



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

# ***Opérations de RHI-THIRORI***

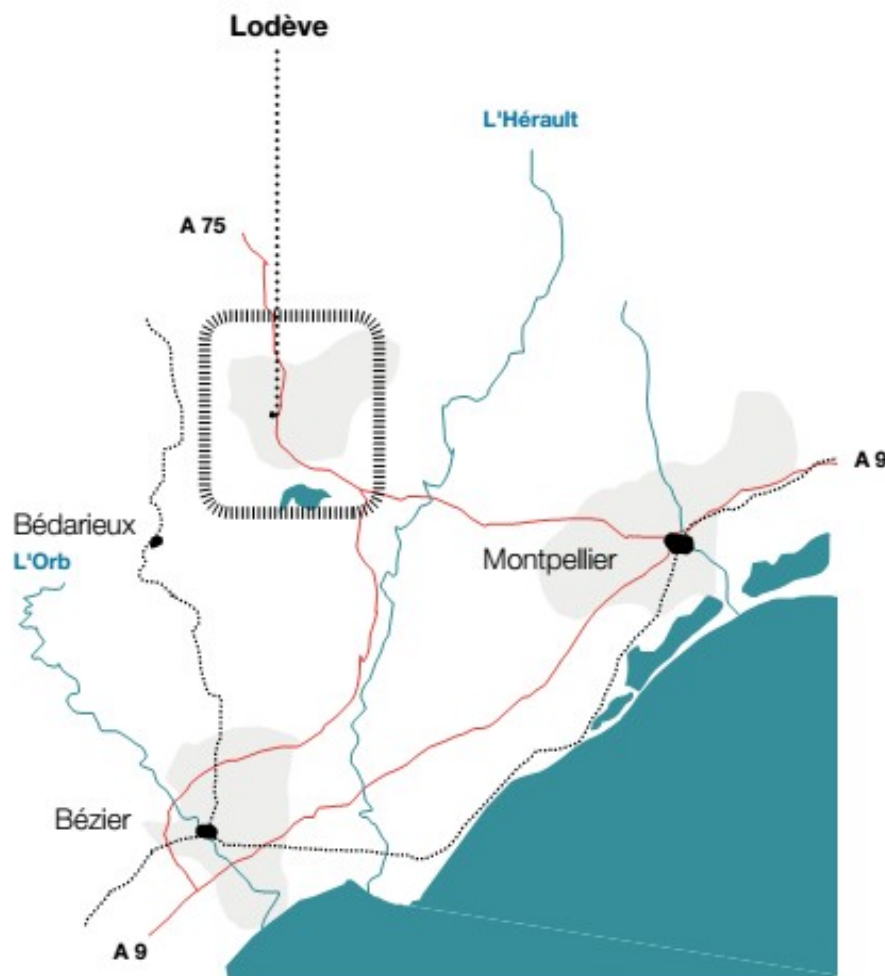
## ***sur la commune de Lodève***

### ***Lauréate de l'AMI centres-bourgs***



**Présentation – RHI -Lodève Lauréat AMI centre-bourg – Carcassonne 29 mai 2018.**

# Lodève





## Lodève et la Communauté de Communes du Lodevois-Larzac :

- **Lodève - Sous Préfecture - 7871 habitants.**
- **Communauté de communes - 28 communes - 14 779 habitants**
- **Territoire classé en zone de revitalisation rurale**
- **faible densité : 25,1 hab/km<sup>2</sup>**
- **Majorité des communes ont moins de 400 habitants**
- **60 % du territoire couvert par des zones NATURA 2000**
- **Taux de croissance démographique annuel de 1,7 % entre 1999 et 2011**

Sur le territoire intercommunal, une population aux revenus très modestes avec des revenus inférieurs à la moyenne départementale.

Une pauvreté encore plus grande sur Lodève, avec son cœur de ville classé en quartier politique de la ville (QPV)

- 63,1 % de ménages non imposables et 28 % des habitants de Lodève vivent sous le seuil de pauvreté, contre 18% au niveau départemental, soit près de 2100 personnes...
- 17 % de chômage en 2011 sur la CCL&L, 20,9 % sur Lodève,
- 46 % de la population est sans diplôme sur la ville centre, contre 35 % au niveau départemental.

Nombre de logements vacants (données INSEE 2010) : 542 soit 16,8 % des RP

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (source FILOCOM 2013- MEDD d'après DGFIP, traitement CD Rom PPPI anah) : 648 soit près de 21 % des RP



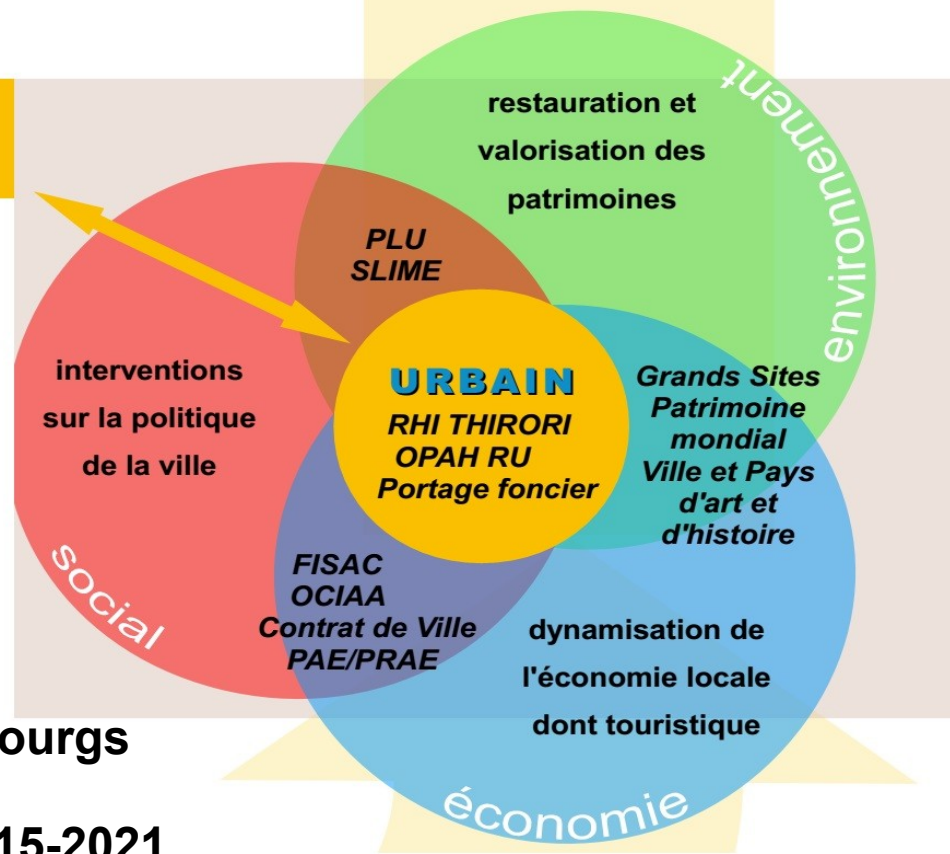
### Analyse du bâti

#### LEGENDE :

- Immeubles très dégradés / insalubrité
- Immeubles dégradés
- Périls / Ruines



**mise en oeuvre d'une POLITIQUE DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN AMBITIEUSE**



**Lauréate de l'AMI Centres-bourgs**

**Convention valant OPAH 2015-2021,  
signée en octobre 2015**

**420 logements à réhabiliter sur 6 ans**

**8, 3 M€ de travaux**

**3,7 M€ ANAH – 0,8 M€ CD 34 – 0,5 M€ CCLL - 0,4M€ ASE – 0,3 M€ Fds sociaux  
retraite**

## Les enjeux:

- réinvestir et densifier **LE COEUR DE VILLE** en intervenant sur les sphères urbaines, sociale et économique,
- assumer les fonctions de **CENTRALITÉ DE LODÈVE** pour répondre aux besoins de la population du bassin de vie Lodévois et Larzac à dominante rurale,
- faire évoluer positivement **L'IMAGE DE LA VILLE** en s'appuyant sur ses forces.

## La stratégie:

Mise en œuvre d'une POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN AMBITIEUSE :

- ▶ intervenir sur le bâti dégradé et vacant,
- ▶ structurer et requalifier les espaces publics,
- ▶ investir les friches pour installer des services publics.





## Les résultats attendus:

- résorption de l'habitat indigne,
- amélioration du cadre de vie et arrivées de nouveaux habitants,
- maintien et création d'entreprises locales : commerces, artisanat, BTP...,
- création de nouveaux emplois pérennes.

## RHI-THIRORI

Objectif : Éradication de 3 îlots d'habitat indigne (RHI) et traitement de 9 immeubles (THIRORI).

Au total : 42 logements et 13 commerces.

- CNLHI du 17/04/2015 : avis favorable pour l'éligibilité
- CNLHI du 2/10/2015 : financement des études de calibrage pour un montant de 146.000 €

Les études ont été engagées en avril 2016 pour une durée d'un an.

Le dossier de financement du déficit a été déposé en 2017.



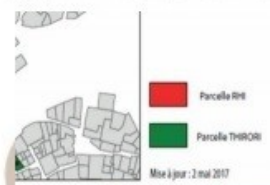
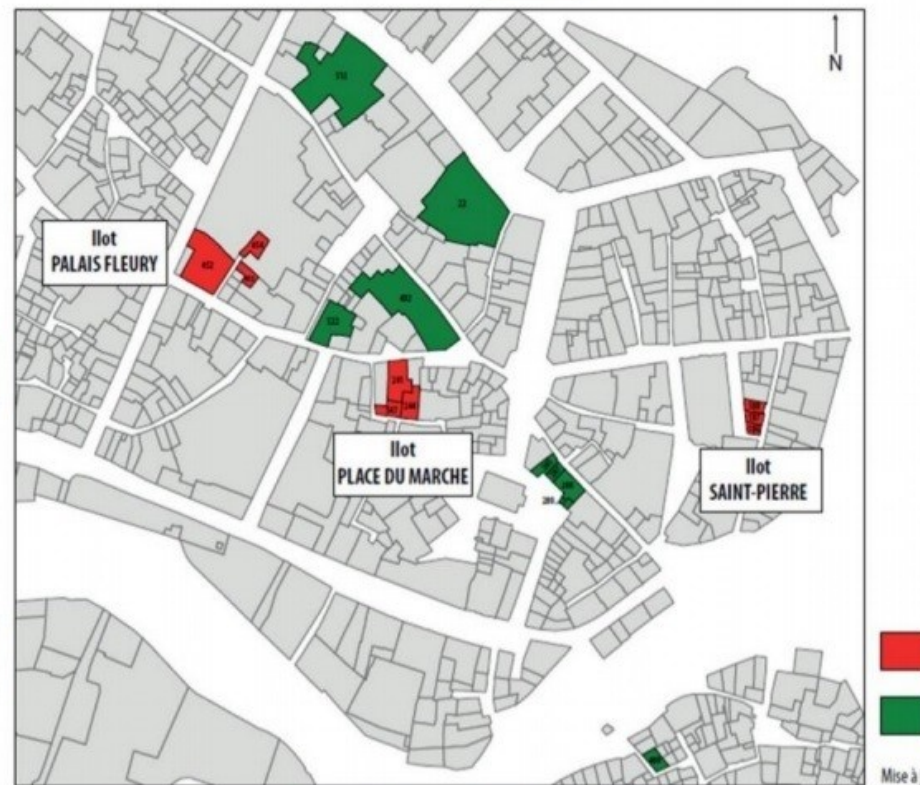
3 îlots RHI (12 immeubles) + 9 immeubles THIRORI repérés

## Bilan 2016-2017 :

- déroulement de l'étude de calibrage sur les 3 îlots RHI
- partenariat et pilotage des différentes administrations concernées
- réunion publique
- dépôt des dossiers en CNLHI de juin 2017 et novembre 2017
- obtention de la subvention demandée 290 760€ pour l'îlot place du marché
- acquisition par T34 de l'îlot place du marché
- acquisitions en cours de l'îlot Fleury
- 2 conventions avec l'EPF : centre ancien (6 ans) 2015-2021 et îlots dégradés (8 ans) 2015-2023
- obtention de la subvention demandée de 1 686 195 €

## Propositions 2018 :

- Phase opérationnelle îlots RHI avec le démarrage des travaux sur l'îlot place du Marché
- fin de l'étude de calibrage des immeubles THIRORI





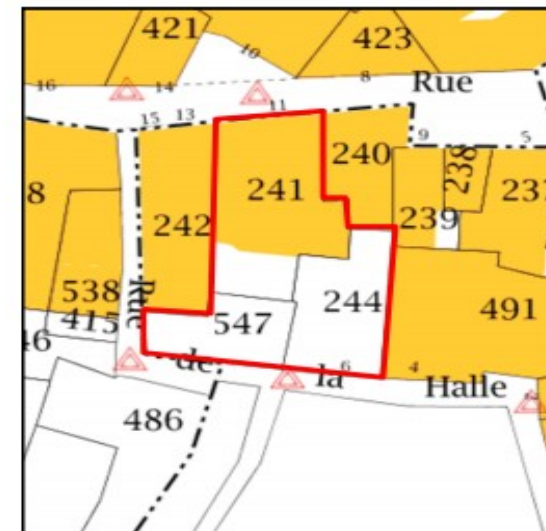
## [RHI : ILOT PLACE DU MARCHÉ]

**FONCIER** : arrêtés de péril pris et notifié

- ⇒ foncier CD34 (AB 241 et AB 244) : acquisition par T34 signée le 30/10
- ⇒ Foncier Commune (AB 547) : délibération le 17/10 ; acquisition à venir
- ⇒ Référé préventif : expert a été désigné par le TA

### AVANCEMENT DES ETUDES

- ⇒ Désignation MOE, CT, CSPS, Diagnostiqueur
- ⇒ APS remis fin Août 2017
- ⇒ Validation du projet par ABF le 27/11 avant dépôt PD/PC
- ⇒ Présentation HERAULT HABITAT à programmer
- ⇒ Dépôt PD et actualisation DCE démolition désamiantage : janvier 2018



# Lodève



# Lodève



# Lodève



PREFET DE L'HERAULT



Présentation – RHI -Lodève Lauréat AMI centre-bourg – Carcassonne 29 mai 2018.

# Lodève



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT



**Présentation – RHI -Lodève Lauréat AMI centre-bourg – Carcassonne 29 mai 2018.**





## [RHI : ILOT PLACE DU MARCHÉ]

PROJET validé par commune et ABF

- ⇒ 9 logements : 3 T2 / 3 T3 / 3 T4 = 554 m<sup>2</sup>
- ⇒ 1 commerce à RDC = 220 m<sup>2</sup>

Plan d'étage courant



Base de travail pour l'établissement de la façade définitive





## [RHI : ILOT PLACE DU MARCHE]

### BILAN FINANCIER ACTUALISE

**Dépenses 1,474 M€** (hors rémunération aménageur et frais financiers) :

- ⇒ Diminution du prix d'acquisition du foncier (-100 k€) suite à négociation pour l'acquisition
- ⇒ Augmentation du coût des travaux (+200 k€) car coût de construction sous-évalué en phase faisabilité (850 €/m<sup>2</sup>)
- ⇒ Actualisation des honoraires techniques suite à la désignation des prestataires

**Recettes 1,115 M€** (hors participation d'équilibre et subventions collectivités):

- ⇒ Recettes de cession de charges foncières actualisées selon surfaces du scénario choisi
- ⇒ Notification de la subvention ANAH (291 k€)

**Déficit d'opération = 359 k€**

DEPENSES en € HT			
Poste	Intitulé	Bilan actuel 01/12/2017	bilan concession signée 07/07/2017
<b>ILOT 2 - SECTEUR PLACE DU MARCHE</b>			
	<b>ACQUISITIONS</b>	<b>76 897 €</b>	<b>189 000 €</b>
	<b>ETUDES PRE OPERATIONNELLES</b>	<b>53 000 €</b>	<b>53 000 €</b>
	<b>HONORAIRES TRAVAUX</b>	<b>151 801 €</b>	<b>156 588 €</b>
	<b>TRAVAUX</b>	<b>1 136 200 €</b>	<b>931 500 €</b>
18	<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>21 362 €</b>	<b>19 315 €</b>
27	<b>FRAIS DE COMMERCIALISATION</b>	<b>35 000 €</b>	<b>35 000 €</b>
	<b>SOUS TOTAL ILOT PLACE DU MARCHE</b>	<b>1 474 260 €</b>	<b>1 384 403 €</b>

RECETTES en € HT			
Poste	Intitulé	Bilan actuel 01/12/2017	signée 07/07/2017
<b>ILOT 2 - SECTEUR PLACE DU MARCHE</b>			
	<b>CESSIONS</b>	<b>823 798 €</b>	<b>834 207 €</b>
	<b>SUBVENTIONS</b>	<b>290 760 €</b>	<b>271 540 €</b>
	<b>SOUS TOTAL ILOT PLACE DU MARCHE</b>	<b>1 114 558 €</b>	<b>1 105 747 €</b>



## [RHI : ILOTS FLEURY ET SAINT PIERRE]

### FONCIER

FLEURY : arrêtés d'insalubrité irrémédiable pris et notifiés

- ⇒ Négociation terminée avec Mr et Mme SANCHO (lettre d'offre EPF 215 k€)
- ⇒ Négociation en cours avec Mr HUAN (24 k€)
- ⇒ Référé préventifs à prévoir

SAINT PIERRE : arrêtés d'insalubrité irrémédiable et arrêtés de péril pris et notifiés :

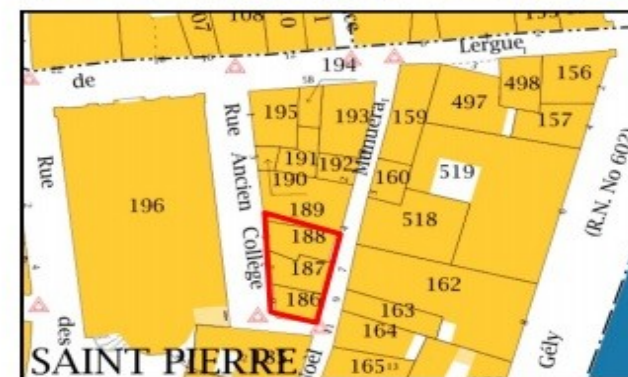
- ⇒ Au regard de la situation juridique des immeubles, la SCET préconise la procédure d'expropriation RHI pour l'ensemble des trois parcelles AB186 / AB187 / AB188 => demande d'arbitrage sur lancement DUP
- ⇒ Référé préventifs à prévoir

### AVANCEMENT DES ETUDES

- ⇒ Mission relogement : consultation en cours (MOUS)
- ⇒ Consultations pour désignation prestataires à lancer
- ⇒ Etudes pré-opérationnelles et études de conception à lancer

### BILAN FINANCIER

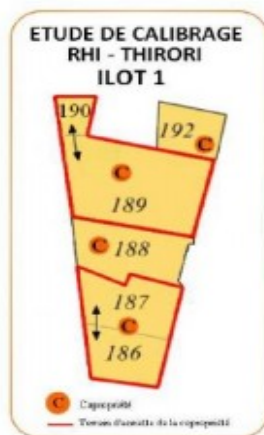
- ⇒ Dossier de demande de subvention ANAH déposé fin octobre 2017 : passage en CNLHI le 27/11/2017
- ⇒ Montant = 1,628 M€





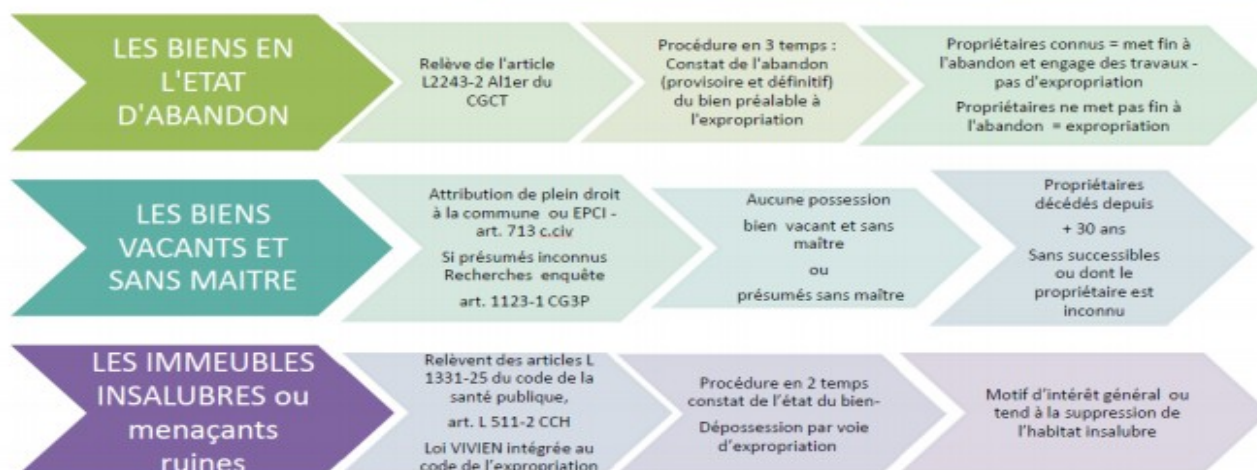
## [RHI : SAINT PIERRE]

Identification  
juridique  
des lots  
de copropriété



Niveau	Nom Propriétaire	numéro lot	designation juridique	designation juridique	numéro lot	Nom Propriétaire
4				Grenier	4	MASSIP lot 4 surplus en indivision
3			2 pièces	2 pièces		
2	SCI SUNIA gérant Mme BOUNZEL acquis en 2002	3	2 pièces	3 pièces	1	MASSIP acquis en 2003
1			2 pièces	?	4	
RDC			Magasin (usage bureau)	garage	3	
Sous sol			cave	cave	1	
Section cadastrale	AB 186 - 32 m <sup>2</sup> au sol			AB 187 - 40 m <sup>2</sup> au sol		

Quelles  
Procédure  
engager ?





## [THIRORI : 4 IMMEUBLES PRIORITAIRES]

28 rue Fleury (AB 513)



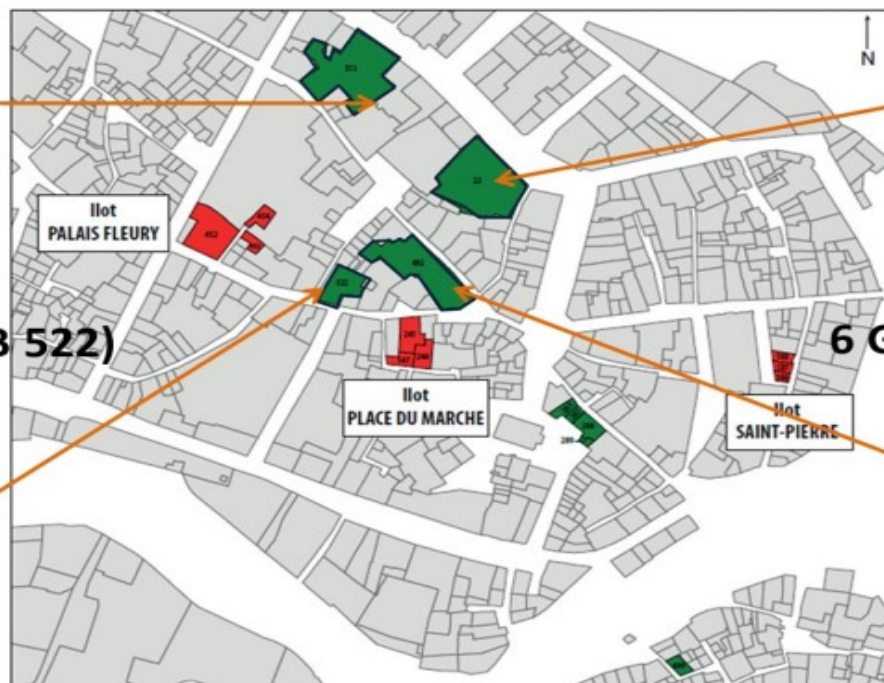
15 Bd de la Liberté (AB 22)



20 Grand Rue (AB 522)



6 Grand Rue (AB 492)



Des immeubles retenus au regard de leur degré de dégradation et d'insalubrité

=> Critère de base pour être éligible au financement THIRORI



## [THIRORI : OCCUPATION DES IMMEUBLES]

Immeubles	Statut de propriété	Nb de logmts	Nb de PO	Nb de locataires	Nb de vacants	Nb de locaux commerciaux (dont vacants)
28 rue Fleury	Copropriété	7	2	2	3	1 (0)
20 Grand Rue	Copropriété	3	3	0	0	1 (1)
6 Grand Rue	Copropriété	6	6	0	1	2 (1)
15 bd de la Liberté	Indivision	6	0	1	5	3 (2)

### POINTS DE VIGILANCE

- ⇒ **Forte présence de propriétaires occupants aux ressources modestes** qu'il conviendra de maintenir dans les lieux (l'immeuble ou le quartier) pour ne pas « chasser » des propriétaires occupants du centre-ville
- ⇒ **Différencier la stratégie d'intervention entre les indivisions et les copropriétés** (en copropriété : complexité d'intervention, délai long pour assurer la maîtrise foncière)



## [THIRORI : STRATEGIE D'INTERVENTION]

**ETAPE 1** : Finaliser les visites avec l'ARS et les Domaines ; Procédure de référés aux fins de pénétrer dans les lieux si nécessaire

La stratégie est à définir à partir du :

- ⇒ **projet porté par la collectivité sur ces immeubles**
- ⇒ **bilan d'opération pour réaliser l'opération d'aménagement**
- ⇒ **statut d'occupation des immeubles** (propriétaires occupants, bailleurs, vacants)
- ⇒ **statut de propriété des immeubles** (indivision/copropriété)

**ETAPE 2** : Prendre les arrêtés d'insalubrité

**ETAPE 3** : Acquisition/Travaux

- ⇒ **En mono propriété (AB 22) : lancer la procédure de DUP** – Si acquisition, financement du déficit à 40% (THIRORI) selon le projet porté par la collectivité
- ⇒ **En copropriété : laisser aux propriétaires le temps de s'organiser et de voter les travaux** (des copropriétaires volontaires sur AB 492 - qui s'est récemment dotée d'un syndic professionnel - et AB 513 les sont PO volontaires mais pas de syndic et moyens financiers très limités) = **délai de 12 à 18 mois nécessaire**. Si pas de travaux réalisés, la collectivité peut choisir 2 leviers :
  - **Réalisation de travaux d'office par la collectivité** : Subvention ANAH de 50% des dépenses engagées + recouvrement de la totalité du montant des travaux auprès de la copropriété
  - **Lancer la procédure de DUP** - Si acquisition, financement du déficit à 40% (THIRORI) selon le projet porté par la collectivité

En copropriété, **risque de n'être propriétaire que de quelques lots**

En cas de DUP, les propriétés disposent d'un **droit de délaissement** = OBLIGATION D'ACQUERIR POUR LA COLLECTIVITE

## Les enseignements à tirer :

- Une maîtrise d'ouvrage forte est nécessaire pour faire avancer les dossiers.
- Une ingénierie de projet adaptée à trouver.
- Un partage d'information essentiel entre tous les acteurs.
- La consultation des services très en amont.
- La gestion du « temps de projet » à organiser.





# Lodève



PREFET DE L'HERAULT



**Présentation – RHI -Lodève Lauréat AMI centre-bourg – Carcassonne 29 mai 2018.**