



#HORS-SÉRIE

avril 2025



UN HABITAT RÉNOVÉ

POUR UNE VILLE TRANSFORMÉE

RENCONTRE

V. Michel : "Nos actions redonnent de la valeur aux logements" P.4

ON VOUS ACCOMPAGNE

Quelles aides pour quels travaux P.11

À VENIR

Trois îlots entièrement rep(a)nsés P.16



Sommaire



MÉTAMORPH'OSE

L'ambitieuse transformation de Lunel



RENCONTRE

V. Michel : "Nos actions redonnent de la valeur aux logements."



HABITAT

La Ville vous donne les clés



ON VOUS ACCOMPAGNE

Quelles aides pour quels travaux ?



AU-DELÀ DU CŒUR DE VILLE

Lunel, désormais convoitée



À VENIR

Trois îlots entièrement rep(a)nsés

#Hors série

avril 2025



Directeur de la publication : Pierre Soujol / Directeur de la Communication : Yoann Galiotto

Rédaction : Allison Daviau / Photographies : Allison Daviau, Angélique Zelazo, Urbanis

Conception graphique et mise en page : Allison Daviau, Fabien Guiraud

1^{re} de couverture : Angélique Zelazo / Tirage : 14 300 exemplaires / Périodicité : bimestriel

Dépôt légal : Avril 2025 / ISSN : 2491-0597

Éditeur : Mairie de Lunel - 240 avenue Victor Hugo - CS 30403 - 34403 Lunel Cedex

Tél. : 04 67 87 83 00 / E-mail : mairie@ville-lunel.fr /

Impression : Impact imprimerie / Distribution : SoCom

Les informations présentes dans ce numéro sont valables à l'heure de la rédaction.

La tenue des différents événements est conditionnée par l'actualité.

Édito



Pierre Soujol

Maire de Lunel
Président de Lunel Agglo

Lunel arbore son nouveau visage, grâce à une politique de renouvellement urbain forte et impactante sur plusieurs dimensions.

Ce sont ces engagements de notre équipe que nous tenons à mettre en avant dans ce hors-série spécialement dédié à l'habitat.

Car dans le cadre de notre ambitieuse Métamorphose de Lunel, l'habitat est un axe essentiel de notre mandat.

Ce sont ainsi pas moins de 216 logements qui ont été réhabilités en 5 ans. Tandis que près de 400 permis de louer ont été accordés depuis la création de ce dispositif.

Vous pouvez le relever ou l'attester au quotidien : l'image de notre chère cité Pescalune évolue favorablement, grâce notamment à l'embellissement de nos façades qui vient s'harmoniser avec les importants travaux de revalorisation de nos places et rues en centre-ville.

Mais ce défi doit être prolongé. Il nous faut le renforcer grâce aux aides multiples apportées par nos partenaires publics ou les soutiens financiers proposés par notre municipalité.

C'est à chacun d'entre nous, acteurs publics, bailleurs sociaux, syndicats de copropriété ou propriétaires, de conjuguer nos efforts.

C'est tous ensemble que nous parviendrons à redorer le blason de Lunel, en termes de qualité de cadre de vie et d'habitat réhabilité.

Je suis convaincu de la pertinence de notre politique dans ce sens. Et je vous invite à découvrir la vaste palette des actions menées, sous l'impulsion de Véronique Michel, notre Maire Adjointe déléguée à la stratégie urbaine.

**REDORER LE
BLASON DE LUNEL,
EN TERMES DE
QUALITÉ DE CADRE
DE VIE ET D'HABITAT
RÉHABILITÉ**



MÉTAMORPH'OSE : L'AMBITIEUSE TRANSFORMATION DE LUNEL

Depuis 2020, Lunel fait parler d'elle. Armée de son slogan, la cité pescalune a osé mettre en œuvre des projets, solliciter des partenaires financiers et enclencher de réelles dynamiques. Près de cinq ans après le début de la Métamorph'Ose, où en sommes-nous vraiment ?

Pierre Soujol l'affirmait en janvier 2021 : *"Lunel Ose !, c'est plus qu'un projet, c'est un nouvel état d'esprit de reconquête qui se manifeste dans un projet plus large de Métamorph'Ose. Il doit être présent dans tous les champs de compétences de la commune."*

Cinq ans après, nul doute que le visage et l'image de Lunel ont changé. Un cœur de ville piétonnisé, des façades rénovées, des

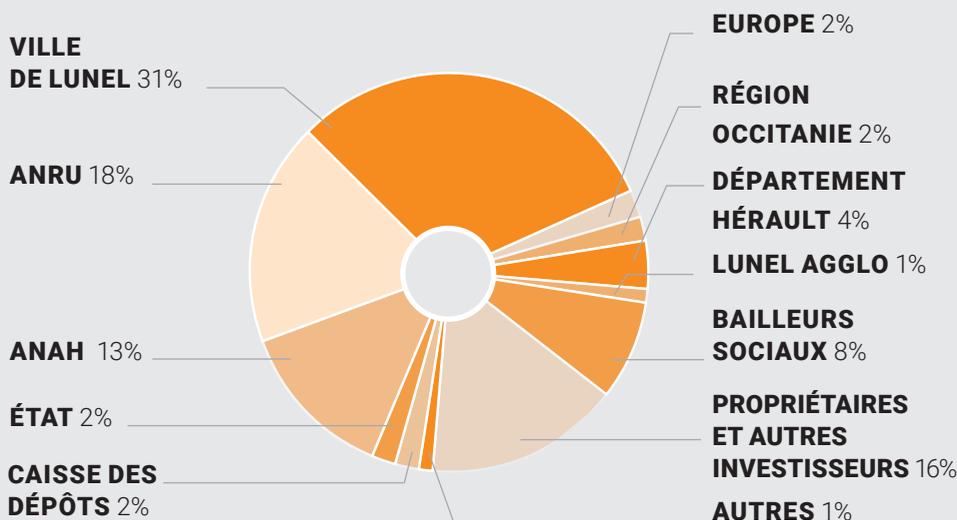
logements réhabilités, des artères sécurisées... À première vue, on dirait bien que la mission de l'équipe municipale est accomplie. Pour autant, sur les 53 millions d'euros requis au travers des différents dispositifs – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU), Action Cœur de ville – 20,3 millions ont d'ores et

déjà été mobilisés. Après une phase d'ingénierie, la phase opérationnelle prend le relais.

L'équipe municipale a prévu une feuille de route à l'horizon 2030 pour agir sur l'habitat en premier lieu, mais aussi sur l'espace public et le dynamisme économique. Des interactions qui demandent une forte coordination. Il reste encore cinq années pour achever la Métamorph'Ose de Lunel.

53 MILLIONS D'EUROS

UN TRAVAIL D'ÉQUIPE ET UN BUDGET MULTI-ACTEURS SUR LA PÉRIODE 2020-2030

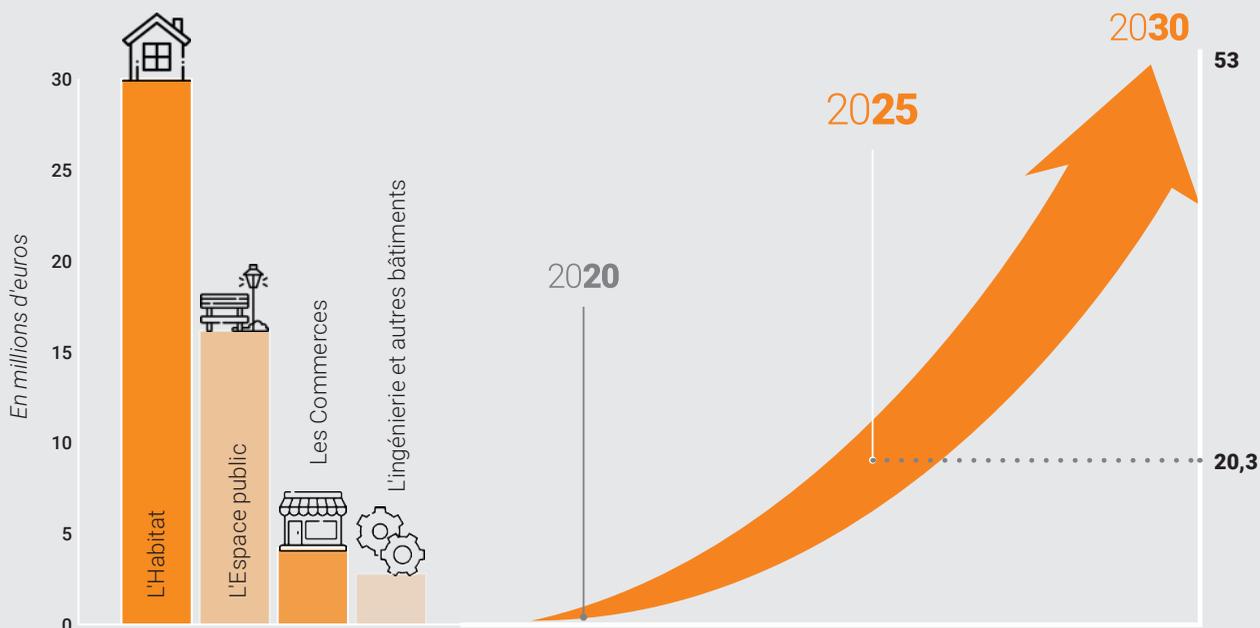


“ C'est en faisant converger les moyens de la Ville, l'énergie des habitants, des investisseurs et des partenaires institutionnels qui croient à notre potentiel retrouvé que Lunel se transforme et s'affirme.”

Véronique Michel
Adjointe à la Stratégie Urbaine

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

4 THÉMATIQUES UN PROJET SUR TOUS LES FRONTS



UNE PROGRESSION EXPONENTIELLE

20,3 MILLIONS D'EUROS MOBILISÉS SUR LES 53 MILLIONS PRÉVUS JUSQU'À 2030



VÉRONIQUE MICHEL :

"NOS ACTIONS REDONNENT DE LA VALEUR AUX LOGEMENTS"

Élue déléguée à la Stratégie urbaine, Véronique Michel a pour mission de relancer le cercle vertueux du renouvellement urbain en jouant sur différents axes : les espaces publics, le commerce et surtout l'habitat.

Le projet "Métamorph'Ose" agit sur différents leviers (cf. p.5). Comment avez-vous réussi ce tour de force ?

Mon métier d'architecte et mon parcours m'engagent à planifier, à construire. La délégation "Stratégie urbaine" me permet d'avoir une vision transverse, en lien avec l'ensemble des élus. Cela nous permet de structurer les projets d'aménagement du territoire et de renouvellement urbain. Nous nous assurons ainsi de la cohérence et de l'efficacité de nos actions, à court, moyen et long terme.

Des projets que vous n'avez pas menés seuls, entre élus.

Effectivement, nous avons travaillé avec les partenaires, qu'ils soient institutionnels ou privés. Nous nous sommes appuyés sur les contributions des habitants pour construire un projet qui réponde à leurs attentes. Nous avons augmenté les outils techniques à notre disposition. C'est dans cet état d'esprit que nous avons pensé un plan guide pour un cœur de ville à l'échelle de Lunel. Nous avons élaboré une stratégie urbaine multi-échelles, qui va de la préservation du grand paysage,

écran pour Lunel, jusqu'à l'amélioration à l'intérieur même des logements.

“L'habitat de qualité est le socle de la réussite de notre projet”

Justement, l'habitat fait partie de vos priorités. Pourquoi ?

Je pense qu'un habitat de qualité pour tous, est le socle de la réussite du projet Métamorph'Ose. Traiter un habitat obsolète, inadapté et parfois même indigne est un travail complexe, souvent très long, faisant appel à de multiples facteurs. Mais délaissier la problématique, comme cela a pu être fait par le passé, est un non-sens societal.

En 2021, vous projetez la réhabilitation de 170 logements. Challenge relevé ?

Aujourd'hui, qu'ils soient en collectif ou en individuel, ce sont plus de 200 foyers qui ont pu profiter de financements pour des travaux d'amélioration de l'habitat ! Ces travaux ont non seulement permis de valoriser le patrimoine des propriétaires et d'améliorer le confort de vie des locataires, mais ils ont également bénéficié à l'économie locale en générant plus de 7,8 M€ de travaux !

Le projet ne se limite pas au cœur de ville. Qu'en est-il pour les autres quartiers ?

Dans les quartiers comme La Roquette ou Les Abrivados, en étroite collabora-

L'HABITAT : LA VILLE BOUSCULE LES CODES

Traiter de l'habitat n'implique pas seulement le confort intérieur d'un logement ; il s'agit également de **cultiver une identité pour que Lunel** se distingue et que les habitants soient fiers de leur commune ; de réfléchir à **une véritable stratégie urbaine** qui intègre des îlots complets ; et aussi de travailler sur le **cadre de vie** où les usagers puissent se sentir en sécurité avec des aires piétonnes, des cheminements de déplacements doux, des accès facilités ; le tout dans un environnement agréable et végétalisé.



Visite du centre-ville avec les partenaires

Au-delà de la rénovation de simples façades remises au propre, la Ville de Lunel a choisi de mener une politique globale qui est aujourd'hui prise en exemple par les partenaires tant locaux que nationaux. **Des partenaires qui sont aujourd'hui convaincus du potentiel lunellois** et qui s'interrogent même sur une application du procédé à d'autres communes.

Pour autant, la mise en œuvre de ces actions qui mobilisent élus, services, bureaux d'études et partenaires institutionnels est loin d'être achevée. Par exemple, la nouvelle OPAH-RU pour la période 2025-2030, conçue en pleine complémentarité avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et l'Action Cœur de Ville, permettra de mettre en œuvre de nouvelles actions.

tion avec les bailleurs, nous accélérons la rénovation des logements, la requalification des espaces communs.

De nouveaux équipements de proximité, des aménagements paysa-

gers et des espaces partagés sont développés pour renforcer le cadre de vie et la sécurité. Ces actions redonnent de la valeur aux logements et améliorent la lisibilité de nos quartiers dans la ville.

“Dès 2025, une nouvelle phase d'accélération verra le jour.”

Nous déployons également les dispositifs en faveur des zones pavillonnaires et des maisons individuelles. Ainsi, en accompagnant les propriétaires dans leurs travaux d'isolation et de réduction de consommation d'énergie, nous permettons une diversité d'offres de logements qualitatifs répondant à des contraintes et à des usages nouveaux.

Votre mission est-elle arrivée à son terme ?

Nous ne comptons pas nous arrêter là. Dès 2025, une nouvelle phase d'accélération verra le jour avec des actions opérationnelles renforcées sur le logement, le commerce et les espaces publics, ainsi que la poursuite des dispositifs Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et Action Cœur de Ville.

HABITAT : LA VILLE VOUS DONNE LES CLÉS !

À l'échelle d'une commune, le logement est bien plus que quatre murs et un toit. Il s'agit d'une véritable vue d'ensemble pour permettre à chacun de vivre dans des conditions décentes, tout en assurant une continuité sur l'espace public.



Afin d'atteindre ses objectifs, la Ville de Lunel a su se munir des outils nécessaires. Elle a notamment signé des dispositifs distincts afin d'agir **aussi bien dans le cœur de ville que dans les quartiers périphériques**, relevant du logement ou de l'espace public. *"C'est toute la difficulté de notre projet : le changement d'échelle, précise Véronique Michel, adjointe déléguée à la Stratégie Urbaine. Nous pouvons aussi bien traiter d'une baignoire qu'il faut adapter chez une personne âgée que de la dynamisation commerciale ou des digues contre les inondations. Parce que l'un ne va pas sans l'autre. Nous ne pouvons pas nous permettre de traiter les problèmes de façon isolée."*

DES AIDES INCITATIVES...

En premier lieu, **pour encourager les rénovations de logement, la Ville a mobilisé des dispositifs de financement** avec le soutien de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Ils permettent à chacun d'entreprendre les travaux né-

cessaires, qu'il s'agisse de chantiers de rénovation globale de logement, de performance énergétique ou d'adaptation (cf. p.11).

La mise en œuvre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) va permettre d'aller encore plus loin avec un dispositif d'aides plus efficace et donc plus incitatif pour les propriétaires (cf. p.10).

... JUSQU'AU VOLET COERCITIF

En revanche, lorsque nécessaire, **la Ville de Lunel agit en prenant des mesures coercitives** comme les procédures de lutte contre l'habitat dégradé, la campagne de ravalement obligatoire (CRO) ou les opérations de restauration immobilière (ORI). Les propriétaires se trouvent alors contraints de réaliser les travaux demandés sous peine d'astreintes administratives, voire d'expropriation. *"Il en va de la responsabilité collective",* précise l'élue.

“ Lunel protège et valorise son environnement, repense ses espaces publics, renforce son attractivité et offre un cadre de vie équilibré à ses habitants. Alors oui, nous devons mener des actions fortes, parfois coercitives : nous protégeons, nous encadrons, nous exigeons des projets de qualité et nous privilégions les bonnes pratiques. Tout cela pour une valorisation globale et gagnante pour tous : aussi bien de la Ville que des logements .

Véronique Michel
Adjointe à la Stratégie Urbaine

Pour une ville en harmonie

Là où l'effort des particuliers serait trop important, la Ville mobilise l'État et les collectivités pour obtenir des financements via le dispositif du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (NPNRU). Des fonds mis à disposition par l'**Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine** (ANRU) et destinés aux rénovations de logements les plus complexes et les plus onéreuses (cf. p. 16). Il en est de même pour la continuité entre l'intérieur des immeubles et l'extérieur : la Ville se saisit des moyens à sa disposition pour ce qui relève d'interventions sur les espaces publics.

À LUNEL, ON NE SE REFAIT PAS QUE LA FAÇADE !



Les propriétaires peuvent être fiers ! Entre janvier 2022 et janvier 2025, **plus d'une centaine de façades ont été rénovées, soit deux fois plus qu'entre 2011 et 2020 !**

La raison de cette réussite ? La mise en œuvre d'une campagne de ravalement obligatoire accompagnée d'aides financières de la Ville. Les propriétaires concernés ont, dans la grande majorité, su saisir l'opportunité des campagnes de ravalement obligatoire, mises en œuvre de façon échelonnée et bénéficier d'une subvention maximale de 70% (pendant la première année du dispositif). Ce

“ Plus de 100 façades rénovées ”

partenariat inédit entre la Ville et les propriétaires a permis la rénovation de 101 façades et de 27 devantures commerciales à ce jour, générant plus de 2,3 millions d'euros de travaux réalisés, le plus souvent, par des entreprises locales.

Néanmoins, au-delà de la seule mise en valeur patrimoniale, **la Ville de Lunel a choisi d'aller encore plus loin et de n'accorder ces aides qu'aux propriétaires et bailleurs ouvrant leurs portes sur un logement décent.** Dans le cas contraire, la subvention disparaissait, mais l'obligation de ravalement restait.

“

Nous avons travaillé en amont avec le cabinet Urbanis pour déterminer les prescriptions à intégrer en prenant en compte les moyens des habitants, les contraintes techniques, architecturales et patrimoniales, et le projet politique. Ce qui est intéressant à Lunel, c'est que la municipalité a une ligne directrice très claire et un projet global. Il ne s'agit pas uniquement de traiter les façades, mais de prendre en compte le bâti dans son entièreté. Il ne s'agit pas uniquement d'embellir mais de revitaliser. Nous œuvrons pour un centre ancien, attractif, réhabilité, mais surtout occupé.

Faten Chouikha

Architecte des Bâtiments de France

Permis de louer : 6 ans déjà !

Depuis sa mise en œuvre au 1^{er} janvier 2019, **397 permis de louer ont été accordés sur les 435 logements visités.** Ce contrôle garantit aux locataires un logement décent qui répond à des normes objectives. À Lunel, il concerne une grande partie du cœur de ville où le risque de logements dégradés est plus élevé.

Avant toute (re)mise en location, les propriétaires de logement situé dans le périmètre doivent formuler une demande auprès de la Maison Qui'Ose (cf. p.18). La visite du logement est effectuée par un agent qui contrôle la conformité du logement avec les normes de salubrité et de sécurité. En cas d'anomalies, des travaux sont exigés.



Sortir du mal logement avec Histologe

La plateforme Histologe (histologe.beta.gouv.fr) permet de signaler un logement indécemment. Le locataire peut y décrire les problèmes rencontrés en termes de sécurité, d'équipements dégradés, de parasites ou d'aération. Selon la situation, les services publics saisissent les administrations compétentes pour la mise en place de procédures. Plus de 8 100 logements sont ainsi sortis du mal-logement en France.

ZOOM SUR L'OPAH-RU : LA BOÎTE À OUTILS AU SERVICE DU PROJET URBAIN

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, la Ville de Lunel a signé une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) pour la période 2025-2030.

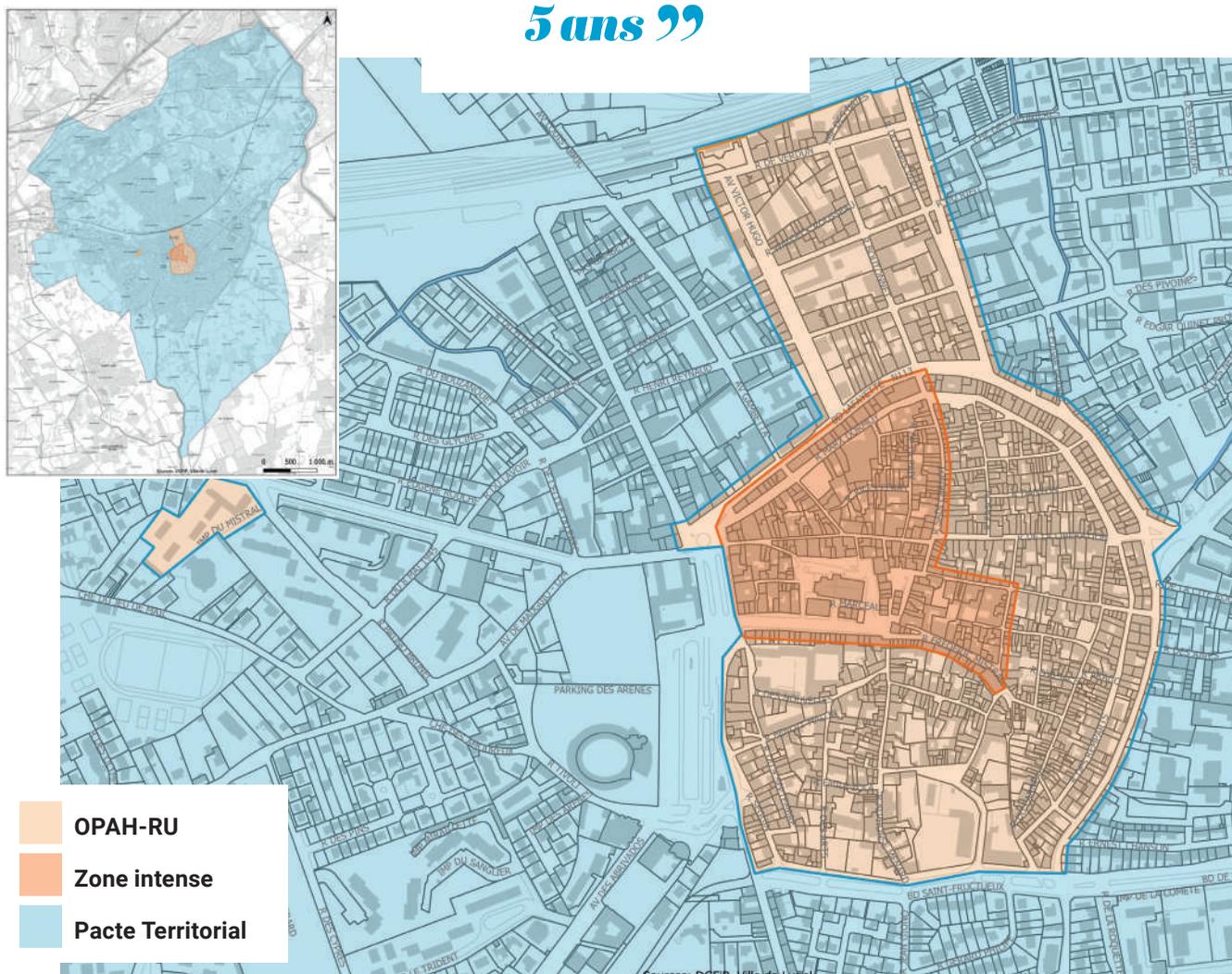
Élaborée pour une période de cinq ans, l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une convention signée entre la Ville de Lunel et ses partenaires. Elle permet de mettre à disposition des propriétaires et copropriétaires des subventions pour réaliser des travaux.

L'OPAH-RU précédente (2019-2024) a permis de réhabiliter 216 logements en 5 ans. L'objectif de cette quatrième OPAH -RU sera donc de favoriser les

travaux portés par les propriétaires volontaires dans le périmètre étendu du cœur de ville (cf. plan). Une "zone intense" a été définie dans laquelle les aides sont majorées pour être plus incitatives là où les projets sont les plus coûteux.

Les propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétés situés dans cette zone, ont ainsi la possibilité de solliciter des aides pour la réalisation de travaux de rénovation globale, énergétique ou de mise en accessibilité. La rénovation des façades peut également être éligible à des subventions.

“ 216
logements
réhabilités en
5 ans ”



QUELLES AIDES POUR QUELS TRAVAUX ?

MON LOGEMENT EST SITUÉ

Dans le périmètre
de l'OPAH-RU

En dehors du périmètre
de l'OPAH-RU

*Sous condition de revenus pour les propriétaires occupants et bailleurs
et d'éligibilité*

Aides disponibles dès la mi-avril



Rénovation globale - Réhabilitation de logement dégradé

- ✓ Gros œuvre
- ✓ Mise aux normes des réseaux (eau, électricité, gaz...)



Mise en accessibilité

- ✓ Salle de bains
- ✓ Monte-escalier
- ✓ Volets roulants



Rénovation énergétique

- ✓ Isolation
- ✓ Système de chauffage



Rénovation de façades et de vitrines



Immeubles et copropriétés

- ✓ Rénovation globale
- ✓ Rénovation énergétique
- ✓ Accessibilité
- ✓ Parties communes



CAP RÉNOV

de 30 % à 100 % d'aides
calculé sur le montant **hors**
taxe en fonction de la nature
des travaux



HÉRAULT RÉNOV'

de 30 % à 100 % d'aides
à la rénovation dans le cadre
du **Pacte Territorial** calculé
sur le montant **hors taxe**

CAP FAÇADES

**50% d'aides (jusqu'à
70%, en début de CRO)**
Prise en compte de pres-
criptions architecturales
particulières

CAP COPRO

de 35 % à 60 % d'aides
calculé sur le montant **hors**
taxe en fonction de la nature
des travaux

CAP LUNEL

Urbanis
04 67 64 86 44
caplunel@urbanis.fr
lunel2030.fr

HÉRAULT RÉNOV'

Soliha
04 67 10 73 38
herault-renov@solihaherault.fr
herault-renov.fr

ILS ONT BÉNÉFICIÉ DES DISPOSITIFS D'AIDES

“ Je suivais Lunel de loin et quand j'ai vu ce qui se préparait, j'ai quitté la Grande-Motte pour m'installer dans la cité Pescalune. À titre personnel, d'abord, puis à titre professionnel. En tant que syndic, je pense que ces campagnes obligatoires sont une très bonne chose. C'est un cercle vertueux qui nous permet d'entreprendre des travaux de copropriété et d'apporter une réelle plus-value aux immeubles tout en améliorant l'image générale de la ville. C'est très gratifiant. Aujourd'hui, six des immeubles dont j'ai la gestion sont en cours de réhabilitation (façades, toitures...) et trois autres sont en phase de lancement. En matière de politique de renouvellement urbain, j'aimerais qu'on aille encore plus vite et plus loin quitte à délaisser certains détails parfois bloquants.

Julien Monnetot

Co-gérant de l'agence MTI Immobilier



Avant



Après

“ Mon travail de façadier se trouve valorisé au travers de la politique menée par la Ville de Lunel : les techniques traditionnelles sont privilégiées et les échanges avec l'architecte conseil sont toujours riches. D'un point de vue des propriétaires, je m'aperçois que, passée l'inquiétude quant à l'enveloppe budgétaire, ils se rendent compte qu'il s'agit d'un objectif commun, qu'ils ne sont pas laissés pour compte face à leurs obligations. Et, ça leur redonne le goût de s'occuper de leur bien : au-delà de la façade, souvent d'autres travaux, intérieurs cette fois, sont réalisés.

Younès Amirrouche
Artisan maçon-façadier



Avant



Après

Sur cette double-page, les visuels et les témoignages sont indépendants.

“

Nous avons des travaux lourds à réaliser et des menuiseries à changer dans un secteur classé. Nous avons été très bien épaulés et suivis tout au long du projet de rénovation. Les interlocuteurs ont été formidables. Et même si nous avons dû faire l'avance des fonds auprès des entreprises, nous avons eu la chance de bénéficier des aides qui nous ont permis de mener à bien ce projet. Sans ces soutiens administratifs, techniques et financiers, nous n'aurions rien pu faire.

Mme Dugaret

Propriétaire occupante



Avant

“

Je mène actuellement trois projets de front sur le boulevard Lafayette, dont deux avec des travaux lourds de rénovation. Sur l'un d'entre eux, je reçois près de 51 % d'aides et sur l'autre plus 71 %. Alors, certes il faut avoir une trésorerie qui puisse permettre d'avancer les frais, il faut faire preuve de patience et être à l'aise avec les dossiers administratifs, mais cela aurait été dommage de passer à côté.

Grâce à ces aides, j'ai pu mener à bien ces projets que je n'aurais pas pu assumer. Et, en plus, je me suis permis de mieux équiper les logements en faveur du confort de mes futurs locataires.

De plus, à Lunel, j'ai trouvé un véritable accompagnement que je n'ai pas eu dans d'autres communes. Le bureau Urbanis a joué un rôle d'intermédiaire essentiel et m'a aidé à gérer les dossiers.*

Pierry Heraud

Propriétaire bailleur

** Urbanis est l'opérateur chargé par la Ville de Lunel pour le suivi des dossiers.*



Après



Avant



Après

LUNEL, DÉSORMAIS CONVOITÉE

Depuis 2020, de nombreuses constructions ont vu le jour à Lunel. Signe que l'attractivité de la commune revient.

Pour les Lunellois, la situation géographique et la douceur de vivre qui règne dans la cité pescalune n'étaient plus à prouver. Pourtant, la commune souffrait d'une mauvaise image à travers le département et même au-delà.

UN TRAVAIL QUI PORTE SES FRUITS

Longtemps boudée par les investisseurs, **Lunel est aujourd'hui convoitée**. Située à un quart d'heure en train des métropoles de Nîmes et Montpellier, dotée de commerces de proximité et centres commerciaux, d'établissements scolaires, d'équipements de santé conséquents, d'infrastructures de loisirs, tout en étant à

quelques minutes de la campagne et du littoral, **la Ville a redoublé d'efforts pour asseoir son identité et attirer de nouvelles opportunités**. Par son projet volontaire et engagé, elle a su créer de nouvelles richesses qui ne sont pas passées inaperçues. Les projets immobiliers qui se réalisent sont la preuve que le travail mené sur la commune porte ses fruits. M&A Promotion a ainsi livré la "Villa Blanche" sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Hélénius s'attèle à la construction de sa "Manufacture" derrière la gare, Première Pierre finalise les travaux de "La Terrasse des Arènes", à deux-pas du parc Jean Hugo, tout comme FDI Habitat qui

termine son projet "Lune de Miel".

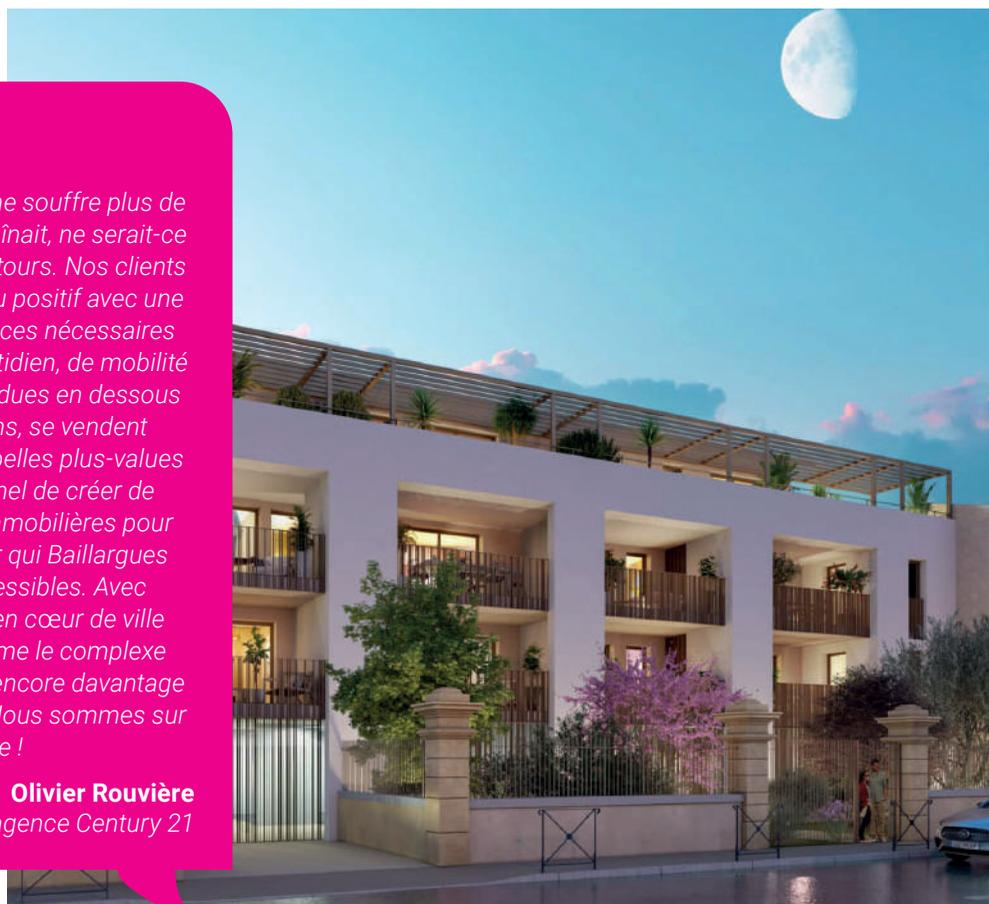
UNE ATTRACTIVITÉ MAÎTRISÉE

Pour autant, si la commune peut se réjouir, cette dynamique doit s'exprimer dans un cadre réglementaire visant à préserver le cadre de vie. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) limite les hauteurs au R+3 à proximité immédiate du centre-ville et au R+2 sur le reste de la ville, avec des exigences renforcées sur les distances entre les limites séparatives. Par ailleurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont en cours de définition : l'une dans le secteur de la gare et l'autre sur la rue Brunel.



Lunel ne souffre plus de l'image dégradée qu'elle traînait, ne serait-ce qu'auprès des villages alentours. Nos clients ne voient désormais que du positif avec une proximité de tous les services nécessaires en termes de santé, de quotidien, de mobilité ou de loisirs. Les villas vendues en dessous de 200 000 € il y a 10 ans, se vendent aujourd'hui 250 000 €. De belles plus-values qui n'empêchent pas Lunel de créer de véritables opportunités immobilières pour les primo-accédants pour qui Baillargues ou Mauguio sont inaccessibles. Avec davantage d'animations en cœur de ville et des équipements comme le complexe aquatique, nous pourrions encore davantage vendre Lunel à l'extérieur. Nous sommes sur la bonne voie !

Olivier Rouvière
Directeur de l'agence Century 21





RÉSIDENCES SOCIALES : "IL S'Y PASSE DE BELLES CHOSSES"

Avec ses 556 logements, ACM Habitat by Altémed est le bailleur social majoritaire sur Lunel. Il a largement investi dans ses résidences lunelloises afin de s'inscrire dans une vision commune avec celle de la municipalité prônant le bien-vivre. Rencontre avec Alain Braun, directeur général.

Il était important pour l'équipe municipale d'inclure tous les quartiers dans son projet. Diriez-vous que c'est réussi ?

Avec la Ville de Lunel, nous sommes partenaires de longue date -depuis les années 1970, mais il est vrai que le lien est plus fluide désormais, car nous avons une équipe de cinq personnes sur notre antenne lunelloise. Cela nous a permis d'engager un important travail dans le cadre du projet de Renouvellement urbain mené avec la Ville de Lunel et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Nous y avons investi un total de 4,4 millions d'euros (hors taxe, ndlr).

L'objectif était entre autres de construire une histoire commune autour d'un habitat de qualité pour tous.

Tout à fait, c'est pourquoi nous sommes sortis des sentiers battus. Sur les secteurs de la Roquette et des Abrivados, nous avons aménagé des aires de jeux, des plateaux

sportifs, des jardins partagés afin d'apporter une meilleure qualité de vie. Nous avons également travaillé sur la sécurité en démolissant des garages, en réaménageant les halls d'immeubles. Et enfin, nous avons réimaginé des sens de circulation pour relier ces quartiers au reste de la Ville et aux institutions comme l'école. L'objectif est que ces résidences ne soient plus lues comme des quartiers à part, coupés du monde.

Que reste-t-il à faire selon vous ?

Nous allons poursuivre nos efforts pour que ces résidences (Abrivados, Roquette, Nénuphar et Clausade) restent agréables à vivre. Cela passe par un investissement annuel de 600 000 euros dans l'entretien courant, mais aussi par l'animation de ces quartiers avec des associations locales et la Ville de Lunel. Parce que dans ces quartiers, il s'y passe de belles choses.

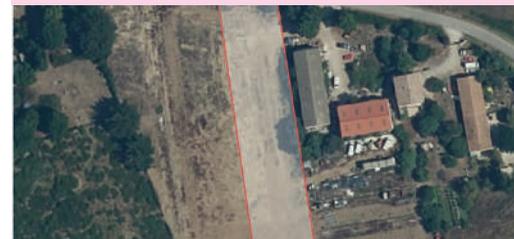
La cabanisation : kezako ?

La cabanisation est "l'implantation sans autorisation dans des zones le plus souvent agricoles ou naturelles de constructions ou d'installations diverses occupées de façon temporaire ou permanente". Cela peut concerner les casses automobiles sauvages qui polluent nos ressources naturelles et dégradent notre paysage, les bâtis en dur ou mobil-homes et caravanes qui occupent des terrains de façon inappropriée et favorisent le mal-logement.

Le Plan local d'urbanisme classe les parcelles en fonction de leur nature et leur attribue des règles de constructibilité ou d'usage. Si le PLU n'est pas respecté, la Ville de Lunel applique des astreintes administratives : des pénalités financières journalières jusqu'à la remise en conformité. Sur les 28 poursuites engagées, 50 % des terrains ont été remis en état à ce jour.



▲ La Ville de Lunel a mis en œuvre des astreintes administratives afin que le terrain soit nettoyé.



CONSULTEZ LE PLU
SUR LUNEL.COM





DES ÎLOTS ENTIÈREMENT REP(A)NSÉS

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, la Ville de Lunel a ciblé deux îlots prioritaires qui nécessitent un réel investissement de la part des pouvoirs publics pour agir sur l'habitat et le cadre de vie.

Des aménagements lourds qui exigent plusieurs années de préparation, de procédures administratives diverses et variées et de projections pour arriver à des restructurations complètes bonnes pour le logement, mais également pour toute la ville.

L'ÎLOT DES CALADONS : LA NATURE EN CŒUR DE VILLE

Située entre la rue Marc-Antoine Ménard et la rue Frédéric Mistral, **l'îlot Caladons fait aujourd'hui l'objet d'un projet complet de restructuration.**

Alors que certaines propriétés ont été accompagnées pour leurs travaux de rénovation ou ont fait l'objet d'une mesure coercitive, la Ville de Lunel et ses partenaires peuvent désormais engager des études plus concrètes sur l'exploitation de l'îlot.

Après la réhabilitation des logements particulièrement dégradés, l'objectif est d'ouvrir l'îlot sur l'extérieur en créant des passages paysagés. Il s'agit également de réaliser un espace de respiration, un cœur d'îlot vert pour un cadre de vie apaisé et agréable pour tous. L'aire de jeux de la halte-garderie *L'île aux enfants* bénéficiera également d'un réaménagement.





Visuels non contractuels - Organik Studio - La Strada

Projet de l'îlot des Caladons ▲

“ Pour parvenir à un tel résultat, la Ville de Lunel a dû et doit encore suivre des procédures lourdes avec la préemption ou l'acquisition de foncier, la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique ou dans les cas les plus extrêmes l'expropriation.”

Véronique Michel
Adjointe à la Stratégie Urbaine

Visuels non contractuels
Organik Studio - La Strada

L'ÎLOT RENARD : DES OPPORTUNITÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'emblématique immeuble qui abritait les "Galerie Lunelloises" et l'immeuble voisin vont à leur tour se métamorphoser. Les façades bien connues des Lunellois, rue de la Libération, seront conservées mais les immeubles vont être restructurés. À terme, des commerces en rez-de-chaussée et 11 logements en accession verront le jour.

La commercialisation commencera au second semestre 2025. Les travaux démarreront dans la continuité. Soyez les premiers pour profiter du plus grand choix !

L'îlot des Caladons et l'îlot Renard feront partie des premières opportunités. D'autres suivront jusqu'en 2030...



Visuels non contractuels - Ateliers Dalby Architectes

Projet de l'îlot Renard ▲

La Ville vient à votre rencontre

Rendez-vous le 11 juin 2025 à 19 h pour une nouvelle réunion publique sur le thème de la Métamorph'Ose.

LA MAISON QUI'OSE, CELLE QUI VOUS ACCOMPAGNE

Sise au 25 rue Alphonse Ménard, la Maison Qui'Ose fête cette année ses 4 ans de fonctionnement. Située en plein cœur de ville, c'est une structure de proximité. Elle est accessible à tout un chacun qui souhaite entreprendre des travaux et être informé sur le projet Métamorph'Ose.

La Maison Qui'Ose est également le siège de la direction municipale du Renouveau urbain qui, au-delà de traiter de l'habitat, coordonne l'ensemble de la rénovation du centre-ville permettant la rénovation des logements et le ravalement des façades, l'amélioration du cadre de vie et la redynamisation commerciale.

Comme chaque cas est unique, les agents recueillent les spécificités ou les questions propres aux projets et les orientent vers les partenaires susceptibles de leur apporter des aides techniques et financières.

Des permanences sont également proposées pour permettre aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, commerçants et copropriétaires d'obtenir les informations utiles et de monter leurs dossiers de subvention.

Pour avoir une action bien concrète, la Maison Qui'Ose a mis en place des "clubs". Elle peut ainsi adresser une information ciblée aux différents acteurs du projet. Ces clubs peuvent concerner les agents immobiliers et syndicats qui ont pour mission de valoriser la ville et les aides à disposition des futurs propriétaires ; mais aussi les artisans qui doivent établir des devis auprès des propriétaires.

Maison Qui'Ose
25 rue Alphonse Ménard
04 67 87 83 41
maisonquiose@ville-lunel.fr



“ Au-delà de l'habitat, le commerce et le projet Cœur de Ville, la Maison Qui'Ose va plus loin grâce à un tissu partenarial ancré. Les agents de la Région Occitanie répondent aux questions des habitants relatives à l'orientation, la mobilité ou la formation professionnelle ; CitésLab aborde la création d'entreprise et avec le PLIE la recherche d'emploi. Enfin, l'ADIL se tient à disposition pour les questions juridiques liées à l'habitat. C'est important car la Maison Qui'Ose doit permettre d'aborder tous les sujets liés au projet.

Hélène Rey
Directrice du Renouveau
Urbain



Permanences de l'OPAH-RU

- ✓ Logement : tous les mardis de 10h30 à 12h30
- ✓ Façades & vitrines : tous les lundis de 10h30 à 12h30
- ✓ Copropriétés : sur rendez-vous
- ✓ Permanences téléphoniques au 04 67 64 86 44 du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.
- ✓ caplunel@urbanis.fr

TRIBUNES POLITIQUES

MON PARTI, C'EST LUNEL

RIGUEUR ET TRANSPARENCE

Certains préfèrent les approximations aux réalités, les illusions aux faits. Face aux contrevérités et aux polémiques stériles, nous choisissons la rigueur, la constance et l'action.

En matière de finances publiques, notre engagement a toujours été clair : désendetter Lunel tout en investissant durablement. Résultats ? Près de 5,7 millions d'euros de dette en moins, une baisse du taux communal de l'impôt foncier de 6 %, l'ajustement des tarifs municipaux alignés sur les coûts réels de fonctionnement, tout en maintenant un niveau d'investissement historique pour notre ville. Cette gestion rigoureuse, nous l'assumons pleinement.

Sur l'urbanisme, notre ligne est tout aussi claire : un développement maîtrisé et durable. Chaque projet s'inscrit dans une stratégie urbaine réfléchie et cohérente. Nous refusons l'urbanisation à tout-va et veillons à utiliser tous les leviers de méthode et de recours face aux tensions foncières et à l'attractivité croissante de notre territoire.

À ceux qui agitent les peurs, nous rappelons que chaque décision publique repose sur des règles strictes et les études rigoureuses des services instructeurs. Ce n'est pas en alimentant l'intox qu'on construit une relation de confiance entre élus et citoyens.

Pendant que certains s'agitent dans l'ombre de leurs ambitions, nous poursuivons avec détermination la "Métamorph'OSE" de Lunel, engagée dans une dynamique désormais irréversible, portée par la confiance que vous nous accordez.

BIEN VIVRE À LUNEL

À un an des élections, voici un petit florilège non exhaustif de promesses non tenues par la majorité.

Un arbre/Une naissance annoncé en 2021 : 250 naissances/an, soit 1 000 arbres. Où sont-ils ?

Les rendez-vous mensuels avec les élus : déjà aux oubliettes !

La Laune, à l'étude depuis 2022 : entre expertises et contre-études, beaucoup d'eau a coulé depuis.

Le Renouveau du Temple promis pour 2023 : on peut prier encore...

Les guinguettes du canal avec vue imprenable sur... un rond-point : projet bâclé, sans concertation avec les riverains.

L'Hournède, un projet oublié ? Point positif, les oiseaux n'y sont pas dérangés.

La végétalisation des cours d'école, une belle idée. Mais les potagers sont peut-être une charge supplémentaire pour les enseignants et les élèves. Y a-t-il eu un premier bilan ?

La micro-crèche, un an de retard et un coût plus élevé, après un premier choix en zone inondable...

Et bien d'autres...

Parlons habitat ! Ce hors-série apportera-t-il enfin des réponses ?

Combien de logements qui n'appartiennent pas à la ville ont été réellement rénovés afin d'améliorer concrètement le confort des habitants, et au-delà des simples façades et de la voirie ?

Quel est le bilan des commerces ouverts et fermés ?

Combien de vraies nouvelles implantations et non de simples remplacements d'activités ?

Quels investisseurs ont réellement parié sur le centre-ville ?

Sur 52 M€, quelles subventions ont réellement été obtenues ?

Un sujet opaque qui soulève toujours de nombreuses questions ?

LUNEL SE RASSEMBLE

La France fait face à une crise du logement sans précédent aux causes multiples : une immigration incontrôlée depuis 40 ans, une politique monétaire imprudente, une politique de l'habitat aux normes excessives dont les conséquences pèsent sur le pouvoir d'achat des Français.

Lunel n'échappe pas, hélas, à la règle.

En matière d'habitat aussi, l'inflation des normes administratives, sociales et environnementales conduit notre pays aujourd'hui à l'immobilisme.

Prenons seulement deux exemples : le DPE (Diagnostic Performance Energétique) et le ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols)

Le DPE, dont la réalisation est sujette à caution, peut entraîner le retrait de logements locatifs ce qui réduit l'offre locative pour ceux qui n'ont pas accès à la propriété. En effet, malgré des aides insuffisantes, la surréglementation contraint souvent le propriétaire à renoncer à des travaux devenus trop onéreux.

Le Zéro Artificialisation nette, quant à lui, contraint les collectivités en raréfiant la disponibilité

foncière. En 2030, l'objectif sera de 50% de réduction de l'artificialisation des sols. C'est le retour aux « cages à lapins ». Le ZAN, c'est la fin du rêve français : une maison individuelle avec un jardin.

C'est la mort programmée des communes rurales.

A Lunel aussi, ces choix idéologiques plombent la politique de l'habitat.

Le RN est donc pour une politique de bon sens : Sobriété normative, prêt à taux 0, transmission facilitée du patrimoine, arrêt de l'immigration de peuplement...

m u s é e



m é d a r d

MONET S'INVITE À LUNEL

4 avril > 12 juillet 2025

DANS LE CADRE DE L'EXPOSITION

LE
LANGAGE
DES
FLEURS

—
musée médard

LIVRE ET PATRIMOINE ÉCRIT

Chaque année, le musée d'Orsay sélectionne 100 œuvres de ses collections pour les diffuser à travers toute la France et mettre en avant un grand sujet contemporain.

En 2025, le climat est à l'honneur : un dialogue entre l'art et la science est proposé dans 31 musées, accompagné d'un ouvrage de référence pour explorer les grands enjeux écologiques de notre époque.

