



# Dossier de concertation :

Avenant n°1 à la convention pluriannuelle ANRU de Lunel  
et ses modalités de réalisation

Concertation du 26 avril au 14 juin 2024



**La municipalité a fait de la rénovation du centre-ville un projet phare de sa mandature, convaincue qu'un cœur de ville attractif sera un atout pour le développement de l'ensemble de la ville et de l'agglomération.**

En cela, **le dispositif Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) qui finance un large programme d'interventions constitue un accélérateur de la « Métamorph'Ose » lunelloise.**

Après une première phase de mise en œuvre, la commune et ses partenaires estiment qu'une adaptation de la convention NPNRU est nécessaire afin de la **réorienter et de l'amplifier au profit du projet de rénovation urbaine.**

La prise en compte de cette évolution du cadre initial devra être actée **par voie d'avenant** à la convention qui reprendra notamment les engagements financiers des différents partenaires au projet.

Toutefois, ce type d'opération de renouvellement urbain doit être **précédé d'une phase de concertation durant laquelle le public sera associé** à l'élaboration de son programme, de ses enjeux et objectifs avant d'en tirer le bilan.

Ce présent dossier a pour objet de vous présenter les évolutions souhaitées avec pour objectifs :

- d'améliorer la qualité de l'habitat du centre-ville lunellois et lutter contre l'habitat indigne ;
- de dynamiser et renforcer l'activité commerciale et économique ;
- d'accompagner une évolution des usages du centre-ancien vers un cœur de ville apaisé ;
- de réaménager et végétaliser les espaces publics ;
- de mettre en valeur le patrimoine architectural varié existant.

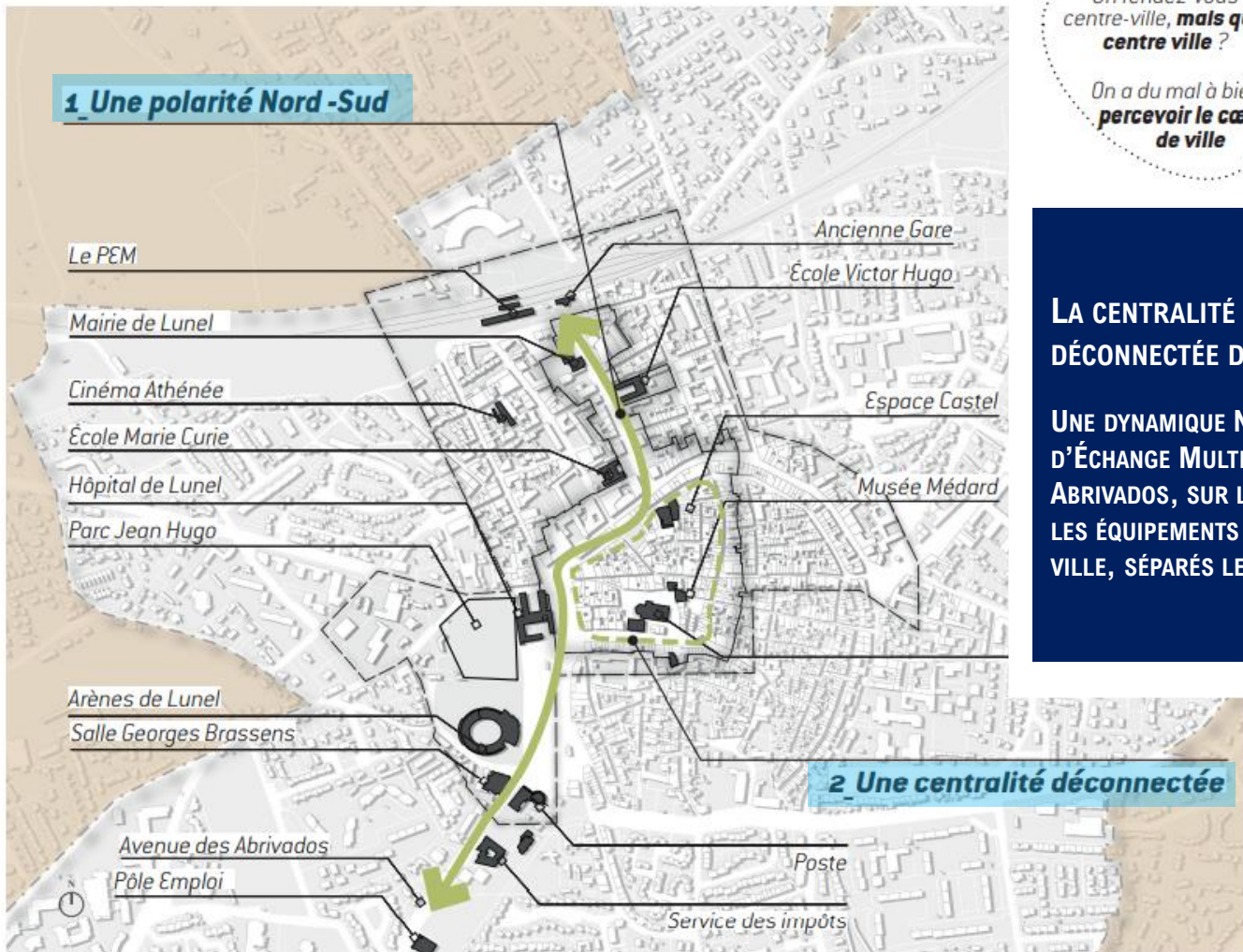
**Pendant toute la durée de la concertation, vous avez la possibilité de consigner vos observations et propositions par écrit sur :**

- **le registre de concertation accessible à la Maison qui Ose**
- **ou par voie électronique via l'adresse suivante : [maisonquiouse@ville-lunel.fr](mailto:maisonquiouse@ville-lunel.fr)**

*NOTA : ce présent dossier est spécifique au projet d'avenant à la convention NPNRU et ne couvre pas par conséquent les autres dispositifs ou actions menées par la Ville, mobilisés en parallèle pour amplifier les résultats.*



**LE CONSTAT,  
UNE DÉSAFFECTION DU CŒUR DE VILLE**



Un rendez-vous au centre-ville, **mais quel centre ville ?**

On a du mal à bien **percevoir le cœur de ville**



LA CENTRALITÉ S'AVÈRE ILLISIBLE ET DÉCONNECTÉE DU RESTE DE LA VILLE

UNE DYNAMIQUE NORD-SUD, DU PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL À L'AVENUE DES ABRIVADOS, SUR LAQUELLE SONT LOCALISÉS LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS MAJEURS DE LA VILLE, SÉPARÉS LES UNS DES AUTRES.

# UNE DÉSAFFECTION DU CŒUR DE VILLE



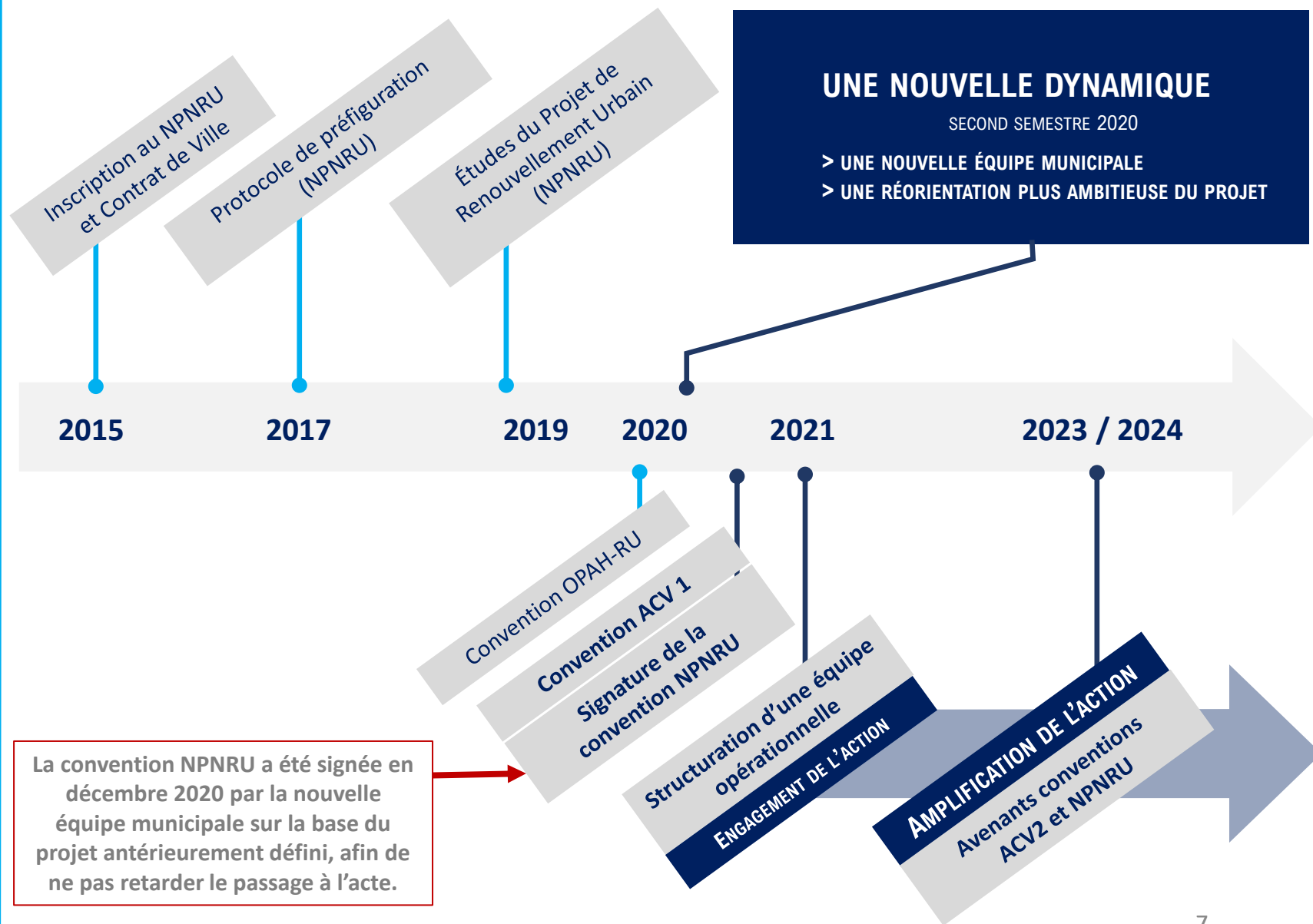
Un cœur de ville exclu progressivement des dynamiques territoriales et de la vie d'une majorité des lunellois

Face aux enjeux et à la complexité pour résorber les problématiques relevées, la Ville bénéficie de soutiens partenariaux prenant la forme de dispositifs spécifiques, dont les principaux sont :

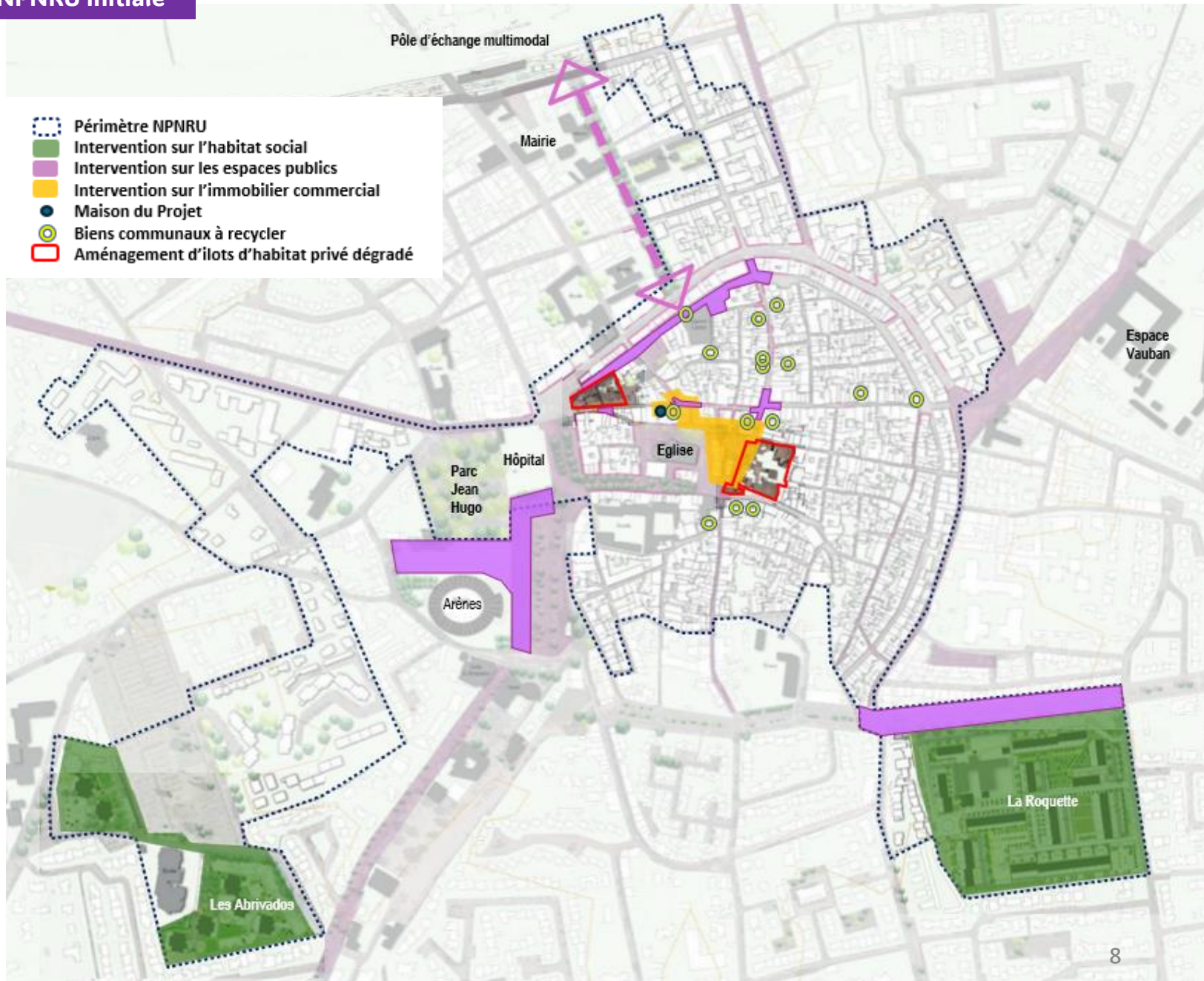
- **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**, ayant pour objectif de résoudre, en priorité, les situations urbaines et sociales les plus difficiles, les problèmes liés à l'habitat insalubre, vétuste et aux logements vacants.
- **Action Cœur de Ville (ACV) valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** ayant pour objectif de contribuer à la reconquête des centres anciens par la consolidation de fonctions de centralité qui bénéficient à tous.
- **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** prévoyant une intervention profonde sur un quartier à enjeux, principalement sur le volet habitat, pour favoriser la mixité dans ces territoires.



*Le NPNRU bénéficie à seulement 450 quartiers en France.  
Il constitue le principal dispositif financier du projet.*



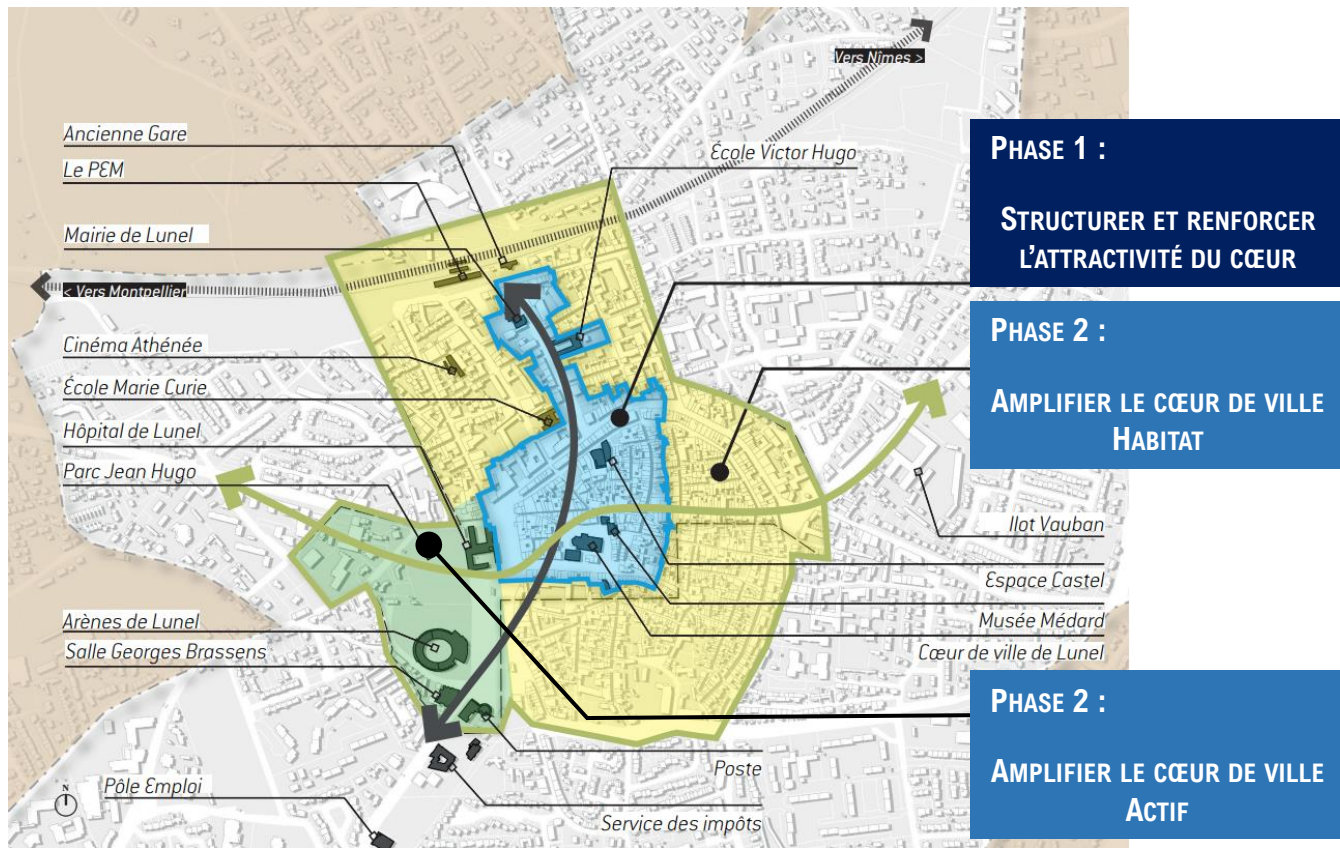
Convention NPNRU initiale





An architectural rendering of a vibrant public square. In the background, a tall, ornate church tower with a spire rises against a blue sky with scattered white clouds. The square is paved with light-colored stone tiles and is populated with people of various ages. In the foreground, several green metal tables and chairs are arranged, with people sitting and talking. To the right, a modern building with a curved facade and large windows is visible. The scene is filled with lush green trees and several white event tents, suggesting a community gathering or festival. The overall atmosphere is bright and lively.

## LES RAISONS D'UN AVENANT À LA CONVENTION NPNRU



## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

- Identifier un cœur de ville cohérent et attractif
- Affirmer la dynamique nord - sud avec un lien fort vers la gare
- Initier une nouvelle dynamique est - ouest

- Améliorer la qualité de l'habitat du centre-ville lunellois et lutter contre l'habitat indigne ;
- Dynamiser et renforcer l'activité commerciale et économique ;
- Accompagner une évolution des usages du centre-ancien vers un cœur de ville apaisé ;
- Réaménager et végétaliser les espaces publics ;
- Mettre en valeur le patrimoine architectural varié existant.



Pour métamorphoser la centralité, la Ville a fait le choix d'intervenir simultanément sur l'ensemble des composantes urbaines : l'habitat, les commerces, les espaces publics, les usages.

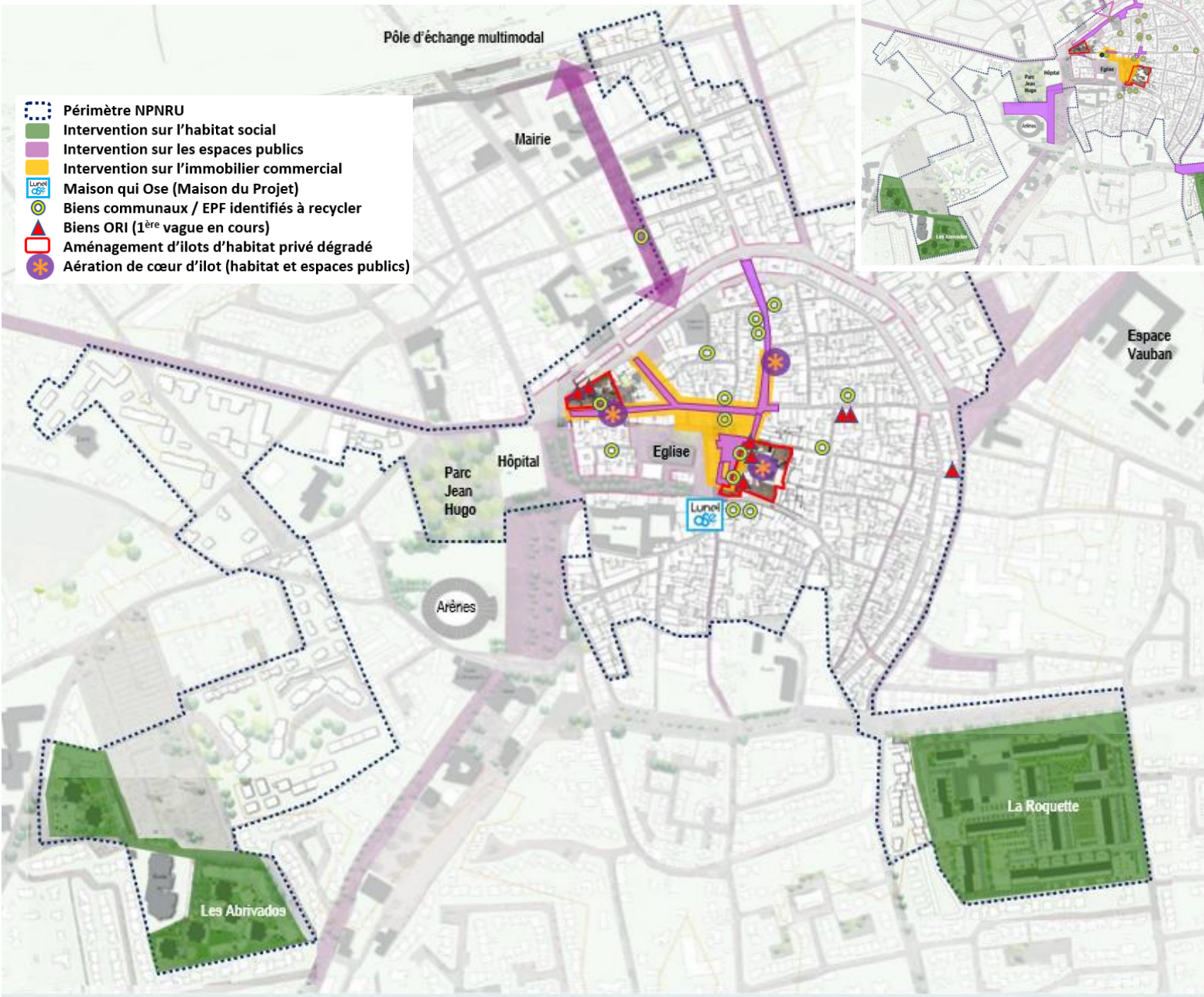
*A titre d'exemple :*

*Après des décennies d'inaction, la rue de la Libération bénéficie actuellement d'une très forte action publique, devenant la seconde porte du cœur de ville et le soutien à une extension du circuit marchand.*

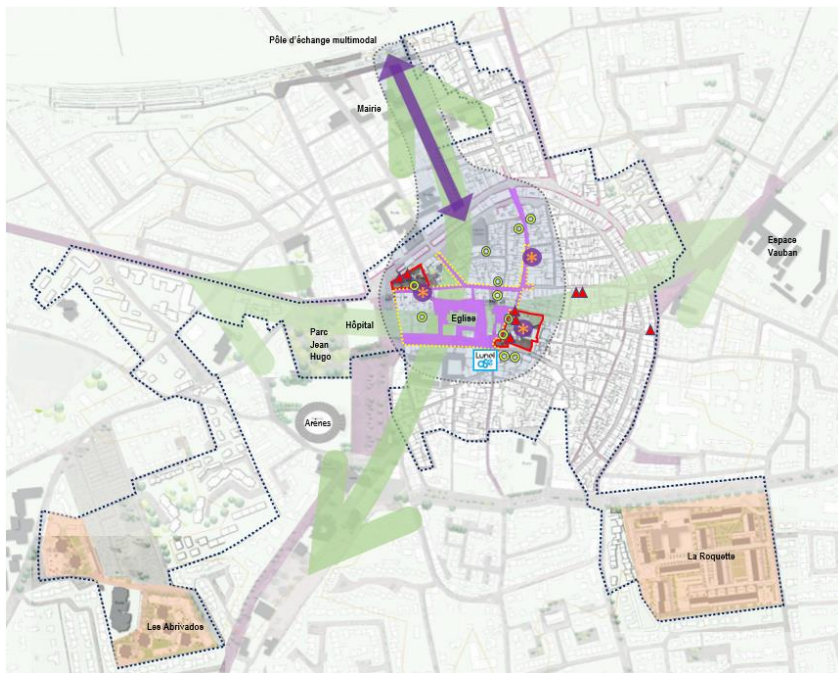
*Son habitat fait l'objet d'une attention toute particulière avec une mutation qualitative progressive.*

# L'ÉVOLUTION DU PROJET PROPOSÉE DANS L'AVENANT NPNRU

## Amplification avenant



Le projet et cette méthodologie d'intervention globale, exposée aujourd'hui comme d'un modèle auprès d'autres collectivités, ont conduit les partenaires à envisager une amplification pour plus de résultat. De nouveaux partenaires s'inscrivent également dans cette démarche NPNRU.



*Compte-tenu de l'ambition du projet et de la nature variée des opérations, l'ensemble des interventions ne sera pas réalisé par la ville. Certaines seront confiées à des bailleurs sociaux, promoteurs, ou concessionnaire - aménageur s'agissant de réhabilitation de bâti ancien dégradé ou d'aménagement.*



Groupe ActionLogement

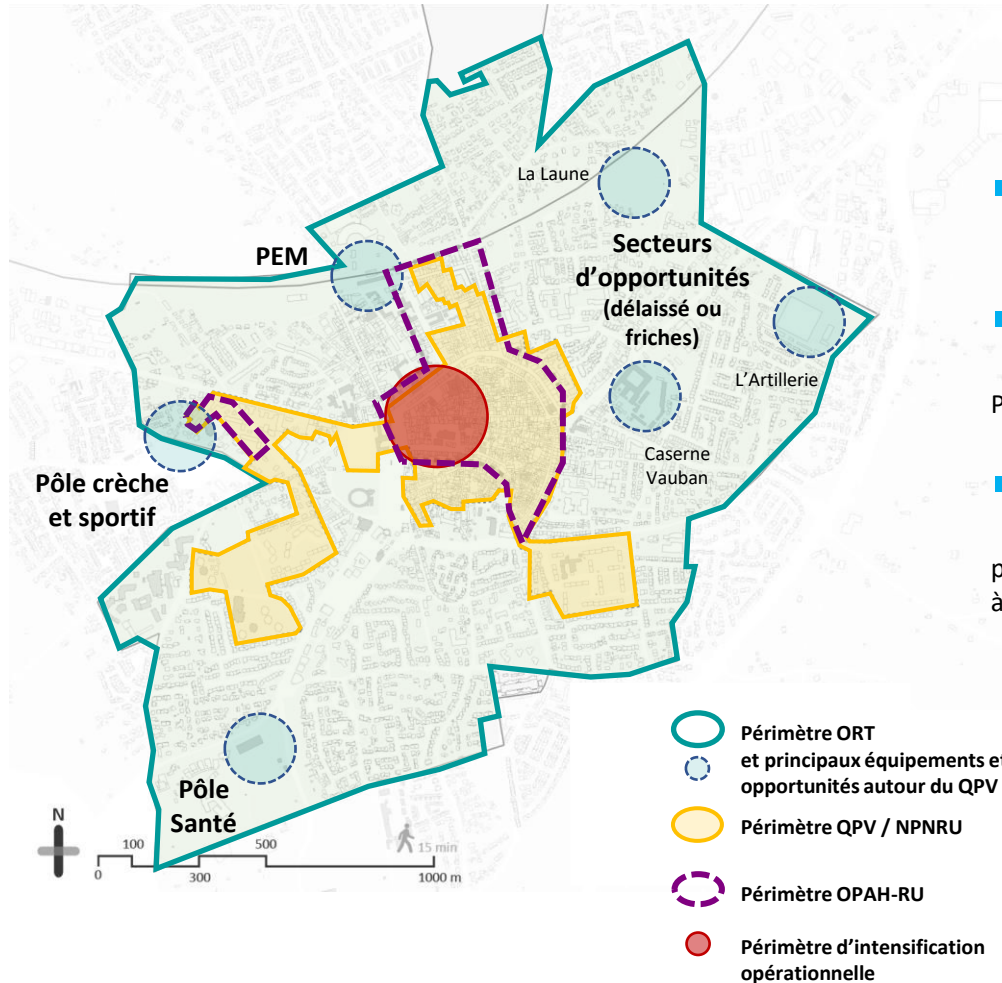


Groupe ActionLogement



## Mettre tous les dispositifs partenariaux au profit d'un projet unique

Les opérations financées à travers le dispositif NPNRU sont complémentaires à celles menées via d'autres dispositifs partenariaux (Opah-RU, ACV, NPNRU...)



### ■ Intensification

des interventions sur le nord-ouest du centre-ville

### ■ Renforcement

des actions à l'échelle du périmètre prioritaire Politique de la ville

### ■ Elargissement

aux principales polarités autour du périmètre prioritaire, susceptibles de proposer une réelle plus-value à l'attractivité du cœur de ville.

## PRIORITÉ DONNÉE À L'HABITAT

- VIA UNE ACTION COORDONNÉE SUR LES CHAMPS DE L'HABITAT, L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, LES ESPACES PUBLICS ET LES USAGES.

An architectural rendering of a modern residential courtyard. The courtyard features a central garden area with a tree and pink flowers, surrounded by paved walkways made of light-colored cobblestones. Several people are shown walking and standing in the courtyard, and a person is riding a bicycle on the left. The background shows modern residential buildings under a blue sky with white clouds.

## LE CONTENU ENVISAGÉ DE L'AVENANT NPNRU

Convention NPNRU initiale

**Aménagement de certains axes du cœur de Ville**

- Des aménagements partiels sur des axes symboliques à reconquérir (Sadi Carnot, Libération)
- Une absence d'aménagement structurant sur le circuit marchand à redynamiser
- Une absence d'ambition forte sur le centre-ville

**Extension du Parc Jean Hugo et liaison vers le centre-ville**

- Un aménagement n'ayant de sens que dans une réflexion élargie avec l'îlot hôpital

**Aménagement mode doux PEM – Centre-Ville**

- Un projet à minima n'étant pas en mesure d'encourager de nouveaux usages de mobilité



**Aménagement du boulevard Sainte Claire**

- Un aménagement ponctuel sans continuité



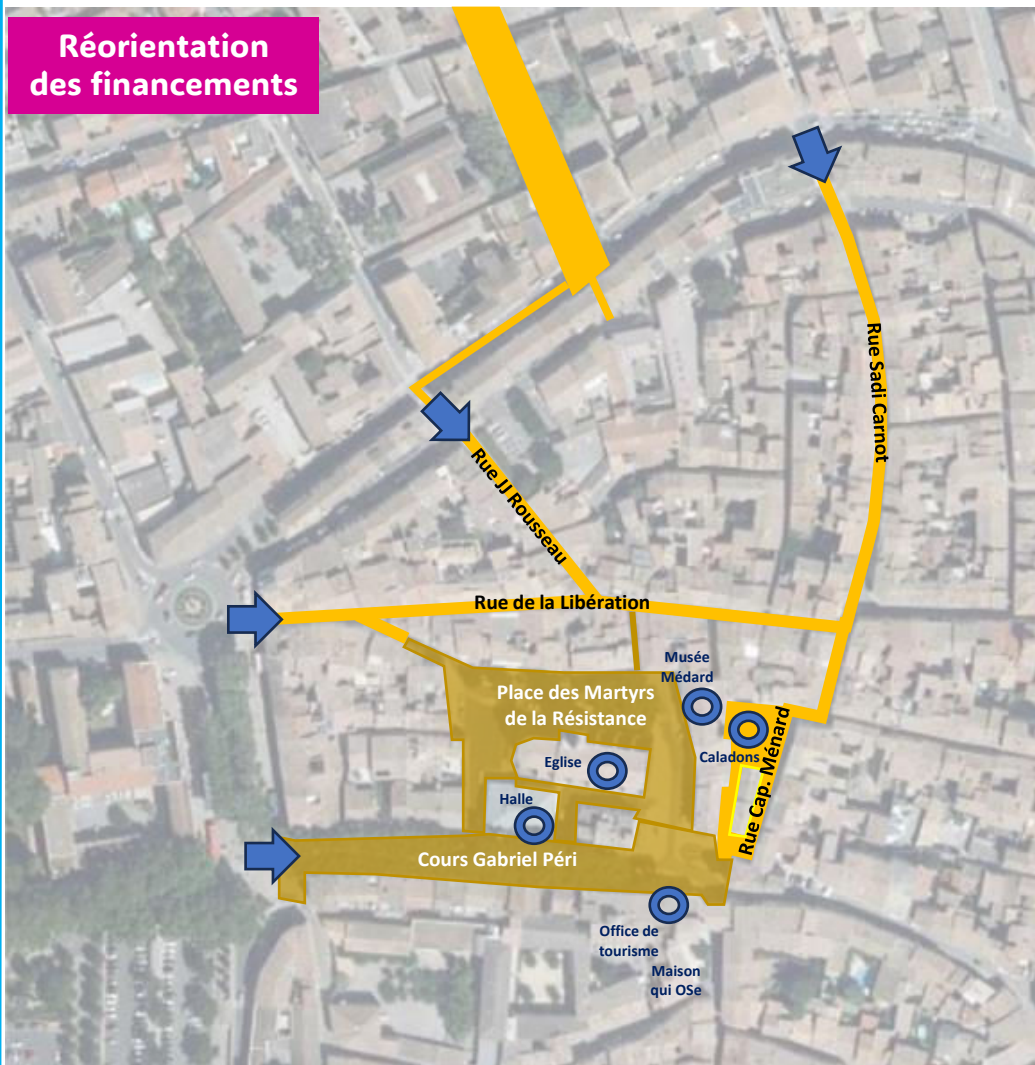
**Principe projeté**

Enrobé classique pour les pistes cyclables et enrobé grenailé sur la chaussée circulée

Au regard du projet porté par la nouvelle équipe municipale, les interventions sur les espaces publics initialement prévues dans la convention NPNRU s'avèrent :

- Sous-dimensionnées par rapport à l'ambition du projet (simple traitement de quelques carrefours du cœur de ville ; traitement à minima de Victor Hugo par exemple)
- Indispensables mais à reprogrammer dans un second temps, pour plus de cohérence :
  - Pour les espaces autour des arènes : lors de la relocalisation de l'hôpital au pôle santé au sud de Lunel
  - Pour la façade urbaine de la Roquette (300 m) qui impliquera un traitement d'ensemble intégrant le boulevard Saint Fructueux pour des raisons techniques (reprise des réseaux...) et en termes de mobilité (impact sur la circulation et le stationnement, problème de continuité mode doux...)









Une intervention plus concentrée, plus cohérente et plus qualitative, en coordination avec les autres axes (habitat, commerce...).

*Nota : les axes ayant déjà fait l'objet d'une intervention pourront être co-financés par l'ANRU et les autres partenaires*

Aménagement des espaces publics au vu du plan guide :

-  - dispositif NPNRU (après avenant)
-  - dispositif ACV

-  Traitement et constitution de Portes
-  Mise en valeurs de centralités existantes



Avant

## Rue du Capitaine Ménard

- Intégration de la place historique des Caladons dans la dynamique cœur de Ville



Après



Avant

## Rue de la Libération

- Ouverture du cœur de Ville avec la mise en valeur d'une seconde porte du cœur de Ville
- Reconquête d'un axe structurant déqualifié

## Rue JJ Rousseau

- Ouverture du cœur de Ville par une troisième porte vers le secteur de la gare



Avant



Après

## Rue Sadi Carnot

- Reconquête d'un axe structurant déqualifié autour du projet de l'îlot du Temple
- Future Porte Nord du cœur de Ville

Avant



Après





## Avenue Victor Hugo

- Un espace à vivre dans l'esprit d'une promenade organisé autour de 4 parvis : la gare, la mairie, 2 écoles
- Une connexion cyclable continue reliant la gare à la rue Jean Jacques Rousseau



## Amplification avenant



-  Circuit marchand principal (convention initial)
-  Circuit marchand étendu (projet avenant)
-  Nouveaux commerces ouverts à fin 2023
-  Nouveaux commerces envisagés en 2024-25

Forte de premières implantations réussies, l'ambition est d'étendre le parcours marchand afin de proposer une expérience commerciale plus intense et plus diversifiée dans le but de fidéliser la clientèle.

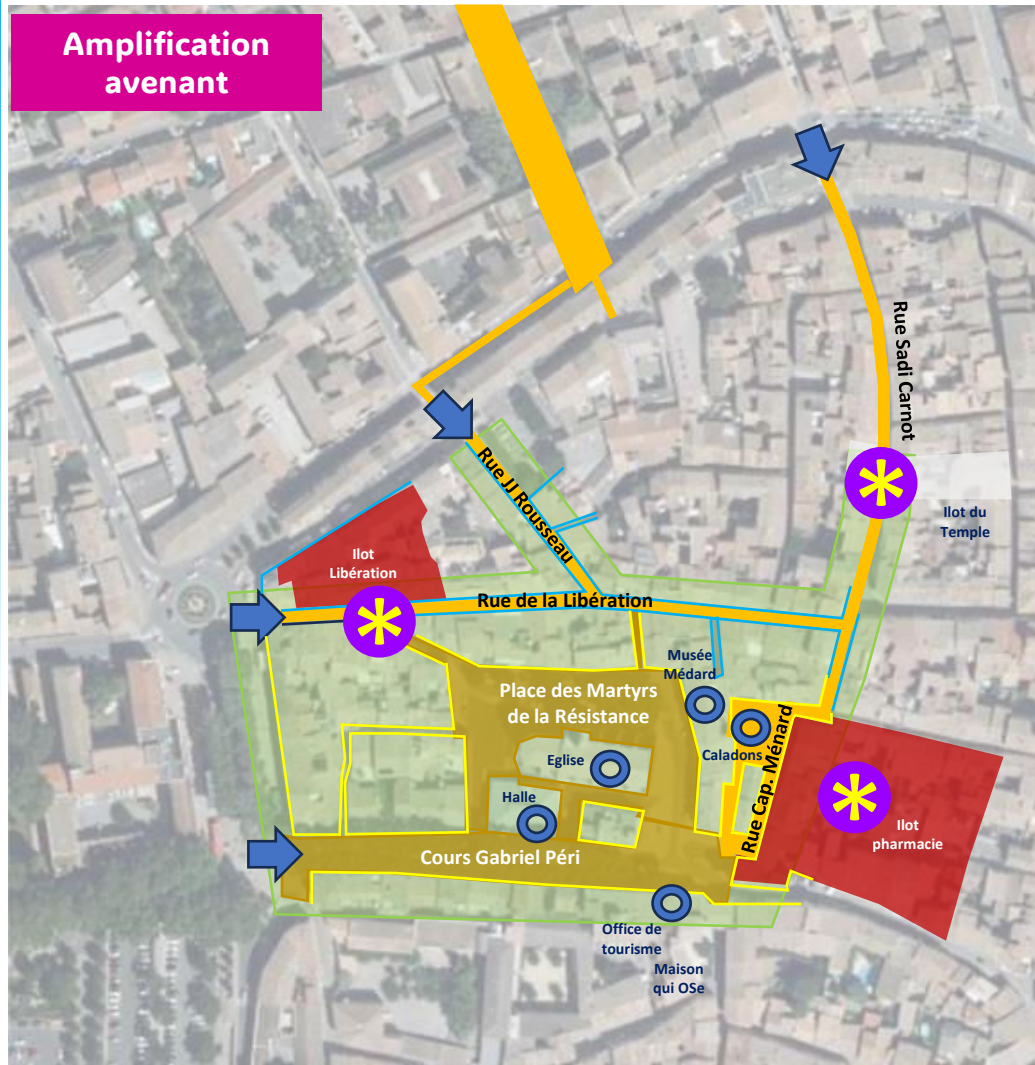
*Des partenariats avec des opérateurs spécialisés dans le commerce pourront être envisagés.*



### Zoom sur les activités implantées

- Bello & Angeli – 2021  
chocolatier – glaciériste
- B&C - 2023  
Prêt à porter Homme
- Happiness - 2023  
Concept-store
- La Malle à Bulles  
Bandes dessinées / mangas
- Guitarrera - 2023  
Guitares flamenco
- La Soupe Osée - 2023  
Extension du restaurant

## Amplification avenant

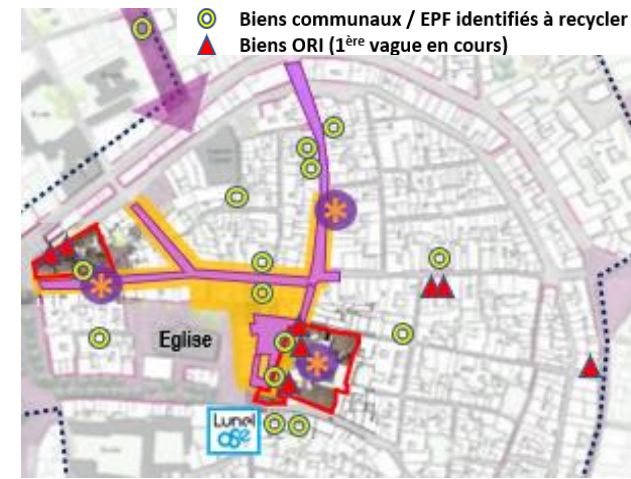


Aménagement des espaces publics :

- dispositif NPNRU (après avenant)
- dispositif ACV
- Circuit marchand étendu
- Ilots prioritaires (habitat)
- Traitement et constitution de Portes
- Mise en valeurs de centralités existantes
- Espaces d'aérations et nouvelles polarités

Campagnes de Ravalement Obligatoire (CRO) accompagnant le traitement des espaces publics (hors NPNRU)

- CRO 1 : en cours de finalisation
- CRO 2 : initiée début 2023



La reconquête de l'habitat en cœur de Ville est portée par des dispositifs additionnels (OPAH-RU, lutte contre l'habitat indigne, campagne de ravalement obligatoire, permis de louer, ... et NPNRU).

Dans ce cadre, des premières réhabilitation, acquisitions amiables et procédures coercitives ont été engagées.

Le périmètre envisagé initialement avec le NPNRU porte sur deux ilots prioritaires (Libération et Pharmacie) et divers biens diffus du cœur de ville.

Vu l'importance de proposer une offre de qualité accessible pour tous, les partenaires envisagent des aides additionnelles au profit des habitants.

*A noter que le NPNRU vient également subventionner les quartiers de la Roquette et des Abrivados (non concerné par l'avenant)*

Amplification  
avenant



Pour plus de mixité sociale

L'un des principaux enjeux du projet est de tendre vers une meilleure mixité sociale en proposant des biens de qualité en location ou à l'acquisition, dans un cadre pérenne.

Au-delà des aides initiales (couvrant les acquisitions, les logements des ménages si nécessaire, les travaux de rénovation...), il est notamment envisagé via l'avenant de :

- maximiser les aides de l'ANRU sur la reconstitution de logements sociaux en compensation des logements supprimés (les objectifs quantitatifs fixés dans la convention initiale restent identiques à savoir : 13 logements dans le périmètre NPNRU et 8 hors périmètre)
- proposer des primes d'accession à la propriété sur des biens variés (appartements, maisons de ville, PSLA, ...)

Principe des primes à l'accession :

Offrir des opportunités d'acquisition à des ménages = parcours résidentiel + rééquilibrage occupants/locataire





## Amplification avenant

La création d'espaces de respiration a pour but :

- D'aérer le tissu urbain dense
- De proposer une réelle plus-value à l'attractivité de l'habitat de proximité
- D'améliorer le cadre de vie des habitants (ilot de fraîcheur, revalorisation d'un cœur d'ilot dégradé, espaces de rencontre...)

Trois espaces stratégiques ont été identifiés :

- Libération : au niveau de la nouvelle porte du Cœur de Ville, connexe à l'ilot prioritaire d'intervention sur l'habitat
- Pharmacie : au cœur de l'ilot prioritaire d'intervention sur l'habitat
- Temple : au milieu de l'axe Sadi Carnot, secteur à enjeu étant amené à devenir la porte Nord du Cœur de Ville



A titre d'exemple :

La création d'une placette rue de la Libération en lieu et place d'un bâti vacant très dégradé a permis de

- Valoriser l'ilot d'intervention prioritaire sur l'habitat,
- Créer un appel vers le Cœur de Ville depuis la place de la République,
- Relier plus lisiblement ce secteur à la place des Martyrs de la Résistance,
- Proposer un espace équipé pour accueillir des événements ponctuels



Amplification  
avenant

Longeant la place historique des Caladons, la requalification de l'îlot prioritaire pharmacie induit de lourds investissements compte tenu de l'état très dégradé de certains bâtis.

Sous impulsion de la Ville, des premières réhabilitations, des opérations de restauration immobilière et des acquisitions foncières ont été engagées constituant des premiers signaux positifs de la mutation de cet îlot.

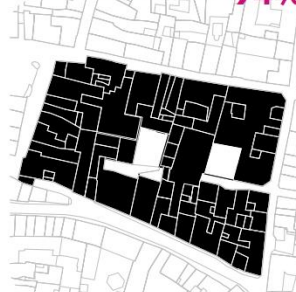
Afin d'asseoir dans la durée la qualité de l'îlot, la création d'un espace de respiration en son cœur est ainsi envisagée.

Une aération progressive et continue du tissu bâti

1812 | Cadastre Napoléonien



Surface de l'îlot : 7 254 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 6 815 m<sup>2</sup>  
Taux de couverture bâtie : **94%**

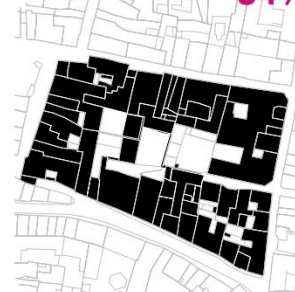


1812 | Pleins & Vides

1950 | Photographie aérienne



Surface de l'îlot : 7 254 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 6 013 m<sup>2</sup>  
Taux de couverture bâtie : **84%**

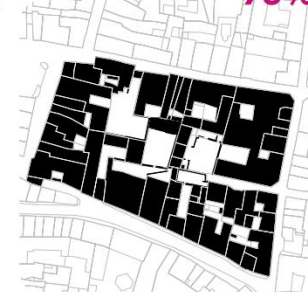


1950 | Pleins & Vides

2022 | Photographie aérienne



Surface de l'îlot : 7 254 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 5 438 m<sup>2</sup>  
Taux de couverture bâtie : **75%**



2022 | Pleins & Vides



Amplification  
avenant

Objectifs et enjeux du projet d'aération  
de l'îlot pharmacie :

- Agrandir le cœur de ville en proposant la création d'un nouvel espace public végétalisé dans l'habitat dense (îlot de fraîcheur, parc urbain absent en hyper centre...)
- Soutenir la requalification du bâti en proposant un cadre valorisant pour ces habitants



## Amplification avenant

Objectifs et enjeux du projet d'aération  
de l'îlot du Temple :

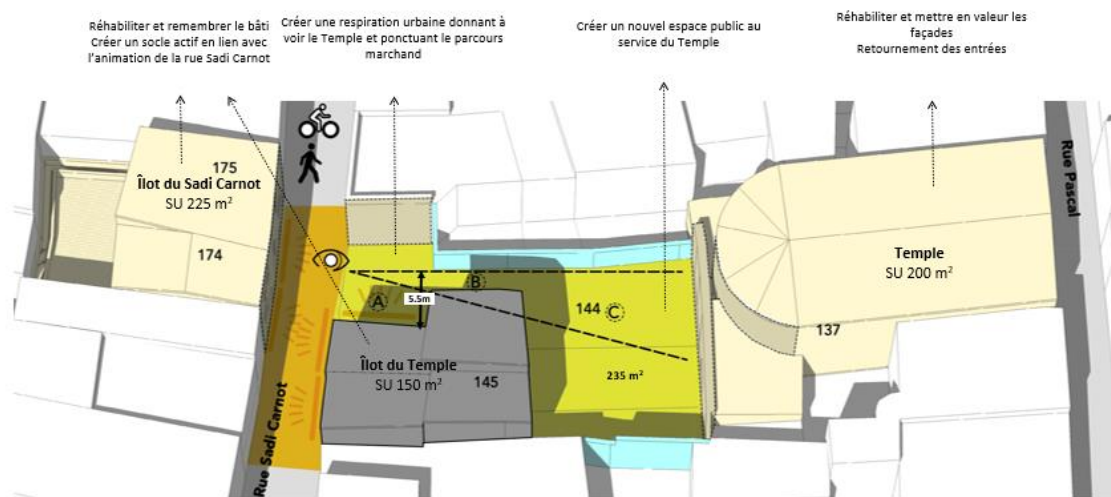
- Soutenir la revalorisation et la redynamisation de la rue Sadi Carnot
- Valoriser et mettre en valeur le patrimoine historique de la Ville du Temple, aujourd'hui trop confidentiel, tout en préservant l'intimité des riverains.



îlot du Temple



Amplification  
avenant



Les premières orientations

- **Un lieu de destination**  
pour une pratique rayonnante et participant à la redynamisation de la rue Sadi Carnot
- **Développer des relations d'usage**  
Penser le site comme un projet d'ensemble - temple, îlots, espaces publics
- **A la découverte du Temple**  
Mettre en valeur ce patrimoine d'exception
- **Phaser le projet**  
Les travaux seront possiblement réalisés en plusieurs phases et permettront de « tester » des usages



Traitement des contreforts et des façades mise à nue

Qualifier



Gestion des limites public /privé

Délimiter



Jeu de terrasses

Occuper

Occupation temporaire de l'espace public

La Ville conduit le projet en associant au plus près les différentes parties prenantes à chaque étape du projet : habitants, commerçants, investisseurs, copropriétés...

Si d'autres formes sont exploitées (parcours en marchant, expositions, concertations, activités de la maison du projet...), le recours aux « clubs » thématiques s'avère particulièrement efficace. Il réunit notamment les parties prenantes d'une thématique bien précise (les copropriétés, les artisans du bâtiment, les professionnels de l'immobilier, ...)

La Ville souhaite inscrire le projet dans l'histoire et l'évolutivité du quartier. A cet effet, un projet confié à La Boîte à Malice prévoit entre 2024 et 2026 des déplacements de la « caravane virtuose », des expositions et projections ainsi que des visites théâtralisées.

L'avenant NPNRU prévoit un soutien financier accru de l'ANRU pour aider la Ville à ces diverses actions.



### Maison du projet - 25 rue Alphonse Médard

- Ouverte depuis 2022
- Tenue de permanences
  - OPAH-RU (le mardi matin sans rendez-vous et sur rendez-vous le mardi après-midi)
  - Campagne de Ravalement Obligatoire (mercredi et jeudi matin),
  - Conseil citoyen (1er mercredi après-midi du mois)
  - Région (dernier lundi de chaque mois)
  - PLIE (un lundi par mois)
- Lieu d'expositions, d'informations, de rencontres et de formation
- Lieu-ressources d'accompagnement ouvert aux professionnels, aux investisseurs et aux lunellois
- Siège de la Direction du renouvellement urbain

## Clauses d'insertion

- Nombre d'heures de travaux réservées à un public en insertion éloigné de l'emploi et résidant en Quartier Politique de la Ville
- 13 500 heures sur l'ensemble des interventions prévues au titre de la convention de projet ANRU, soit 5% du nombre total d'heures



## Gestion Urbaine de Proximité

- Convention partenariale mise au point et devant être signée au plus tard mi 2024
- 3 objectifs :
  - > L'amélioration du cadre de vie
  - > L'amélioration de la gestion des déchets
  - > L'amélioration de la tranquillité publique
- Réalisation de diagnostics en marchant pour lister les problématiques de propreté, de médiation, de gestion des encombrants et d'amélioration du cadre de vie
- Périmètre : centre-ville et quartiers de la Roquette et des Abrivados



## Quartier résilient

- Lauréat de l'appel à projet lancé par l'ANRU « quartier résilient »
- Objectif : prendre en compte le changement climatique et intégrer au projet les solutions
- Exemples : végétaliser, désimperméabiliser, limiter la production de déchets de chantier, favoriser le recours aux modes doux



### Evolution du montant prévisionnel d'investissement total de la convention NPNRU :

- 28,6 millions d'euros
- Soit + 3,4 Millions d'euros en plus après avenant

### Participation de l'ANRU :

- 9,7 millions d'euros
- Soit + 1,7 Million d'euros en plus après travaux.

CONVENTION INITIALE			CONVENTION APRES AVENANT 1		
LIBELLE OPERATION	Coût prévisionnel HT inscrit à la convention	Subvention ANRU	LIBELLE OPERATION	Coût prévisionnel HT inscrit à la convention après avenant	Subvention ANRU
14 – ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	1 647 500,00	590 000,00	14 – ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	1 767 500,00	650 000,00
23 – RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE	11 886 512,80	3 517 830,00	23 – RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE	13 086 512,80	4 117 830,00
24 – AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	3 967 500,00	1 901 850,00	24 – AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	4 753 700,00	2 376 850,00
31 – REC. DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOC	2 435 800,00	81 900,00	31 – REC. DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	2 445 630,00	127 900,00
32 – PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT T	72 000,00	24 000,00	32 – PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAI	72 000,00	24 000,00
34 – RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	3 500 000,00	1 400 000,00	34 – RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	3 500 000,00	1 400 000,00
			36 – ACCESSION A LA PROPRIETE	275 000,00	275 000,00
37 – EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	92 000,00	46 000,00	37 – EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	92 000,00	46 000,00
38 – IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	1 604 840,00	438 420,00	38 – IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	2 584 840,00	642 420,00
<b>TOTAL PROJET</b>	<b>25 206 152,80</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>TOTAL PROJET</b>	<b>28 577 182,80</b>	<b>9 660 000,00</b>
			<b>Evolution prévisionnelle</b>	<b>3 371 030,00</b>	<b>1 660 000,00</b>

#### Nota important :

- Les évaluations des projets sont établies sur des bases prévisionnelles
- La convention NPNRU est valable jusqu'en 2030
- Les subventions sont au bénéfice du maître d'ouvrage de l'opération (Bailleurs sociaux, Ville, autres partenaires potentiels notamment si la Ville confie à un aménageur certaines opérations telles que le recyclage de l'habitat ou l'aération d'espaces)
- Seule l'ANRU propose une visibilité sur ses financements. Les montants d'intervention d'autres partenaires financiers ne seront connus qu'au fur et à mesure de l'avancement du projet.
- Au regard de l'investissement conséquent de certaines opérations envisagées, la Ville pourra avoir recours à des financements provenant d'autres dispositifs (ACV...)



Merci de votre participation

