



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

Lodève Lauréat AMI centres-bourgs

Narbonne - 19 janvier 2017



Présentation - Lodève Lauréat AMI centre-bourg – Narbonne 19 janvier 2017.

L'AMI Centres-bourgs

Un programme pour la revitalisation des centres-bourgs, lancé en **février 2014** et qui s'adressait aux communes rurales de moins de 10 000 habitants qui avaient été préalablement identifiées en **avril 2014** par un repérage de l'Etat auquel le Conseil général avait été associé.

Les dossiers de candidatures devaient être déposés par les communes concernées et leurs groupements avant le **12 septembre 2014** auprès du préfet de région.

Dans le département de l'Hérault, 3 communes candidates à l'AMI.

- ▶ **Ganges** (3 916 habitants)
- ▶ **Bédarieux** (6 108 habitants)
- ▶ **Lodève** (7871 habitants)

Lodève



L'AMI Centres-bourgs



The map displays the Gironde department, a large administrative area in the Nouvelle-Aquitaine region of France. The Garonne river is a prominent feature, flowing through the center of the department. Major roads, including the N101 and N102, are indicated by orange lines. The map is bordered by the Atlantic Ocean to the west, the Pyrenees mountains to the south, and the Landes department to the east. Numerous towns and villages are marked with red dots and labeled, such as Bordeaux, Pauillac, St-Jean-de-Marsac, and others. The map also shows the location of the Gironde-Aquitaine airport and the Gironde-Adour canal.



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/km²
- 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



Des atouts : Un environnement de qualité, un tissu associatif dense, un rayonnement culturel (musée), de nombreux services publics (Hôpital, Lycée, sous-préfecture, Gendarmerie)

Des **élus fortement mobilisés** et porteurs d'un projet.

Mais quelques faiblesses :

Un taux de chômage élevé (21,5%)

Des transports collectifs insuffisants

Un territoire irrigué ... mais qui profite peu de la présence de l'A75.



Lodève, Ville d'art et d'histoire

Ancienne ville Gallo-Romaine, c'est essentiellement au Moyen-Âge que s'élabore le plan de la ville. La cité épiscopale s'organise autour de la cathédrale, la ville commerçante et populaire se développe au confluent de la Lergue et de la Soulongre, les faubourgs voient le jour aux XIIIe et XIVe siècles. Les vestiges des fortifications témoignent des temps troublés de la fin du Moyen-Âge et des guerres de religion.

La ville se relève au lendemain de ces conflits grâce à l'industrie textile. En 1726, le Cardinal de Fleury, originaire de Lodève, alors Premier Ministre de Louis XV, assure à la cité le monopole de la fourniture en draps pour l'habillement des troupes royales d'infanterie. Les hôtels particuliers attestent encore de la prospérité de la ville. Capitale textile pendant deux cents ans, l'activité atteint son apogée au milieu du XIXe siècle avant de traverser plusieurs crises jusqu'à la fermeture de la dernière usine en 1960. L'installation de l'usine COGEMA sur une commune voisine entre 1975 et 1997 constituera le dernier sursaut industriel pour Lodève au XXe siècle.



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



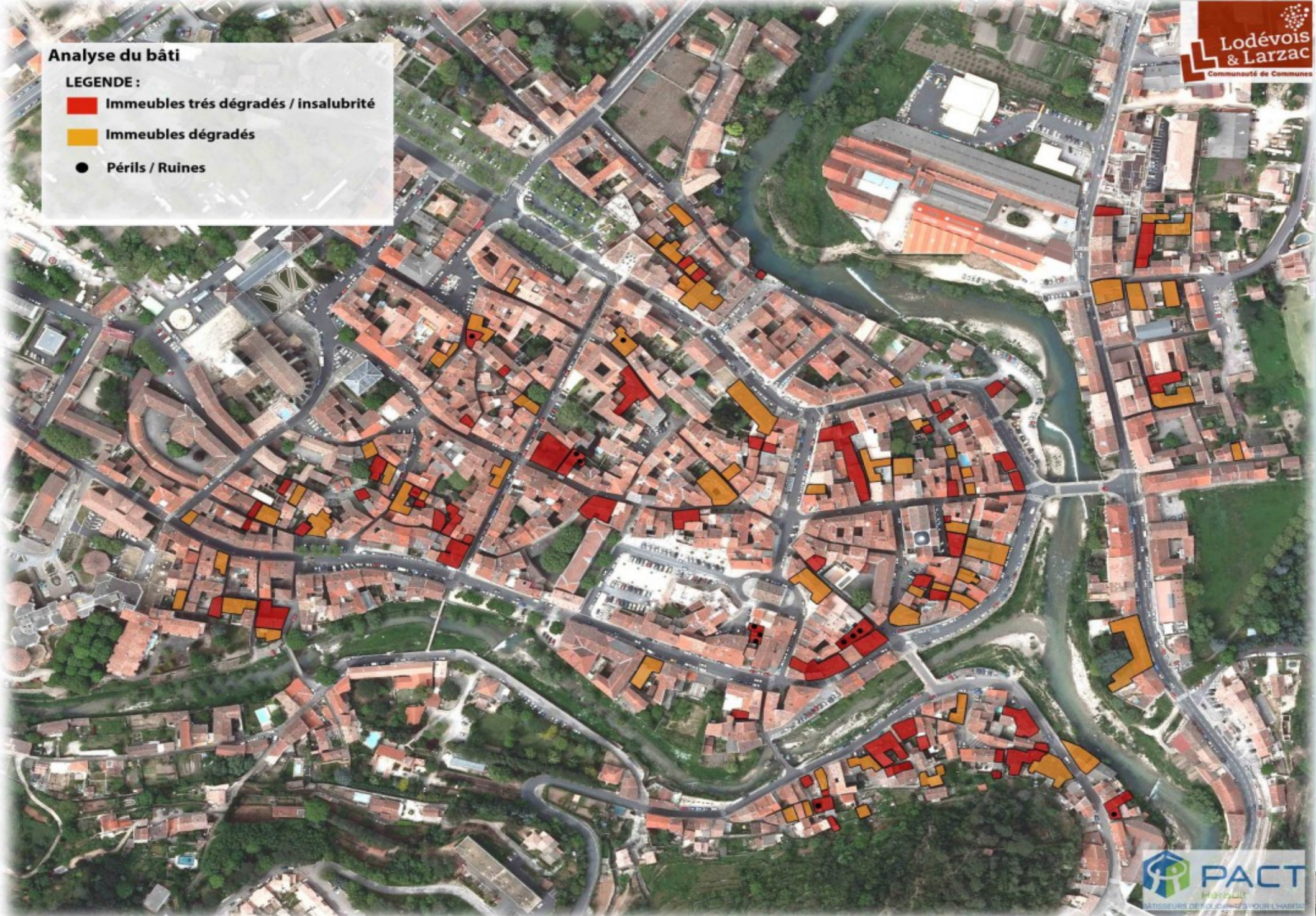
Analyse du bâti

LEGENDE :

■ Immeubles très dégradés / insalubrité

■ Immeubles dégradés

● Périls / Ruines





Programme Local de l'Habitat : PL H de la CC Lodévois-Larzac

- engagement d'un PLH le 28 mai 2008, non adopté
- par délibération du 13/01/2014, relance de l'élaboration

Programmes d'amélioration de l'Habitat : PIG mai 2005 à mai 2007 visant à accroître l'offre de logements notamment à loyer conventionné et lutter contre l'habitat insalubre et indécent.

Études passées, en cours :

Étude de définition urbaine - 2010

Une étude pré-opérationnelle d'Opah RU sur le centre ville de Lodève et de PIG sur la CC Lodevois et Larzac – 2014. (tranche conditionnelle étude de faisabilité

RHI/THIRORI)

Projet d'AVAP



Les enjeux :

- ▶ réinvestir et densifier **LE COEUR DE VILLE** en intervenant sur les sphère urbaine, 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.



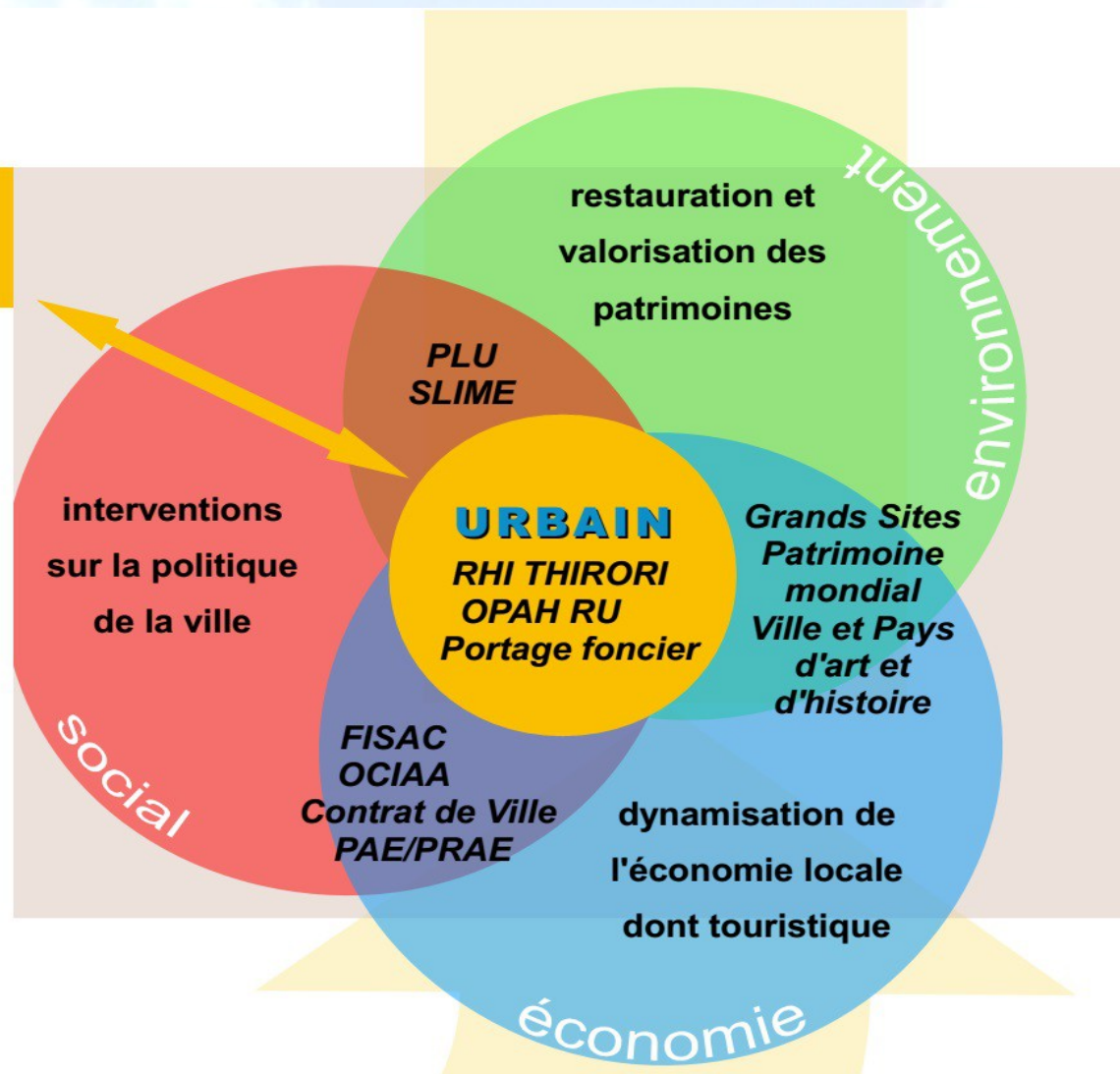


La stratégie:

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.

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



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.

Les conventions :

Convention FNADT : financement d'un chef de projet à hauteur de 80 % soit 253.000 €

Convention ANAH d'une durée de 6 ans (2015-2021) signée le 22/10/2015.

Convention ANAH 2015-2021 : La stratégie sur le centre bourg :

Elle correspond à un projet de ville global associant divers leviers d'actions (habitat, espaces publics, vitalité commerciale, équipements...).

Elle s'articule autour de 5 grandes orientations :

- ▶ La restructuration urbaine ciblée sur 3 îlots prioritaires du centre-ville,
- ▶ La requalification des espaces publics,
- ▶ L'affirmation de la vocation touristique et patrimoniale du centre-ville (label Villes d'art et d'histoire)

- ▶ Dynamiser et accompagner le tissu économique local et accompagner le développement économique, en particulier à vocation commerciale sur le cœur de ville,

- ▶ L'accueil durable de nouveaux habitants : action sur la réhabilitation du parc privé, sur les objectifs de mixité sociale et réflexion sur l'urbanisme futur.

Convention ANAH 2015-2021 : La stratégie sur le territoire :

Elle correspond à un projet orienté vers la mise en valeur des atouts du territoire en préservant ses ressources :

- ▶ La valorisation touristique avec les deux opérations Grands sites (OGS)
- ▶ La dynamisation de l'économie et l'emploi: installation du Parc Régional d'Activités Economiques (PRAE)
- ▶ L'accueil durable de nouveaux habitants : action sur la réhabilitation du parc privé, sur les objectifs de mixité sociale et réflexion sur l'urbanisme futur.

La convention AMI Centre Bourg

Communauté de Communes Lodévois et Larzac

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - 6 ans



16/03/2015

60 logements/an hors copro 29 % des objectifs logements réservés au volet EHI, habitat très dégradé et copros (soit plus de 60 % des crédits)

70 logements avec équivalent copros (10 logements/an)

	Objectifs en logement				Coût de travaux		Montant prévisionnel des subventions									
	LODEVE	autres communes	Total / an		Total Travaux / an	Total aides ANAH / an	Prime ASE / an	Total Département / an	CCLL / an	Fonds sociaux des caisses de retraite	Total SUB					
Propriétaires occupants	22	31	53	88%	616 400,00 €	315 000,00 €	64%	56 000,00 €	11%	50 500,00 €	10%	17 000,00 €	3%	50 000,00 €	10%	488 500,00 €
dont LHI très modeste	1	1	2	3%	126 400,00 €	72 000,00 €		4 000,00 €		24 000,00 €		12 000,00 €		10 000,00 €		122 000,00 €
dont LHI modeste	0	0	0	0%	0,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
dont LTD très modeste	1	0	1	2%	50 000,00 €	25 000,00 €		2 000,00 €		10 000,00 €		5 000,00 €		0,00 €		42 000,00 €
dont LTD modeste	0	0	0	0%	0,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
dont FART très modeste	10	15	25	42%	275 000,00 €	137 500,00 €		50 000,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		187 500,00 €
dont FART modeste	0	0	0	0%	0,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
dont adaptation très modeste	9	14	23	38%	151 800,00 €	75 900,00 €		0,00 €		15 180,00 €		0,00 €		36 800,00 €		127 880,00 €
dont adaptation modeste	1	1	2	3%	13 200,00 €	4 600,00 €		0,00 €		1 320,00 €		0,00 €		3 200,00 €		9 120,00 €
Propriétaires bailleurs	6	1	7	12%	570 000,00 €	202 000,00 €	58%	11 200,00 €	3%	81 000,00 €	23%	54 000,00 €	16%	0,00 €	0%	348 200,00 €
dont PB ins occu LTS	2	0	2	3%	170 000,00 €	68 000,00 €		3 200,00 €		24 000,00 €		16 000,00 €		0,00 €		111 200,00 €
dont PB LTD LS vacant	3	1	4	7%	340 000,00 €	119 000,00 €		6 400,00 €		48 000,00 €		32 000,00 €		0,00 €		205 400,00 €
dont PB LD LS vacant	1	0	1	2%	60 000,00 €	15 000,00 €		1 600,00 €		9 000,00 €		6 000,00 €		0,00 €		31 600,00 €
Total logements/AN hors copro	28	32	60	100%	1 186 400,00 €	517 000,00 €	62%	67 200,00 €	8%	131 500,00 €	16%	71 000,00 €	8%	50 000,00 €	6%	836 700,00 €
	47%	53%														
Copropriétés dégradées travaux parties communes	2	0	2	100%	200 000 €	100 000 €	74%	15 000 €	11%	0,00 €	0%	20 000 €	15%	0,00 €	0%	135 000,00 €
équivalent logement	10	0	10													
TOTAL OPAH / an	38	32	70	100%	1 386 400,00 €	617 000,00 €	63%	82 200,00 €	8%	131 500,00 €	14%	91 000,00 €	9%	50 000,00 €	5%	971 700,00 €
	54%	46%														

Total OPAH sur 6 ans	Objectifs en logement				Coût de travaux		Montant prévisionnel des subventions PUBLIQUES									
	LODEVE	autres communes	Total		Total Travaux	Total aides ANAH	Prime ASE	Total Département	CCLL	Fonds sociaux des caisses de retraite	Total SUB					
	228	192	420	100%	8 318 400,00 €	3 702 000,00 €	63%	493 200,00 €	8%	789 000,00 €	14%	546 000,00 €	9%	300 000,00 €	5%	5 830 200,00 €

TAUX MOYEN de SUBVENTION PUBLIQUE
Montant investissement personnes privées

70%
2 488 200 €

Objectifs Thématiques

	EN LOGEMENTS		
	AN	6 ANS	
Lutte contre l'habitat insalubre occupé	4	24	6%
Rénovation habitat très dégradé	5	30	7%
Habitat dégradé	1	6	1%
Copropriétés dégradées (PC)	10	60	14%
sous total volet EHI et Habitat Très Dégradé	20	120	29%
Eco énergie	25	150	36%
Adaptation	25	150	36%
TOTAL	70	420	100%

La convention AMI Centre Bourg

Des enjeux forts pour participer à la revitalisation du territoire

Un objectif ambitieux de rénover 420 logements en 6 ans, dont 228 (54%) sur le cœur de ville de Lodève

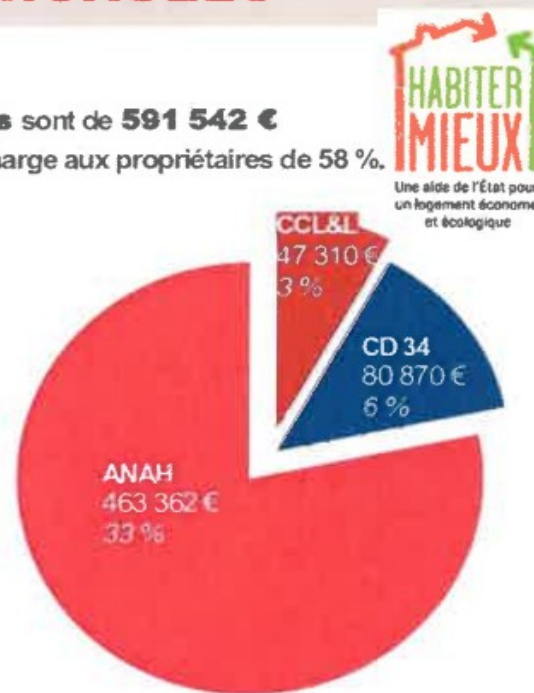
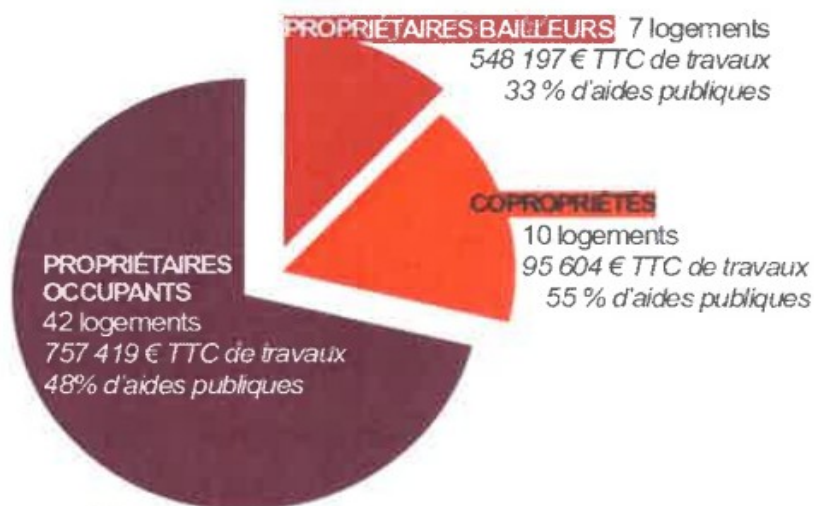
Par catégorie de travaux	6 ans	Cœur de ville Lodève	Autre communes
Habitat indigne et très dégradé	60	48 (80%)	12 (20%)
Copropriétés dégradées	60	60 (100%)	0 (0%)
Économies d'énergie	150	60 (40%)	90 (60%)
Adaptation	150	60 (40%)	90 (60%)
TOTAL	420	228 (54%)	192 (46%)

Par statut	6 ans	Cœur de ville Lodève	Autres communes
Propriétaires occupants (75%)	318	132 (42%)	186 (58%)
Propriétaires bailleurs (10%)	42	36 (85%)	6 (15%)
Copropriétés (15%)	60	60 (100%)	0 (0%)



5- SUBVENTIONS ENGAGÉES

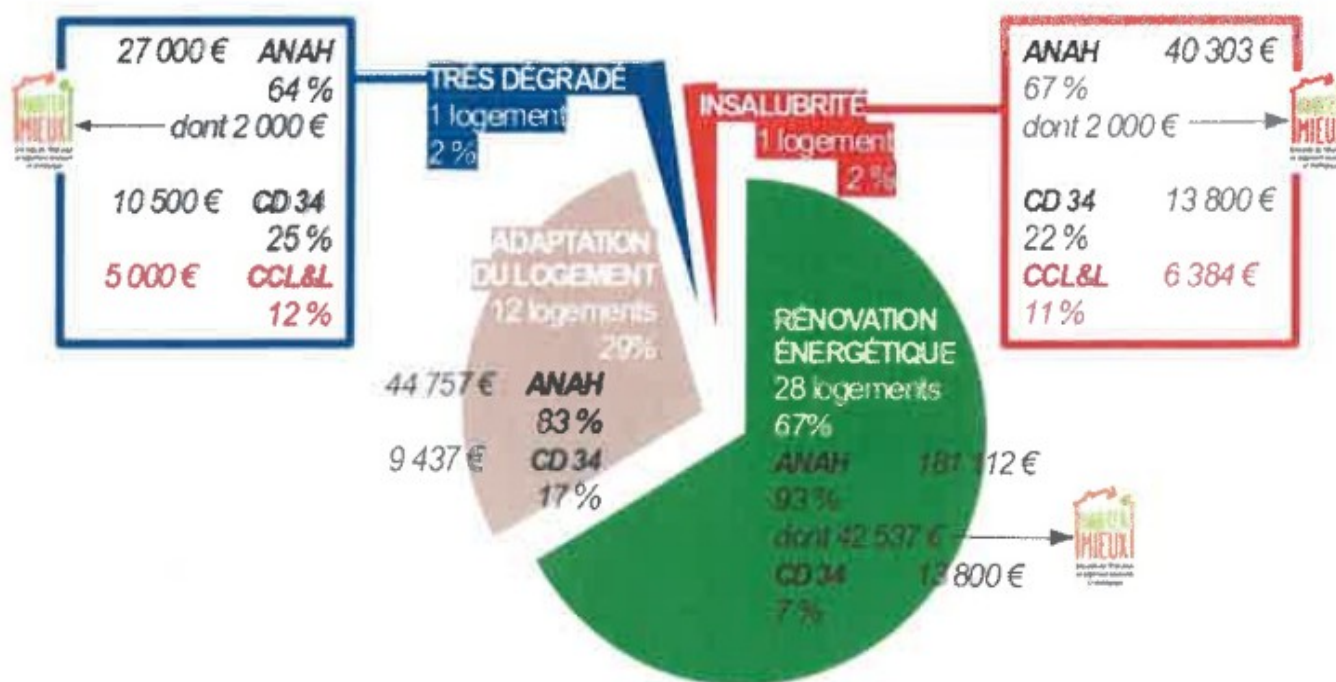
→ Sur **1 401 220 € de travaux**, les **aides publiques** sont de **591 542 €**
soit **42 %** et un reste à charge aux propriétaires de **58 %**.



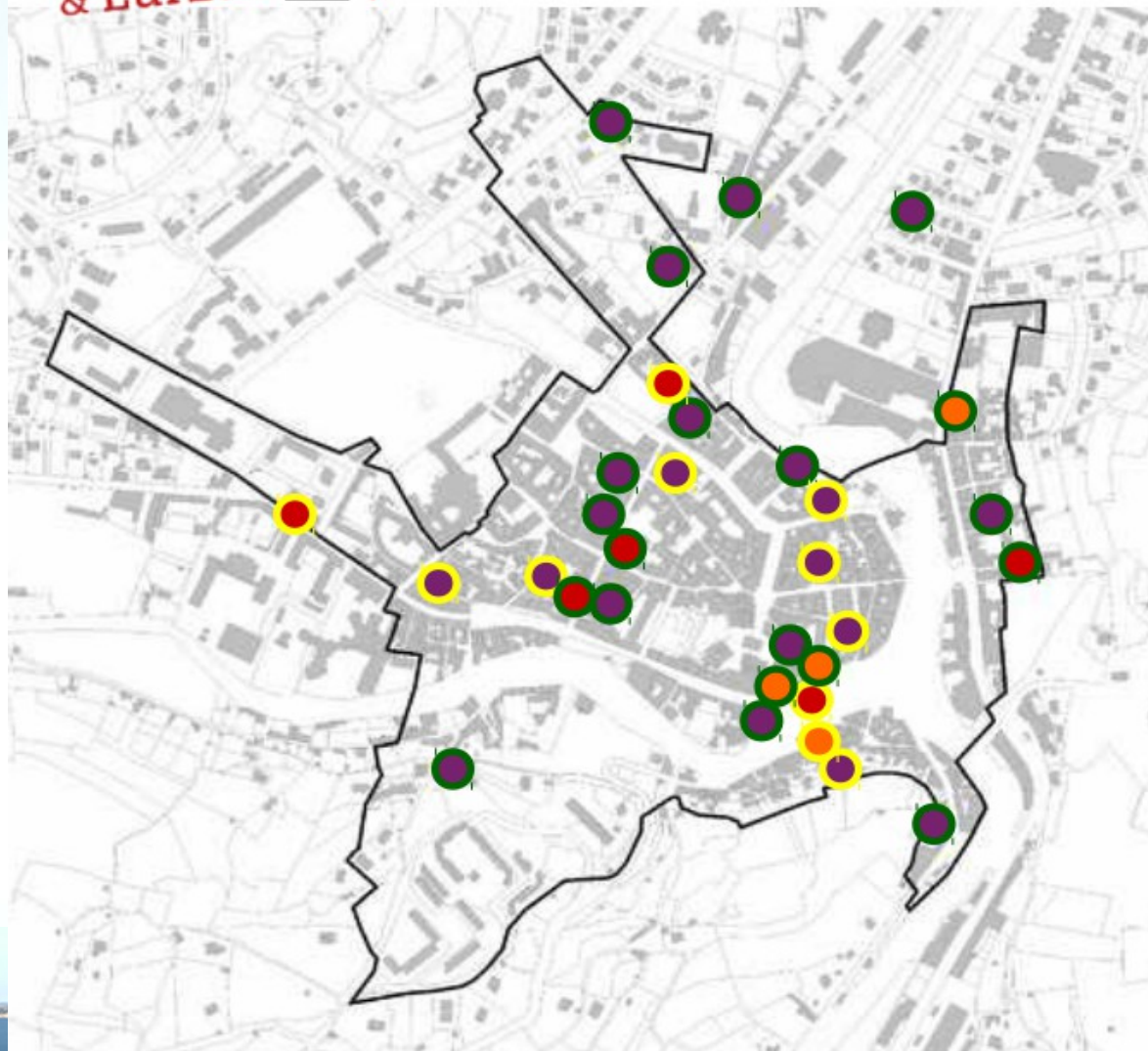
→ Lorsqu'**1 euro d'aide publique** est attribué à un propriétaire,
cela génère **1,37 € d'investissement privé**.
Lorsqu'**1 euro d'aide de la CCL&L** est attribué, cela génère **17 € d'investissement privé**.

➔ Pour les **PROPRIÉTAIRES BAILLEURS** et les **COPROPRIÉTÉS**, tous les dossiers sont dans la catégorie « très dégradé » et en quartier prioritaire de la ville de Lodève.

➔ Détails des financements pour les **dossiers des PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS** :



Communauté de Communes Lodévois & Larzac **6** → LOCALISATION DES DOSSIERS



-  dossier notifié
-  dossier en cours

-  dossier notifié
-  dossier en cours

COPROPRIÉTÉS

-  dossier notifié
-  dossier en cours

— Périimètre du Quartier
Prioritaire de la Ville de
LODÈVE

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 démarré en avril 2016 pour une durée d'un an.

Le dossier de financement du déficit devrait être déposé pour la CNLHI du 30 juin 2017.

Les autres dispositifs, études et points particuliers :

- ▶ Une convention de portage signée avec l'EPF.
- ▶ Une étude commerciale engagée par EPARECA.
- ▶ L'extension du musée en cours.

Les enseignements à tirer :

- ▶ Une maîtrise d'ouvrage forte est nécessaire pour faire avancer les dossiers.
- ▶ Une ingénierie de projet adaptée.
- ▶ Un partage d'information essentiel.
- ▶ La consultation de service très en amont.
- ▶ La gestion du « temps de projet ».



Merci de votre attention.

