

## Séance ordinaire du lundi 12 avril 2021

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

**L'an deux-mille-vingt-et-un et le douze avril, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés en visioconférence, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.**

**Nombre de membres en exercice : 65**

### Urbanisme durable et maîtrise foncière

#### **Présents :**

Tasnime AKBARALY, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Flora LABOURIER, Mustapha LAOUKIRI, Max LEVITA, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE.

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

Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Mickaël DIORE ayant donné pouvoir à Roger-Yannick CHARTIER, Abdi EL KANDOUSSI ayant donné pouvoir à Joëlle URBANI, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Bruno PATERNOT ayant donné pouvoir à Célia SERRANO, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Max LEVITA.

#### **Absents :**

Philippe SAUREL.

## **Nouveau projet de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes - Convention pluriannuelle n°971 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et d'autres partenaires - Approbation - Autorisation de signature**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Les quartiers de la Mosson et des Cévennes figurent parmi les douze quartiers politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire, et relèvent du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Aussi, préalablement à l'élaboration d'une convention de renouvellement urbain, un protocole de préfiguration a été signé le 16 décembre 2016 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires concernés, pour mettre en œuvre un programme d'études et expertises visant à préciser les orientations stratégiques et à définir les projets urbains spécifiques à chacun de ces deux quartiers :

- Le quartier de la Mosson reconnu d'intérêt national (PRIN) ;
- Le quartier des Cévennes reconnu d'intérêt régional (PRIR).

Une phase de concertation réglementaire s'est déroulée d'octobre 2018 à octobre 2019 pour chacun des deux quartiers, dont le bilan a été approuvé par le Conseil de Métropole du 18 décembre 2019. Les contributions des habitants et associations, ont à la fois permis d'enrichir la réflexion sur le projet, de le faire évoluer, mais aussi de poser des points de vigilance et d'attention à intégrer dans le cadre de la finalisation des projets et de leur mise en œuvre opérationnelle. Deux réunions publiques ont également eu lieu à la Mosson et aux Cévennes entre décembre 2018 et avril 2019.

En 2019, la Métropole a défendu un dossier de conventionnement auprès de l'ANRU et des partenaires

nationaux en comités d'engagement des 30 avril et 27 novembre. Le compte-rendu de cette dernière étape a été transmis en avril 2020, ce qui a permis de finaliser le projet de convention de renouvellement urbain tel qu'il est présenté aujourd'hui.

Par deux délibérations en date du 18 décembre 2019, la Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au titre de deux concessions de renouvellement urbain notifiées le 21 janvier 2020.

### **1- La définition du projet urbain du quartier de la Mosson**

Dans la poursuite du premier projet de rénovation urbaine mis en œuvre de 2007 à 2013, l'inscription du quartier de la Mosson au NPNRU, va permettre d'**agir plus significativement et de manière plus cohérente et efficace, sur le cœur du quartier** qui concentre les dysfonctionnements sociaux, urbains et économiques les plus lourds.

La phase d'études préalables a permis :

- De mesurer le potentiel de diversification résidentielle et fonctionnelle du quartier précisant ainsi la vocation du quartier de la Mosson dans les processus résidentiels y compris à l'échelle métropolitaine,
- D'approfondir les diagnostics et de préciser les caractéristiques (sociales, peuplement, technique, foncier...) des secteurs du quartier sur lesquels concentrer les futures interventions,
- De concevoir, sur la base des éléments ci-dessus, une programmation urbaine et un plan guide dont la faisabilité technique, opérationnelle et financière est avérée.

Dans le cadre de ces études préalables, un dialogue compétitif s'est déroulé de décembre 2017 à avril 2018 avec trois équipes pluridisciplinaires, procédure à l'issue de laquelle le Groupement Passagers des Villes a été retenu pour assurer une mission de maîtrise d'œuvre urbaine.

#### **Quatre objectifs fondateurs ont guidé l'élaboration du projet :**

- **Ouvrir le quartier** et l'espace public au travers de cours paysagers Est-Ouest, avec notamment l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, sécurisés et attractifs, vecteurs d'une nouvelle urbanité, en s'inscrivant tout particulièrement à l'échelle du piéton ;
- **Activer l'économie et l'offre de loisirs** grâce à des équipements reconfigurés et valorisés, en offrant une nouvelle attractivité résidentielle, économique, environnementale et de loisirs au quartier ;
- **Améliorer la qualité de vie au quotidien** en remettant la nature et la paysage au cœur du quartier, avec l'ouverture à la nature environnante, où le parc de la Mosson, les berges et le lac des Garrigues redeviennent des atouts forts du quartier ;
- **Connecter le quartier de la Mosson à la ville** avec les nouveaux réseaux de transports, le développement des modes actifs et en favorisant les greffes urbaines.

Ces objectifs se traduisent par un projet de renouvellement urbain ambitieux porté par la Métropole pour contribuer à sa transformation.

Cette dernière s'appuie en particulier sur l'**introduction de cours paysagers sur des lieux stratégiques du quartier créant des liens nouveaux**. Les cours structureront le paysage urbain d'Est en Ouest, s'appuyant sur la rive de la Mosson à l'Ouest et se raccrochant aux axes de mobilité à l'Est. Chaque cours ouvrira le quartier en son cœur, concentrera les activités économiques et sociales, intensifiera les lieux d'usages et de rencontres, offrira de nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer dans un environnement urbain de qualité. Leurs largeurs généreuses, abondamment plantées et végétalisées, permettront d'intégrer des espaces de gestion des eaux pluviales, des sols perméables sans entraver les mobilités. Entrées résidentielles, parvis d'écoles, terrasses de café seront autant de lieux d'usages et de vies donnant sur le cours.

Le projet prévoit notamment de **développer l'activité économique**, permettant de renforcer le tissu existant par des transferts, des restructurations, des installations nouvelles et de diversifier l'offre actuelle par la création de liens avec des start-up. L'objectif est de créer une synergie économique.

La transformation urbaine du quartier doit permettre également de **conforter le rôle des équipements et services publics**, notamment les équipements scolaires. La Ville de Montpellier fait partie des 80 territoires labellisés « **cité éducative** ». Des actions seront engagées en ce sens pour permettre d'accompagner chaque parcours éducatif individuel, depuis la petite enfance jusqu'à l'insertion professionnelle dans tous les temps

et dans tous les espaces de vie. La création de pôles éducatifs ouverts sur le quartier, constitue un des leviers d'attractivité par un changement d'image fort. Ces évolutions pourront être les supports d'une diversification de l'offre et de l'ouverture à de nouveaux usages (mutualisation d'espaces, offre de service innovant), en recherchant en particulier des modalités et des localisations qui favorisent la mixité sociale.

**Améliorer le cadre de vie des habitants**, c'est aussi intervenir de manière volontariste sur l'habitat. D'une part, sur le parc de logements locatifs sociaux, par la démolition de 455 logements, la réhabilitation de 944 logements et la résidentialisation de 1 515 logements, mais également sur le parc de logements privés, dans le cadre du « *Plan Initiatives Copropriétés* », par la démolition de 198 logements privés ou la réhabilitation des copropriétés qui peuvent être redressées. D'autre part, une nouvelle offre d'environ 1 000 logements en diversification sera réalisée principalement dans les quartiers des Halles et du Sud et 700 logements locatifs sociaux seront reconstitués sur Montpellier et dans des communes de la Métropole.

Les réflexions menées s'appuient sur la proposition d'un projet urbain durable pour le quartier conçu à l'horizon 2040. La convention, objet de la présente délibération, constitue l'outil permettant la déclinaison opérationnelle d'une première phase du projet, dont les opérations seront toutes engagées d'ici la fin 2024 et auront des répercussions immédiates pour répondre à l'attente sociale des habitants, dont la démolition de la Tour d'Assas.

**Les secteurs d'intervention prioritaires** de cette première phase de transformation sont les secteurs du Sud Mosson, des Halles et des Tritons :

- **Quartier Sud Mosson :**  
Les opérations engagées permettront d'inscrire ce secteur dans une nouvelle dynamique par le renforcement d'une polarité économique, commerciale avec environ 3 700 m<sup>2</sup> à termes aux côtés de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT), la construction de nouveaux logements, l'aménagement d'un cours paysager. Cette restructuration sera notamment marquée par la démolition emblématique de la tour d'Assas et la démolition des deux copropriétés dégradées, Espérou et Pic Saint Loup.
- **Quartier des Halles :**  
La centralité de ce quartier sera renforcée par la construction d'un pôle éducatif, la reconversion du bâtiment de l'URSSAF en équipement public innovant ouvert à la population et aux initiatives citoyennes. L'aménagement de nouveaux espaces publics accompagnera les opérations de démolition, réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux.
- **Quartier des Tritons :**  
La transformation du site des Tritons a été engagée dans le premier projet de rénovation urbaine 2007-2013 ; l'objectif est donc d'achever cette mutation par l'aménagement des espaces publics et la construction d'un programme de logements privés.

Enfin, la transformation du grand mail sera initiée par la fragmentation de la dalle, en particulier avec la création de nouveaux liens Est-Ouest. Des études sont également engagées sur le centre commercial Saint-Paul et son environnement, dans un objectif de transformation pour renforcer l'attractivité de ce secteur situé au centre du quartier de la Mosson.

## **2 – La définition du projet urbain de la copropriété des Cévennes**

Le projet de renouvellement urbain porte sur les 919 logements de la copropriété des Cévennes qui s'étend à ce stade sur une emprise foncière unique. Ce sont des indicateurs préoccupants qui ont justifié l'intégration de cet ensemble immobilier au NPNRU : une population fragile socio économiquement, une dévalorisation immobilière, des taux d'endettement des copropriétaires importants et une problématique d'appropriation de certains espaces de circulation et de stationnement.

Une première intervention a été menée de 2010 à 2015 sur 444 logements (Cévennes 1), par la mise en œuvre d'une OPAH CD ayant permis des travaux de réhabilitation thermique. Des audits thermiques ont ensuite été réalisés entre 2018 et 2019.

Malgré ces interventions, le mode de gestion de cet ensemble immobilier s'est délité depuis plusieurs années donnant naissance à plusieurs copropriétés secondaires. Leur libre administration, sans fondement juridique et sans cohérence en matière de gestion des espaces extérieurs, a conduit au cloisonnement et à l'enclavement d'une partie des bâtiments. Ainsi, le 16 mai 2019 un arrêté préfectoral a été pris portant création de la commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde, pour l'aide au redressement de la copropriété sur le plan de sa gestion.

Le programme d'études mis en œuvre durant le protocole de préfiguration, a permis de dresser des diagnostics concertés avec les habitants de la copropriété (au travers des réunions publiques et ateliers thématiques) et de préciser les enjeux urbains, économiques et sociaux. L'étude urbaine a mis en avant un fonctionnement complexe tant au sein même de la copropriété qu'aux interfaces avec le quartier environnant. De façon générale, les études 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.

**Quatre objectifs fondateurs ont guidé l'élaboration du projet :**

- **Ouvrir la copropriété sur son environnement**, notamment en la desservant par tous les modes (piétons, cycles...), en la connectant aux espaces publics, en la reconfigurant après démolition des dalles, tout en sécurisant le quartier et évitant les flux de transit et vitesses excessives. La copropriété qui souffre aujourd'hui d'un manque de connexion à son environnement urbain proche, doit s'intégrer dans un maillage d'espaces publics structurés et de perméabilités douces, en connexion avec les équipements à proximité immédiate.
- **Faire des unités résidentielles à taille humaine, en créant une copropriété par bâtiment** (soit 12 copropriétés) au moyen de la scission de la copropriété actuelle, en desservant chacune d'elles depuis l'espace public et en y affectant les stationnements nécessaires. En ce sens, le projet propose une refonte totale des espaces extérieurs et de leur gestion publique/privée, puis la résidentialisation de 874 logements. Cette nouvelle domanialité permettra à chaque bâtiment d'être individuellement raccordé aux réseaux publics, offrira un accès plus aisé aux véhicules de services et de sécurité et assurera une place de stationnement par logement. Les démolitions ponctuelles de 57 logements offriront des percées visuelles ouvrant vers l'extérieur et redonnent des valeurs d'usage aux espaces extérieurs par la création d'un espace public qualitatif, favorisant une identification positive des habitants dans leur environnement.
- **Dynamiser l'attractivité résidentielle et les commerces**, en reconfigurant l'activité commerciale, en organisant et facilitant la collecte des ordures ménagères, le nettoyage et en valorisant les espaces verts. Le projet prévoit une profonde restructuration des linéaires commerciaux existants en bordure de l'avenue Louis Ravas au moyen de démolitions, reconstructions, rationalisation et optimisation de l'offre.
- **Requalifier le bâti et réduire la précarité énergétique**, en poursuivant la réhabilitation globale du quartier, y compris thermique, des immeubles avec l'accompagnement des copropriétaires concernés. Le plan de sauvegarde en cours d'élaboration a pour objet d'accompagner les nouvelles instances de gestion issues de la scission de copropriété en cours, de travailler avec les copropriétaires et conseils syndicaux pour améliorer la gestion de chaque copropriété (optimiser les budgets, diminuer les impayés) et d'accompagner l'élaboration d'un programme de travaux de réhabilitation adapté pour les copropriétés Cévennes 2 et Parc des Arceaux.

Les habitants, acteurs de la transformation de ces deux projets :

Pour que les habitants soient acteurs de la transformation de leur quartier, une maison du projet est en service sur le quartier de la Mosson depuis mars 2020 et une maison du projet devrait être installée également sur le quartier des Cévennes dans le courant de l'année 2021. Des actions de communication et de concertation seront déployées durant toute la mise en œuvre des projets pour prendre en compte l'expertise d'usage des habitants.

**3- Le financement des projets de renouvellement urbain Mosson et Cévennes**

Les projets de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes ainsi élaborés ont fait l'objet de négociations avec l'ANRU et les différents partenaires pour définir les engagements financiers de chacun.

Les projets ont été présentés en Comité d'Engagement de l'ANRU en avril puis en novembre 2019. La présente convention prend en compte les remarques des partenaires nationaux et précise :

- l'ambition portée par la Métropole pour ces quartiers,
- les objectifs stratégiques,
- le contenu des projets de renouvellement urbain sur les deux territoires de projet, en détaillant les opérations financées,
- le dispositif de conduite de projet et la gouvernance,
- l'ensemble des co-financements mobilisés.

Ainsi, le montant global du programme co-financé par l'ANRU représente 328 M€ HT pour le quartier Mosson et 51,5 M€ HT pour les Cévennes, soit un montant d'investissement total de 379,5 M€ HT. Ces

investissements se répartissent entre l'ingénierie pour 6,8 M€, l'aménagement pour 81,3 M€ et la réalisation de programmes immobiliers pour 291,4 M€.

La part des co-financements est répartie de la manière suivante :

- l'ANRU : 63,1 M€ pour Mosson et 21,3 M€ pour Cévennes, soit un total de 84,4 M€,
- Montpellier Méditerranée Métropole : 84,5 M€,
- la Ville de Montpellier : 38 M€,
- le FEDER (Europe) : 1,8 M€ (réhabilitation Cap Dou Mail),
- la Région Occitanie : 5,13 M€ (aménagement, commerces et construction LLS),
- le Département de l'Hérault : 0,34 M€ (opérations Hérault Logement),
- les bailleurs sociaux : 128,8 M€ (y compris les prêts) - ACM, Hérault Logement, Erilia, SFHE, FDI Habitat
- l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires : 2,5 M€ (commerces sud Mosson),
- la Caisse des Dépôts et Consignations : 0,41 M€ sur l'ingénierie,
- autres contributions (recettes foncières, copropriétaires, promoteur...) : 33,6 M€.

Par ailleurs, une participation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est prévue pour montant initial d'environ 29 M€. Ce montant pourra être revu à la hausse dans le cadre d'une clause de revoyure d'ores et déjà prévue.

25,8 M€ de prêts bonifiés d'Action Logement seront également mobilisés par les bailleurs sociaux dans le cadre de la convention, pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et la requalification de certaines résidences du quartier de la Mosson.

La convention prendra effet à compter de sa date de signature et s'achèvera au 31 décembre 2024. L'engagement financier des opérations devra être réalisé au plus tard au second semestre 2024, le solde des opérations devant intervenir au plus tard au second semestre 2031.

Par ailleurs, une clause de revoyure devrait intervenir dans le courant de l'année 2021, pour renforcer les actions sur les copropriétés et permettre à la Métropole d'exprimer ses objectifs sur :

- La reconfiguration du centre commercial Saint Paul,
- Le repositionnement des groupes scolaires pour favoriser la mixité,
- Le lac des Garrigues pour asseoir son attractivité et son rayonnement,
- La reconversion du stade de la Mosson,
- Ou encore l'irrigation économique du quartier par Med'Vallée.

Malgré les délais nécessaires à l'engagement de ces opérations complexes, la Métropole et la Ville sont attachées à engager dans les prochains mois, des actions concrètes qui contribuent activement à l'évolution du cadre de vie des habitants.

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

- d'approuver les termes de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes, à intervenir avec l'ANRU,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote électronique, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 45 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 19 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Yves BARRAL, M. Michel CALVO, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, M. Mickaël DIORE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Hind EMAD, Mme Clara GIMENEZ, M. Max LEVITA, Mme Coralie MANTION, M. Hervé MARTIN, Mme Marie MASSART, M. Manu REYNAUD, Mme Catherine RIBOT, M. Mikel SEBLIN, Mme Radia TIKOUK, M. Bernard TRAVIER.

**Fait à Montpellier, le 23 avril 2021**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 23 avril 2021**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Convention de renouvellement urbain Mosson\_Cévennes

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20210412-157156-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 23/04/21  
Réception en Préfecture : 23/04/21

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.