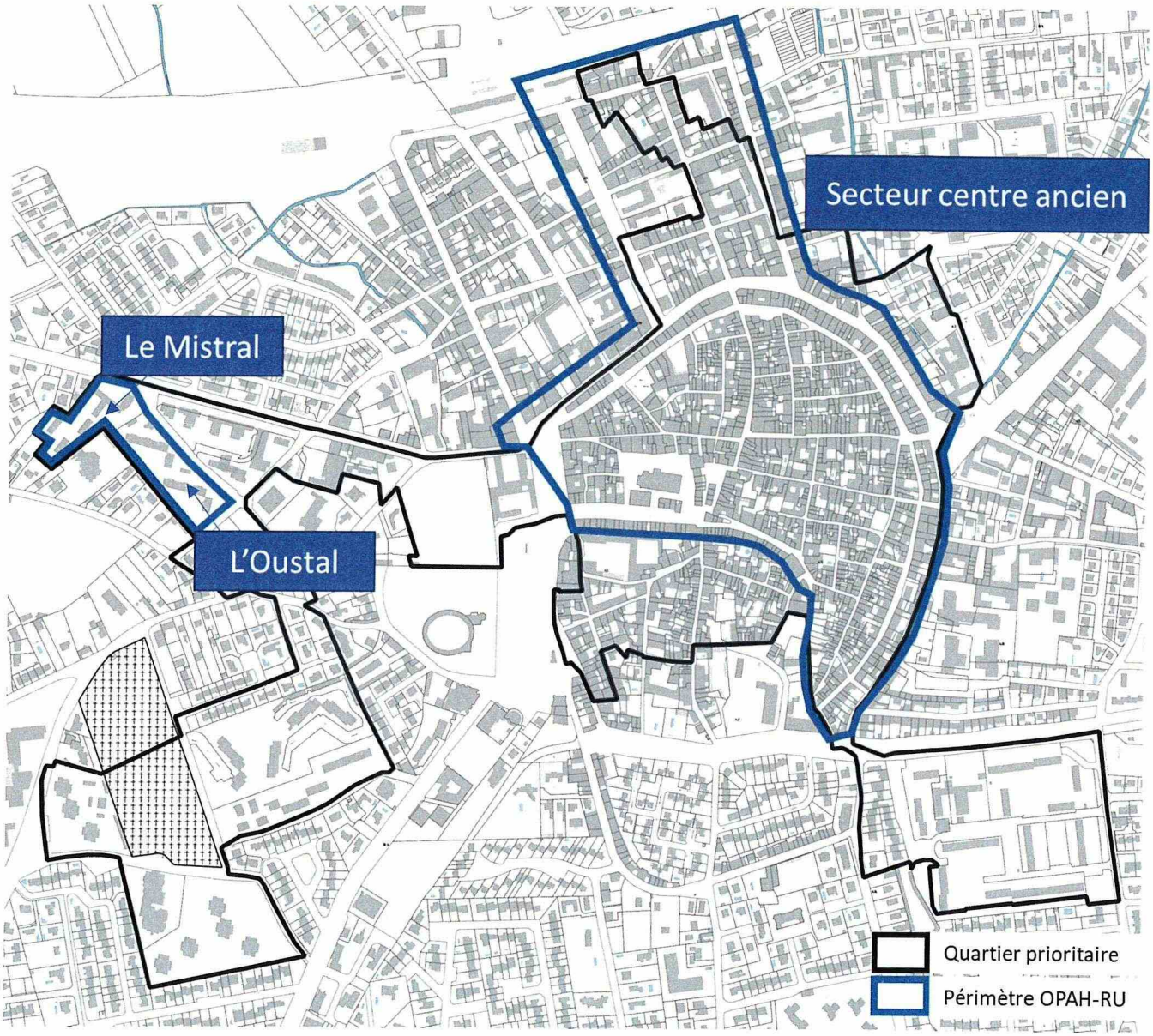
Kléber MESQUIDA

Pour la Région,
La Présidente du Conseil Régional

Carole DELGA

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



NOM DE VOIRIE DU PERIMETRE D'OPAH-RU (1/2)
Avenue Gambetta
Avenue Général Sarrail
Avenue Victor Hugo
Boulevard de la République
Boulevard de Strasbourg
Boulevard Lafayette
Boulevard Louis Blanc
Cours Gabriel Péri
Impasse Alphonse Menard
Impasse Bonnes Gens
Impasse Courte
Impasse des Baies
Impasse des Bergers
Impasse du Cannau
Impasse du Mistral - n°166 - Copropriété LE MISTRAL
Impasse Longue
Place de la République
Place Denfert Rochereau
Place Fruiterie
Place Jean Jaurès
Place Jean Moulin
Place Louis Christol
Place Martyrs de la Résistance
Rue Arago
Rue Bonnes Gens
Rue Boutonnet
Rue Bruno Brunel - n°267 - Copropriété L'OUSTAL
Rue Cabasserie
Rue Capitaine Menard
Rue Chevalier de la Barre
Rue d'Alsace
Rue Danton

NOM DE VOIRIE DU PERIMETRE D'OPAH-RU (2/2)
Rue de la Libération
Rue de la Paix
Rue de Lorraine
Rue de Verdun
Rue des Caladons
Rue des Halles
Rue des Remparts
Rue du 8 Mai 1945
Rue du Cannau
Rue du Marché
Rue du Pouget
Rue du Tapis Vert
Rue Edgar Quinet
Rue Frédéric Mistral
Rue Henri de Bornier
Rue Henri Reynaud
Rue Jacques Durand
Rue Jean Jacques Rousseau
Rue Jean Louis Médard
Rue Jules Ferry
Rue Karl Marx
Rue Lakanal
Rue Ledru Rollin
Rue Marc Antoine Ménard
Rue Marceau
Rue Marx Dormoy
Rue Pascal
Rue Pasteur
Rue Puits d'Aigues Bonnes
Rue Puits de la Pointe
Rue Puits de Ricard
Rue Roger Salengro
Rue Sadi Carnot
Rue Waldeck Rousseau

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Les aides figurant ci-après sont détaillées à titre indicatif à la date de conclusion de la convention.

Tableau des aides – Propriétaires occupants

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond des travaux	ANAH	Prime Habiter Mieux	CD34	Commune de Lunel	Ecochèque Logement Région	TOTAL
Projet travaux lourds	LTD projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt très dégradé	50 000€ HT	35 % TM 25 % M	10% max 2000€ 10% max 1600€	20 % TM 15 % M	10%	1500€ si gain énergétique >25%	TM : 65% + 2000€ + 1500€ M : 50% + 1600€+ 1500€
	LHI projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne occupé	62 5000 € HT 50 000 € HT	60 % TM 35 % M		20 % TM 15 % M			TM : 90% + 2000€ + 1500€ M : 60% + 1600€+ 1500€
Projet de travaux d'amélioration	Petite LHI projet de travaux pour réhabiliter un logt indigne occupé	20 000 € HT	50 % TM 35 % M	10% max 2000€ 10% max 1600€	20 % TM 15 % M	10%		TM : 90% + 2000€ + 1500€ M : 70% + 1500€
	Maintien à domicile		50 % TM 35 % M	-	10 % TM 10 % M	0%		TM : 60% M : 45%
	Habiter mieux Sérénité		40% TM 25% M	10% max 2000€ 10% max 1600€	10 % TM 0 % M	0%		TM : 60% + 1500€ M : 35% + 1500€
	Habiter mieux Agilité			-	0%	0%		TM : 45% M : 25%
Prime accession		100 000€ (acquisition)				10%		Jusqu'à 10000€

Tableau des aides – Propriétaires bailleurs

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		plafond des travaux	ANAH	Prime de réservation	Prime Habiter Mieux	CD 34	Commune de Lunel	Ecochèque Logement Région	TOTAL
projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥0,55] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas)		1 000 € H.T./m² (SHF) dans la limite de 80m² par logement							
projet de travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de « petite LHI » : insalubr. – péril – sécurité des égts communs – risque saturnin)	750 € H.T./m² (SHF) dans la limite de 80m² par logement	LCTS : 45% LCS : 40% LI : 30%	Conditions : conventionnement LCTS, avec droit de désignation préfet si besoin important sur le territoire pour le logement de ménages prioritaires DALO/PDALPD/LHI	1500€/lgt si gain énergétique>35%	15% : LCTS 10 % : LCS 0 % : LCI (en fonction des plafonds de travaux subventionnables de l'Anah) PAS TU	10% (en fonction des plafonds de travaux subventionnables de l'Anah)	1000€ par logement si gain énergétique>25%	LCTS : 70%+primes LCS : 60% + primes LCI : 40% + primes
	travaux pour l'autonomie de la personne								
	travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille de dégradation avec 0,35 ≤ ID <0,55)		LCTS : 35% LCS : 30% LI : 25%	Montant : 2 000 €/lgt					LCTS : 60%+primes LCS : 50% + primes LCI : 35% + primes
	travaux d'amélioration des performances énergétiques (travaux d'économies d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé : gain de perf > 35% et production grille de dégr. (ID <0,35)								
	travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence								
	travaux de transformation d'usage								

Tableau des aides – Syndicats de copropriétaires

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre	Plafond des travaux	ANAH	Prime Habiter Mieux	Commune de Lunel	Total
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le cadre d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée	150 000 € par bâtiments + 15 000 € par lots d'habitation principale	35%	2 000€/lot d'habitation principale si gain énergétique >35%	10%	45% + primes
Travaux réalisés sur les parties communes d'un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH avec volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée et présentant des pathologies lourdes du bâtiment identifiées par un diagnostic indépendant	Pas de plafond	50%		10%	60% + primes
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité)	Pas de plafond - Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%		10%	60% + primes
Administration provisoire (art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%		10%	60% + primes
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		0%	50% + primes
Copropriétés fragiles	15 000€ par lots d'habitation	25%	1 500€/lot d'habitation principale si gain énergétique >35%	0%	25% + primes
Aide au redressement (frais et prestations liée à l'amélioration du fonctionnement et de la gestion de la copropriété, y compris frais d'actes et de procédures et honoraires de syndic ou administrateur provisoire)	Forfait	150€/lot d'habitation principale/an		150€/lot d'habitation principale/an	300€/lot d'habitation principale/an

Tableau des aides – Travaux d'office engagés par la commune

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre	plafond des travaux	ANAH
Exécution de travaux prescrits par les arrêtés de police des maires ou des préfets par la commune	aucun	50%

Tableau des aides – Façades et vitrines

Type d'intervention	plafond des travaux	Commune de Lunel
Mise en valeur des façades	10 000 €	50%
Travaux d'intérêt architectural (TIA)	3 000 €	50%
Mise en valeur des vitrines	6 000 €	50%
Campagne ravalement obligatoire (année 1)	10 000 €	30%
Campagne ravalement obligatoire (année 2)	10 000 €	25%

Annexe 3. Liste des immeubles prioritaires repérés

Les adresses listées ci-dessous correspondent aux immeubles recensés lors du relevé du bâti réalisé sur le centre ancien de Lunel et de l'investigation sur les copropriétés construites entre 1960/1980.

En phase opérationnelle, ces immeubles constitueront le potentiel pour la mobilisation des aides aux syndicats de copropriétaires.

Pour les immeubles en copropriété, un diagnostic multicritères sera réalisé sur ces immeubles pour déterminer le degré de fragilité et les actions de redressement à mettre en œuvre (juridique, financier, technique...).

Cette liste n'est pas limitative. En cours du programme, au gré des investigations conduites par l'opérateur et des signalements recueillis, cette liste pourra être modifiée par voie d'avenant à la présente convention.

L'opportunité de mobiliser des subventions publiques pour la réalisation des travaux sera décidée en Comité Technique sur la base de la présentation du diagnostic de l'immeuble.

IMMEUBLES PRIORITAIRES (2/2)		NB D'IMMEUBLES	NB DE LOGEMENTS	COPRO	A ACQUERIR	DÉJÀ ACQUIS	PROCEDURE ENVISAGEE	MIS AU BILAN ANRU	ORI PHASE 1	ORI PHASE 2
ILOT LIBERATION		9	30	1	4	0		4	2	3
AW0299	15 rue Marx Dormoy	1	1				DUP ORI		X	
AW0296	18 rue de la Libération	1	2		x		AII + DUP VIVIEN	X		
AW0292	55 rue Marx Dormoy	1	4		x		DUP VIVIEN	X		
AW0288	59 rue Marx Dormoy	1	1		x		APO IDH + DUP VIVIEN	X		
AW0289	62 rue de la Libération	1	5		x		AIR + DUP AMENAGEMENT	X		
AW0295	36 rue de la Libération/27 rue Marx Dormoy	1	5				AIR + DUP ORI		X	
AW0316	44 rue de la Libération	1	4	x			APO + DUP ORI			X
AW0291	50 rue de la Libération	1	6				DUP ORI			X
AW0290	52 rue de la Libération	1	2				DUP ORI			X
ILOT PHARMACIE		19	48	2	16	1		17	5	8
AX0299	20 Place Jean Jaurès	1	3				AIR + DUP ORI		X	
AX0307	14 Place de la Fruiterie	1	5				DUP ORI		X	
AX0496	65 rue Marc Antoine Ménard	1	7		x		AII + DUP VIVIEN	X	X	
AX0290	65B rue Marc Antoine Ménard	1	6		x		DUP AMENAGEMENT	X		
AX0293	43 rue Marc Antoine Ménard	1	1		x		DUP ORI	X		X
AX0294	41 rue Marc Antoine Ménard	1	2		x		DUP ORI	X		X
AX0295	41 rue Marc Antoine Ménard	1	2		x		DUP ORI	X		X
AX0297	20 rue Marc Antoine Ménard	1	0		x		APO + DUP AMENAGEMENT	X		
AX0298	46 place Jean Jaurès	1	1		x		AII + DUP VIVIEN	X		
AX0303	25 rue Capitaine Ménard	1	1		x		DUP ORI	X	X	
AX0317	impasse des Bergers	1	0			x	AUCUNE	X		
AX0312	36 rue Frédéric Mistral	1	7	x	x		DUP AMENAGEMENT	X		
AX0314	62 rue Frédéric Mistral	1	6	x	x		DUP AMENAGEMENT	X		
AX0315	68 rue Frédéric Mistral	1	1		x		DUP ORI	X		X
AX0316	78 rue Frédéric Mistral	1	1		x		DUP ORI	X		X
AX0318	18 rue Frederic Mistral	1	0		x		DUP ORI	X		X
AX0319	94 rue Frédéric Mistral	1	1		x		DUP ORI	X		X
AX0477	rue Frédéric Mistral	0	0		x		AUCUNE	X		
AX0476	74 rue Frédéric Mistral	1	3		x		DUP ORI	X		X

IMMEUBLES PRIORITAIRES (2/2)		NB D'IMMEUBLES	NB DE LOGEMENTS	COPRO	A ACQUERIR	DÉJÀ ACQUIS	PROCEDURE ENVISAGEE	MIS AU BILAN ANRU	ORI PHASE 1	ORI PHASE 2
IMMEUBLES DIFFUS		13	37	0	3	2		5	1	4
AW0253	178 rue de la Libération	1	1		x		AUCUNE	X		
AW0252	188 rue de la Libération	1	1		x		AUCUNE	X		
AT0146	70 rue Jacques Durand	1	1		x		APO IDH	X		
AT0147	76 rue Jacques Durand	1	3				DUP ORI			X
AT0224	338 rue de la Libération	1	3				AIR			
AW0174	92 rue Sadi Carnot	1	1			x	AUCUNE	X		
AW0175	98 rue Sadi Carnot	1	1			x	AUCUNE	X		
AY0003	13 rue de la Libération	1	4				AIR			
AX0310	14 rue Frédéric Mistral	1	3				AIR			
AX0084	246 rue Marc Antoine Ménard	1	1				APO + DUP ORI			X
AX0539	351 rue de la Libération	1	6				AIR + DUP ORI			X
AX0479	331 rue de la Libération	1	2				AIR+ DUP ORI			X
AX0029	339 rue de la Libération	1	10				DUP ORI		X	
COPROPRIETES EN DIFFICULTE		29	267	20	0	0		0	0	0
BO0301	228 rue Bruno Brunel (L'Oustal)	4	80	x			ND			
BO0311	182 impasse du Mistral (Le Mistral)	6	49	x			ND			
AV0124	120 avenue Général Sarail (Le Tapis Vert)	1	23	x			ND			
AV0229	85 rue Boutonnet / 334 rue Henri Reynaud (Le Plein Sud)	2	22	x			ND			
AW0298	241 boulevard Lafayette (Le Central)	1	21	x			ND			
AW0075	84 avenue Général Sarrail (Le Sarrail)	1	15	x			ND			
AV0234	97 avenue Victor Hugo (Le Victor Hugo)	1	10	x			ND			
AY0001	132 place de la République	1	3	x			ND			
AW0218	147 rue Marx Dormoy	1	2	x			ND			
AW0259	162 rue de la Libération	1	6	x			ND			
AW0178	116 rue Sadi Carnot	1	3	x			ND			
AW0194	172/176 rue Sadi Carnot	1	3	x			ND			
AW0090	8 rue Roger Salengro	1	2	x			ND			
AW0092	283 boulevard Lafayette	1	4	x			ND			
AW0328	40 rue Roger Salengro / 313 boulevard Lafayette	1	6	x			ND			
AT0110	136 rue Roger Salengro	1	2	x			ND			
AT0172	27 rue Jacques Durand	1	3	x			ND			
AY0025	13 rue du Pouget	1	2	x			ND			
AY0042	109 place des Martyrs de la Résistance	1	9	x			ND			
AX0494	262 rue des Remparts	1	2	x			ND			
TOTAL GENERAL		70	382	23	23	3		26	8	15

Annexe 4. Projets et programme d'intervention sur le périmètre d'OPAH-RU

Projets	Coût prévisionnel	Calendrier de réalisation
Aménagement et recyclage foncier		
Recyclage de l'îlot Libération (déficit d'aménagement)	1 759K€	2026
Recyclage de l'îlot Pharmacie (déficit d'aménagement)	4 511K€	2026
Recyclage d'immeubles diffus	505K€	2026
Recyclage de 6 biens communaux : Mission d'architecte, dépôt de PC et rédaction de cahiers des charges	66K€	2020
Espaces publics		
Requalification des abords des Arènes Phase 1 : Aménagement parking du Plateau et haut des Allées Baroncelli	555K€	2025
Requalification de la rue Marx Dormoy (jusqu'au croisement Sadi Carnot)	650K€	2025
Poursuite Aménagement parking des abrivados	2 500K€	
Requalification de la rue Tivoli / Parvis de la Poste	630K€	2030
Aménagements liés aux déplacements urbains		
Accessibilité en mode doux du PEM par Victor Hugo (uniquement revêtement et mobilier)	500K€	2025
Accessibilité Piétonne de l'espace Castel rue Marx Dormoy	259K€	2019
Aménagement paysager parking des Abrivados et accès	400K€	
Développement d'un réseau d'itinéraires cyclables (Av Victor Hugo)	125K€	2025
Mise en valeur du patrimoine		
Mise en valeur de l'îlot des Prisons, porte Notre Dame	110K€	2019
Place Edmond Calvet / Rue Henri de Bornier	395K€	2030
Mise en valeur de l'Eglise Notre-Dame-de-Lac		
Création/Modernisation d'équipements		
Création de la Maison du Projet rue de la Libération	152K€	2020
Aménagement du Pôle d'Echange Multimodal		2019
Commerces et activités économiques		
Aménagement et commercialisation de l'Ilot Galinié, bien situé entre les Martyrs de la Résistance et Jean Jaurès	70K€	
Reconversion Ancienne Gare en espace de co-working	1 500K€	2023
Expérimentation : Incubateur commercial ("boutiques à l'essai") avec fusion de locaux commerciaux appartenant à la ville pour offrir des surfaces au-delà de 60m²	200K€	2020
Création d'un incubateur commercial		2020

Annexe 5. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Les objectifs quantitatifs en nombre de logements subventionnés selon les catégories cibles

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés
Logements de propriétaires occupants	**7**		**17**		**17**		**17**		**17**		**10**	
• dont logements indignes ou très dégradés	3		7		7		7		7		4	
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3		7		7		7		7		4	
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1		3		3		3		3		2	
Logements de propriétaires bailleurs avec travaux	**8**		**17**		**17**		**17**		**17**		**9**	
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	**0**		**10**		**10**		**90**		**65**		**5**	
• dont logements en copropriété en difficulté	0		10		10		10		15		5	
• dont logements en copropriété fragile	0		0		0		80		50		0	
Travaux d'office réalisés par la commune (nb d'immeubles)	**0**		**1**		**1**		**1**		**1**		**1**	
Total des logements Habiter Mieux	**14**		**31**		**31**		**111**		**81**		**17**	
• dont PO	6		14		14		14		14		8	
• dont PB	8		17		17		17		17		9	
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0		0		0		80		50		0	
Façades	**5**		**30**		**46**		**10**		**10**		**5**	
• dont volet incitatif	5		10		10		10		10		5	
• dont campagne ravalement obligatoire	0		20		36		0		0		0	
Vitrines	**2**		**5**		**5**		**5**		**5**		**3**	

Autres indicateurs de suivi sur l'habitat privé

Les indicateurs seront présentés sous forme de tableaux de bord détaillant pour chaque thématique d'action :

- le nombre et le type des logements financés suivant le type et le statut d'occupation, la nature des travaux, la classe énergétique après travaux, les procédures coercitives éventuelles notifiées pour ces logements, la localisation (parcelle cadastrale), les consommations de dotations de crédits par financeurs, les coûts moyens de travaux et de subventions, les types et prix des loyers après travaux
- les procédures coercitives notifiées : localisation, nature, délais, avancement
- l'impact social : type et statut d'occupation, Catégories Socio-Professionnelles des ménages concernés, mesures de relogement et d'accompagnement social mises en œuvre, type de relogements effectués, taux d'effort des ménages après travaux. Ces indicateurs devront permettre de mesurer l'impact de l'opération sur le plan social, d'évaluer les mesures et les dispositifs connexes mis en place pour garantir l'efficacité sociale de l'opération
- l'impact économique : montant des travaux et coûts d'ingénierie générés par les opérations de réhabilitations, estimation des ETP générés, impact sur les entreprises en fonction de leur localisation géographique.

Ces indicateurs seront complétés par les indicateurs de résultats propres à chaque action détaillée ci-avant dans la partie « *3. Volets d'actions* ».

Annexe 6 : Tableau récapitulatif des participations financières des partenaires

OPAH RU Lunel avec animation ORI - 170 logements hors copro

Plan de financement global de l'opération

Programme et coût			Financement									
Actions	**Maîtrise d'ouvrage**	**Coût global HT**	**Investissemt privé**	**Région**	**Département**	**Commune Lunel**	**ANAH**	**Prime Habiter Mieux**	**ANRU**	**CAF**	**FARU**
Amélioration de l'habitat (aides aux travaux)											
Dispositif de base	Collectivité	9 957 590 €	4 458 960 €	190 000 €	733 600 €	704 875 €	3 443 155 €	427 000 €			
Dispositif complémentaire spécifique Commune de Lunel	Collectivité	1 210 000 €	775 000 €			535 000 €					
Travaux d'office et relogement	Collectivité ou aménageur ou AMO	160 000 €				84 375 €	62 500 €				13 125 €
Sous total		**11 327 590€**	**5 233 960€**	**190 000€**	**733 600€**	**1 324 250€**	**3 505 655€**	**427 000€**	**- €**	**- €**	**13 125€**
Ingénierie et conduite de projet											
Suivi-animation de l'OPAH RU sur 5 ans	Commune de Lunel	615 000 €			123 000 €	62 400 €	429 600 €				
Dont mission spéficique habitat indigne	*Commune de Lunel*	*110 000 €*			*22 000 €*	*33 000 €*	*55 000 €*				
Dont dossiers de DUP Travaux (10 immeubles ORI)	*Commune de Lunel*	*40 000 €*			*8 000 €*	*12 000 €*	*20 000 €*				
Dont animation spéficique 10 immeubles sous DUP Travaux (ORI)	*Commune de Lunel*	*70 000 €*			*14 000 €*	*21 000 €*	*35 000 €*				
Animation campagne de ravalement obligatoire	Commune de Lunel	40 000 €				40 000 €					
Mission de contrôle de la décence des logements	Commune de Lunel	54 000 €				34 000 €				20 000 €	
Mission de contrôle des logements Permis de Louer	Commune de Lunel	54 000 €				54 000 €					
Missions spécifiques d'accompagnement des petites copropriétés en centre ancien	Commune de Lunel	111 000 €			22 200 €	33 300 €	55 500 €				
Procédures en référé pour désignation administrateur provisoire en copropriété	Commune de Lunel	4 000 €				4 000 €					
Recyclage de 6 biens communaux : Mission d'architecte et dépôt DP/PC	Collectivité ou aménageur ou AMO	60 000 €				60 000 €					
Recyclage de 6 biens communaux : Rédaction des cahiers des charges pour vente	Collectivité ou aménageur ou AMO	6 000 €				6 000 €					
Sous total : ingénierie et conduite de projet		**944 000€**	**- €**	**- €**	**145 200€**	**293 700€**	**485 100€**	**- €**	**- €**	**20 000€**	**- €**
Total général 5 ans (hors volet aménagement)		**12 271 590€**	**5 233 960€**	**190 000€**	**878 800€**	**1 617 950€**	**3 990 755€**	**427 000€**	**- €**	**20 000€**	**13 125€**
Total général annuel		**2 454 318€**	**1 046 792€**	**38 000€**	**175 760€**	**323 590€**	**798 151€**	**85 400€**	**- €**	**4 000€**	**2 625€**

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

La présente convention est établie entre :

La commune de Lunel, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Claude Arnaud : Maire,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber Mesquida : Président du Conseil Départemental de l'Hérault

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber Mesquida : Président du Conseil Départemental de l'Hérault, et dénommée ci-après « Anah»

le Conseil Départemental de l'Hérault, représenté par Kléber Mesquida : Président du Conseil Départemental

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

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC).

Vu la convention de délégation de compétence du 01/01/2018 conclue entre le délégataire Conseil Départemental de l'Hérault et l'Etat, en application de l'article L.301-5-1 du CCH.

Vu la délibération du conseil municipal de la Commune de Lunel, en date du 11/12/2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental de l'Hérault, en date du 11/12/2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région Occitanie

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Conseil Départemental de l'Hérault en application de l'article R. 321-10 du CCH en date du 23/05/2019,

Il est exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule5
Article 1er – Dénomination7
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention7
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel7
Article 4 - Volets d'actions8
4.1 Réalisation de diagnostics multi-critères de la copropriété8
4.2 Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété9
4.3 Engagement d'expertises spécifiques complémentaires10
4.3.1 Aide à la résolution des premières difficultés10
4.3.2 Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)11
4.4 Constitution d'une base de suivi11
Article 5 - Financement du programme11
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre11
Article 7 - Conduite de l'opération12
7.1 Comité de pilotage12
7.2 Comité technique12
7.3 Les missions du prestataire de service en charge de la mise en œuvre du POPAC13
Article 8 – Communication13
Article 9 – Durée de la convention14
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention14
Article 11 - Transmission de la convention14

Préambule

Privilégiée par sa position géographique entre Nîmes et Montpellier, la commune de Lunel a connu depuis 50 ans une croissance démographique exponentielle, accompagnée d'un fort développement de son armature commerciale sur sa périphérie.

Malgré des créations d'emplois importantes consécutives à ce développement, la commune de Lunel connait des taux de chômage supérieurs à la moyenne départementale.

Son centre-ville et ses quartiers périphériques concentrant des zones d'habitat social connaissent des difficultés socio-économiques importantes avec une population précarisée et une forte déprise de l'activité commerciale.

Retenue dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, Lunel s'inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain en tant que site d'intérêt régional.

Un périmètre prioritaire a été établi par les services de l'État, en concertation avec la Ville de Lunel, à partir du critère de concentration des ménages à bas revenus.

En février 2017 un protocole de préfiguration du PRU est signé permettant d'engager différentes études pré-opérationnelles sur le périmètre prioritaire.

Aux termes de l'étude pré-opérationnelle sur le volet Habitat, il est apparu un besoin important d'intervention auprès des copropriétés du QPV en distinguant :

- Les petites copropriétés du centre ancien, qui pourront bénéficier d'un accompagnement juridique, technique et financier dans le cadre de l'OPAH-RU dont notamment Le Tapis Vert (copropriété construite dans les années 1960)
- Deux copropriétés hors centre ancien que sont L'Oustal et le Mistral, qui nécessitent un soutien renforcé car concernées par les premiers symptômes de dysfonctionnements : accroissement des taux d'impayés, défaut de maîtrise des charges, difficultés d'organisation des copropriétés et de mobilisation des copropriétaires, bâti dégradé lié à un manque d'entretien courant.

Pendant l'étude pré-opérationnelle les copropriétés L'Oustal , Le Mistral et le Tapis Vert, ont été repérées comme présentant des signes de fragilité avérés en phase de diagnostic. En phase 2 de l'étude pré-opérationnelle, ces trois copropriétés ont donc fait l'objet d'une étude plus détaillée : les parties communes des immeubles ont été visités tout comme environ 60% des logements, une enquête ménage a été réalisée dans les logements visités, les syndics et conseil syndicaux ont été consultés et une préanalyse des comptes a été réalisée.

Il ressort de cette observation que ces trois copropriétés présentent des signes de fragilités tant sur le plan technique que financier :

- L'Oustal :
  Situé au 228 rue Bruno Brunel (à proximité de la route de Montpellier), cet ensemble immobilier composé de deux bâtiments regroupe 80 logements et un commerce dans un quartier d'entrée de ville ayant fait l'objet d'opérations de démolitions-reconstructions de logements sociaux financées par l'ANRU
  Les propriétaires occupants sont légèrement majoritaires puisqu'ils occupent 44% du total des logements (42% de locataires et 14% de logements vacants).
  La part des propriétaires occupants de plus de 75 ans y est faible (20%). Cette copropriété a vu son occupation se renouveler ces dernières années. Plus de 62% des familles enquêtées résident à

l'Oustal depuis moins de 5 ans et sont en grande majorité des ménages avec enfants, aux revenus modestes.
Sur le plan financier, malgré une amélioration enregistrée entre 2016 et 2017, la copropriété présente un taux d'impayés élevé de 18,27 %, la situant ainsi dans la fourchette haute des copropriétés fragiles. Elle enregistre également une dette fournisseur de 14 735 €.
Les parties communes, en particulier les toitures et les façades, sont en mauvais état et nécessitent une rénovation énergétique globale. En 2017, la copropriété a désigné un maître d'œuvre pour étudier la réhabilitation des toitures terrasses, des façades, des réseaux d'eaux usées et des cages d'escalier. Cependant, sans un accompagnement technique, financier et social pour redresser la situation, la fragilité de la copropriété compromet la réalisation de ces travaux.

- Le Mistral :
  Cette copropriété jouxte l'Oustal, le long de la route de Montpellier, dans un quartier d'entrée de ville ayant fait l'objet d'opérations de démolitions-reconstructions de logements sociaux financées par l'ANRU. Située 182 impasse du Mistral, elle regroupe 5 bâtiments : 49 logements et deux commerces (pharmacie et primeur).
  Avec 51% de propriétaires occupants et 39% de locataires, la copropriété connait une part de logements vacant relativement faible (10%).
  Sur le plan financier, la copropriété est au bord de la rupture avec un taux d'impayés de 66% et une dizaine de copropriétaires fortement endettés. Malgré la présence d'un conseil syndical investit et qui entretient lui-même une partie de la copropriété, la situation est bloquée : le syndic professionnel, présent depuis longtemps, a des difficultés à gérer la copropriété et ne propose pas de solution pérenne afin d'améliorer la situation.
  Construite dans les années 60, la copropriété possède des parties communes vétustes, en particulier les façades qui nécessitent un ravalement et les caves régulièrement inondées. Par ailleurs, cet ensemble immobilier ayant été construit avant les premières réglementations thermiques, les façades, toitures et planchers bas sont dépourvus de toute isolation (exception faite de certains logements pour lesquels les propriétaires ont engagé un doublage des murs par l'intérieur). Cette copropriété s'enfonce dans la spirale de la dégradation, à la fois financière et technique.

- Le Tapis Vert :
  Situé 120 avenue Général Sarrail, en centre-ville, l'immeuble se compose de 23 logements, 2 locaux commerciaux en activité et 6 garages.
  L'occupation se caractérise par une part de propriétaires occupants très faible (moins de 20%) même si les prix de vente des appartements particulièrement attractifs ont favorisé l'installation de primo-accédant à la propriété ces dernières années. En effet, les prix de vente moyen des appartements de cette copropriété sont en moyenne 59% moins chers que les prix des appartements du centre-ville.
  Gérée par un syndic professionnel la copropriété le Tapis Vert présente des dégradations visibles en façade, des murs non isolés, des cages d'escalier à rafraichir et des toitures terrasses à isoler.

Cette première analyse de la situation nécessite la mise en place du présent POPAC.

Ce POPAC a pour objectif la mise à plat et le traitement des fragilités rencontrées par des actions ciblées et qui interagissent. La présente convention doit également permettre la prise de conscience des habitants, copropriétaires et de leurs représentants (syndic et conseil syndical) des dysfonctionnements repérés et de les fédérer autour d'un projet commun pour y apporter des solutions et le faire aboutir à une décision collective favorable à la réalisation de travaux de rénovation et donc à la requalification totale de ces copropriétés.

Article 1 – Dénomination

La commune décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah et du Conseil Départemental de l'Hérault, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés « L'Oustal, Le Mistral et le Tapis Vert »

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit, sur le périmètre prioritaire (QPV) de la commune de Lunel, au sein du périmètre d'OPAH-RU Multisites, à l'échelle de trois copropriétés dénommées L'Oustal (cadastrée BO 301), Le Mistral (BO 311) et Le Tapis Vert (AV 124).

Ces trois copropriétés font partie intégrante du périmètre d'OPAH-RU multisites afin qu'elles puissent bénéficier d'une ingénierie mutualisée avec cet autre dispositif tout en pouvant également bénéficier aux aides aux travaux prévues dans cette opération.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des signes de fragilisation et de déqualification des copropriétés L'Oustal, Le Mistral et Le Tapis Vert tout en soulignant des éléments positifs qui laissent penser que ces copropriétés sont en mesure de retrouver un véritable équilibre. Ainsi, même si la copropriété est engagée dans un processus de déqualification, un retour à la normale peut être envisagé grâce à des actions adaptées dans le cadre d'un POPAC. L'objectif principal du POPAC étant de créer les conditions pour amener les copropriétaires à voter un scénario de travaux et donc d'engager une phase opérationnelle.

Au vu des éléments ci-dessus, ces trois copropriétés présentent des risques de fragilité avérés, qui ne leur permettent pas de s'engager d'emblée dans un programme de travaux d'amélioration. Afin d'arrêter le processus de dégradation et d'envisager un projet de rénovation sereinement, il convient de mettre en œuvre des outils opérationnels spécifiques. Les enjeux issus de l'étude doivent trouver une réponse dans la mise en œuvre d'un POPAC :

- Favoriser l'assainissement financier des copropriétés

L'objectif est ici de mener une action conjointe avec l'appui du conseil syndical et du syndic. Les actions, telles que les saisies immobilières seront renforcées par la mise en œuvre de procédures formalisées, diffusées à tous. Cela sera notamment un moyen de contenir et maitriser davantage les situations d'impayés et par là même, de repérer les situations financières fragiles en vue de proposer un accompagnement individualisé aux ménages en difficulté. Dans le même temps, un assainissement financier de la copropriété permettra d'abonder le fonds de travaux pour anticiper les travaux à venir.

- Impliquer les acteurs de la copropriété dans l'organisation et la prise de décision collective

La formation des copropriétaires et la mise en place des actions pédagogiques pour l'ensemble des acteurs de la copropriété doivent être inscrites au POPAC. La pédagogie permettra d'impulser une dynamique autour d'une idée de projet. Pour ce faire, le conseil syndical peut jouer un rôle moteur grâce à la création d'ateliers thématiques, la préparation des assemblées générales ou encore la formalisation de rendez-vous réguliers avec les habitants.

- Accompagner la copropriété dans un projet d'amélioration énergétique, de mise en sécurité, de réhabilitation de bâtiments pour un meilleur confort de vie des résidents.

Plusieurs possibilités de réhabilitation du bâti s'offrent aux copropriétaires. Un socle minimal de travaux, dont le coût sera à assumer rapidement, serait à privilégier dans un premier temps afin d'éviter la multiplication d'actions curatives non pérennes. Ces travaux ont intérêt à être couplés avec une réhabilitation énergétique, suivant deux scénarios générant un gain énergétique de 25% ou 35%, qui permettrait d'améliorer le confort des occupants et de valoriser durablement la copropriété. Le POPAC permettra de proposer un premier accompagnement technique vers le vote de travaux et le dépôt des dossiers de demandes de subvention.

- Favoriser le lien social et le vivre ensemble

L'enjeu est ici d'arriver à créer une dynamique propre à chaque copropriété à laquelle chaque habitant pourra prendre part. Offrir un accès au droit à tous, quel que soit leur statut d'occupation, nous semble primordial. L'objectif est d'accompagner les ménages résidants de la copropriété vers les structures existantes pour favoriser l'accès aux aides et prestations sociales, culturelles et éducatives, ou s'il y a lieu, l'accès à la formation, l'emploi et la santé. Pour créer du lien social et favoriser le vivre ensemble sur la copropriété, un accompagnement à la promotion des démarches habitantes pourra aussi être mis en œuvre (installation de composts collectifs, concours de balcons fleuris, jardins partagés, ...). La Maison du projet constituera le lieu-ressources pour que les habitants puissent trouver réponses à leurs questions.

- Valoriser les potentialités du site : Traiter le bâti et ses abords (parking et espaces verts notamment) sera aussi un moyen de valoriser l'image et le patrimoine de ces copropriétés au travers le traitement des revêtements de façades, des toitures, une harmonisation des parties communes ou encore la privatisation d'espaces verts.

Article 4 - Volets d'actions

L'accompagnement prévu dans le cadre du POPAC des copropriétés L'Oustal, Le Mistral et Le Tapis Vert est pluriel et doit notamment tenir compte des aspects multidimensionnels de la problématique des impayés de charges et prendre appui sur une approche globale fondée sur le système complexe qu'est la copropriété. Aussi, si les actions ci-dessous sont listées par volet, les interventions visant l'assainissement financier de la copropriété à travers le traitement des impayés de charges sont à envisager en lien étroit, et à mener de manière concomitante avec les actions pédagogiques en direction des habitants, et avec les mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté ou en passe de le devenir.

Les actions proposées dans le cadre du POPAC des copropriétés L'Oustal, Le Mistral et Le Tapis Vert sont les suivantes :

4.1 Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété

Un travail de diagnostic et d'analyse assorti de propositions permettra de confirmer l'état de fragilité des copropriétés identifiées. Il s'agira de proposer une stratégie de redressement adaptée à chacune d'entre elles.

Chaque copropriété fera l'objet :

- d'un diagnostic technique de l'état du bâti,
- d'un diagnostic de la santé financière et de la gestion de la copropriété (analyse du fonctionnement des instances de gestion, du budget, des impayés, des dettes etc.),
- d'un diagnostic de la situation économique et sociale des occupants et de leur degré de solvabilité.

Pour ce faire, l'opérateur mobilisera en amont l'ensemble des documents relatifs à la gestion du syndicat détenus par le syndic (règlement de copropriété, convocations et procès-verbaux d'assemblées générales, carnet d'entretien, contrats de fournitures en cours, etc...). Par la suite, des rencontres avec les principaux acteurs de la copropriété devront être organisées afin de confirmer les premiers éléments d'analyse et obtenir éclairages et renseignements complémentaires.

L'opérateur proposera à la maîtrise d'ouvrage une méthode d'analyse et les modalités de restitution aux acteurs de la copropriété que sont le syndic et le conseil syndical.

L'équipe proposera à chaque syndicat de copropriétaires un plan de redressement adapté, contenant les actions à mettre en œuvre pour rétablir un fonctionnement normal de la copropriété et empêcher l'amorce d'une spirale de dégradation.

Ce diagnostic sera complété par une stratégie de redressement incluant un volet « énergie » pour envisager le dépôt d'un dossier de demande de subvention pour travaux de rénovation énergétique à l'issue du POPAC.

4.2 Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété

Cette première série d'actions se décline de la façon suivante :

- Un plan de communication adaptatif à destination de l'ensemble des occupants pour endiguer l'absence d'adhésion et de participation aux instances de la copropriété.
    - Amélioration de la communication existante
    - Identification de leviers nouveaux de communication sur les enjeux du projet d'amélioration du bâti pour les habitants de la copropriété, les gains à longs termes (qu'ils soient quantitatif ou qualitatif au regard des diagnostics réalisés), et des possibilités d'aides en fonction des situations.
    - Ciblage spécifique en fonction du statut de l'habitant (copropriétaires occupants, copropriétaires bailleurs, locataires) et précisions sur les rôles et attendus
    - Intégration des locataires comme un public spécifique pour le plan de communication dans la mesure où ils sont tout aussi concernés par les travaux à venir, et que leur situation (leur solvabilité notamment) impacte celles des copropriétaires.
    - Informations sur le rôle et sur les responsabilités du Syndic, afin de conforter la confiance vis-à-vis de cette instance et pour déconstruire les a priori sur son hypothétique droit de regard sur notamment la solidité financière des futurs accédants à la propriété et des nouveaux propriétaires bailleurs
    - Informations générales en temps réel sur le calendrier des appels de fonds, sur les procédures, de recouvrement et notamment des saisies immobilières
    - Diffusion des supports de communication et des informations via les agences immobilières en charge de la gestion de certains logements
    - Identification de personnes relais/ressources au sein de la copropriété.

- Des actions pédagogiques de sensibilisation, d'information et de formation auprès des copropriétaires,
    - améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;
    - accroître leur implication dans la vie de la copropriété ;
    - comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété : bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété afin de lutter contre la spirale de déqualification
    - Information des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de conventionnement avec ou sans travaux et l'intermédiation locative
    - Au regard du lien étroit entre la problématique des impayés de charges et les conditions et enjeux de l'accès à la propriété, mise en place d'une information systématique aux nouveaux copropriétaires et d'un accompagnement : entretien / formation des copropriétaires sur la gestion du patrimoine, la question des charges, sur la reconnaissance des risques collectifs et la responsabilité individuelle des copropriétaires, le rôle du conseil syndical etc.

- Accompagnement des instances de gestion de la copropriété leur permettant de :
    - repérer une situation fragile au sein de leur copropriété ;
    - connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés.

Ces actions pédagogiques peuvent être déclinées selon divers formats que l'opérateur du POPAC devra proposer dans sa méthodologie : accueil téléphonique, physique, ateliers thématiques à poursuivre et à développer, plaquettes, séances de formation, etc.

4.3 Engagement d'expertises spécifiques complémentaires

Conformément aux dispositions de l'ANAH, des expertises complémentaires spécifiques (sur des points juridiques, techniques, fonciers) et permettant d'orienter la nature de l'action à mener seront réalisées.

Leur engagement supposera la validation préalable des partenaires du dispositif. Un financement pourra être recherché selon les conditions en vigueur au moment du dossier.

4.3.1 Aide à la résolution des premières difficultés

Chaque programme d'intervention sera adapté aux besoins de chaque syndicat de copropriétaires et approuvé par les acteurs de la copropriété. Au nombre des actions pouvant être mises en œuvre figurent :

- Amélioration du fonctionnement des instances de gestion et mobilisation des acteurs :

La participation et l'implication des copropriétaires et des instances de gestion sont indispensables au redressement du syndicat des copropriétaires. Leur collaboration sera donc systématiquement recherchée dès la phase de diagnostic, dont les conclusions devront être partagées. Il en est de même des actions préventives à mettre en œuvre.
Il conviendra de veiller au préalable à la présence au sein de chaque copropriété d'un conseil syndical organisé, actif et structuré.
L'équipe opérationnelle pourra assister le conseil syndical à l'occasion de réunions, où pourront être abordées des questions juridiques, techniques ou encore organisationnelles. Des outils pourront, à ce titre, être mis à disposition des conseillers syndicaux pour structurer leur fonctionnement (tableaux de bord de suivi des charges, des impayés, etc...).

- Accompagnement à l'assainissement de la situation financière et à la maîtrise des charges courantes :

A l'occasion de l'examen des budgets de chacune des copropriétés, des renégociations ou remises en concurrence des contrats pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions contractuelles.
Des actions de recouvrement des impayés de charges, soit par la conclusion de plans d'apurement adaptés aux capacités des débiteurs (solution amiable à privilégier), soit par le lancement de procédures judiciaires, pourront être engagées. Les copropriétaires seront également incités à voter en assemblée générale un protocole de recouvrement des charges, afin de cadrer l'action de leur syndic.
L'ensemble des démarches d'apurement des dettes détenues par les syndicats de copropriétaires auprès de leurs fournisseurs devront en outre être entreprises.

- Élaboration d'un programme de travaux cohérent :

L'équipe opérationnelle accompagnera les copropriétés dans l'élaboration et l'approbation en assemblée générale d'un plan de patrimoine cohérent. Ce plan permettra aux copropriétaires d'anticiper et d'échelonner les travaux nécessaires. Pour limiter l'impact financier de tels travaux, les copropriétaires seront incités à voter des provisions spéciales pour travaux.
Le carnet d'entretien de l'immeuble sera par ailleurs mis à jour.
Néanmoins si le processus de dégradation s'avère très avancé et que la copropriété atteint un point critique, un glissement du POPAC vers une OPAH copropriété dégradée ou un plan de sauvegarde pourra être envisagé et devra être approuvé par le maitre d'ouvrage et la CLAH.

- Accompagnement des familles en difficulté :

Toutes les actions concourant à l'amélioration de la capacité des copropriétaires de bonne foi à faire face à leurs charges de copropriété et à circonscrire le montant des impayés, lorsque ces derniers pénalisent le fonctionnement de la copropriété, devront être entreprises par l'équipe opérationnelle.

Pour ce faire, elle s'appuiera sur les acteurs sociaux du territoire.

4.3.2 Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)

En cas de constat d'habitat indigne ou de risque pour la santé ou la sécurité des occupants, l'opérateur transmettra la fiche de signalement à la cellule communale d'éradication de l'habitat indigne.

Dans le cas de situations sociales particulièrement difficiles le travailleur social en charge de l'animation du POPAC se mettra en relation avec le centre communal d'actions sociales de la Commune.

4.4 Constitution d'une base de suivi

L'opérateur en charge de l'animation du POPAC alimentera une base de suivi des actions mis en place sur chacune des copropriétés.

Sur la durée de la convention, les données relatives au budget des copropriétés, et notamment les taux d'impayés, seront intégrées dans l'outil de suivi et mis à jour chaque année.

Article 5 - Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	**Total sur 3 ans**
Coût des prestations (**HT**)	*10 000€*	*20 000€*	*20 000€*	*10 000€*	***60 000€***
*Coût total des prestations (**TTC**)*	*12 000€*	*24 000€*	*24 000€*	*12 000€*	***72 000€***

Financement Anah	*5 000€*	*10 000€*	*10 000€*	*5 000€*	***30 000€***
Financement Conseil Départemental	*2 000€*	*4 000€*	*4 000€*	*2 000€*	***12 000€***
Reste à la charge de la commune de Lunel	*5 000€*	*10 000€*	*10 000€*	*5 000€*	***30 000€***

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016, complété par les données complémentaires des

diagnostics multicritères, des actions d'aide à la résolution des premières difficultés

- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 - Conduite de l'opération

L'opération est pilotée par la commune de Lunel, Maître d'Ouvrage, en collaboration avec l'Anah et le Conseil Départemental de l'Hérault et assisté d'un prestataire de services, recruté après appel d'offre, en charge de la mise en œuvre des actions prévues dans le POPAC.

7.1 Comité de pilotage

Les partenaires du POPAC se rassemblent en un comité de pilotage qui assure la coordination et le suivi du déroulement de l'animation. Il est présidé par la commune de Lunel, en collaboration en collaboration avec l'Anah et le Conseil Départemental de l'Hérault et est composé des :

- De représentants de la commune de Lunel : élus et techniciens
- De représentants de l'Etat
- De représentants d'Anah
- De représentants de l'ANRU
- De représentant du Conseil Départemental de l'Hérault
- Des représentants de chacune des copropriétés :
    - Président(e) du Conseil Syndical
    - Syndic
- Partenaires :
    - CCAS
    - ADIL 34
    - CAF
    - FDI SACICAP
    - Conseil citoyen

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Il se réunit en tant que de besoin (au moins une fois par an), lors de la présentation des bilans d'étape, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif du POPAC avec le soutien de l'équipe de suivi-animation qui assurera l'organisation et le déroulement des réunions.

Au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il est chargé de veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

7.2 Comité technique

Présidé par la commune de Lunel, Maître d'Ouvrage, en collaboration avec l'État, l'Anah, l'ANRU et le Conseil Départemental de l'Hérault, il prépare les décisions du Comité de Pilotage et assure le suivi de l'opération et des actions d'accompagnement prévues au titre de la présente convention.

Il est composé de représentants techniques et financiers de la commune de Lunel, de l'État, de l'Anah, de l'ANRU et du Département et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation :

- Représentants de la copropriété :
  - Président(e) du Conseil Syndical
  - Syndic

- Partenaires :
  - CCAS
  - ADIL 34
  - CAF
  - FDI SACICAP
  - Conseil citoyen

Il se réunit lors de la présentation des étapes intermédiaires de l'animation afin de prendre connaissance des résultats, des éventuelles difficultés rencontrées, d'en analyser les causes et préparer les décisions du comité de pilotage.

7.3 Les missions du prestataire de service en charge de la mise en œuvre du POPAC

Les missions sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale), à recruter dans le cadre d'un marché public.
Compte tenu de la nature de la prestation sollicitée, l'équipe devra détenir des compétences dans les domaines suivants :

- Connaissance générale en matière d'habitat et sur l'amélioration du parc privé ;
- Expertise sur l'ensemble des problématiques propres aux copropriétés : acteurs, cadre réglementaire et juridique, fonctionnement, gestion et comptabilité, financements ;
- Maîtrise d'un projet de rénovation, notamment énergétique, en copropriété ;
- Compétences techniques et architecturales en diagnostic et intervention sur du bâti existant en copropriété et connaissance technique dans le domaine de l'énergie ;
- Compétences pour réaliser des enquêtes sociales et l'accompagnement social des ménages ;
- Capacité d'animation et de sensibilisation des acteurs de la copropriété ;
- Capacité d'animation partenariale ;
- Expériences et références du prestataire en termes de réalisation de Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) et d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de notification du marché à l'opérateur chargé de l'animation du POPAC.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans le département.

Fait en 3 exemplaires à Montpellier, le 11/12/2019.

Pour le maître d'ouvrage,

La ville de Lunel

Claude ARNAUD

Pour l'Anah, par délégation,

Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault

Kléber MESQUIDA

Pour le Département,

Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault

Kléber MESQUIDA

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 425	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																								*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE ZONE	INSEE COMNE																																										
34145/Lunel/QPV régional/Centre Et Périphérie	**6034021**	**34145**																																										
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																										
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**		**CONSEIL DEPARTEMENTAI**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISATION (N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts															Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																											
425 6034021 14 0001 001 Etude de peuplement	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	35 000,00	20,00%	42 000,00	35 000,00	17 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	17 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
425 6034021 14 0001 002 Etude de marché		6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
425 6034021 14 0001 003 Faisabilité équipements publics : extensi	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
425 6034021 14 0001 004 Etudes urbaines préliminaires (urbain, pa	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	105 000,00	20,00%	126 000,00	105 000,00	31 500,00	30,00%	0,00	0,00%	21 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 500,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	42 000,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
425 6034021 14 0001 005 Actions portant sur la participation et l	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	8 000,00	20,00%	9 600,00	8 000,00	4 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
425 6034021 14 0001 006 Conduite de projet : moyens d'appui au pi	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	70 000,00	20,00%	84 000,00	70 000,00	35 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
425 6034021 14 0001 007 Conduite de projet : moyens internes dédi	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	71 250,00	0,00%	71 250,00	71 250,00	35 625,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 625,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
425 6034021 14 0002 001 Quartiers de la Roquette et des Abrivados	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/ACM/OPH DE MONTPELLIER	45 000,00	20,00%	54 000,00	45 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											364 250,00		422 850,00	364 250,00	138 625,00	38,06%	0,00	0,00%	21 000,00	5,77%	0,00	0,00%	22 500,00	6,18%	10 500,00	2,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	171 625,00	47,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											364 250,00		422 850,00	364 250,00	138 625,00	38,06%	0,00	0,00%	21 000,00	5,77%	0,00	0,00%	22 500,00	6,18%	10 500,00	2,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	171 625,00	47,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 425	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																								*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE ZONE	INSEE COMNE																																										
34145/Lunel/QPV régional/Centre Et Périphérie	**6034021**	**34145**																																										
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																										
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**		**CONSEIL DEPARTEMENTAI**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISAT° (N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts															Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																											
425 6034021 14 0001 Etude de peuplement, Etude de marché, Faisal	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/COMMUNE DE LUNEL/2134014	319 250,00	15,54%	368 850,00	319 250,00	138 625,00	43,42%	0,00	0,00%	21 000,00	6,58%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 500,00	3,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	149 125,00	46,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
425 6034021 14 0002 Quartiers de la Roquette et des Abrivados :	NPR	6034021					0,00	0,00	0,00	34/ACM/OPH DE MONTPELLIER	45 000,00	20,00%	54 000,00	45 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											364 250,00		422 850,00	364 250,00	138 625,00	38,06%	0,00	0,00%	21 000,00	5,77%	0,00	0,00%	22 500,00	6,18%	10 500,00	2,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	171 625,00	47,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											364 250,00		422 850,00	364 250,00	138 625,00	38,06%	0,00	0,00%	21 000,00	5,77%	0,00	0,00%	22 500,00	6,18%	10 500,00	2,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	171 625,00	47,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

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

Sans objet.

Annexe D2 – Projet de convention de gestion urbaine de proximité

Projet de convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

Ville de Lunel



lunel

Table des matières

PREAMBULE

Dans le cadre de l'étude urbaine préliminaire du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) de la ville de Lunel, les différents partenaires associés à cette démarche ont souhaité que soit développé un volet « Gestion Urbaine de Proximité » (GUP).

Cette démarche conjointe a été engagée en juillet 2017 et est issue de problématiques avérées, en particulier sur le centre-ville et les quartiers d'habitat social de la ville de Lunel.

La gestion urbaine de proximité vise à contribuer au bon fonctionnement du territoire et à améliorer le cadre de vie et les services rendus aux habitants.

Sa durée sera calée sur celle du PRU, soit cinq ans à compter de sa signature.

La GUP n'a pas vocation à porter l'ensemble des actions. Elle doit avoir également une fonction d'orientation vers des dispositifs et stratégies opérationnelles ad hoc (contrat de ville, stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance, stratégie d'habitat…).

Article 1 – Objet de la convention de Gestion Urbaine de Proximité

1.1 Contexte

Les démarches de Gestion Urbaine de Proximité sont apparues au cours des années 1990 dans certaines agglomérations emblématiques de la politique de la ville : l'agglomération lyonnaise (Villeurbanne, Vaulx-en-Velin…), Grenoble, Aulnay-sous-Bois…

La GUP est progressivement devenue un des fondamentaux de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Promue par la loi « *Politique de la Ville et Rénovation Urbaine* » du 1er Août 2003, elle s'affirme désormais comme un volet obligatoire à tout dossier de rénovation urbaine : **elle est une composante indispensable du projet de rénovation urbaine**.

La gestion urbaine de proximité apparait alors **comme un levier essentiel dans les quartiers prioritaires**. Elle vise en effet à :

- **Améliorer le fonctionnement des quartiers** par une gestion concertée au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants : collectivités locales, bailleurs, services de l'Etat, associations…

- **Améliorer de façon visible le quotidien dans les quartiers**, en intervenant sur les aspects matériels les plus insatisfaits de la vie quotidienne des habitants ;

- **Pérenniser les investissements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine**, à travers un travail de sensibilisation et une implication des habitants ;

- **Soutenir et consolider les bonnes pratiques et élaborer des réponses aux manques et aux problèmes identifiés**.

De manière plus précise, l'ANRU **identifie quatre principaux champs d'action** :

- La gestion locative et qualité de service (relations bailleurs/locataires) ;
- La propreté des immeubles et des espaces urbains ;
- La tranquillité et sécurité ;

- Les services aux habitants : entretien des équipements, enlèvement des ordures ménagères, mise à disposition de locaux…

1.2 Objectif de la convention

La présente convention a pour objet de **définir les grandes orientations et actions opérationnelles de la GUP**.

Il s'agit d'une dynamique partenariale indispensable pour améliorer le service et la qualité de vie des habitants tant au quotidien que sur le long terme.

Ainsi, **la présente convention a pour objet** :

- D'instaurer une démarche partenariale forte concourant à l'amélioration du fonctionnement des quartiers concernés ;

- De faciliter l'intégration de la démarche GUP dans le fonctionnement interne des différents partenaires ;

- De formaliser les engagements des différents signataires pour assurer la réalisation des différentes actions ;

- De maintenir un dispositif souple permettant d'ajuster la démarche en fonction de l'évolution du contexte.

1.3 Méthodologie mobilisée

La démarche de gestion urbaine de proximité repose, en partie, sur la réalisation d'un état des lieux du cadre de vie des habitants et des quartiers, afin notamment :

- D'analyser la trajectoire et l'évolution des espaces du périmètre d'intervention ;

- De mesurer les dysfonctionnements et les besoins des habitants au regard des thèmes de la GUP ;

- De repérer les dynamiques positives et les actions engagées par les collectivités locales en vue d'améliorer le cadre de vie des habitants ;

- D'appréhender les logiques d'organisation au sein des services impliqués dans la GUP.

Le diagnostic et l'élaboration du plan d'action repose, de fait, sur plusieurs investigations :

- Une analyse documentaire et statistique ;
- Une analyse des travaux menés en 2012 (diagnostic en marchant) ;
- La mise en perspective de ces constats 6 ans après : une quinzaine d'entretiens menés auprès des acteurs clés, CCPL, Ville de Lunel et acteurs de proximité (conseil citoyen, structures associatives, Régie de Quartier etc…) ;
- Des visites de sites / terrain pour spatialiser et confirmer les constats : réalisation de diagnostic en marchant selon 3 temps (centre-ville, Roquette-Abrivados, La Brèche) ;
- Des échanges autour des propositions d'actions avec les principaux partenaires concernés.

Article 2 – Périmètre d'application de la convention et éléments de diagnostic

2.1 Périmètre géographique concerné

La présente convention porte sur le même périmètre que celui du projet de renouvellement urbain (*voir carte en annexe*). Le périmètre prioritaire de la Politique de la Ville a été établi par l'Etat, après concertation de la Ville de Lunel, à partir du critère de concentration des ménages à bas revenus.

Sont concernés les quartiers suivants :

- Le Centre-Ville, composé principalement d'habitat privé : il joue le rôle de « parc social de fait » avec un turn over très important ;

- La Roquette (Sud de la ville), propriété d'ACM Habitat : cet ensemble construit en 1969 se compose de 360 logements répartis en 16 bâtiments (R+5) ;

- Les Abrivados, propriété d'ACM Habitat composé de 154 logements ;

- La Brèche, propriété d'Hérault habitat, construit en 1977 et composé de 133 logements ;

- Ravel-Berlioz-Chopin-Bizet qui a connu une opération récente de démolition reconstruction de 98 logements, créant une dynamique en termes d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

La population résidant au sein de ce périmètre s'élève à **5.726 habitants, soit 23% de la population communale** (près de 26 000 habitants).

Toutefois, il est à noter que ce périmètre pourra être réduit ou étendu par décision du comité de pilotage GUP pour permettre d'intégrer des espaces pour lesquels un diagnostic partagé et/ou les évolutions concluraient à la nécessité d'un travail partenarial renforcé de gestion. **Les modifications devront alors faire l'objet d'un avenant à la présente convention** (*voir article 8*).

2.2 Eléments de diagnostic

Comme indiqué au sein de l'article 1.3, une méthode participative a été mise en place par le biais de diagnostics en marchant, de questionnaires et d'entretiens individuels auprès des acteurs de terrain.

Ces investigations **ont permis de mettre en exergue trois types de dysfonctionnements**, concernant la vie et la gestion quotidienne, sur le périmètre étudié (*voir le diagnostic détaillé en annexe*) :

1. Les dysfonctionnements autour de la question des déchets et de la propreté ;

2. Les dysfonctionnements liés aux traitements et à la valorisation des espaces publics et collectifs ;

3. Les dysfonctionnements liés à la sécurité et à la tranquillité publique.

La convention GUP constitue une feuille de route opérationnelle sur laquelle les acteurs prennent appui pour mettre en œuvre, suivre et **évaluer les actions développées en lien avec ces trois axes prioritaires**.

➢ **Synthèse des enjeux observés concernant l'axe « Propreté - déchets »** :

La question des déchets apparait comme le dysfonctionnement majeur.

En premier lieu, **le manque de certains équipements est à l'origine de dysfonctionnements** en termes d'usage et renforce les perceptions négatives :

- Sur les Abrivados et la Roquette, l'absence d'espaces délimités et ou fermés pour les poubelles est à l'origine de dépôts (d'OM, d'encombrants…) sur la voirie et dans les locaux d'ordures ménagères ;

- Dans le centre-ville, les gestionnaires des services de nettoyage et de collecte identifient comme problématique l'absence de locaux pour les conteneurs. En outre, une carence en poubelles urbaines est à noter sur le secteur Est du centre-ville (délimité par les rues Sadi Carnot, de la Libération et Roger Salengro).

De la même manière, malgré des efforts conséquents déployés en faveur de la propreté urbaine, **des difficultés importantes de coordination demeurent** :

- Un problème de coordination entre le ramassage des ordures ménagères et le traitement de la voirie ;

- Une articulation des contrats de ramassage/propreté à revoir : le contrat collecte (CCPL) diffère du contrat nettoyage, balayage (Ville). Ainsi, les déchets sur les espaces publics (Ville) ne sont pas toujours ramassés dans la mesure où ces derniers ne sont pas inclus dans le marché CCPL.

En parallèle, les problèmes d'incivilités et de dégradations **demeurent des problématiques récurrentes à traiter malgré la mobilisation d'énergies et de moyens financiers conséquents.**

➢ **Synthèse des enjeux observés concernant l'axe « cadre de vie »** :

Les dysfonctionnements et besoins à propos de la qualité des espaces publics et collectifs et des conditions de déplacements, **relèvent principalement de problèmes de conception** :

- Un centre-ville qui souffre d'une mauvaise perception du fait de la présence de revêtements de voirie non harmonisés, d'un manque de mobiliers urbains (bancs, attaches vélo…) … ;

- Des quartiers d'habitat social marqués par la présence de nombreux espaces « en friches » et une absence de traitement paysager et d'harmonisation (notamment sur la Roquette), malgré un important potentiel ;

- En transversal, sur le centre-ville et les quartiers, la qualité des liaisons (piétonnes) et du stationnement apparaissent comme des « points noirs » : trottoirs très réduits voire inexistants en centre-ville, présence de zone partagée non respectée, un parcours piéton complexe sur la Roquette, un problème de circulation et de stationnement « anarchique » sur les Abrivados…

➢ **Synthèse des enjeux observés concernant l'axe « sécurité et tranquillité publique »** :

Avec une équipe de 50 agents (dont 35 policiers), les moyens dont disposent la Police Municipale de Lunel sont conséquents.

La Ville s'est également équipée d'un système de vidéosurveillance : 29 caméras couvraient Lunel en mars 2018.

En parallèle, **la gendarmerie et la police municipale travaillent en étroite collaboration** (convention) à travers notamment une radio commune et des intervention mixtes. Parmi les 5 compagnies de gendarmerie départementale (Lunel, Lodève, Pézenas, Béziers et Castelnau-le-Lez), Lunel représente 1/3 des effectifs et des activités, avec 100 militaires présents (compagnie, brigade de peloton,

brigade motorisée, recherche, prévention délinquance juvénile). Plus spécifiquement, **la brigade de Lunel compte un effectif de 50 personnes**, pour un périmètre d'intervention de 13 communes.

Pour autant, **les incivilités persistent et nuisent à la vie quotidienne des Lunellois**, avec en particulier un déplacement de la délinquance sur les espaces non couverts par la vidéosurveillance, des trafics récurrents sur la Roquette ainsi qu'un sentiment d'insécurité amplifié par le fonctionnement social dominé par des phénomènes de repli et d'isolement.

Article 3 – Modalités de fonctionnement – Pilotage / Animation et engagements des partenaires

La comitologie de la GUP devra être complétée et précisée en fonction de la comitologie globale qui sera retenue dans le cadre du PRU.

Les articles suivants donnent néanmoins quelques principes et exemples pouvant guider les choix à venir.

3.1 Comité de pilotage

Le comité de pilotage est présidé par Monsieur le Maire ou son représentant. Il est constitué des représentants des signataires de la présente convention, dont notamment :

- Monsieur le Préfet ou son représentant ;
- Monsieur le Maire ou son représentant ;
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Lunel ou son représentant ;
- Un représentant de chaque bailleur social ;
- Le Chef de projet Politique de la ville et le chargé de mission en charge de l'animation de la gestion urbaine de proximité.

Le comité de pilotage se réunira à minima une fois par an.

Le comité de pilotage décide des orientations et des axes de travail. Il valide les actions à mettre en œuvre sur proposition du comité de suivi propre à la Gestion Urbaine de Proximité.

Il suit l'avancement et l'évaluation des actions d'amélioration engagées / terminées. Au vu de cette évaluation, de la pertinence de nouvelles actions à lancer, il pourra modifier les orientations opérationnelles dans le cadre de la présente convention. Le cas échéant, il en prescrira des avenants.

3.2 Comité de suivi et animation

Le comité de suivi technique est constitué par :

- Le délégué du Préfet ;
- Un représentant de la Ville de Lunel ;
- Un représentant de la communauté de communes du Pays de Lunel ;

- Un représentant de la gendarmerie ;
- Des représentants des services municipaux de la Ville de Lunel (mission centre-ville, politique de la ville, police, vie quotidienne…) ;
- Des représentants des services de la CCPL (gestion des déchets, environnement…) ;
- Un représentant de chaque bailleur social ;
- Un représentant du conseil citoyen.

L'animation et la coordination du comité de suivi technique seront assurées par le chef de projet politique de la ville et la personne en charge de l'animation de la GUP. Le comité de suivi technique se réunira à minima une fois par trimestre et au préalable de chaque réunion du comité de pilotage.

Le comité de suivi technique aura en charge :

- L'élaboration, la mise en œuvre et le suivi des plans d'actions successifs ;
- La coordination et l'animation du dispositif ;
- La constitution, l'animation et la coordination des groupes de travail chargés de concevoir et de mettre en œuvre les actions de GUP ;
- L'élaboration des outils d'information, de suivi et d'évaluation ;
- La proposition au comité de pilotage de nouvelles actions.

Le chargé de mission gestion urbaine de proximité, responsable de la coordination technique générale des actions et des acteurs de la GUP, aura également pour mission particulière de faciliter l'articulation et la coordination des interventions des différents services. Enfin, il fera remonter les difficultés et les besoins exprimés par les habitants et formulera des propositions d'actions auprès du comité de pilotage (*voir en annexe fiche de poste référent GUP*).

3.3 Les groupes de travail

En vue d'assurer une coordination des acteurs concernés et de garder de la souplesse dans les actions à développer en les adaptant aux évolutions des quartiers, des groupes de travail pourront être constitués.

Trois groupes en lien avec les axes prioritaires pourraient être retenus :

- **Sur l'axe cadre de vie** : groupe travail à mettre en lien avec la comitologie retenue dans le cadre du PRU.
- **Sur l'axe déchets et propreté** : le groupe de travail multi-partenarial proposé dans l'action 6.1 peut assurer ce rôle ;

- **Sur l'axe sécurité et tranquillité publique** : groupe de travail « tranquillité publique » existant dans le cadre du CLSPD.

3.4 Les engagements des partenaires

Dans le cadre du fonctionnement de la GUP, les différents partenaires s'engagent collectivement à :

- Désigner, pour chaque structure, un référent GUP ;
- Participer activement aux différentes instances : comités de suivi technique et de pilotage et groupes de travail ;
- Participer à l'élaboration et à l'actualisation du programme d'actions ;
- Mettre en œuvre et/ou mobiliser les moyens humains, techniques et financiers nécessaires pour atteindre les objectifs fixés dans la présente convention ;
- Assurer la mise en œuvre opérationnelle, le suivi et le bilan des actions dont ils sont porteurs dans le plan d'actions GUP ;
- Participer à la mise en œuvre d'actions dont ils sont partenaires.

ACM Habitat et Hérault Habitat s'engagent également à prendre en compte le plan d'actions de la GUP dans le cadre des actions qu'ils réalisent pour l'amélioration du cadre de vie des locataires et le développement du lien social, en contrepartie de la mesure d'abattement de la TFPB dont ils bénéficient. Celle-ci est encadrée par une convention entre chacun des deux bailleurs sociaux ainsi que l'Etat et la Ville.

Par ailleurs, **le comité de suivi technique s'engagera à élaborer et à diffuser un répertoire qui recensera pour chaque structure partenaire** : le/les référents GUP, les coordonnées, les missions, les modalités d'intervention. Il sera mis à jour et enrichi annuellement en fonction de l'évolution des champs de compétences et des missions des différents services. **Cet outil permettra aux partenaires d'échanger rapidement et de faciliter les interventions, dans une logique de réactivité et d'efficacité**.

3.5 Les modalités de participation des habitants

L'implication des habitants dans la conduite et l'animation de la GUP se traduira par :

- Une représentation du Conseil citoyen dans le cadre du comité de suivi technique et éventuellement des groupes de travail ;
- Une information fréquente des habitants sur les avancées et actions conduites dans le cadre de la GUP : via des supports de communication, les structures associatives, le conseil citoyen… ;

En parallèle, **une attention particulière pourra être apportée aux nouveaux arrivants**. En lien avec les autres partenaires, l'accueil des nouveaux habitants organisé par la Ville pourra ainsi représenter une opportunité de les sensibiliser à leurs droits et obligations (dimension particulièrement importante dans le cadre de la gestion des déchets et de la lutte contre les incivilités).

Article 4 – Axes d'interventions prioritaires

Comme précisé dans l'article 2, **la présente convention retient les axes d'interventions prioritaires suivants** : le cadre de vie, la gestion des déchets et de la propreté urbaine, la sécurité et tranquillité publique.

Elle s'articule plus précisément autour de **10 orientations**. Chacune de ces orientations se décline en plusieurs actions opérationnelles (*29 au total – voir article 5*).

Axes d'intervention et orientations clés de la GUP

AXES D'INTERVENTIONS	ORIENTATIONS
Cadre de vie	Intégrer une forte dimension qualitative au projet de renouvellement urbain du centre-ville
	Valoriser les espaces collectifs de la Roquette et des Abrivados
	Engager une amélioration des conditions de déplacement et de stationnement
	Etudier la question de retrocession de certaines domanialités
Déchets / Propreté	Optimiser la gestion des déchets par l'installation de nouveaux équipements
	Poursuivre et renfocer les actions de sensibilisation
	Maintenir les moyens engagés pour l'entretien des espaces publics et collectifs
	Faire évoluer certains modes opératoires
Sécurité et tranquillité	Poursuivre et conforter les actions engagées
	Assurer un développement du dispositif de video surveillance

Article 5 – Programme d'actions

5.1 La « philosophie » du programme d'actions

Le programme d'actions s'articule autour **deux grands types d'actions** :

- **Les actions dites de « valorisation et de sensibilisation »**, qui peuvent être rapidement mises en œuvre ;
- **Les actions dites « lourdes », d'aménagement**, qui requièrent entre autres des études de faisabilité technique et financière.

Les propositions formulées ne sont pas figées. La mise en place d'une comitologie adaptée va permettre de sélectionner et d'ajuster les actions à engager. Le programme d'actions pourra alors être décliné et ajusté annuellement en fonction des priorités identifiées.

En revanche, **deux postulats / principes, doivent guider l'élaboration des actions et leurs mises en œuvre** :

- ✓ **Une réflexion, en amont de la réalisation de certaines actions, sur leur gestion future**, notamment sous l'angle de la sécurité et de la tranquillité publique (positionnement et forme du mobilier urbain…) ;
- ✓ **Une réflexion sur les modalités à mettre en place pour assurer leur ancrage territorial et social**, afin de garantir leur pérennité et efficacité. Il s'agira par exemple, dans la mesure du possible, de mobiliser les acteurs de terrain dans la conduite des actions dans la mesure où ils disposent d'une très bonne connaissance des problématiques du territoire et des habitants (ex : structures associatives, Maison JJ Rousseau, Régie d'Emplois et de Services du Pays de Lunel etc…) ;

5.2 Synthèse des actions proposées

Les tableaux ci-dessous déclinent les actions proposées par axe prioritaire défini.

AXE 1 : Améliorer le cadre de vie

Sur la thématique cadre de vie, les actions développées renvoient principalement à des interventions d'aménagement dites « *lourdes* » et ne relèvent pas prioritairement de la convention GUP. Elles doivent être intégrées et prises en compte de façon plus globale. ***L'étude portée par ACM Habitat***, relative aux travaux d'aménagement des espaces extérieurs et des parties communes des résidences La Roquette et Les Abrivados, ainsi que ***les opérations de requalification*** dans le centre-ville répondront à ces enjeux.

Orientation	Action opérationnelle	Points clés de l'action	Pilotage	Partenaires et acteurs associés
1 - Intégrer une forte dimension qualitative au projet de renouvellement urbain du centre-ville	**1/** Harmoniser et traiter les voiries dégradées	L'objectif est de limiter les perceptions négatives dont souffre le centre-ville de Lunel en : ✓ Veillant à l'harmonisation et au traitement qualitatif de la voirie dans le cadre du PRU ; ✓ Maintenant une approche quotidienne à travers un traitement rapide des dysfonctionnements (nids de poule, déformation de la chaussée) via le rôle de repérage et d'intervention du service Vie quotidienne.	Ville de Lunel	– Service Vie quotidienne (Ville de Lunel)
	2/ Installer du mobilier urbain	Il s'agit de répondre aux demandes des habitants en matière de mobilier urbain (bancs, attaches vélos…) en particulier devant les commerces du centre-ville. L'installation du mobilier urbain doit passer **par une concertation (dans le choix du mobilier, de l'implantation…) avec la Police et la Gendarmerie**, en vue de limiter les incivilités (dégradations) et le sentiment d'insécurité (occupations de l'espace, regroupements…)	Ville de Lunel	– Police Municipale – Gendarmerie
2 - Valoriser les espaces collectifs de la Roquette et des Abrivados	**1/** Valoriser certains espaces collectifs par la création d'espaces de convivialité	L'objectif est de profiter du potentiel foncier pour dynamiser la vie sociale de proximité. La création de jardins partagés peut être l'occasion de renforcer le lien social, sensibiliser à l'environnement et intégrer les enfants et écoles dans une démarche de projet de quartier. **L'étude portée par ACM Habitat intègre un volet en lien avec cette**	ACM	– Régie d'emplois et de services du Pays de Lunel – Maison JJ. Rousseau

		action : « amélioration des espaces extérieurs ».		– Tissu associatif – Etablissements scolaires
	2 / Valoriser certains espaces collectifs par la mise en place d'équipements de grande proximité	L'objectif est de répondre à une demande forte, des habitants et des écoles, en matière d'équipements de grande proximité. Dans ce cadre, la création d'un plateau multi-activités (tespace sécurisé et entretenu mais sans équipement permanent) peut permettre une utilisation polyvalente (par les riverains, les écoles…) et sa mobilisation dans le cadre de manifestations sportives, dans une logique d'ouverture avec le reste de la ville. **La création d'un tel équipement doit intégrer** : une réflexion sur les domanialités (en cours) et une concertation avec la Gendarmerie et la Police municipale.	ACM	– Police Municipale – Gendarmerie
	3 / Veiller à l'harmonisation des espaces extérieurs et des parties communes des résidences	Cette action vise à réduire (sur la Roquette) les perceptions négatives liées au manque de traitement d'ensemble des parties communes des résidences (brise vue en rez-de-jardin, claustras…).	ACM	– Régie d'emplois et de services du Pays de Lunel
3 - Engager une amélioration des conditions de déplacement et de stationnement	**1 /** Aménager, sur la Roquette, des parcours de déplacements doux	Il s'agit d'encourager les déplacements doux et la traversée du quartier. Une réflexion doit être engagée avec la Police et la Gendarmerie en vue de garantir l'accessibilité de ces parcours aux services d'ordre.	ACM	– Police Municipale – Gendarmerie – Régie d'emplois et de services du Pays de Lunel
	2 / Articuler la mise en place de parcours doux sur la Roquette à un aménagement du Boulevard Sainte-Claire	L'amélioration de la traversée du quartier de la Roquette doit aller de concert avec une amélioration de la traversée du boulevard Sainte-Claire, actuellement jugée complexe et dangereuse.	Ville de Lunel	

	3 / Sur les Abrivados, réorganiser l'accès des immeubles et le stationnement	Le traitement des dysfonctionnements observés sur les Abrivados apparait aujourd'hui comme une priorité. Les déplacements et le stationnement sont sources de tension. **L'étude d'ACM Habitat intègre un volet « circulation / stationnement »** où l'objet est de proposer des solutions afin de faciliter les déplacements à l'intérieur de la résidence et de rendre plus facile le stationnement.	ACM	
	4 / En centre-ville, veiller à la création de parcours piétons sécurisés et accessibles	L'objectif est dans un 1er temps, de sécuriser les zones partagées (notamment par une meilleure signalisation), et de proposer à terme l'aménagement de parcours piétons spécifiques et accessibles (PMR).	Ville de Lunel	
4 - Etudier la question du changement de certaines domanialités	**1 /** Etudier la question du transfert de domanialité de certaines zones entre ACM Habitat et la Ville	L'objectif est d'opter pour la domanialité la plus pertinente au vu de la vocation des espaces concernés à l'issue des aménagements prévus sur la Roquette et les Abrivados (usage résidentiel, voie publique ouverte à la circulation...) et de leur gestion future (nettoyage, entretien...).	Ville de Lunel ACM	

AXE 2 : Traiter la problématique des déchets et de la propreté urbaine

Les dysfonctionnements identifiés dans le champ déchets et propreté font appel à plusieurs types d'actions : ***des actions matérielles*** (relevant d'opérations d'aménagement), c'est notamment le cas de la 1ère orientation « *optimiser la gestion des déchets par l'installation de nouveaux équipements* », ***des actions de sensibilisation*** en vue de faire évoluer les pratiques et les usages et ***des actions visant à améliorer la coordination des intervenants***.

Orientation	Action opérationnelle	Points clés de l'action	Pilotage	Partenaires et acteurs associés
5 - Optimiser la gestion des déchets par l'installation de nouveaux équipements	**1 /** Sur la Roquette et les Abrivados, mettre en place des locaux OM fermés ou des containers enterrés	Il s'agit de traiter la problématique des dépôts (OM, encombrants…) en voirie (sur les Abrivados) et dans les locaux d'ordures ménagères (sur la Roquette). **ACM Habitat prévoit un volet d'intervention sur la gestion des déchets**.	CCPL ACM	
	2 / En centre-ville, rechercher des opportunités pour mettre en place des locaux OM	L'objectif est d'engager une réflexion sur les solutions qui pourraient être mises en place pour répondre aux problématiques que soulève l'absence de locaux collectifs pour les conteneurs, à travers dans un 1er temps un recensement : ✓ Des espaces publics disponibles susceptibles de pouvoir accueillir cet équipement ; ✓ Des RDC d'immeubles vacants susceptibles de pouvoir accueillir cet équipement.	Ville de Lunel	– CCPL
	3 / Installer des poubelles urbaines et des «toutounettes » dans les secteurs carencés	Cette action vise à répondre aux carences identifiées, notamment sur le secteur Nord-Est du centre-ville (délimité par les rues Sadi Carnot, de la Libération et Roger Salengro).	Ville de Lunel	
6 - Poursuivre et renforcer les actions de sensibilisation	**1/** Instaurer un groupe de travail multi partenarial	Il s'agit plus précisément d'élargir à d'autres acteurs les temps partenariaux sur l'amélioration de la salubrité publique menées entre la Ville (services techniques et PM) et la CCPL. Les objectifs seraient notamment **d'améliorer les actions de sensibilisation par une meilleure articulation et**	CCPL Ville de Lunel	– Ville de Lunel (Police Municipale, service Social, Maison Rousseau, services Techniques)

		coordination de l'ensemble des acteurs, et de **définir collectivement une stratégie adaptée** selon les quartiers et les pratiques.		– Bailleurs – Associations – Etablissements scolaires – Conseil Citoyen
	2 / Maintenir les actions existantes en matière de sensibilisation	Maintenir les actions existantes, considérées comme de bonnes pratiques : intervention, sensibilisation dans l'ensemble des écoles, ambassadeur de tri affecté sur le centre-ville.	CCPL	– Etablissements scolaires
	3 / Mettre en place une sensibilisation quotidienne dans les quartiers	Il s'agit de développer des actions quotidiennes dans les quartiers. Cette dernière peut passer par : - Une implication des habitants, dans une logique d'action par les pairs ; - L'affectation d'un/ou plusieurs ambassadeurs (service civique, contrat aidé…) sur les secteurs à enjeux…. **L'absence de présence humaine et d'action de sensibilisation au quotidien et en continu est identifiée comme un frein sur les quartiers de la Roquette et des Abrivados**.	CCPL ACM	– Ville de Lunel (Maison Rousseau...) – Conseil citoyen – Tissu associatif
	4 / Développer des manifestations ponctuelles de terrain	L'objectif est, en parallèle d'actions s'inscrivant dans la durée, d'organiser des actions de sensibilisation et de communication via des événements, ateliers… **au plus proche du terrain et des habitants** (dans les quartiers, halls d'immeubles, maison Jean-Jacques Rousseau) **et animés par des personnes connues et bien identifiées par les habitants**.	CCPL Bailleurs	– Ville de Lunel (Maison Rousseau...) – Tissu associatif – Régie d'emplois et de services – Conseil citoyen

	5 / Organiser une rencontre systématique des nouveaux arrivants	Cette rencontre avec les nouveaux habitants (rencontre individuelle ou collective dans le cadre de la cérémonie d'accueil des nouveaux Lunellois) doit permettre d'afficher un discours commun quant à la question des déchets (discours de sensibilisation, répression…).	Ville de Lunel	– CCPL – Bailleurs – Police Municipale – Tissu associatif et travailleurs sociaux
	6 / Renforcer les actions à vocation pédagogique à destination des enfants dans des secteurs identifiés comme problématiques	A partir de l'action existante d'intervention dans les écoles, l'objectif serait, au sein de certains établissements localisés dans des secteurs problématiques (au regard de la gestion des déchets), d'aller plus loin que des actions d'information, à travers la réalisation de projets pédagogiques (exposition, journée de sensibilisation animée par les enfants…) à destination du grand public.	CCPL	– Etablissements scolaires – Ville de Lunel (Maison Rousseau...)
	7 / Développer des actions pour valoriser les bonnes pratiques	L'objectif est de valoriser : ✓ Les actions de sensibilisation et de communication mises en place (manifestations, expositions…) ; ✓ Les rues, quartiers, immeubles « exemplaires » dans une logique inverse à la répression. Différents canaux de communication peuvent être mobilisés : calendrier de collecte (CCPL), bulletin municipal, presse et radio locale, réseaux sociaux…	CCPL Ville de Lunel	– Médias Locaux – Conseil citoyen
7 - Maintenir les moyens engagés pour l'entretien des espaces publics et collectifs	**1 /** Maintenir le système d'entretien et de nettoyage actuel assuré 6j/7 en centre-ville	Maintenir les efforts engagés en matière de propreté urbaine. Des efforts appréciés par les habitants.	Ville de Lunel	
	2 / Maintenir les effectifs du service "Vie quotidienne" de la Ville de Lunel	L'objectif est de maintenir ce dispositif d'intervention renforcé en matière d'entretien et de propreté des espaces, permettant une réactivité des interventions pour traiter certains dysfonctionnements (nettoyage des fossés, réfection de voirie, bordure…).	Ville de Lunel	

8 - Faire évoluer certains modes opératoires	**1 /** Renforcer les relations Ville/CCPL pour une meilleure articulation et coordination des interventions	Cette action concerne l'amélioration de la coordination entre le ramassage des déchets et le nettoyage de la voirie, en vue notamment d'améliorer les perceptions sur la propreté urbaine. Cette coordination peut passer par : l'instauration de rencontres régulières et formalisées entre les deux collectivités, et la mise en place d'outils visant à cadrer cette coordination : cartographie des passages, conventionnement…	CCPL Ville de Lunel	
	2 / Faire évoluer le marché de ramassage des déchets	Il s'agit ici d'intégrer le ramassage des sacs au sol et sur les espaces publics dans le cadre du marché de collecte des ordures ménagères porté par la CCPL.	CCPL	– Ville de Lunel

AXE 3 : Veiller à la sécurité et tranquillité publique

Il s'agit essentiellement de pérenniser / renforcer les actions actuellement mises en œuvre, notamment la prévention de la délinquance.

Orientation	Action opérationnelle	Points clés de l'action	Pilotage	Partenaires et acteurs associés
9 - Poursuivre et conforter les actions engagées	**1 /** Conforter les moyens et effectifs de la Police Municipale	L'objectif est de maintenir le travail de proximité qui assure un rôle clé dans le quotidien des Lunellois, permettant de rassurer la population au quotidien, de maintenir la tranquillité publique et d'instaurer un climat paisible.	Ville de Lunel	
	2 / Maintenir les actions partenariales mises en place	Il s'agit de maintenir : ✓ Le CLSPD ; ✓ La coordination entre la Police Municipale et la Gendarmerie ; ✓ Le travail partenarial mené entre la Police Municipale, la Gendarmerie et les bailleurs.	Préfecture Ville de Lunel	– L'ensemble des partenaires associés au CLSPD
10 – Développer le dispositif de vidéo-surveillance	**1 /** Conforter le CSU en tant qu'outil intégrant de la politique de sécurité et poursuivre le développement des caméras de vidéo-surveillance	Le CSU fait partie intégrante de la politique de sécurité et de sûreté de la ville et d'aide à la gestion de l'espace public. La vidéosurveillance se traduit par des résultats positifs. L'objectif est donc de poursuivre le déploiement du réseau.	Ville de Lunel	

Vue d'ensemble du programme d'actions

AXES D'INTERVENTIONS	ORIENTATIONS	ACTIONS OPERATIONNELLES
Cadre de vie	Intégrer une forte dimension qualitative au projet de renouvellement urbain du CV	Harmoniser et traiter les voiries dégradées
		Installer du mobilier urbain
	Valoriser les espaces collectifs de la Roquette et des Abrivados	Valoriser certains espaces collectifs par la création d'espaces de convivialité
		Valoriser certains espaces collectifs par la mise en place d'équipements de grande proximité
		Veiller à l'harmonisation des espaces extérieurs et des parties communes des résidences
	Engager une amélioration des conditions de déplacement et de stationnement	Aménager, sur la Roquette, des parcours de déplacements doux
		Articuler la mise en place de parcours doux sur la Roquette à une sécurisation du Boulevard Sainte-Claire
		Sur les Abrivados, réorganiser l'accès des immeubles et le stationnement
		En centre-ville, veiller à la création de parcours piétons sécurisés et accessibles notamment sur les zones partagées
	Etudier la question de retrocession de certaines domanialités	Etudier la question du transfert, à la ville de Lunel, de la zone "tampon" entre la roquette et le boulevard Sainte-Claire
Déchets / Propreté	Optimiser la gestion des déchets par l'installation de nouveaux équipements	Sur la Roquette et les Abrivados, mettre en place des locaux à poubelles fermés ou des containers entérrés
		En centre-ville, rechercher des opportunités pour mettre en place des locaux à poubelles
		Installer des poubelles urbaines et des « toutounettes » dans les secteurs carencés (Est du centre-ville)
	Poursuivre et renforcer les actions de sensibilisation	Instaurer un groupe de travail multipartenarial
		Maintenir les actions existantes en matière de sensibilisation
		Sensiblisation quotidienne : ambassadeurs de tri / Implication d'habitants / logique d'action par les pairs
		Développer des manifestations ponctuelles de terrain
		Organiser une rencontre systématique des nouveaux arrivants
		Renforcer les actions à vocation pédagogique à destination des enfants dans des secteurs jugés comme problématiques
		Développer des actions pour valoriser les bonnes pratiques
	Maintenir les moyens engagés pour l'entretien des espaces publics et collectifs	Maintenir le système d'entretien et de nettoyage actuel assuré 6j/7 en centre-ville
		Maintenir les effectifs du service "vie quotidienne" de la ville de Lunel
	Faire évoluer certains modes opératoires	Renforcer les relations ville/CCPL pour une meilleure articulation et coordination des interventions
		Faire évoluer le marché de ramassage des déchets
Sécurité et tranquillité	Poursuivre et conforter les actions engagées	Conforter les moyens et effectifs de la Police Municipale
		Maintenir les actions partenariales mises en place
	Développer le dispositif de video-surveillance	Conforter le CSU en tant qu'outil intégrant de la politique de sécurité et poursuivre le développement des caméras de vidéo-surveillance

Article 6 – Financements

6.1 Financement du fonctionnement

Le financement du poste de référent Gup, sera à préciser ultérieurement, par les partenaires.

6.2 Financement du programme d'actions

Les actions sont financées sur fonds propres des différents signataires concernés. Une partie des actions menées par ACM Habitat et Hérault Habitat pourra également s'inscrire dans la convention relative à l'utilisation de l'abattement de TFPB. Pour le financement de certaines actions, les signataires pourront par ailleurs faire appel à des dispositifs contractuels (contrat de ville, stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance…).

Les signataires s'engagent ainsi à mobiliser les financements nécessaires aux actions résultant de la mise en œuvre de la présente convention en fonction de leur champ d'intervention, de leur politique de droit commun, de leurs compétences territoriales et dans la limite de leurs possibilités budgétaires.

Article 7 – Suivi / Evaluation

Un dispositif d'évaluation sera mis en place dès la signature de la convention afin d'assurer en permanence le suivi des actions et de mesurer leur efficacité grâce au partenariat et aux acteurs de terrain.

Le suivi doit permettre au comité de pilotage de procéder à des réajustements et de concevoir des politiques préventives s'attaquant aux causes des dysfonctionnements. **Une réunion annuelle sera spécialement organisée pour réaliser un bilan évaluatif des initiatives menées**.

Au terme de la convention, il sera procédé à une évaluation afin de mesurer l'ensemble de la démarche et de l'orienter en vue d'un renouvellement ou d'une réorientation du dispositif.

Deux champs d'évaluation sont à inclure :

- ✓ **La dynamique partenariale**, avec comme principaux indicateurs :
  - La qualité du pilotage et de la mobilisation du partenariat (fréquence des instances de décisions, partenaires associés, taux de participation, évolution…) ;
  - Les modalités de coordination entre les partenaires (échanges formels, informels, fréquence, qualité des relations, mise en place d'outils communs…) ;
  - Le niveau de satisfaction des parties prenantes.

- ✓ **L'efficacité et la pertinence des actions développées**, à travers des indicateurs de mises en œuvre et de résultats identifiés pour chaque action.

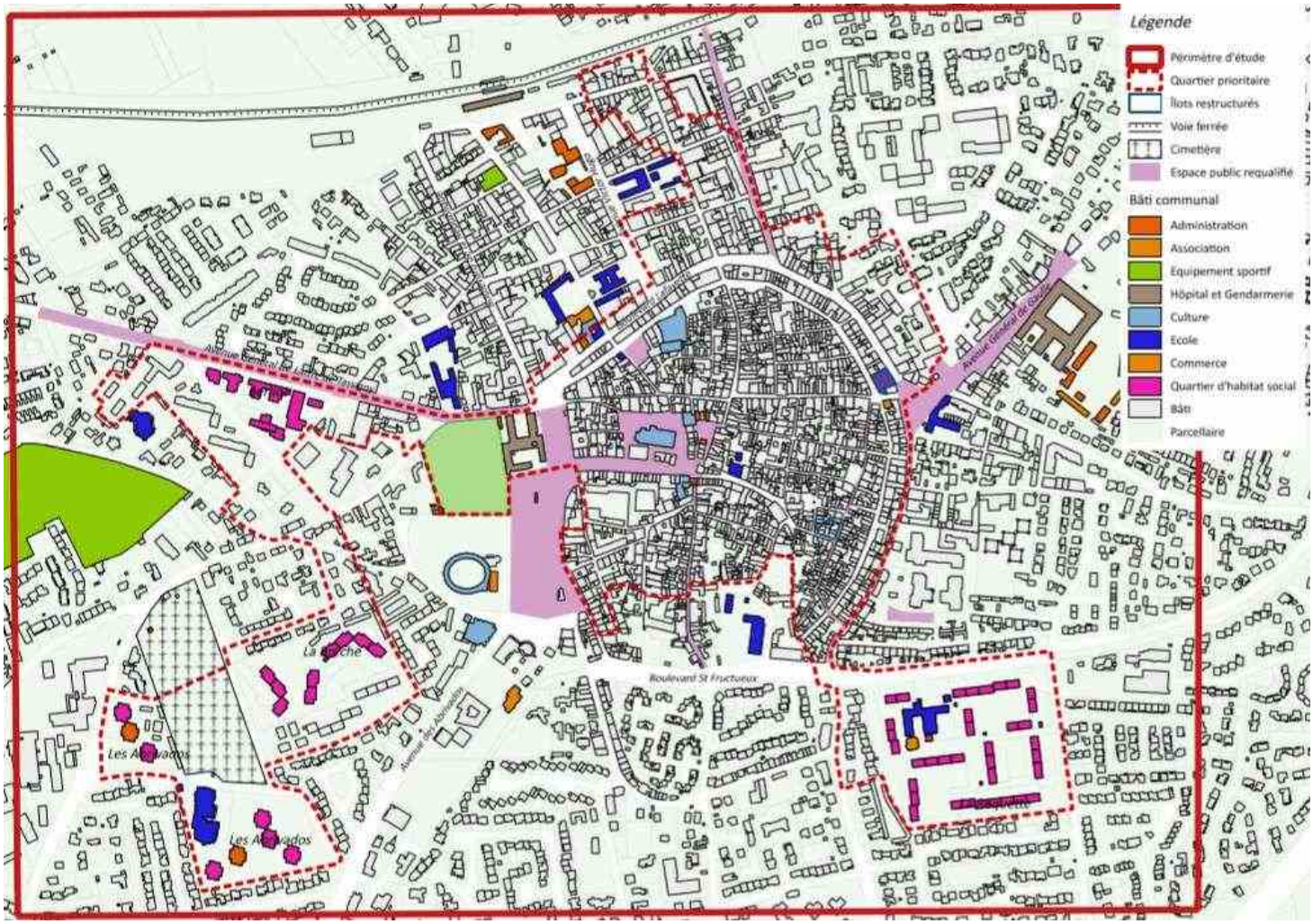
Article 8 – Durée, révision et résiliation de la convention

La présente convention entrera en vigueur, après la signature de l'ensemble des parties. **Elle est établie pour une durée de cinq ans à compter de la date de sa signature**.

Elle pourra faire l'objet d'avenants susceptibles d'adapter ou de modifier le partenariat, les territoires ou les axes d'intervention, en fonction de l'évolution de la situation sur les quartiers et en fonction des disponibilités financières des différents partenaires.

En cas de désaccord, sa résiliation par l'une ou l'autre des parties peut intervenir à tout moment compte tenu d'un préavis de six mois à compter de la réception d'une lettre recommandée notifiant la rupture à l'attention du Maire de Lunel.

ANNEXE 1 – La carte du périmètre



ANNEXE 2 – Le diagnostic détaillé



Ville de Lunel

La strada
urbanisme - habitat - territoire
2 rue de la Raffinerie
34000 Montpellier
04 67 92 41 60
contact@lastrada-montpellier.fr

ÉTUDE URBAINE PRÉLIMINAIRE DU PRU DE LUNEL

Phase 1 : Diagnostic et orientations

Avril 2018

Equipe La Strada
Lebunetel Architectes - Urbanistes
Terrtéo TERRITOIRES EN MOUVEMENT
Horizon Conseil
MEDIAE MEDiterranée, Infrastructure, Aménagement, et Eau

Diagnostic Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

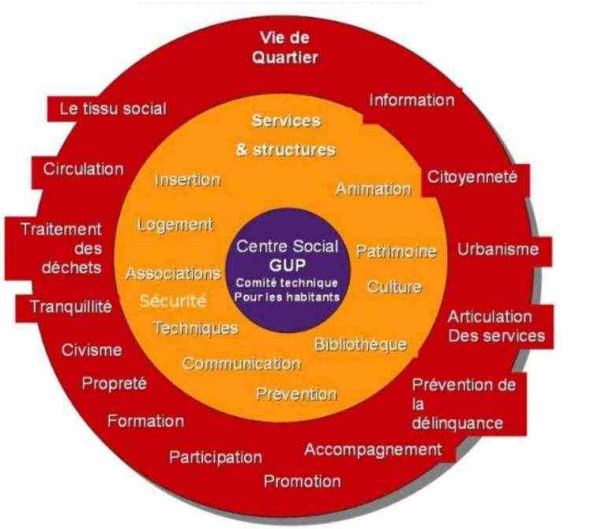
La gestion urbaine de proximité, un levier essentiel dans les quartiers prioritaires

La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) **vise à améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée** au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants : collectivités locales, bailleurs, services de l'Etat, associations…

Elle permet d'améliorer de façon visible le quotidien dans les quartiers. Cette démarche contribue également à la pérennisation des investissements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine. Elle vise en outre à **soutenir et consolider les bonnes pratiques** et élaborer des réponses aux manques et aux problèmes identifiés.

De manière plus précise, **l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) identifie quatre principaux champs d'action** :

- La gestion locative et qualité de service (relations bailleurs/locataires) ;
- La propreté des immeubles et des espaces urbains ;
- La tranquillité et sécurité ;
- Les services aux habitants : entretien des équipements, enlèvement des ordures ménagères, mise à disposition de locaux…



L'émergence de la GUP ces 20 dernières années

Les démarches de GUP sont apparues au cours des années 1990 dans certaines agglomérations emblématiques de la politique de la ville : l'agglomération lyonnaise (Villeurbanne, Vaulx-en-Velin…), Grenoble, Aulnay-sous-Bois…

Elle est progressivement devenue **un des fondamentaux de l'ANRU dans le cadre du Programme Nationale de Rénovation Urbaine (PNRU)**. Promue par la loi « *Politique de la Ville et Rénovation Urbaine* » du 1er Août 2003, **la GUP s'affirme désormais comme un volet obligatoire à tout dossier de rénovation urbaine**.



Les principaux principes de la GUP

Pour être efficace, **la GUP doit s'appuyer sur plusieurs principes** :

- Une approche territorialisée : les pratiques et le fonctionnement d'un territoire pouvant varier d'un espace urbain à un autre.
- Une importante dynamique partenariale : elle implique des partenaires multiples (services de la ville, de la Communauté de Communes, l'Etat, les Bailleurs…) et vise à développer une culture commune de « *services aux habitants dans la proximité* ».
- Une implication des habitants : Ils disposent d'une expertise d'usage et contribuent avec les gestionnaires au fonctionnement des quartiers.
- Une transversalité des thématiques d'intervention : clarification des domanialités, gestion des déchets et propreté, gestion des espaces publics et collectifs, sécurité…

La démarche et les investigations menées

La démarche de gestion urbaine de proximité repose en partie sur la réalisation d'un état des lieux du cadre de vie des habitants et des quartiers d'habitat social, afin notamment :

- D'analyser la trajectoire et l'évolution des espaces du périmètre d'intervention ;
- De mesurer les dysfonctionnements et les besoins des habitants au regard des thèmes de la GUP ;
- De repérer les dynamiques positives et les actions engagées par les collectivités locales en vue d'améliorer le cadre de vie des habitants ;

- D'appréhender les logiques d'organisation au sein des services impliqués dans la GUP.

Afin de prendre la mesure des avancées, des dysfonctionnements… **le présent diagnostic repose sur plusieurs investigations** :

- Une analyse documentaire et statistique (informations transmises par les différents services (rapport d'activité vie quotidienne, données police municipale…).
- Une analyse des travaux menés en 2012 (diagnostic en marchant) ;
- La mise en perspective de ces constats 6 ans après : une dizaine d'entretiens menés en février 2018, CCPL, Ville de Lunel, la gendarmerie, la régie d'emploi et de services, et acteurs de proximité (conseil citoyen, association commerçante…) ;

- Des visites de sites / terrain pour spatialiser et confirmer les constats : réalisation de diagnostic en marchant selon 3 temps (centre-ville, Roquette-Abrivados, La Brèche).

Ces investigations ont permis de faire le point sur :

- Les modalités de gestion des différents intervenants ;
- Les principaux constats et dysfonctionnements sur les quartiers relevant de la GUP ;
- Les enjeux et 1ères pistes d'actions envisageables.

Le périmètre

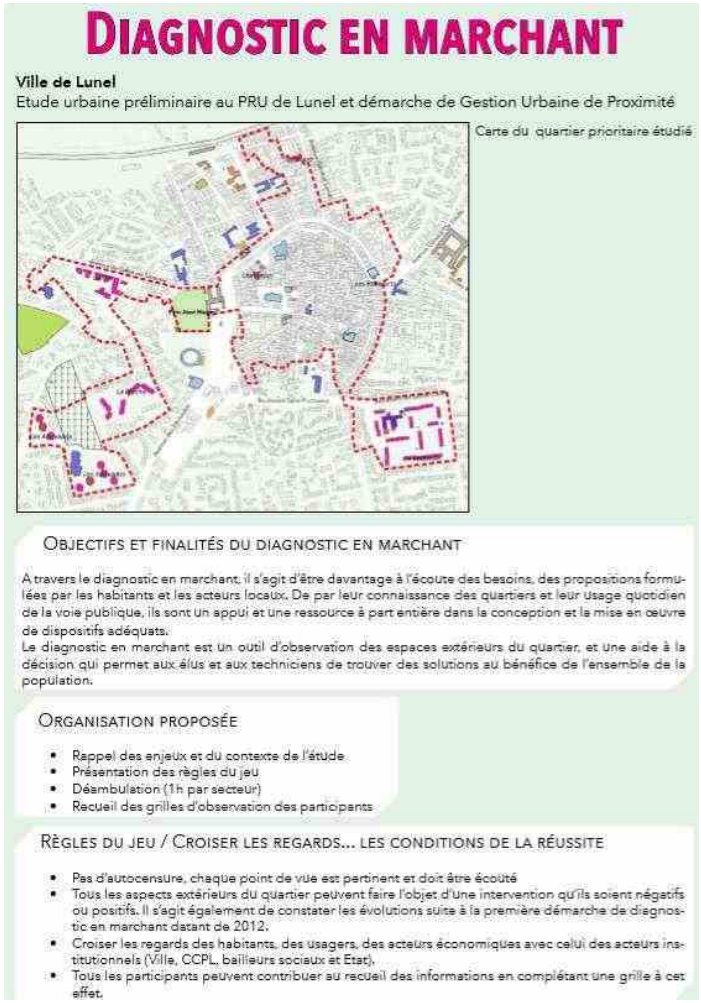
Le périmètre sur lequel intervient la démarche de GUP se confond avec celui de la rénovation urbaine. Le périmètre prioritaire de la Politique de la Ville a été établi par l'Etat, après concertation de la Ville de Lunel, à partir du critère de concentration des ménages à bas revenus :

- Le Centre-Ville, composé principalement d'habitat privé : il joue le rôle de « parc social de fait » avec un turn over très important.
- La Roquette (Sud de la ville), propriété d'ACM : cet ensemble construit en 1969 se compose de 360 logements répartis en 16 bâtiments (R+5).
- Les Abrivados, propriété d'ACM composé de 154 logements.
- La Brèche, propriété d'Hérault habitat, cet ensemble construit en 1977 est composé de 133 logements.

- Route de Montpellier, une opération récente de démolition reconstruction de 98 logements, créant une dynamique en termes d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Malgré **les fragilités socioéconomiques de ces secteurs** (surreprésentations des classes très populaires, taux de chômage élevé, un niveau de formation globalement faible…), **de réels potentiels sont à noter** : des quartiers aérés et en proximité immédiate du centre-ville, la présence d'un fort patrimoine sur le centre-ville…

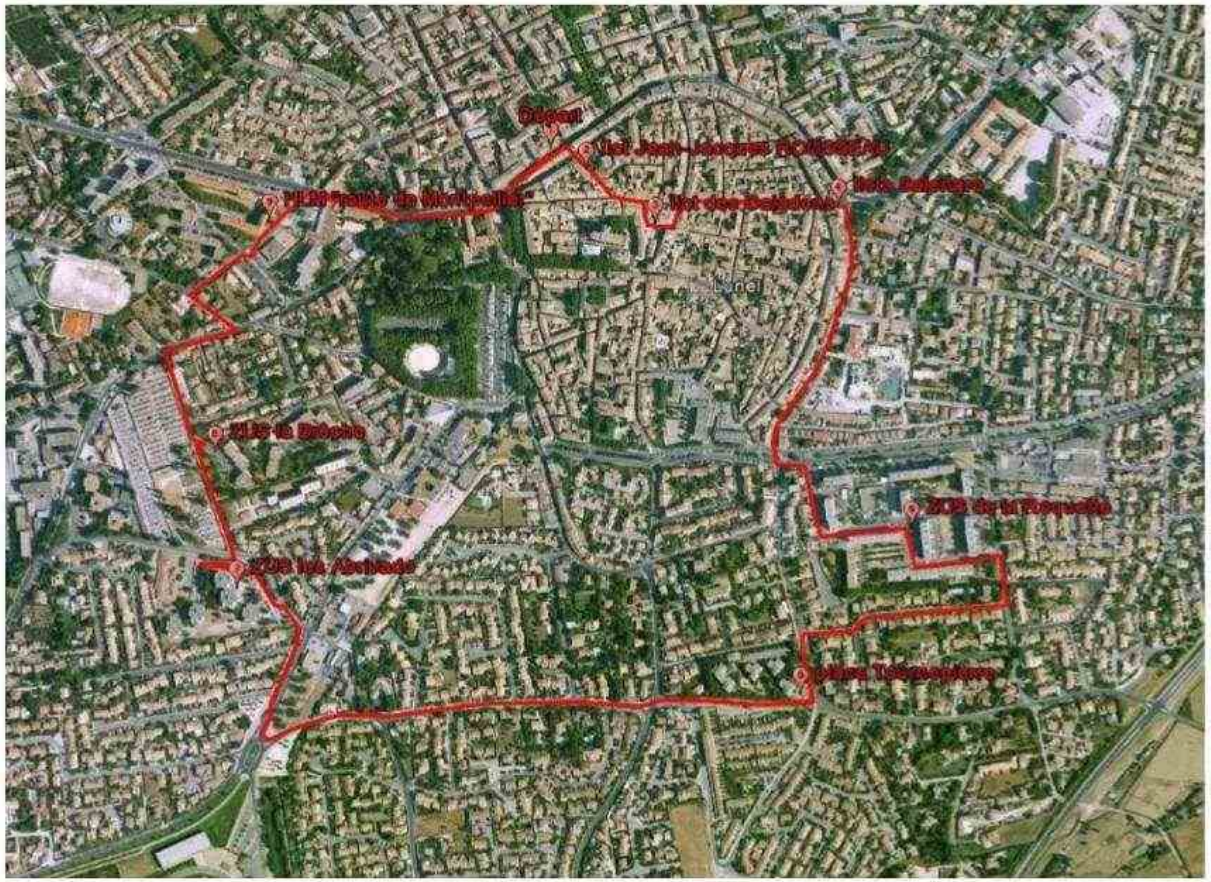
La population résidant au sein de ce périmètre s'élève à environ 6500 habitants, soit un quart de la population communale (près de 26 000 habitants).



- **Périmètre du diagnostic en marchant de Lunel** : Centre-ancien, La Roquette, Hameau des Lanes, l'Abrivado, La Brèche, HLM route de Montpellier.

- **Calendrier** : 1er juin 2012 / restitution.

- **Une démarche de GUP engagée en 2012, mais qui n'a pas abouti à un conventionnement**



Secteurs	Caractéristiques	Atouts	Dysfonctionnements	Enjeux en lien avec la GUP
Centre-ville	5 îlots : Rousseau, Caladons, Jean-Jaurès, Rue de la Libération, Salengro	- Un traitement qualitatif des espaces publics (place Jean-Jaurès, rue de la Libération…). - Des équipements publics présents. - Des dynamiques positives sous l'effet de plusieurs projets : OPAH, aménagement du Pont de Vesse…). - Une vocation patrimoniale marquée sur certains îlots (Caladons…).	- Une problématique forte en terme de gestion des déchets (Rue de la Libération). - Des rues qui restent dégradées et peu attractives (rues adjacentes à la Libération).	➔ Gestion des ordures ménagères ➔ Valorisation de l'espace urbain
La Roquette	- 360 logements répartis en 16 bâtiments (R+5) - Bailleur : ACM - Construction : 1969 - Dernière réhabilitation (en 2012) : 99-2002	- Un potentiel important (au pied des immeubles), mais des interrogations sur les aménagements « possibles » de ces espaces en fonction des usages (risques de nuisances…). - Des résidences qui restent bien entretenues.	- L'espace devant l'école (domanialité ville), peu valorisé. - Certains secteurs sont soumis à occupation de « groupes de jeunes », générateurs d'un sentiment d'insécurité. - Un déficit de maintenance, parfois en lien avec des dégradations volontaires. - Problématique gestion des déchets.	➔ Valorisation des espaces urbains ➔ Tranquillité publique ➔ Propreté des immeubles ➔ Gestion des déchets
L'Abrivado	- 154 logements, immeubles en R+5 - Bailleur : ACM - Réhabilité en 2003/2004	- Une réelle qualité et un fort potentiel en terme d'espaces à usage public, mais une absence de traitement paysager	- Une problématique de gestion des déchets - Des occupations des parties communes sur les Sophoras, avec des dégradations.	➔ Valorisation des espaces urbains ➔ Gestion des déchets ➔ Tranquillité publique
La Brèche	- 133 logements - Bailleur : Hérault Habitat - Construction : 1977 - Réhabilité en 1999	- Un quartier qui semble bien vivre avec une qualité d'ensemble reconnue	- La gestion des déchets	➔ Gestion des déchets
Route de Montpellier	- 120 logements démolis, 96 reconstruits sur site - opération « ANRU isolée » - Bailleur : Hérault Habitat	- La construction des premiers immeubles neufs apporte un changement. - Une appropriation des jardins des HLM - Un changement d'image apporté par ces immeubles neufs, avec une recherche de qualité dans les aménagements des espaces à usage public	- La présence des derniers bâtiments en attente de démolition et les espaces extérieurs pas encore traités. - L'espace de dépôt pour les ordures ménagères (entrée Rue Brudel) donne lieu à des dépôts d'encombrants.	➔ Valorisation de l'espace urbain ➔ Gestion des déchets

- La visite partenariale du 1er 2012 **n'a pas montré de dysfonctionnements majeurs** dans les quartiers qui ont fait l'objet du diagnostic.

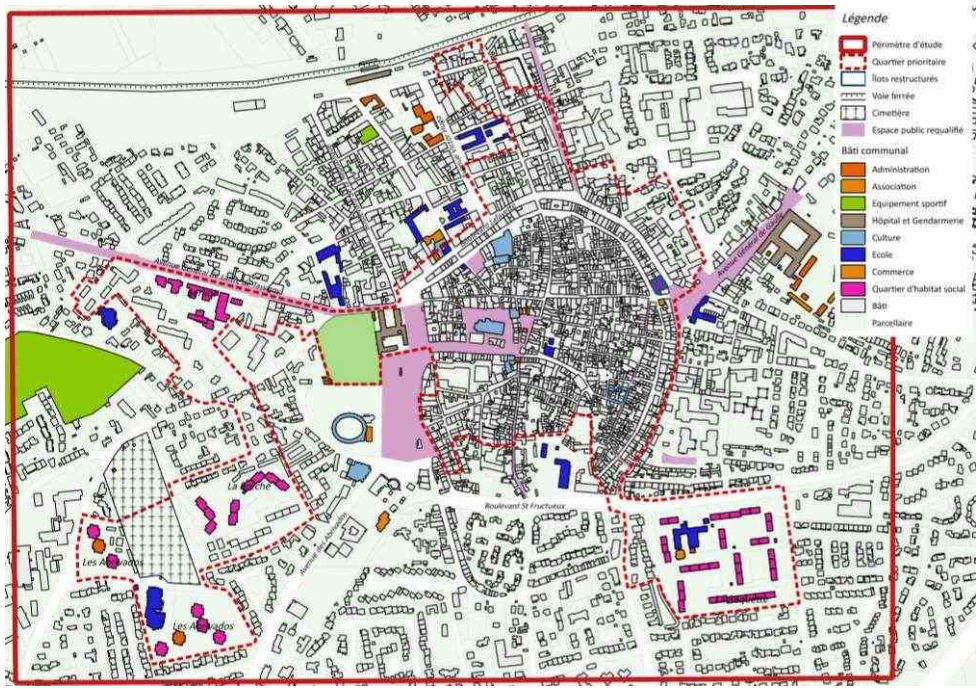
- Mais plusieurs **enjeux d'amélioration sont mis en avant** :

  - <u>Un enjeu d'amélioration de la gestion des déchets</u> :
    - En centre ville : Le dépôts des ordures ménagères à même la voirie avait entrainé la mise en place d'un système de nettoiement quasi permanant entrainant un effet d'entrainement (puisque c'est nettoyé je peux déposer mes ordures). Face à ce constat depuis 2012, le choix a été fait de revenir à un mode classique. Un travail de sensibilisation (ambassadeurs de tri…) a été mené. Un effort particulier a été mis en place en terme de communication et de sensibilisation dans le but de faire évoluer les pratiques de dépôts sauvages d'encombrants. **Or, ces usages persistent** et les modes de collecte sont à l'épreuve.
    - Sur les autres quartiers, l'enjeu est particulièrement fort sur l'Abrivado. L'absence d'espaces délimités entraîne des dépôts en voirie et sur les parkings, aussi bien d'ordures ménagères que d'encombrants. Sur les autres secteurs la question est présente mais moins sensible. Il est acquis **qu'une réponse technique ne pourra suffire à régler les problèmes**.

  - <u>La question de la tranquillité publique apparaît en filigrane à l'ensemble de la démarche</u> :
    - Soit parce qu'elle a été soulevée directement, avec des problèmes de délinquance ou d'agression ;
    - Soit parce qu'elle a des conséquences sur la qualité du cadre de vie : dégradations, incivilités, etc.

  - <u>Enjeu d'amélioration des espaces publics</u> :
    - Sur plusieurs quartiers (La Roquette, l'Abrivado), le potentiel d'espaces à usage public est important. Pourtant, beaucoup apparaissent délaissés. Dans le même temps, une demande forte a été exprimée en terme d'espaces de convivialité ou d'équipement de proximité.

Sur le périmètre étudié, **trois grands types de dysfonctionnements, concernant la vie et la gestion quotidienne, méritent d'être mis en exergue** :



⇒ Les dysfonctionnements autour de la question des déchets et de la propreté ;

⇒ Les dysfonctionnements liés aux traitements et à la valorisation des espaces publics et collectifs.

⇒ Les dysfonctionnements liés à la sécurité et à la tranquillité publique ;

Ces dysfonctionnements relèvent, à la fois, de problèmes de :

- Conception (ex : manque de valorisation des espace),
- Gestion (ex : manque de coordination des partenariats),

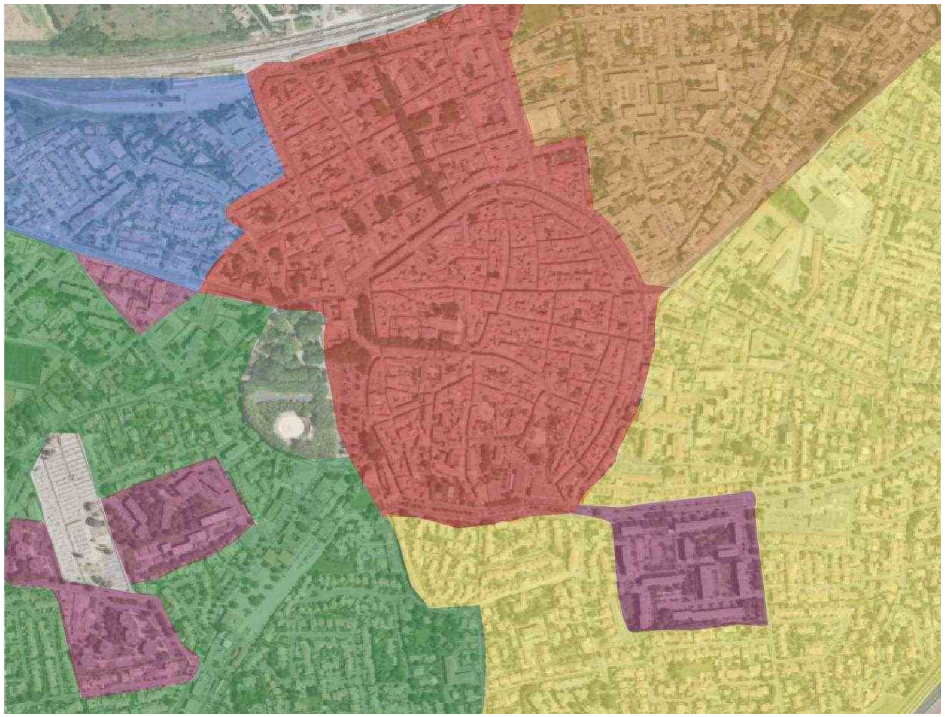
- Et d'usage (ex : incivilités).

Des constats et problématiques portant sur des champs d'interventions similaires à 2012 (relevé dans le cadre du diagnostic en marchant).

Ainsi, la mise en œuvre de la GUP **nécessite la formalisation d'une convention GUP**, qui constitue une véritable feuille de route opérationnelle sur laquelle les acteurs prennent appui pour mettre en œuvre, suivre et évaluer les actions.

Ainsi, pour chaque thème identifié comme porteur de dysfonctionnement, le présent diagnostic retrace : les grands constats, les actions visant à améliorer la gestion quotidienne déjà à l'œuvre, les enjeux et les premières propositions de pistes d'actions réparties en quatre domaines :

- Une intervention directe sur les aspects matériels les plus insatisfaisants de la vie quotidienne des habitants.
- Un renforcement de la présence humaine et/ou des équipements de proximité dans les quartiers.
- L'élaboration d'outils visant à une meilleure connaissance des dysfonctionnements et/ou à une meilleure coordination des acteurs concernés.
- Un travail de sensibilisation visant à modifier durablement les comportements.



Fonctionnement actuel

La collecte des déchets relève **de la compétence de la Communauté de communes du Pays de Lunel** et concerne :

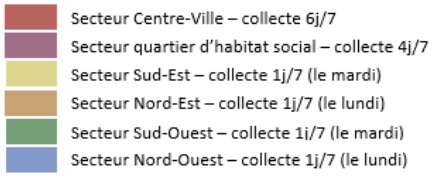
- Les déchets issus de l'activité domestique quotidienne des ménages collectés en porte à porte ou en apport volontaire ;
- Les déchets occasionnels des ménages en porte à porte sur rendez-vous ;
- Les autres déchets occasionnels des ménages collectés en déchèteries ;
- Les déchets « assimilés » issus d'activités professionnelles ou institutionnelles.

Le service gestion des déchets est composé de 35 personnes qui organisent la collecte (à travers différents marchés) selon **trois logiques territoriales** :

- En centre-ville, collecte des bacs gris 6j/7 et une fois par semaine pour le papier et les emballages.
- En quartier d'habitat social, collecte des bacs gris 4j/7 et une fois par semaine pour le papier et les emballages.

- En zones pavillonnaires, collecte 1 fois par semaine des bacs gris, 2 fois/mois pour les bacs jaunes et 1 fois par mois pour le papier. *En moyenne, 85% des foyers sortent leur bac gris au maximum une fois par semaine au Pays de Lunel (étude Inddigo).*

En centre-ville, les foyers disposent de bacs individuels, qu'il est demandé de ne sortir que la veille au soir du jour de la collecte et de rentrer dans la journée de la collecte afin de ne pas obstruer les trottoirs et garder le paysage attractif.



Des opérations de sensibilisation et de verbalisation sont mises en œuvre afin d'aboutir à un meilleur respect de ces règles : un ambassadeur du tri est affecté au Centre-Ville.

La CCPL fournit aux bailleurs sociaux des containers (collectifs) pour leurs groupes de logements. La quantité des containers remis dépend du nombre de foyers résidants.

Les constats

À Lunel et en particulier sur le secteur prioritaire, **la question des déchets apparait comme le dysfonctionnement majeur** avec une attente forte de la part des habitants et de l'ensemble des acteurs.

Des dysfonctionnements qui semblent liés à des problématiques :

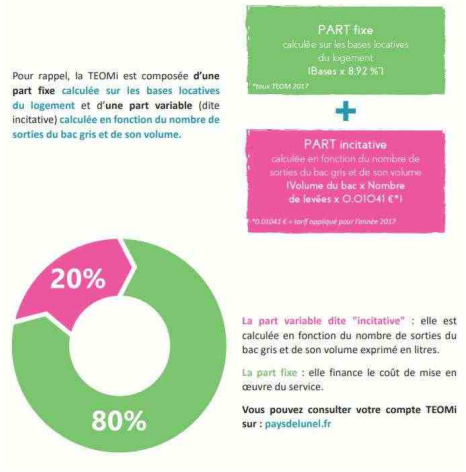
⇒ **D'usage :**

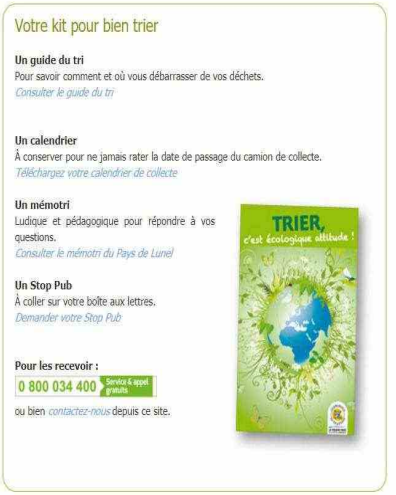
Dans le centre-ville, chaque usager dispose d'un petit bac individuel (50 litres). On relève néanmoins dans la pratique que, la majorité dépose leurs sacs devant leurs portes ou dans la rue sans respecter les heures de collecte.

Par ailleurs, **les évolutions récentes** des modes de ramassages et le renforcement de l'incitativité de la taxe ordures ménagères **sont à l'origine d'une amplification des perceptions négatives et d'actes d'incivilités** :

- Depuis janvier 2018 et la fin du « *fini parti* », les collectes sont plus longues. En effet, l'entreprise attributaire (Nicollin) est rémunérée à la levée (chaque bac est « pucé »). Les collectes se réalisent ainsi en 7 heures contre 4 heures auparavant, pouvant entrainer de l'insatisfaction et un sentiment de non propreté.

- Le 30 mars 2017, le conseil de Communautaire a voté l'évolution de la part incitative de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM). L'objectif étant de réduire la quantité de déchets sur tout le territoire. Comme prévu depuis sa mise en place, la part incitative est amenée à augmenter. Initialement fixée à 10%, elle est finalement passée à 20%. Dans le même temps, la part fixe est donc baissée à 80%. La part variable dite « incitative » est calculée en fonction du nombre de sorties du bac gris et de son volume. Malgré l'équipement des poubelles d'une puce permettant une véritable traçabilité pour le repérage des ménages qui ne sortent pas les poubelles, certains effets indirects peuvent être observés sur les Abrivados et la Roquette, **qui ne disposent pas de locaux fermés, et qui voient se multiplier les dépôts sauvages.**





⇒ **De conception :**

Comme indiqué précédemment, **l'absence d'espaces délimités et ou fermés sur les Abrivados et la Roquette est à l'origine de dépôts** (d'OM, d'encombrants…) en voirie et dans les locaux d'ordures ménagères. Sur la Brèche, la mise en place d'un local à poubelles fermé a permis de faciliter le stockage des ordures et de limiter les dépôts en voirie.

Sur le secteur « centre-ancien », les gestionnaires des services de nettoiement et de collecte **identifient comme problématique l'absence de locaux pour les conteneurs OM** : en ce sens, la recherche de solutions permettant l'implantation de locaux dans les immeubles faisant l'objet de travaux est à envisager.

⇒ **De gestion :**

Les visites de terrain effectuées avec les acteurs et habitants du territoire **soulignent des difficultés dans l'organisation de la collecte des déchets**.

Il apparait que les agents de collecte (Société Nicollin) traitent uniquement les sacs déposés dans les containers, laissant les sacs déposés au sol (du fait de la taxe incitative et le risque de dépôt sauvage). **Ce mode de fonctionnement contribue à renforcer les perceptions négatives**.





⇒ **De communication** :

Durant les diagnostics en marchant **de nombreux containers posés à l'envers sur la voirie ont été identifiés**. Selon les habitants, cette pratique vise à indiquer à la CCPL les containers hors d'usage (cassés, fêlés etc…) afin d'être rapidement remplacés.

Néanmoins, la CCPL ne confirme pas ce process et précise qu'en cas de containers cassés, les usagers doivent contacter directement la CCPL via les canaux de communication existants (numéro vert, mails etc…).

Les diagnostics en marchant, réalisés en début de journée, **n'auraient pas permis de saisir l'ampleur de la problématique**. En effet, selon les habitants la qualité de collecte des déchets en matinée donne globalement l'image d'une ville « bien entretenue ». En revanche, les pratiques (incivilités) ne permettent pas de pérenniser cette situation. **Les dysfonctionnements seraient ainsi particulièrement prégnants en fin de journée**.

Les différents temps d'usage expliquent également cette situation (par exemple, ramassage des ordures et service de nettoyage tôt le matin mais à l'ouverture des commerces dépôts de cartons).

Si la visite n'a pas donné à voir largement cette problématique, **elle a néanmoins été soulignée à maintes reprises par les acteurs lors des entretiens préalables**. Le dépôt des ordures ménagères en sac à même la voirie et les dépôts d'encombrants renvoient indéniablement l'image d'une « ville salle ».

Globalement, **la gestion des déchets demeure fragile et sensible pour plusieurs raisons** :

- L'organisation quotidienne des interventions de chaque intervenant et des équipes entre-elles : nettoiement des rues et trottoirs avant le passage de la benne à ordure et inversement (voir partie suivante).
- Les pratiques des usagers et habitants : jets de déchets par les fenêtres, dépôts des sacs à ordures en dehors des conteneurs, dépôts d'encombrants, voitures épaves… Les problèmes récurrents d'incivilités et de dégradations sont des questions complexes à traiter malgré la mobilisation d'énergies et de moyens financiers.

En dépit des possibilités de verbalisation (une brigade de garde champêtre et d'ASVP a été mise en place pour contrôler et verbaliser les incivilités) et des efforts de communication (ex : mise en place d'un kit « pour bien trier ») **ces difficultés sont particulièrement difficiles à résoudre du fait :**

- **Du turn over très important de la population dans le centre-ville ;**
- **Des freins socioculturels** (présence de ménages non familiarisés aux enjeux des déchets…).

D'où la nécessité de poursuivre un important travail de communication, de sensibilisation et de formation. Au-delà des partenaires déjà mobilisés, **il semble pertinent de pouvoir prendre appui sur un cercle d'acteurs élargi** : opérateurs associatifs, bailleurs, établissements scolaires afin :

- D'avoir une meilleure articulation entre acteur et améliorer l'efficacité des actions ;
- De s'appuyer davantage sur des relais locaux et acteurs de terrains, connus et reconnus par la population.

Les interventions et actions déjà effectives

Le tableau ci-contre identifie les actions déjà en place qui concourent à améliorer la gestion des déchets et à limiter les actes d'incivilité.

Ces actions identifiées comme des évolutions positives méritent d'être maintenues.

Acteurs porteurs	Territoires concernés	Descriptif de l'action
CCPL	Agglomération	Intervention dans l'ensemble des écoles (via des animateurs) pour faire changer les pratiques termes de tri sélectif, de compostage, d'économie d'eau… Entre 200 et 300 demi-journées d'intervention dans les écoles.
CCPL	Centre-ville	Un ambassadeur est affecté au centre-ville et réalise des campagnes de sensibilisation par rue. La numérotation des sacs de tri permet une bonne traçabilité et facilite le travail de ciblage de l'ambassadeur.
CCPL – Ville – Police municipale	Lunel	Dans l'objectif de lutter contre les dépôts sauvages, organisation de réunion mensuelle avec la CCPL, les services techniques de la ville et la PM sur la salubrité pour définir des zones d'intervention et concentrer les actions : - campagne d'information et de sensibilisation par un ASVP de la CCPL ; - présence d'un ASVP (point fixe), surveillance vidéo pour essayer d'identifier les auteurs, les prendre sur le fait et les verbaliser.

Les enjeux

⇒ Enjeu de la clarification des questions de domanialités et du dépassement des compétences des uns et des autres dans un objectif d'intérêt général afin de coordonner les modes d'intervention et les actions de communication /sensibilisation.

Cet enjeu invite à coordonner et à revisiter les modes d'intervention des acteurs, dans une approche partagée qui concerne notamment : les bailleurs, la ville et la CCPL, les acteurs associatifs et sociaux, via leur capacité à faire émerger et soutenir la vie sociale de proximité

⇒ Enjeu de la prévention et de la sensibilisation autour de la « problématique déchets », à adapter selon les quartiers car les pratiques vis-à-vis des déchets et la configuration des espaces divergent : Centre-ville et Quartiers d'Habitat Social.

⇒ Enjeu de l'amélioration des équipements matériels sur la Roquette et les Abrivados.

Les premières pistes d'actions

Pour répondre aux enjeux précédemment identifiés, plusieurs types d'actions pourraient être mobilisés :

⇒ Elaboration d'outils visant à une meilleure connaissance des dysfonctionnements et/ou à une meilleure coordination des acteurs concernés :

- *Instaurer des groupes de travail et instances multi partenariales pour définir des méthodes d'intervention et stratégies de communications communes*.

  - *Renforcer et pérenniser le travail en commun mis en place entre la CCPL, la ville et la police municipale : Dans l'objectif de lutter contre les dépôts sauvages, des réunions mensuelles sont organisées avec la CCPL, les services techniques de la ville et la PM pour définir des zones d'intervention et concentrer les actions ;*

⇒ Intervention sur les aspects matériels :

- *Equiper les quartiers notamment la Roquette et les Abrivados de locaux à poubelles fermés. Une action plus ambitieuse peut être envisagée. En effet, le bailleur (ACM) propose d'étudier la faisabilité (technique et financière) d'enterrer les containers (plus esthétique, plus d'hygiène et moins d'encombrants…).*
- *Recherche d'opportunités pour la localisation de conteneurs en RdC - des immeubles en centre-ancien.*

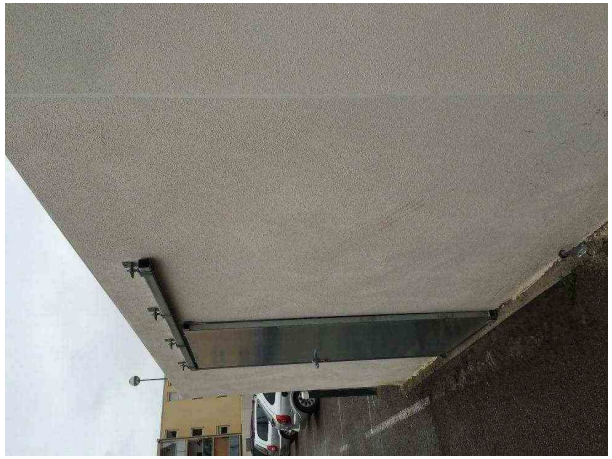
⇒ Renforcement de la présence humaine :

- *Renforcer les moyens humains pour la sensibilisation (ambassadeurs…) et pour la répression (ASVP), en priorité sur la Roquette et les Abrivados.*

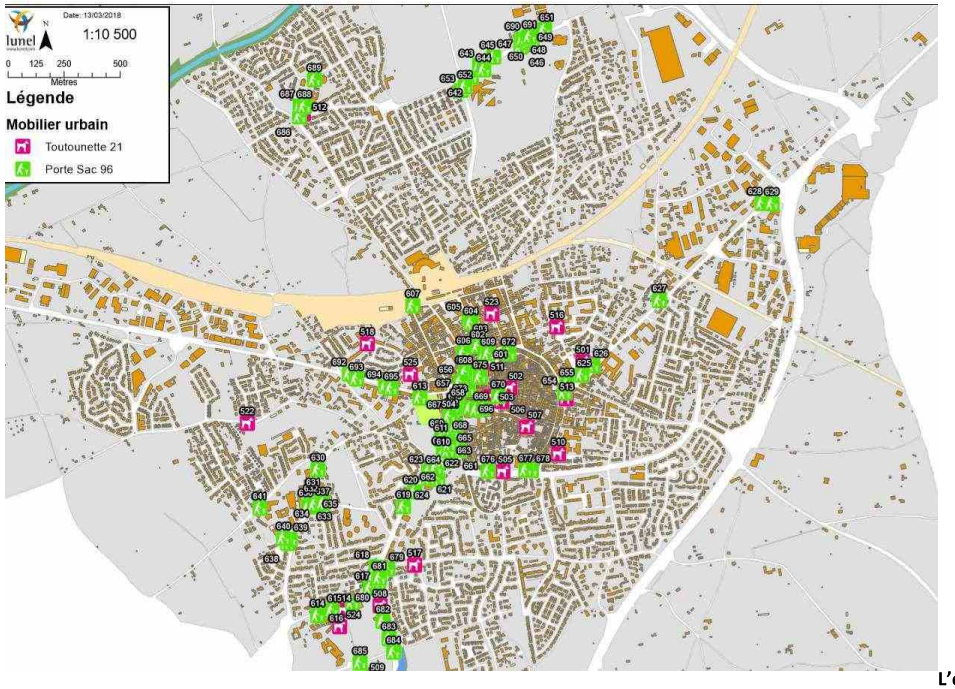
⇒ Travail de sensibilisation visant à modifier durablement les comportements :

- *Développer des actions de sensibilisation sur le terrain via les associations et relais sociaux (acteurs relais, maison Jean-Jacques rousseau…).*
- *Systématisation d'une réunion annuelle de sensibilisation auprès des nouveaux habitants en associant CDC, travailleurs sociaux pour le côté information/prévention et la PM pour le côté répression (en priorité pour le centre-ancien).*
- *Renforcer les actions de sensibilisation à destination des enfants dans des secteurs identifiés comme problématiques (par exemple en matière de tri, de gestion des ordures…) et en faire bénéficier le grand public (montage de projet à destination du grand public, exposition…).*
- *Envisager un modèle inverse à la répression, pour les cas de bonnes conduites : communication sur les rues/quartiers « exemplaires » …*





Fonctionnement actuel



L'entretien et le nettoyage de la voirie sont assurés par la Ville selon deux logiques :

- En centre-ville, balayage manuel associé à un balayage mécanique 6 jours sur 7 ;
- Sur le reste de la ville, la balayeuse assure un passage hebdomadaire à minima.

En plus des ramassages des ordures ménagères (CCPL), **une patrouille de la société Nicollin (marché ville) assure, en centre-ville, le ramassage des ordures non collectées au 1er passage (sacs au sols) et / ou des ordures déposées après le 1er passage.**

En outre, afin d'améliorer la propreté, **la Ville a installé des « toutounets »** sur différents sites (25 équipements) et **96 portes sacs corbeilles** (poubelles urbaines).

Les services de la ville interviennent également spontanément quand un dysfonctionnement est repéré (tags, dégradation du mobiliers urbains, réparation de bordures…) notamment via le travail de repérage de la vie quotidienne.

Le service vie quotidienne (4 employés) vise à gérer toutes les situations d'urgence sur la collectivité. La finalité des interventions du service « vie quotidienne » consiste à ne pas laisser persister les dysfonctionnements qui peuvent être traités rapidement sans impacter les autres services. Crée il y a 15 ans, il poursuit ainsi l'objectif d'améliorer la vie quotidienne avec réactivité et efficacité. Ce service connait néanmoins une baisse d'effectif, pouvant à terme limiter sa réactivité.

Les bailleurs sociaux gèrent le nettoyage, l'entretien et la maintenance des parties communes, halls, entrées, abords de leurs immeubles et espaces collectifs.

En parallèle, la régie d'emploi et de services du Pays de Lunel intervient, via plusieurs marchés, sur l'entretien des espaces publics et collectifs : Marché avec la ville de Lunel pour le nettoyage des colonnes en verre, marché avec ACM pour l'entretien des espaces collectifs extérieurs (nettoyage, ramassages des débits au sol…) …

Les constats



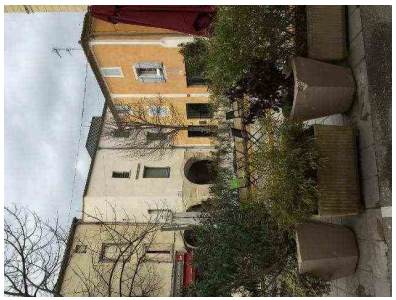
Le centre-ville bénéficie d'efforts conséquents pour la propreté urbaine avec l'intervention spécifique de la patrouille Nicollin, passage fréquent du balayage… Pour autant, **des difficultés importantes de propreté demeurent et le centre-ville de Lunel souffre d'une mauvaise perception** (sentiment de non propreté) conditionnée par plusieurs facteurs explicatifs :

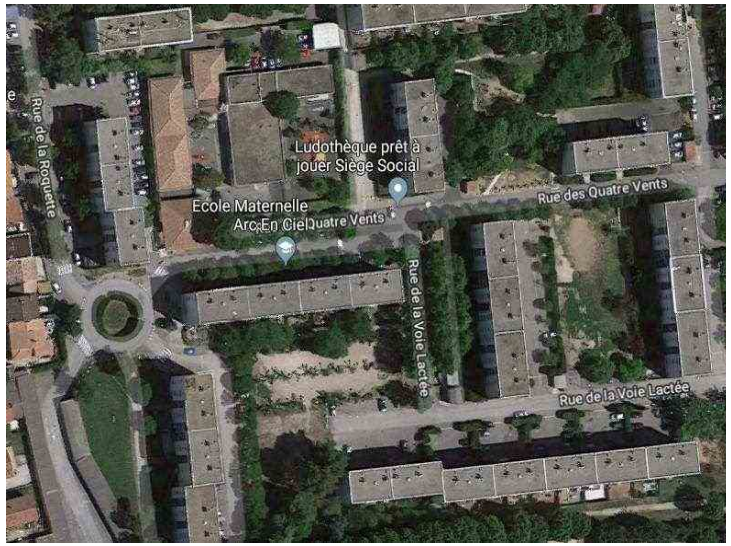
⇒ Problème de coordination entre le ramassage des ordures ménagères et le traitement de la voirie : nettoiement des rues et trottoirs avant le passage de la benne à ordure et inversement.

⇒ Une coordination/articulation des contrats de ramassage/propreté à revoir : le contrat collecte (CCPL) est différent du contrat nettoyage, balayage (Ville). Ainsi, les déchets sur les espaces publics (ville) ne sont pas toujours ramassés car ces derniers ne sont pas inclus dans le marché CCPL (alors que l'opérateur est identique -société Nicollin).

⇒ Un manque de civisme : Des déchets jetés à même le sol, les déchets liés à la vie nocturne… accentué en période estivale, du fait d'une forte vie nocturne et d'une appropriation forte des espaces publics.

⇒ Un non civisme de certains propriétaires de chiens : A noter que si les toutounets sont suffisamment présents, l'approvisionnement en sac peut parfois faire défaut (remarque issue du diagnostic en marchant).







⇒ <u>Des revêtements de voirie non harmonisés (nids de poule…) et à caractères routier non qualitatifs</u>.

En centre-ville, malgré des aménagements de qualités autour de l'église et sur la place Jean-Jaurès (des espaces publics traités de manière qualitative selon les habitants), **un manque de mobilier urbain a été souligné (bancs, cendriers, attaches vélo…) et de poubelles urbaines dans certains secteurs (Est du centre-ville)**.

A contrario sur la rue Sadi Carnot il a été mis en avant la présence d'un grand nombre de mobilier urbain limitant les déplacements (lors du diagnostic en marchant).

Ce secteur du centre-ville, délimité par les rues Sadi Carnot, de la Libération et Roger Salengro, est par ailleurs identifié, par les acteurs sollicités, **comme l'îlot le plus problématique en termes de propreté, de qualité des espaces et de perceptions négatives**.

Sur les quartiers d'habitats sociaux plusieurs constats apparaissent :

⇒ Un potentiel sous exploité sur la Roquette et les Abrivados : malgré des espaces aérés et des petits aménagements de qualité, lors du diagnostic en marchant il est apparu **la présence de nombreux espaces « en friches » et une absence de traitement paysager** (pied d'immeuble à la roquette, ancien city stade sur les Abrivados…). Cette faible valorisation des espaces, n'encourage pas les résidents à s'approprier les lieux et in fine, à prendre soin de leur environnement.

Dans le même temps, **une demande forte a été exprimée en termes d'espaces de convivialité ou d'équipements de grande proximité (à destination des enfants)**. Il ne s'agit pas ici de promouvoir un aménagement systématique de tous ces espaces, ni de créer des équipements se substituant à ceux existants dans la ville, mais d'identifier ceux qui permettraient une amélioration sensible de la qualité du cadre de vie, en intégrant des points de vigilance :

- Quelles modalités de gestion pour ces espaces (espaces verts, jardins partagés, square de jeux n'impliquent pas les mêmes moyens en termes de gestion...) ? ;
- Quels risques en termes d'usage ? L'implantation d'un espace convivial ou d'un square de jeux pour enfant peut entraîner des nuisances en pied d'immeuble, des occupations nocturnes...
- Un travail sur la définition du projet, voire sur sa réalisation, avec les habitants.

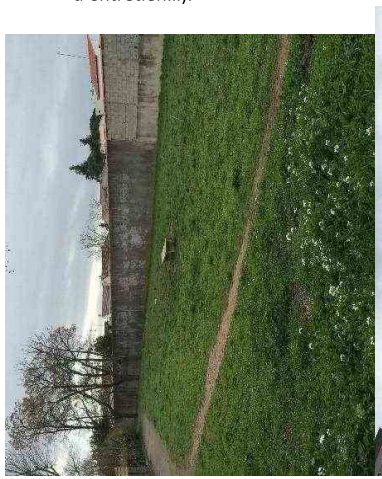
Les quartiers ont en effet besoin de lieux et de supports pour dynamiser la vie sociale de proximité et tisser des liens avec le reste de la ville. **La GUP est l'occasion de faire émerger une dynamique habitante et l'intérêt des habitants envers l'amélioration de leur quartier**. C'est aussi un levier pouvant soutenir l'affirmation d'un projet social territorial fondé sur l'aménagement des offres de proximité.

⇒ Une difficulté d'entretien des espaces par les bailleurs : les quartiers d'habitat social (en particulier la Roquette et les Abrivados) sont caractérisés par de grands espaces collectifs. Or, il est difficile pour le bailleur, par manque de moyen, de traiter de manière optimale l'ensemble de ces espaces.

⇒ Un manque de traitement d'ensemble sur la Roquette : le diagnostic en marchant a permis d'identifier la présence d'espaces privés (jardins, courettes…) peu entretenues. Associé à la présence de déchets au sol et d'un manque d'harmonisation, **le sentiment de non propreté est amplifié**.

Un constat moins marqué sur l'Abrivados et la Brèche : la gestion qualitative de la résidentialisation contribue à rendre les espaces plus homogènes et entretenus.

⇒ <u>Des problèmes de salubrité (déchets…) sur les quartiers</u> : ces derniers se déploient dans de nombreux lieux : pieds d'immeubles, recoins, espaces ouverts… et sont liés à de multiples causes (jets de détritus, difficultés d'entretien…).

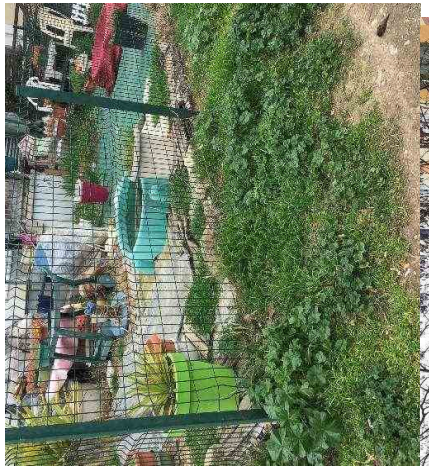




En transversal, sur le centre-ville et les quartiers, la qualité des liaisons (piétonnes) et du stationnement apparaissent comme des « points noirs » importants du diagnostic en marchant :

- Trottoirs très réduits et parfois inexistants en centre-ville, entrainant des problèmes de sécurité et d'accessibilités.
- Présence de zone partagée (modes doux et voitures) en centre-ville non respectée par manque de signalisation en direction des automobilistes.
- Un parcours piéton complexe sur le quartier de la Roquette, en particulier concernant le chemin de l'école et la traversée du Boulevard Sainte-Claire.
- Sur les Abrivados, l'organisation des accès et la qualité des pieds d'immeubles sont déclassées. En raison de l'éloignement du stationnement de certains logements, les stationnements sauvages au pied des bâtiments nuisent aux équilibres résidentiels (pouvant être source de tension entre les habitants) et à l'attractivité de ce patrimoine.

Les enjeux




⇒ Enjeu de l'articulation des intervenants (Ville / CCPL) et des interventions (collecte des ordures ménagères / nettoyage de la voirie)

⇒ Enjeu de la création de cheminements piétons attractifs et sécurisés pour faciliter les déplacements

⇒ Enjeu du traitement qualitatif des espaces (notamment dans les quartiers) et du mobilier urbain

Les premières pistes d'actions

Pour répondre aux enjeux précédemment identifiés, plusieurs types d'actions pourraient être initiés :

⇒ Interventions sur les aspects matériels :

- *Equipement des « toutounets » ;*
- *Harmonisation de la voirie ;*
- *Harmonisation des brises vues en rez-de-jardin sur la Roquette à la suite d'un processus de résidentialisation (étude ACM) ;*
- *Installation de mobiliers urbain (bancs, poubelles urbaines sur les secteurs carencés…) ;*
- *Traitement des espaces au sein des quartiers en association avec les habitants pour faciliter les appropriations et les usages et en veillant au risque de conflit d'usage ;*
- *Faciliter les liaisons ;*
- *Etudier la question de la sécurisation des parkings « sauvages » sur les Abrivados.*





⇒ Elaboration d'outils visant à une meilleure connaissance des dysfonctionnements et/ou à une meilleure coordination des acteurs concernés :

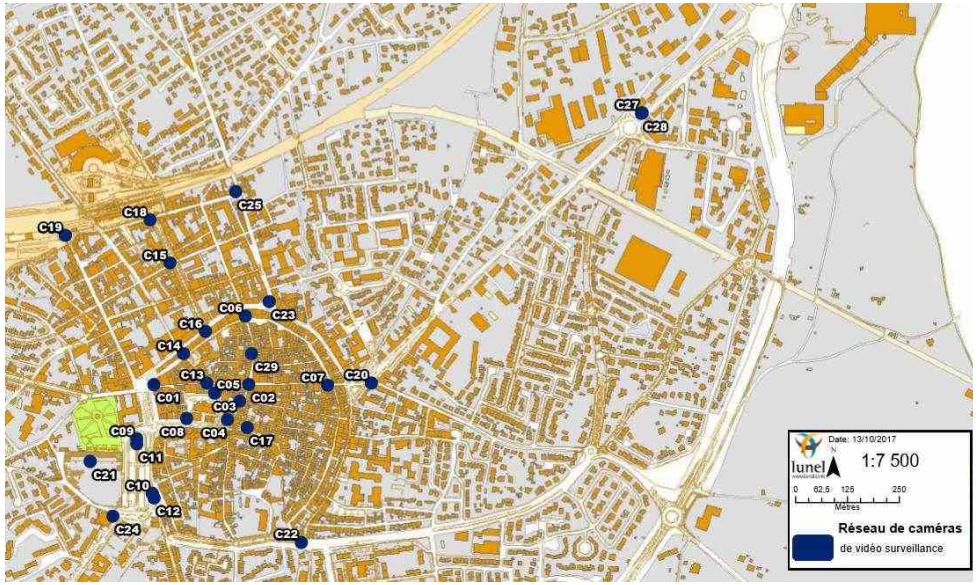
- *Renforcer les relations entre la ville et la CCPL notamment pour une meilleure coordination entre la collecte des déchets et le nettoyage de la voirie.*
- *Faire évoluer le marché de ramassage de déchets (Entreprise Nicollin) pour intégrer le ramassage des sacs au sol et sur les espaces publics qui aujourd'hui fait défaut et participe à une mauvaise perception.*

Fonctionnement actuel

La police municipale de Lunel (police armée catégorie B et D), qui poursuit les objectifs suivants : lutte contre les infractions, surveillance générale, tranquillité publique, salubrité publique, est composée de :

35 Policiers municipaux assurant un fonctionnement permanant 7j/7 et 24h/24 :

- Un directeur, un chef de service opérationnel et un chef de service administratif ;
- Cinq brigades de 5 policiers municipaux (en 3-8) ;
- Une brigade de roulement composée de 4 policiers municipaux ;



- Une brigade d'ilotiers composé de 3 policiers municipaux.

Les ilotiers assurent en journée une mission de « police de proximité ». Mis en place il y'a deux ans, ils assurent la sécurité des personnes et des biens, lutter contre la délinquance ainsi que le sentiment d'insécurité en centre-ville. Ils permettent également les remontées de terrain (doléances) et la sécurité aux abords de certains établissements scolaires.

7 Agents de surveillance de la voie publique (ASVP) : 4 pour le contrôle du stationnement / la sécurité autour des écoles et la salubrité publique, 1 administratif, 2 opérateurs de vidéoprotection.

1 Garde champêtre, dont le rôle est de surveiller les bois environnants, les dépôts sauvages dans la garrigue, les opérations funéraires et la sécurité (routière) de certains établissements scolaires.

5 personnels administratifs qui assurent l'accueil du public et qui gèrent également les cartes d'identité, passeport…

2 gardiens de parc (pour le Parc Jean-Hugo) : Surveillance et respect du règlement intérieur aux heures d'ouvertures.

Avec au total une équipe de 50 agents, **dont 35 policiers**, les moyens dont dispose la Police Municipale de Lunel **sont conséquents** : On compte 1 policier pour environ 700 habitants, soit des ratios supérieurs à ceux que l'on peut observer à Béziers (1 policier pour 940 habitants) ou Montpellier (1 pour 1 500 habitants)

Par ailleurs, du fait de la connaissance du territoire et de la proximité avec les ilotiers, **la police municipale apparait réactive (primo-intervenant)**.

Dans le souci de prévenir les incivilités et dégradations de biens publics mais également de biens privés (vitrines des commerces…), **la Ville de Lunel s'est équipée d'un système de vidéo protection**. Ce dispositif s'inscrit comme un outil de prévention situationnelle essentiel.

La ville a progressivement développé un important réseau de vidéo-surveillance : 29 caméras couvrent actuellement la ville. Le déploiement se fait en « escargot » autour du centre avec l'implantation de 2 à 3 appareils supplémentaires par an. Le centre de supervision urbaine de Lunel (vidéo) n'est pas opérationnel 24/24 (notamment la nuit).

En parallèle, **la brigade de Gendarmerie de Lunel compte un effectif de 50 personnes, qui travaille en étroite collaboration avec la police municipale**. La zone de compétence de la brigade regroupe 13 communes.

In fine, **afin de pérenniser les dispositifs de sécurité locaux et de renforcer leur efficacité, la Ville de Lunel a créé un Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD).** Cette instance de concertation et d'orientation de l'action publique en matière de lutte contre l'insécurité, regroupe les institutions et organismes publics et privés concernés.

Constats



A Lunel, **la délinquance a la particularité d'être fortement endogène**. Cette situation apparaît à la fois négative car très ancrée (délinquance locale) mais positive car connue (localisation et types de délinquance).

50% des interventions de la police municipale se font en centre-ville avec comme principaux motifs : les dégradations de mobilier urbain (casse, feu de containers…), les différents familiaux et de voisinages, les accidents, les rixes sur voie publique, les affaires de stupéfiants et vols simples.

Par ailleurs, **le centre-ancien souffre d'un sentiment d'insécurité accentué par :**

- La désertification commerciale sur certains secteurs,
- Un éclairage parfois inadapté
- De regroupements (avis partagé par les acteurs et les visites de terrain), en particulier sur les rues de la Libération et Sadi Carnot.

En termes d'évolutions, la mise en place de la vidéo-surveillance a permis de diminuer, en centre-ville, les rassemblements, les dégradations et les affaires de stupéfiants. Le principal inconvénient observé concerne le déplacement de **la délinquance dans les secteurs non-couverts par la vidéo-surveillance**.

Sur les quartiers d'habitats sociaux, les principales problématiques portent sur le trafic de stupéfiants, la radicalisation et les dégradations. **Ces faits de délinquances se concentrent en priorité sur la Roquette et les Abrivados** :

- En 2017, 502 interventions de la police municipale sur la Roquette, **soit 9% des interventions**.
- En 2017, 495 interventions de la police municipale sur les Abrivados, **soit 8,5% des interventions**.

Durant les visites de site, des dégradations sur le chantier devant l'école de la Roquette ont été identifiées.

A noter, que c'est sur ce secteur et en particulier **sur le chemin longeant l'établissement scolaire où se concentrent les regroupements nocturnes et trafics de stupéfiants**, sources d'importantes nuisances pour les riverains.

Par ailleurs, de moins en moins de problèmes liés à l'occupation des parties communes des immeubles sont à noter, sous l'effet des interventions menées par la police municipale (conjointement avec la gendarmerie et les bailleurs). En effet, **une convention entre les bailleurs, la ville et la gendarmerie a été signée en juillet 2013 pour faciliter l'accès aux espaces communs et l'échange d'information**.

Acteurs porteurs	Territoires concernés	Descriptif de l'action
Ville - PM	Centre-ville	Les ilotiers assurent en journée une mission de « police de proximité ». Mis en place il y'a deux ans, ils ont pour but d'assurer la sécurité des personnes et des biens, lutter contre la délinquance ainsi que le sentiment d'insécurité en centre-ville. Ils assurent également les remontées de terrain (doléances) et la sécurité aux abords de certains établissements scolaires.
Ville – PM, Gendarmerie et Bailleurs	Quartiers d'habitat social	Une convention entre les bailleurs, la ville et la gendarmerie a été signée en juillet 2013 pour faciliter l'accès aux espaces communs et l'échange d'information.
Ville – PM, Gendarmerie	Lunel	Mise en place d'une étroite collaboration entre la Gendarmerie et la Police Municipale
Ville	Lunel	Mise en place de plusieurs arrêtés municipaux pour lutter contre certains faits et sentiment d'insécurité : port d'une tenue décente en centre-ville / interdiction de consommer de l'alcool sur la voie publique à partir de 14h / interdiction de vente de boisson alcoolisé à emporter.

Selon la gendarmerie, **une évolution positive est à noter depuis 2012** (baisse de la délinquance et de l'atteinte aux biens). **Une évolution positive expliquée en partie par un fort travail de collaboration entre la Police municipale et la Gendarmerie** (convention, radio commune, interventions mixtes…).

Malgré tout, **la persistance des incivilités nuise à la vie quotidienne des Lunellois**. De plus, le fonctionnement social dominé par des jeux de repli et d'isolement, la visibilité de certains modes d'appropriation de l'espace (regroupements en pied d'immeubles), et le manque d'entretien des espaces collectifs, **participent à l'amplification d'un sentiment d'insécurité.**

Les interventions et actions déjà effectives

Le tableau ci-contre identifie les actions déjà en place, visant à améliorer la sécurité et lutter contre la délinquance. **Le maintien de ces actions constitue une priorité.**

Les enjeux

La Gestion Urbaine de Proximité n'a **pas pour objectif d'intervenir directement sur les problématiques de lutte contre la délinquance**.

Néanmoins, par son rôle de veille technique et sociale, elle joue une fonction « d'alerte » et doit être en capacité à mobiliser les acteurs (Police, Gendarmerie, Justice…) et dispositifs dédiés.

À travers l'approche partenariale (bailleurs, collectivités, services sociaux) **elle doit également apporter sa contribution sur les actions qui peuvent concourir à améliorer la situation**.

⇒ Enjeu du traitement des espaces publics : pour renforcer le sentiment de sécurité (éclairage)

⇒ Enjeu de la pérennisation et du renforcement des moyens développer pour lutter contre la délinquance

L'efficacité de la GUP est une des conditions pour pérenniser les investissements, conforter l'attractivité des quartiers et participer aux politiques sociales et urbaines visant à assurer l'égalité de traitement des territoires.

Ainsi, en transversal des enjeux identifiés précédemment, **la GUP doit pour être efficace s'articuler autour de plusieurs principes** :

Les premières pistes d'actions

Pour répondre aux enjeux précédemment identifiés, plusieurs types d'actions pourraient être mis en œuvre :

⇒ Une intervention directe sur les aspects matériels :

- *Adaptation de l'éclairage, notamment en centre-ville.*
- *Poursuivre le développement de la vidéo-surveillance (notamment en direction des quartiers) et étudier l'opportunité de création d'un poste d'opérateur pour le CSU, pour un fonctionnement 24h/24.*
- *Intégrer une réflexion sur la sécurité et tranquillité publique dans le cadre des aménagements proposés : adapter le mobilier urbain (forme, accessibilité, localisation) pour éviter les dégradations et le sentiment d'insécurité*

⇒ Un renforcement de la présence humaine :

- *Pérenniser et maintenir les ilotiers.*

⇒ *Elaboration d'outils visant à une meilleure connaissance des dysfonctionnements et/ou à une meilleure coordination des acteurs concernés :*

- *Engager une réflexion sur la pertinence du développement d'outils complémentaires au CLSPD : le conseil pour les droits et devoirs des familles (CDDF), la cellule de citoyenneté et de tranquillité publique (CCTP).*

Une GUP développée dans une stratégie d'ensemble

La GUP constitue une démarche coproduite visant à associer l'ensemble des acteurs (services de la ville, service de la CCPL, bailleurs, Etat…). **Une GUP ne peut pas être l'addition de démarches et d'interventions séparées**. Cette nécessité de « faire ensemble » renvoie à plusieurs enjeux et points de vigilances :

⇒ Développer les relations et l'interconnaissance des compétences et interventions des uns et des autres :

Les échanges entre partenaires sont souvent bilatéraux et manque parfois de coordination globale. Cela peut entraîner des incompréhensions et / ou un manque de lisibilité sur les missions et les actions de chacun et une réactivité variable en fonction des procédures mises en place.

Ainsi, **l'organisation d'un dispositif de gouvernance multi partenariale** et **la mise en place de groupes de travail thématique** seraient de nature à favoriser le pilotage et le fonctionnement de la GUP.

⇒ Clarifier les questions des domanialités :

L'imbrication de l'espace public et de l'espace privé peut avoir pour conséquences un manque de lisibilité quant à la responsabilité de gestion. L'enjeu de la clarification des domanialités entre les différents acteurs est, de fait, particulièrement important **pour améliorer la coordination entre ces acteurs pour une meilleure efficacité et efficience des actions mises en place et à mettre en place**.

En outre, une démarche de GUP est instaurée dans le but de rationaliser l'entretien des espaces et immeubles entre les bailleurs et les villes. Ainsi, une clarification des domanialités permet à chaque partenaire d'assurer la gestion des espaces dont il est responsable et de limiter l'existence d'espaces délaissés et/ou dégradés.

La mise en place d'une GUP doit être également l'occasion de mutualiser les coûts de gestion ou de conventionner l'entretien des espaces gérés collectivement.

Dans ce cadre, il sera important de s'appuyer sur l'étude (sous maîtrise d'ouvrage ACM habitat) portant sur l'amélioration des quartiers d'habitat social (domanialités, circulations dans l'îlot et en lien avec le centre-ville, gestion des déchets, d'amélioration des espaces extérieurs et du bâti).

Une GUP coordonnée avec les autres dispositifs

La GUP n'a pas vocation à porter toutes les actions. Elle doit ainsi avoir **une fonction d'orientation vers des dispositifs et stratégies ad hoc** (contrat de ville, stratégie d'habitat…).

Une GUP comme vecteur d'implication des habitants

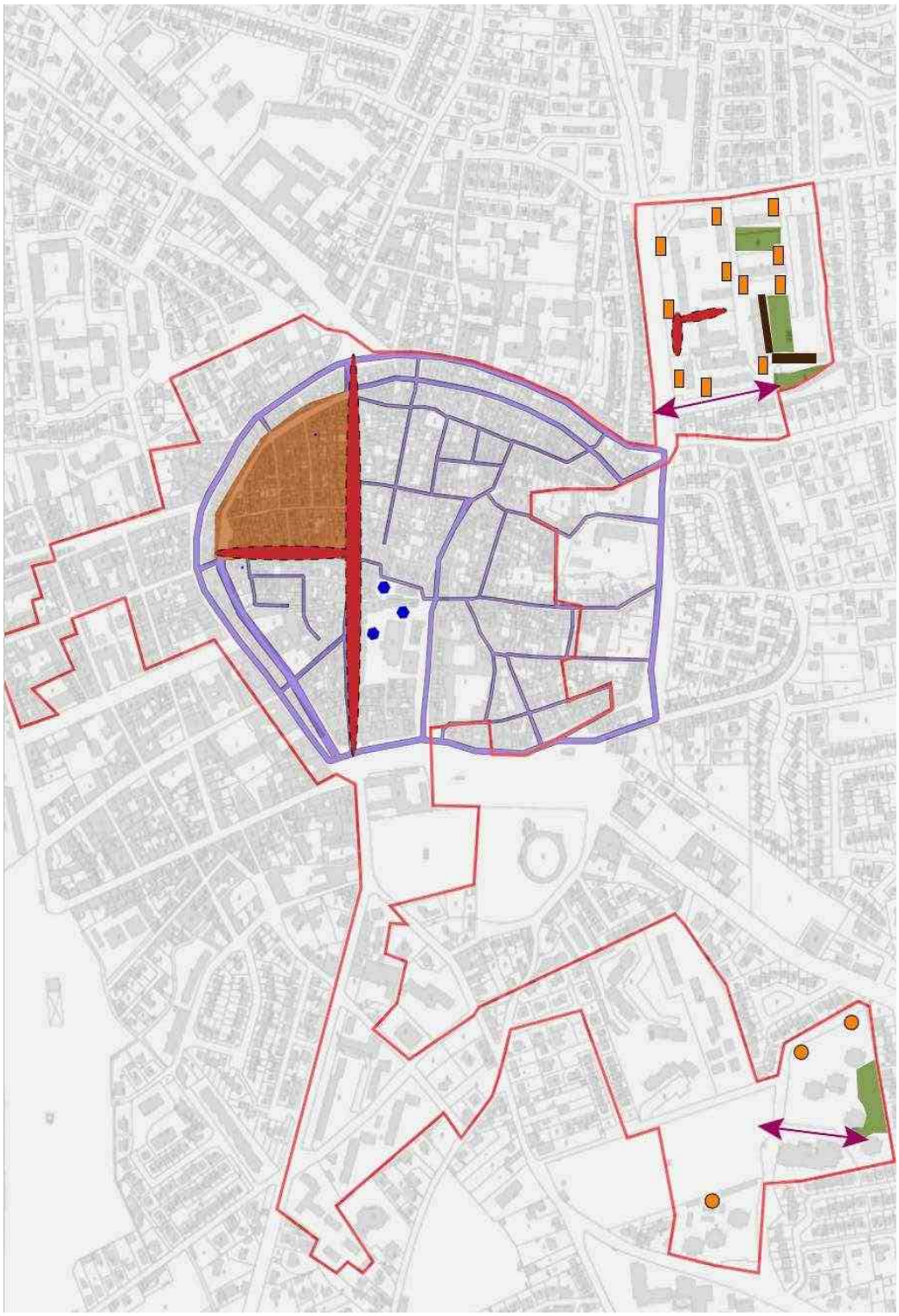
La participation et l'implication des habitants est un segment majeur conditionnant l'efficacité de la démarche pour :

- Se baser sur l'expertise d'usage des habitants, pour apporter de la connaissance, pour éclairer les choix et les interventions des acteurs…
- Développer des actions d'accompagnement visant l'appropriation des nouveaux dispositifs ou aménagements sont nécessaires.

Or, on observe aujourd'hui **un manque de représentativité de certains habitants dans les instances consultatives** (conseil citoyen) et un **déficit d'associations et relais citoyens dans les quartiers** (association de quartier, de locataires…).

Ainsi, **l'enjeu de l'implication et du renforcement de la participation des habitants est essentiel pour** : pérenniser les investissements, favoriser l'appropriation des espaces et pour davantage de cohésion sociale.

Enfin, la forte implication des « acteurs de terrain » déjà existante à travers la Maison Jean-Jacques Rousseau ou le conseil citoyen, constitue également une condition de réussite.



Périmètre prioritaire

Thématique déchets - propreté

Une coordination à revoir entre la collecte des ordures et le traitement de la voirie

Secteur sensible : gestion des déchets, espaces publics et perceptions

Absence d'espace délimité pour les poubelles : dépôts sauvages et mauvaises perceptions

Local à poubelles non fermé : source de dépôts sauvages

Thématique qualité des espaces publics et collectifs

Un manque de mobilier urbain malgré des aménagements de qualité

Un potentiel sous exploité et non valorisé

Des parties privatives non harmonisées et visibles

Des liaisons complexes dans les quartiers

Thématique sécurité et tranquillité publiques

Secteur sensible : délinquance et sentiment d'insécurité

ANNEXE 3 – Fiche de poste référent GUP

FICHE DE POSTE – RÉFÉRENT GUP

Le ou la référent GUP aura pour mission d'impulser, de mettre en œuvre, d'animer et de suivre les actions visant à améliorer la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sur les territoires concernés (centre ancien et quartiers d'habitat social)

Types de missions

- Mise en œuvre de la convention GUP
- Animation et suivi du plan d'actions
- Evaluation des actions

Domaines d'intervention

- Coordination et animation du partenariat entre bailleurs, copropriétés, services municipaux, police… afin de développer les leviers nécessaires au développement d'une gestion rigoureuse des quartiers au quotidien
- Organisation et animation des réunions techniques multi partenariales
- Propositions de solutions innovantes dans le traitement des problèmes récurrents
- Participation aux instances de pilotage (PRU, contrat de ville) et assiste le chef de projet PRU
- Contribution à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie de communication, de concertation et de dialogue avec les habitants sur l'ensemble des aspects de la GUP
- Chargée de la mise en œuvre des clauses d'insertion du PRU
- Chargé du suivi des conventions liées à l'abattement de la TFPB, entre les bailleurs, l'Etat et les collectivités

Compétences à mobiliser :

- Formation supérieure en développement local (BAC+ 3/5)
- Connaissance du dispositif de GUP
- Appréhension des réalités sociales et de leur articulation
- Aptitudes à la gestion de projet et à la conduite de réunions
- Aptitude à travailler en partenariat, en équipe et avec les habitants
- Connaissance des méthodes de diagnostics dynamiques et participatifs tels que le diagnostic en marchant, l'animation d'ateliers participatifs
- Aisance rédactionnelle
- Aisance relationnelle, aptitude à la médiation et goût pour le terrain

Contrat / Temps de travail

Titulaire ou contractuel

Temps de travail : Il dépendra du niveau d'ambition accordé à la convention (plans d'actions). Un poste basé sur 0,5 ETP peut dans un 1er temps être envisagé.

Annexe D3 – Charte de la concertation

Sans objet.

Annexe D4 – Autre

Sans objet.