

PROJET  
**MOSSON  
CÉVENNES**



**VILLE DE MONTPELLIER**

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE**

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

**16 décembre 2016**





# PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE MONTPELLIER CO-FINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

*Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur*

*Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur*

## SIGNATAIRES

- Etat (Préfet du département)
- ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru »
- Anah
- Montpellier Méditerranée Métropole, désigné ci-après « porteur de projet »
- Ville de Montpellier
- Caisse des Dépôts et Consignations
- ACM Habitat
- EPARECA
- Le cas échéant, autres collectivités locales concernées (Conseil régional par exemple) et principaux maîtres d'ouvrage pressentis de la (ou des) future(s) convention(s) de renouvellement urbain, notamment les organismes HLM

## PREAMBULE

Le présent Protocole de préfiguration porte sur l'un des 12 quartiers prioritaires inscrits au Contrat de ville, qui est aussi le plus étendu, le plus peuplé et celui concentrant les plus importants dysfonctionnements urbains : **le quartier de la Mosson**, retenu par l'ANRU comme quartier d'intérêt national.

L'ANRU a également proposé d'inscrire **la copropriété des Cévennes** parmi les opérations d'intérêt régional. Ce quartier qui bénéficiera du travail déjà engagé dans le cadre du contrat de ville, verra sa réhabilitation se poursuivre durant les trois prochaines années. Indépendamment du programme d'intervention qui résultera des études proposées dans le protocole de préfiguration, un programme de travaux de 10 millions d'euros est d'ores et déjà engagé et bénéficiera de subventions de Montpellier Méditerranée Métropole par délégation de l'Anah et sur fonds propres pour 3,7 M€ et de la Ville pour 0,4 M€. Par ailleurs, il est important de pouvoir intervenir sur les espaces extérieurs et le devenir des commerces. En ce sens, une partie des voies de la copropriété a déjà été classée en emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## Rappel des orientations et enjeux identifiés dans le contrat de ville

Malgré le dynamisme économique et démographique avéré et continu depuis une cinquantaine d'années de la ville de Montpellier, certains quartiers cumulent des difficultés sociales et économiques, caractéristiques de nombreux quartiers prioritaires,

Le contrat de Ville, signé le 10 juillet 2015 ET portant sur 12 quartiers prioritaires répartis sur tout le territoire montpelliérain, a mis en évidence les enjeux suivants :

En matière de **cohésion sociale**, les quartiers prioritaires sont d'une manière générale marqués par à la fois une plus **grande précarité** que la moyenne métropolitaine et par une **forte concentration de mineurs** (enfants et adolescents). Cette double caractéristique se traduit par une vulnérabilité des plus jeunes sur le plan socio-éducatif, une faible mixité sociale dans les établissements scolaires (écoles et collèges...), un fort taux de pauvreté (deux fois supérieur) et le creusement continu des écarts de revenu, la difficulté pour certaines populations d'accéder aux soins et au droit du fait notamment de la non maîtrise de la langue et de niveaux de diplômes moins élevés, ainsi que la récurrence dans ces quartiers de problèmes de tranquillité publique. Inversement, le diagnostic a montré, du côté des réponses des pouvoirs publics, des insuffisances ou des difficultés à accroître la mixité sociale dans les établissements scolaires, la présence d'équipements sportifs vieillissants et la difficulté à susciter la pratique encadrée en club, l'absence de politique locale de santé publique. ;;

Les enjeux en termes de **cadre de vie et le renouvellement urbain** ont essentiellement trait à l'habitat et réinterrogent la politique locale du logement et la répartition du logement social sur la Métropole. Ils sont de deux ordres : d'abord un enjeu de **peuplement**, ces quartiers se caractérisant par une plus grande proportion d'enfants et de jeunes, et la surreprésentation des familles nombreuses et des familles monoparentales, une concentration de la population immigrée (+12 points par rapport aux autres quartiers) et une faible mobilité résidentielle des populations. D'autre part un enjeu d'**offre de logement adapté**, dans la mesure où ces territoires sont plus exposés au surpeuplement (présence de grands ensembles, et d'un parc de logements sociaux de grande typologie), dans un contexte d'une offre globale de logements sociaux insuffisante au regard des besoins. Le diagnostic a, a contrario, mis en évidence une articulation insuffisante entre le volet social lié au logement et les projets de rénovation urbaine Mosson et Centre qui, dans un contexte de rareté de l'offre en diffus, a induit des difficultés à effectuer les relogements hors des sites en renouvellement urbain.

Enfin, le troisième grand enjeu du contrat de ville, transcendant tous les quartiers prioritaires à l'échelle de la Métropole porte sur le **développement économique et l'emploi**. Les quartiers prioritaires souffrent en effet d'un chômage nettement supérieur au regard du reste du territoire, avec un enjeu particulier concernant les femmes, souvent en retrait du marché du travail, et confirmant en cela la tendance nationale, alors que ces quartiers s'inscrivent dans un bassin dynamique qui crée de l'emploi qualifié en dépit de la crise économique. Cet apparent paradoxe est la résultante des deux premiers enjeux : cohésion sociale (faible niveau de qualification, éloignement de l'emploi, précarité...) et cadre de vie et renouvellement urbain (concentration des personnes les plus en difficulté dans les quartiers les moins favorisés du fait de la structure du marché du logement, faible mobilité résidentielle). Le diagnostic a, inversement, souligné les marges de progression en terme de politiques publiques : l'offre d'insertion par l'activité économique (IAE) et la coordination des acteurs en la matière apparaissent insuffisantes au regard des besoins des habitants et en particulier des jeunes. Par ailleurs, l'effet de cloisonnement est renforcé par la segmentation des champs d'intervention et des programmes (social /insertion /formation /emploi / développement économique).

Face à ces constats, onze enjeux ont été identifiés dans le cadre de la démarche Contrat de Ville menée conjointement par la Métropole et l'Etat en partenariat avec l'ensemble des institutions et acteurs concernés, entre fin 2014 et début 2015. Ceux-ci, dans un souci d'inscription des quartiers dans le

cadre plus global des politiques publiques territoriales à l'échelle de la Métropole, s'expriment à travers 4 principes intégrateurs des quartiers prioritaires dans le projet métropolitain :

- **Une métropole inclusive :**
  - mobiliser l'écosystème économique pour redéfinir une politique de l'emploi et de l'insertion performante (enjeu 1),
  - renforcer la mixité sociale à l'école, au collège et dans tous les lieux éducatifs en développant les coopérations et l'accompagnement des familles,
  - renforcer le soutien aux adolescents,
  - favoriser les parcours d'accès à la maîtrise de la langue française et aux compétences de base.
- **Une métropole citoyenne**
  - organiser la mixité dans le logement à l'échelle métropolitaine,
  - renforcer l'accessibilité et la présence des services et équipements.
- **Des quartiers attractifs**
  - élaborer un projet de renouvellement urbain ambitieux pour la Mosson et retisser la ville,
  - soutenir le développement économique dans les quartiers,
  - rénover la gestion urbaine et sociale de proximité,
  - placer la médiation comme levier de cohésion sociale et de tranquillité publique,
  - la prévention de la délinquance et la sécurité.
- **Une métropole innovante :**
  - Valoriser l'accès au numérique et aux nouvelles technologies,
  - Favoriser les expérimentations et l'innovation.

### **Synthèse du bilan du Projet de Rénovation Urbaine 2007-2013**

Le quartier de la Mosson, objet du présent protocole de préfiguration, a bénéficié du premier PNRU sur la période comprise entre 2007 et 2013). Les objectifs initiaux du **PRU de la Mosson** étaient les suivants :

- **En matière d'amélioration de l'habitat** : procurer aux habitants des conditions de logements et de vie satisfaisants en favorisant une plus grande mixité sociale et urbaine
- **En matière d'amélioration du cadre de vie** :
  - Réaménager l'espace public afin que les habitants puissent se le réapproprier
  - Développer des liaisons efficaces avec la ville pour désenclaver le quartier,
  - Poursuivre l'effort d'équipement entrepris dans le quartier de la Mosson avec notamment la réhabilitation des écoles du quartier.
- **En matière de restructuration économique et commerciale** :
  - Etendre la zone franche urbaine pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises,
  - Rénover les pôles commerciaux existants.

La Convention ANRU pour le quartier de la Mosson, signée le 8 janvier 2007, a représenté un investissement de 71,08 millions d'euros hors taxes. Le projet de rénovation urbaine touche aujourd'hui à son terme, après 8 ans d'études et de travaux et la très grande majorité des opérations conventionnées (ou ajoutées par avenant) ont été réalisées à ce jour. Un bilan des engagements contractuels a été élaboré fin 2013, conformément au règlement de l'ANRU, au moment de la date limite de demande de premier acompte.

D'une manière générale, le Projet de Rénovation Urbaine a été mené à bien et toutes les opérations physiques prévues initialement ont été réalisées ou sont en voie de l'être. Le quartier a ainsi bénéficié d'opérations de construction, d'amélioration de l'habitat, de résidentialisations, de requalifications des espaces publics et commerciaux. Par ailleurs, un observatoire des copropriétés fragiles et dégradées a été mis en place durant cette période.

Toutefois, plusieurs études pré-opérationnelles n'ont pas donné lieu à des réalisations, du fait notamment de blocages techniques et d'une imbrication de fonctions urbaines complexes. C'est le cas d'études relatives aux pôles d'activités et de commerces, mais aussi du parking sous dalle situé sous le Grand Mail, et dont le devenir n'a pas été tranché. D'autres études n'ont finalement pas été menées.

Par ailleurs, le traitement de plusieurs enjeux urbains n'a pas été achevé :

- La démolition ciblée de certains immeubles est nécessaire ;
- Les résidentialisations et rénovations doivent être poursuivies avec davantage de moyens ;
- Une place particulière doit être faite aux copropriétés dégradées dans le nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) ;
- La diversification de logements doit être intensifiée pour atteindre les objectifs de mixité sociale ;
- Sur la question des espaces commerciaux, une réflexion et un programme sont à mettre en œuvre : la rénovation des espaces commerciaux n'a pas été effectuée ou reste insatisfaisante.

Les opérations en cours ou restantes de la première convention de rénovation urbaine sont :

- La reconstruction de 27 logements sociaux sur la ZAC des Grisettes (hors site),
- La réalisation des espaces publics Pierre vives (espaces verts de mise en valeur du Rieutor),
- Le réaménagement des espaces publics aux Tritons (2ème tranche)

Si le quartier a bénéficié du premier PNRU, celui-ci a été essentiellement tourné vers la requalification de l'habitat et des équipements. La partie Sud du quartier de la Mosson semble être le secteur à avoir tiré le moins partie des évolutions du quartier. Les interventions n'ont pas suffi à inverser structurellement les dynamiques de paupérisation du quartier.

C'est pour poursuivre cette transformation nécessaire que le quartier a été inscrit sur la liste des 236 projets d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, dévoilé le 15 décembre 2014.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 16 juin 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'Anru.

### **Article 1. Quartiers d'intervention**

Sur le territoire de la Métropole, les quartiers suivants feront l'objet d'un Nouveau programme de renouvellement urbain :

- le quartier de la Mosson est inscrit au titre des projets d'intérêt national,
- le quartier des Cévennes est inscrit au titre des projets d'intérêt régional.

### **Les enjeux pour le quartier de la Mosson**

Situé au nord-ouest de Montpellier, le quartier de la Mosson a été construit dans les années 1960 et 1970. Il est composé du quartier de La Paillade au sud et des Hauts-de-Massane au nord. Initialement

construit pour loger les rapatriés d'Algérie et du Maroc ainsi que pour répondre au boom démographique de ces décennies, son image architecturale est celle d'un quartier de tours et de barres. C'est aujourd'hui le plus grand quartier d'habitat collectif locatif social de la Métropole montpelliéraine.

Quartier de plus **de 24 000 habitants**, la Mosson ne représente pas moins de 10% de la population de Montpellier. Il concentre à la fois la population la plus précaire, la plus pauvre, la plus éloignée de l'emploi, au niveau éducatif le plus bas, et la plus dépendante des prestations sociales à l'échelle de la Métropole.

Ce quartier présente plusieurs spécificités : jeune et familial ; territoire d'accueil de l'immigration ; à la population adulte peu insérée dans l'économie locale et présentant des niveaux d'étude faibles et une grande dépendance des aides.

En outre, contrairement à d'autres quartiers moins étendus inscrits dans le Contrat de ville (tels que Petit Bard, Lemasson, Gély, Pompignane, Vert Bois, Aiguelongue...), les difficultés sont présentes sur tout ce territoire de 250 ha, avec certes des nuances selon les sous-quartiers qui le composent. Si les 10 000 habitants des Hauts-de-Massane ont un profil assez diversifié malgré des poches de pauvreté (notamment rue Pierre Cardenal), les indicateurs socio-économiques les plus dégradés à l'échelle du quartier concernent essentiellement les 14 000 habitants du secteur de la Paillade (Grand Mail), secteur ayant le moins bénéficié du premier Projet de Rénovation Urbaine de la période 2007-2013, et secteur présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants : dalle, imbrication de la domanialité, forte concentration de copropriétés fragiles ou dégradées. L'une de ces copropriétés en difficultés (les Flamands Roses, 139 logements) va bénéficier de plus d' 1 M€ de subventions de Montpellier Méditerranée Métropole par délégation de l'Anah et sur fonds propres, dans le cadre d'une administration provisoire, pour un programme de travaux de 1,5 M €, comprenant entre autres une réhabilitation thermique. Le gain énergétique escompté est supérieur à 50% pour obtenir *in fine* une étiquette énergétique globale B.

Ainsi, le quartier de la Mosson **reste spécialisé dans l'accueil de la population économiquement la plus fragile de la Métropole**, fonction qui s'explique par l'augmentation des prix des loyers dans la métropole, dans un contexte de tension du marché immobilier, par rapport à un quartier dont les prix restent stables et surtout très bas. Ce niveau de loyer très bas explique l'attraction de personnes souvent pénalisées au niveau de l'emploi par la non-maîtrise de la langue, la faiblesse du niveau socio-culturel, etc.

Pour enrayer cette dynamique de paupérisation et de concentration des populations les plus fragiles, deux actions fortes sont à mener en parallèle : d'une part, sur la politique d'habitat métropolitaine, il est nécessaire d'augmenter l'offre de logements sociaux **de rapport taille-prix équivalents à ceux du sous-secteur de la Paillade mais hors des quartiers en politique de la Ville**. D'autre part, sur le quartier même, mettre en place une politique globale et tendancielle de diversification socio-économique de la population et d'augmentation de l'attractivité du quartier, afin d'enrayer la tendance à la paupérisation du quartier.

Pour autant, le diagnostic s'est attaché à identifier les atouts du quartier qui sont autant de leviers d'action à engager sur les 15 prochaines années.

Le premier axe identifié est celui du cadre de vie, autrement dit l'espace non bâti et disponible. A l'intérieur du quartier et à ses bordures immédiates, les espaces verts et les espaces publics ne sont pas véritablement mis en valeur. Les espaces verts sont en effet nombreux le long de la Mosson, sans être utilisés, et le centre du quartier est peu végétalisé, exception faite du grand mail et du parc du Mas de la Paillade. Les espaces publics sont à ce jour surtout dédiés aux déplacements et au stationnement et ne sont ni conçus ni perçus comme des lieux de vie à part entière.

Le second axe identifié est celui de la **vie commerciale du quartier**. Plusieurs constats sont présents dans le diagnostic : la dissémination des commerces dans tout le quartier, la faiblesse des polarités qui en résulte, la dégradation des espaces commerciaux, la vocation commerciale du quartier. Le diagnostic conduit à une étroite imbrication des diverses problématiques affectant les structures commerciales et le manque global de connaissance et d'outils sur le sujet.

Enfin, un enjeu concerne la **prise en compte du quartier dans la gouvernance métropolitaine** pour porter un projet croisant les approches en terme d'aménagement des espaces publics, de développement économique et commercial, de politique de la ville, de développement économique, d'insertion et de politique de l'habitat afin de réduire les effets de concentration des populations les plus fragiles sur ce secteur à long terme et de réintégrer le quartier au reste de la ville.

### **Les enjeux pour le quartier des Cévennes**

Le quartier des Cévennes a été identifié comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville et comme opération d'intérêt régional par l'ANRU. En effet, cette grande copropriété qui s'étend sur une emprise foncière unique de 8,7 hectares, et comporte 919 logements, a vu, au fil du temps, son mode de gestion se déliter occasionnant des tensions entre les copropriétaires et donnant naissance à plusieurs copropriétés secondaires. Leur libre administration, sans fond juridique et sans cohérence en matière de gestion des espaces extérieurs (qui dépendent de la copropriété principale), a conduit au cloisonnement et à l'enclavement d'une partie des bâtiments.

A la suite des conclusions de l'observatoire des copropriétés de 2009, mis en place par la Ville de Montpellier et reconduit en 2015 par Montpellier Méditerranée Métropole, une partie de cette copropriété (Cévennes 1 : 7 bâtiments, 444 logements, 75 box garages, 136 places de stationnement et 29 lots d'activités) a été classée comme une copropriété dégradée au regard des indicateurs suivants : l'environnement urbain, l'état d'entretien du bâti et des espaces extérieurs, le marché immobilier et les statuts d'occupation, la fragilité sociale, le fonctionnement syndical et la gestion financière. Mais, au-delà des difficultés que connaît la résidence Cévennes 1, c'est un dysfonctionnement global de l'ensemble de la copropriété des Cévennes qui rend notamment difficile l'intervention des services publics sur les espaces extérieurs (cheminements piétons, cycles et véhicules, ramassage des ordures ménagères, intervention des services de secours et de police, etc.).

Il est également à noter que l'intervention des pouvoirs publics est fortement souhaitée par les copropriétaires y compris sur les espaces extérieurs.

Un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été lancé en juillet 2010 et l'opérateur SERM a été désigné en février 2011. En 2010, le syndic FDI-ICI, membre de FDI Groupe dont la société mère est une SACICAP, est devenu le syndic de la copropriété Cévennes 1.

Progressivement, compte tenu de l'absence totale d'isolation thermique, les copropriétaires ont été convaincus de la nécessité d'isoler l'ensemble des bâtiments de la copropriété et non plus seulement le bâtiment I comme prévu initialement.

Différents avenants à la convention ont ainsi permis d'élargir le programme de travaux initial : changement des menuiseries (y compris des portes palières), mise en place de VMC, réfection des toitures et isolation par l'extérieur des 7 bâtiments.

Les travaux sur le bâtiment I (le plus important et le plus dégradé de la copropriété avec 95 logements) ont débuté en septembre 2012 pour un montant de 1 882 996 € TTC. Après une interruption de juillet 2013 à mars 2015, faute de trésorerie du fait de la disparition du Crédit Immobilier de France ayant remis en cause la Caisse d'Avance et les Prêts Mission Sociale, les travaux du Bâtiment I sont aujourd'hui achevés.

Pour les 6 bâtiments restant, le principe des travaux a été adopté par l'Assemblée Générale, mais il reste à faire voter les travaux sur la base des devis proposés par les entreprises pour 4 bâtiments (2 bâtiments ayant voté favorablement en novembre 2015) et à les réaliser. Il est à noter que **la forclusion des subventions, suite aux prorogations réglementaires, pourrait intervenir en décembre 2016 pour les bâtiments H et N (travaux en cours) et en juin 2018 pour les derniers bâtiments.** L'OPAH a pris fin en juillet 2015 et la mission de la SERM s'arrête en février 2016 (cf. annexe 9 Bilan OPAH Cévennes 1).

**Les enjeux du NPNRU pour le quartier des Cévennes sont :**

- **L'achèvement de la réhabilitation des bâtiments des Cévennes 1** permettant une véritable dynamique de projet pour diversifier le peuplement. L'objectif principal est de ne pas briser l'élan enclenché avec la fin des travaux du bâtiment I. Il faut encore obtenir les votes en AG mais également accompagner le conseil syndical et le syndic dans la réalisation des travaux restants sur cette copropriété. Il s'agit également d'accompagner les propriétaires occupants les plus modestes afin de leur permettre de rester dans cette copropriété. Lorsqu'elle sera aboutie l'opération de rénovation de la copropriété Cévennes 1 sera la plus importante opération de rénovation thermique sur le parc privé de Montpellier.
- **La recomposition urbaine des espaces extérieurs de l'ensemble de la copropriété des Cévennes**, pour désenclaver cette copropriété et hiérarchiser des espaces en fonction d'usages différenciés. Cela passera notamment par la recomposition de l'entrée des Cévennes pour transformer radicalement la première image perçue. Cette recomposition s'appuiera sur une nouvelle affectation des espaces permettant progressivement de passer d'un espace délaissé à un espace habité. Face à ce défi, il apparaît avant tout nécessaire de recréer, sur cette très vaste unité foncière, un nouveau parcellaire et réintroduire des espaces publics pour assurer une cohérence et une continuité urbaine. Parallèlement à la définition du domaine public, c'est bien la création de nouvelles entités privées cohérentes et à l'échelle de chaque bâtiment qui, à terme, sera de nature à organiser et rationaliser la gestion de l'ensemble. La délimitation de ces nouvelles entités permettra de jeter les bases d'une future scission de la copropriété en 10 à 11 copropriétés, à l'initiative du syndicat principal et ainsi d'en faciliter leur gestion. Cette recomposition urbaine devra également permettre une meilleure prise en compte des questions de sécurité.
- **Le renforcement de l'attractivité commerciale** : en dépit d'atouts non négligeables, notamment par le grand nombre de locaux d'activité et associatifs en rez-de-chaussée, les activités commerciales ne sont pas aujourd'hui valorisantes pour la copropriété et le quartier. Visibles essentiellement sur l'avenue Louis Ravaz et présents à l'intérieur de la copropriété, notamment dans le bâtiment N, les commerces se sont spécialisés et ont perdu en qualité. Ils sont également marqués par un fort sentiment d'insécurité rendant parfois leurs devantures peu attrayantes. De multiples usages en conflits s'y développent anarchiquement (stationnement copropriétaires, client commerces, maison de quartier, etc.) sans possibilité d'intervention de la police du fait des statuts privés des espaces. Une réflexion devra être menée pour qualifier les abords de ces commerces dont le foncier appartient à la copropriété.

## **Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration**

### **2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville**

Le contrat de ville de Montpellier Méditerranée Métropole a été conçu de manière à se nourrir du projet social, économique et territorial métropolitain tout en l'irrigant lui-même par la prise en compte de préoccupations que la métropole doit intégrer. Les onze enjeux identifiés à travers le Contrat de Ville ont été pensés dans un souci d'articulation avec le cadre plus global des politiques publiques territoriales à l'échelle de la Métropole, et s'expriment à travers 4 principes intégrateurs des quartiers prioritaires :

- Une métropole inclusive
- Une métropole citoyenne
- Des quartiers attractifs
- Une métropole innovante

Si tous les enjeux mis en évidence sont déclinés dans le projet du quartier de la Mosson, les trois enjeux du pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » concernent au premier chef le quartier de la Mosson :

- Enjeu 5 : Organiser une politique de peuplement à l'échelle métropolitaine
- Enjeu 7 : Elaborer un projet de renouvellement urbain ambitieux pour le quartier de la Mosson
- Enjeu 10 : rénover la gestion urbaine et sociale de proximité

Le contrat de ville précise notamment, dans son enjeu 7 « ELABORER UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AMBITIEUX POUR LA MOSSON ET RETISSER LA VILLE » les orientations du programme de renouvellement urbain concernant le quartier de la Mosson.

Celui-ci doit envisager « *une intervention ambitieuse sur un périmètre limité au sud de la Mosson (Grand Mail) et secteur des Tritons.*

*L'affirmation de cette ambition devra s'inscrire dans une double échelle :*

- *celle de la future métropole avec pour objectif de changer l'image du quartier et d'en faire un véritable lieu de destination, attractif.*
- *celle de la proximité en améliorant son fonctionnement par un réinvestissement important notamment de l'espace public ».*

Pour rappel, les objectifs incontournables des projets de renouvellement urbain sont définis au Titre 1<sup>er</sup>. I. 3.2 de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au nouveau programme de renouvellement urbain. Les nouveaux programmes devront :

- augmenter la diversité de l'habitat,
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- favoriser la mobilité des habitants,
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

Les objectifs prioritaires retenus pour le NPNRU et actés dans le contrat de ville sont les suivants et s'inscrivent dans ce cadre :

- favoriser une greffe urbaine
- offrir une nouvelle attractivité au quartier, notamment en dynamisant l'entrée Sud du quartier de la Mosson

- favoriser l'attractivité résidentielle et la mixité sociale en anticipant les mutations foncières
- aménager un espace public, vecteur d'une nouvelle urbanité
- réorganiser le stationnement (privé ou public) en surface ou sous dalle
- s'inscrire à l'échelle du piéton
- réduire la précarité énergétique

Plus généralement, ces grands objectifs et enjeux structurant la vision du quartier de la Mosson à horizon 2030 peuvent être résumés en une trajectoire forte : **faire du quartier de la Mosson un quartier mixte, attractif et intégré au reste de la Métropole.**

## 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

### Les objectifs pour le quartier de la Mosson

L'affirmation de l'ambition du projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Mosson devra s'inscrire dans une double échelle :

- celle de la métropole, avec pour objectif de changer l'image du quartier et d'en faire un véritable lieu de destination, attractif.
- celle de la proximité, en améliorant la qualité de vie des habitants et en particulier le fonctionnement urbain, par exemple par un réinvestissement de l'espace public au service des habitants.

#### ➤ *Offrir une nouvelle attractivité résidentielle et économique au quartier*

La situation particulière de ce secteur sud du quartier, au contact d'un pôle d'échange multimodal desservie par les lignes 1 et 3 et de pôles d'emplois en plein développement (Parc 2000 extension, ...), lui confère un potentiel de développement certain à valoriser. Le développement économique, priorité du contrat de ville et donc du NPNRU, ne peut s'envisager indépendamment d'actions concourant à l'attractivité des quartiers. Un équipement comme le stade de la Mosson, a véhiculé une valeur symbolique forte par l'image positive qu'il a renvoyée pendant des années. Le devenir du stade va cependant faire l'objet de nouvelles réflexions. En effet, l'implantation de cet imposant édifice empiète sur le lit majeur de la Mosson ce qui est générateur de désordres sur plusieurs installations publiques. Le stade lui-même a été gravement inondé à plusieurs reprises dont deux fois en 2015. En ces circonstances, les travaux de remises en état se sont à chaque fois élevés à plusieurs millions d'euros. En particulier dans l'hypothèse d'un déplacement du stade, une nouvelle ambition pourrait se traduire par l'accueil d'un ou plusieurs équipements ludique, sportif ou commercial d'envergure générateur de fréquentation, de vie commerciale et de développement économique.

Concernant les Tritons, il convient de rationaliser l'offre commerciale en privilégiant la démolition du centre commercial des tritons et en favorisant l'offre en pieds d'immeuble.

Le renforcement de l'attractivité du quartier passe également par la mise en valeur de ses atouts qui, sans aucun doute, repose sur son cadre naturel avec les berges de la Mosson, le Rieutor, le parc Malbosc, le Domaine Bonnier de la Mosson... Ces espaces naturels qui offrent des vues lointaines sur le grand paysage apportent douceur et apaisement face à la dureté du tissu bâti, et méritent d'être valorisés et pratiqués.

Le renforcement de l'attractivité du quartier passe par l'atteinte des objectifs cibles suivants :

- Consolider et développer le potentiel économique sur le territoire et générer des dynamiques entrepreneuriales (développement des entreprises dont l'entrepreneuriat des femmes, création d'activités), agir sur la croissance des entreprises,
- Implanter des entreprises en ZFU – territoires entrepreneurs (Parc 2000 et ses extensions),
- Créer des locaux d'activité en rez-de-chaussée d'immeubles (ateliers artisanaux, entreprises, associations, ...) pour répondre aux besoins des entrepreneurs du quartier, pour les créateurs de commerces, d'ateliers, de workshops, de lieux de socialisation... permettant ainsi de valoriser/rendre attractive l'activité économique en la « montrant » au sein du quartier (travail d'artisans valorisant comme vecteur d'intégration)
- Créer des produits d'accueil des entreprises : un programme spécifique d'hôtel d'entreprises privé, un centre d'affaires des quartiers, offrir des locaux qui répondent aux normes pour accueillir les projets existants déjà identifiés
- transformer des locaux désaffectés propriétés des bailleurs sociaux en cohérence avec des projets émergeant
- traiter par le biais de la réhabilitation et l'occupation des locaux désaffectés la question des usages nuisibles incompatibles avec la fonction résidentielle mettant en cause la tranquillité des habitants du quartier,
- Dynamiser l'entrée du quartier (Mosson Sud) autour de la station de tramway et des équipements métropolitains par le renforcement de la programmation commerciale, voire de services,
- Développer à l'emplacement actuel, ou à proximité du stade, un projet particulier à fort pouvoir attracteur, notamment si le principe de son déplacement était retenu,
- Rationaliser l'offre commerciale et répondre à la demande de proximité (Tritons),
- Rendre lisible les cheminements piétons/cycles et les accès aux équipements commerciaux et aux équipements publics,
- Développer un projet culturel autour de la salle Louis Feuillade,
- Valoriser les espaces naturels (lac des Garrigues, berges de la Mosson, ...).

#### ➤ ***Créer un espace public, vecteur d'une nouvelle urbanité***

Le grand mail, espace piéton paysager sur dalle, est un des seuls espaces publics apaisés de liaison reliant divers équipements depuis le sud de la Mosson jusqu'aux Halles 4 Saisons. Pourtant, il souffre de dysfonctionnements, liés à sa conception (urbanisme de dalle) et/ou des pratiques qui s'y développent. Il est essentiel d'affirmer sa vocation. Pour cela, toutes les hypothèses d'intervention, y compris les plus ambitieuses et coûteuses, seront étudiées (maintien, maintien et privatisation, démolition partielle, démolition totale).

Au-delà du seul grand mail, c'est bien à la reconquête des espaces publics du quotidien, en s'arrimant aux stations de tramway et au pôle d'échange « Mosson », qu'il est essentiel de s'atteler en traitant, transformant et requalifiant ces espaces :

- Garantir un espace public de qualité, accessible à tous.
- Redéfinir le statut et la vocation des espaces publics.
- Résidentialiser pour entretenir un nouveau rapport entre les espaces publics et les espaces privés.
- Réorganiser le stationnement (privé ou public) en surface ou sous dalle.

#### ➤ ***Favoriser l'attractivité résidentielle et la mixité sociale en anticipant les mutations foncières***

En contribuant, par des opérations urbaines, paysagères et économiques, à faire évoluer l'image du quartier, une nouvelle population pourra être accueillie. Cet objectif qui ne pourra être atteint que sur

le long terme, nécessite de créer des conditions d'accueil confortables. Au-delà de l'identification du potentiel foncier en capacité de créer de la valeur, c'est bien une réflexion sur l'ensemble des équipements publics qu'il s'agit d'engager.

Ainsi, il convient principalement de faire toutes les études nécessaires pour :

- Identifier le foncier mutable.
- Définir un programme de construction en adéquation avec les fonctions urbaines
- Requalifier le patrimoine scolaire.

Par ailleurs, en développant une offre de logements diversifiée dans l'ensemble de ses communes et de ses quartiers, et notamment la production de logements sociaux adaptés (taille, coût,...) dans les secteurs qui en sont insuffisamment pourvus, la Métropole entend faciliter la mobilité résidentielle des habitants des quartiers populaires et leur permettre de trouver un logement conforme à leur aspiration en dehors de ces quartiers s'ils le souhaitent.

### ➤ **Réduire la précarité énergétique**

Dans le cadre des réflexions au niveau national sur l'amélioration des performances énergétiques du parc existant, des audits spécifiques sont réalisés pour intégrer la planification des travaux liés aux économies d'énergie dans une perspective plus large, englobant à la fois les travaux à effectuer par les copropriétés pour résorber l'état de vétusté des ouvrages ou équipements et les travaux résultant des contraintes réglementaires. Ces mesures doivent permettre aux habitants de maîtriser leur consommation et de réduire leurs charges.

L'observatoire des copropriétés a identifié sur le quartier de la Mosson de nombreuses copropriétés fragiles à très dégradées sur lesquelles des interventions coordonnées sont susceptibles de pérenniser et redonner de la « valeur » à des ensembles immobiliers en souffrance.

Le projet devra s'inscrire également dans une approche environnementale globale visant à préserver toutes les ressources et favoriser les bonnes pratiques (recours aux modes doux, tri des déchets, économie de l'eau, etc.).

- Mobiliser des financements pour la réhabilitation des parties communes.
- Rénover les logements.
- Construire des bâtiments neufs basse consommation (BBC).

### ➤ **Favoriser la greffe urbaine**

Aujourd'hui la Mosson n'est plus un isolat urbain mais un quartier connecté au reste du territoire montpelliérain d'abord physiquement ou fonctionnellement grâce à deux lignes de tramway mais aussi mentalement par la relative attractivité que ses équipements d'agglomération lui confèrent (Stade de la Mosson, Halles 4 saisons, théâtre Jean Vilar, ...). Pourtant, il apparaît nécessaire d'amplifier cette dynamique urbaine en s'appuyant sur la rue du professeur Blayac, support d'une nouvelle continuité urbaine, le long de laquelle recyclage urbain (Sup de Co, Sanofi, mutation des fonciers départementaux) et opérations nouvelles (Pierres Vives, Coteau) coexisteraient avec comme fil rouge l'espace public.

- Transformer progressivement la rue du professeur Blayac en boulevard urbain.
- Développer une nouvelle offre de logement en poursuivant l'aménagement du quartier Pierres Vives et en développant le quartier du Coteau.
- Réaménager l'avenue de l'Europe.

- Préserver une accessibilité automobile et des conditions de circulation internes au quartier satisfaisantes.
- Plus globalement, garantir l'efficacité de tous les modes de mobilité.

### ➤ ***S'inscrire à l'échelle du piéton***

L'urbanisme des années 50/60 avec son cortège de tours et de barres a généré de grandes copropriétés aux limites floues, pour certaines aujourd'hui dégradées. Les interventions sur ce type de patrimoine hors norme et hors d'échelle imposent parfois des démolitions, leur réhabilitation/rénovation apparaissant trop coûteuses. Aussi, les tours les plus hautes, énergivores, nécessitent-elles une réponse radicale par la démolition ? C'est probablement le cas de la tour d'Alembert aux Tritons et de celle d'Assas en partie Sud du grand mail.

- Reconduire un programme de démolitions des bâtiments les plus hauts et les plus énergivores.
- Dédensifier en poursuivant la restructuration du site des Tritons grâce à un habitat diversifié, garant d'une mixité sociale et typologique, et une hauteur adaptée.

Les orientations urbaines sont synthétisées sur la cartographie en annexe 3.

### **Les objectifs pour le quartier des Cévennes**

La copropriété Cévennes 1 du fait de son niveau de dégradation a fait l'objet d'une première OPAH copropriété sur la période 2010-2015.

A la lueur des dysfonctionnements urbains mis en exergue par les différents diagnostics menés, ont émergé des objectifs d'aménagement contribuant à désenclaver cette copropriété et à hiérarchiser les espaces en fonction d'usages différenciés. Cela passe notamment par la recomposition de l'entrée des Cévennes pour transformer radicalement la première image perçue et s'appuyer sur une nouvelle affectation des espaces permettant progressivement de passer d'un espace public à un espace habité.

Face à ce défi, il apparaît avant tout nécessaire de recréer, sur cette très vaste unité foncière, un nouveau parcellaire et réintroduire des espaces publics pour assurer une cohérence et une continuité urbaine. La définition de ce nouveau domaine public doit conduire à des interventions programmées dans le temps pour innover entièrement cette copropriété et lisser les investissements dans le temps.

Parallèlement à la définition du domaine public, c'est bien la création de nouvelles entités privées cohérentes par bâtiment qui, à terme, sera de nature à organiser et rationaliser sa gestion. La délimitation de ces nouvelles entités permettra de jeter les bases d'une future scission de la copropriété en 10 à 11 copropriétés, à engager par le syndicat principal et ainsi en faciliter leur gestion.

### ➤ ***Dynamiser l'attractivité résidentielle et commerciale de la copropriété des Cévennes***

La localisation particulière de cette copropriété, située en moyenne à 500 mètres d'une station de tramway de la ligne 3 (station Pergola), justifie avant tout de développer des mesures conduisant à faciliter les déplacements piétons/cycles et assurer son désenclavement.

En contribuant, par des opérations urbaines, paysagères et économiques, à faire évoluer l'image de cette copropriété, le phénomène de paupérisation pourra être stoppé et une nouvelle population allant vers plus de mixité pourra être accueillie. Cet objectif qui ne pourra être atteint que sur le long terme, nécessite de créer des conditions d'accueil confortables.

Globalement, il convient de :

- Désenclaver cette copropriété en facilitant l'accès au tramway,
- Rendre lisible les cheminements piétons/cycles et les accès aux équipements commerciaux et aux équipements publics (Groupe scolaire les Cévennes, gymnase Jouanique, maison de quartier JP Chabrol),
- Redynamiser l'entrée du quartier en renforçant, rationalisant et pérennisant l'offre commerciale,
- Réhabiliter les équipements publics et faciliter leur accessibilité.

➤ ***Introduire de la domanialité publique, signal d'une nouvelle urbanité***

Face aux dysfonctionnements constatés, il apparaît avant tout nécessaire de recréer, sur cette très vaste unité foncière, un nouveau parcellaire et réintroduire de la domanialité publique pour assurer une cohérence et une continuité urbaine. La définition de ce nouveau domaine public doit conduire à des interventions programmées dans le temps pour innover entièrement cette copropriété.

Parallèlement à la définition du domaine public, c'est bien la création de nouvelles entités privées cohérentes par bâtiment qui sera de nature à organiser et rationaliser sa gestion.

- Accompagner la copropriété principale, qui en gardera l'initiative, dans une action de clarification foncière,
- Résidentialiser pour entretenir un nouveau rapport entre les espaces publics et les espaces privés,
- Garantir un espace public de qualité, accessible à tous,
- Redéfinir le statut et la vocation des espaces publics.

➤ ***Réduire la précarité énergétique***

Dans la droite ligne des actions déjà engagées sur cette copropriété par la Ville et la Métropole, il convient de les poursuivre pour permettre aux habitants de maîtriser leur consommation et réduire leurs charges en réhabilitant tous les immeubles dégradés et en rénovant une partie des logements. Ces interventions coordonnées sont susceptibles de pérenniser et redonner de la « valeur » à des ensembles immobiliers en souffrance.

- Poursuivre la réhabilitation des parties communes,
- Rénover les logements,
- Accompagner les copropriétés dans leur désendettement en développant une ingénierie financière.

Pour inverser le processus de dégradation et poursuivre de manière globale l'intervention sur cette copropriété, la Ville et la Métropole envisagent de combiner plusieurs dispositifs. Parallèlement un administrateur provisoire va être nommé sur la copropriété principale Cévennes du fait de l'absence de syndic. Sa mission qui consiste à gérer le syndicat principal pourra être réorientée par les collectivités pour procéder à l'extinction du syndicat principal par la scission.

*Plusieurs dispositifs pourraient être mis en œuvre :*

- Dès signature du protocole, considérant l'urgence pour les habitants de finaliser les travaux, lancement d'un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) **sur la copropriété des Cévennes 1 (444 logements)**. Ce POPAC fera suite à une précédente OPAH sur le même périmètre qui, en raison de difficultés multiples n'a permis la mise en œuvre des travaux financés que sur l'un (le bâtiment I) des 7 bâtiments que constitue ce syndicat secondaire (cf. p.8 les enjeux). Ce POPAC, valant étude pré-opérationnelle permettra de poursuivre et achever l'intégralité des travaux sur les parties communes déjà financés et de développer de nouveaux dispositifs et partenariats évitant un nouvel endettement des copropriétés. Ce POPAC comprendra notamment un diagnostic multi-critères, une stratégie de redressement et un programme de travaux visant à résidentialiser la copropriété.
- **Un autre POPAC valant étude pré-opérationnelle**, centré sur les caractéristiques financières, sociales et de gestion, sera mené sur les autres copropriétés composant le syndicat principal que sont les Cévennes 2, Parc des Arceaux 1 et Parc des Arceaux 2 (soit 473 logements).
- Ces 2 POPAC menés en parallèle permettront une fois les études achevées, et si celles-ci en confirment la nécessité, le lancement d'une ou plusieurs OPAH sur les copropriétés du syndicat principal des Cévennes visant à résidentialiser l'ensemble de la copropriété des Cévennes.

En fonction des résultats des études à réaliser et des moyens disponibles plusieurs dispositifs d'intervention pourraient être intégrés en phase opérationnelle, notamment :

- **Un dispositif d'intervention associant l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) avec un projet de recomposition urbaine des espaces extérieurs de l'ensemble de la copropriété des Cévennes**, en articulation avec le dispositif expérimental, pour désenclaver cette copropriété et hiérarchiser des espaces en fonction d'usages différenciés. Cela passera notamment par la recomposition de l'entrée des Cévennes pour transformer radicalement la première image perçue et s'appuiera sur une nouvelle affectation des espaces permettant progressivement de passer d'un espace public à un espace habité, ainsi que par une intervention sur les commerces.

Tous les coûts des actions et des travaux ne sont pas connus à ce stade et seront actualisés ultérieurement.

### **Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration**

*A voir avec ANRU ultérieurement*

### **Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration**

#### **Programme d'études Quartier de la Mosson**

Le quartier de la Mosson a peu fait l'objet d'études globales les années précédant l'inscription du quartier dans la démarche de Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. Seule l'étude d'élaboration d'un Plan Stratégique Local pour le quartier de la Mosson a permis de préciser le diagnostic et de synthétiser les enjeux et orientations stratégiques sur le volet urbain du contrat de ville.

Ainsi, il n'a pas été possible :

- ⇒ d'une part de mesurer le potentiel de diversification résidentielle et fonctionnelle
- ⇒ d'autre part de tenir un parti pris ferme sur les orientations précises à mener au niveau de la dalle (Grand Mail) : démolition totale/partielle/maintien... par défaut d'études plus fines relatives au coût et à la faisabilité des différents scénarios.

Le programme de travail aura donc pour objectif principal de **confirmer la vocation du quartier de la Mosson comme un quartier majeur de développement à l'échelle de la Métropole, et d'en déduire le programme urbain à quantifier et spatialiser en conséquence.**

Atteindre les objectifs opérationnels présents ci-dessous impliquera la réalisation d'un certain nombre d'études visant :

- ⇒ à mesurer le potentiel de diversification résidentielle et fonctionnelle du quartier et ainsi à préciser la vocation du quartier de la Mosson et en déduire la programmation urbaine ;
- ⇒ à approfondir le diagnostic et à préciser les caractéristiques (sociales, en terme de peuplement, technique, foncier...) des secteurs du quartier sur lesquels concentrer les futures interventions ;
- ⇒ à concevoir, sur la base des éléments ci-dessus, un plan guide pour le quartier et un projet urbain détaillé à l'échelle des secteurs opérationnels Sud grand mail et Tritons dont la faisabilité technique, opérationnelle, financière est avérée.

L'ensemble de ces études permettra d'approfondir le diagnostic et d'alimenter le cahier des charges du dialogue compétitif. Elles permettront également, dans le cadre des différentes phases du dialogue, d'être complétées par les scénarios étudiés.

### **1) Etudes de cadrage du marché immobilier, d'approfondissement du diagnostic d'occupation sociale et de programmation urbaine**

Deux études seront menées à partir de début 2016 et durant toute la phase des études urbaines, afin de confirmer le potentiel de développement et la vocation programmatique du quartier, en quantifiant les superficies de produits de diversification développables.

**Une étude de potentiel économique et de programmation de l'offre économique et commerciale (50 000 € HT)**, sera menée, dans le prolongement de la démarche initiée mais non aboutie lors du précédent PRU. Il s'agira de mener une étude de programmation qui permette d'évaluer le volume de m<sup>2</sup> de commerces et d'activités économiques développables, afin de confirmer la vocation du quartier et d'estimer la pertinence et la faisabilité de la réalisation d'un pôle commercial de destination sur la partie Sud du quartier Mosson, secteur à priori le plus propice à une opération de redynamisation d'envergure. Cette étude visera à mieux définir la stratégie de recomposition de l'offre commerciale (offre/demande) à l'échelle plus large de l'ensemble du quartier, et d'en chiffrer les recettes potentielles et prendra en compte le Schéma d'Urbanisme Commercial. Elle devra également porter sur l'offre de locaux d'activité en lien avec la ZFU territoire entrepreneur et les zones d'activité existantes l'étude relative à l'implantation d'un Centre d'affaire de quartier menée par la Métropole, l'étude des possibilités de requalification et de mise aux normes des locaux existants, et/ou sur l'opportunité de construire des équipements neufs portés par des initiatives publiques ou privées.

Cette étude sera menée en 3 temps :

- Temps 1, diagnostic initial, analyse du potentiel du site, étude du marché immobilier local et métropolitain (analyse de la demande, analyse de l'offre), estimation des besoins ;
- Temps 2, proposition de pistes de programmation et de spatialisation par segment de marché (à mener en parallèle du dialogue compétitif) ;
- Temps 3 : Programmation définitive, scénarios de montage et de valorisation immobilière (à mener en parallèle du dialogue compétitif).

**Une étude de définition d'une stratégie en faveur de l'attractivité résidentielle du quartier de la Mosson et de développement d'un habitat diversifié (45 000 € HT).** L'objectif de changement d'image du quartier passe par une stratégie de diversification de l'habitat et ce dans le respect des objectifs du Règlement Général de l'ANRU, dans le cadre du cadre bâti existant ou des opportunités foncières liées aux démolitions.

L'étude considérée visera :

- à affiner la stratégie d'intervention sur les ensembles bâtis existants (logements sociaux, copropriétés) au regard de l'état du bâti (identifié par les bailleurs sociaux), les espaces publics et les espaces dévolus au stationnement alors que le quartier est fortement urbanisé et que les opportunités foncières en son cœur sont rares ;
- d'autre part à confirmer la faisabilité d'une telle diversification en particulier au sud du quartier, par une évaluation du volume et des conditions de développement de logements diversifiés (typologie, produits). L'étude permettra d'évaluer le niveau de recettes potentielles associées et de mettre en évidence les dynamiques locales du marché de l'immobilier. Cette étude devra en particulier étudier les freins et les opportunités à la diversification résidentielle, faire l'état des lieux des investisseurs potentiels et des conditions de venue sur le quartier, et proposer des scénarios quantifiés de diversification (passant par le logement privé – abordable – social, le cas échéant).

Cette étude sera menée en 3 temps :

- Temps 1 : diagnostic initial de l'offre de logements locatifs sociaux, analyse du potentiel du site, étude du potentiel du marché immobilier local et métropolitain, analyse de la dynamique socio-économique (analyse de la clientèle, analyse de l'offre), estimation des besoins ;
- Temps 2 : proposition de pistes de programmation et de spatialisation par segment de marché et type de produit (à mener en parallèle du dialogue compétitif) ;
- Temps 3 : Programmation définitive, scénarios d'investissement (à mener en parallèle du dialogue compétitif).

**Etude de déclinaison de la politique intercommunale de peuplement à l'échelle du quartier Mosson (30 000 € HT).** Cette étude comportera deux objectifs :

- L'élaboration d'un diagnostic préalable de l'occupation sociale du parc public en vue de la définition des orientations en matière d'attributions, par l'établissement d'une convention territorialisée d'attribution spécifique pour le quartier de la Mosson, déclinaison de la Conférence Intercommunale du Logement.
- L'étude d'occupation sociale précise des immeubles dont la démolition est envisagée. Cette étude pré-opérationnelle permettra de clarifier l'état actuel d'occupation, mieux cibler les besoins et difficultés potentielles de relogement et visera à élaborer une stratégie de relogement articulée avec les objectifs territorialisés d'attribution définis dans la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014. Cette étude consistera à réaliser des enquêtes pour examiner la situation et les attentes des occupants.

Outre le parc social, l'état préoccupant des copropriétés rend impérative la mise en place d'une opération de redressement des copropriétés. A cette fin, **4 POPAC (Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété), valant étude pré-opérationnelle, seront mis en place sur les 8 copropriétés les plus dégradées (600 000 € HT sur 18 mois)** identifiées par l'Observatoire des Copropriétés autour du Grand Mail et des Hauts-de-Massane. Il s'agira de déterminer dans un premier temps les copropriétés redressables pouvant relever de dispositifs ANAH et celles qui éventuellement ne le seraient pas (dispositifs ANRU). Dans un deuxième temps, sur les copropriétés considérées comme redressables, pouvant relever de dispositifs ANAH, l'étude permettra d'approfondir les questions sociales, techniques et financières afin de définir l'outil le plus approprié pour traiter les difficultés rencontrées et de prioriser les interventions pour optimiser l'action publique.

## **2) Dialogue compétitif**

Les actions engagées lors du premier PRU, ont principalement permis d'intervenir sur le site des Tritons au Nord et sur les franges Est du quartier, notamment pour tisser des liens entre le quartier de la Mosson et celui de Pierres Vives.

Si des transformations concrètes peuvent être constatées notamment en termes d'attractivité grâce à une nouvelle offre culturelle proposée par le Bâtiment Pierres Vives, ces actions sont encore insuffisantes pour traduire un changement profond du quartier et une nette amélioration des conditions de vie des habitants. Il demeure donc essentiel de poursuivre les efforts et agir plus fortement et efficacement sur le cœur du quartier qui concentre les dysfonctionnements sociaux, urbains et économiques les plus lourds. C'est pourquoi, la partie sud du quartier de la Mosson - y compris bien évidemment le grand mail qui en constitue son épine dorsale - sera porteuse d'un programme de travail ambitieux qui permettra de positionner ce quartier dans la dynamique métropolitaine.

Les études préalables de cadrage du marché immobilier et d'approfondissement des diagnostics sociaux et urbains inscrites dans le protocole, permettront de croiser la forte ambition politique que porte la municipalité pour redonner de l'attractivité à ce quartier, avec une meilleure prise en compte des réalités territoriales existantes qu'elles soient économiques, sociales, urbaines, ... pour fabriquer un projet urbain et social réaliste destiné à transformer en profondeur le quartier.

L'ambition politique attachée à ce profond changement d'image, constitue « l'objectif à atteindre » dont la phase d'études doit définir les moyens pour y parvenir. Compte tenu de la complexité du contexte, cet objectif impose l'élaboration d'un parti d'aménagement partagé à partir de propositions contrastées, afin que les arbitrages concernant les options à retenir puissent être pris en toute connaissance de cause.

Pour y parvenir, il est apparu nécessaire de mettre en place un processus d'études intégrant une démarche multicritères et itérative, entre la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires d'une part et les candidats à la maîtrise d'œuvre urbaine d'autre part ; ce processus doit être conduit par étapes successives afin d'embrasser la totalité des contraintes et des problématiques qui se posent. Autrement dit, ce processus doit permettre de définir les caractéristiques et les impacts (urbains, fonctionnels, en terme de mixité...) des principales options possibles, des plus ambitieuses en terme de transformation physique du sud Mosson au plus respectueuses de l'existant, afin que l'arbitrage final sur le choix du parti d'aménagement à retenir, puisse intégrer l'ensemble des conditions liées à la transformation de ce secteur.

Cette démarche doit ainsi garantir à la fois l'appropriation des choix par l'ensemble des acteurs et l'intégration de l'ensemble des caractéristiques liées à ce choix dans le projet urbain qui résultera des arbitrages à effectuer sur le parti d'aménagement..

Pour répondre à ces principes, il est donc proposé d'engager une procédure de **dialogue compétitif (300 000 € HT)**. Cette procédure, adaptée pour faire émerger un projet urbain avec un objectif à atteindre ambitieux dans un environnement très contraint mais sans option programmatique prédéfinie, consiste à « conduire un dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou de développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre aux besoins du pouvoir adjudicateur et sur la base de laquelle ou desquelles les participants au dialogue seront invités à remettre une offre ».

Le périmètre du dialogue compétitif s'établira à l'échelle de l'ensemble du quartier de la Mosson se concrétisant par un plan guide qui sera précisé sur deux secteurs opérationnels circonscrits : Mosson sud et les Tritons. La partie sud du quartier demeurera le cœur du projet urbain et fera quant à elle l'objet d'études plus approfondies, à mener par chacune des équipes candidates, s'insérant dans une vision d'ensemble, destinée à proposer des partis d'aménagement contrastés. Au sein de ce secteur prioritaire, une attention particulière sera portée sur l'entrée sud du quartier, dans un périmètre englobant la tour d'Assas, la station de tramway, le stade de la Mosson et les autres équipements, pour lequel chaque équipe proposera un plan d'aménagement plus détaillé.

Le programme fonctionnel qui traduira les ambitions politiques des collectivités auprès des équipes retenues prendra bien évidemment appui sur les objectifs déclinés dans le protocole de préfiguration sous un double objectif : celui de la proximité en améliorant la qualité de vie des habitants et en particulier le fonctionnement urbain, par exemple par un réinvestissement de l'espace public au service des habitants et celui de l'intégration aux dynamiques métropolitaines en changeant résolument l'image du quartier pour en faire un véritable lieu de destination, attractif.

Trois équipes constituées d'un cabinet d'architecture/urbanisme, d'un bureau d'études techniques, d'un paysagiste et d'un sociologue seront admises à dialoguer. Cette phase de dialogue prévue avec chacune de ces équipes, permettra en outre d'évaluer précisément les coûts des diverses hypothèses d'intervention. Concernant le sud Mosson, chaque équipe devra ainsi proposer au maître d'ouvrage deux hypothèses :

- Un scénario qui prévoit une intervention lourde sur le grand mail, comprenant sa démolition totale ou partielle sur une emprise significative,
- Un scénario proposant la requalification du mail sans démolition significative du grand mail (hors démolition tour d'Assas).

Chaque équipe transmettra une analyse de ces deux scénarios en fonction de critères retenus par la collectivité, prenant en compte notamment leurs impacts sur :

- le fonctionnement urbain,
- le cadre de vie,
- la mixité fonctionnelle et l'attractivité économique par l'accueil des entreprises et commerces,
- la mixité sociale et l'inscription des ménages dans un parcours résidentiel positif,
- la qualité des logements,
- la mobilité, l'accessibilité et l'organisation du stationnement

ainsi que :

- les difficultés techniques ou opérationnelles de mise en œuvre
- le coût du projet

Le dialogue compétitif permettra donc de déterminer un projet ambitieux et réaliste, y compris sur le secteur particulièrement complexe et crucial du grand mail et de la tour d'Assas, et les périmètres et programmes précis d'intervention des différents maîtres d'ouvrage.

A l'issue de ce dialogue, qui aura permis d'étudier plusieurs hypothèses d'aménagement, une équipe et un scénario urbain seront retenus et transformés en projet urbain par l'équipe lauréate, projet urbain à décliner en phase opérationnelle dans la convention de renouvellement urbain.

Pour que les trois équipes retenues dans le cadre du dialogue compétitif prennent en compte l'ensemble des données du territoire, des études préalables seront réalisées pour établir un diagnostic fiable et préciser les caractéristiques (sociales, en terme de peuplement, technique, foncier...) des secteurs du quartier sur lesquels concentrer les futures interventions. Les résultats de ces études préalables seront transmis aux trois équipes ; ils constitueront le socle commun de connaissance du quartier et de son fonctionnement.

Il s'agit principalement des études suivantes :

- une étude paysagère à l'échelle du quartier,
- des études techniques sur la dalle du grand mail,
- des études techniques sur le site des Tritons,
- une étude sécurité et sûreté publique sur les deux secteurs d'intervention,
- des études de faisabilité commerciale du pôle commercial Mosson sud.

⇒ Etude paysagère

**Cette étude paysagère (30 000 € HT)** aura pour objectif de repérer les éléments naturels à valoriser (rives de la Mosson, parc du lac des garrigues...) ainsi que la richesse environnementale et d'élaborer un diagnostic faune-flore. En effet, le potentiel d'attractivité des berges, à travers une vocation loisirs, pourrait en effet largement concourir à l'attractivité du quartier et participer à son changement d'image. Il s'agit de donner aux candidats du dialogue compétitif les moyens de concevoir un projet intégré, mêlant une approche paysagère, hydraulique et ludique, de définir, par ailleurs, des programmes de sites sportifs et ludiques attractifs à l'échelle de la métropole voire au-delà, pour évaluer le coût d'une nouvelle trame paysagère, en interface avec les études commerciales et d'habitat.

⇒ Etudes techniques sur la dalle du grand mail

Le secteur Sud Mosson a été identifié comme le secteur présentant à la fois les plus forts dysfonctionnements urbains (notamment autour du Grand Mail) et les plus intéressantes potentialités de développement du fait de son statut d'entrée de quartier et la proximité avec des équipements structurants (station de tramway, stade, polarités commerciales). Le programme de travail sera donc orienté vers la construction d'un projet urbain ambitieux fondé sur des données d'entrées fiables et réalistes. Ces études sont déclinées de la manière suivante.

Il est d'ores et déjà admis que le projet à engager en partie sud, actera le principe de démolition de la tour d'Assas, élément majeur de requalification de l'entrée sud du quartier. Il est ainsi prévu, dès la phase protocole, d'étudier les conditions de cette démolition au travers d'une **étude d'expertise de démolition de la tour (ACM Habitat) (30 000 € HT)**.

Par ailleurs, le bailleur engagera en interne, une étude préalable d'occupation sociale, qui permettra de clarifier l'état d'occupation, de mieux cibler les besoins et difficultés potentielles au relogement. De la connaissance actuelle de son patrimoine et de son occupation, ACM Habitat estime le besoin de relogements entre 130 et 150 logements. Pour faciliter le relogement de cet Immeuble de Grande Hauteur (IGH), ACM Habitat envisage de reconstituer à proximité du quartier, une opération neuve

d'environ 50 logements, pour satisfaire à la demande d'une partie des résidents d'être maintenus sur le quartier ou à proximité.

**Différents diagnostics techniques** détaillés sur les sujets immobiliers, stationnement, techniques (structure), de pollution, de réseaux devront également être menés pour identifier l'ensemble des contraintes techniques et financières pouvant peser sur le projet avant d'étudier la faisabilité des aménagements à venir sur le périmètre grand Mail.

Ces études seront :

- un levé topographique et parcellaire (y compris les sous-sols de la dalle), pour disposer d'une analyse foncière et l'identification des réseaux existants **(50 000 € HT)**,
- un diagnostic technique de la dalle visant à caractériser la structure et l'état de l'infrastructure **(40 000 € HT)**,
- des études de sol (pollution, sondages géotechniques) **(30 000 € HT)**,
- une étude sur les parkings sous dalle du grand mail **(40 000 € HT)**.

Par ailleurs, au regard de l'hydrologie complexe du secteur sud de la Mosson, **une étude hydraulique sera engagée, avec pour périmètre, le bassin versant du Rieutor (30 000 € HT)**. Cette étude permettra d'identifier les zones inondables et d'établir un schéma directeur d'aménagement pour, notamment optimiser les ouvrages existants et ainsi réduire les risques.

⇒ Etude de sécurité et sûreté publique

Une **étude de sécurité publique (50 000 € HT)** sera menée sur le secteur Sud Mosson en deux phases :

- phase 1 : diagnostic et identification des secteurs à enjeu, préconisations visant à réduire les risques de sécurité ;
- phase 2 : analyse critique des projets durant la phase d'étude urbaine.

⇒ Des études de faisabilité commerciale du pôle commercial Mosson sud

Des **études pré-opérationnelles, menées par l'EPARECA (48 450 € HT)**, seront ciblées sur la faisabilité de création ou de reconfiguration d'un centre commercial en entrée de quartier. Ces études comprendront :

- Une étude commerciale comprenant une analyse du marché potentiel, des enquêtes de comportements d'achat auprès de 500 ménages et des préconisations en matière de programmation **(18 450 € HT)**.
- Une expertise juridique et foncière basée sur des rencontres auprès des propriétaires et des exploitants varie en fonction de la taille du site **(30 000 € HT)**.

⇒ Etudes techniques sur le site des Tritons

Préalablement à l'élaboration d'un projet d'aménagement pour achever la transformation du site des Tritons, un **levé topographique et parcellaire et une identification précise des réseaux existants** est nécessaire **(20 000 € HT)**.

### Programme d'études Quartier des Cévennes

Cette copropriété a déjà fait l'objet d'un premier programme d'études : un diagnostic en marchant, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD). Une étude de recomposition urbaine. Pour en déduire un programme urbain précis et pour confirmer son opérationnalité, il est proposé le programme d'études suivant afin de :

- finaliser la réhabilitation des bâtiments de la copropriété des Cévennes et accompagner les copropriétaires dans cette transformation,
- définir un plan de masse et évaluer l'ensemble des travaux à engager sur les espaces "publics".

#### **1) Finaliser la réhabilitation des bâtiments de la copropriété des Cévennes 1 et accompagner les copropriétaires dans cette transformation**

**Deux POPAC (400 000 € HT sur 24 mois)**, qui pourront être confiés à un prestataire unique, devront intégrer trois types de mission :

- En direction des copropriétaires, des locataires et du syndic, avec l'accueil sous la forme d'une permanence, une assistance aux syndicats de copropriétaires pour la réhabilitation des parties communes et un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes et très modestes dans le bouclage du financement du reste à charge.
- Des missions particulières d'études et d'expertises intégrant une évaluation des travaux de rénovation thermique, un "audit thermique", la recherche de nouveaux dispositifs et partenariats afin de maintenir les propriétaires occupants fragilisés.
- Le Pilotage des POPAC et leur suivi technique avec la réalisation et la présentation de bilans (annuels et fin d'opération), la formalisation de tableaux de bords relatifs au suivi des impayés (syndic) et la veille sur le marché immobilier (DIA) et l'animation des Conseils Syndicaux et des Assemblées Générales. Ces POPAC débiteront dans le cadre du protocole (24 mois) pour se poursuivre, si les études le confirment, par la mise en œuvre d'une ou plusieurs OPAH visant à la résidentialisation de l'ensemble de la copropriété des Cévennes dans le cadre de la future convention de renouvellement urbain.

#### **2) Définir un plan de masse et évaluer l'ensemble des travaux à engager sur les espaces "publics"**

L'intervention à poursuivre sur le parc privé s'accompagnera d'un véritable projet urbain prenant en compte :

- la recomposition des espaces extérieurs (voiries, porosités piétonnes) permettant de définir de nouvelles domanialités,
- la redynamisation de l'entrée du quartier en renforçant, rationalisant et pérennisant l'offre commerciale le long de l'avenue Louis Ravaz,
- et bien évidemment le devenir des dalles de stationnement.

Pour aboutir à la définition d'un projet de renouvellement urbain à l'issue du protocole, **une mission d'études préalables puis de maîtrise d'œuvre de conception-réalisation portant recomposition urbaine (90 000 € HT)**, sera confiée à une équipe constituée d'un architecte-urbaniste, d'un paysagiste, d'un BET- économiste.

- ⇒ La première phase de cette mission consistera à proposer plusieurs scénarii. L'un d'entre eux pourra s'appuyer sur le parti d'aménagement et de recomposition urbaine formulé en 2010. Le scénario retenu sera accompagné de la définition d'un montage opérationnel fortement lié aux résultats de l'expertise juridique et foncière.

⇒ La mission de maîtrise d'œuvre aura pour objectif de :

- définir un projet de recomposition urbaine,
- définir les futures limites des domaines publics et privés,
- élaborer les projets de résidentialisation en fonction de la redéfinition parcellaire,
- estimer et chiffrer les coûts d'aménagement et de résidentialisation y compris les réseaux,
- élaborer un phasage et un planning en coordination avec l'OPCU désigné.

Une **étude d'expertise foncière et juridique (40 000 € HT)** devra être menée sur cette unique parcelle cadastrale sur laquelle certaines copropriétés secondaires se sont déjà auto-résidentialisés. Cette mission consistera également à analyser le contexte juridique de cet ensemble immobilier. Elle permettra la validation du mode de réalisation du projet et des différents outils d'aménagement à mettre en œuvre (DUP, ...).

Une **mission de géomètre (25 000 € HT)** avec l'établissement d'un relevé de géomètre et d'un relevé topographique pour identifier les limites de la copropriété, simuler une opération remembrement foncier, établir les tantièmes par copropriété créée et établir un relevé permettant à l'urbaniste et au bureau d'études de préciser leurs esquisses.

Une **mission d'identification des réseaux existants (40 000 € HT)** avec un bilan qualitatif comprenant des passages caméra pour vérifier la nature et l'ampleur des travaux à engager préalablement à leur reprise dans le domaine public.

Une **étude de sécurité et sûreté publique (30 000 € HT)** sera menée sur la copropriété des Cévennes en deux phases :

- phase 1 : diagnostic et identification des secteurs à enjeu, préconisations visant à réduire les risques de sécurité ;
- phase 2 : analyse critique des projets durant la phase d'étude urbaine.

Une **étude commerciale (30 000 € HT)** sera engagée et conduira à définir, au terme d'un diagnostic de la situation commerciale et d'une analyse du marché potentiel, des préconisations en matière de programmation. Une expertise juridique et immobilière accompagnera cette étude pour proposer le montage opérationnel le plus adéquat.

#### **Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage**

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

| Libellé précis et nature de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Montant prévisionnel de l'opération (HT) | Commentaire | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Démolition de la tour d'Alembert        | QPV Mosson                            | ACM Habitat                       | 1 500 000                                |             | S2 2016                           | 10                           |
| Réhabilitation résidence Cap Dou Mail   | QPV Mosson                            | ACM Habitat                       | 11 200 000                               |             | S1 2017                           | 24                           |

#### ⇒ Démolition de la Tour d'Alembert :

Maître d'ouvrage : ACM

Nombre de logements : 98

Descriptif de l'opération : Cette tour est située sur le haut du quartier Mosson, aux Tritons. Il s'agit de la dernière tour d'un ensemble de 5 tours, dont 4 ont été démolies au cours des 30 dernières années (dont 2 ont été démolies au cours du dernier PRU). La tour restante souffre d'une désaffection croissante et d'une dégradation progressive. Par ailleurs, son implantation isolée au milieu de la parcelle est un frein à une recomposition urbaine d'ensemble du secteur des Tritons qui bénéficie pourtant d'une amélioration sensible de son environnement. Sa démolition présente par conséquent un caractère urgent afin de ne pas mettre en péril les efforts précédemment entrepris.

#### ⇒ Réhabilitation de la résidence Cap Dou Mail :

Maître d'ouvrage : ACM

Nombre de logements : 278

Descriptif de l'opération :

Cette résidence comprend 278 logements locatifs sociaux, répartis sur huit cages d'escalier de dix étages chacune. Elle constitue une enclave refermée sur elle-même entre l'avenue Heidelberg et l'avenue de Louisville. Cet ensemble de logements, conçu à la fin des années 1970, est emblématique des dysfonctionnements urbains liés aux constructions de cette époque, même si elle présente de nombreux avantages (*cf. grille d'arbitrage urbain et patrimonial USH/ANRU*).

Sur le plan humain, la résidence se caractérise par un fort attachement des locataires et de leurs enfants à leur lieu de vie et à la situation stratégique, proche de tous commerces, du marché du quartier et des différents équipements publics.

La réhabilitation que souhaite engager ACM Habitat ne se résume pas uniquement à la remise à neuf du bâtiment puisqu'il s'agit d'inscrire la résidence dans son contexte urbain. Il est important de souligner que, si le devenir de la dalle du grand mail n'est aujourd'hui pas défini et fera l'objet d'études spécifiques, la réhabilitation de cette résidence, au contact même d'équipements publics et commerciaux, ne constituera pas un obstacle pour la mise en œuvre des hypothèses d'aménagement ou de transformation du mail qui pourront être retenus à l'issue du protocole.

Les études architecturales définiront un projet pouvant rester fonctionnel et pertinent dans les deux hypothèses (conservation ou démolition) de la dalle du grand mail, au droit de l'opération. Une fois un scénario retenu, un permis de construire modificatif pourra si nécessaire repositionner le projet sur la solution choisie.

**Une opération qui s'intègre dans les enjeux définis par le contrat de ville :**

✓ *Enjeu n° 5 – Organiser la mixité dans le logement à l'échelle métropolitaine*

Action n° 5.1 – Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement

Action n° 5.2 – Dispositif de connaissance partagée de l'occupation du parc social

Action n° 5.6 – Poursuivre la réhabilitation du parc social en QPV

Action n° 5.7 – Accompagner les occupants des logements situés en QPV à la suite de travaux de réhabilitation thermique

✓ *Enjeu n° 9 – Rénover les démarches de GUP*

Action n° 9.1 – Création d'une plateforme partenariale de concertation et d'action

Action n° 9.3 – Réappropriation des espaces extérieurs

**Un programme de travaux ambitieux :**

- Prestations de performance énergétique : enveloppe, système de production de chauffage et d'eau chaude,
- Amélioration et aménagement des parties communes,
- Traitement des équipements techniques (ascenseurs, portes de hall, contrôle d'accès et réseaux intérieurs),
- Résidensialisation améliorée et traitement des espaces extérieurs,
- Réponse aux dysfonctionnements liés au stationnement anarchique,
- Traitement et gestion des déchets,
- Mise en valeur des locaux d'activité en RDC et création d'un parvis face aux Halles des 4 saisons.
- Amélioration de l'interface avec l'espace public de la dalle du grand mail ou du sol, dans l'hypothèse où il y aurait une démolition partielle ou totale.

**Une urgence technique :**

Au-delà de l'aspect de réhabilitation thermique du projet, la résidence présente des aspects techniques pour lesquels une intervention apparaît maintenant primordiale.

Les façades en béton présentent des dégradations qui pourraient devenir dangereuses. En effet, il existe des épaufures sur la façade, et quelques éclatements de béton, dus à l'oxydation des aciers.

De nombreuses interventions ont été réalisées permettant de ne répondre que ponctuellement aux problèmes. La situation risque de s'aggraver fortement si aucune intervention n'est réalisée. Un traitement global est nécessaire sur l'intégralité de la façade ; les travaux envisagés (isolation thermique par l'extérieur et traitement des oxydations) apparaissent comme la solution la plus adaptée.

De plus, les réseaux d'alimentation en eau potable devenus trop vétustes (de nombreuses fuites ponctuelles) doivent être repris. L'intervention doit également permettre de dissocier les réseaux de chaque cage d'escalier et de réaliser la réfection complète des réseaux d'alimentation d'eau potable. Enfin, les 8 ascenseurs, qui ont déjà fait l'objet de nombreux travaux d'entretien, cumulent les dysfonctionnements. Les familles doivent supporter des arrêts ponctuels des appareils qui, même brefs, sont astreignants pour les usagers compte tenu du nombre élevé d'étages.

Il est impératif d'agir d'une manière globale et technique sur cette résidence afin de garantir des conditions de sécurité et de service normalisées, à destination des familles.

### **Une urgence sociale :**

Les éléments de diagnostic partagés issus du contrat de ville et du présent dossier de présentation du protocole de préfiguration, mettent en avant les difficultés sociales et économiques du quartier de la Mosson.

Dans un contexte social tendu, ce projet de réhabilitation présente un caractère d'urgence et nécessite un investissement anticipé, indépendamment du plan patrimonial défini par ACM Habitat sur l'ensemble de son parc :

- attente forte des habitants,
- participation citoyenne au travers de démarches de concertation à mettre en œuvre dès la phase protocole,
- insertion économique des habitants par les clauses dans les marchés de travaux (dès 2017)
- diminution de la précarité énergétique (énergie et entretien)

Par ailleurs, le bailleur ne peut pas financièrement porter seul cette opération qui représente un coût important. L'apport de financements complémentaires, dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, est nécessaire à l'équilibre financier de l'opération.

### **Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain**

La Ville de Montpellier a délibéré le 22 janvier 2015 pour la création de conseils citoyens sur les 12 quartiers prioritaires de la Ville de Montpellier. A côté des dispositifs de démocratie participative (notamment des conseils de quartier) et des pratiques participatives existantes, les principales missions de ces conseils citoyens sont de favoriser l'expression des habitants, usagers et associations des quartiers prioritaires, aux côtés de la Ville, de la Métropole et de l'Etat ainsi que de stimuler et appuyer les initiatives citoyennes. Ces derniers peuvent élaborer et conduire des projets construits avec les acteurs locaux du territoire. Ils sont représentés au sein des instances de pilotage du contrat de ville où ils peuvent communiquer régulièrement sur leurs travaux et leurs bilans. Le quatrième collège du comité de pilotage leur est réservé. La délibération municipale prévoit qu'au sein de cette instance, le nombre de représentants devra assurer la représentativité de chacun des 12 quartiers prioritaires et des deux collèges qui composent les conseils citoyens.

Les conseils citoyens sont organisés autour de deux collèges :

- le collège des habitants, majoritaire et composé à hauteur de 2/3 par des personnes tirées au sort à partir des listes électorales, et 1/3 par des personnes volontaires ;
- le collège des associations et acteurs locaux (socioprofessionnels, usagers, acteurs locaux) sur appel à candidatures, puis tirage au sort.

L'expertise de ces conseils citoyens sera sollicitée pour la déclinaison territoriale des objectifs opérationnels retenus au titre de la stratégie ainsi que pour leur mise en œuvre territoriale dans les 12 quartiers. Sur le territoire du NPNRU, trois conseils citoyens existent : un pour la Paillade, un pour les Hauts-de-Massane et un pour les Cévennes.

Par ailleurs, dans le cadre spécifique de la préparation et de la mise en œuvre du nouveau projet de renouvellement urbain, la Ville a prévu la mise en place d'une **maison de projet au cœur du quartier Sud Mosson**, au sein de laquelle l'équipe projet sera installée. La présence sur site de l'équipe projet permettra une plus grande proximité avec le quartier et ses habitants, qui pourront bénéficier d'un lieu identifié d'information et d'un contact direct avec l'équipe.

Pour le quartier des Cévennes, des permanences pourront être organisées dans la maison pour tous du quartier, située au cœur de cette copropriété.

Les **conseils citoyens**, s'ils participent déjà au Contrat de Ville, pourront être sollicités pour partager aux **instances de pilotage technique des études du protocole**. C'est à cette occasion que seront synthétisées les études, les points à arbitrer...

**Les bureaux d'études** pourront également être invités à **présenter les conclusions de leurs travaux devant les conseils citoyens** en séance plénière, avec l'accord des maîtres d'ouvrage concernés et selon les thématiques.

Au-delà de l'implication des conseils citoyens dans l'avancement des projets de renouvellement urbain, des réunions publiques, organisées par la municipalité sur l'ensemble du territoire communal, permettront de partager plus largement les projets.

Une **AMO, spécialisée dans la concertation (60 000 € pour la Mosson et 30 000 € pour les Cévennes)**, sera chargée d'accompagner la Direction de projet dans la définition de la stratégie de concertation et l'accompagnement des études auprès des différents acteurs concernés (services, associations, habitants, conseil de quartier, conseils citoyens, écoles...).

#### **Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014**

Dans un contexte de forte tension locative, Montpellier Méditerranée Métropole entend définir avec les bailleurs sociaux une politique publique intercommunale de gestion locative du parc social adaptée aux enjeux liés à la croissance démographique et au faible niveau de solvabilité d'une partie des ménages locaux.

La Métropole, souhaite ainsi se saisir pleinement des mesures prévues par les récentes lois en la matière avec pour objectif de répondre aux enjeux de cohérence, de lisibilité et de transparence des attributions et de répartition géographique de l'accueil des ménages de tout type de profil.

L'objectif est de moderniser et de piloter à l'échelle communautaire, la politique d'attribution des logements sociaux pour définir une « stratégie de peuplement » permettant de concilier le droit au logement et l'équilibre social des territoires en diversifiant l'occupation sociale des logements par une répartition des publics aux profils variés au sein des communes de la Métropole, des différents quartiers et des groupes d'immeubles en particulier dans les quartiers prioritaires relevant la politique de la Ville, au nombre de 12 à Montpellier.

La Conférence Intercommunale du Logement, qui se réunira pour la première fois avant l'été 2016, sera le cadre de gouvernance de l'ensemble de la politique de la demande et de l'attribution des logements locatifs sociaux sur le territoire de la Métropole.

#### **Article 8. Gouvernance et conduite de projet**

##### **8.1. Gouvernance**

La gouvernance du NPNRU s'inscrit dans celle mise en place pour le contrat de ville et décrite ci-dessous.

##### **Pilotage stratégique (commun contrat de ville et PRU) :**

- Comité de pilotage  
Co-présidé par le Maire-Président de Montpellier Méditerranée Métropole et le Préfet, il est composé de quatre collèges :
  - Le collège des partenaires publics,
  - Le collège des acteurs de l'économie et de l'emploi,

- Le collège des partenaires publics de la cohésion sociale et du renouvellement urbain,
- Le collège des conseils citoyens.
- Comité des financeurs  
Composé de la Métropole, l'Etat, la Région, le Département, la Ville, la CDC et la CAF, cette instance arbitrera les grandes orientations stratégiques et financières et sera en particulier le garant de la mobilisation des financements de droit commun.

#### **Conduite opérationnelle par projet de renouvellement urbain :**

- Comité de direction (CODIR)  
Piloté et animé par la Métropole, cette instance se compose des DGA et Directeurs de la Ville et de la Métropole, du Délégué Territorial de l'ANRU et du mandataire. Il a un rôle d'arbitrage intermédiaire de niveau technique. Il se réunira une fois par trimestre.
- Comités techniques  
Pour suivre les projets du quartier Mosson et du quartier Cévennes, deux comités spécifiques seront mis en place. Pilotés et animés par la Métropole, ils réuniront chacun une fois par mois, les maîtrises d'ouvrage, la DDTM, les bailleurs, l'équipe projet du mandataire.

Leur rôle :

- Préparer les points à présenter et arbitrer en comité de direction,
- Assurer la coordination technique et opérationnelle du PRU,
- Organiser les échanges entre les différentes maîtrises d'ouvrage et s'assurer du respect des calendriers.

#### **8.2. Conduite de projet**

La conduite de projet du protocole de préfiguration s'articule autour d'une Direction de projet conjointe Métropole-Ville, qui travaille en étroite collaboration avec les autres services des 2 institutions et d'un mandataire constitué en équipe projet.

- **La Direction de projet**

Le projet de renouvellement urbain et sa conduite opérationnelle seront pilotés par la Métropole et associeront les services non mutualisés de la Ville.

La coordination du volet urbain des projets Mosson et Cévennes sera assurée par un chef de projet à 100% ETP, qui sera accompagné par un chargé d'opérations Mosson à 100% ETP et un chargé d'opérations Cévennes à 100% ETP.

Ces équipes travailleront, à partir de 2017, sous la responsabilité du Département mutualisé « Développement territorial ». Ce pilotage et cette conduite stratégiques des deux projets de renouvellement urbain, seront complétés par un pilotage et une conduite opérationnels assurés dans le cadre de deux mandats d'études à conclure entre la Métropole et son aménageur, SA3M, sous la forme de deux conventions de mandats : un pour le quartier de la Mosson et un autre pour celui des Cévennes.

Pour assurer la mise en œuvre du protocole à la fois sur le quartier de la Mosson et la copropriété des Cévennes, le mandataire SA3M sera organisé de la façon suivante :

- Une équipe dédiée, mobilisée sur 436 jours (durée du protocole) et composée :
  - o d'un chef de projet (100% ETP)
  - o d'une assistante (100% ETP)
- Des expertises internes au sein de la structure, mobilisées ponctuellement selon les études, pour un total de 344,5 jours :
  - o Un directeur opérationnel
  - o Un chargé de mission socio-urbain
  - o Un chargé de mission économie-commerces
  - o Un chargé de mission foncier
  - o Un chargé de mission juridique-marchés publics
  - o Un chargé d'études techniques
  - o Un chargé de mission administratif et financier

- **Directions impliquées dans l'élaboration du projet de renouvellement urbain**

Les services des deux collectivités impliquées dans le pilotage des études et participant aux instances de pilotage sont :

- Pour la Métropole :
  - o Département Développement territorial de la Métropole
  - o Département Développement économique, emploi et insertion
  - o Département Services publics de l'environnement et des transports
  - o Direction des mobilités
  - o Direction Aménagement et gestion de l'espace public
- Pour la Ville de Montpellier
  - o Direction Réussite éducative
  - o Direction Réglementation et tranquillité publique
  - o Direction Proximité/citoyenneté

Les services suivants seront en particulier chargés de l'articulation de la mise en œuvre du NPNRU en lien avec le Contrat de Ville et en lien avec les politiques d'aménagement :

- o Le Département Développement territorial de la Métropole
- o Le Département Solidarité et vivre ensemble de la Métropole

- **Assistances à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) d'accompagnement – Quartier Mosson**

Deux assistances à maîtrise d'ouvrage devront être sélectionnées pour accompagner le Porteur de projet tout au long du programme de travail du protocole :

Une **AMO, spécialisée en aménagement opérationnel (648 000 € HT)** dans le cadre d'un mandat d'études. Cette AMO visera à organiser les consultations et le pilotage technique des bureaux d'études chargés d'élaborer le projet de renouvellement urbain. Cette AMO sera désignée et gérée sous la forme d'un mandat d'études Montpellier Méditerranée Métropole-SA3M.

Une **AMO de type Ordonnancement Pilotage Coordination Urbain (100 000€ HT)** sera chargée d'accompagner la Direction de projet dans les tâches suivantes : organisation de la conduite de projet, planification, animation des instances de pilotage technique, coordination des différentes maîtrises d'ouvrage, création d'outils de reporting pour le suivi des études, des travaux, du relogement, des financements.

- **Assistances à Maîtrise d’Ouvrage d’accompagnement – Quartier Cévennes**

Deux assistances à maîtrise d’ouvrage devront être sélectionnées pour accompagner le Porteur de projet tout au long du programme de travail du protocole :

Une **AMO, spécialisée en aménagement opérationnel (102 000 € HT)** dans le cadre d’un mandat d’études. Cette AMO visera à organiser les consultations et le pilotage technique des bureaux d’études chargés d’élaborer le projet de renouvellement urbain. Cette AMO sera désignée et gérée sous la forme d’un mandat d’études Montpellier Méditerranée Métropole-SA3M.

Une **AMO de type Ordonnancement Pilotage Coordination Urbain (60 000€ HT)** sera chargée d’accompagner la Direction de projet dans les tâches suivantes : organisation de la conduite de projet, planification, animation des instances de pilotage technique, coordination des différentes maîtrises d’ouvrage, création d’outils de reporting pour le suivi des études, des travaux, du relogement, des financements.

### **8.3. Association des maîtres d’ouvrage et des futurs investisseurs privés**

Modalités d’association des organismes HLM, des acteurs économiques, des investisseurs potentiels et de tout autre partie prenante permettant de les impliquer le plus en amont possible à la définition du projet.

## **Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail**

Les opérations financées par l’ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l’Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l’Anru relatif au NPNRU.

### **9.1. Modalités de financement par l’Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain Mosson**

Assiette de subvention :

- Chef de projet Renouvellement Urbain (100% ETP) : 115 000 € x 2 ans, soit 230 000 €.
- Chargé d’opérations (100% ETP) : 95 000 x 2 ans, soit 190 000 €.

Taux de subvention : 50% ANRU / 50% Métropole.

Soit une subvention ANRU de 210 000 €.

### **9.2. Modalités de financement par l’Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain Cévennes**

Assiette de subvention :

- Chargé d’opérations (100% ETP) : 95 000 € x 2 ans, soit 190 000 €.

Taux de subvention : 50% ANRU / 50% Métropole.

Soit une subvention ANRU de 95 000 €.

### 9.3. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

#### Programme de travail Quartier de la Mosson

| Libellé précis de l'opération                                                                                             | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Pilotage opérationnel                                                                                                     | QPV Mosson                            | Métropole                         | 420 000 €                   | 50%                     | 210 000 €                  |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |
| Etude de définition d'une stratégie en faveur de l'attractivité résidentielle et de développement d'un habitat diversifié | EPCI                                  | Métropole                         | 45 000 €                    | 50%                     | 22 500 €                   |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |
| Déclinaison de la politique intercommunale de peuplement à l'échelle du quartier Mosson                                   | QPV Mosson                            | Métropole                         | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 8 mois                       |
| Diag technique - levé topo et parcellaire + identification des réseaux (Mosson Sud)                                       | QPV Mosson                            | Métropole                         | 50 000 €                    | 50%                     | 25 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| Diag technique - levé topo et parcellaire + identification des réseaux (Tritons)                                          | QPV Mosson                            | Métropole                         | 20 000 €                    | 50%                     | 10 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| Diag technique - Dalle Grand Mail                                                                                         | QPV Mosson                            | Métropole                         | 40 000 €                    | 50%                     | 20 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| Diag technique - études de sol                                                                                            | QPV Mosson                            | Métropole                         | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| Etude hydraulique du bassin versant du Rieutor                                                                            | QPV Mosson                            | Métropole                         | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| Etude expertise démolition tour d'Assas                                                                                   | QPV Mosson                            | ACM                               | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| Etude parking sous dalle grand Mail                                                                                       | QPV Mosson                            | Métropole                         | 40 000 €                    | 50%                     | 20 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| Etude de sécurité et sûreté publique                                                                                      | QPV Mosson                            | Métropole                         | 50 000 €                    | 50%                     | 25 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |
| Etude paysagère quartier de la Mosson                                                                                     | QPV Mosson                            | Métropole                         | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | S2 2017                           | 8 mois                       |
| Dialogue compétitif Mosson                                                                                                | QPV Mosson                            | Métropole                         | 300 000 €                   | 50%                     | 120 000 €                  |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |

|                                |            |           |           |     |           |  |         |         |
|--------------------------------|------------|-----------|-----------|-----|-----------|--|---------|---------|
| Mandat d'études Métropole/SAAM | QPV Mosson | Métropole | 648 000 € | 50% | 324 000 € |  | S2 2016 | 24 mois |
| AMO - OPCU                     | QPV Mosson | Métropole | 100 000 € | 50% | 50 000 €  |  | S2 2016 | 24 mois |
| AMO - concertation             | QPV Mosson | Métropole | 60 000 €  | 50% | 30 000 €  |  | S2 2016 | 24 mois |

#### *Programme de travail Quartier Cévennes*

| Libellé précis de l'opération        | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Pilotage opérationnel                | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 190 000 €                   | 50%                     | 95 000 €                   |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |
| Expertise juridique et foncière      | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 40 000 €                    | 50%                     | 20 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 3 mois                       |
| Mission géomètre                     | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 25 000 €                    | 50%                     | 12 500 €                   |                                                                | S1 2017                           | 3 mois                       |
| Identification des réseaux existants | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 40 000 €                    | 50%                     | 20 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 3 mois                       |
| Etude de sécurité et sûreté publique | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 12 mois                      |
| Etude de maîtrise d'œuvre            | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 90 000 €                    | 50%                     | 45 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 8 mois                       |
| Mandat d'études Métropole/SAAM       | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 102 000 €                   | 50%                     | 51 000 €                   |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |
| AMO - OPCU                           | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 60 000 €                    | 50%                     | 30 000 €                   |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |
| AMO - concertation                   | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

#### **9.4. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail**

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

*Programme de travail Quartier Mosson*

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANAH | Montant de subvention ANAH | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| POPAC 1 Mosson                | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 50%                     | 75 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |
| POPAC 2 Mosson                | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 50%                     | 75 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |
| POPAC 3 Mosson                | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 50%                     | 75 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |
| POPAC 4 Mosson                | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 50%                     | 75 000 €                   |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |

*Programme de travail Quartier Cévennes*

| Libellé précis de l'opération    | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANAH | Montant de subvention ANAH | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| POPAC Cévennes 1                 | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 200 000 €                   | 50%                     | 100 000 €                  |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |
| POPAC Cévennes 2, Arceaux 1 et 2 | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 200 000 €                   | 50%                     | 100 000 €                  |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |

### 9.5. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

*Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.*

| Libellé précis de l'opération                                                   | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Etude sur le potentiel économique et la programmation économique et commerciale | EPCI                                  | Métropole                         | 50 000 €                    | 50%                    | 25 000 €                  |                                                                | S2 2016                           | 18 mois                      |
| POPAC 1 Mosson                                                                  | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 25%                    | 37 500 €                  |                                                                | S1 2017                           | 18 mois                      |

|                                                                              |              |           |           |     |          |  |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----|----------|--|---------|---------|
| POPAC 2 Mosson                                                               | QPV Mosson   | Métropole | 150 000 € | 25% | 37 500 € |  | S1 2017 | 18 mois |
| POPAC 3 Mosson                                                               | QPV Mosson   | Métropole | 150 000 € | 25% | 37 500 € |  | S1 2017 | 18 mois |
| POPAC 4 Mosson                                                               | QPV Mosson   | Métropole | 150 000 € | 25% | 37 500 € |  | S1 2017 | 18 mois |
| Etude commerciale avec comportements d'achats - centre commercial Mosson Sud | QPV Mosson   | EPARECA   | 18 450 €  | 33% | 6 150 €  |  | S2 2016 | 6 mois  |
| Expertise juridique et foncière - centre commercial Mosson Sud               | QPV Mosson   | EPARECA   | 30 000 €  | 33% | 10 000 € |  | S2 2017 | 6 mois  |
| Etude commerciale copropriété des Cévennes                                   | QPV Cévennes | Métropole | 30 000 €  | 50% | 15 000 € |  | S1 2017 | 6 mois  |
| POPAC Cévennes 1                                                             | QPV Cévennes | Métropole | 200 000 € | 25% | 50 000 € |  | S2 2016 | 24 mois |
| POPAC Cévennes 2, Arceaux 1 et 2                                             | QPV Cévennes | Métropole | 200 000 € | 25% | 50 000 € |  | S2 2016 | 24 mois |

## 9.6. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Sans objet

### Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

### Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 16 décembre 2018. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

## **Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU**

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

## **Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration**

### **13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement**

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

### **13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole**

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

### **13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole**

#### **13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru**

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 1 265 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 8. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

### 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 500 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 8. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

### 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 12, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

### 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet

## **13.4. Contrôle et audits**

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

## **13.5. Conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;

- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

### **13.6. Clause de renégociation du protocole**

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

### **13.7. Traitement des litiges**

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

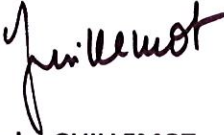
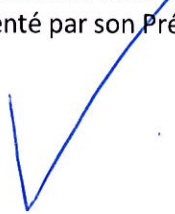
### **13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence**

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

### **Annexes :**

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques
4. Description de la gouvernance
5. Organisation générale de la conduite de projet
6. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
7. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
8. Tableaux financiers relatifs au protocole de préfiguration
9. Plannings de réalisation des actions du programme de travail
10. Synthèse de l'OPAH copropriétés Cévennes 1
11. OPAH Cévennes 1 : financements déjà accordés par l'Anah
12. Tableau des financements de la CDC

Date 16 décembre 2016

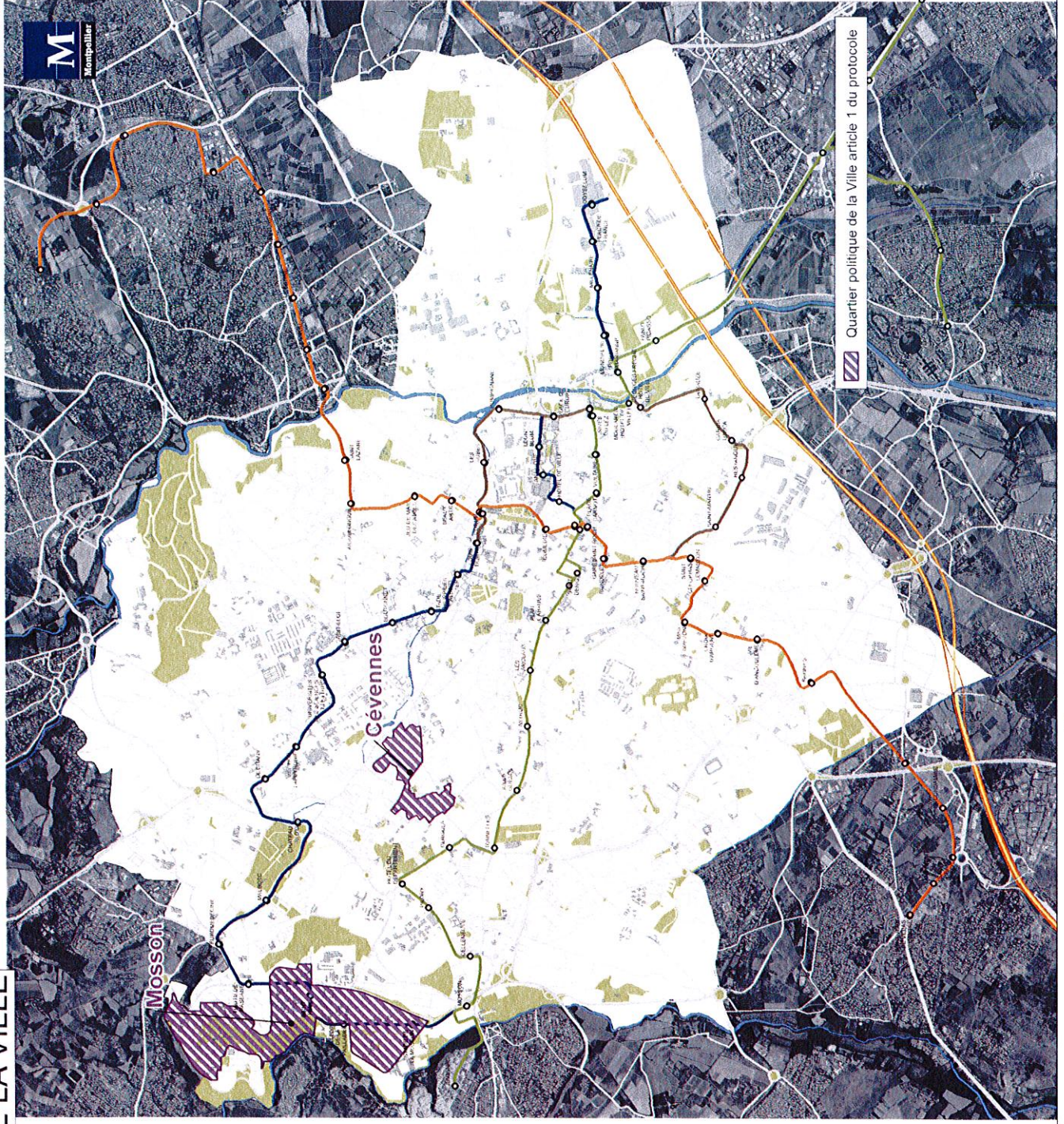
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>L'Etat,</b><br/>Représenté par le Préfet de l'Hérault</p>  <p><b>Pierre POUESSEL</b></p>                                                 | <p><b>L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,</b><br/>Représentée par son Directeur Général</p>  <p><b>Nicolas GRIVEL</b></p>            |
| <p><b>L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat,</b><br/>Représentée par sa Directrice générale</p>  <p><b>Blanche GUILLEMOT</b></p> | <p><b>La Ville de Montpellier,</b><br/>Représentée par son Maire</p>  <p><b>Philippe SAUREL</b></p>                                            |
| <p><b>Montpellier Méditerranée Métropole,</b><br/>Représentée par son Président</p>  <p><b>Philippe SAUREL</b></p>                           | <p><b>Le bailleur ACM Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole,</b><br/>Représenté par son Président</p>  <p><b>Philippe SAUREL</b></p> |
| <p><b>EPARECA,</b><br/>Représenté par sa Directrice générale</p>  <p><b>Valérie LASEK</b></p>                                                | <p><b>La Caisse des Dépôts et Consignations,</b><br/>Représentée par son Directeur régional adjoint</p>  <p><b>Olivier CAMAU</b></p>          |

# **ANNEXES**

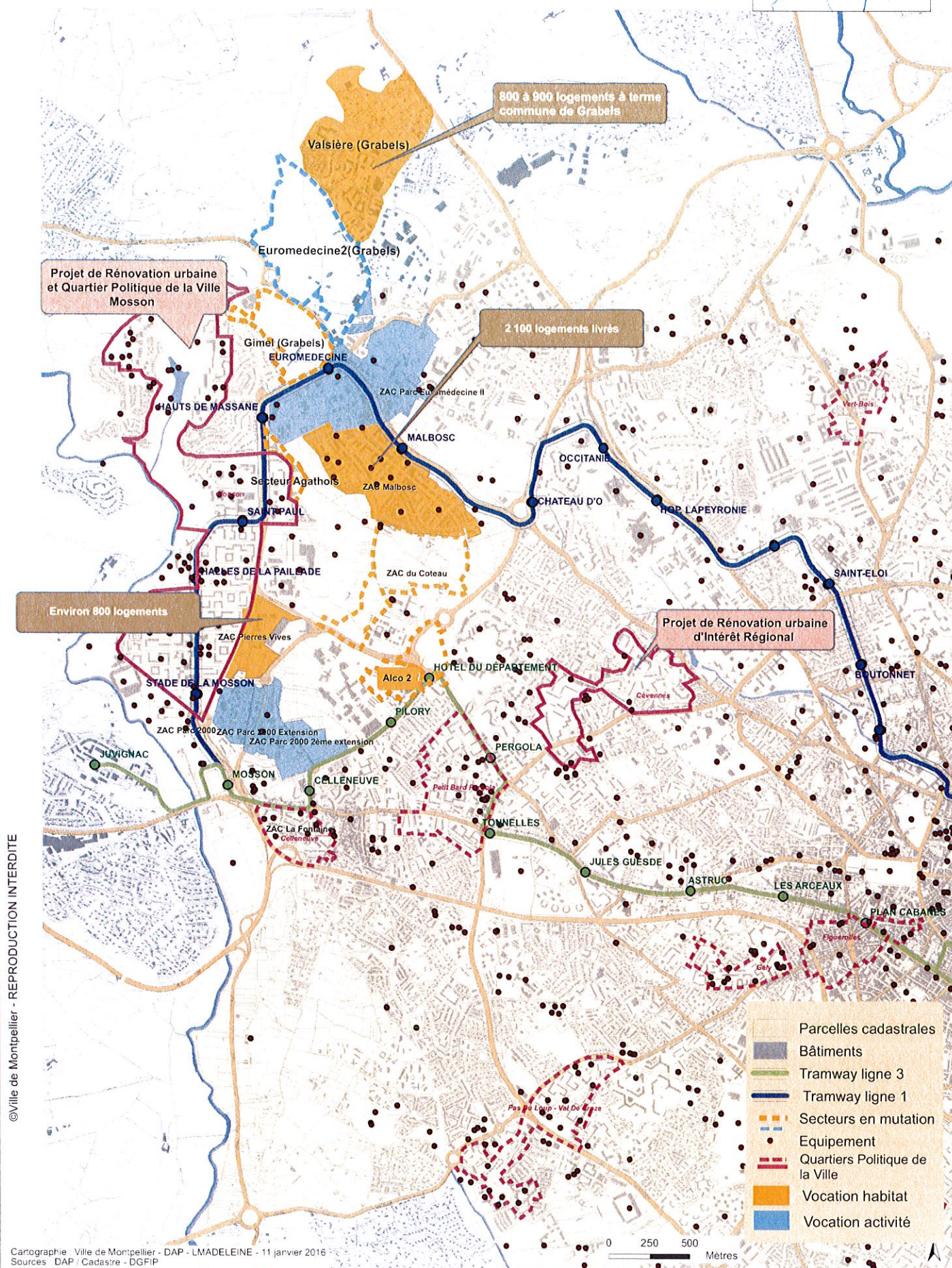
## **AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

# QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE

©Ville de Montpellier - REPRODUCTION INTERDITE

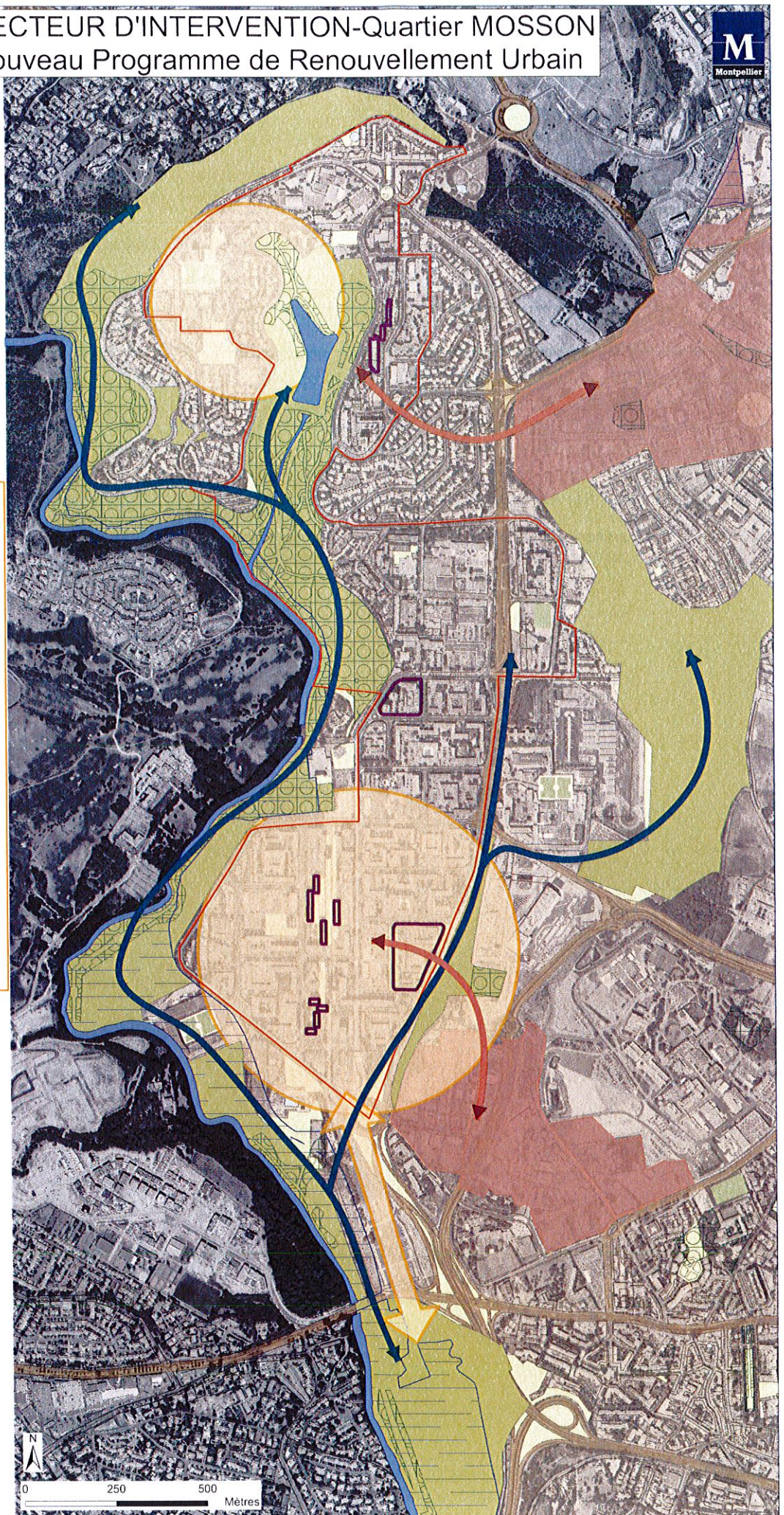
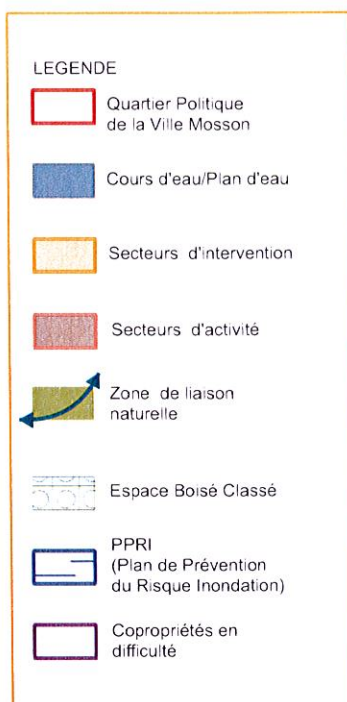


# ANNEXE 3 LES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE DANS LEUR ENVIRONNEMENT

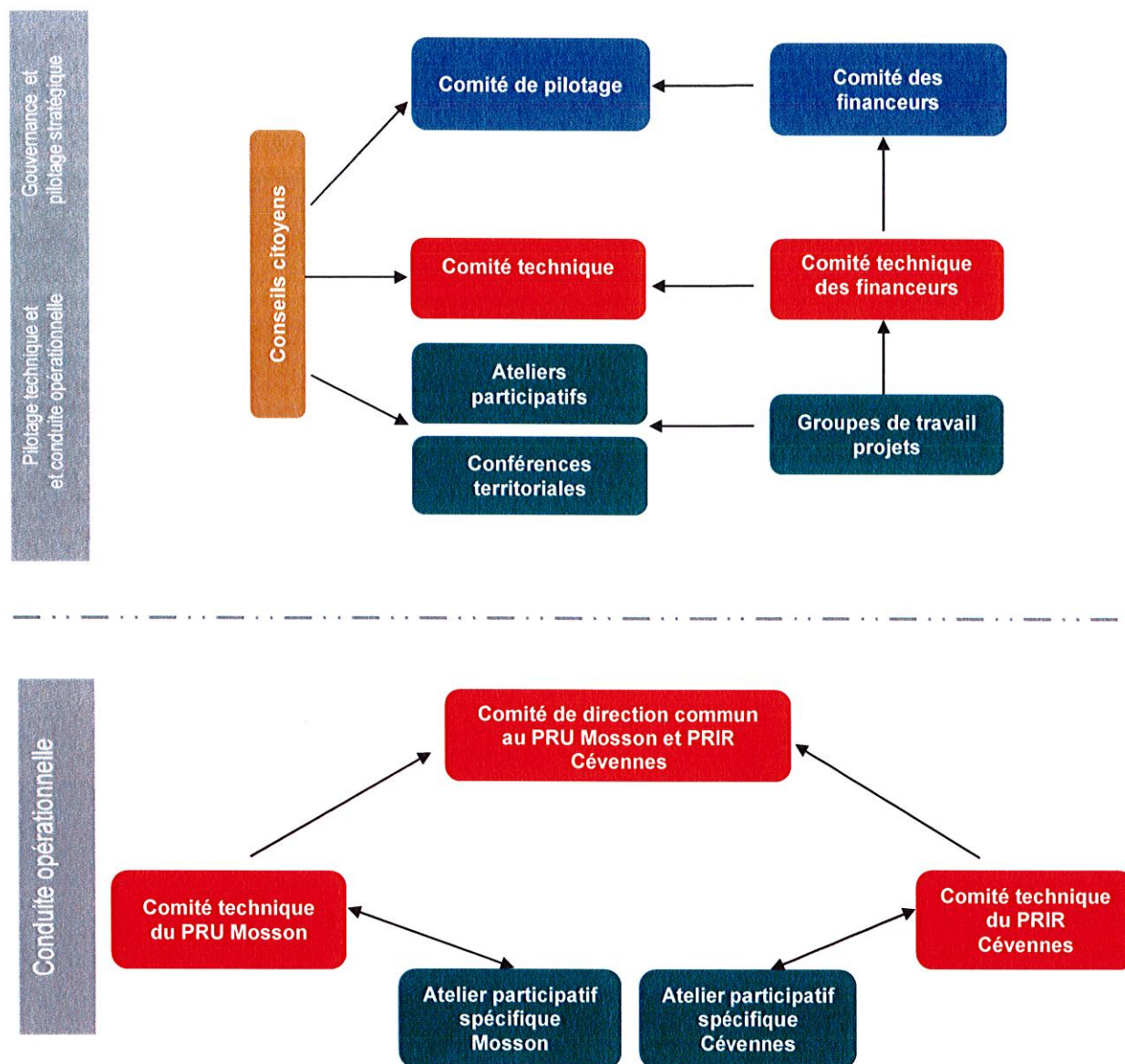




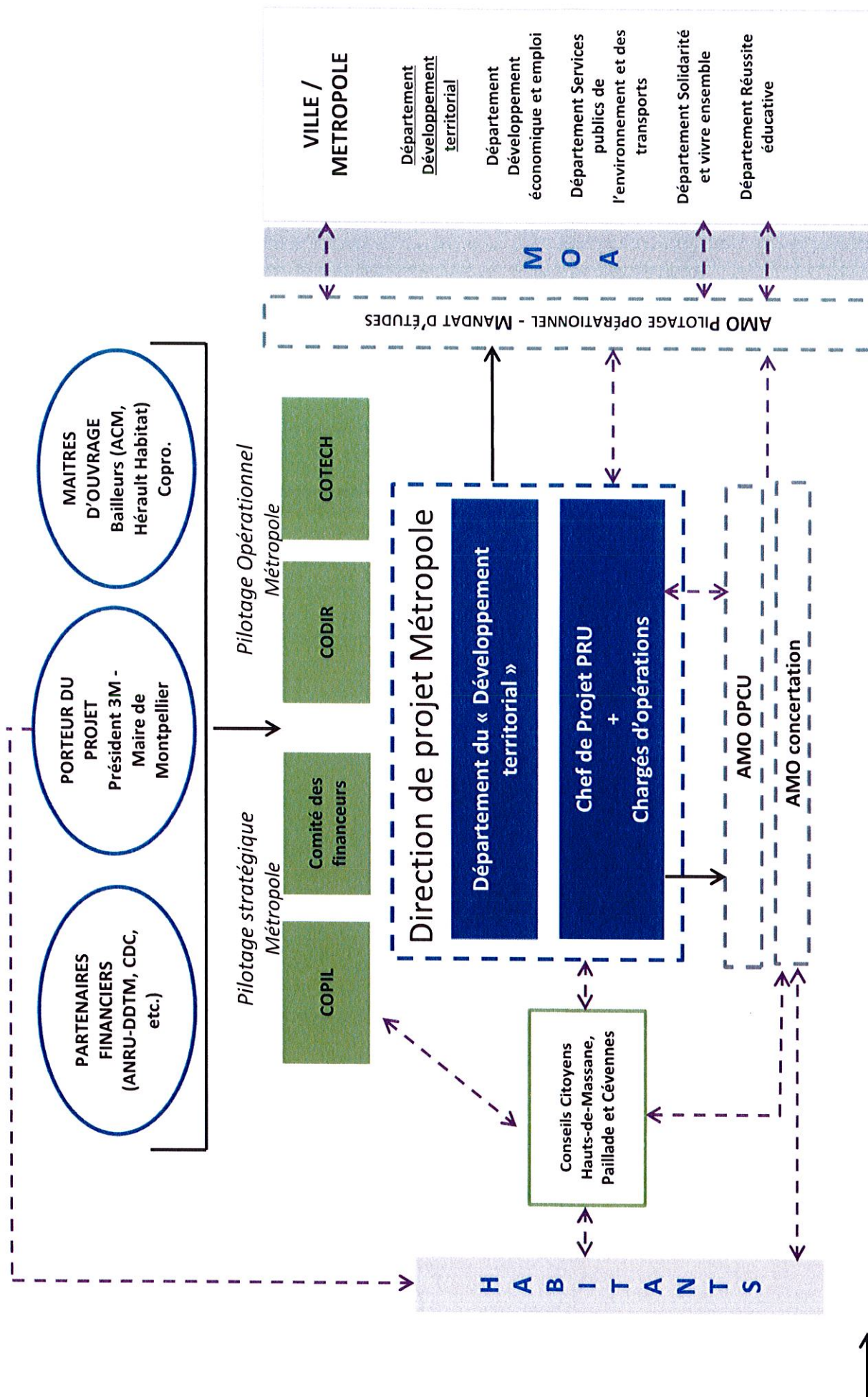
# SECTEUR D'INTERVENTION-Quartier MOSSON Nouveau Programme de Renouvellement Urbain



## Annexe 4 – Description de la gouvernance



# ORGANISATION GENERALE DE LA CONDUITE DE PROJET



## Annexe 6 – Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

### LES DOCUMENTS METROPOLITAINS D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

#### Le Schéma de Cohérence Territoriale

En 2006, l'Agglomération de Montpellier s'est dotée de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Ce document définit, sur un territoire jusque-là marqué par l'absence d'antériorité en matière de planification intercommunale, les lignes directrices d'un projet urbain d'agglomération posant la maîtrise de l'étalement urbain comme pivot du projet d'aménagement et de développement durables de l'Agglomération. Il s'agissait de disposer rapidement d'un outil à portée opérationnelle, capable d'impulser des projets d'aménagement exemplaires, démonstratifs et de corriger les impacts environnementaux d'un développement tendanciel extensif.

Dans cette perspective, son élaboration a reposé sur la mise en évidence et le croisement d'une géographie : celle de **l'armature des espaces naturels et agricoles**, d'une dynamique : celle de **l'armature des réseaux de transports**, en particulier publics et d'une volonté : celle d'**intensifier** et de **hiérarchiser** les développements urbains.

Après six années de mise en œuvre du SCOT et d'actions coordonnées avec les Communes du territoire, un **premier bilan volontaire** a été réalisé en 2012 et a permis d'évaluer les principaux indicateurs de suivi esquissés par le document en 2006.

Par ailleurs, au terme de dix années de mise en application, le SCOT se devait d'évoluer pour tenir compte, notamment, des nouveaux impératifs introduits par la loi Grenelle II, que sont l'intégration des enjeux climatiques et énergétiques et la prise en compte des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. De plus, l'intégration des 7 piliers stratégiques de la Métropole et l'affirmation renouvelée de certains enjeux (valorisation des espaces naturels et agricoles, attractivité économique, ...) justifient aujourd'hui sa mise en révision, avec pour objectif une approbation du nouveau SCOT en 2017.

#### Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH, adopté le 27 novembre 2013, exprime plusieurs orientations :

- Poursuivre l'effort de construction neuve engagé, à hauteur de 5 000 logements neufs par an,
- Développer une offre de logements diversifiée,
- Produire 1250 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI par an conformément aux objectifs fixés par l'Etat,
- Utiliser tous les leviers pour produire une offre en accession abordable,
- Répartir l'offre de logement de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire,
- Répondre aux besoins spécifiques des jeunes, personnes âgées, handicapées et défavorisées,
- Constituer une offre résidentielle de qualité, à coûts globaux maîtrisés,
- Mobiliser et valoriser le parc de logements existant.

Le PLH, instrument de prévision et de programmation a pour objet de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements sur le territoire des communes et entre les quartiers d'une même commune. Le PLH 2007-2012 a permis de satisfaire l'objectif de produire massivement 5000 logements par an (5071 logements effectivement mis en chantier en moyenne annuelle) dont près d'un quart de logements locatifs sociaux (22%), mieux répartis sur l'ensemble du territoire, puisque 41% de l'offre nouvelle concernent des opérations situées dans les communes périphériques de l'Agglomération. Toutefois, cette production neuve n'a pas suffisamment répondu à la demande des ménages :

- L'évolution des prix de l'immobilier observé sur le plan national a été plus marquée localement ; en 10 ans, les prix des maisons ont progressé de 103%, celui des appartements a plus que doublé (131%) et celui des terrains à bâtir a quadruplé, alors que le revenu médian des ménages résidant dans l'Agglomération n'a augmenté que de 20% au cours de la période ;
- En 2011, 18 000 demandes de logement locatif social sont recensées dans l'Agglomération, soit un rapport de 68 demandes pour 100 logements existants ;
- Si le solde migratoire de la population reste positif, y compris avec le reste du Département de l'Hérault, une évacuation importante des ménages est constatée vers la périphérie (notamment dans la moyenne vallée de l'Hérault), ce qui génère des déplacements pendulaires incompatibles avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Agglomération et avec les budgets des ménages.

Fort de ce constat, Montpellier Méditerranée Métropole entend poursuivre les efforts entrepris à travers la mise en œuvre d'un plan d'action renouvelé qui s'organise autour des orientations stratégiques suivantes :

### **1. Poursuivre l'effort de construction neuve engagé, à hauteur de 5000 logements par an**

La production de logements neufs doit rester soutenue pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et pour favoriser une détente globale du marché du logement.

Les projets de logement et les gisements fonciers mobilisables pour les 6 prochaines années identifiés avec les communes attestent d'une capacité suffisante pour atteindre 5000 logements par an. La réalisation de cet objectif implique de renforcer la maîtrise foncière dans les secteurs d'extension dont l'urbanisation est programmée dans les 6 ans avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Languedoc Roussillon, de mettre le PLUI au service de la politique de l'habitat définie et d'accélérer la mise en œuvre des opérations d'aménagement à l'initiative de la Métropole (sites stratégiques du SCOT) ou des communes.

### **2. Développer une offre de logements diversifiée et de qualité**

Un poids plus important sera accordé aux offres de logements maîtrisés dans la construction neuve. Un objectif d'au moins 30% de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion est fixé dans chacune des communes contre 25% dans le précédent PLH et de 20 % de logements en accession à la propriété dite abordable.

### **3. Produire un minimum de 1250 logements locatifs sociaux PLUS / PLAI par an**

Un objectif d'au moins 25% de logements locatifs sociaux financés en Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d'Intégration est fixé, soit un minimum de 1250 logements par an, conformément aux objectifs fixés par l'Etat dans le cadre de la délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre. La part de logements familiaux financés en PLS continue à représenter, comme dans le précédent PLH, 5% de la production totale, soit environ 250 logements par an.

Les moyens proposés pour y parvenir sont notamment la participation de la Métropole à la garantie des emprunts contractés par les bailleurs pour financer leurs opérations et le doublement de ses aides financières à la production, l'encadrement des prix fonciers et des programmes en VEFA et le développement du partenariat avec les acteurs de la production du logement social.

### **4. Utiliser tous les leviers pour produire une offre en accession abordable**

L'accession « abordable » est un levier stratégique pour fidéliser les ménages sur le territoire de la Métropole, notamment les jeunes ménages primo accédants, et pour favoriser et réactiver les parcours résidentiels de certains ménages actuellement « bloqués » dans le parc locatif privé et social. Le nouveau PLH reconduit l'objectif ambitieux de réaliser 20% de logements en accession abordable, qui n'a pas été atteint (environ 300 logements réalisés par an entre 2007 et 2012 pour 1000 attendus). Tous les leviers seront mobilisés pour y parvenir : augmentation de la production de logements en Prêt Social de Location-Accession (PSLA) notamment en ZAC, partenariat avec les aménageurs, les

promoteurs, les banquiers, les architectes, les BET et les entreprises du BTP, pour réduire le prix de revient des opérations de logements, encadrement des charges foncières et des prix de vente.

### **5. Répartir l'offre de logement de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire**

Conformément aux orientations du SCOT, le PLH 2007-2012 a permis d'amorcer un rééquilibrage territorial de la construction neuve entre Montpellier et les communes périphériques. Dans le PLH 2013-2018, il s'agit d'aller plus loin et de répartir de manière équilibrée sur le territoire métropolitain les différents types d'offres, du locatif social aux offres de logements adaptés en passant par l'accèsion à la propriété.

La territorialisation des objectifs de production de logements par commune traduit l'ambition portée par Montpellier Méditerranée Métropole de répartir de manière plus équilibrée les différentes offres de logements sur son territoire (50% sur la Ville de Montpellier et 50% dans les communes périphériques).

### **6. Mobiliser et valoriser le parc de logements existants**

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de poursuivre et d'amplifier la requalification du parc de logements existants en articulant les objectifs sociaux et environnementaux :

- Pour le parc privé, il s'agira de renouveler et d'intensifier l'opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire », de poursuivre le traitement des copropriétés dégradées et d'engager la rénovation des copropriétés des « Trente Glorieuses » en lien avec le Plan Climat Energie Territorial ;
- Pour le parc social, il est prévu d'intégrer les problématiques urbaines et sociales sur les quartiers de la politique de la ville, de traiter les logements considérés comme énergivores et d'évaluer les besoins d'adaptation du parc au vieillissement et aux personnes handicapées.

### **7. Répondre aux besoins spécifiques**

Parce que la production de logement « de droit commun » ne permet pas de satisfaire l'ensemble des besoins exprimés, il est nécessaire de proposer des solutions adaptées aux situations spécifiques des jeunes et étudiants, des personnes âgées et des publics en insertion.

#### ***Le PLH programme pour la période 2013-2018 :***

- 2500 logements sociaux étudiants et 4 nouvelles résidences pour les jeunes en insertion ;
- 10 structures collectives de logement transitoire ou d'hébergement de type résidence sociale, maisons relais ou résidence hôtelière à vocation sociale pour des personnes et familles cumulant difficultés économiques et sociales ;
- 500 places créées dans le cadre d'EHPAD pour les personnes âgées dépendantes et de résidences pour séniors.

Outre la création de nouvelles structures, des solutions innovantes et alternatives seront encouragées en direction de ces publics.

### **Le Plan de Déplacements Urbains**

Le Plan de Déplacements Urbains 2010-2020 a été approuvé en juillet 2012, à la suite d'une démarche d'élaboration partenariale et de concertation élargie. Compatible avec le SCOT actuellement en cours de révision, le PDU définit la stratégie de l'Agglomération en matière d'organisation des mobilités, jusqu'à l'horizon 2020.

L'objectif du PDU est de concevoir une politique globale des mobilités qui prenne comme point de référence le citoyen comme usager des espaces publics, avant d'être un utilisateur de systèmes techniques de transport. Une priorisation des mobilités les moins polluantes et des usagers les plus vulnérables ou les plus fragiles vient également compléter le dispositif d'élaboration. Le PDU doit ainsi contribuer à l'évolution des comportements de mobilité quotidienne. Au global, il s'agit de réduire la

part modale de l'automobile de 10% d'ici 2020, soit l'équivalent d'une diminution de l'émission des Gaz à Effet de Serre (GES) issus des transports de 23% à l'horizon 2020.

Celui-ci repose sur 3 axes stratégiques : Construire la ville des courtes distances, Accélérer la transition vers de nouvelles mobilités en limitant le réflexe automobile, Déployer une offre de transport intermodale à l'échelle de la métropole.

## **Le Plan Climat**

Défini par la loi Grenelle II de 2010, un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un document stratégique qui fixe les moyens d'actions à l'échelle d'un territoire pour adapter les politiques publiques au changement climatique, en optimisant la mise en œuvre des objectifs européens dits des « 3x20 » d'efficacité énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique. Par délibération du 6 février 2014, l'Agglomération de Montpellier a adopté son Plan Climat 2013-2018. La démarche d'élaboration de ce document a été mutualisée avec les Communes de Montpellier, Lattes, Pérols et Baillargues, et a mobilisé en concertation l'ensemble des Communes et les acteurs du territoire. Le Plan Climat de Montpellier Agglomération a ainsi été salué par des avis favorables de l'Etat et la Région, ainsi que d'un courrier de félicitations de l'ADEME.

Le Plan Climat 2013-2018 de Montpellier Agglomération est constitué de deux volets :

- un document principal « Diagnostic-Orientations », commun aux 5 collectivités engagées (Montpellier Agglomération et les villes de Montpellier, Lattes, Pérols et Baillargues), qui, après un état des lieux territorial et patrimonial, fixe la stratégie autour de 8 orientations stratégiques ;
- un plan d'action qui concourt à l'atteinte des objectifs fixés pour chaque orientation stratégique. Ce volet est propre à chaque collectivité, en fonction de ses compétences. Le Plan d'Action de Montpellier Agglomération comporte 29 actions.

## **« Montpellier Métropole Territoires »**

En 2006 avaient été posés les fondamentaux de la planification du territoire avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ayant notamment conduit à la maîtrise de l'étalement urbain. Neuf ans après, une nouvelle ambition est donnée à l'identité du territoire. En effet, la transformation de l'Agglomération en Métropole dans le cadre d'une gouvernance partagée avec les Maires, la création d'une grande Région, l'émergence d'un pôle métropolitain de coopération entre EPCI, l'adoption de 7 piliers stratégiques pour le développement du territoire et la volonté d'intégrer le projet de chacune des 31 communes dans une vision partagée, sont des éléments fondamentaux qui ont conduit à l'engagement d'un nouveau projet de territoire dénommé « Montpellier Métropole Territoires ». Ce projet se fixe quatre objectifs :

- Préserver et valoriser l'exceptionnelle richesse environnementale,
- Intégrer les évolutions démographiques,
- Permettre le développement économique,
- Adapter le territoire à sa vulnérabilité, notamment climatique.

Ainsi, il a vocation à équilibrer les besoins entre la ville-centre et les communes en renforçant l'attractivité et la qualité de vie sur le territoire. Il est le socle spatial de l'ensemble des démarches de planification et de programmation urbaine pour les fondations d'une Métropole où priment qualité de vie, de services et de projets à venir. Montpellier Méditerranée Métropole a retenu en décembre 2015, l'équipe pluridisciplinaire pour l'élaboration du projet Montpellier Métropole Territoires.

Ce projet intégrera les autres politiques publiques en cours de redéfinition, notamment le Schéma Directeur des Mobilités qui doit définir l'après « tout tramway » et proposer des solutions de desserte pour les quartiers et les communes où l'offre est insuffisante ; le Schéma d'Accueil des Entreprises ; la politique agro écologie-alimentation... L'ensemble de ces démarches doit alimenter les nouveaux documents de planification et de programmation de la Métropole dont l'élaboration est engagée sur le mandat municipal : révision du SCOT, élaboration du PLUI, des futurs PLH, PDU et PCAET.

## LE PLAN STRATEGIQUE LOCAL DU QUARTIER DE LA MOSSON

Le Plan Stratégique Local a affirmé l'ambition de **faire de la Mosson un quartier mixte, attractif et intégré au reste de la métropole**, une ambition fondée sur une vision prospective de ce que le quartier doit être dans un **horizon 2030**.

Dans la seconde partie du PSL sont présentées les **ambitions** pour le quartier et les **orientations stratégiques** et **actions** thématiques qui en découlent. Elles sont issues du même travail que celui fait pour le diagnostic et sont, elles aussi, amenées à évoluer avec la vie du projet et permettent d'identifier les interventions urbaines nécessaires à court, moyen et long terme afin d'achever la transformation urbaine du quartier.

Les formaliser a permis d'initier la réflexion sur l'avenir de la Mosson tel qu'il est perçu par chacun, de renforcer le partenariat. La co-construction du diagnostic et de la vision prospective pour le quartier permet d'enrichir le projet de quartier. Les priorités stratégiques pour le quartier se traduisent par **trois grandes ambitions** :

- Ambition n°1 :** Replacer le quartier de la Mosson dans les dynamiques de développement de la Métropole montpelliéraine
- Ambition n°2 :** Déployer les potentiels d'amélioration de l'image et de l'attractivité du quartier auprès des habitants de la Métropole
- Ambition n°3 :** Améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants de la Mosson

Chacune de ces **ambitions** représente un grand enjeu pour le quartier. Elles se déclinent et se précisent sous forme de deux ou trois **orientations stratégiques**. Elles sont déclinées sous forme d'**objectifs opérationnels**, autant de critères pouvant faire l'objet d'une évaluation. Enfin, des **actions** spécifiques et bien détaillées permettent d'illustrer ce qui est concrètement faisable pour « **Faire de la Mosson un quartier mixte, attractif et intégré au reste de la métropole** ».

### **Replacer le quartier dans les dynamiques de développement de la métropole**

La première grande ambition à horizon 2030 est de **replacer le quartier de la Mosson dans les dynamiques de développement de la Métropole montpelliéraine.**

Le diagnostic des enjeux urbains du quartier de la Mosson l'a mis en évidence : le quartier de la Mosson reste trop coupé du reste de la Métropole. A la fois physiquement, par l'espace vide non urbanisé entre le quartier et la ville, mais aussi par le bâti différent, par les équipements et les infrastructures ou encore par la dimension des voiries donnant trop d'importance à l'automobile.

Reconnecter le quartier au reste de la ville et de son environnement proche doit consister à long terme à porter une action en termes d'urbanisme (voirie, formes urbaines...) mais aussi de peuplement, afin

que le quartier ne demeure pas le lieu de concentration des populations les plus fragiles de la métropole, et de développement économique, afin de pérenniser le pôle d'emplois engagé dans le cadre de la ZFU et des parcs d'activité à proximité.

### **La première orientation stratégique : estomper l'enclavement physique du quartier notamment par ses espaces publics**

Héritage de l'époque où furent construites les tours et les barres, la trame viaire du quartier est parfois peu lisible : quelles sont les rues principales, les rues essentiellement résidentielles, ou de cheminement piéton ?

C'est pourquoi il est important dans un premier temps de **définir la hiérarchisation et l'usage de la trame viaire et de faciliter la circulation, source d'animation au cœur du quartier**. Effectivement, il s'agit de donner à chaque voie la place et l'usage le plus adapté à sa situation dans le quartier. Cette réflexion inclut la définition de l'importance de la voie : voie reliant le quartier à la métropole, voie principale du quartier, voie secondaire et résidentielle, etc. Dans cet esprit, on peut identifier quelques actions à mettre en œuvre sur tout le quartier Mosson :

- Répertoire et identifier des cheminements existants, développer les cheminements doux au sein des pôles générateurs de flux au sein du quartier et hors du quartier. Penser les cheminements contribuera fortement au développement des centralités du quartier et les mettra en valeur.
- Reprendre le gabarit de certaines voiries (avenue de l'Europe, rond-point Schumann). Ramener à la taille humaine des voies changera la perception de l'espace du quartier et devrait améliorer l'appropriation par ses habitants et faciliter les circulations transversales entre Paillade et Pierres Vives.
- Transformer progressivement de la rue du Professeur Blayac en boulevard urbain permettra de consacrer Pierres Vives comme entrée de quartier et pourrait à terme structurer l'urbanisation progressive entre Paillade et centre-ville.

Le quartier devra également être relié aux quartiers environnants par les flux de circulations qu'ils soient automobile (mais maîtrisés), piétons et cyclistes, afin d'apporter de l'animation. Surtout, les sens de circulation étant orientés essentiellement nord-sud, réduire l'isolement physique de la Paillade devra passer par :

- L'amélioration des liaisons Est-Ouest, notamment avec le quartier Pierresvives et Parc 2000 (rue de Saragosse).
- La création ou la redécouverte de centralités au cœur du quartier Paillade, lieux de vie et de destination.

### **La deuxième orientation stratégique : rééquilibrer l'adéquation entre typologies des logements et composition des ménages**

Le quartier de la Mosson est l'un des quartiers situés en périphérie les plus denses de la Métropole. Ceci s'explique à la fois par le nombre de logements par rapport à la surface du quartier et par la présence de grands logements.

Le deuxième objectif doit consister à **améliorer la mobilité résidentielle au sein du quartier et hors du quartier** afin de fluidifier l'occupation et rendre plus dynamique les entrées et sorties, en permettant aux ménages voulant quitter le quartier d'aspirer à leur souhait et à ceux voulant un logement indépendant d'accéder à des logements autonomes. Cet objectif se traduira par deux actions :

- Mener un plan en faveur de la décohabitation des jeunes ménages.

- Rééquilibrer les typologies au sein des immeubles, propriété des bailleurs sociaux, En effet à ce jour certains immeubles concentrent des typologies favorisant la concentration de grandes familles, ce qui peut mener à des situations problématiques de sous ou de suroccupation.

Plus globalement, ***avoir une connaissance fine de l'offre et des besoins de logement et d'autre part agir sur l'offre au niveau de la Métropole permettront de réduire les freins au relogement***, qui a été une pierre d'achoppement du changement lors du premier PRU et source de difficultés opérationnelles de mise en œuvre du projet. Afin de réduire ces freins, trois actions pourront être déployées :

- Mobiliser la politique de l'habitat pour produire, sur toute la métropole en dehors des QPV, une offre suffisante de logements adaptés de grande typologie et à loyers réduits (PLAI).
- Optimiser l'occupation des logements sur le quartier en identifiant les grands logements sous-occupés afin de faciliter les relogements et les mutations au sein du parc.

### **Troisième orientation stratégique : faire évoluer le peuplement du quartier de la Mosson vers davantage de mixité sociale.**

Le premier PRU n'a pas été suffisant pour rendre le quartier plus mixte socialement. C'est pourquoi tous les leviers d'action doivent être mobilisés pour atteindre cet objectif à horizon 2030. Difficile à mettre en œuvre sans une approche globale au niveau de la Métropole, cet objectif pourrait s'appuyer à minima sur deux leviers :

- Etudier l'opportunité de programmes d'accession aidée afin d'entrer progressivement dans une spirale vertueuse de diversification, en se fondant sur tous les dispositifs d'aide et de défiscalisation possible et en s'appuyant sur une commercialisation adaptée.
- Privilégier des programmes de logements locatifs sociaux plus petits et aux typologies diversifiées. La diversification pouvant s'opérer par le logement social, une diversification des typologies, des formes architecturales et des produits (PLS...) pourra être un vecteur important de transformation progressive du quartier.

A plus long terme et pour mobiliser les partenaires dans une démarche partagée, réduire la concentration des familles en situation fragile dans le logement locatif social impliquera de ***définir une stratégie de peuplement et d'attribution afin d'accroître la mixité dans le logement social existant***. Cet objectif devra être mené à l'échelle de la Métropole dans le cadre des travaux pilotés par la Conférence intercommunale pour le logement. Au préalable et afin de définir les orientations précises sur le quartier de la Mosson, il s'agira de mener un diagnostic d'occupation sociale à l'échelle du quartier et portant à la fois sur le parc public et privé, de manière à caractériser le peuplement (situations familiales, niveau de ressources, situations de sur ou sous-occupation...).

### **Quatrième orientation stratégique : viser un accroissement de la mixité fonctionnelle et d'installation d'entreprises**

Le quartier de la Mosson incarne un paradoxe : situé à proximité d'une zone d'emploi (Parc2000, SANOFI...) dont le dynamisme ces dernières années a été porté par la ZFU, les habitants du quartier souffrent d'un niveau d'emploi faible et d'un fort taux de chômage. Ainsi, et en cohérence avec le contrat de ville, l'objectif de replacer le quartier dans les dynamiques métropolitaines doit passer par un objectif ambitieux en terme de développement économique au cœur, et non plus seulement en marge, du quartier de la Paillade. Pour atteindre cette orientation stratégique, ***il s'agira de favoriser la mixité fonctionnelle sur un quartier encore très résidentiel*** en favorisant l'installation d'entreprises, y compris d'entrepreneurs venant d'autres secteurs de la Métropole. Une première action passera par l'étude de l'opportunité d'installer un Centre d'Affaire de Quartier en lien avec les parcs d'activités Parc 2000.

## Déployer les potentiels d'amélioration de l'image et de l'attractivité du quartier auprès des habitants de la métropole

La deuxième ambition pour le quartier de la Mosson, à horizon 2030 doit consister à déployer les potentiels d'amélioration de l'image et de l'attractivité du quartier auprès des habitants de la Métropole.

La première ambition du PRU pour le quartier consistait à améliorer le quotidien des habitants à travers des actions concrètes sur le logement, par exemple. La seconde, de reconnecter le quartier avec la métropole afin de rompre son isolement.

La deuxième ambition doit, pour sa part, s'appuyer sur les atouts intrinsèques du quartier afin de mobiliser tous les éléments disponibles pour créer une dynamique et une image plus positive auprès des habitants du reste de la métropole et in fine de réduire les préjugés parfois tenaces.

Cette ambition s'appuie à la fois sur un changement de l'aspect physique du quartier (espace publics, architecture...) mais aussi sur une meilleure valorisation des équipements existants.

### **Cinquième orientation stratégique : faire du quartier de la Mosson un quartier « comme les autres », bien géré et entretenu**

Normaliser la situation des habitants du quartier Mosson passe par divers moyens, certains étant d'ordre symbolique, d'autres étant inscrits dans le long terme ou relevant de la communication-pédagogie. Le premier objectif doit consister à **avoir une ambition de grande qualité architecturale pour le nouveau PRU** afin de changer l'image du quartier sur le plus long terme et de lui donner une image d'excellence (notamment environnementale) conforme à la stratégie appliquée par ailleurs dans les opérations d'aménagement de la Métropole. Pailleurs, cette stratégie d'excellence architecturale peut être un levier efficace pour enrayer le décrochage à l'œuvre vis-à-vis des opérations menées à proximité. Il s'agira en particulier de mener des opérations de réhabilitation du bâti de manière coordonnée entre les bailleurs, les copropriétés et les espaces publics, et de définir des orientations urbaines fortes pour les programmes de diversification.

Cet objectif doit aller de pair avec l'objectif ***du maintien d'une qualité de la gestion des espaces extérieurs***, et ceci en :

- Procédant à une requalification progressive des voiries, pour clarifier la hiérarchie et la fonction des différentes voies.
- Pérennisant les actions de Gestion Urbaine de proximité, y compris sur les secteurs renouvelés. Cette action est essentielle pour assurer la pérennité des acquis du PRU, éviter les dégradations, et permettre une appropriation par les habitants des nouveaux espaces. Elle constitue également un lien entre les acteurs de l'urbain et les habitants.
- Maintenant un effort d'entretien régulier des espaces publics et privés tout comme la GUP ou la requalification des voiries, l'entretien des espaces est nécessaire pour que les acquis du PRU soient durables.

La question de la différence entre espace public et espace privé est également prégnante et il ***faut encourager, par les résidentialisations, une meilleure appropriation des espaces privés*** :

- Créer de plus petites unités paysagères et résidentielles et Clarifier la domanialité et les limites public / privé.
- Réguler et sécuriser le stationnement en définissant les emplacements en fonction des besoins, tout en assurant la sécurité des stationnements.

Enfin, l'une des questions complexes est celle ***des copropriétés dont il faut interrompre la dégradation et redonner de la valeur aux logements privés***. Au-delà du diagnostic et des intentions, l'enjeu consistera à permettre le passage à l'opérationnel, alors que les copropriétaires sont bien souvent trop modestes pour financer des programmes de travaux. Accroître la place des acteurs institutionnels afin de peser davantage sur la gestion, via les syndicats pourrait faciliter le passage à l'opérationnel.

#### **Sixième orientation stratégique : Un quartier qui valorise ses atouts et change son image**

Enfin, l'amélioration de l'image doit se faire via des actions de communication. ***Définir une stratégie de marketing urbain pour améliorer l'image du quartier à l'échelle de la Métropole*** peut y contribuer.

Plusieurs actions sont possibles pour atteindre cet objectif :

- Faire visiter le quartier aux demandeurs de logements afin de limiter le taux de refus lors des attributions de logements sociaux. En effet, faire visiter le quartier et le logement permettrait de dédramatiser les croyances sur le quartier, souvent construites à partir des discours alarmistes des médias.
- Faire du lac des Garrigues et des berges de la Mosson des lieux de destination (cheminements piétons et cycles, promenades...). Les espaces verts pourraient effectivement être davantage intégrés au quartier et mieux connectés au reste de la Métropole par des cheminements doux.

Mais les interfaces entre le quartier et le reste de la ville doivent aussi être soignées. ***Dynamiser l'entrée Sud Mosson autour de la station de tramway, du stade de football et du centre nautique apparaît en cela stratégique.***

- S'appuyer sur la présence d'équipements de rayonnement métropolitains comme points d'appui au changement d'image, tels que l'équipement Pierres Vives, le stade de la Mosson, le centre Nautique, le théâtre Jean Vilar, le lac des Garrigues.
- Etudier, via une étude de potentiel commercial, l'opportunité d'installer une « locomotive commerciale » (décathlon, cinéma) afin de générer des flux plus réguliers que le stade. En effet, à ce jour, il manque une analyse des besoins de consommation des habitants du quartier et des alentours pour pouvoir définir précisément le potentiel commercial du quartier.

Valoriser les atouts du quartier passe enfin par la ***définition d'une programmation différenciante de qualité dans les équipements publics*** afin de faire (ou de refaire) du quartier un point de destination et de donner envie aux habitants de la Métropole de s'y rendre. Cette orientation se décline en deux actions :

- S'appuyer sur les équipements culturels présents sur le quartier (notamment le théâtre Jean Vilar et les Maisons pour Tous et assurer la pérennité de leur rayonnement, alors même que certains sont vieillissants voire obsolètes et par conséquent concurrencés par d'autres équipements plus modernes.
- Définir une stratégie d'amélioration de l'offre éducative dans les écoles du quartier afin d'accroître leur attractivité.

#### **Améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants de la Mosson**

Cette troisième ambition passe avant tout par l'habitat, mais également en agissant sur les espaces publics, les centralités commerciales et les locaux d'activités, afin de redonner vie à certains espaces dégradés notamment dans la partie sud du quartier (Paillade) autour du Grand Mail.

**La septième orientation stratégique consistera à améliorer les conditions d'habitat des habitants du quartier de la Mosson, quel que soit leur statut d'occupation (public et privé).**

Le premier PRU avait débuté par des travaux importants requis pour offrir à tous les habitants des logements dignes. Démolitions-reconstructions et résidentialisations ont apporté les premiers changements sur le quartier, mais l'effort est à poursuivre de manière plus poussée en particulier autour du Grand Mail concentrant la plupart des logements (publics et privés) n'ayant pas connu de manière récente de programmes de réhabilitation.

Il s'agit donc **premièrement de rénover le bâti** de manière à réduire la précarité énergétique et d'améliorer le confort des logements.

Il s'agit aussi **d'accompagner les habitants au quotidien pour adapter la gestion locative et la GUP à l'évolution de la population**, marquée la présence de nombreuses familles et d'une population jeune (enfants et adolescents). Cette adaptation de la gestion passe notamment par plusieurs actions telles que :

- Accroître la présence humaine dans les résidences du parc social et du parc privé afin de répondre à la demande des habitants d'une présence rassurante, et de relais auprès des services publics et gestionnaires.
- Mener des actions concertées avec les syndicats des copropriétés en lien avec l'observatoire des copropriétés, notamment en matière de réhabilitation progressive du parc privé et éviter la dégradation des parties communes.
- Etudier l'évolution de la pyramide des âges au sein des résidences pour anticiper l'évolution des profils de ménages, et adapter les typologies en fonction des situations de vieillissement notamment.

#### **La huitième orientation stratégique est d'accroître l'attractivité du quartier et faire que ses habitants en soient fiers et s'y sentent bien :**

Rendre le quartier attractif passe par une mise en valeur de ses atouts et par une réduction de ses marqueurs « négatifs ». Mais c'est aussi au niveau de la dynamique générale de quartier que des actions peuvent être entreprises : des thématiques telles que la sécurité et la tranquillité publique, et le dynamisme associatif sont essentielles en matière d'attractivité.

Il s'agit d'abord **d'identifier, valoriser ou créer des lieux « positifs » marqueurs de l'identité du quartier** tels que les équipements de rayonnement métropolitain, les espaces verts, etc. Deux actions sont prioritaires :

- Mettre en valeur la vallée de la Mosson et le lac des Garrigues. En effet, actuellement, les cheminements sont mal exploités, peu utilisés. On pourrait en fait facilement imaginer un parcours sportif du type « parcours santé » ou des équipements simples du type tables de tennis de table ou barres de gymnastique, une aire de jeux, quelques bancs pour amener les gens à profiter de ces exceptionnels espaces verts à leur disposition.
- Requalifier les espaces publics et faciliter leur appropriation. Certains espaces publics souffrent encore aujourd'hui de leurs défauts de conception initiaux. Soit ils donnent beaucoup d'importance à l'automobile, soit leur qualité même pose problème, les espaces publics ne sont pas encore à ce jour les espaces de rencontres agréables et esthétiques. Ces espaces sont entre autre : les espaces résidentialisés, l'avenue de l'Europe, le grand Mail...

L'amélioration de l'image pour les habitants passe ensuite par **l'amélioration de la sécurité et la tranquillité et la réduction du sentiment d'insécurité et la dynamisation de la vie sociale et associative afin de faciliter les échanges entre les habitants**. Ces objectifs opérationnels passent notamment par une présence accrue des services publics dans les espaces publics. Plusieurs actions traduisent cette volonté :

- Etudier l'implantation d'équipements sportifs de proximité en lien avec des dispositifs de médiation et d'accompagnement (city-stade, terrains de sport agréés...)
- Mener des actions en termes de prévention situationnelle et mener une Etude de Sûreté et de Sécurité Publique

- Accroître la présence des services publics sur l'espace public et à proximité des équipements (écoles...), surtout celle des forces de police nationale et municipale, afin de rétablir un environnement sûr et tranquille autour de ces lieux de vie de manière à accroître le sentiment de sécurité des enseignants et des parents d'élève.

**La neuvième orientation stratégique de cette ambition consiste à rendre attractifs l'offre commerciale et les locaux d'activités présents sur le quartier**

Rendre un quartier agréable, c'est aussi le rendre vivant, et les activités économiques contribuent pour beaucoup à un tel dynamisme.

*Trouver une nouvelle vocation aux rez-de-chaussée présents sur le Grand Mail et l'avenue de Barcelone* est en cela un enjeu important sur le secteur. Il semble pertinent de conforter cette vocation en réservant des locaux pour des petites activités artisanales sans nuisances destinés aux besoins des auto-entrepreneurs et associations sur le quartier.

Pour stimuler l'activité commerçante, *il convient de polariser et concentrer les commerces autour des pôles existants si leur potentiel est confirmé*. De la sorte, les habitants peuvent trouver tous les commerces en un endroit, conçu également comme un espace de rencontre, et les commerces bénéficient réciproquement de l'attraction de la clientèle des autres commerces. Cet objectif pourra se décliner en actions différenciées selon chacun des quatre pôles identifiés :

- Sur les Tritons, conforter la polarité existante avec les pieds d'immeuble aménagés dans les programmes neufs et en démolissant à terme le centre commercial existant. En effet, celui-ci est dégradé et vieillissant et souffre d'une vacance structurelle liée à son implantation isolée. Mieux vaut développer ce qui marche aujourd'hui, c'est-à-dire la dynamique engagée sur les pieds d'immeubles des résidences créés dans le cadre du PRU 1.
- Consacrer le pôle Mosson Sud comme polarité commerciale par le transfert d'activités diffuses. En effet, aujourd'hui, sur le quartier, les commerces sont éparés sur le grand Mail et les centralités paraissent délaissées. Les concentrer attirerait davantage de personnes et contribuerait à les renforcer en lien avec les équipements structurants (station de tramway, stade...).
- Préserver l'attractivité des halles des quatre saisons en travaillant sur leur rapport à l'espace public : le stationnement, les liens piétons. Les halles attirent une clientèle nombreuse ; il conviendrait de mieux gérer leur organisation en améliorant leur arrivée en pensant le stationnement en clarifiant le cheminement piéton.

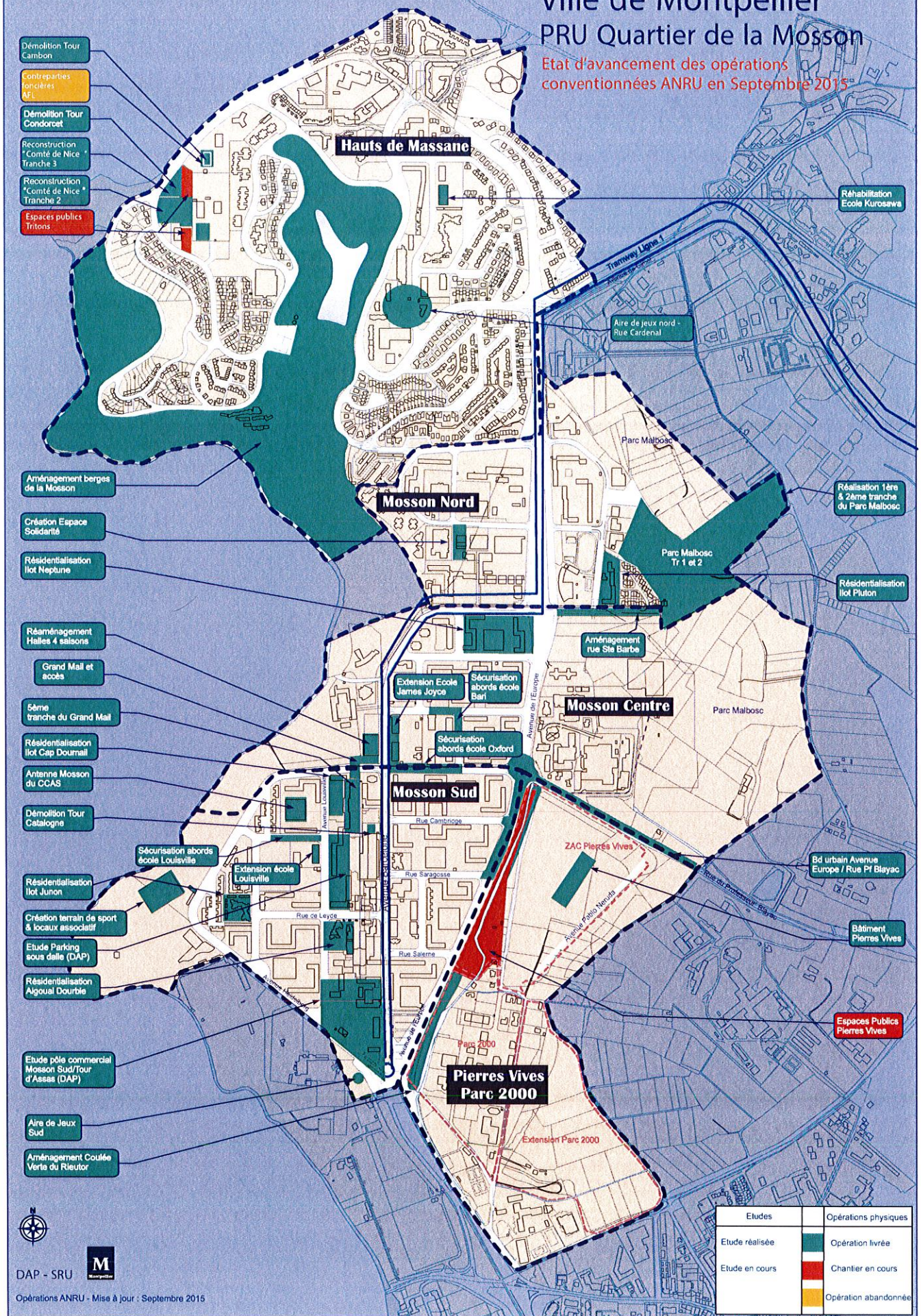
Le quartier de la Mosson reste trop coupé du reste de la Métropole. A la fois physiquement, par l'espace vide non urbanisé entre le quartier et la ville, mais aussi par le bâti différent, par les équipements et les infrastructures ou encore par la dimension des voiries donnant trop d'importance à l'automobile.

Reconnecter le quartier au reste de la ville et de son environnement proche doit consister à long terme à porter une action en termes d'urbanisme (voirie, formes urbaines...) mais aussi de peuplement, afin que le quartier ne demeure pas le lieu de concentration des populations les plus fragiles de la métropole, et de développement économique, afin de pérenniser le pôle d'emplois engagé dans le cadre de la ZFU et des parcs d'activité à proximité.

# Ville de Montpellier

## PRU Quartier de la Mosson

Etat d'avancement des opérations  
conventionnées ANRU en Septembre 2015



Protocole de préfiguration de Montpellier - Maquette financière quartier Mosson

| Libellé précis de l'opération                                                                                             | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | MOA       | Assiette de subvention HT | Assiette de subvention TTC | ANRU            |                    | ANAH            |                    | CDC             |                    | Métropole       |                    | Ville           |                    | Baillieurs      |                    | EPARECA         |                    | Conseil Régional |                    | Conseil Départemental |                    | Date démarrage | Durée de l'opération |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------|----------------------|
|                                                                                                                           |                                       |           |                           |                            | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention  | Montant subvention | Taux subvention       | Montant subvention |                |                      |
| <b>Ingénierie</b>                                                                                                         |                                       |           |                           |                            |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                  |                    |                       |                    |                |                      |
| Pilotage opérationnel                                                                                                     | QPV Mosson                            | Métropole | 420 000 €                 |                            | 50%             | 210 000 €          | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 50%             | 210 000 €          | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| Etude sur le potentiel économique et la programmation économique et commerciale                                           | EPCI                                  | Métropole | 50 000 €                  | 60 000 €                   | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 50%             | 25 000 €           | 50%             | 25 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 18 mois              |
| Etude de définition d'une stratégie en faveur de l'attractivité résidentielle et de développement d'un habitat diversifié | EPCI                                  | Métropole | 45 000 €                  | 54 000 €                   | 50%             | 22 500 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 50%             | 22 500 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 18 mois              |
| Déclinaison de la politique intercommunale de peuplement à l'échelle du quartier Mosson                                   | QPV Mosson                            | Métropole | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 8 mois               |
| levés topo/parcellaire et identification des réseaux (Mosson Sud)                                                         | QPV Mosson                            | Métropole | 50 000 €                  | 60 000 €                   | 50%             | 25 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 10 000 €           | 30%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 6 mois               |
| levés topo/parcellaire et identification des réseaux (Tritons)                                                            | QPV Mosson                            | Métropole | 20 000 €                  | 24 000 €                   | 50%             | 10 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 4 000 €            | 30%             | 6 000 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 6 mois               |
| Etudes de sols (pollution, sondages géotechniques)                                                                        | QPV Mosson                            | Métropole | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 6 000 €            | 30%             | 9 000 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 6 mois               |
| Diag technique - Dalle Grand Mail                                                                                         | QPV Mosson                            | Métropole | 40 000 €                  | 48 000 €                   | 50%             | 20 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 8 000 €            | 30%             | 12 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 6 mois               |
| Etude hydraulique                                                                                                         | QPV Mosson                            | Métropole | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 6 000 €            | 30%             | 9 000 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 6 mois               |
| Etude expertise démolition tour d'Assas                                                                                   | QPV Mosson                            | ACM       | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 6 mois               |
| Etude parking sous dalle grand Mail                                                                                       | QPV Mosson                            | Métropole | 40 000 €                  | 48 000 €                   | 50%             | 20 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 25%             | 10 000 €           | 0%              | 0 €                | 25%             | 10 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 6 mois               |
| POPAC 1 Mosson                                                                                                            | QPV Mosson                            | Métropole | 150 000 €                 | 180 000 €                  | 0%              | 0 €                | 50%             | 75 000 €           | 25%             | 37 500 €           | 25%             | 37 500 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 18 mois              |
| POPAC 2 Mosson                                                                                                            | QPV Mosson                            | Métropole | 150 000 €                 | 180 000 €                  | 0%              | 0 €                | 50%             | 75 000 €           | 25%             | 37 500 €           | 25%             | 37 500 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 18 mois              |
| POPAC 3 Mosson                                                                                                            | QPV Mosson                            | Métropole | 150 000 €                 | 180 000 €                  | 0%              | 0 €                | 50%             | 75 000 €           | 25%             | 37 500 €           | 25%             | 37 500 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 18 mois              |
| POPAC 4 Mosson                                                                                                            | QPV Mosson                            | Métropole | 150 000 €                 | 180 000 €                  | 0%              | 0 €                | 50%             | 75 000 €           | 25%             | 37 500 €           | 25%             | 37 500 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 18 mois              |
| Etude commerciale avec comportements d'achats Mosson sud                                                                  | QPV Mosson                            | EPARECA   | 18 450 €                  | 22 140 €                   | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 33%             | 6 150 €            | 33%             | 6 150 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 33%             | 6 150 €            | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2016        | 6 mois               |
| Expertise juridique et foncière - centre commercial Mosson Sud                                                            | QPV Mosson                            | EPARECA   | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 33%             | 10 000 €           | 33%             | 10 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 33%             | 10 000 €           | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2016        | 6 mois               |
| Etude de sécurité et sûreté publique                                                                                      | QPV Mosson                            | Métropole | 50 000 €                  | 60 000 €                   | 50%             | 25 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 10 000 €           | 30%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 18 mois              |
| Etude paysagère quartier de la Mosson                                                                                     | QPV Mosson                            | Métropole | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 6 000 €            | 30%             | 9 000 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2017        | 8 mois               |
| Dialogue compétitif Sud Mosson                                                                                            | QPV Mosson                            | Métropole | 300 000 €                 | 360 000 €                  | 50%             | 150 000 €          | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 60 000 €           | 30%             | 90 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 18 mois              |
| AMO - mandat d'études Métropole/SAAM                                                                                      | QPV Mosson                            | Métropole | 648 000 €                 | 777 600 €                  | 50%             | 324 000 €          | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 129 600 €          | 30%             | 194 400 €          | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| AMO - OPCU                                                                                                                | QPV Mosson                            | Métropole | 100 000 €                 | 120 000 €                  | 50%             | 50 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 20 000 €           | 30%             | 30 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| AMO - concertation                                                                                                        | QPV Mosson                            | Métropole | 60 000 €                  | 72 000 €                   | 50%             | 30 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 12 000 €           | 30%             | 18 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| Sous-total ingénierie                                                                                                     |                                       |           | 2 621 450 €               | 2 641 740 €                |                 | 961 500 €          |                 | 300 000 €          |                 | 191 150 €          |                 | 720 250 €          |                 | 407 400 €          |                 | 25 000 €           |                 | 16 150 €           |                  | 0 €                |                       | 0 €                |                |                      |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                              |                                       |           | 2 621 450 €               | 2 641 740 €                |                 | 961 500 €          |                 | 300 000 €          |                 | 191 150 €          |                 | 720 250 €          |                 | 407 400 €          |                 | 25 000 €           |                 | 16 150 €           |                  | 0 €                |                       | 0 €                |                |                      |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several initials to the right.

Protocole de préfiguration de Montpellier - Maquette financière quartier Cévennes

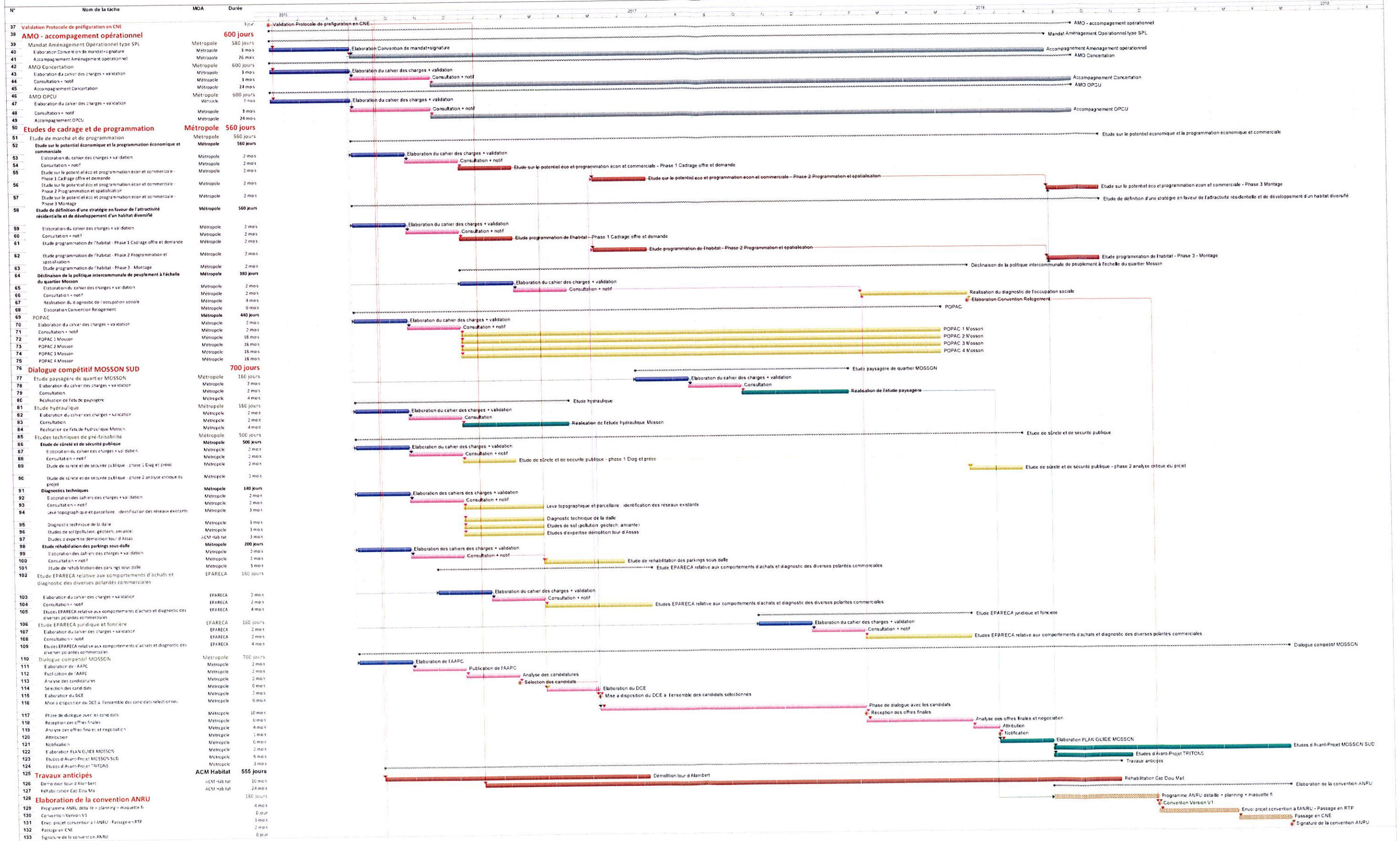
| Libellé précis de l'opération        | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | MOA       | Assiette de subvention HT | Assiette de subvention TTC | ANRU            |                    | ANAH            |                    | CDC             |                    | Métropole       |                    | Ville           |                    | Bailleurs       |                    | EPARECA         |                    | Conseil Régional |                    | Conseil Départemental |                    | Date démarrage | Durée de l'opération |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------|----------------------|
|                                      |                                       |           |                           |                            | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention | Montant subvention | Taux subvention  | Montant subvention | Taux subvention       | Montant subvention |                |                      |
| Ingenierie                           |                                       |           |                           |                            |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                  |                    |                       |                    |                |                      |
| Pilotage operationnel                | QPV Cévennes                          | Métropole | 190 000 €                 |                            | 50%             | 95 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 50%             | 95 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| Expertise juridique et foncière      | QPV Cévennes                          | Métropole | 40 000 €                  | 48 000 €                   | 50%             | 20 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 8 000 €            | 30%             | 12 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 3 mois               |
| Mission géomètre                     | QPV Cévennes                          | Métropole | 25 000 €                  | 30 000 €                   | 50%             | 12 500 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 5 000 €            | 30%             | 7 500 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 3 mois               |
| Identification des réseaux existants | QPV Cévennes                          | Métropole | 40 000 €                  | 48 000 €                   | 50%             | 20 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 8 000 €            | 30%             | 12 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 3 mois               |
| Etude de sécurité et sûreté publique | QPV Cévennes                          | Métropole | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 6 000 €            | 30%             | 9 000 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 12 mois              |
| POPAC Cévennes 1                     | QPV Cévennes                          | Métropole | 200 000 €                 | 240 000 €                  | 0%              | 0 €                | 50%             | 100 000 €          | 25%             | 50 000 €           | 25%             | 50 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| POPAC Cévennes 2                     | QPV Cévennes                          | Métropole | 200 000 €                 | 240 000 €                  | 0%              | 0 €                | 50%             | 100 000 €          | 25%             | 50 000 €           | 25%             | 50 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| Etude commerciale                    | QPV Cévennes                          | Métropole | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 50%             | 15 000 €           | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 12 mois              |
| Etude de maîtrise d'œuvre            | QPV Cévennes                          | Métropole | 90 000 €                  | 108 000 €                  | 50%             | 45 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 18 000 €           | 30%             | 27 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S1 2017        | 8 mois               |
| AMO - mandat d'études Métropole/SAAM | QPV Cévennes                          | Métropole | 102 000 €                 | 122 400 €                  | 50%             | 51 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 20 400 €           | 30%             | 30 600 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| AMO - OPCU                           | QPV Cévennes                          | Métropole | 60 000 €                  | 72 000 €                   | 50%             | 30 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 12 000 €           | 30%             | 18 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| AMO - concertation                   | QPV Cévennes                          | Métropole | 30 000 €                  | 36 000 €                   | 50%             | 15 000 €           | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 20%             | 6 000 €            | 30%             | 9 000 €            | 0%              | 0 €                | 0%              | 0 €                | 0%               | 0 €                | 0%                    | 0 €                | S2 2016        | 24 mois              |
| sous-total ingenierie                |                                       |           | 1 037 000 €               | 1 016 400 €                |                 | 303 500 €          |                 | 200 000 €          |                 | 115 000 €          |                 | 293 400 €          |                 | 125 100 €          |                 | 0 €                |                 | 0 €                |                  | 0 €                |                       | 0 €                |                |                      |
| TOTAL                                |                                       |           | 1 037 000 €               |                            |                 | 303 500 €          |                 | 200 000 €          |                 | 115 000 €          |                 | 293 400 €          |                 | 125 100 €          |                 | 0 €                |                 | 0 €                |                  | 0 €                |                       | 0 €                |                |                      |

## Protocole de Préfiguration Quartier de la Mosson

### Planning détaillé

Version du Mar 04/10/16

Document de travail



Protocole de Préfiguration Quartier Cévennes  
Planning détaillé

Version du Mer 08/06/16

Document de travail



## Annexe 10 : copropriété des Cévennes

### Contexte :

L'observatoire des copropriétés de la Ville de Montpellier a fait apparaître la nécessité d'une intervention publique sur la copropriété des Cévennes 1, syndicat secondaire de la copropriété des Cévennes. Cette copropriété a été considérée comme dégradée au regard des indicateurs suivants : l'environnement urbain, l'état d'entretien du bâti et des espaces extérieurs, le marché immobilier et les statuts d'occupation, la fragilité sociale, le fonctionnement syndical et la gestion financière.

Suite à une étude pré-opérationnelle, la Ville de Montpellier a décidé de lancer en juillet 2010 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH CD) sur la copropriété Cévennes 1 (444 logement, 7 bâtiments). L'opérateur SERM a été désigné le 1<sup>er</sup> février 2011.

Une stratégie de mobilisation des copropriétaires a été mise en place avec un vote, bâtiment par bâtiment, en deux temps : un vote de principe permettant d'enclencher un audit énergétique et de désigner un maître d'œuvre, suivi d'un vote sur les travaux à réaliser permettant de désigner les entreprises et de lancer les travaux. Progressivement, compte tenu de l'absence totale d'isolation thermique, les copropriétaires ont été convaincus de la nécessité d'isoler l'ensemble des bâtiments de la copropriété et non plus seulement le bâtiment I comme prévu initialement.

Différents avenants à la convention ont ainsi permis d'élargir le programme de travaux initial : changement des menuiseries (y compris des portes palières), mise en place de VMC, réfection des toitures et isolation par l'extérieur des 7 bâtiments.

La finalisation des travaux d'un montant de 10,4 M€ permettra aux bâtiments d'atteindre l'étiquette énergétique B. Le montant des subventions, parties communes et privatives est de plus de 5 M€ (dont pour Montpellier Méditerranée Métropole par délégation de l'Anah 3,45M€). L'ensemble des subventions sur les parties communes ont déjà été engagées.

La présence de FDI ICI comme syndic de cette copropriété depuis 2010 a permis de retrouver un fonctionnement normal de la copropriété sans pour autant régler tous les problèmes d'impayés.

**La Métropole est devenue maître d'ouvrage de l'OPAH au 1<sup>er</sup> janvier 2015.**

**L'OPAH a pris officiellement fin le 31 juillet 2015 mais la mission de la SERM désignée par la Ville suite à un marché en février 2011 se poursuit jusqu'en février 2016.**

### Difficultés rencontrées par la copropriété Cévennes 1 :

Les travaux sur le bâtiment I (le plus important bâtiment de la copropriété avec 95 logements) ont débuté en septembre 2012 pour un montant de 1 882 996 € TTC. Après une interruption **de juillet 2013 à mars 2015, faute de trésorerie, du fait de la disparition du Crédit Immobilier de France ayant remis en cause la Caisse d'Avance et les Prêts Mission Social** les travaux du **Bâtiment I sont aujourd'hui achevés.**

**A ce stade, seul le bâtiment I est achevé.** Pour les 6 bâtiments restant, le principe des travaux a été adopté par l'Assemblée Générale, mais **il reste à faire voter les travaux sur la base des devis proposés par les entreprises pour 4 bâtiments (2 bâtiments ayant voté favorablement en novembre 2015) et à les réaliser.**

### Difficultés rencontrées par le syndicat principal des Cévennes :

Le Syndicat principal regroupe les copropriétés Cévennes 1 et 2 et le Parc des Arceaux.

**Faute de division parcellaire,** l'intervention des services publics sur les espaces extérieurs est rendue très difficile (**Ramassage des ordures ménagères, intervention des services de secours et de police...**).

Suite à la décision du Tribunal de Grande Instance du 18 mai 2015, d'annuler l'assemblée générale de 2012, le syndicat principal n'a plus de syndic, il est donc nécessaire de nommer un administrateur provisoire qui pourrait avoir également comme mission de procéder à la division parcellaire de l'ensemble immobilier.

**Solutions à mettre en œuvre :**

**Sur la copropriété Cévennes 1 :**

Une nouvelle OPAH de 5 ans sur la copropriété des Cévennes 1 permettra de faire coïncider la fin prévisionnelle des travaux avec la fin de l'accompagnement SERM/SAAM dans le cadre de l'OPAH.

Dans le cadre de cette prolongation l'opérateur devra notamment :

- suivre des réunions de chantier,
- mobiliser des copropriétaires (AG, paiement des charges, etc.),
- suivre le financement du reste à charge des PO (42% des copropriétaires).
- Accompagner la résidentialisation par le biais de l'expérimentation Anah après la division parcellaire (sous réserve du résultat des études à réaliser sur le sujet dans le cadre du protocole et d'un accord de l'Anah centrale) ;

**Sur le syndicat principal des Cévennes :**

- accompagner l'administration provisoire sur le syndicat principal des Cévennes ;
- accompagner la division parcellaire permettant l'extinction du syndicat principal.

**Le maintien des PO les plus modestes dans la copropriété et l'achèvement des travaux constituent l'un des principaux enjeux de cette nouvelle OPAH.**



## Financements Anah déjà accordés hors ingénierie et parties privatives sur les quartiers Mosson et Cévennes

| Quartier | Nom copropriété | Bâtiments  | Nb de lgts | Montant Tvx TTC | Montant Tvx HT<br>(plafonnés) | MMM par délégation de l'Anah |           | Subventions<br>MMM | Subventions<br>Ville | Commentaires                                     |
|----------|-----------------|------------|------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
|          |                 |            |            |                 |                               | Anah                         | FART      |                    |                      |                                                  |
| Mosson   | Flamands Roses  | sans objet | 139        | 1 407 647 €     | 1 313 689 €                   | 632 243 €                    | 380 000 € | 24 500 €           | 0 €                  | Sous administration provisoire, travaux en cours |
| Cévennes | Cévennes 1      | H          | 35         | 997 130 €       | 675 000 €                     | 270 000 €                    | 40 000 €  |                    | 40 821 €             | Vote sur les travaux en novembre 2016            |
| Cévennes | Cévennes 1      | I          | 95         | 2 060 215 €     | 1 900 000 €                   | 760 000 €                    | 0 €       |                    | 190 000 €            | Travaux achevés                                  |
| Cévennes | Cévennes 1      | J          | 56         | 1 486 212 €     | 990 000 €                     | 396 000 €                    | 35 200 €  |                    | 65 313 €             | Vote de principe                                 |
| Cévennes | Cévennes 1      | K          | 90         | 2 467 100 €     | 1 500 000 €                   | 600 000 €                    | 64 000 €  |                    | 104 967 €            | Vote de principe                                 |
| Cévennes | Cévennes 1      | L          | 80         | 2 134 929 €     | 1 350 000 €                   | 540 000 €                    | 65 600 €  |                    | 93 304 €             | Vote de principe                                 |
| Cévennes | Cévennes 1      | M          | 24         | 931 288 €       | 510 000 €                     | 204 000 €                    | 11 200 €  |                    | 27 991 €             | Vote de principe                                 |
| Cévennes | Cévennes 1      | N          | 64         | 204 224 €       | 1 100 000 €                   | 444 000 €                    | 24 000 €  |                    | 74 643 €             | Vote sur les travaux en novembre 2016            |
| Cévennes | Cévennes 1      | TOTAL      | 583        | 11 688 745 €    | 9 338 689 €                   | 3 846 243 €                  | 620 000 € | 24 500 €           | 597 039 €            |                                                  |

Pour rappel MMM et la Ville financent également les travaux en parties privatives et l'ingénierie des programmes.

Par ailleurs, l'Anah a versé **55 454 €** de subventions pour la réhabilitation des parties privatives dans le cadre de la première OPAH copropriété dégradée Cévennes 1 et a participé à hauteur de **141 501 €** de subvention pour le suivi-animation de l'OPAH copropriété dégradée Cévennes 1

## Annexe 12 – Tableau de financement de la Caisse des Dépôts et Consignations

| Libellé précis de l'opération                                                   | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Etude sur le potentiel économique et la programmation économique et commerciale | EPCI                                  | Métropole                         | 50 000 €                    | 50%                    | 25 000 €                  |                                                                | S2 2016                           | 18 mois                      |
| POPAC 1 Mosson                                                                  | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 25%                    | 37 500 €                  |                                                                | S2 2016                           | 18 mois                      |
| POPAC 2 Mosson                                                                  | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 25%                    | 37 500 €                  |                                                                | S2 2016                           | 18 mois                      |
| POPAC 3 Mosson                                                                  | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 25%                    | 37 500 €                  |                                                                | S2 2016                           | 18 mois                      |
| POPAC 4 Mosson                                                                  | QPV Mosson                            | Métropole                         | 150 000 €                   | 25%                    | 37 500 €                  |                                                                | S2 2016                           | 18 mois                      |
| Etude commerciale avec comportements d'achats - centre commercial Mosson Sud    | QPV Mosson                            | EPARECA                           | 18 450 €                    | 33%                    | 6 150 €                   |                                                                | S2 2016                           | 6 mois                       |
| Expertise juridique et foncière - centre commercial Mosson Sud                  | QPV Mosson                            | EPARECA                           | 30 000 €                    | 33%                    | 10 000 €                  |                                                                | S2 2017                           | 6 mois                       |
| Etude commerciale copropriété des Cévennes                                      | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 30 000 €                    | 50%                    | 15 000 €                  |                                                                | S1 2017                           | 6 mois                       |
| POPAC Cévennes 1                                                                | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 200 000 €                   | 25%                    | 50 000 €                  |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |
| POPAC Cévennes 2, Arceaux 1 et 2                                                | QPV Cévennes                          | Métropole                         | 200 000 €                   | 25%                    | 50 000 €                  |                                                                | S2 2016                           | 24 mois                      |

**Total des co-financements de la Caisse des Dépôts et Consignations : 306 150 € HT**