

## Séance ordinaire du mardi 17 décembre 2024

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le dix sept décembre, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.**

**Nombre de membres en exercice : 65**

Extrait du registre des  
délibérations du Conseil  
municipal de la Ville de  
Montpellier

### Urbanisme durable et maîtrise foncière

#### Présents :

Tasnine AKBARALY, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Serge MARTIN, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Alban ZANCHIELLO.

#### Absents ayant voté par procuration en application de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Luc ALBERNHE ayant donné pouvoir à Patricia MIRALLES, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Mickaël DIORE ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Fatma NAKIB ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Laurent NISON ayant donné pouvoir à Boris BELLANGER, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à François VASQUEZ, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Annie YAGUE ayant donné pouvoir à Stéphanie JANNIN.

#### Absents / Excusés :

Roger-Yannick CHARTIER, Hind EMAD, Flora LABOURIER, Joëlle URBANI

## **Renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes - Convention partenariale pluriannuelle - Avenant n° 2 - Approbation - Autorisation de signature**

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Maire, rapporte :

Les Projets de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes, ont pour objectifs d'améliorer la qualité de vie au quotidien des habitants, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en redonnant de l'attractivité à ces quartiers et en favorisant leur connexion à la Ville et la Métropole. En ce sens, chaque quartier fait l'objet d'un projet global de territoire afin de renforcer la mise en cohérence des différentes politiques publiques de la collectivité et de ses partenaires, parmi lesquels l'État, les collectivités territoriales, les associations, les acteurs socio-professionnels et économiques. Ainsi, les projets de renouvellement urbain Mosson et Cévennes s'inscrivent dans l'ambition de ré-équilibrer la ville à l'ouest et d'accélérer leurs dynamiques de transformation urbaine et sociale.

La participation des habitants est au cœur de ces projets. Il s'agit, dans ce cadre, de renforcer la relation aux habitants, de mobiliser les forces vives déjà impliquées dans des dynamiques positives, et de s'inscrire dans un mode de relation clair et transparent, en particulier sur les délais de réalisation des opérations. Pour cela, trois Maisons du Projet ont ouvert à la Mosson (au sein de l'Espace Gisèle-Halimi et aux Halles des quatre saisons) et aux Cévennes en 2022.

La convention de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes, signée le 23 juillet 2021, a fait l'objet d'un ajustement mineur n° 1 signé le 17 août 2022, d'un ajustement mineur n° 2 signé le 26 avril 2024 et d'un ajustement mineur n° 3 signé le 14 octobre 2024 pour identifier principalement les programmes

répondant aux besoins de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux. Un avenant n° 1 a également été signé le 11 juillet 2023 pour amplifier l'ambition du projet urbain du quartier de la Mosson en intégrant notamment le réinvestissement du secteur Saint Paul.

Sur le quartier des Cévennes, aux vues des difficultés financières de la copropriété, un plan de sauvegarde a été élaboré et signé le 27 avril 2023, ce qui a permis grâce à la nomination d'un administrateur, de mener toutes les procédures nécessaires pour scinder la copropriété unique et créer 12 copropriétés. La scission est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Pour mettre en œuvre le projet, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) a également été engagée pour aboutir à un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet de renouvellement urbain des Cévennes, le 18 décembre 2023. Cette DUP permettra de mener à bien les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Afin de conforter l'ambition de la collectivité et la cohérence du projet urbain des Cévennes, Montpellier Méditerranée Métropole a soumis en novembre 2023 au comité national d'engagement de l'ANRU, un dossier présentant les évolutions du projet de renouvellement urbain du quartier des Cévennes résultant à la fois du travail de la maîtrise d'œuvre espaces publics et de la concertation importante menée avec les habitants, les acteurs socio-professionnels et commerçants.

Les partenaires de l'ANRU ont validé ces évolutions de projet, les jugeant pertinentes au regard notamment :

- De l'aménagement de la nouvelle place des Cévennes accompagné de la recomposition de l'appareil commercial ;
- De la trame d'espaces publics activant de nouveaux espaces au profit des habitants et usagers du quartier et en préservant et valorisant le paysage ;
- De la prise en compte des questions de sûreté et de tranquillité résidentielle.

Afin d'intégrer les évolutions du projet urbain et le plan de financement associé, il est donc proposé de signer un avenant n° 2 à la convention initiale de renouvellement urbain.

Les évolutions du plan guide ont pour enjeu principal de proposer un projet plus résilient face aux enjeux du réchauffement climatique, en répondant aux objectifs suivants :

- Organiser la desserte des copropriétés via deux voiries publiques de circulation, évitant les « *shunts* » ;
- Aménager une nouvelle place publique et commerçante en bordure de l'avenue Louis-Ravaz, après démolition du bâtiment M et à proximité de la future station de busram ;
- Créer un nouveau parc public de 5 000 m<sup>2</sup> le long du chemin de l'Aqueduc ;
- Maintenir les dalles de stationnement en les restructurant profondément, pour réorganiser et sécuriser les stationnements et aménager des lieux de vie ;
- Développer les espaces verts et aire de jeux pour les familles, notamment en activant les rives de l'ensemble immobilier ;
- Proposer un programme de démolition de logements plus en adéquation avec le projet, en ciblant la totalité des 57 logements du bâtiment M et deux travées du bâtiment I, soit 24 logements supplémentaires.

Les moyens financiers complémentaires octroyés par l'ANRU et les partenaires concernent les opérations suivantes :

- La restructuration des ouvrages de stationnement et la recomposition de l'appareil commercial le long de la dalle R ;
- La résidentialisation des copropriétés ;
- La reconstitution de l'offre de 24 Logements Locatifs Sociaux supplémentaires hors QPV, au titre de la reconstitution de l'offre ;
- La restructuration de 21 logements dans le cadre de la requalification architecturale des pignons des bâtiments L, K et N.

A la suite de l'ajustement mineur n° 3, le montant d'investissement global du projet de renouvellement urbain pour les quartiers Mosson et Cévennes, s'élevait à 498 M€ HT, pour un engagement financier de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) de 158,65 M€, dont 127,25 M€ de subventions ANRU et 31,4 M€ de prêts bonifiés Action Logement.

Globalement, l'investissement complémentaire sur le quartier des Cévennes s'élève à environ 10 M€ HT. L'ANRU et ses partenaires nationaux ont accordé, à ce titre, 2,64 M€ de concours financiers supplémentaires dont 2,39 M€ de subvention ANRU et 0,25 M€ de prêts bonifiés Action Logement, portant l'engagement financier global de l'ANRU à 160,92 M€, dont 129,53 M€ de subventions ANRU et de 31,39 M€ de prêts bonifiés Action Logement.

Le montant d'investissement global du projet de renouvellement urbain pour les quartiers Mosson et Cévennes, s'élève ainsi à 506,2 M€ HT. L'investissement pour la Ville de Montpellier se monte à près de 48 M€ HT et environ 128 M€ HT pour la Métropole. Il s'agit de masses financières estimées qui peuvent évoluer suite à la signature d'un ajustement mineur 4 sur la reconstitution de l'offre de logements sociaux. L'économie générale du projet ne sera remise en cause.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- D'approuver les termes de l'avenant n° 2 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 61 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Fait à Montpellier, le 24 décembre 2024**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 27 décembre 2024**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- 010-TFIN\_C0971\_B24
- Avenant 2\_Convention NPRU

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20241217-285054-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 26/12/24  
Réception en Préfecture : 26/12/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Contrat : C0971 Convention MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPO<sup>QP</sup>V :

QP034005 Mosson, QP034008 Cévennes

Porteur de projet : 490 MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Localisation :

MONTPELLIER 34172, CASTELNAU LE LEZ 34057, CASTRIES 34058, LATTES 34129, ST JEAN DE VEDAS 34270

[illegible]



[illegible]

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES														DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes		Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	900 000,00 €	1 080 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	735 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	345 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL NPNRU	506 231 294,50 €	567 919 321,01 €	129 534 099,83 €	0,00 €	47 863 223,81 €	127 816 013,99 €	337 000,00 €	5 635 000,00 €	182 617 069,62 €	65 000,00 €	1 794 820,00 €	0,00 €	0,00 €	46 879 016,59 €	25 378 077,17 €		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	446 614 024,78 €	500 513 007,39 €	105 978 099,60 €	0,00 €	47 863 223,81 €	98 414 549,09 €	337 000,00 €	5 155 000,00 €	182 617 069,62 €	45 000,00 €	1 794 820,00 €	0,00 €	0,00 €	37 088 973,60 €	21 219 271,67 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DONT REGIONALE	59 617 269,72 €	67 406 313,62 €	23 556 000,23 €	0,00 €	0,00 €	29 401 464,90 €	0,00 €	480 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9 790 042,99 €	4 158 805,50 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DONT Quartiers Résilients - CDC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	384 500,00 €	461 400,00 €	192 250,00 €	0,00 €	80 745,00 €	80 745,00 €	0,00 €	0,00 €	107 660,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DONT PIA	384 500,00 €	461 400,00 €	192 250,00 €	0,00 €	80 745,00 €	80 745,00 €	0,00 €	0,00 €	107 660,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

# **AVENANT N° 2 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE N° 971 DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE**

## **PRIN MOSSON ET PRIR CÉVENNES**

### **COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU**

# **SOMMAIRE**

**ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE**  
**4**

**ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT**  
**5**

**ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE**  
**6**

**ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE**  
**53**

**ANNEXES**  
**54**





**Vu le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de la renouvellement urbain (RGA NPNRU)**, en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU** en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

Montpellier Méditerranée Métropole représenté par son Président, ci-après désigné « le porteur de projet »

La Ville de Montpellier comprenant deux quartiers inscrits à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire,

Le Groupe SERM-SA3M, représenté par son Directeur général

ACM Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole, représenté par son Directeur général

Hérault Logement, représenté par son Directeur général

FDI Habitat, représenté par son Directeur général

Erilia, représenté par son Directeur général

SFHE Groupe Arcade, représenté par sa Directrice générale

Promologis, représenté par son Directeur général

L'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT), représentée par son Directeur général

Action Logement Services, représentée par sa Directrice du renouvellement urbain dûment habilitée aux fins des présentes

Foncière Logement, représentée par sa Présidente

Cité Jardins, représentée par sa Directrice générale

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Caisse des dépôts et consignation, représentée par sa Directrice régionale

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah), représentée par sa Directrice générale

Le Conseil régional Occitanie, représenté par sa Présidente

L'Etablissement Public Foncier (EPF) Languedoc Roussillon, représenté par sa Directrice régionale

Le Conseil départemental de l'Hérault, représenté par son Président

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

## Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de Montpellier Méditerranée Métropole n° 971, portant sur les quartiers Mosson et Cévennes, et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 30 avril 2019 et 27 novembre 2019, a été signée le 23 juillet 2021.

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

À ce jour, les avenants et ajustements mineurs déjà contractualisés sont les suivants :

N° de l'avenant ou de l'ajustement mineur	Nature de l'avenant (ajustement mineur ou avenant)	Date du Comité d'Engagement	Date signature de l'ajustement mineur et de l'avenant	Description des modifications
N° 1	Ajustement mineur		17 août 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du nombre de logements de l'opération C0971-31-0040 Résidence Euréka,</li> <li>- Identification de nouvelles opérations de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux, sous maîtrise d'ouvrage FDI Habitat et ACM Habitat,</li> <li>- Réajustement de l'opération C0971-31-0047 suite à l'identification des nouvelles opérations.</li> </ul>
N° 1	Avenant	24 janvier 2022	11 juillet 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de l'évolution des ROLLS au titre de l'ajustement mineur n°1,</li> <li>- Intégration de l'opération Quartiers Fertiles,</li> <li>- Mise à jour articles 4.1 à 4.4, 5.1, 5.2, 6.1 à 6.3, 6.7, 7.1, 7.2, 8.2.1,</li> </ul>
N° 2	Ajustement mineur		26 avril 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abandon de l'opération C0971-31-0055 Résidence ZAC Parc 2000 lot 13,</li> <li>- Identification de nouvelles opérations de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sous maîtrise d'ouvrage ACM HABITAT et FDI Habitat,</li> <li>- Réajustement de l'opération C0971-31-0047 suite à l'identification des nouvelles opérations.</li> </ul>
N° 3	Ajustement mineur		14 octobre 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à jour du calendrier de l'opération C0971-38-0042 « Commerces Mosson Sud »,</li> <li>- Identification de 4 nouvelles opérations de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sous maîtrise d'ouvrage ACM HABITAT,</li> <li>- Réajustement de l'opération C0971-31-0047 suite à l'identification des nouvelles opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux ;</li> <li>- Attribution d'une majoration de subvention pour l'opération de FDI, C0971-31-0083 Ajout d'un PLAI supplémentaire à l'opération ACM « Hauts de Jausserand » C0971-31-0079 ;</li> <li>- Attribution d'une majoration de subvention pour les PLA-I des opérations ACM suivantes : C0971-31-0075, C0971-31-0076, C0971-31-0077, C0971-31-0078,</li> </ul>

				C0971-31-0079, C0971-31-0080, C0971-31-0082, C0971-31-0083.
--	--	--	--	--

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- L'intégration des évolutions prises en compte par voie de l'ajustement mineur n° 2 signé le 26 avril 2024, relatif à la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux,
- L'intégration des évolutions prises en compte par voie de l'ajustement mineur n° 3 signé le 14 octobre 2024, relatif à la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux, de la mise à jour du calendrier de l'opération C0971-38-0042 « Commerces Mosson Sud » et de l'attribution d'une majoration de subvention pour l'opération de FDI, C0971-31-0083.
- La mise à jour du projet urbain des Cévennes, suite à l'avis favorable du comité d'engagement du 20 novembre 2023 d'intégrer des évolutions de programme,
- La mise à jour de la stratégie sur le parc de logements privés et en matière de diversification résidentielle (art. 5.1.3) ;
- La mise à jour de l'article 5.2 concernant les apports du Groupe Action logement ;
- La mise à jour des articles relatifs au relogement, peuplement, (art. 6.1) ;
- La mise à jour de l'art. 2.2.2 sur les objectifs urbains du NPNRU des Cévennes ;
- La mise à jour de l'article 3.2 sur les objectifs d'excellence du projet ;
- La mise à jour de l'article 4.1 sur la synthèse du programme urbain des Cévennes ;
- La mise à jour de l'article 4.2 sur la description de la composition urbaine ;
- La mise à jour de l'article 4.3 sur la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux des Cévennes ;
- La prise en compte des nouveaux secteurs opérationnels dans le calcul prévisionnel des heures d'insertion.
- La mise à jour de l'art. 7.3 sur la participation des habitants ;
- La mise à jour de l'art.8.1 sur le projet de gestion urbaine et sociale de proximité ;
- La mise à jour de l'article 10 sur le plan de financement des opérations programmées.

### - **Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE**

La convention mentionnée à l'article 1 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés dans ce même article, est modifiée dans les conditions ci- après :

#### **Article 3.1- Modification du préambule de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, du titre I - « Les quartiers » et de l'article 1 du titre II - « Les éléments de contexte »**

Le PREAMBULE de la convention pluriannuelle est modifié et rédigé comme suit :  
Sans objet

**Le titre I « LES QUARTIERS »** est modifié et désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

**L'article 1<sup>er</sup> « Les éléments de contexte » du titre II** est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **LE QUARTIER DES CÉVENNES**

Les Cévennes sont tout à la fois l'un des 8 grands quartiers administratifs de la ville de Montpellier, l'un de ses 10 territoires prioritaires, quartier politique de la Ville, et le nom d'un syndicat principal d'une copropriété de 10 ha (919 logements en 12 bâtiments).

Le quartier des Cévennes est situé à l'ouest de Montpellier entre le quartier de la Mosson et le centre historique. Il s'agit d'un quartier résidentiel qui comporte de nombreuses copropriétés.

Deux secteurs de ce quartier ont été identifiés comme **quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville**. Il s'agit des secteurs **Petit Bard-Pergola** (qui a fait l'objet d'un projet dans le cadre du PNRU) **et Cévennes** (dont la copropriété du même nom).

Cette copropriété constitue l'un des premiers fonciers urbanisés dans cette zone. Il s'agit d'un ensemble immobilier construit entre 1964 et 1975 sur lequel des travaux de remises en état ou d'amélioration n'ont pas été anticipés. Elle s'étendait sur une emprise foncière unique, et a vu au fil du temps, son mode de gestion s'est délité occasionnant des tensions entre les copropriétaires et donnant naissance à plusieurs copropriétés secondaires. Leur libre administration, sans fondement 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.

Une partie de cette copropriété (Cévennes 1 : 444 logements, 75 box garages, 136 places de stationnement et 29 lots d'activités) a été classée en 2009 comme **copropriété dégradée**. Au-delà, 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.).

Sur les Cévennes 1 (444 logements), une OPAH Copropriété dégradée a été mise en œuvre entre 2010 et 2015. Les travaux se sont achevés en 2018 dans le cadre du POPAC Cévennes 1. Un second POPAC sur les immeubles Parc des Arceaux A, B, F et G et Cévennes 2 a mis en évidence une gestion relevant non pas de 3 syndicats secondaires mais de 8. Ce POPAC a révélé des syndicats secondaires qui présentent les signes d'une spirale dépréciative.

Au-delà, la Copropriété des Cévennes a été retenue par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) au titre des **opérations d'intérêt Régional** du Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine (NPNRU).

Le programme d'études mis en œuvre durant le protocole de préfiguration signé le 16 décembre 2016, a permis de dresser des diagnostics concertés avec les habitants de l'ensemble de la copropriété (au travers des réunions publiques et ateliers thématiques) et de préciser les enjeux urbains, économiques et sociaux (voir annexe A4b Synthèse du protocole). L'étude urbaine a mis en avant le fonctionnement complexe de cet ensemble immobilier tant au sein même de la

copropriété qu'aux interfaces avec les quartiers voisins. Le périmètre du projet a par conséquent été élargi. De façon générale, les études de préfiguration ont révélé la nécessité d'une restructuration et d'une intervention plus ambitieuse pour changer efficacement et durablement l'image et la vie de ce territoire.

Le PRIR est ainsi fondé sur les 4 orientations suivantes : **favoriser un fonctionnement urbain ouvert sur les quartiers avoisinants** et sur la ville, **favoriser la mixité** des habitants, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs, **enrayer le processus de dégradation de la copropriété** et agir pour **renouveler les équipements et les commerces** obsolètes et peu qualitatifs.

À cet effet, le projet propose une refonte totale des espaces extérieurs et de leur gestion publique/privée, notamment au moyen de la scission qui est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, puis de la résidentialisation des espaces dont la négociation avec les 12 nouvelles copropriétés se tiendra de mars à décembre 2024. L'intervention sur le bâti y est renforcée au moyen de démolitions/reconstructions de logements, ou d'équipements publics (scolaires, culturels, sportifs...) et de la poursuite des réhabilitations. Le portage de lots de copropriété est envisagé comme levier favorisant la création de 12 copropriétés distinctes, mieux appropriables et en capacité d'assurer une gestion autonome et durable. Enfin, il prévoit une profonde restructuration des linéaires commerciaux existants au moyen de démolitions, reconstructions, rationalisation et optimisation de l'offre.

### **Article 3.2- Modification de l'article 2 du titre II - « Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain »**

**L'article 2.1 « La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 2.2 « Les objectifs urbains du projet »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

#### **2.2.2. Les objectifs urbains du NPNRU Cévennes**

Le PRIR concerne l'ensemble immobilier des Cévennes, au sens strict du périmètre de la copropriété. Malgré tout, les études urbaines ont démontré la pertinence d'élargir le périmètre du projet pour intégrer les franges, les équipements publics existant (groupe scolaire, gymnase) et inscrire la copropriété dans son environnement proche et recomposer les liens qu'elle entretient avec lui.

Les objectifs du projet urbain sont les suivants :

- Désenclaver la copropriété pour l'ouvrir sur son environnement par la création d'un réseau de voies et d'espaces publics hiérarchisé ;
- Requalifier les équipements publics, l'offre commerciale et les locaux d'activités ;
- Faire des unités résidentielles à taille humaine pour en permettre l'appropriation par les habitants et en assurer une meilleure gestion ;
- Dynamiser l'attractivité résidentielle et commerciale de la copropriété des Cévennes en assumant le portage massif partiel de logements et de locaux commerciaux au sein des copropriétés ;
- Requalifier le bâti et réduire la précarité énergétique pour permettre aux habitants de maîtriser leurs charges et leur consommation en eau et en énergie.

Dans le cadre des concertations, la population a par ailleurs validé et décliné ces objectifs :

- Desservir tous modes (piétons, cycles...) et sécuriser le quartier : particulièrement les équipements publics (écoles, gymnases, collège et son gymnase) ;



- Traiter le problème des épaves en grand nombre ;
- Ouvrir le quartier pour éviter les zones de non-droit en le connectant à l'espace environnant (Louis Ravaz et Paul Rimbaud) ;
- Faire des aménagements qui évitent les flux de transit et les vitesses excessives entre Ravaz et Rimbaud ;
- À court terme : Apaiser les usages sur le haut des dalles pour éviter les conflits de voisinage et sécuriser les boxes sous dalle ;
- À moyen terme : Reconfigurer les espaces occupés par les dalles ;
- Collecter les ordures ménagères en marche avant avec une aire de présentation des conteneurs par immeuble ;
- Permettre l'accès à chaque bâtiment pour les véhicules des services de sûreté, sécurité, de secours et d'aide à la personne ;
- Organiser/redynamiser les commerces le long des grands axes ;
- Aménager le carrefour d'accès au quartier (Ravaz-Rimbaud) ;
- Respecter les espaces verts existants et développer un environnement végétal valorisant (y compris sur les secteurs à caractère très minéral)
- Créer une copropriété par bâtiment par la scission de la grande copropriété des Cévennes ;
- Desservir chaque copropriété depuis l'espace public et reconstituer une place privée/logement au plus près de chaque immeuble ;
- Raccorder chaque résidence aux espaces publics (VRD)
- Poursuivre la réhabilitation globale y compris thermique des immeubles en accompagnant les copropriétaires qui le souhaitent.

Pour atteindre ces objectifs, la scission de la copropriété [était](#) nécessaire.

Le Plan de sauvegarde a été signé le 27 avril 2023.

L'administrateur judiciaire, nommé fin 2018, a mis en place les procédures nécessaires afin de scinder le syndicat principal et créer douze copropriétés avec des espaces communs pour assurer une gestion des copropriétés à taille humaine, bâtiment par bâtiment dans le cadre d'une résidentialisation.

L'acte de scission, les règlements de copropriété et les statuts de l'union des syndicats ont été signés le 20 décembre 2023 pour une division effective au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les assemblées générales pour l'élection d'un conseil syndical par bâtiment ont eu lieu entre le 15 janvier 2024 et le 23 janvier 2024. Des formations de ses membres et de l'ensemble des copropriétaires ont eu lieux les 30 janvier, 1<sup>er</sup> et 3 février 2024. Des conseils sont fournis à la désignation d'un syndic professionnel avec un mandat réglementaire ; mais aussi des informations de base sur la gestion d'une copropriété.

**La santé financière des copropriétés nouvellement créées bénéficie** d'un suivi renforcé des impayés grâce au plan de sauvegarde et de l'aide par le portage ciblé de lots en accompagnement des propriétaires très modestes et des lots avec de forts impayés. Plusieurs acquisitions ont été faites qui ont permis de commencer à réguler la situation financière des copropriétés.

Les copropriétés Cévennes 1, et des bâtiments B1, B2 et B3 seront prises en charge par un liquidateur qui sera chargé de recouvrer les créances des copropriétaires cumulées au 31 décembre 2023 et de régler les fournisseurs car les copropriétés nouvellement créées n'ont pas le même périmètre que les syndicats secondaires dont elles dépendaient.

Avec la dissolution de la copropriété Cévennes 1, les dettes seront gérées par le liquidateur et les propriétaires redevables seront poursuivis.

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure liée au projet PRIR Les Cévennes, la Préfecture de l'Hérault a été saisie le 14 septembre 2022, pour une demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire conjointe.

L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain PRIR Les Cévennes et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, s'est tenue du 3 juillet au 4 août 2023.

La délibération approuvant la déclaration de projet et demandant au Préfet de déclarer le projet d'intérêt général et de produire l'arrêté de cessibilité a été validée par le Conseil communautaire du 3 octobre 2023.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique pour le PRIR des Cévennes a été signé par le Préfet le 18 décembre 2023.

La prise de possession des biens liés à la première enquête parcellaire interviendra au plus tard en 2025.

**L'article 2.3 renommé « Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine »** de la convention pluriannuelle est modifié et dorénavant rédigé comme suit :  
[Sans objet](#)

**Article 3.3- Modification de l'article 3 du titre II « Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet »**

**L'article 3.1 « Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :  
[Sans objet](#)

**L'article 3.2 « Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

**Article 3.4- Modification de l'article 4 du titre II « La description du projet urbain »**

[Sans objet](#)

**L'article 4.1 « La synthèse du programme urbain (éléments clefs) »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### [4.1.2 Synthèse du programme urbain des Cévennes](#)

##### Démolitions :

- Démolition de 81 logements : 57 au bâtiment I et 24 au bâtiment M
- Démolition de 18 commerces : 6 au bâtiment M et restructuration de 12 cellules au bâtiment L
- Démolition du groupe scolaire Daubié/Brès

##### Interventions sur le patrimoine bâti :

- Ouvrir les pignons des bâtiments L et K donnant sur la future place et les pignons des bâtiments I et N donnant sur la future rive jardin
- Restructurations des dalles des parkings O et R
- Amorcer une transformation durable des immeubles en proposant de retravailler les pignons aveugles pour offrir aux logements des espaces de qualité sur les bâtiments L, K, N et I ;
- Retravailler les rez-de-chaussée commerciaux sur l'avenue Louis Ravaz (bâtiment L) et la rue Fabri de Pereisc (bâtiment N) en lien avec les espaces publics ;
- Restructurer les rez-de-chaussée de certains logements pour améliorer le cadre de vie des habitants,

- Réaménagement des halls d'entrées en rez-de-dalle des bâtiments L et K (retournement des entrées des locaux d'activités du bât. K sur dalle) et requalification des commerces en rez-de-rue Ravaz
- Réaménagement et retournement des halls d'entrée du bâtiment N

#### Equipements et locaux associatifs :

- Construction d'un groupe scolaire sur un nouveau foncier pour mieux ouvrir l'école au quartier et à la mixité sociale (hors programme)
- Transformer les rez-de-chaussée en fonction de la programmation (logements, locaux commerciaux/locaux de services, équipements/locaux associatifs) ;

#### **Ambitions sur les rez-de-chaussée :**

- Transformer les rez-de-chaussée en fonction de la programmation (logements, locaux commerciaux/locaux de services, équipements/locaux associatifs) ;
- Aménager des locaux techniques aux normes d'hygiène pour en améliorer l'utilisation et la qualité de vie des habitants, voire en créer de nouveaux (locaux vélos, locaux poussettes, locaux ordures ménagères par cage d'escaliers)
- Faire évoluer la typologie des rez-de-chaussée avec coursives pour améliorer la qualité des logements ;
- Restructuration des commerces (bâtiment L)

#### **Espaces publics :**

- Aménagement de l'avenue du professeur Louis Ravaz
- Accès impasse Auguste Mourgues
- Aménagement de la rue Fabri de Peiresc
- Aménagement de la rue Rimbaud
- Création de nouvelles allées
- Création de nouveaux parvis
- Aménagement de l'espace public devant le gymnase B. Jouanique ;
- Aménagements de chemins menant aux cœurs d'îlots, à l'aqueduc ;
- Création d'une nouvelle place en lieu et place de l'emprise du bât. M ;
- Création de deux boucles de circulation pour éviter les shunts.

#### **Résidentialisations :**

- Bâtiments J, N, G, H, I, C, F, A et B

**L'article 4.2 « La description de la composition urbaine »** est modifiée et désormais rédigée comme suit :

#### **4.2.2 Quartier Cévennes**

En s'appuyant sur la reconfiguration des domanialités avec un maillage public et des lots privés, le projet urbain doit permettre l'adressage et la visibilité de toutes les copropriétés afin d'assurer ou de créer un service public normal. Un accès pour tous sera créé depuis une voie publique qui sera également connectée à la périphérie sans pour autant être synonyme de flux de véhicules de transit.

La nouvelle domanialité permet à chaque bâtiment d'être individuellement raccordé aux réseaux publics, elle offre un accès aux véhicules de services et de sécurité et assure 0,8 place de stationnement par logement.

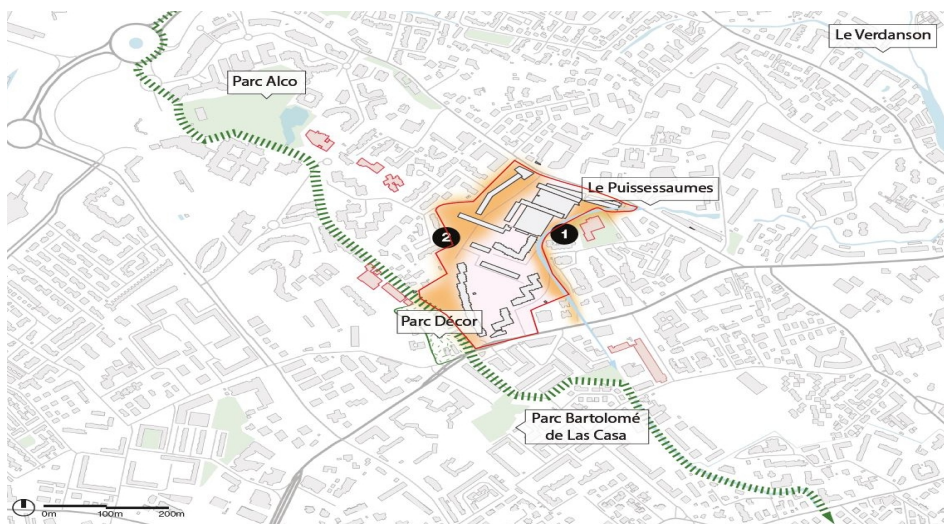
La stratégie d'intervention a été mise en place suivant plusieurs axes :

## Reconquérir les rives

Les rives sont des lieux résiduels et sans usages, l'objectif est d'en faire des lieux de vie à destination des habitants et de reconnecter les quartiers.

À l'ouest, en rive du tissu pavillonnaire et à l'est le long du ruisseau du Puissessaumes, des lisières offrent un territoire de conquête pour les habitants du quartier, un territoire de refuge et de rencontre, un territoire privilégié pour accueillir des espaces de convivialité ouverts aux habitants du quartier, ainsi que la faune et la flore.

Le futur parc public, au sud du groupe scolaire actuel, s'inscrira comme une continuité verte de la rive jardin et une étape sur le chemin de l'Aqueduc.



Un nouveau parc sur le chemin du GR

## La rive jardin

Les ambitions de la rive jardin (Ouest) :

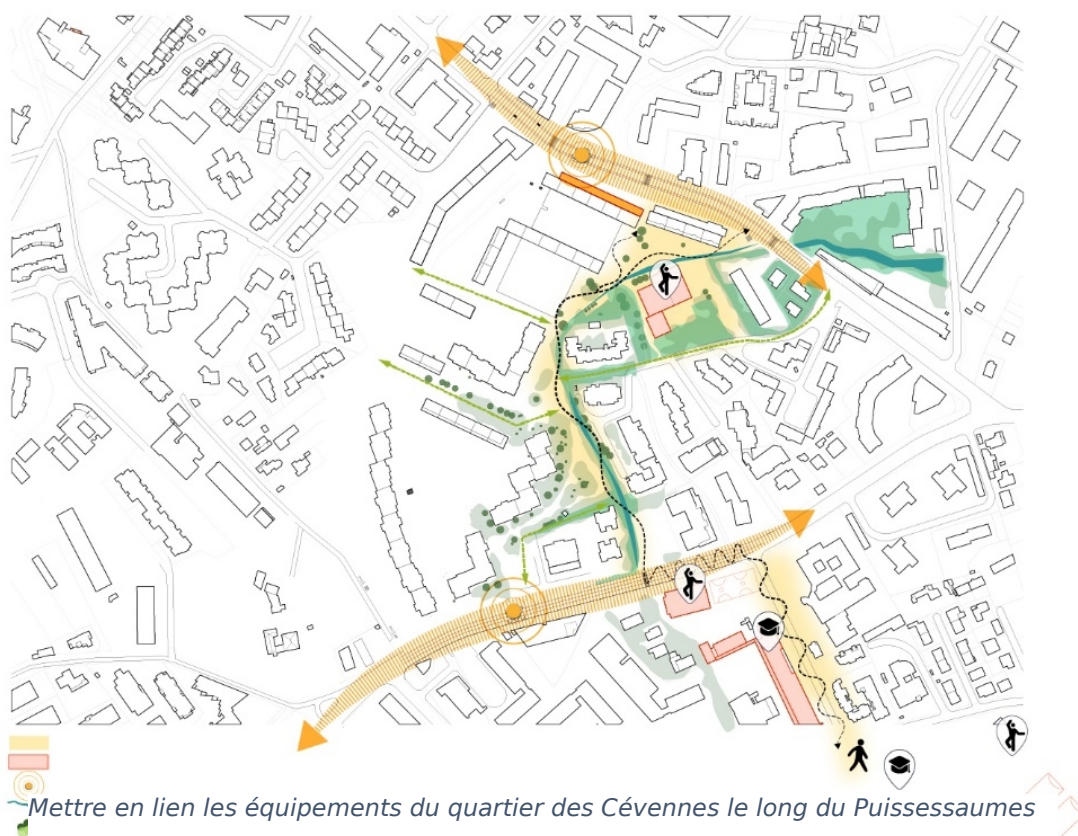
- Offrir un parcours d'ambiance jardinée, fraîche et soignée qui évoquera les jardins méditerranéens ;
- Aménager une belle promenade verdoyante qui accueille des espaces de jeux et des lieux de convivialité pour les habitants et les riverains ;
- Proposer un cheminement accessible aux modes doux, confortables et apaisés dans un cadre végétalisé et hors d'eau lors des épisodes de pluie ;
- Diversifier les palettes végétales avec des essences comestibles vectrices de convivialité entre les habitants (floraison, cueillette, transformation).



## La rive active

Les ambitions de la rive active (Est) :

- Offrir un nouveau confort de vie au quartier et rendre la vie quotidienne facile et confortable en reliant les équipements scolaires et sportifs ;
- Créer un parcours sécurisé pour les piétons qui s'adosse au ruisseau du Puissessaumes dans une ambiance fraîche et ombragée, tout en favorisant le cycle de l'eau, la biodiversité et le cadre de vie en réduisant le phénomène d'îlots de chaleur ;
- Désenclaver le quartier et compléter le maillage pour les modes doux ;



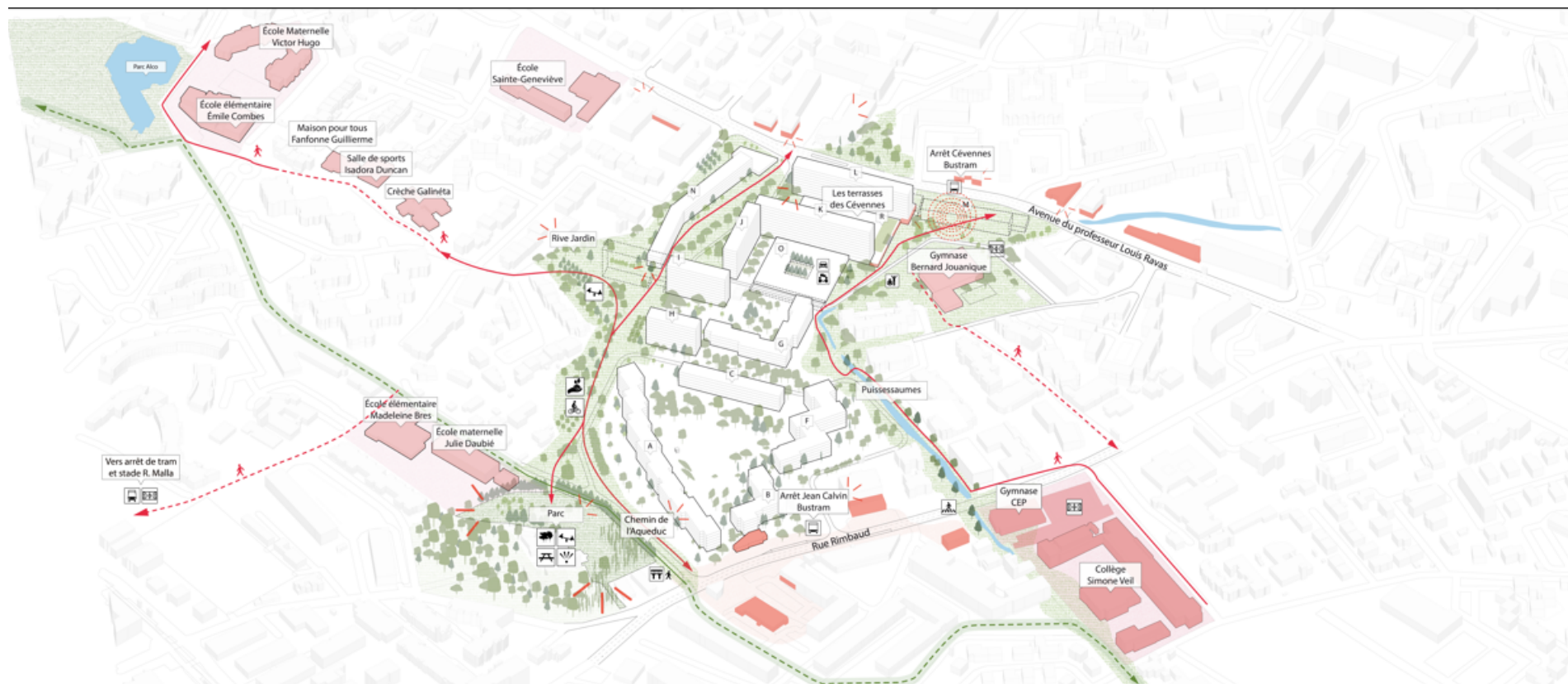
## Retravailler l'image de la rue du Professeur Louis Ravaz :

- Mettre en lien les rives avec les deux séquences urbaines Ravaz et Rimbaud ;
- Ouvrir le quartier sur l'avenue Ravaz et renforcer les porosités visuelles depuis et vers le cœur de quartier ;

- Mettre en valeur les rez-de-chaussée commerciaux et actifs sous les bâtiments L et N et participer à l'animation de l'espace public ;
- Proposer deux séquences le long de l'avenue : une séquence entrée de quartier en lien avec la rive jardin et une séquence urbaine en lien avec la future place et les commerces ;
- Accompagner le projet de bus-tram et faciliter les cheminements piétons.



## Plan du projet



## **Résidentialisation : conserver l'esprit d'un grand parc arboré**

La qualité initiale de cette grande copropriété des années 1961 est d'être construite dans un important parc paysager. La résidentialisation des 9 bâtiments doit prendre en compte l'histoire de ce lieu. En effet, suite à la démolition du bâtiment M, la résidentialisation ne concernera que 9 bâtiments (11 copropriétés et 9 résidentialisations – les copropriétés des bâtiments L et K n'ont pas d'espaces extérieurs).

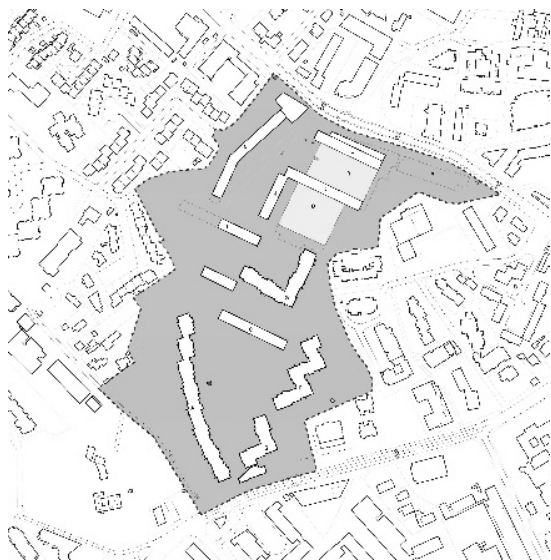
Les 11 nouvelles copropriétés seront réorganisées en 4 îlots ayant chacun ses limites, ses accès, ses ambiances et subdivisées à nouveau par parcelle attribuée à un bâtiment.

Les 4 nouvelles entités qui regrouperont les 11 futures copropriétés, ont des caractéristiques communes telles que le traitement des limites, les aménagements des parkings, la matérialité des cheminements et des aménagements techniques (locaux poubelles, locaux techniques, portails d'accès, traitement des seuils d'entrée sur l'îlot).

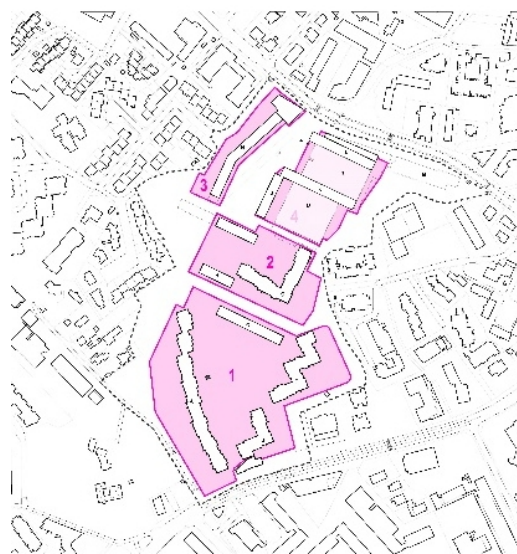
Les copropriétés se répartissent dans les 4 nouvelles entités de la manière suivante :

- L'îlot 1 rassemble les bâtiments A B C et F, et développe un cœur arboré avec le bois des coques.
- L'îlot 2 rassemble les bâtiments I, H et G avec deux poches végétales distinctes, l'aménagement d'un parking sous les pins et un jardin avec de grands sujets.
- L'îlot 3 correspond à la parcelle unique du bâtiment N avec un réaménagement des cellules commerciales et d'activités au rez-de-chaussée (étude de faisabilité pour la réalisation d'un pôle petite enfance en cours).
- L'îlot 4 rassemble les bâtiments L, J, K et les deux dalles de parkings O et R. La toiture de la dalle R, arborée sera vouée à un espace public où les habitants et habitantes pourront se rencontrer. La toiture de la dalle O sera dédiée en partie à du stationnement paysager pour réduire au maximum l'imperméabilisation des espaces.

### Plan des 4 îlots créés dans le cadre de la résidentialisation



D'une seule grande copropriété...  
îlots



à 11 copropriétés regroupées en 4  
îlots

Suite à la scission effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et afin d'accompagner au mieux la résidentialisation, des réunions ont eu lieu par copropriété constituée. La concertation avec chacune des copropriétés va se poursuivre jusqu'en décembre 2024 afin de stabiliser les plans d'aménagement.

## Plan d'aménagement d'ensemble du projet





## **Ambitions et actions sur le patrimoine bâti**

Les démolitions ont pour ambition d'ouvrir le quartier et de le désenclaver, le choix des bâtiments impactés par les démolitions permettra d'amplifier l'armature des espaces publics et de faire rayonner les équipements.

- Bâtiment I : 57 logements
- Bâtiment M : 24 logements + 6 commerces
- Bâtiment L : 12 commerces

Soit un total de 81 logements démolis à terme et 18 commerces.

La démolition du bâtiment M permettra la création d'une place qui ouvrira le quartier vers l'extérieur, accueillera la nouvelle station de bus et rendra le gymnase Jouanique plus accessible et visible depuis l'espace public.

## **Les restructurations prévues sur le patrimoine bâti, permettront :**

- D'ouvrir les pignons des bâtiments L et K donnant sur la future place et les pignons des bâtiments I et N donnant sur la future rive jardin ;
- De restructurer et consolider les dalles de parking O et R ;
- De requalifier des pignons des bâtiments L et K qui marqueront l'entrée de la résidence par la place des Cévennes et qui deviendront un symbole visuel du quartier ;
- D'amorcer une transformation durable des immeubles en proposant de retravailler les pignons aveugles pour offrir aux logements des espaces de qualité (bâtiments L, K, N, I) ;
- De retravailler les rez-de-chaussée commerciaux sur l'avenue Louis Ravaz (bâtiment L) et la rue Fabri de Peiresc (bâtiment N) en lien avec les espaces publics ;

## **Ambitions sur les rez-de-chaussée :**

- Transformer les rez-de-chaussée en fonction de la programmation (logements, locaux commerciaux/locaux de services, équipements/locaux associatifs) ;
- Améliorer et aménager des locaux techniques aux normes d'hygiène et d'utilisations pour améliorer la qualité de vie des habitants (locaux d'ordures ménagères, locaux poussettes, locaux vélos) ;
- Faire évoluer la typologie des rez-de-chaussée avec coursives pour améliorer la qualité des logements ;

## **Interventions sur les dalles : conserver les ouvrages de parking et les restructurer**

La particularité du quartier des Cévennes réside dans la forte imbrication de l'espace public, des parkings et de leurs dalles avec les immeubles de logements.

Cette configuration amène aujourd'hui à des dysfonctionnements et à des complexités d'usage accentués par le manque d'entretien et la vétusté des ouvrages de parking. Malgré ce constat, les dalles font aussi l'objet d'une appropriation par les habitants particulièrement par les enfants à l'écart de la circulation automobile et des rues encombrées par le stationnement.

Le projet re-questionne la démolition des ouvrages de parkings afin d'accueillir les besoins en stationnement des bâtiments L, K et J, et ce, afin de limiter le stationnement de surface et de libérer l'espace public.

La préservation des dalles nécessite une restructuration lourde des ouvrages pour répondre aux exigences techniques nécessaires pour supporter du stationnement, de l'aménagement récréatif mais aussi la possibilité pour les engins de secours de pouvoir circuler sur les dalles et assurer la défense incendie des bâtiments L et K.

La rénovation du parking doit donc s'accompagner d'une mutation profonde de l'ouvrage avec notamment :

- La création de larges puits de lumière pour un apport en lumière naturelle ;
- La dépose des façades au profit de façades ajourées laissant passer la lumière naturelle ;
- La suppression des boxes et la mise en place de plateau ouvert et sécurisé ;
- L'agrandissement des trémies d'escalier pour une meilleure connexion entre les niveaux et une sécurisation des accès ;
- Une résistance des dalles suffisantes pour accueillir les véhicules de secours en cas d'incendie sur les bâtiments L et K.
- L'interdiction de stockage en lieu et place des places de stationnements.

L'évolution du projet permettra une capacité de 83 places sous dalle pour l'ouvrage R, 82 places sous dalle et 60 places sur dalle pour l'ouvrage O, soit une capacité totale de 225 places. Ceci permettra de répondre aux besoins des bâtiments L, K, J et I, selon le ratio de 0,8 places de stationnement par logement.

Cette évolution du projet permet le maintien des places de parkings tout en préservant le pourcentage de pleine terre et en limitant les abattages d'arbres.

La SA3M se portera acquéreur des dalles et effectuera les travaux pour reconstituer les 225 places de stationnement au total, réparties de la manière suivante :

- 225 places pour les bâtiments I (31), J (45), K (72), L (64) ;
- Les locaux en rez-de-chaussée du bâtiment L, ainsi qu'un retour en façade de la dalle R, seront réaffectés en totalité aux commerces ;

Le montage projeté pour l'acquisition, le portage, les travaux et la gestion de ces stationnements est le suivant :

- Portage par la SA3M pendant 10 ans avec location aux résidents copropriétaires ou locataires ;
- Travaux sur les dalles et parkings dont des travaux de consolidation des dalles (déconstruction partielle/reconstruction) via la concession d'aménagement ;
- Pas de locations envisagées à des personnes extérieures aux résidents de la copropriété.

À la fin du projet et après stabilisation du modèle économique et de la copropriété, une revente aux copropriétaires en place et qui le souhaitent au prix d'acquisition, hors travaux, sera effectuée mais également aux nouveaux copropriétaires (au prix du marché), et à un institutionnel pour les places non sollicitées par les copropriétaires, si nécessaire.

La revente aux copropriétaires au prix acquis hors travaux est justifié par l'effort financier important que font les copropriétaires, pour la majorité à faibles ressources pour réhabiliter leur habitat, mettre en œuvre la résidentialisation et se raccorder au chauffage urbain. Le projet urbain les amène, même si l'objectif est d'améliorer leur cadre de vie à de fortes dépenses au vu de leurs ressources.

Les garages sous dalles faisant l'objet d'activités nocturnes illicites, l'accélération des mesures d'acquisitions/expropriations seront mises en œuvre suite à la DUP afin de pouvoir entamer les travaux de restructuration dans un moyen terme.



Au 31 août 2024, la SA3M avait acquis plus de 27 % des garages et 11 % des parkings extérieurs.



Plan des parkings des ouvrages O et R



Plan de toiture des ouvrages O et R

**L'article 4.3 « La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux » est modifié et désormais rédigé comme suit :**

#### 4.3.1. Reconstitution de l'offre de logements du PRIN Mosson

Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 507 logements sociaux :

- 98 logements : tour d'Alembert – ACM Habitat
- 176 logements : tour d'Assas – ACM Habitat
- 53 logements : démolition partielle Mercure – ACM Habitat
- 48 logements : démolition partielle Saturne – ACM Habitat
- 72 logements : démolition partielle Uranus – ACM Habitat
- 8 logements : démolition partielle Oxford – Hérault Logement
- 6 logements : démolition La Pinède - ACM Habitat
- 46 logements : démolition partielle Neptune – ACM Habitat

Soit **409 LLS à démolir** hors tour d'Alembert dont la démolition a eu lieu en anticipation en 2017.

Le projet prévoit également la démolition de 351 logements dégradés en copropriété :

- ☐ 86 logements résidence Pic Saint Loup
- ☐ 112 logements résidence Espérou
- ☐ 50 logements résidence Hortus (partiel)
- ☐ 103 logements résidence Font del Rey

**Pour le quartier de la Mosson, la reconstitution concerne donc un total de 858 LLS.**

#### 4.3.2. Reconstitution de l'offre de logements du PRIR Cévennes

Le PRIR Cévennes concerne un ensemble immobilier privé de 919 logements. [Le projet prévoit la démolition de 81 logements.](#)

**71 logements devront être reconstitués hors site** au titre de ce quartier.

La convention initiale prévoyait la reconstitution de 47 logements locatifs sociaux hors site, déduction faite d'une dizaine de logements qui devaient être reconstitués au sein de l'ensemble immobilier Cévennes, dans le cadre de la restructuration de rez-de-chaussée.

Les évolutions de projet prévoient la démolition de 81 logements, soit 24 logements à démolir en plus par rapport aux 57 logements inscrits dans la convention initiale. Le volume de 905 logements à reconstituer est donc abondé de 24 logements, portant le volume total à 929.

L'annexe B2 de la convention est réactualisée en conséquence.

#### 4.3.3. Identification des opérations de reconstitution

**La reconstitution concerne 858 logements pour le quartier Mosson, auxquels s'ajoutent 71 logements pour le quartier Cévennes, soit un total de 929 LLS.**

L'évaluation des besoins de logements neufs pour les 6 prochaines années, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH, tient compte du nécessaire renouvellement du parc, au-delà des besoins déterminés par les évolutions sociodémographiques et de la nécessité de détendre le marché. Ainsi, l'objectif annuel de production de 5 000 à 5 400 logements inclut les logements destinés à participer à la reconstitution de l'offre, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du NPRU.

La reconstitution de l'offre de logements prend en compte à la fois les logements à démolir dans le parc social et dans le parc privé.

L'essentiel des capacités à mobiliser sont à rechercher sur l'ensemble du territoire de la ville de Montpellier et de la Métropole à proximité des transports en commun et des services (cœur de Métropole) pour éviter de concentrer les populations fragilisées dans les seuls secteurs limitrophes au quartier Mosson.

**Les bailleurs aujourd'hui mobilisés pour la reconstitution sont :**

- **ACM Habitat**, qui assure la démolition de quasi-totalité des logements dans le projet,
- **Hérault Logement**, concerné par la démolition de 8 logements et par des travaux de résidentialisation sur ses résidences situées dans le quartier,
- **FDI-Habitat**, qui est un partenaire de la collectivité en matière de projets de renouvellement urbain, notamment au travers de son intervention sur les copropriétés.

Les programmes identifiés aujourd'hui pour la reconstitution de l'offre représentent un volume de 638 logements :

- 545 logements sous maîtrise d'ouvrage ACM Habitat,
- 93 logements sous maîtrise d'ouvrage FDI Habitat.

**Au plan qualitatif**, l'offre à reconstituer sera à produire notamment sous forme de T2 et grands logements, pour répondre aux profils des ménages à reloger. Les enquêtes sociales réalisées par la mission relogement coordonnée par la SA3M, permettent d'affiner la connaissance des ménages à reloger et adapter l'offre à reconstituer.

La question du caractère abordable des loyers est un axe fort, tel que mentionné dans le document cadre de la conférence intercommunale du logement sur les attributions, qui interroge les modes de production de logements locatifs sociaux.

En tant qu'attributaire des aides à la pierre, la Métropole est particulièrement attentive à réguler les prix des charges foncières sociales et des VEFA, avec un code de bonne conduite imposé aux opérateurs.

S'agissant du prix des loyers, le quartier de la Mosson se caractérise par un fort taux de logements à bas loyers ; ces derniers représentant 72 % dont 55 % sont des T4 et +.

► **Localisation des 929 logements locatifs sociaux reconstitués en ZAC et opérations d'aménagement, ou en diffus**

Les principes de localisation de l'offre reposent sur le souhait de proposer aux ménages l'accès à l'ensemble des programmes neufs en évitant une période de relogement temporaire.

Dans l'attente de l'identification de l'ensemble des opérations, une macro-ligne non identifiée de 384 logements, portée par la Métropole est modifiée.

**Situation de la reconstitution de l'offre :**

Identification des programmes neufs	Maître d'ouvrage	Nb lgts ROLLS NPNRU	dont PLAI (60%)	dont PLUS (40%)
<b>OPPC convention initiale</b>				
EAI lot 5E	ACM	21	13	8
République lot E1	ACM	53	32	21
Ovalie lot 22A1	ACM	19	11	8
EUREKA extension lot 12	ACM	45	27	18
<b>Total OPPC convention</b>		<b>138</b>	<b>83</b>	<b>55</b>
<b>Ajustement mineur n° 1</b>				
Résidence Les gloriottes	ACM	59	35	24
Hauts de Jausserand	ACM	34	20	14
Australis	ACM	15	9	6
ZAC Restanque	ACM	27	16	11
Lattes VIA MARIS	ACM	10	6	4
Castries Les Lavandières	FDI	38	23	15
Pinville	FDI	42	25	17
<b>Total ajustement mineur n° 1</b>		<b>225</b>	<b>134</b>	<b>91</b>
<b>Ajustement mineur n° 2</b>				

EAI 1C	ACM	25	15	10
EAI 2AB Méléféra	ACM	14	10	4
ZAC République - lot B	ACM	46	28	18
ZAC EAI 4D	ACM	13	8	5
Consuls de Mer - lot D2	ACM	28	17	11
Hauts de Jausserand -lot C2	ACM	14	9	5
ZAC République - Cavalade	ACM	30	18	12
Hauts de Jausserand- lot C2	FDI	13	7	6
<b>Total ajustement mineur n° 2</b>		<b>183</b>	<b>112</b>	<b>71</b>
<b>Ajustement mineur ° 3</b>				
O Jardin des Halles	ACM	15	9	6
Toshi	ACM	51	30	21
Mas Combelle	ACM	21	13	8
ZAC Restanque	ACM	5	3	2
<b>Total ajustement mineur n° 3</b>		<b>92</b>	<b>55</b>	<b>37</b>
<b>Total logements fléchés</b>		<b>638</b>	<b>384</b>	<b>254</b>
<b>Rappel volume global ROLLS</b>		<b>929</b>	<b>557</b>	<b>372</b>
<b>volume ROLLS restant à flécher</b>		<b>292</b>	<b>173</b>	<b>118</b>

#### Article 4.4. Les interventions sur le parc privé

La question du redressement et de la rénovation des copropriétés fragiles ou dégradées, composante importante des quartiers Mosson et Cévennes, revêt un enjeu important pour la réussite globale du projet.

Les Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) réalisés en phase protocole ont permis une connaissance fine des copropriétés les plus fragiles (structure du parc, état de la gestion, des finances, du bâti et du peuplement).

Les quartiers de la **Mosson** et des **Cévennes** sont concernés par le « Plan initiatives copropriétés » (PIC) lancé par le Ministère du Logement et piloté par l'ANAH. Le quartier de la Mosson fait partie à ce titre des 14 sites retenus par l'État à l'échelle nationale et le quartier Cévennes, des sites retenus à l'échelle régionale.

Les dispositifs mis en place pour accompagner le redressement du parc privé sont de deux ordres : une OPAH-CD signée en juillet 2019 sur le secteur de la Mosson, et un plan de sauvegarde en cours d'élaboration sur le quartier Cévennes.

Ces deux dispositifs visent à :

- Assainir/améliorer la gestion de la copropriété (gestion des prestations, impayés, contentieux)
- Engager les travaux d'urgence liés à la sécurité des habitants
- Former les copropriétaires à la gestion et à l'entretien de leur patrimoine
- Engager des travaux des programmes de réhabilitation adaptés à chacune des copropriétés en intégrant dans la mesure du possible un volet lié à la rénovation énergétique.

Le détail des objectifs de l'OPAH figure dans la convention d'OPAH-CD et les objectifs du plan de sauvegarde sont en cours de définition, et font l'objet d'échanges en atelier ou plénières dans le cadre de sa phase d'élaboration.

Une convention avec FDI SACICAP a également été signée en juin 2019 pour assurer la faisabilité opérationnelle des travaux d'urgence, puis des programmes de réhabilitation (préfinancement des aides publiques et du reste à charge pour les propriétaires les plus modestes). L'objectif est de mobiliser des dispositifs et des financements exceptionnels permettant une action forte y compris par le biais de portage de lots au cœur des copropriétés dégradées. Le détail des interventions prévues sur les logements qui feront l'objet d'un portage est précisé ci-après.

## **L'intervention sur la copropriété des Cévennes**

Les évolutions du projet urbain Cévennes, objet du présent avenant, modifient le programme de démolition des logements privés.

En effet, le désenclavement de la copropriété et son ouverture sur le quartier environnant nécessitent d'ouvrir la copropriété avec une armature de voies et d'espace publics visibles et lisibles. Pour ce faire, des démolitions sont nécessaires afin de créer de l'espace public (démolition totale du bâtiment M et partielle du bâtiment I).

Les acquisitions et restructurations lourdes des dalles de parking, tout aussi indispensables à la réalisation du projet, sont inscrites en opération commerciale.

En complément des actions du Plan de Sauvegarde, le portage de lots de copropriété est mis en œuvre comme levier favorisant une gestion autonome et durable des 12 nouvelles copropriétés. Cette action priorise les acquisitions de lots de copropriétaires endettés auprès du syndicat des copropriétaires, évite l'achat par des investisseurs indécidés afin de stabiliser le marché, et apportera à terme une offre diversifiée de logements réhabilités et isolés thermiquement.

Le volume de logements pouvant bénéficier d'un portage ciblé avec l'ANAH, est estimé à 151 dans l'opération des Cévennes.

L'objectif est de pouvoir enrayer les dettes des différentes copropriétés qui pour certaines se montent à plusieurs dizaines de milliers d'euros et de permettre à des copropriétaires fragiles d'être relogés dans de bonnes conditions, conformes à leurs ressources et à leur composition familiale.

Le portage consiste également à utiliser ces logements pour pouvoir reloger certains copropriétaires de manière pérenne s'ils souhaitent rester sur le quartier ou/et dans leur logement, mais dans ce cas en tant que locataire.

L'acquisition peut être dans le cadre du portage ciblé justifiée par l'état insalubre du logement, par une sur-occupation ou par une utilisation inadaptée du logement (troubles de voisinage).

Dès l'acquisition, la SA3M effectue des travaux de gestion courante et de mise aux normes des logements et diligente si le logement est occupé une enquête sociale pour décider d'un maintien dans les lieux ou du relogement vers un logement adapté.

Suite à cette enquête, le ménage est accompagné vers un relogement adapté à sa situation familiale et à ses ressources pour être relogé de manière pérenne.

## **Article 3.5- Modification de l'article 5 du titre II « La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité »**

**L'article 5.1 « La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

### **5.1.2 PRIR Cévennes**

La stratégie de diversification résidentielle est un axe stratégique du projet de renouvellement urbain. Il se décline différemment sur les marchés de l'accession et du locatif selon la situation géographique, les qualités urbaines et paysagères et le diagnostic de peuplement, de santé

financière, de viabilité du statut de copropriété, des typologies et de configuration des différents bâtiments.

Pour assurer la stabilité financière et améliorer la gestion des copropriétés, il est envisagé d'intégrer des bailleurs institutionnels.

Les 919 logements privés de l'ensemble immobilier des Cévennes, sont situés dans un environnement hétéroclite en matière d'habitat. En effet, outre les immeubles collectifs à proximité de la copropriété des Cévennes, le tissu pavillonnaire demeure présent. Dans le cadre de la révision du PLU en PLUI, le maintien du tissu pavillonnaire garantira à la fois la mixité et la diversité des logements.

La proximité du centre-ville, des commerces, d'équipements scolaires et sportifs et l'arrivée à moyen terme d'une ligne de bus, sont autant d'atouts pour favoriser l'installation de nouveaux ménages dans le quartier.

Une action forte consiste aussi à traiter les pignons des bâtiments L, K, I et voire N. À cet effet, la proposition consiste à restructurer de manière importante des logements en pignons, possiblement via la création de balcons ou terrasses. Cela nécessitera probablement la démolition d'une partie des logements supérieurs, afin de briser la verticalité du pignon. Est visée la création de logements de qualité supérieure destinés à attirer une catégorie de ménages ayant un profil moins modeste. La création de ces logements aura donc un impact sur le redressement des copropriétés avec l'installation de nouveaux copropriétaires solvables, mais aussi sur l'image du quartier.

**Il apparaît également primordial d'intervenir sur la dégradation chronique du taux de propriétaires occupants sur le long terme**, avec des situations assez contrastées par bâtiments, pour atteindre un taux supérieur à 55 % et maintenir une mixité sociale sur le quartier.

Les investissements consentis par la puissance publique sur les espaces privés et publics permettront d'engager un changement d'image, rendant attractif le quartier des Cévennes pour de nouvelles catégories de population.

Pour cela, ces interventions s'attacheront à :

- Accentuer encore les qualités des logements grâce à un soin apporté aux travaux de rénovation des parties privées et la nature des prestations par SA3M dans le cadre du portage ciblé ;
- Requalifier l'environnement urbain et paysager ;
- Développer une mixité des usages et fonctionnement urbain (restructuration de l'offre commerciale, déplacement des écoles...) ;
- Un mode de gouvernance simplifié grâce à la scission de la copropriété et la résidentialisation des nouveaux ensembles constitués ;
- Améliorer la santé financière des copropriétés grâce à un travail sur les impayés et les contrats de prestation (Plan de sauvegarde).

Ces différentes interventions devraient permettre de positionner de façon positive le quartier dans le marché immobilier métropolitain de façon à pouvoir atteindre un taux moyen de PO d'environ 56 % au lieu de 43 %.

**L'article 5.3 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité - Quartier Cévennes QIR »** est modifié et désormais rédigé comme suit.



Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires politique de la ville visée par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 29.446 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.
- 1021 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 50,29% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40,0% soit 371 droits	56,0% soit 0 droit	56,0% soit 372 droits	64,0% soit 278 droits

Parmi ce volume global de réservation en droits uniques, pour **les premières mises en location** des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- o 12.5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 113 droits ;

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11

juillet 2018, avenantées le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

### **Article 3.6 - Modification de l'article 6 du titre II « La stratégie de relogement et d'attributions »**

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
  - Elaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, dont le contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document-cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

La convention intercommunale d'attribution a été signée le 4 décembre 2020.

La stratégie du relogement vise à concilier les attentes particulières des ménages et ceux plus larges de la rénovation urbaine. Les objectifs sont les suivants :

- Rendre effectif le parcours résidentiel positif des ménages concernés par les relogements générés par le projet de renouvellement urbain (relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, relogement hors QPV) ;
- Réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion par l'orientation vers les dispositifs d'insertion existants ;
- Réaliser la mixité résidentielle et fonctionnelle dans les quartiers bénéficiant du projet de renouvellement urbain comme support de la mixité sociale et améliorer les conditions de

vie des habitant.

La déclinaison opérationnelle de cette stratégie est précisée dans une charte partenariale de relogement (annexe D4).

### **Article 6.1 Charte partenariale de relogement**

Le relogement constitue un enjeu collectif du projet urbain et doit être envisagé de manière partenariale pour assurer une équité de traitement et la qualité des parcours résidentiels des ménages concernés.

Pour rappel, les relogements s'inscrivent dans un cadre réglementaire et stratégique en matière d'attributions de logements sociaux et de rééquilibrage social du territoire, prenant en compte :

- Les obligations réglementaires sur les objectifs d'attributions des logements sociaux de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi Elan du 23 novembre 2018,
- La stratégie locale en matière d'attributions des logements sociaux, définie par le document cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL), dont les modalités d'application sont précisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution,
- Les attentes de l'ANRU.

Les travaux d'élaboration du document cadre et de la convention intercommunale d'attribution ont permis à l'ensemble partenaires (communes, bailleurs et réservataires) d'acter les grands principes du relogement dans le cadre du NPNRU Mosson-Cévennes : relogement à l'échelle métropolitain et inter-bailleurs, priorisation des relogements sur l'ensemble des contingents réservataires, etc.

Ces principes ont été consolidés lors de la réunion de lancement du comité de suivi du relogement du 1<sup>er</sup> avril 2019, co-pilotée par son Président et M. le Préfet. Elle a permis d'estimer les besoins en relogement et de définir les modalités d'organisation des relogements.

Afin de formaliser et de sécuriser la démarche d'accompagnement des ménages concernés par les relogements, une charte partenariale, signée le 15 juin 2020, vise à mettre en place un dispositif de relogement inter-bailleurs, essentiel pour concilier les objectifs liés :

- aux parcours résidentiels positifs des ménages à reloger (prise en compte de leurs besoins, de leurs capacités financières, etc.),
- aux contraintes techniques nécessitant la réalisation de ces relogements dans un calendrier déterminé,
- et aux enjeux de mixité sociale et d'équilibre du territoire.

La charte partenariale de relogement du NPNRU Mosson-Cévennes (annexe D4) définit le cadre général de référence, engage la mobilisation des contingents réservataires et détermine une répartition prévisionnelle des relogements par bailleur pour la première phase des relogements (en cours de réalisation) ciblant les opérations de démolition de logements sociaux du quartier Mosson.

Pour rappel, le besoin de relogement pour cette phase était estimé à 352 relogements. Au 31 décembre 2023, 388 relogements ont été réalisés pour cette première phase. Et au regard des enquêtes sociales réalisées, il resterait 19 ménages, soit potentiellement un total de 407 ménages relogés pour la phase 1 (contre 352 en prévisionnel).

La phase 2 des relogements, concernant les grandes copropriétés verticales de la Mosson et des Cévennes promises à la démolition, a fait l'objet d'un avenant à la charte partenariale approuvé

en Conseil Métropolitain du 30 mars 2023, et signé le 4 septembre 2023 par l'ANRU, Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M, les réservataires, les bailleurs et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie.

Cet avenant à la charte de relogement formalise également l'accord des réservataires pour que les bailleurs transmettent l'ensemble des avis de vacances et les synopsis des programmes neufs du territoire métropolitain à la Mission Relogement ANRU, qui assure le rapprochement offre/ménages ANRU, et ainsi favoriser les relogements ANRU.

Avec le présent avenant à la convention NPNRU, et l'intégration de la démolition de trois travées supplémentaires du bât I et de la totalité du bâtiment M de la copropriété des Cévennes, la phase 2 des relogements va désormais concerner 509 logements dans le parc privé de la Mosson et des Cévennes, auxquels s'ajoute la démolition de 52 logements sociaux du bailleur ACM Habitat (opérations La Pinède et Neptune).

Avec ce nouvel avenant, le besoin en relogement (décohabitants inclus) pour la phase 2 est de :

- 559 relogements liés au recyclage du parc privé, dont 79 réalisés au 31 décembre 2023
- et 65 liés au démolition du parc locatif public, dont 47 réalisés au 31 décembre 2023.

Aussi, au 31 décembre 2023, il reste à réaliser 441 relogements pour la phase 2 d'ici 2028 (cf. tableau ci-dessous). Il s'agit d'une estimation haute, prenant en compte l'ensemble des logements ciblés par une opération. Les enquêtes sociales, qui seront réalisées au fil des acquisitions des logements, auront vocation à stabiliser les besoins dans le plan de relogement. En parallèle du recyclage du parc privé financé dans le cadre du NPRU Mosson-Cévennes, il est prévu d'accompagner le redressement de copropriétés sur les quartiers Mosson et Cévennes par une action ciblée en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour le rachat des lots des propriétaires en difficultés. Ce portage ciblé des copropriétés Mosson-Cévennes pourra conduire à 98 relogements, dont 49 dans le parc public.

Aussi au 31/12/2023, il reste 551 relogements à réaliser avec :

- 19 relogements de la phase 1,
- 441 relogements de la phase 2,
- et 91 relogements liés au portage ciblé des copropriétés Mosson-Cévennes.

Avec les 521 ménages déjà relogés au 31/12/2023, c'est **près de 1 072 relogements ANRU** qui seront nécessaires dans le cadre du NPRU Mosson-Cévennes (portage ciblé compris).

Estimation des besoins en relogement au 31 décembre 2023 :

Quartier	Parc public/ Parc privé	Immeuble/Résidence	Nb de logements	Nb de relogements réalisés (avec décohabitants)	Prévisionnel Nb de relogements restants à réaliser
Mosson	Parc public	Tour d'Assas	176	157(+ 2 décohabitants ayant déménagé mais à reloger)	Relogement finalisé
Mosson	Parc public	Uranus	72	92	Relogement finalisé
Mosson	Parc public	Saturne	48	66	3
Mosson	Parc public	Mercure	53	64	16
Mosson	Parc public	Oxford	8	9	Relogement finalisé
<b>Sous total phase 1</b>			<b>357</b>	<b>388</b>	<b>19</b>
Mosson	Parc public	La Pinède/Neptune	52	47	18
Mosson	Parc privé	Pic Saint-Loup	86	4	72
Mosson	Parc privé	Espérou	112	7	90
Mosson	Parc privé	Font Del Rey	103	47	54
Mosson	Parc privé	Hortus	50	7	36
Mosson	Parc privé	Résidence du lac	50	0	61
Cévennes	Parc privé	Bâtiment N 1	4	0	5
Cévennes	Parc privé	Bâtiment K5 moitié	9	3	10
Cévennes	Parc privé	Bâtiment L	16	6	19
Cévennes	Parc privé	Bâtiment I1/I2/I3	55	4	50
Cévennes	Parc privé	Bâtiment M	24	1	25
<b>Sous total phase 2</b>			<b>561</b>	<b>126</b>	<b>441</b>
Portage ciblé copropriétés Mosson-Cévennes				7	91
<b>TOTAL</b>			<b>919</b>	<b>521</b>	<b>551</b>

## **Article 3.7 - Modification de l'article 7 du titre II « La gouvernance et la conduite du projet »**

### **L'article 7.1 « La gouvernance »**

Sans objet

### **L'article 7.2 « La conduite de projet »**

Sans objet

**L'article 7.3 « La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### ***7.3.2.2. Les actions de co-construction engagées sur le quartier des Cévennes***

Des temps d'information et de concertation se sont déroulés depuis 2018 dans le cadre de la définition du plan guide initial, de l'élaboration du Plan de sauvegarde et dans le cadre des études préliminaires menées par la maîtrise d'œuvre VRD/espaces publics.

Une Assistance à maîtrise d'ouvrage a par ailleurs été retenue pour mobiliser les copropriétaires au processus de scission de la copropriété.

La mobilisation des copropriétaires était un enjeu majeur pour la réussite de la scission. Parmi eux, 40 % en moyenne sont des propriétaires occupants de leur logement et 60 % sont des bailleurs.

La mission principale confiée à l'AMO, a été d'informer et de mobiliser les copropriétaires des Cévennes lors de la première phase de la scission de la copropriété, afin que les copropriétaires présents ou représentés par un pouvoir puissent voter par bâtiment en AG à l'article 25. Le contenu, les supports et les arguments présentés aux copropriétaires ont été réalisés par le maître d'ouvrage et la collectivité. Cette mission a nécessité un travail de pédagogie et de vulgarisation, la scission étant un processus complexe.

Dans le cadre de la concertation autour du projet urbain, la méthode retenue consiste à la fois à organiser des temps très formels, sous forme d'ateliers thématiques, et d'organiser l'aller vers pour recueillir la parole habitante.

#### ► Les ateliers thématiques

Ces ateliers ont mobilisé des personnes des différentes résidences de la copropriété (représentativité étendue à quasiment l'ensemble des bâtiments), pour dresser des diagnostics et soumettre des propositions sur les thèmes des déplacements et équipements et des espaces extérieurs.

Des rencontres spécifiques ont été organisées avec les habitants concernés par les démolitions, les commerçants impactés par la transformation du parvis Ravaz, les copropriétaires au regard des projets de résidentialisation, les habitants du quartier concernant les futurs espaces publics, ainsi que les instances citoyennes et les acteurs associatifs. D'autres rencontres concernant les espaces publics ont associé des habitants de toute la copropriété et des riverains, permettant d'identifier la préoccupation toujours présente d'un effet de shunt des voies qui ont été proposées pour desservir la copropriété.

Des rencontres ont notamment été organisées sur :

- La fermeture de la contre-allée Ravaz, pour aménager un espace plus apaisé, en préfiguration du réaménagement définitif de la rue Ravaz et des abords des bâtiments
- Le chemin de l'Aqueduc et chemin des écoles : visites de site et séance en salle

► Les bureaux de rue pour aller vers la population

Le démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et des résidentialisations a été l'occasion d'organiser des permanences sur l'espace public en 2022, avec un double objectif :

- Se faire connaître et rendre identifiable auprès des habitants et usagers le groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics et des résidentialisations ;
- Engager le dialogue afin de recueillir une matière brute (usages, pratiques, besoins, désirs...), afin d'alimenter les études préliminaires, mais aussi de recueillir les avis sur le plan guide initial.

► Le rôle de la Maison du projet

La Maison du projet est ouverte depuis l'automne 2021, aux franges de l'ensemble immobilier. Sa situation au cœur d'un pôle commercial très fréquenté, permet d'apporter de la visibilité au projet. Une trentaine de personnes fréquentent cet espace tous les mois, en complément des rendez-vous individuels (relogement, acquisitions foncières, travaux). Le fonctionnement sans rendez-vous a permis de compléter les dispositifs de concertations ponctuels et thématiques par des échanges dans la durée avec les habitants, permettant de faire remonter les sujets de préoccupation. Environ 700 personnes ont été accueillies à la Maison du projet depuis son ouverture.

Le chargé de mission développement économique et commerces de la Métropole, est en lien régulier avec les commerçants afin de leur apporter une écoute et surtout d'être une interface qui permet d'activer si besoin, les leviers nécessaires pour améliorer leur quotidien (ex : déchets) et de les informer régulièrement sur le projet et leur rôle au sein du quartier.

► Une concertation spécifique autour des évolutions du projet urbain

À l'issue de l'ensemble des temps d'échanges avec les habitants (propriétaires, locataires, riverains), les associations, les commerçants et les instances citoyennes, l'analyse des besoins et attentes a pu être approfondie pour voir dans quelle mesure le projet initial pouvait et devait être adapté.

Les sujets principaux de préoccupations concernent :

- Les stationnements, garages et stockage
- Le devenir des dalles
- Les espaces de jeux et espaces ludiques sécurisés, déconnectés de la circulation voiture
- La localisation des nouveaux espaces verts publics
- Les nouvelles voies de bouclage pour éviter les shunts entre l'avenue Ravaz et la rue Rimbaud
- Le maintien de locaux associatifs implantés au cœur de l'ensemble immobilier
- L'amélioration des cheminements piétons, notamment vers le groupe scolaire Daubié/Brès

Les ateliers avec chacune des nouvelles copropriétés vont se poursuivre pour définir les projets de résidentialisation.

**L'article 7.4 « L'organisation des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

**L'article 7.5 « Le dispositif local d'évaluation »** est modifié est désormais rédigé comme suit :  
Sans objet



## Article 3.8 - Modification de l'article 8 du titre II « L'accompagnement du changement »

**L'article 8.1 « Le projet de gestion »** est modifié et désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

**L'article 8.2 « Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

À l'image du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) de Montpellier, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) intègre des exigences d'insertion professionnelle en direction des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment par le biais des clauses sociales.

Ainsi, les maîtres **d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent** à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à **mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi** des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Le bilan de l'application de la clause sociale dans les opérations du précédent PNRU de Montpellier montre que **l'objectif des 5 % des heures de travail réservées à l'insertion a non seulement été atteint mais dépassé**. Ainsi, ce sont plus de 135 000 heures d'insertion qui ont été réalisées (soit 126 % de l'objectif) par près de 340 personnes dont 76 % résidant un quartier politique de la ville.

Au-delà des heures d'insertion réalisées, l'inscription des bénéficiaires dans un **parcours qualifiant et durable est apparue comme un enjeu crucial**, en particulier pour des jeunes éloignés de l'emploi et cumulant des difficultés multiples et pour lesquels la clause sociale constituait une des rares opportunités d'accéder au marché de l'emploi.

Pour répondre à cet enjeu, les parties prenantes ont **mis l'expérimentation d'actions innovantes au cœur de leurs interventions**. Un ensemble d'actions s'est mis en place durant la période du PRU de Montpellier, les plus structurantes étant les suivantes :

- **Les commissions d'insertion adossées à des conseillers médiateurs par quartier** portées par la Mission locale jeunes Montpellier Méditerranée Métropole (MLJ3M), sont de véritables outils d'animation territoriale permettant de mobiliser et coordonner les acteurs locaux, de diffuser en proximité des opportunités d'emploi, de formation, d'actions d'insertion et de repérer et suivre de manière renforcée et partenariale des jeunes.
- **Des actions dites « passerelles »** visent à faciliter l'accès à l'emploi et à la qualification notamment à destination de jeunes. L'action « Période préalable de socio-professionnalisation dans le cadre du CIPI » appelée également « **pré-CIPI** » est à ce titre exemplaire puisqu'elle maille plusieurs actions et dispositifs :
  - o chantiers éducatifs par le club de prévention spécialisés APS34,
  - o pré-CIPI par l'organisme de formation CORALINE,
  - o Contrat d'insertion professionnelle intérimaire (CIPI) par l'Entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI) Pil'emploi,
  - o mise à l'emploi au sein des entreprises bénéficiaires des marchés ou sous-traitantes) à partir d'opérations de rénovation urbaine.

Une réflexion a également été engagée sur la mise en place d'un **guichet unique et partenarial** à l'échelon intercommunal visant à faciliter la mise en application de la clause sociale et de garantir la mise en œuvre de parcours d'insertion de qualité. Cette démarche a abouti à la **création de la plateforme collaborative métropolitaine clause sociale en 2016**.

Par le biais de **l'innovation sociale**, le **PNRU de Montpellier a permis de réelles avancées sur l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires** avec des actions qui ont été formalisées à travers des programmes d'action et donc **consolidées dans le cadre du**

**Contrat de ville** de Montpellier Méditerranée Métropole 2015-2022 et en particulier du Projet pour le développement de l'emploi métropolitain (PODEM) (commissions d'insertion, actions passerelles, plateforme collaborative métropolitaine clauses sociales en 2016...).

Pour autant, et au regard du contexte socio-démographique et économique du quartier de la Mosson (chômage nettement supérieur au regard du reste du territoire, niveau de qualification moins élevé en particulier pour les jeunes, femmes en retrait du marché du travail, tissu économique fragile...), les démarches d'insertion menées dans le PNRU de Montpellier restent insuffisantes. Le NPNRU de Montpellier Méditerranée Métropole doit être envisagé comme une **opportunité et un moyen d'enclencher une dynamique favorisant l'accès à l'emploi et à la qualification des habitants des quartiers**. Pour cela, deux leviers seront mobilisés :

- La **plateforme collaborative métropolitaine clause sociale**, qui est désignée comme structure opérationnelle pilote et de ce fait l'outil commun de suivi de l'application de la clause sociale dans les opérations de renouvellement urbain et de construction de parcours qualifiant et durable.
- Des **actions complémentaires favorisant l'engagement** des habitants en recherche d'emploi dans un parcours d'insertion vers l'emploi ou vers l'entrepreneuriat inscrit dans le cadre du PODEM-contrat de ville mais également des entreprises partenaires.

#### 8.2.1 La plateforme collaborative métropolitaine clauses sociales

Montpellier Méditerranée Métropole et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Conformément à la charte nationale, les maîtres d'ouvrage s'engagent à réserver à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville éloignés de l'emploi :

- Au moins 5 % des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'Agence,
- Au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité,
- Une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet...), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement (relogement...).

#### Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Sur la base d'un coût horaire moyen chargé de 30 € pour les opérations de travaux et les marchés d'études et sur la base des investissements prévisionnels identifiés dans le tableau financier annexe C2, **l'objectif global à atteindre est de 351 257 heures\* d'insertion, soit 10 036 semaines de travail.**

*(\* heures calculées en global, les objectifs vont varier selon les allotissements, spécificités de chaque opération)*

Cet objectif prévisionnel se décline par maître d'ouvrage de la manière suivante :

0	QPV	Libellé de l'opération	Coût prévisionnel (€HT) Base de calcul	% de main d'œuvre	Objectifs d'heures d'insertion 5%
Métropole	Mosson	Conduite de projet 3M	1 525 000 €	0,6	1 525
	Mosson	AMO Elaboration du projet Urbain Mosson	1 096 000 €	0,6	1 096
	Mosson	Minoration de loyer copro 3M	318 500 €	0,6	319
	Sous Total	1- Opérations d'ingénierie			<b>2 940</b>
	Mosson	ROLLS MOSSON et CEVENNES 291 (175 PLAI 116 PLUS) reste à identifier HL - FDI - ACM	41 300 000 €	0,5	34 417
	Mosson	ROLLS GRAND MAIL : PLACE PAILLADE 153 copros (92 PLAI - 61 PLUS) + 1 651 900€ prêts bonifiés ROLLS SAINT PAUL - démol logements sociaux 52 LLS (31 PLAI - 21 PLUS) + 562100€ de prêts	29 097 400 €	0,5	24 248

		bonifiés AL			
	Mosson	Accession à la propriété 50 primes (dans îlot B des Halles	500 000 €	0,5	417
	Sous Total	3- Programmes immobiliers			<b>59 081</b>
PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR LA METROPOLE				<b>62 021</b>	
Ville	Mosson	Groupe Scolaire Rimbaud Sud Mosson	12 414 308 €	0,5	10 345
	Sous Total	3- Programmes immobiliers			<b>10 345</b>
PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR LA VILLE				<b>10 345</b>	
ACM Habitat	Mosson	Sécurité active des chantiers ACM	400 000 €	0,6	400
	Mosson	Relogement avec minoration de loyer ACM (76 lgts)	416 000 €	0,6	416
	Sous Total	1- Opérations d'ingénierie			<b>816</b>
	Mosson	Démolition Tour d'Alembert - 98 LLS	1 610 597 €	0,5	1 342
	Mosson	Démolition partielle Résidence Saturne et Uranus - 120 LLS	2 702 387 €	0,5	2 252
	Mosson	Démolition Tour d'Assas - 176 LLS	6 555 000 €	0,5	5 463
	Mosson	Démolition partielle Résidence Mercure - 53 LLS	1 885 478 €	0,5	1 571
	Mosson	Démolition Neptune 46 LLS	1 325 866 €	0,5	1 105
	Mosson	Démolition La Pinède 6 LLS	339 621 €	0,5	283
	Sous Total	2- Opérations d'aménagement			<b>12 016</b>
	Mosson	ROLLS République lot E1 - 53 LLS (32PLAI - 21PLUS)	6 823 345 €	0,5	5 686
	Mosson	ROLLS Ovalie 19 LLS (11PLAI - 8PLUS)	2 479 279 €	0,5	2 066
	Mosson	ROLLS J.Alibert EAI 5E2 - 21 LLS (13PLAI - 8PLUS)	2 990 142 €	0,5	2 492
	Mosson	ROLLS Résidence Eurêka 45 LLS (27PLAI -	5 979 912 €	0,5	4 983

	18 PLUS)			
Mosson	ROLLS Résidence Hauts de Jausserand 34 LLS (20 PLAI - 14 PLUS)	4 511 194 €	0,5	3 759
Mosson	ROLLS Résidence Via Maris 10 LLS (6 PLAI - 4 PLUS)	1 876 628 €	0,5	1 564
Mosson	ROLLS Résidence Australis 15 LLS (9 PLAI - 6 PLUS)	1 855 719 €	0,5	1 546
Mosson	ROLLS Résidence Les Gloriettes 59 LLS (35 PLAI -24 PLUS)	8 501 193 €	0,5	7 084
Mosson	ROLLS ZAC Parc 2000 lot 13 - 46 LLS (28 PLAI - 18 PLUS)	5 364 013 €	0,5	4 470
Mosson	ROLLS ZAC Restanque - 27 LLS (16 PLAI -11 PLUS)	3 400 159 €	0,5	2 833
Mosson	Requalification BBC Rénovation de la résidence Cap Dou Mail - 276 LLS	12 869 000 €	0,5	10 724
Mosson	Requalification résidences ACM Mosson - 666 LLS BBC Rénovation Mercure (221 lgts) Résidence Saturne (179 lgts) Résidence Uranus (266 lgts)	27 868 800 €	0,5	23 224
Mosson	Requalification Neptune 159 lgts	7 918 200 €	0,5	6 599
Mosson	Résidentialisation ACM Mosson - 861 LLS Mercure (221 lgts) Aigoual d'Ourbie (118 lgts) Saturne (179 lgts) Uranus (266 lgts) Aigoual Nord (77 lgts)	6 526 500 €	0,5	5 439
Mosson	Résidentialisation Neptune 159 lgts	1 113 000 €	0,5	928
Mosson	appel à projet agriculture urbaine résidence Aigouel Nord	340 000 €		0
Mosson	appel à projet agriculture urbaine résidence Aigouel Nord	384 500 €		0
Sous Total	3- Programmes			<b>83 398</b>

		immobiliers			
<b>PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR ACM</b>				<b>96 230</b>	
ANCT	Mosson	Commerces Mosson sud Rdc H3, J1, J2, J3	304 384 €	0,5	254
	Sous Total	3- Programmes immobiliers			<b>254</b>
<b>PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR ANCT</b>				<b>254</b>	
ERILIA	Mosson	Résidentialisation Saint Guilhem - 112 LLS	325 000 €	0,5	271
	Mosson	Résidentialisation Logis d'Oc 122 LLS	854 000 €	0,5	712
	Sous Total	3- Programmes immobiliers			<b>983</b>
<b>PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR ERILIA</b>				<b>983</b>	
FDI Habitat	Mosson	ROLLS Résidence Les Lavandières Bâts E et I 38 LLS (23 PLAI - 15 PLUS) ZONE 5	4 610 755 €	0,5	3 842
	Mosson	ROLLS Résidence Pinville 42 LLS (25 PLAI - 17 PLUS)	5 088 977 €	0,5	4 241
	Sous Total	3- Programmes immobiliers			<b>8 083</b>
<b>PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR FDI</b>				<b>8 083</b>	
Hérault Logement	Mosson	Démolition partielle résidence Oxford - 8 LLS	450 506 €	0,5	375
	Sous Total	2- Opérations d'aménagement			<b>375</b>
	Mosson	Résidentialisation Hérault Logement- 566 LLS Oxford - 372 LLS Corte - 194 LLS	2 720 000 €	0,5	2 267
	Sous Total	3- Programmes immobiliers			<b>2 267</b>
<b>PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR HERAULT LOGEMENT</b>				<b>2 642</b>	
Promologis	Mosson	Minoration de loyer copro PROMOLOGIS	6 500 €	0,6	0
	Sous Total	1- Opérations d'ingénierie			<b>0</b>
<b>PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR PROMOLOGIS</b>				<b>0</b>	
SA3M	Mosson	Actions relatives à la participation citoyenne et à la coconstruction du projet et histoire	142 857 €	0,6	143



	et mémoire du quartier MOSSON			
Mosson	AMO mise en œuvre des projets Mosson et Cévennes	2 000 000 €	0,6	2 000
Mosson	Quartiers Saint Paul : Etudes "définition du projet urbain"	250 000 €	0,6	250
Cévennes	Actions relatives à la participation citoyenne et à la coconstruction du projet et histoire et mémoire du quartier CEVENNES	100 000 €	0,6	100
Sous Total	1- Opérations d'ingénierie			<b>2 493</b>
Mosson	Recyclage copropriétés dégradées 198 lgts Espérou Pic St Loup + 33 commerces (EPF)	4 455 000 €	0,5	3 713
Mosson	Recyclage Font Del Rey 103 lgst + 5 commerces + Barcelone 2000 19 commerces	10 872 336 €	0,5	9 060
Mosson	Recyclage Hortus 50 logements	3 343 442 €	0,5	2 786
Mosson	Aménagements secteur des Tritons	3 485 371 €	0,5	2 904
Mosson	aménagements secteur des Halles + Grand Mail	19 557 006 €	0,5	16 298
Mosson	Aménagement secteur Mosson sud	26 883 339 €	0,5	22 403
Mosson	Aménagement secteur St Paul	17 877 527 €	0,5	14 898
Cévennes	Recyclage copropriétés dégradées, démolition et restructuration de bâtiments et de commerces bâtis I et M 81 logements et 6 commerces	18 411 221,97	0,5	15 300
Cévennes	Recyclage Cévennes pignons bâtiments K/L/N	6 008 045,60	0,4	4 000

	Cévennes	Restructuration de locaux d'activités et de commerces Bât L,K,N et dalles O et R	10 651 192,05	0,5	8 870
	Cévennes	Aménagements espaces publics Secteur QPV Cévennes - 4 tranches	12 800 131 €	0,5	10 667
	Sous Total	2- Opérations d'aménagement			<b>110 899</b>
	Mosson	Résidentialisation copro Hortus 196 lgts - 50 Parking hall + stationnement	2 344 000 €	0,5	1 953
	Mosson	Résidentialisation 182 lgtsPlein Ciel	1 671 450 €	0,5	1 393
	Mosson	Résidentialisation Del Riu 90 lgts	579 391 €	0,5	483
	Mosson	Résidentialisation Les allées du bois 232 lgts	1 238 159 €	0,5	1 032
	Mosson	Maison du projet Mosson	189 232 €	0,5	158
	Mosson	Pôle éducatif quartier des Halles	28 138 402 €	0,5	23 449
	Mosson	Groupe scolaire Hypatie	14 614 948 €	0,5	12 179
	Mosson	Centre d'Affaires des Quartiers (CAQ) Mosson sud	1 384 273 €	0,5	1 154
	Mosson	Cité artisanale	3 334 313 €	0,5	2 779
	Mosson	Immobilier à vocation économique secteur place Paillade	6 557 610 €	0,5	5 465
	Cévennes	Résidentialisation copropriétés dégradées Cévennes 830 logements	7 542 003,33 €	0,5	6 280
	Cévennes	Maison du Projet Cévennes	392 110 €	0,5	327
	Sous Total	3- Programmes immobiliers			<b>56 652</b>
PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR LA SERM SA3M				<b>170 044</b>	
SFHE	Mosson	Résidentialisation Saint Guilhem II - 120 LLS Bât A 53 LLS Bât B 67 LLS	786 500 €	0,5	655
	Sous Total	3- Programmes			<b>655</b>

		immobiliers			
PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR SFHE				655	
TOTAL D'HEURES D'INSERTION PREVISIONNELLES*					351 257

\* heures calculées en global, les objectifs vont varier selon les allotissements, spécificités de chaque opération

Pour la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE le prévisionnel d'heures dues initialement autour de 143 977 heures passe à 170 044 heures.

Les 26 067 h d'insertion supplémentaires correspondent aux IDTOP C0971-22-0085/C 0971-34-0033/C0971-22-0031/C0971-38-0084 :

***L'objectif global à atteindre est de 351 257 heures\* d'insertion, soit 10 036 semaines de travail (351 257 : 35h = 10 036 semaines de travail)***

Ce tableau fera l'objet d'actualisation en fonction des opérations et de leur technicité, de leur montant, de changement de programmation, et/ou de la désignation des maîtrises d'ouvrage et de leur intégration à la convention. Un prorata pourra être recalculé par la plateforme collaborative métropolitaine clause sociale.

Le seuil de déclenchement d'une clause sociale est fixé à 100 000 € pour un marché de travaux, 180 000 € pour un marché d'études et 50 000 € pour les marchés relatifs à l'entretien et à la création d'espaces verts.

Tous les marchés passeront au filtre de la plateforme. Les marchés de services (prestations de médiation, d'enquête...) seront étudiés indépendamment de leur montant par la plateforme clause sociale.

### **Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre**

Une convention de Gestion urbaine et sociale de proximité (projet de gestion) sera présentée à l'ANRU lors de la première revue de projet.

Un dispositif de pilotage et de veille/suivi sera constitué pour garantir la mise en œuvre effective des dispositions arrêtées et assurer l'évaluation du programme d'actions.

Dans le cadre des marchés liés au programme d'actions de la gestion urbaine et sociale de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10 % des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

### **Objectifs sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à réserver une partie des embauches liés à l'ingénierie, aux actions d'accompagnement du projet de renouvellement urbain et au fonctionnement des équipements aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Conformément à la charte nationale, les personnes visées par les mesures d'insertion par l'activité économique dans le cadre du projet de renouvellement urbain sont **prioritairement les habitants de l'ensemble des quartiers de la politique de la ville de Montpellier** rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi. À l'image du contrat de ville, une attention particulière sera portée à l'insertion professionnelle des femmes et des jeunes sans qualification ou expérience professionnelle.

**Sont également susceptibles d'être visés** par la démarche d'insertion dans le cadre du projet de renouvellement urbain, **le public éligible aux clauses sociales.**

Cette priorisation ne doit pas **conduire à l'enfermement des publics** et en particulier des jeunes dans les quartiers où se déroulent les opérations de renouvellement urbain. Elle vise à produire un **effet de levier favorisant l'accès à d'autres chantiers** réalisés sur le territoire et créant ainsi des parcours d'insertion plus longs et plus sécurisants.

### Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Objectifs / Actions	Exemples d'indicateurs
<b>Développer les compétences des habitants</b>	
Marché réservé dont « auto-réhabilitation accompagnée »	<i>Nombre d'opérations réalisées sur la base de marché réservé</i> <i>Nombre de partenaires engagés</i> <i>Nombre bénéficiaires, typologie et sorties positives</i>
Formation Intégrée au Travail (FIT)	<i>Nombre de formation réalisée sur le chantier</i> <i>Nombre d'entreprises, donneurs d'ordre et partenaires associés</i> <i>Nombre de salariés bénéficiaires</i>
<b>Favoriser l'insertion professionnelle en particulier des jeunes</b>	
Les commissions d'insertion	<i>Nombre de commissions d'insertion existantes et réunions tenues</i> <i>Nombre de partenaires présents</i>
La médiation à l'emploi	<i>Nombre de personnes nouvellement inscrites ou ayant renouées le contact avec le SPE</i> <i>Nombre de sorties positives des personnes accompagnées</i>
Les actions expérimentales de maillage et d'enrichissement des parcours	<i>Nombre d'actions développées,</i> <i>Nombre de bénéficiaires et typologies par étape de parcours,</i> <i>Nombre de sorties positives</i>
<b>Tisser des liens entre les entreprises et les habitants</b>	
Parcours de stage de découverte en 3 <sup>e</sup> de qualité	<i>Nombre d'entreprises engagées dans des actions de rencontres et d'échanges (stages de 3<sup>e</sup>, visites d'entreprises, témoignages, découvertes de métiers...)</i> <i>Nombre d'élèves touchés par les actions</i>
Mécénat en faveur des quartiers prioritaires	<i>Nombre d'entreprises mécènes</i> <i>Nombre d'actions et associations soutenues</i> <i>Montant et typologie des dons</i>
Achats responsables & quartiers	<i>Nombre d'entrepreneurs des quartiers et entreprises impliquées dans la démarche</i> <i>Nombre de transactions réalisées et sommes engagées</i> <i>Nombre d'emplois créés dont part des QPV</i>
<b>Soutenir l'entrepreneuriat en complément de la programmation économique</b>	
Chaîne d'accompagnement en faveur des entrepreneurs des quartiers	<i>Nombre de personnes accueillies et orientées avec typologie du public</i> <i>Nombre de personnes accompagnées par l'ensemble des partenaires de la création d'entreprises</i> <i>Nombre de créations/reprises d'entreprise</i> <i>Nombre de sorties positives des personnes accompagnées (emploi, formation...)</i>

*NB : liste non exhaustive car de nouveaux projets peuvent en transversalité être concernés par un travail collaboratif sur les quartiers concernés par le NPNRU au gré des ambitions politiques (Territoire zéro chômeurs longue durée, Cité de l'emploi...)*

### **Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique**

Une **gouvernance au pilotage, suivi et évaluation** de l'application de la clause sociale dans les opérations de renouvellement urbain sera créée. Celle-ci sera complémentaire du système de gouvernance du contrat de ville et du NPRU.

Ce **système de gouvernance s'adosse à celui de la plateforme clause sociale du PADEE** qu'il vient compléter par le biais d'une instance supplémentaire ponctuelle visant à créer du lien entre la commission de suivi opérationnel mensuelle et les commissions d'insertion de la Mosson animées par la MLJ3M.

L'objectif est d'échanger sur les clauses sociales de la programmation (chantier par chantier) et sur l'ensemble du public en insertion.

#### **8.2.2 Les actions complémentaires du volet emploi/insertion du projet de renouvellement urbain**

Sans objet

**L'article 8.3 « La valorisation de la mémoire des quartiers »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

**Article 3.9 - Modification de l'article 9 du titre III « Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel »**

*Sans objet*

**Article 3.9.1 - Modification de l'article 9.1 « Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle »**

**Article 3.9.1.1- Modification de l'article 9.1.1 « La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU »**

*Sans objet*

**Article 3.9.1.1.1 - Modification de l'article 9.1.1.1 - « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « Le relogement des ménages avec minoration de loyer » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

**Article 3.9.1.1.2 - Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « La démolition de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*



□ Les opérations « Le recyclage de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPY ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Recyclage de copropriété dégradée Cevennes 57 logements et restructuration de 2 bâtiments	C0971-22-0031	QP034008	SA3M	19 063 395,20 I	52,44 %	10 000 000,00 I	27/11/2019 00:00:00	S1	2021	19
Recyclage de copropriété dégradée Pic Saint Loup et Espérou 198 logements et 33 commerces	C0971-22-0044	QP034005	SA3M	17 061 260,06 I	58,61 %	10 000 000,00 I	01/01/2019 00:00:00	S1	2023	16
Recyclage résidence HORTUS Bât 57/3 et 57/4 - 50 logts	C0971-22-0058	QP034005	SA3M	7 500 002,16 I	80,00 %	6 000 000,00 I	01/07/2019 00:00:00	S1	2023	14
Recyclage résidence Font del Rey - Barcelone 2000, 107 logts	C0971-22-0060	QP034005	SA3M	19 107 610,40 I	52,34 %	10 000 000,00 I	01/07/2019 00:00:00	S1	2023	14

□ Les opérations « Le recyclage de l'habitat ancien dégradé » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

*Sans objet*

□ Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPY ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement secteur des Tritons - 2 tranches	C0971-24-0027	QP034005	SA3M	4 205 000,00 I	35,00 %	1 471 750,00 I	27/11/2019 00:00:00	S1	2021	10
Aménagement secteur des Haller	C0971-24-0028	QP034005	SA3M	24 672 293,15 I	34,16 %	8 428 250,00 I	27/11/2019 00:00:00	S1	2023	15
Aménagement secteur Marzan Sud	C0971-24-0029	QP034005	SA3M	23 743 126,53 I	18,53 %	4 400 000,00 I	27/11/2019 00:00:00	S1	2022	17
Aménagement des espaces publics Cevennes	C0971-24-0032	QP034008	SA3M	21 714 286,43 I	35,00 %	7 600 000,27 I	27/11/2019 00:00:00	S2	2021	19
Aménagement quartier Saint Paul	C0971-24-0074	QP034005	SA3M	26 975 225,30 I	28,54 %	7 700 000,00 I	24/01/2022 00:00:00	S1	2024	13

### Article 3.9.1.1.3 - Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »

- Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	372	335	37		
PLUS AA	0				
<b>Total PLUS</b>	372	335	37		4 à 5
% PLUS sur le total programmation	40				
PLAI neuf	557	501	56		
PLAI AA	0				
<b>Total PLAI</b>	557	501	56		4 à 5
% PLAI sur le total programmation	60				
<b>Total programmation</b>	929	836	93		

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements		Montant prévisionnel des concours financiers			Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
						Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financiers				
RESIDENCE PINVILLE	C0971-31-0050	QP034005	FDI HABITAT	PLUS	17	209 100,00 I		209 100,00 I	01/01/2021 00:00:00	S2	2022	5
				PLAI	25	245 000,00 I	195 000,00 I	440 000,00 I				
				Total	42	454 100,00 I	195 000,00 I	649 100,00 I				
RESIDENCE LES LAVANDIERES BATEE	C0971-31-0051	QP034005	FDI HABITAT	PLUS	15	100 500,00 I		100 500,00 I	01/01/2021 00:00:00	S2	2022	7
				PLAI	23	181 700,00 I	144 300,00 I	326 600,00 I				
				Total	38	282 200,00 I	144 300,00 I	427 100,00 I				
LES HAUTS DE JAUSSE	C0971-31-0053	QP034005	FDI HABITAT	PLUS	6	73 800,00 I		73 800,00 I	26/04/2024 00:00:00	S1	2024	7
				PLAI	7	68 600,00 I	62 790,00 I	131 390,00 I				
				Total	13	142 400,00 I	62 790,00 I	205 190,00 I				
Reconstitution de l'affranchissement	C0971-31-0047	QP034005	MONTPELLIER METRO	PLUS	107	1 316 100,00 I		1 316 100,00 I	27/11/2019 00:00:00	S1	2023	12
				PLAI	160	1 568 000,00 I	1 052 603,60 I	2 620 603,60 I				
				Total	267	2 884 100,00 I	1 052 603,60 I	3 936 703,60 I				
République Jean Jaurès (32 PLAI/21 PLUS)	C0971-31-0026	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	21	258 300,00 I		258 300,00 I	01/04/2019 00:00:00	S2	2019	10
				PLAI	32	313 600,00 I	249 600,00 I	563 200,00 I				
				Total	53	571 900,00 I	249 600,00 I	821 500,00 I				
Ovalle 22A1-19 LLS (11 PLAI/8 PLUS)	C0971-31-0038	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	8	98 400,00 I		98 400,00 I	01/04/2019 00:00:00	S2	2019	10
				PLAI	11	107 800,00 I	85 800,00 I	193 600,00 I				
				Total	19	206 200,00 I	85 800,00 I	292 000,00 I				
Résidence Jean Jaurès 5E2-21 LLS (13 PLAI/8 PLUS)	C0971-31-0039	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	8	98 400,00 I		98 400,00 I	01/04/2019 00:00:00	S2	2019	10
				PLAI	13	127 400,00 I	101 400,00 I	228 800,00 I				
				Total	21	225 800,00 I	101 400,00 I	327 200,00 I				

Avenant type à la convention pluriannuelle du (ou des) projet(s) de renouvellement urbain relatif au NPNRU - Version du 1<sup>er</sup> mars 2022

R&idencce Eur&ks	C0971-31-0040	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	18	221 400,00 I		221 400,00 I	27/11/2019 00:00:00	\$1	2022	10
				PLAI	27	264 600,00 I	210 600,00 I	475 200,00 I				
				Total	45	486 000,00 I	210 600,00 I	696 600,00 I				
R&idencce Haut de Jaur&rand - 34 LLS (14 PLUS+20 PLAI)	C0971-31-0049	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	14	172 200,00 I		172 200,00 I	27/11/2019 00:00:00	\$1	2022	8
				PLAI	20	196 000,00 I	156 000,00 I	352 000,00 I				
				Total	34	368 200,00 I	156 000,00 I	524 200,00 I				
R&idencce Via Mar&ir 4 PLUS 6 PLAI	C0971-31-0052	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	4	49 200,00 I		49 200,00 I	01/01/2022 00:00:00	\$1	2022	6
				PLAI	6	58 800,00 I	46 800,00 I	105 600,00 I				
				Total	10	108 000,00 I	46 800,00 I	154 800,00 I				
R&idencce Austral&ir 6 PLUS 9 PLAI	C0971-31-0053	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	6	73 800,00 I		73 800,00 I	01/01/2022 00:00:00	\$2	2022	6
				PLAI	9	88 200,00 I	70 200,00 I	158 400,00 I				
				Total	15	162 000,00 I	70 200,00 I	232 200,00 I				
R&idencce Les Glari&ttor	C0971-31-0054	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	24	295 200,00 I		295 200,00 I	01/01/2022 00:00:00	\$2	2022	10
				PLAI	35	343 000,00 I	273 000,00 I	616 000,00 I				
				Total	59	638 200,00 I	273 000,00 I	911 200,00 I				
R&idencce ZAC R&rtanque	C0971-31-0056	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	11	135 300,00 I		135 300,00 I	01/01/2021 00:00:00	\$1	2022	10
				PLAI	16	156 800,00 I	124 800,00 I	281 600,00 I				
				Total	27	292 100,00 I	124 800,00 I	416 900,00 I				
R&idencce M&llif&ra	C0971-31-0075	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	4	49 200,00 I		49 200,00 I	26/04/2024 00:00:00	\$1	2024	6
				PLAI	10	98 000,00 I	83 700,00 I	181 700,00 I				
				Total	14	147 200,00 I	83 700,00 I	236 900,00 I				
ZAC R&publique - R&idencce S&e L&ne	C0971-31-0076	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	18	221 400,00 I		221 400,00 I	01/10/2023 00:00:00	\$1	2024	7
				PLAI	28	274 400,00 I	251 160,00 I	525 560,00 I				
				Total	46	495 800,00 I	251 160,00 I	746 960,00 I				
Torra O&tro& - ZAC E&ill&et 1C	C0971-31-0077	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	10	123 000,00 I		123 000,00 I	01/01/2024 00:00:00	\$2	2024	6
				PLAI	15	147 000,00 I	134 550,00 I	281 550,00 I				
				Total	25	270 000,00 I	134 550,00 I	404 550,00 I				
ZAC E&ill&et 4D	C0971-31-0078	QP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	5	61 500,00 I		61 500,00 I	01/01/2024 00:00:00	\$2	2024	6
				PLAI	8	78 400,00 I	71 760,00 I	150 160,00 I				
				Total	13	139 900,00 I	71 760,00 I	211 660,00 I				

Hauts de Jaurzerand lat C2	C0971-31-0079	GP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	5	61 500,00 I		61 500,00 I	01/01/2024 00:00:00	\$2	2024	6
				PLAI	3	88 200,00 I	80 730,00 I	168 930,00 I				
				Total	14	149 700,00 I	80 730,00 I	230 430,00 I				
ZAC Canzule de mer lat D	C0971-31-0080	GP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	11	135 300,00 I		135 300,00 I	01/01/2024 00:00:00	\$2	2024	6
				PLAI	17	166 600,00 I	152 430,00 I	319 030,00 I				
				Total	28	301 900,00 I	152 430,00 I	454 330,00 I				
Cavalade	C0971-31-0082	GP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	12	147 600,00 I		147 600,00 I	01/01/2024 00:00:00	\$1	2024	8
				PLAI	18	176 400,00 I	161 460,00 I	337 860,00 I				
				Total	30	324 000,00 I	161 460,00 I	485 460,00 I				
O Jardin d'or halloz	C0971-31-0086	GP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	6	73 800,00 I		73 800,00 I	27/11/2019 00:00:00	\$2	2024	10
				PLAI	3	88 200,00 I	80 730,00 I	168 930,00 I				
				Total	15	162 000,00 I	80 730,00 I	242 730,00 I				
TOSHI	C0971-31-0087	GP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	21	258 300,00 I		258 300,00 I	27/11/2019 00:00:00	\$2	2024	10
				PLAI	30	234 000,00 I	263 100,00 I	563 100,00 I				
				Total	51	552 300,00 I	263 100,00 I	821 400,00 I				
Mar Cambelle	C0971-31-0088	GP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	8	38 400,00 I		38 400,00 I	27/11/2019 00:00:00	\$2	2024	10
				PLAI	13	127 400,00 I	116 610,00 I	244 010,00 I				
				Total	21	225 800,00 I	116 610,00 I	342 410,00 I				
Marché Gare -ZAC de la Roatanque	C0971-31-0089	GP034005	OPH MONTPELLIER	PLUS	2	24 600,00 I		24 600,00 I	27/11/2019 00:00:00	\$2	2024	10
				PLAI	3	23 400,00 I	26 310,00 I	56 310,00 I				
				Total	5	54 000,00 I	26 310,00 I	80 310,00 I				

- ☐ Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- ☐ Les opérations « La requalification de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- **Les opérations « La résidentialisation de logements locatifs sociaux / de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Résidentialisation Saint Guilhem - 112 LLS	C0971-34-0011	QP034005	ERILIA	475 000,00 €	40,00 %	190 000,00 €	27/11/2019 00:00:00	S2	2023	9
Résidentialisation des Logis D'Oc-122 LLS	C0971-34-0069	QP034005	ERILIA	854 000,00 €	40,00 %	341 600,00 €	24/01/2022 00:00:00	S2	2024	13
Résidentialisation Hérault Logement - 566 LLS	C0971-34-0014	QP034005	HERAULT HABITAT	2 720 000,00 €	40,00 %	1 088 000,00 €	27/11/2019 00:00:00	S1	2023	10
Résidentialisation ACM - 861 LLS	C0971-34-0010	QP034005	OPH MONTPELLIER	6 526 500,00 €	40,00 %	2 610 600,00 €	27/11/2019 00:00:00	S1	2022	16
Résidentialisation NEPTUNE ACM résidence 159 LLS	C0971-34-0071	QP034005	OPH MONTPELLIER	1 113 000,00 €	40,00 %	445 200,00 €	24/01/2022 00:00:00	S1	2024	12
Résidentialisation copropriétés dégradées Cévennes	C0971-34-0033	QP034008	SA3M	7 542 003,16 €	50,00 %	3 771 000,00 €	01/01/2019 00:00:00	S2	2023	14
Résidentialisation copro Les Allées du Bois - 232 logts	C0971-34-0063	QP034005	SA3M	1 238 159,00 €	50,00 %	619 079,50 €	24/01/2022 00:00:00	S2	2023	7
Résidentialisation copro Del Riu - 90 logts	C0971-34-0064	QP034005	SA3M	578 390,99 €	50,00 %	289 195,50 €	24/01/2022 00:00:00	S1	2023	7
Résidentialisation copro Hortus - 194 logts	C0971-34-0065	QP034005	SA3M	2 744 000,00 €	50,00 %	1 372 000,00 €	01/07/2019 00:00:00	S2	2024	12
Résidentialisation copro Plein Ciel - 182 logts	C0971-34-0066	QP034005	SA3M	1 703 450,00 €	50,00 %	851 725,00 €	24/01/2022 00:00:00	S1	2025	10
Résidentialisation Saint Guilhem II - 120 LLS	C0971-34-0012	QP034005	SFHE	786 500,00 €	40,00 %	314 600,00 €	01/07/2019 00:00:00	S2	2022	10

- **Les opérations « Les actions de portage massif en copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :**

*Sans objet*



- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Commerces Mosson Sud	C0971-38-0042	QP034005	ANCT	4 164 864,05 €	35,00 %	1 457 702,00 €	27/11/2019 00:00:00	S2	20	8
Cité Artisanale	C0971-38-0024	QP034005	SA3M	2 398 271,83 €	14,59 %	350 000,00 €	27/11/2019 00:00:00	S2	2023	13
Centre d'Affaires des Quartiers (CAQ) Mosson Sud	C0971-38-0043	QP034005	SA3M	6 724 273,25 €	32,60 %	2 192 298,00 €	27/11/2019 00:00:00	S2	2023	10
Immobilier à vocation économique - place Paillade	C0971-38-0067	QP034005	SA3M	4 483 610,90 €	22,30 %	1 000 000,00 €	24/01/2022 00:00:00	S1	2025	10
Restructuration de locaux d'activités et de commerces - bât L,K,N, dalles O et R	C0971-38-0084	QP034008	SA3M	5 604 208,70 €	35,69 %	1 999 999,96 €	27/11/2019	S1	2025	10

- **Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

**Article 3.9.1.2- [le cas échéant] Modification de l'article 9.1.2 « Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU »**

L'article n'est pas modifié.

**Article 3.9.2 - Modification de l'article 9.2 « Les opérations du programme non financées par l'ANRU »**

L'article n'est pas modifié.

**Article 3.9.2.1- Modification de l'article 9.2.1 « Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signé par l'ANRU et la région (ou le département) »**

L'article n'est pas modifié.

**Article 3.9.2.2- Modification de l'article 9.2.2 « Les opérations bénéficiant de l'Anah »**

L'article n'est pas modifié.

**Article 3.9.2.3 - Modification de l'article 9.2.3 « les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations »**

L'article n'est pas modifié.

**Article 3.9.2.4 - Modification de l'article 9.2.4 « les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés »**

L'article n'est pas modifié.

**Article 3.9.3 - Modification de l'article 9.3 « Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI » et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »**

L'article n'est pas modifié.

**Article 3.9.4 -Modification de l'article 9.4 « Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » »**

Sans objet

**Article 3.10 - Modification de l'article 10 relatif au plan de financement des opérations programmées**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

**Article 10. Le plan de financement des opérations programmées**

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, Conseil départemental, Conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 160 926 699,83 €, comprenant 129 534 099,83 €, de subventions, et 31 392 600 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - 23 556 000,23 € concours financiers prévisionnels comprenant 23 556 000,23 € de subventions portant sur le quartier d'intérêt régional. Les 257 000 € de volume de prêts portant sur le quartier d'intérêt régional ont été intégrés dans l'opération au niveau national.
  - 137 370 699,60 € de concours financiers prévisionnels comprenant 105 978 099,60 € de subventions et 31 392 600 € de volume de prêts portant sur le quartier d'intérêt national, y compris les 257 000 € de volume de prêts portant sur le quartier d'intérêt régional.
  - La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 51 426 291 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah, des études préalables et des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 1 121 964 €, dont 345 000 € inscrits dans la maquette financière et 170 000 € maximum, au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 78 602 226,56 €.

Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- La participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 192 250 € ;
- La participation financière de la Région Occitanie s'entend pour un montant indicatif prévisionnel de 6 295 300 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.
- La participation financière du Département de l'Hérault s'entend pour un montant prévisionnel de 337 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.

Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7. Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>1</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro QPV)		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV n°6034005 Mosson	Protocole de préfiguration	859 363,15 €	0 €	859 363,15 €
	Convention pluriannuelle	105 978 099,60 €	31 392 600 €	137 370 699,60 €
Total QPV n°6034005		106 837 462,75 €	31 392 600 €	138 230 062,75 €
QPV n°6034008 Cévennes	Protocole de préfiguration	262 496,79 €	0 €	262 496,79 €
	Convention pluriannuelle	23 556 000,23 €	0 €	23 556 000,23 €
Total QPV n°6034008		23 818 497,02 €	0 €	23 818 497,02 €
<b>TOTAUX</b>		<b>130 655 959,77 €</b>	<b>31 392 600 €</b>	<b>162 048 559,77 €</b>

### **Article 3.11 - Modification de l'article 11 relatif aux modalités d'attribution et de paiement des financements**

**L'article 11.1 renommé « Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU »** est désormais rédigé comme suit :

<sup>1</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

Sans objet

**L'article 11.2 « Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement »** est modifié et désormais rédigé comme suit

Sans objet

**L'article 11. 5 « Les modalités d'attribution et de versement des aides des autres partenaires associés »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015, au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+ et de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable », ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » du 20 mai 2021, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

## Région Occitanie

Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants et ce, dans le cadre des dispositions fixées au titre du Contrat Territorial Occitanie / Pyrénées-Méditerranée de la Métropole de Montpellier Méditerranée.

La participation financière prévisionnelle totale de la Région à la convention de renouvellement urbain est indicative et susceptible d'évoluer au gré des modifications de programmation, du règlement régional d'intervention en vigueur et de l'instruction des dossiers.

La Région Occitanie participera au financement de l'aménagement des espaces publics présenté à l'article 9.1.1.2 de la convention de renouvellement urbain pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 3 840 000 € dans le cadre du Contrat Territorial Occitanie / Pyrénées-Méditerranée de la Métropole de Montpellier Méditerranée.

La Région Occitanie participera au financement du maintien ou du développement d'activités de commerces ou d'artisanat de proximité présenté à l'article 9.1.1.3, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 (n° CP/2018-JUILL/13.01), pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 120 000 €.

La Région Occitanie participera également au financement de la reconstitution des 929 logements locatifs sociaux présentée à l'article 9.1.1.3 de la convention, conformément aux orientations prises par la délibération N°CP/2017-MARS/02.07 du 24/03/2017 et ses différentes actualisations. Sa participation financière prévisionnelle par opération est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 de la convention, et s'élève à

2 335 300 €. Le soutien régional est susceptible d'évoluer au gré des modifications de programmation de la reconstitution et de la création de l'offre ainsi que du règlement d'intervention régional en vigueur.

Conformément au Règlement de gestion des financements régionaux, toute demande de financement devra être antérieure au commencement d'exécution de l'opération.

La participation financière prévisionnelle totale de la Région Occitanie de la Région Occitanie à la convention de renouvellement urbain de Montpellier Méditerranée Métropole s'entend ainsi pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 6 295 300 €. Il est précisé que dans le tableau en annexe C2 de la convention, les montants sont indicatifs et susceptibles d'évoluer.

### **Article 3.12 -Modifications de l'article 12 portant sur les modalités de suivi du projet prévues par**

**L'article 12.1 « Le reporting annuel »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 12.2 « Les revues de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

### **Article 3.13 - Modifications de l'article 13 portant sur les modifications du projet**

Sans objet

### **Article 3.14 - Modifications de l'article 14 portant sur les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

Sans objet

## **ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE**

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

La convention pluriannuelle et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée de la convention pluriannuelle consolidant l'ensemble des modifications sera remise à l'ANRU par le porteur de projet.

## **ANNEXES**

### **A - Présentation du projet :**

A1 Plan de situation des quartiers

A2a Mosson : Carte des équipements et des bailleurs

A2b Cévennes : Diagnostic des équipements, activités et du parc HLM

A3a Mosson : Schéma diagnostic 1 : le quartier Mosson et le parc, séparés par une limite routière

A3b Mosson : Schéma diagnostic 2 : la topographie et les formes urbaines

A3c Mosson : Schéma diagnostic 3 : des tenements et un système viaire hors d'échelle

A3d Mosson : Schéma diagnostic 4 : des attracteurs culturels, sportifs, commerciaux et économiques dispersés

A3e Cévennes : Diagnostic accessibilité globale

A3f Cévennes : Diagnostic topographie

A3g Cévennes : Diagnostic mobilités

A3h Cévennes : Diagnostic mobilités douces

A3i Cévennes : Diagnostic végétaux remarquables

A3j Cévennes : Diagnostic stationnement existant

A4a Mosson : Synthèse du protocole

A4b Cévennes : Synthèse du protocole

A5a Mosson : Périmètres interventions

A5b Cévennes : Plan des périmètres d'intervention

A6a Mosson : Tableau de bord des objectifs urbains

A6b Cévennes : Tableau de bord des objectifs urbains

A7a Mosson : Schéma de synthèse des objectifs urbains 1

A7b Mosson : Schéma de synthèse des objectifs urbains 2



A7c Mosson : Schéma de synthèse des objectifs urbains 3  
[A7d Cévennes : Schéma de synthèse traduction des objectifs urbains](#)

A8a Mosson : Plan guide des opérations 2024  
A8b Mosson : Plan guide des opérations 2024 financées par l'ANRU  
A8c Mosson : Plan guide des opérations 2024 hors ANRU  
A8d Mosson : Plan guide 2040  
A8e Mosson : Plan de phasage des opérations  
[A8f Cévennes : Plan guide du projet urbain](#)

A9a Mosson : Plan équipements existants  
A9b Mosson : Plan équipements projetés 2024  
A9c Mosson : Plan bailleurs et copropriétés existants  
A9d Mosson : Plan bailleurs et copropriétés projetés 2024  
A9e Mosson : Plan des espaces publics projetés 2024  
A9f Mosson : Plan trame viaire existante  
A9g Mosson : Plan trame viaire projetée 2024  
A9h Mosson : Plan existant développement économique  
A9i Mosson : Plan développement économique projeté 2024  
A9j Mosson : Plan des démolitions projetées 2024  
A9k Mosson : Plan de la diversification projetée 2024  
A9l Cévennes : Plan des secteurs opérationnels  
A9m Cévennes : État des lieux Accessibilité véhicules  
[A9n Cévennes : Plan Projet Accessibilité véhicules](#)  
A9o Cévennes : État des lieux Accessibilité modes doux  
[A9p Cévennes : Plan Projet Accessibilité modes doux](#)  
A9q Cévennes : État des lieux Résidentialisation  
[A9r Cévennes : Plan Projet Résidentialisation](#)  
[A9s Cévennes : Plan Projet Acquisitions foncières](#)  
[A9t Cévennes : Plan Projet Démolitions](#)

A10 Carte de la reconstitution de l'offre en logements sociaux

A11a Mosson : Plan du foncier existant  
A11b Mosson : Plan du foncier projeté 2024  
A11c Cévennes : Plan du foncier existant  
[A11d Cévennes : Plan du foncier projeté](#)  
[A11e Cévennes : Plan de diversification](#)

A12 Plans de localisation des contreparties foncières

A13 Volet éco emploi Mosson Cévennes

## **B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement :**

B1 : Description des contreparties foncières pour Foncière Logement

[B2 : Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services](#)

## **C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :**

C1a Mosson Planning des opérations  
[C1b Cévennes Planning des opérations](#)

[C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet](#)

C3a Fiches descriptives des opérations Mosson programmées

**C3b Fiches descriptives des opérations Cévennes programmées**

C3c Fiches opérations Mosson

C3d Fiches opérations Cévennes

C4a Convention OPAH CD Mosson

C4b Tableau des aides de l'Anah

C4c Synthèse globale des études réalisées sur les copropriétés Mosson

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C6 Sans objet

C7 Tableau financier opérations protocole

C8 Tableau des aides de la Région Occitanie

**D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :**

D1 Convention Intercommunale d'Attribution 2019-2024 3M

D2 Sans objet

D3 Sans objet

D4 Charte de relogement

D5 Convention de minoration des loyers

D6 Convention de partenariat entre le Préfet de l'Hérault, le Procureur de la République et les bailleurs sociaux de Montpellier