



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



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, 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

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

Action Logement Groupe, représenté par le Président du Comité Régional d'Action Logement

Action Logement Services, dont le siège est situé 66 avenue du Maine, 75014 Paris

Foncière Logement, dont le siège est situé 33 avenue du Maine, 75015 Paris

Cité Jardins, dont le siège est situé 18 rue de Guyenne, 31702 Blagnac

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

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

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	4
PRÉAMBULE.....	7
LES DÉFINITIONS.....	8
TITRE I – LES QUARTIERS	9
TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	11
Article 1. Les éléments de contexte.....	11
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain.....	13
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	14
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	16
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation.....	19
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	20
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	20
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	26
Article 4. La description du projet urbain	28
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	28
Article 4.2 La description de la composition urbaine	32
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	62
Article 4.4. Les interventions sur le parc privé	64
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité.....	68
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	68
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	70
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions.....	72
Article 6.1 Charte partenariale de relogement.....	73
Article 6.2 Organisation de la Mission relogement	75
Article 6.3 Instances liées au relogement.....	77
Article 6.4 Accompagnement et suivi post-relogement	78
Article 6.5 Stratégie d'attribution Métropolitaine	79
Article 6.6 Objectifs locaux de relogement (neuf, hors QPV, etc.)	80
Article 6.7 Focus sur la stratégie de peuplement du quartier Mosson.....	80

Article 7. La gouvernance et la conduite du projet.....	82
Article 7.1 La gouvernance	82
Article 7.2 La conduite de projet	85
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	91
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage.....	97
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	100
Article 8. L'accompagnement du changement	101
Article 8.1 Le projet de gestion	101
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants.....	104
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	112
TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION	113
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	113
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle.....	113
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU	127
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	129
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées	130
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements.....	131
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU	131
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	131
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	132
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	132
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	132
TITRE IV – LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	133
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	133
Article 12.1 Le reporting annuel.....	133
Article 12.2 Les revues de projet	133
Article 12.3 Les points d'étape.....	134
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	134
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet	134
Article 13. Les modifications du projet.....	134
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle	135
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	135
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées	135

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	135
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU	135
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements	136
Article 14.3 Le contrôle et les audits	136
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	136
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	136
Article 14.6 Le traitement des litiges.....	137
TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES.....	138
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	138
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet	138
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers	138
Article 17.1 Communication.....	138
Article 17.2 Signalétique	139
TABLE DES ANNEXES.....	140

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
 - o A – Présentation du projet ;
 - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
 - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
 - o D – Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration n°242 du 16 décembre 2016 de la Ville de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole, projet cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par les comités d'engagement des 27/11/2019, 11/05/2020, 02/07/2020 et 23/11/2020.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

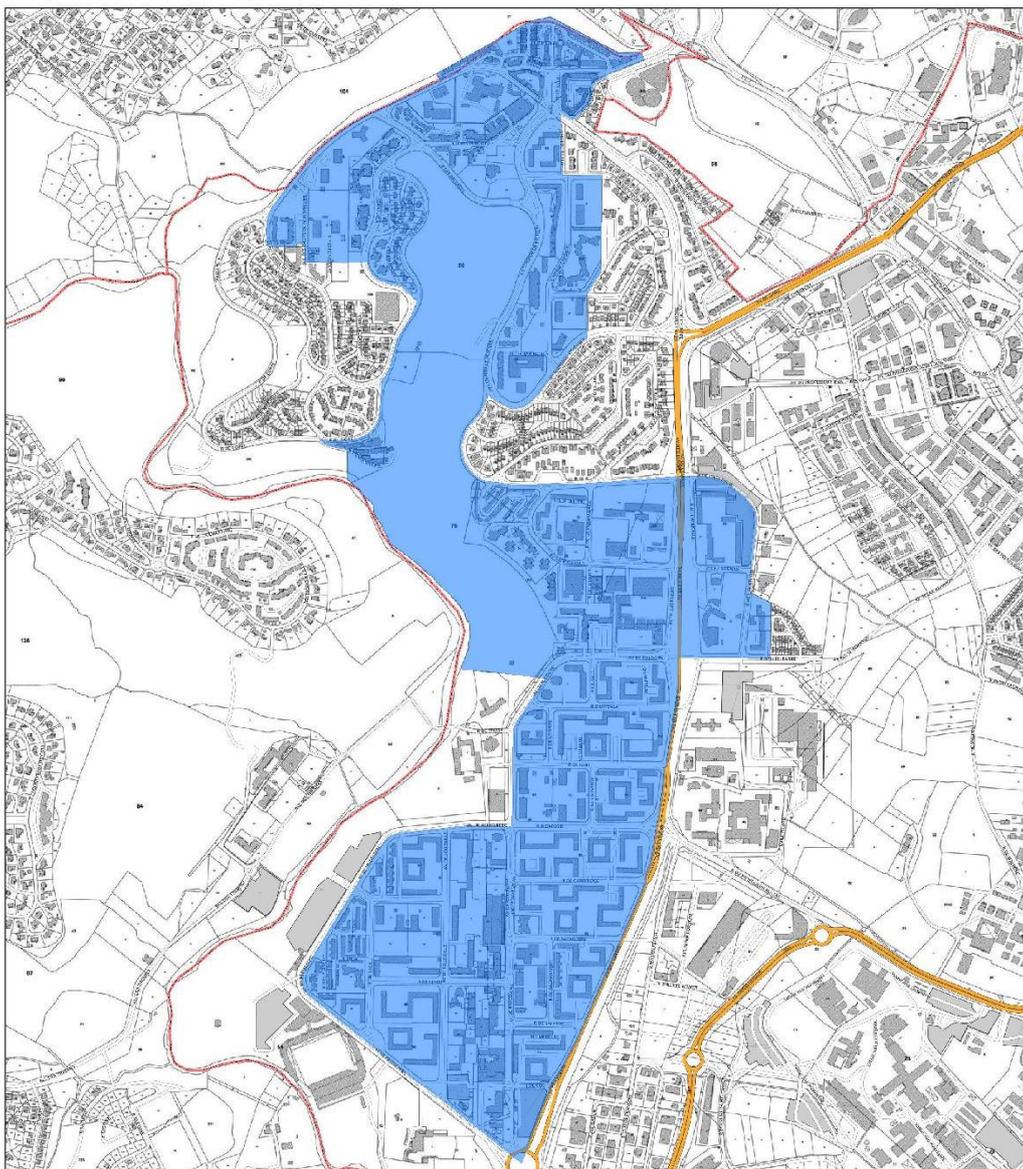
- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « concours financiers » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État – ANRU – Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I – LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

- Le quartier d'intérêt national :
 - o QP034005 – 34 – Mosson – Montpellier, Grabels

Carte au 1/6 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015

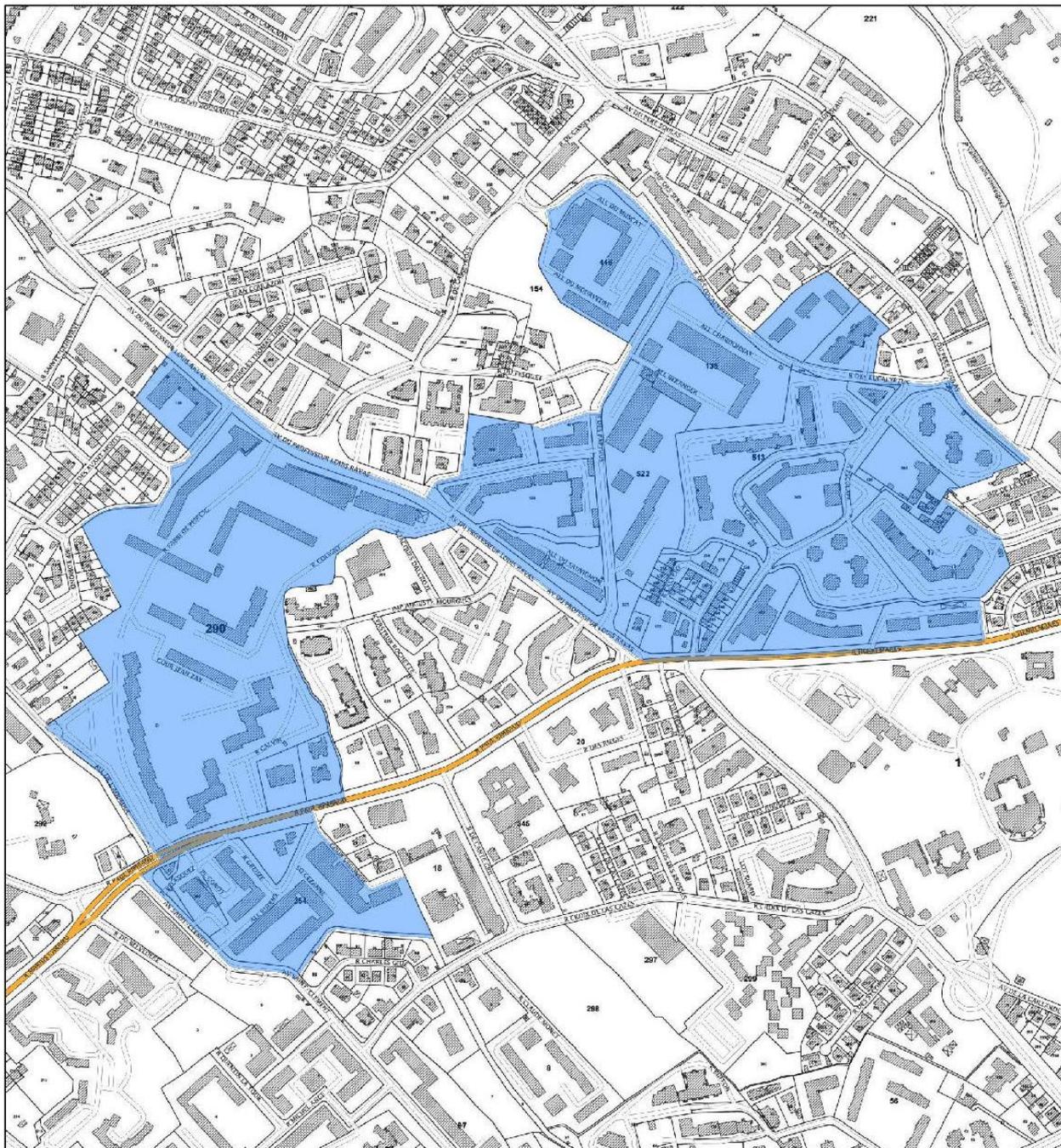


Source : © IGN – Octobre 2014 – CGET

Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

- Le quartier d'intérêt régional :
 - o QP034008 – 34 – Cévennes – Montpellier

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



Source : © IGN – Octobre 2014 - CGET

Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Un plan de situation des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A1.

TITRE II – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

LE QUARTIER DE LA MOSSON

Situé au nord-ouest de Montpellier, le quartier de la Mosson a été construit dans les années 1960 et 1970. Il est composé du quartier de La Paillade au sud et des Hauts-de-Massane au nord. Initialement construit pour loger les rapatriés d'Algérie et du Maroc ainsi que pour répondre au boom démographique de ces décennies, son image architecturale est celle d'un quartier de tours et de barres. C'est aujourd'hui le plus grand quartier d'habitat collectif locatif social de la Métropole montpelliéraine.

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

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

En outre, contrairement à d'autres quartiers moins étendus inscrits dans le Contrat de ville (tels que Petit Bard, Lemasson, Gély, Pompignane, Vert Bois, Aiguelongue...), les difficultés sont présentes sur tout ce territoire de 250 ha, avec certes des nuances selon les sous-quartiers qui le composent. Si les 10 000 habitants des Hauts-de-Massane ont un profil assez diversifié malgré des poches de pauvreté (notamment rue Pierre Cardenal), les indicateurs socio-économiques les plus dégradés à l'échelle du quartier concernent essentiellement les 14 000 habitants du secteur de la Paillade (Grand Mail), secteur ayant le moins bénéficié du premier Projet National de Rénovation Urbaine (PNRU) de la période 2007-2013, et secteur présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants : dalle, imbrication de la domanialité, forte concentration de copropriétés fragiles ou dégradées.

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

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

Ceci étant, les atouts du quartier sont autant de leviers d'action à engager sur les 15 prochaines années.

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

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

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

Le quartier de la Mosson a bénéficié du premier PNRU sur la période comprise entre 2007 et 2013. Ce programme a représenté un investissement de 71,08 millions d'euros hors taxes. Il a été essentiellement tourné vers la requalification de l'habitat et des équipements. La partie Sud du quartier de la Mosson semble être le secteur à avoir tiré le moins partie des évolutions du quartier. Les interventions n'ont pas suffi à inverser structurellement les dynamiques de paupérisation du quartier. C'est pour poursuivre cette transformation nécessaire que le quartier a été inscrit sur la liste des 236 projets d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

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 12 QPV 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'étend sur une emprise foncière unique, et a vu au fil du temps, son mode de gestion se déliter occasionnant des tensions entre les copropriétaires et donnant naissance à plusieurs copropriétés secondaires. Leur libre administration, sans 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, puis de la résidentialisation des espaces. 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 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Le contrat de ville de Montpellier Méditerranée Métropole, signé 15 juillet 2015 et prorogé jusqu'en 2022, constitue le cadre unique de mise en œuvre de la politique de la ville. Il concerne 12 QPV et repose sur les trois piliers définis par et avec l'État.

- ✓ Un pilier « **développement de l'activité économique et de l'emploi** », avec pour objectif la réduction de moitié, sur la durée du contrat, des écarts de taux d'emploi entre les territoires prioritaires et la métropole de référence, en particulier au bénéfice des jeunes.
- ✓ Un pilier « **cadre de vie et renouvellement urbain** », dans l'objectif d'une amélioration tangible de la vie quotidienne des habitants, en particulier de ceux qui résident dans le logement social, avec comme maître mot la mixité sociale.
- ✓ Un pilier « **cohésion sociale** », avec pour objectifs prioritaires la solidarité entre les générations.

Un avenant du Contrat de Ville concerne la définition du PERR (protocole d'engagements renforcés et réciproques), conformément à la circulaire du 22 janvier 2019 relative à la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, qui prévoit la rénovation des contrats de ville (prolongés jusqu'en 2022).

L'objectif consiste à ajuster la stratégie initiale de 2015 toujours partagée, pour mieux répondre à l'évolution des besoins des habitants et identifier pour chaque partenaire les modalités de leurs interventions renforcées respectives au titre de leur politique de droit commun et leur inscription et participation au service de ces objectifs.

Pour les QPV Mosson et Cévennes, il est proposé des opérations dans la présente convention ANRU qui répondent aux enjeux :

- L'enjeu 7 : Élaborer un projet de renouvellement urbain ambitieux pour la Mosson (NPNRU Mosson) et retisser la ville (NPNRU Cévennes).
- L'enjeu 5 : Organiser la mixité dans le logement à l'échelle métropolitaine.
- L'enjeu 9 : Rénover les démarches de gestion urbaine de proximité.

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

2.1.1. Les orientations stratégiques du projet Mosson en cohérence avec le contrat de ville

Le projet de Renouvellement Urbain du QPV Mosson se structure sur les 4 principes suivants fondateurs du projet Mosson-Paillade, présentés par le Président en Conseil de Métropole du 20 septembre 2018 et débattus avec les habitants lors des réunions publiques des 12/12/2018 et 04/04/2019 :

- ✓ **Ouvrir le quartier et l'espace public** au travers des cours paysagers Est-Ouest en inscrivant La Paillade dans la dynamique métropolitaine.
- ✓ **Activer l'économie** pour faire de La Paillade un territoire attractif et innovant.
- ✓ **Améliorer la qualité de vie au quotidien** en remettant la nature et le paysage au cœur du quartier.
- ✓ **Connecter la Paillade** avec les nouveaux réseaux de transports et les écosystèmes de l'innovation.

Ces principes s'appuient sur les orientations stratégiques suivantes :

- Prendre en compte les attentes des habitants à court terme : co-construction du projet, concertation lancée tout en maintenant le cap sur l'ambition du projet, Gestions Urbaines de Proximité.
- Réfléchir le peuplement du quartier à l'échelle de la Métropole : relogement au service du projet urbain, mixité sociale et fonctionnelle, promotion sociale, maison de l'habitat, solidarité intercommunale...
- Miser sur des quartiers vécus à grande qualité environnementale : concevoir dans une démarche de développement durable équipements, espaces publics, réhabilitation, construction neuve.
- Multiplier les opportunités pour l'économie et le commerce : rendre visible et développer La Paillade comme destination économique : artisanat, Centre d'Affaires des Quartiers, identification des filières en cours (métiers du faire-artisanat, logistique urbaine-messagerie, studio-cinéma, sport loisirs, accélérateurs numériques transversaux...).
- Créer des écoles intégrées et de meilleures qualités : de la petite enfance jusqu'à l'apprentissage, reconstruites avec des pédagogies innovantes dans le cadre de la cité éducative.
- Connecter le quartier à la ville, à la métropole et au monde à travers des réseaux d'espaces publics, de transport, du numérique, de la French tech et des structures culturelles.
- Renouveler les infrastructures sportives : régulièrement citée parmi les communes les plus sportives de France, Montpellier engage dès 2018 un profond programme de réhabilitation-requalification de ses infrastructures sportives à La Paillade.

Les intentions d'aménagement consistent à donner à la Mosson une échelle humaine de quartierS au pluriel. Ces intentions sont en phase avec **les principes fondateurs du projet** :

- **Ouvrir le quartier en recomposant sa morphologie monolithe et sa mono orientation Nord-Sud** : Par une stratégie de démolition raisonnée du patrimoine bâti et par la création d'axes rendant possibles les flux Est-Ouest aujourd'hui peu développés avec les quartiers avoisinants.
- **Améliorer fortement la qualité du cadre de vie** : En faisant pénétrer la nature toute proche à l'intérieur du quartier et par des ouvertures paysagères qualitatives reliant les berges du Rieutord et celles de la Mosson.
- **Réorganiser ce quartier très étendu et ses voiries « autoroutières »** : En entités urbaines vécues d'échelle humaine aux espaces publics et résidentiels mieux appropriables par les habitants.
- **Affirmer son profil de quartier actif autour de polarités économiques et commerciales** : Mosson Sud, Les Halles et Saint Paul.
- **Mieux connecter le quartier à la Ville, à la Métropole et au monde** : Par des réseaux plus efficaces d'espaces publics, de transports et numériques-innovation.

- **Les MossonS-PailladeS d'échelle humaine seront connectées en réseau les unes aux autres pour permettre** : Des programmes intenses générés par les ouvertures paysagères et par l'accueil dans les cours paysagers de nouvelles constructions qualitatives et de donner envie d'habiter à de jeunes ménages dans un cadre naturel généreux.

L'ambition du projet est de **soutenir chacune des trajectoires individuelles** des publics habitant les Mosson(s) (actuel et futur) **en leur garantissant une égalité des chances**.

Cette ambition se traduit par des interventions urbaines, économiques, éducatives, culturelles, sociales **pour affirmer positivement le QPV de la Mosson dans une vocation de quartier qui porte la solidarité au sein de la métropole, agissant comme une zone d'échanges vers le reste de la métropole**.

L'ambition nécessite :

- Des interventions physiques sur le territoire pour...
 - ✓ Consolider la fonction première du territoire : un logement à bas coûts et diversifié pour s'adapter aux profils des ménages précaires
 - ✓ Loger les « ressources » au service des « besoins » des populations précaires
 - ✓ Réintroduire une certaine mixité sociale par l'habitat et la fréquentation
- ... et une gouvernance renouvelée et de l'ingénierie pour...
 - ✓ Identifier et suivre dans le temps les trajectoires résidentielles des populations précarisées au sein de la métropole
 - ✓ Identifier et suivre l'évolution des profils d'accueil des Mosson(s) et les besoins de ressources à leur offrir
 - ✓ Adapter les politiques d'attribution dans le parc social pour piloter activement les flux entrants et sortants
 - ✓ Accompagner dans leur globalité les parcours individuels dans ce territoire et vers sa sortie.

2.1.2. Les orientations stratégiques du projet des Cévennes en cohérence avec le contrat de ville

Les principes fondateurs du PRIR des Cévennes :

- Favoriser un fonctionnement urbain ouvert sur les quartiers avoisinants et sur la Ville
- Favoriser une mixité des habitants, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs,
- Enrayer le processus de dégradation de la grande copropriété Les Cévennes
- Agir pour renouveler les équipements et les commerces obsolètes et peu qualitatifs

L'ambition politique est de **conserver le caractère résidentiel** de l'ensemble immobilier des Cévennes à **destination d'un public à bas revenus tout en l'ouvrant sur le quartier, d'enrayer la spirale dépréciative** sur le marché de l'accession, de **rationaliser le marché locatif** par une diminution des prix et une augmentation de la qualité de l'offre, de **conserver la diversification du peuplement** en évitant son nivellement par le bas. Parallèlement, l'ambition est d'avoir une action forte à destination de ce public en matière de **cohésion sociale et de développement économique et d'emploi**.

La stratégie pour réaliser cette ambition repose sur 4 piliers clés d'action, reprenant les 3 du contrat de ville en soulignant l'enjeu de l'habitat et du cadre de vie :

- Faire un quartier à taille humaine, gérable et ouvert sur la ville.
- Piloter le positionnement dans le marché immobilier et les parcours résidentiels métropolitains.
- Maintenir des emplois, des services et des commerces de proximité.
- Offrir une égalité réelle des chances.

Les « indispensables » sont des briques de la démarche projet créant le cadre propice à l'atteinte des objectifs stratégiques :

- **Marketing territorial** : promouvoir le territoire en positivant son image, en réinventant son imaginaire pour tisser de nouveaux liens entre ses habitants et le reste des métropolitains.
- **Connexions inter-quartiers** : ouvrir la copropriété sur son environnement, la rendre traversable, redonner aux commerces et services leur ouverture sur l'ensemble du voisinage, à la plus grande échelle de l'îlot, lui redonner en le fragmentant une échelle mieux proportionnée et adaptée à la pratique en modes doux.
- **Politique de peuplement** : c'est un levier essentiel pour accroître la mobilité des publics cibles et une cohabitation minimale des publics préparant la (ré)intégration des personnes précaires. S'agissant d'une copropriété entièrement privée, les leviers sont à créer par l'introduction de bailleurs institutionnels et la négociation de leurs objectifs de peuplement, et par une action sur le marché immobilier par du portage le temps d'en faire remonter les valeurs puis une commercialisation ciblée.
- **Actions de coconstruction** : elles concourent d'abord à l'acceptation du projet par les copropriétaires, à l'échelle du quartier élargi à reconstruire la confiance des publics précaires en eux et dans les institutions, à les rendre acteurs de leur parcours de (ré)intégration.
- **Dynamique auto-entretenu** : la mise en place d'un management de projet fédérateur, montrant le cap et faisant une place à toutes les initiatives et projets pour enrichir l'action publique et un jour prendre son relai comme dans un territoire « normal ».

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans les tableaux de bord en annexes A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans des schémas de synthèses (annexes A7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

2.2.1. Les objectifs urbains du NPNRU Mosson

Le projet urbain s'appuie sur la réalisation de 6 cours paysagers à aménager afin de structurer le processus de transformation du quartier à travers plusieurs niveaux fédérateurs qui intègrent les objectifs précédemment énoncés :

- **favoriser les liaisons** Est-Ouest venant mailler les liaisons Nord-Sud, **pour raccrocher la Paillade à son environnement** naturel, aux quartiers existants et en cours de développement, voire, le moment venu, aux communes voisines
- **qualifier des unités urbaines en identifiant de nouvelles polarités aux fonctions différenciées** : économie, services à la population, commerces...
- **recomposer et connecter les espaces publics pour qu'ils deviennent de véritables supports de fonctions et d'activités nouvelles.**

La constitution de ces cours est ainsi le support d'introduction de :

- la mixité fonctionnelle
- la mixité sociale
- la réorganisation des fonctions (commerces, stationnement...)
- la qualité du cadre de vie et de l'environnement
- l'émergence d'identités urbaines différenciées permettant d'évoluer progressivement vers la constitution de plusieurs quartiers et polarités urbaines affirmées.

Dans ce contexte, les cours paysagers deviennent des leviers pour engager le processus d'évolution du peuplement et rendre le quartier plus attractif.

Les cours permettent de concentrer les actions (logements, activités, équipements, services, espaces publics, environnement) sur des secteurs repérés pour leurs caractéristiques stratégiques

et d'engager le projet par phases d'interventions successives, tout en gardant le cap sur la vision à long terme (passage d'un quartier à plusieurs quartiers et polarités).

Ainsi, les cours doivent également fédérer les acteurs d'horizon divers autour d'une vision et de processus urbains communs : services et satellites de l'État et des collectivités, Action-Logement, bailleurs, promoteurs, investisseurs, exploitants commerciaux et de services, associations, Conseils citoyens, habitants et usagers...

L'évolution du Grand Mail lui-même, « grignoté » à ses deux extrémités par les premiers cours à réaliser, s'inscrit dans la dynamique et le rythme imposé par la réalisation de ses axes urbains fédérateurs.

Les cours paysagers traduisent donc à la fois une vision à long terme de la transformation du quartier et un moyen pour l'atteinte de cet objectif.

L'ambition à 2040 : la Paillade rénovée en 6 futurs éco-quartiers organisés autour de :

- Polarités économiques et commerciales à créer/reconfigurer
- 6 cours paysagers Est-Ouest à aménager
- 2 axes Nord-Sud requalifiés : Barcelone et Louisville
- Un parc le long des berges de la Mosson : échelle métropolitaine à révéler
- Une coulée verte le long du Rieutord et de l'avenue de l'Europe
- 10 groupes scolaires reconstruits en pôles éducatifs et une stratégie des 0-25 ans à affirmer
- Un parc de logement social à réhabiliter/recycler
- 15 copropriétés dégradées à accompagner et transformer

Les secteurs prioritaires définis sont les secteurs des Tritons et du Sud Mosson (des halles de la Paillade à la tour d'Assas). Ainsi **la mise en œuvre de cette stratégie s'appuie sur la signature d'une convention en 2020 portant sur l'engagement avant 2024 d'opérations portant sur :**

- **Cours Sud :** engager les opérations qui permettront d'inscrire ce secteur dans une nouvelle dynamique par le renforcement de cette polarité économique, la construction de nouveaux logements en entrée de quartier et la création d'un pôle éducatif. Il s'agit plus particulièrement de mettre en œuvre l'aménagement du Cours Mosson Sud/Assas et la réalisation de son programme de démolition, réhabilitation, résidentialisation, aménagement des espaces publics et construction d'équipements économiques, de commerces et de logements amorçant, dans la mesure du possible, une diversification résidentielle.
- **Cours des Halles :** développer davantage la participation citoyenne en confortant notamment la présence des services à la population, publics ou privés : culturels, administratifs, sociaux, et les services tournés vers l'insertion économique, le vivre ensemble... Il s'agit plus particulièrement de l'aménagement du Cours des Halles et la réalisation de son programme de démolition, réhabilitation, résidentialisation, aménagement des espaces publics, construction d'équipements dont un pôle éducatif, de services, de commerces et de logements pour diversification.
- **Quartier des Tritons :** finalisation de l'aménagement des espaces publics du secteur des Tritons et construction de logements neufs en diversification après démolition.
- **Transformation du Grand Mail :** initier la fragmentation de la dalle en particulier avec la création de nouveaux liens Est-Ouest (aménagement des rues Louisville et Barcelone).

La présente convention prévoit également **la réalisation d'études de faisabilité, de programmation ou de dureté foncière** pour le quartier Saint Paul dans son ensemble.

2.2.2. Les objectifs urbains du PRIR 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 présentés dans le protocole de préfiguration sont complétés :

- 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 de locaux d'activité
- 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 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

Lors des réunions publiques organisées par le Président de la Métropole, 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 Ravas et Paul Rimbaud)
- Faire des aménagements qui évitent les flux de transit et les vitesses excessives entre Ravas et Rimbaud
- À court terme : Apaiser les usages sur les toits des dalles pour éviter les conflits de voisinage, Sécuriser les box 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 containers 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 (Ravas-Rimbaud)
- Respecter les espaces verts et boisements 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 est nécessaire :

Scinder le syndicat principal en créant des unités résidentielles plus faciles à l'appropriation et à la gestion selon le principe qu'un bâtiment correspond à une copropriété, avec une emprise privée clairement matérialisée, des stationnements et des accès propres. Un administrateur provisoire a été nommé par le Tribunal de Grande Instance et a vu ses missions renforcées fin 2018 pour recourir à la voie judiciaire, si besoin.

Assurer la gestion du foncier collectif aujourd'hui quasi à l'abandon en accompagnant la mise en place d'une union de syndicats devenant l'interlocuteur privilégié de la collectivité pour la création du domaine public.

L'état descriptif de division, les règlements de copropriété et les statuts de l'union des syndicats sont rédigés et seront soumis à la validation préalable du conseil syndical avant d'être présentés au vote en assemblée générale au premier trimestre 2021.

Accompagner la mise en place de nouveaux syndicats secondaires : élection d'un conseil syndical, formation de ses membres et de l'ensemble des copropriétaires, conseil à la désignation d'un syndic professionnel avec un mandat réglementaire, constitution d'un règlement de copropriété voire d'un

règlement intérieur spécifique encadrant le devenir des lots et les règles de vies communes, accompagnement pour le choix des prestataires d'entretien.

Assainir la santé financière des copropriétés nouvellement créées par la mise en place d'un suivi renforcé des impayés grâce au plan de sauvegarde aidé par le portage ciblé de lots en accompagnement des Propriétaires très modestes et des lots avec de forts impayés. L'arrêté portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de sauvegarde a été signé en date du 16 mai 2019.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Le projet de renouvellement urbain constitue un des leviers pour atteindre les objectifs fixés dans le projet territorial intégré du contrat de ville.

3.1.1. La création d'un équipement public à vocation sociale et participative au cœur du quartier Mosson

En matière de services publics, il existe dans le quartier Mosson un fort besoin ressenti de coordination et de visibilité de l'offre de services. Celle-ci apparaît comme dispersée suivant des localisations mal connectées, souvent situées dans des lieux peu accessibles, éloignées des transports en commun ou des artères de circulation principales, ou bien tout simplement absents du quartier. Ce ressenti de la population est renforcé par les évolutions technologiques, notamment la dématérialisation des démarches administratives, qui ont désincarné les guichets de réception et d'accueil des publics, confortant le sentiment d'absence des services publics ou d'abandon des habitants par les autorités.

Le rapprochement dans un **équipement mutualisé** des acteurs qui apportent des services administratifs et sociaux à la population, permettra de structurer une offre qui réponde aux besoins des habitants dans tout ou partie des trois domaines :

- La représentation des citoyens et la participation de la population (Conseil citoyens, Comité de Quartier, Plateforme associative),
- Les services de la solidarité, de l'insertion sociale et professionnelle, et de l'accès aux droits (Antenne CCAS, Antenne MLJ3M, Centre d'Affaire de Quartier),
- Les acteurs du développement local (Maison du Projet ANRU, équipe Contrat de Ville et Service Cohésion Sociale Ville).

Pour répondre aux problèmes identifiés (désincarnation, dispersion, invisibilité), cet équipement sera centré sur trois composantes majeures :

- **Un objectif social** : une stratégie concertée pour lutter contre la fracture numérique, devenue le principal obstacle actuel à l'accès aux droits, l'insertion et à la prise d'autonomie des personnes.
- **Une offre de services partagés** : la mutualisation de fonctions support et la gestion partagée des moyens logistiques, où l'accueil, les espaces et équipements de travail et les ressources administratives peuvent être gérées dans une plateforme de ressources partagées.
- **Un pôle attracteur** matérialisé par un espace collectif de restauration créé et géré par les habitants sous un format IAE (initiative citoyenne développée en lien avec la Fabrique à entreprendre)

Cet équipement sera idéalement positionné dans le secteur de projet du cours des Halles dans le bâtiment de l'URSSAF propriété de la SA3M depuis le 04.11.2020, suite au regroupement des salariés de l'URSSAF et du RSI en centre-ville. Cet emplacement favorisera les synergies d'une approche du service rendu à la population en termes de « parcours » avec l'information, le repérage et l'accueil à partir de la Mairie de proximité, de la Maison pour tous Léo Lagrange et le Club de l'Âge d'Or Baroncelli.

3.1.2. La cité éducative comme fondement de la stratégie des 0-25 ans

La thématique de l'enfance et de la jeunesse est un axe prioritaire pour la Métropole et la Ville qui, en lien avec leurs partenaires, œuvrent pour apporter des réponses adaptées à l'ensemble des problématiques. La collectivité se positionne comme un ensemblier et organise ses interventions et le partenariat en privilégiant la logique de parcours global permettant aux jeunes d'aller vers plus d'autonomie et in fine l'insertion sociale et professionnelle.

- ▶ **De nombreuses actions engagées** : Au-travers des écoles, des structures d'accueil pour les enfants et les jeunes, les collectivités, les institutions et les partenaires associatifs investissent des thématiques très diverses pour accompagner le parcours de 0 à 25 ans.
- ▶ **Des outils à consolider pour assurer des parcours socio-éducatifs coordonnés de qualité**

La Ville de Montpellier fait partie des 80 territoires labellisés « cité éducative » en 2019. Cette labellisation doit permettre d'accompagner au mieux chaque parcours éducatif individuel, depuis la petite enfance jusqu'à l'insertion professionnelle dans tous les temps et dans tous les espaces de vie. Elle mobilise écoles et collèges, pôles éducatifs structurants du quartier, mais aussi en amont, les lieux d'accueil petite enfance et en aval, l'orientation et l'accès à l'enseignement supérieur. Elle constituera le pilier du volet éducatif du contrat de ville. Des outils existants et à développer, permettront d'accompagner la cité éducative : programme de réussite éducative (PRE) des 2-16 ans, Projet éducatif de territoire (PEDT), Lab social des 16-25 ans, programme de démolition des groupes scolaires pour créer des pôles éducatifs intégrés.

Les pôles éducatifs et le label « cité éducative » deviennent ainsi complémentaires. D'une part un pôle éducatif intégré peut venir matérialiser physiquement la mise en place d'une cité éducative ; d'autre part le fonctionnement d'un pôle éducatif intégré ne peut être optimum sans la construction préalable/concomitante d'une véritable communauté éducative. S'agissant des autres groupes scolaires également obsolètes, leur démolition-reconstruction sera reportée hors conventionnement, sachant que la Ville de Montpellier engage d'ores et déjà la réalisation d'un groupe scolaire à l'articulation entre la Mosson et Pierres Vives (dossier préalable de DUP déposé en Préfecture en juillet 2019).

Agir en faveur de la réussite scolaire et éducative de tous :

Dans un quartier caractérisé par un grand nombre d'acteurs et d'actions, tant institutionnels qu'associatifs, la mobilisation collective et la mise en cohérence des écosystèmes économiques, sociaux et éducatifs constitue un axe central de la dynamique en faveur de la réussite scolaire et éducative de tous.

Dans le cadre du projet éducatif et du Label Cité éducative pour lequel la Ville de Montpellier a été retenue, l'accent sera mis sur le renforcement de la place des parents dans le cadre de la co-éducation, pour construire un système éducatif axé à la fois sur la maîtrise des fondamentaux et des connaissances et compétences du socle commun, mais aussi sur les facteurs de « réalisation de soi » et d'épanouissement, pour que les jeunes trouvent davantage leur voie de futurs citoyens autonomes et responsables.

Dans ce contexte, l'apprentissage des langues et des langages – y compris artistiques, culturels et numériques – contribue à créer du lien et une culture commune. C'est un défi à relever pour l'inclusion de tous et de chacun dans une société riche de ses diversités.

La construction du lien avec les parents, soit la synergie, la mobilisation et la coordination de tous les acteurs éducatifs et socio-éducatifs, autour et sur tous les temps de l'enfant ou du jeune constitue un enjeu prioritaire.

3 axes forts sont identifiés :

- Conforter le rôle de l'école et la réussite scolaire,
- Assurer la continuité éducative dans le temps périscolaire,
- Ouvrir le champ des possibles en impliquant des partenaires extérieurs.

3.1.3. Le Projet pour le développement de l'emploi métropolitain (PODEM) comme levier économique mobilisé en complément du NPNRU

Le PODEM, est un dispositif local, partenarial et innovant qui vise à **favoriser l'inclusion des habitants des quartiers** prioritaires de la ville de Montpellier.

Il est né du constat partagé que les personnes éloignées de l'emploi, en situation de précarité et résidant les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Montpellier **cumulent souvent des difficultés multiples** (sortie précoce du système scolaire sans qualification, compétences et savoirs de base peu ou mal maîtrisés, insuffisance de réseau, problèmes de santé, mobilité, garde d'enfants, financiers...) parfois enkystées dès le plus jeune âge.

Les situations de ces personnes nécessitent une **prise en charge globale, individualisée, renforcée et en proximité** mobilisant généralement des expertises et des dispositifs pluriels portés par différents acteurs.

Ceci implique, de fait, une approche décloisonnée et territorialisée des politiques publiques dépassant la logique de « dispositifs » et requiert des **moyens et outils de coordination ainsi que de mise en complémentarité des actions et des acteurs, afin d'inscrire les personnes dans un véritable parcours d'insertion vers l'emploi ou vers l'entrepreneuriat ascendant et durable.**

De plus, il est apparu primordial de reconnecter cette approche avec l'économie réelle d'où la nécessité de **mobiliser en amont les acteurs économiques afin qu'ils participent à la construction de parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires.**

Cet **enjeu autour des parcours, qui constitue un véritable changement de paradigme**, a nécessité au préalable la mobilisation et l'adhésion de tous et en particuliers des acteurs, chefs de file et partenaires des politiques publiques tant sectorielles que territoriales.

Le PODEM se caractérise par une **organisation dédiée à la coordination et à l'animation** des politiques publiques sectorielles (appelées également « droit commun ») de développement économique et de l'emploi **couplée à un plan d'actions** ambitieux, partenarial et pluriannuel élaboré dans une **logique de parcours vers l'emploi et l'entrepreneuriat.**

La mobilisation des entreprises en faveur des habitants des quartiers constitue un des fondements du PODEM.

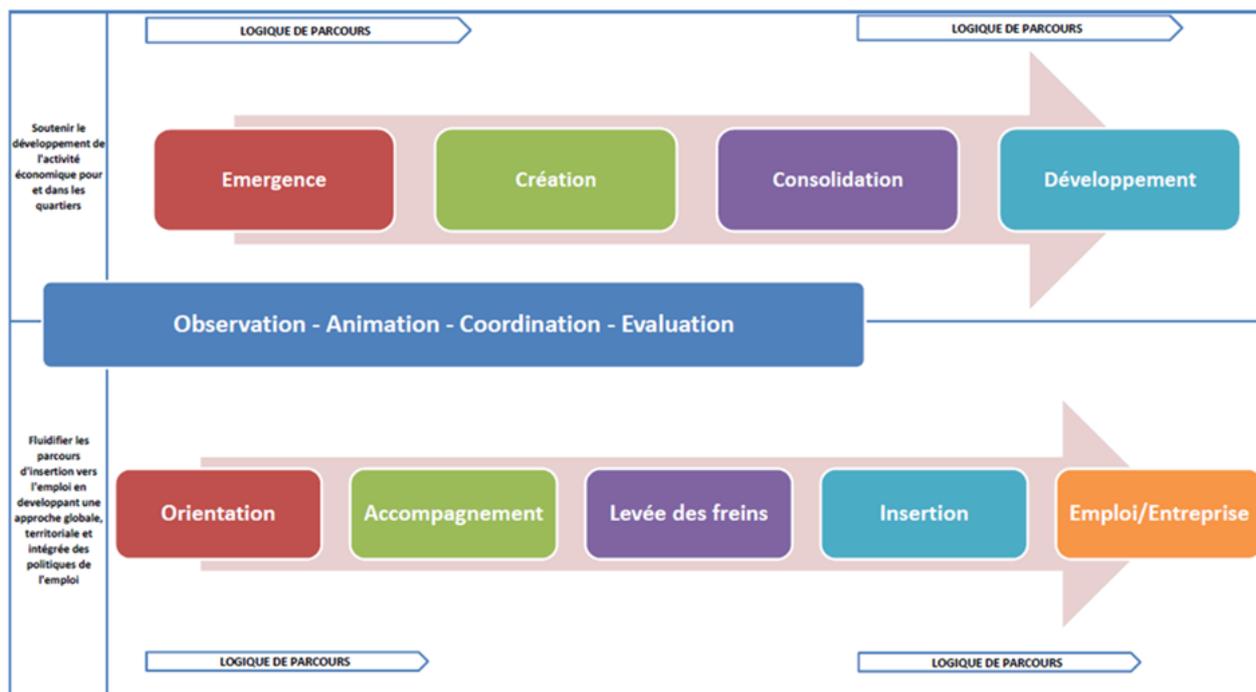
Piloté par la Métropole et l'État, ce dispositif s'inscrit dans le cadre du Contrat de Ville 2015-2020 (récemment prolongé jusqu'en 2022, rénové par voie d'avenant et appelé Protocole d'engagements renforcés et réciproques (PERR)), et en particulier du pilier Développement économique et emploi. Il intègre donc la mobilisation d'un ensemble de partenaires parmi lesquels on retrouve les signataires du Contrat de Ville.

Les principaux enjeux du PODEM sont les suivants :

- Développer un **partenariat** responsable, solidaire et durable **avec les entreprises du territoire en faveur des quartiers prioritaires**
- Soutenir le **développement de l'activité économique pour et dans les quartiers**
- Favoriser la co-construction de **parcours vers l'emploi** adapté à la diversité des besoins des habitants des quartiers prioritaires

Matérialisé par **16 fiches actions**, le PODEM a été co-construit autour de **trois axes** :

- Pilotage et animation de la démarche locale (fiches 1.1)
- Mobilisation des Politiques publiques de droit commun (fiche 1.2)
- Plan d'actions pluriannuel adapté à toutes les phases du projet professionnel (fiches 1.3 à 1.16)



Ce plan d'actions se traduit par la mise en œuvre d'une **soixantaine d'actions par an**. Ces dernières constituent majoritairement une offre de services qui se déploient sur les territoires en faveur des habitants des quartiers. En 2019, 58 actions ont été réalisées se déclinant dans les thématiques suivantes :

- 10 actions visant à soutenir l'entrepreneuriat dans et pour les quartiers
- 9 actions autour des questions liées à l'accueil, l'information, l'orientation et l'accompagnement de proximité
- 16 actions relatives à l'apprentissage du français en proximité
- 10 actions expérimentales visant à redonner goût au savoir et à l'apprentissage pour des jeunes
- 6 actions visant à lever les freins à l'emploi
- 2 actions favorisant l'insertion via l'activité économique
- 4 actions favorisant l'accès à l'emploi via les filières stratégiques – Le numérique
- 1 démarche favorisant le lien entre entreprises et habitants

Les actions les plus structurantes feront l'objet d'un renforcement et d'une territorialisation dans le cadre du NPNRU en complément du volet « urbain ». C'est le cas par exemple de :

➤ **La charte Entreprises & quartiers »**

Cet outil vise à **mobiliser les entreprises et à les accompagner dans la mise en œuvre d'actions concrètes** (consignées dans une convention d'application) en faveur des habitants des quartiers prioritaires en les mettant notamment en relation avec des associations qui œuvrent en proximité.

Depuis 2016, la démarche locale « Entreprises & quartiers » est pilotée par l'État et Montpellier Méditerranée Métropole, en partenariat avec Pôle emploi et la Mission locale ; elle est animée par FACE Hérault. Les résultats 2018 font état de :

- 45 conventions d'application signées (15 en cours)
- 21 partenaires associatifs mobilisés
- 132 actions réalisées sur divers thématiques (éducation, emploi, développement économique, mécénat...)

➤ **La plateforme collaborative métropolitaine clauses sociales**

Cette plateforme, pilotée et portée par Montpellier Méditerranée Métropole et soutenue par l'État et le Fonds Social Européen, permet de déployer une **offre de service « clé en main »** en direction de donneurs

d'ordres, d'entreprises et de partenaires de l'emploi et de l'insertion. L'objectif est de **faciliter l'application de la clause sociale afin d'accroître de manière quantitative et qualitative les opportunités d'insertion.**

La plateforme se compose **d'une équipe dite « de facilitateurs »** au sein de la Métropole en charge de la gestion et du suivi de la clause qui a été récemment renforcée.

Chiffres clés 2019 :

- plus de **335 000 heures d'insertion réalisées (241 000 en 2018 contre 140 000 heures en 2017) dont 8 195 heures formation par 664 salariés** (dont toujours 85 % avec un faible niveau de qualification (CAP, BEP et infra) et **34 % issus des Quartiers politique de la ville**),
- **39 % des personnes sorties du dispositif** clause sociale ont trouvé un **emploi durable** de type CDD+6 mois ou CDI et **30 % des autres sorties positives** des clauses sociales sont sur les CDD courts, des formations qualifiantes et de l'intérim régulier.
- **150 entreprises concernées, 26 maîtres d'ouvrage** engagés, un partenariat étroit avec les acteurs du Service Public de l'Emploi : Pôle Emploi, Mission Locale des Jeunes métropolitaine et Cap Emploi.
- **10 structures d'Insertion par l'Activité économique** ont réalisé 46 % des heures.

➤ des actions dites « passerelles » :

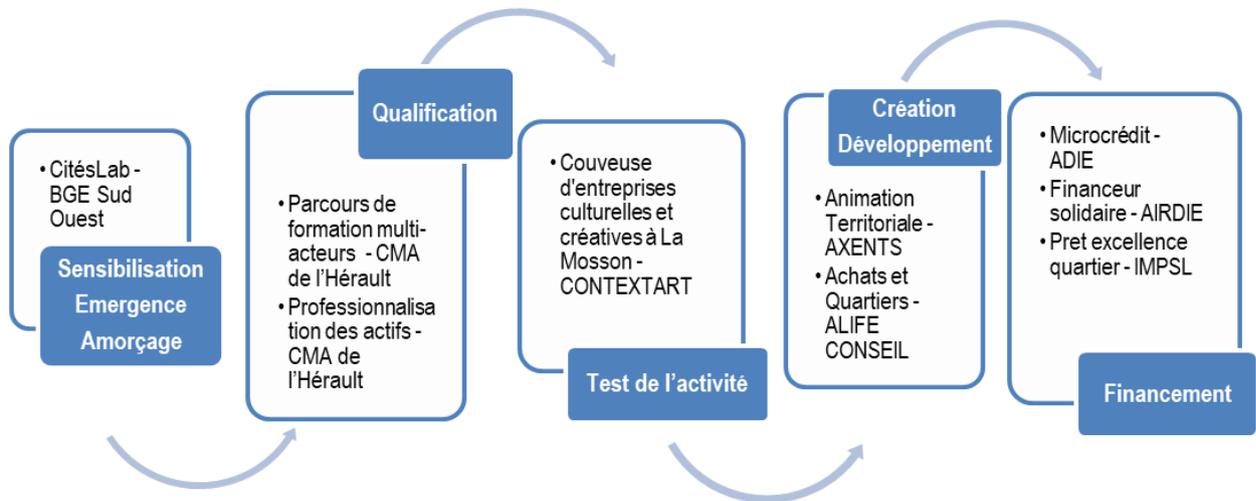
Co-construites en partenariat notamment avec des associations du territoire afin d'être au plus près des besoins des habitants et en complémentarité avec l'offre existante, ces dernières ont vocation à **faciliter l'accès à l'emploi et à la qualification**. À titre d'exemple de la démarche, on retrouve des actions telles que :

- le chantier d'insertion numérique @T-WORK développée en partenariat avec une association de reconditionnement de matériel informatique,
- les commissions d'insertion (sorte de CLSPD sur le volet emploi) et les actions de proximité menées en parallèle par la Mission locale des jeunes de Montpellier Méditerranée Métropole (permanence de proximité dans le quartier Cévennes, club des filles, réunions d'échanges sur les candidatures dans le cadre des chantiers ANRU, etc.),
- « Reporters Citoyens Numériques » portée par le média de quartier de la Mosson qui permet de sensibiliser des jeunes aux métiers de l'audiovisuel et du numérique via le service civique,
- ...

➤ Le développement économique urbain des quartiers :

Conscient que le **développement économique urbain** des quartiers pouvait constituer une des **solutions pour lutter efficacement contre le chômage** que ce soit à travers la création et le développement d'entreprises ou bien à travers l'implantation de nouvelles entreprises, Montpellier Méditerranée Métropole et ses partenaires (l'État, la Banque des territoires, l'Agence France Entrepreneur intégrée désormais à BPI France et la Région Occitanie) ont engagé dès 2016 un travail visant à déployer **une offre d'accompagnement adaptée à toutes les étapes du parcours de création-développement d'entreprise et dédiée aux habitants des quartiers.**

Le **schéma des réalisations 2019** ci-dessous témoigne de la construction d'une chaîne d'accompagnement en faveur des entrepreneurs des quartiers :



Une **brigue complémentaire** de cet arsenal est en construction, à savoir **l'offre immobilière à vocation économique**. Celle-ci s'inscrit dans le NPNRU de Montpellier Méditerranée Métropole à travers la création d'équipements en faveur du développement économique. L'enjeu est double : d'une part, faire de la Mosson un lieu de destination économique et d'autre part, soutenir le potentiel économique endogène du quartier.

Pour cela, une programmation immobilière est en cours de conception et de validation par l'ANRU. Celle-ci se compose notamment **d'un Centre d'Affaires des Quartiers (CAQ)**.

Les Centres d'Affaires des Quartiers, appelés plus communément CAQ, désignent des **équipements implantés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Ils offrent une solution d'hébergement, ainsi qu'un ensemble de services notamment de suivi post-crédation à moindre coût**, à destination de créateurs d'entreprise notamment des quartiers prioritaires, mais pas exclusivement.

À l'image du contrat de ville qui se structure à travers 3 piliers :

- Développement de l'activité économique et de l'emploi,
- Cadre de vie et renouvellement urbain,
- Cohésion sociale,

il convient **d'articuler voire de trouver un juste équilibre entre le volet urbain, social et économique du Projet NPNRU**.

Il est nécessaire également d'envisager dès à présent des **interactions entre ses différents mondes** de sorte que les équipements structurants du quartier et politiques publiques soient décloisonnés privilégiant une **approche globale et dynamique des habitants** (notion de développement humain et de parcours). Ainsi, des entrepreneurs hébergés au sein du CAQ en situation de précarité pourraient être accompagnés au sein de l'équipement public à vocation sociale. A contrario, des salariés, en insertion au sein de l'espace collectif de restauration de l'équipement public à vocation sociale pourraient bénéficier de conseils et services pour créer leur propre activité à l'issue de leur étape d'insertion.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

3.2.1. Démarche de développement durable

Une démarche de développement durable est engagée pour l'ensemble des opérations et notamment au travers d'interventions sur :

- La rivière Mosson, le Rieutord, le lac des Garrigues à valoriser comme espaces naturels et paysagers importants pour la qualité de vie dans le quartier,
- Le traitement du risque inondation pour la rivière Mosson et le Rieutord,
- Le traitement de la problématique de collecte des ordures ménagères et d'encombrants (tri sélectif, recyclerie, ressourcerie, déchetterie),
- Le traitement des espaces publics paysagers et des modes doux,
- Une réhabilitation des logements et des équipements publics avec des performances énergétiques.

En complément, le schéma énergétique en cours permettra d'orienter vers des choix stratégiques en matière de chauffage et de confort d'été.

3.2.2. Transition écologique : vers une intervention ambitieuse en BBC couplée à une ingénierie financière innovante

Montpellier Méditerranée Métropole n'a pas été candidate au PIA Ville Durable et Solidaire. Toutefois l'action innovante de rénovation thermique du bâti à grande échelle en copropriété ancienne dégradée, engagée dans l'OPAH sur Cévennes 1, se poursuivra en approfondissant particulièrement son volet ingénierie financière.

La grande copropriété des Cévennes a fait l'objet d'une OPAH copropriété dégradée sur une partie de son patrimoine de 2010 à 2015 qui s'est traduite par des réhabilitations de parties communes et d'amélioration énergétique importante puisqu'elles ont permis d'atteindre un gain énergétique d'environ 60 % sur ces immeubles. Seuls les immeubles les plus anciens ont bénéficié du dispositif, les immeubles Cévennes 2 et Parc des Arceaux (A, B, F et G) bien que plus récents ont été construits avant les premières réglementations thermiques et présentent aujourd'hui des caractéristiques pouvant être qualifiées de passoires thermiques.

Montpellier Méditerranée Métropole a été retenue par l'État lors de l'appel à projet Ecocité Ville de demain de 2011 afin d'accompagner des rénovations thermiques de copropriétés privées des « 30 glorieuses » (1945-1975), construits avant la première réglementation thermique avec un objectif ambitieux de BBC rénovation. Cette démarche, complexe – car c'est en copropriété que la prise de décision d'une rénovation thermique est la plus difficile à emporter compte tenu de son coût et de sa complexité – s'appuie sur une offre structurée d'études techniques et financières pour accompagner les copropriétés dans leur prise de décision et le montage opérationnel du programme de travaux.

Malgré le déploiement de ces outils et la mobilisation de subventions, plusieurs copropriétés fléchées initialement par le programme se sont désengagées. En complément au projet urbain engagé sur la copropriété des Cévennes, la collectivité a souhaité intégrer les derniers immeubles dans cette démarche ambitieuse. L'ambition est d'autant plus grande que ces immeubles cumulent des difficultés financières dans leur gestion courante et des copropriétaires à faibles voire très faibles ressources.

L'ingénierie financière de ces opérations devra donc être innovante et proposer des montages partenariaux amplifiés pour maintenir en place les copropriétaires occupants, ne pas fragiliser davantage la santé des syndicats secondaires et ne pas laisser des entreprises en impayé voire avec des dettes irrécupérables. L'ingénierie financière devra donc sécuriser la trésorerie des commanditaires des travaux pour garantir leur

paiement dans des délais corrects aux entreprises et maîtriser les plannings de réalisation. Elle devra adapter l'effort financier de chaque ménage à sa situation. Elle devra permettre la mise en place de ses dispositifs à l'échelle du bâtiment pour qu'une situation isolée ne bloque pas l'avancement de la réhabilitation bénéfique à tous. Elle devrait voir individuellement le surcoût d'investissement, lissé sur le temps d'amortissement, compensé par l'économie de chauffage.

La rénovation thermique doit permettre l'amélioration du confort et la diminution des coûts de chauffage. La réalisation des travaux ne doit pas oublier l'usage et l'accompagnement nécessaire à un usage optimal du logement isolé et du système de chauffage améliorer (point détaillé à l'article 9.1.1.1 accompagnement des ménages).

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

4.1.1. Synthèse du programme urbain de la Mosson

DEMOLITIONS horizon 2024		
Quartiers	LOGEMENT SOCIAL	logements
Q Tritons	Tour d'Alembert (ACM)	98
Q Halles	Uranus (ACM)	72
Q Halles	Saturne (ACM)	48
Q Halles	Oxford (HH)	8
Q Mosson Sud	Assas (ACM)	176
Q Mosson Sud	Mercure (ACM)	53
Total Quartiers	Démolition dans le parc social	455
Quartiers	LOGEMENT PRIVE	logements
Q Mosson Sud	Pic Saint-Loup (copro)	86
Q Mosson Sud	Espérou (copro)	112
Total Quartiers	Démolitions dans le parc privé	198
Quartiers	EDUCATIF	classes
Q Halles	Ecole elem. Roosevelt / Van Gogh	18
Q Halles	GS Sedar Senghor/Joyce	21
Q Halles	GS Woolf/Bouloche	15
Q Mosson Sud	GS Neruda / Bolivar	15
Q Mosson Sud	GS Renaud/Balard	15
Q Halles	Crèche Guiraud	
Total Quartiers	Démolitions des équipements scolaires	84
Quartiers	SURFACE COMMERCIALE	cellules
Q Tritons	Centre commercial Tritons (dont Unisons)	5
Q Mosson Sud	Espace commercial Mosson Sud	27
Total Quartiers	Démolitions des surfaces commerciales	32
Quartiers	EQUIPEMENTS RELOCALISES	
Q Tritons	Locaux AK Sport (Tritons) 320m2	
Q Mosson Sud	Déchetterie	
Q Mosson Sud	Mosquée "Mc Donald's"	
Q Mosson Sud	Centre commercial Louisville	
Q Mosson Sud	Stade de la Mosson - partiel	Reprog. Stade

CONSTRUCTIONS horizon 2024			
Quartiers	LOGEMENTS PRIVES	logements	SDP (m2)
Q Tritons	Ilot A - Total	38	3 185
	A1 - intermédiaire		1 379
	A2 - intermédiaire		1 806
Q Halles	Ilot B - Total	184	11 646
	B1 - collectif		3 076
	B2 - collectif		2 942
	B3 - intermédiaire		1 191
	B4 - collectif		4 437
Q Halles	Ilots C/D - Total (faisabilité K-Hut pour AL)	92	7 527
	C1/C2 - collectif		3 714
	D1/D2 - collectif		3 813
Q Halles	Ilot E - Total	61	3 840
	E1 - collectif		960
	E2 - collectif		720
	E3 - collectif		960
	E4 - collectif		1 200
Q Halles	Ilot F - Total	56	3 578
	F1 - collectif		754
	F2 - collectif		845
	F3 - collectif		755
	F4 - collectif		1 224
Q Mosson Sud	Ilot G - Total	21	1 997
Q Mosson Sud	Ilot H - Total	326	18 736
	H1 - collectif		3 228
	H2 - collectif		1 984
	H3 - collectif (Cité Jardin)		3 160
	H4 - collectif		1 904
	H5 - collectif		2 976
	H6 - collectif		2 480
	H7 - collectif		2 284
	H8 - intermédiaire		720
Q Mosson Sud	Ilot I - Total	66	4 200
	I1 - collectif		2 002
	I2 - collectif		2 198
Q Mosson Sud	Ilot J - Total (faisabilité K-Hut AL)	124	9 985
	J1/J2 - collectif		5 410
	J3/J4 - collectif		4 575
Total Quartiers	Construction parc privé	968	64 694
Quartiers	EQUIPEMENTS EDUCATIF	SDP (m2)	m2
Q Halles	Pôle Educ. Halles - parcelle		12 500
Q Halles	Pôle Educ. Halles - bâti (dont crèche)	11 500	
Q Mosson Sud	Pôle Educ. Mosson Sud - parcelle (non conventionné)		6 800
Q Mosson Sud	Pôle Educ. Mosson Sud - bâti (non conventionné)	4 230	
Total Quartiers	Construction équipements scolaires	15 730	
Quartiers	ACTIVITE	SDP (m2)	
Q Halles	Surface commerciale RDC (Cours Halles)	1 738	
Q Mosson Sud	Cité artisanale	2 500	
Q Mosson Sud	Surface commerciale RDC ilot H Cours Sud	2 231	
Q Mosson Sud	Surface commerciale RDC - ilot I Cours Sud	944	
Q Mosson Sud	Surface commerciale RDC - ilot J Cours Sud	1 835	
Q Mosson Sud	Surface activités tertiaires - ilot J Cours Sud	2 404	
Q Mosson Sud	Centre d'Affaires de Quartier CAQ	2 000	
Total Quartiers	Construction activités économiques	13652	
Total SDP développée dans le cadre du projet		94076	

REQUALIFICATIONS horizon 2024			
Quartiers	LOGEMENT SOCIAL	logements	
Q Halles	Saturne (ACM)	179	
Q Halles	Uranus (ACM)	266	
Q Halles	Cap Dou Mail (ACM)	278	
Q Mosson Sud	Mercure (ACM)	221	
Q Saint-Paul	Logis des Pins (Erlia) - non inclus dans ANRU		162
Total Quartiers Requalifications dans parc social		944	
Quartiers	RESIDENTIALISATION BAILLEURS	logements* m2	
Q Halles	Corté (HH)	194	10348
Q Halles	Oxford (HH)	372	19007
Q Halles	Saturne (ACM)	179	9370
Q Halles	Uranus (ACM)	266	16539
Q Halles	Cap dou Mail (ACM) - parking sous-terrain	278	2443
Q Mosson Sud	Aigoual Dourbie (ACM)	118	3498
Q Mosson Sud	Saint Guilhem II (SFHE) bat A	53	416
Q Mosson Sud	Saint-Guilhem (Erlia)	112	980
Q Mosson Sud	Mercure (ACM)	221	10410
Total Quartiers Résidentialisation dans parc social		1793	73011
* après démolition s'il y a			
Quartiers	EQUIPEMENTS / EDUCATIF	SDP (m2)	
Q Halles	Equipement à vocation citoyenne (ex-URSSAF)	2984	
Total Quartiers Requalification des équipements		2984	

AMENAGEMENTS horizon 2024		
Quartiers	ESPACE PUBLIC	m2 TOTAL
Q Halles	Espaces publics des Halles	109911
Q Mosson Sud	Espaces publics Mosson Sud	54620
Q Tritons	Espaces publics du quartier des Tritons	19862
Total Quartiers Aménagement des espaces publics		184393

4.1.2. Synthèse du programme urbain des Cévennes

Démolitions :

- Démolition de 57 logements : bâtiment L (16 logements), bâtiment K (9 logements), bâtiment N (4 logements) et bâtiment I (28 logements)
- Démolition de 240 stationnements sous dalle : dalle O rattachée au bâtiment K (112 stationnements) et dalle R rattachée au bâtiment L (128 stationnements)
- Démolition d'une extension en RDC du bâtiment L (impact sur des lots commerces et activités)
- Démolition d'un commerce – rue Rimbaud
- Démolition du groupe scolaire Daubié/Brès

Constructions neuves :

- Création de halls d'entrée (bâtiments L et K)
- Reconstruction d'une extension en RDC du Bâtiment L (restructuration des commerces et activités y compris halls d'entrée)
- Création de 7 logements au rez-de-chaussée du bâtiment N en lieu et place de commerces qui dysfonctionnent et d'activités associatives relocalisées
- Création de 6 à 8 logements avec jardins privatifs au bâtiment K avec jardins privatifs et de 4 à 5 logements aux bâtiments L sur les 2 premiers niveaux après démolition des dalles de stationnements
- Construction d'un commerce rue Rimbaud (déplacement)
- Reconstruction d'un pôle éducatif sur une partie du foncier existant et un nouveau foncier plus au sud

Équipements et locaux associatifs :

- Restructuration de la maison de quartier (bâtiment L)
- Restructuration des commerces (bâtiment L)
- Restructuration de la maison de quartier (bâtiment L)

Espaces publics :

- Aménagement de l'avenue du professeur Louis Ravas
- Aménagement et création de la prolongation de la rue des Avants Monts
- Accès impasse Auguste Mourgues
- Aménagement de la rue Fabri de Peiresc (voie 3)
- Aménagement rue Rimbaud
- Création de nouvelles allées
- Création de nouveaux parvis
- Aménagement de l'espace public devant le gymnase B. Jouanique
- Aménagements de chemins menant au cœur d'îlots, à l'aqueduc et au tramway, à la maison pour tous Fanfonne Guillerme

Résidentialisations :

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

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

4.2.1. Quartier Mosson

Annexe A2a : Carte des équipements et des bailleurs

Annexes A3a à A3d : Schémas diagnostic

Annexes A8a à A8d : Plans guide du projet

Annexes A9a à A9k : Cartes thématiques état existant et projeté 2024

Annexes A11a et A11b : Plans fonciers avant/après

4.2.1.1 La vision à long terme : Les Mossons possible par Nature !

Le diagnostic : des potentiels à conforter

Le quartier urbain Mosson doit son nom à la rivière la Mosson. Dynamique naturelle du territoire à l'échelle du bassin versant, la rivière ancre le quartier dans un cœur de nature.

Ces deux réalités que sont :

- l'entité urbaine de 23 500 habitants s'étendant sur 270 ha plus long du Nord au Sud que large et,
- l'entité naturelle, sauvage de la rivière de la Mosson, ses berges et ses zones inondables s'étendant sur 3,6 km le long du quartier,

se tournent le dos.

En réponse à la topographie du site, l'ensemble urbain hérite d'îlots de maisons individuelles peu accessibles sur les Hauts de Massane au nord et de grands ensembles peu attrayants de la Paillade au sud. L'ensemble est entouré par une frontière routière l'éloignant des quartiers environnants.

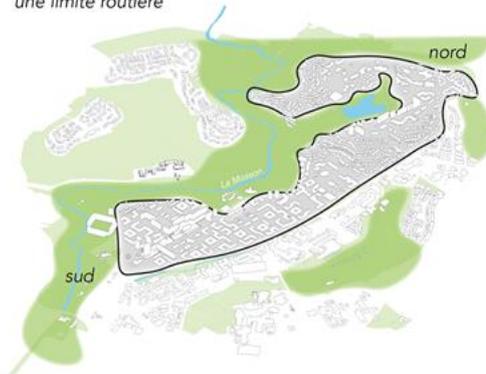
Aujourd'hui, une perception urbaine d'éloignement et d'espaces publics pauvres en mixité s'est ancrée dans les esprits. Et en son cœur, de grands tènements principalement résidentiels, des écoles et des équipements vétustes, des lieux commerçants et des cheminements peu lisibles, des lieux de rencontres désœuvrés.

Dans la carte mentale réalisée par BFluid, des personnes interrogées vivant dans le quartier et des personnes interrogées vivant au centre de Montpellier, parlent du quartier la Mosson et du centre-ville comme deux centralités aux types d'activités et d'intensités urbaines différentes. Les habitants vont au quartier de la Mosson pour le sport, le marché, « s'asseoir sur un banc » ou « se poser sur la pelouse » et au centre-ville pour « sortir en discothèque », « aller au cinéma », « boire des verres ». Une faible part des Montpelliérains se rend occasionnellement à la Mosson pour le stade, la piscine ou les Halles. Les habitants de la Mosson ne se rendent que très rarement au centre-ville pour « des boutiques ou restaurants plus chics ». Les habitants de la Mosson ont le sentiment de vivre en périphérie alors que le quartier est à l'intérieur de la limite communale. De nombreuses associations sont implantées dans le quartier et des équipements publics comme le Théâtre Jean Vilar, la Maison pour Tous Léo Lagrange, la Maison pour tous Louis Feuillade, la médiathèque Jean-Jacques Rousseau rayonnent à l'échelle métropolitaine. De nombreux et divers équipements culturels, sociaux et économiques existent dans le quartier et sont autant de potentiels sur lesquels s'appuyer pour rendre possible des parcours résidentiels, économiques, des histoires humaines possibles.

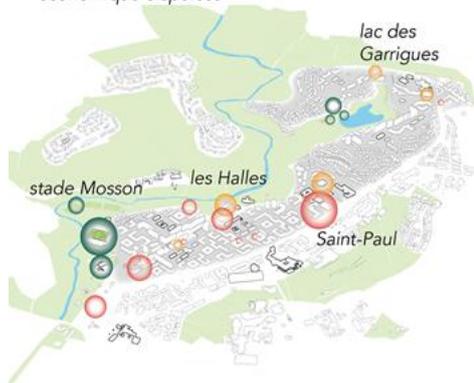
Mise à mal par son éloignement et sa grande échelle, la perception du quartier d'ensemble changera avec une vision à long terme du projet de renouvellement urbain.

Diagnostic et enjeux du quartier Mosson

Le Quartier Mosson et le Parc séparés par une limite routière



Des attracteurs sportifs, culturels, commerciaux et économique dispersés



Des tènements et un système viaire hors d'échelle



Différences d'accessibilité en fonction de la topographie et des formes urbaines



OUVRIR le quartier et l'espace public



ACTIVER l'économie et l'offre de loisirs



AMELIORER la qualité de vie des habitants



CONNECTER le quartier à la ville



La vision à long terme : Les Mossons

La vision du projet à 2040 s'articule autour des objectifs suivants :

OUVRIR le quartier et l'espace public

En créant 6 cours paysagers d'est en ouest, leviers stratégiques du renouvellement urbain : lieux de vie et lien avec le grand paysage de la rivière et du Parc Mosson, à la ville et autres communes environnantes. Ils réaffirment la place de la nature dans le quartier, structurent la base du renouvellement de l'habitat dans leur accessibilité par l'adressage et leur typologie dans les réhabilitations. Les cours affirment les polarités existantes sportives, culturelles, naturelles, commerciales en les rendant plus attractives, accessibles, visibles et complémentaires.

ACTIVER l'économie et l'offre de loisirs

En affirmant 4 polarités d'activités économiques, commerciales, culturelles et sportives qui s'appuient sur le potentiel des équipements existants et la création de nouvelles structures comme le Centre d'Affaire de Quartier et la cité artisanale, les commerces au Sud et à Saint Paul, les Halles commerçantes, la reconversion du stade de la Mosson, les réhabilitations du centre Nautique Neptune, du Palais des sports Coubertin et le centre Nautique du Lac des Garrigues.

Ces polarités s'inscrivent dans un contexte de mixité fonctionnelle pour assurer la durabilité de leur ancrage aussi bien dans le territoire qu'à l'échelle du quartier. Elles confortent l'offre des équipements publics et même les renforcent comme le développement de pôles éducatifs, la recherche d'une continuité dans le parcours de formation et leur possible diversité en lien avec le territoire du Centre de Formation. Basé sur les tissus économiques, sociaux et éducatifs, le renouvellement urbain construit, avec les opportunités aussi bien montpelliéraines que du quartier, un territoire économique engagé, attractif et innovant.

AMÉLIORER la qualité de vie des habitants au quotidien

En adressant l'habitat existant au niveau des rues, en plantant des arbres et en végétalisant les espaces de stationnements publics et résidentiels, en maillant les espaces résidentiels par de nouvelles voies publiques, en facilitant les cheminements piétons, en transformant les écoles en pôles éducatifs, en requalifiant le patrimoine bâti.

Les restructurations, les réhabilitations des logements et des parties communes, la programmation de services dans l'habitat pour les habitants améliorent le parc social aussi bien que le parc privé dans lequel des interventions massives sont prévues. Améliorer l'état structurel de l'habitat c'est rendre possible et favoriser les parcours résidentiels. Améliorer le service du quotidien par la présence des équipements publics, leur programmation adéquate et juste, rendre lisible et accessible les parcours, c'est redonner envie de fréquenter le quartier.

CONNECTER le quartier à la ville et au monde

En complétant le réseau des mobilités, en regroupant les services et associations, en inscrivant le quartier dans une dynamique d'innovation.

Un maillage de proximité plus perméable pour les circulations piétonnes et cycles, intégrées systématiquement dans le schéma viaire, reconfigure le quartier dans son ensemble. Celui-ci est complété par un maillage des axes structurant Est-Ouest puis Nord-Sud qui favorise la greffe urbaine au sud du quartier ainsi que la visibilité du quartier depuis les entrées est et nord.

Plan guide du projet de renouvellement urbain à l'horizon 2040 : les 6 cours paysagers



4.2.1.2 Les cours paysagers : leviers stratégiques de la transformation

La vision 2040 restructure le quartier avec la création de 6 cours paysagers, moteurs des transformations aussi bien sociales, économiques que paysagères.

En 2040, 6 nouveaux cours structurent 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 ouvre le quartier en son cœur, concentre les activités économiques et sociales, intensifie les lieux d'usages et de rencontres, offre de nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer dans un environnement urbain de qualité. Leurs largeurs de 50 à 70 m, abondamment plantées et végétalisées, permettent d'intégrer des espaces de gestion des eaux pluviales, des sols perméables sans entraver les mobilités. Entrées résidentielles, parvis d'écoles, terrasses de café sont autant de lieux d'usages et de vies donnant sur le cours : habitants et passagers s'y croisent, s'y arrêtent quelques minutes ou quelques heures.

Les cours se distinguent par leur rayonnement, leur fonction, leur densité de flux, leurs formes urbaines et leurs relations aux autres quartiers et à la ville de Montpellier.

3 entrées du quartier sont requalifiées : le cours Mosson Sud, le cours des Halles, le cours des Hauts de Massane. Les 3 autres cours Paillade, Saint-Paul, Malbosc, créent des liaisons inter-quartiers.

Une nouvelle entrée métropolitaine : le cours Mosson Sud

Aujourd'hui

L'entrée principale de la Paillade est marquée par l'échangeur et le rond-point Schuman au sud du quartier. Une accumulation de voies routières séparent les espaces résidentiels de la Paillade des activités du Parc 2000. Les voiries, les rails du tramway et les parkings occupés les jours de match et les jours de marchés encombrant l'espace public.

Dans la vision 2040

En réorientant l'entrée du quartier depuis le Parc 2000 à l'est, le cours Mosson Sud donne une dimension plus urbaine à cette entrée. Il adresse à la fois des espaces économiques, résidentiels et d'équipements le long d'un même espace. Le centre nautique Neptune réhabilité d'attractivité métropolitaine, le stade de la Mosson transformé en nouveau symbole sportif et le nouveau Centre d'Affaires de Quartier (CAQ) déploient l'envergure métropolitaine de ce cours. Le secteur sportif du Parc de la Mosson, programmé autour de pratiques familiales dans une prairie inondable en lien avec les parcours le long de la rivière La Mosson alimente cette attractivité.

Dès les premières opérations à lancer avant 2024

Les emprises et parcelles à construire sont libérées étape par étape. La construction des îlots s'accompagne de celle des espaces publics. Au nord du cours, les copropriétés Pic Saint-Loup et Espérou, la Tour d'Assas et la partie de la résidence Mercure enjambant l'avenue de Barcelone, sont démolies. Ces démolitions phasées dans le temps permettent la construction pas à pas d'un nouvel îlot mixte dans sa programmation en lieu et place de la partie sud de la dalle public du grand Mail. La désactivation du Grand Mail commence.

Dans son ensemble, les façades du cours sont animés par des RDC actifs : commerces, terrasses, etc.

Le Centre d'Affaires de Quartier, lieu totem de la création d'entreprises est un espace proposant une offre mixte d'hébergement mais aussi un espace ressource d'accompagnement à la création et au développement des entreprises (antenne de structures de la création). Outil de développement local, il

catalyse l'entrepreneuriat et nourrit la dynamique économique du projet global. À destination des résidents, il constitue également un appui pour créer de l'attractivité et permettre l'implantation d'entrepreneurs exogènes.

Le long du cours, l'épannelage des nouvelles constructions monte jusqu'à R+6 avec de nouveaux logements, cadrant la largeur des espaces publics. Dans une ambiance boisée, l'espace public central propose des jeux dans un léger dénivelé pour gérer les eaux pluviales reliant ainsi les équipements sportifs remis à neuf au pied du stade : tennis, stade de foot, pétanque, et les parcours de Street Workout du Parc du Rieutord avec ceux du parc de la Mosson.

Une nouvelle centralité de proximité : le cours Paillade

Aujourd'hui

La dalle du Grand Mail coupe physiquement le quartier d'est en ouest. Ses accès sont peu visibles dans un environnement complexe de grands ensembles résidentiels. Les parcours piétons depuis la dalle jusqu'aux commerces avenue de Barcelone, du secteur Pierres Vives jusqu'au parc, sont rallongés.

Dans la vision 2040

Le cours Paillade remaille le quartier d'est en ouest, crée un cœur de quartier, dans une ambiance jardinée et joueuse en lien avec les équipements existants : la Maison pour tous Louis Feuillade, le groupe scolaire Heidelberg/Louisville. La démolition des copropriétés Hortus, Font del Rey/Barcelone 2000 continue la désactivation du Grand Mail. L'habitat est renouvelé en front du cours grâce à la projection des démolitions de la résidence Jupiter.

La rue de Saragosse se prolonge reliant les groupes scolaires Heidelberg/Louisville de l'autre côté du Rieutord. Traversé par les deux avenues Louisville et Barcelone, le cours permet des flux piétons plus directs vers les stations de tramway. De nouveaux logements intermédiaires et collectifs, du R+2 au R+6, diversifient la façade urbaine du cours. Son épaisseur offre la possibilité de compléter les jeux pour enfants de tout âge en lien avec les résidences alentours. Les grands ensembles sont fragmentés pour mailler les espaces publics et pour donner la priorité aux modes actifs. Partie intégrante du cours Paillade, les largeurs offertes sont abondamment plantées des diverses strates végétales avec le prolongement du cours vers le parc du Rieutord à l'est et le Parc Mosson Sud à l'ouest.

Une place commerçante et culturelle : le cours des Halles

Aujourd'hui

Une des entrées principales du quartier s'effectue par le rond-point René Char, la rue du professeur Blayac, nouvellement requalifiée et la rue d'Oxford. Cette dernière nous offre la sensation d'une entrée d'un quartier essentiellement résidentiel. Hors la halle marchande, la Maison pour tous Léo Lagrange, le Théâtre Jean Vilar, la mairie de proximité ou encore l'entrée formelle du Parc de la Mosson, sont autant de programmes d'un cœur de quartier d'attraction plus importante, sans pour autant, offrir la possibilité de se restaurer.

Pilier de la transformation à l'horizon 2024

Le cours des Halles renforce l'entrée de quartier Ouest en s'élargissant par la démolition de la résidence Saturne, en s'ouvrant au secteur Blayac et en requalifiant son accroche à l'avenue de l'Europe depuis la rue du professeur Blayac, par l'intégration d'aménagements confortables pour les modes actifs, notamment. Il se prolonge en formalisant l'accessibilité aux rives de la Mosson depuis la rue d'Oxford au bout du cours dans le secteur culturel du parc de la Mosson, orienté sur la découverte du patrimoine construit et naturel le long des rives de la Mosson. Habitants et visiteurs déambulent vers la « place du village » en croisant le

parvis du nouveau pôle éducatif, les terrasses offertes au pied du nouvel îlot construit (îlot B). Dans une ambiance très arborée, sous la canopée continue, le marché forain est repositionné au centre. Le cours offre de nouvelles activités commerciales complémentaires à la Halle marchande dans un esprit de village. Il intègre la maison du projet dans le nouvel équipement à vocation citoyenne, et propose un adressage plus visible de la Maison pour Tous et du Théâtre. Les résidences sociales sont requalifiées réadressant les logements directement depuis la rue et optimisant les entrées des parkings résidentiels.

Une transformation économique et paysagère : le cours Saint-Paul

Aujourd'hui

Cet ensemble urbain est composé en majeure partie d'équipements : le centre des impôts, la poste, le collège Les Escholiers et le centre commercial. Son entrée, l'adressage des équipements et ses relations interquartiers, notamment avec la résidence sociale Les Gémeaux, sont obstrués par le passage sous trémie de l'avenue de l'Europe et les largeurs des voies d'accès très routières.

Dans la vision 2040

La stratégie est de renouer l'ensemble du quartier Saint-Paul avec ses environs aussi bien en termes de mobilité, de flux des modes actifs d'une rive à l'autre du quartier et des axes inter-quartiers, en se basant sur l'axe structurant du tramway et l'axe paysager Est-Ouest à compléter, reliant le Parc Malbosc avec le Parc Mosson Sud. Dans les projets de résidentialisations, les résidences comme celle du Logis des Pins en concertation avec les résidents, s'ouvrent vers le parc de la Mosson, instaurant déjà cette dynamique. La vision d'une nouvelle façade « vitrine » du quartier : urbaine, transparente et animée aussi bien depuis l'avenue de l'Europe que depuis l'arrêt de tramway Saint-Paul est à conforter.

Dans les opérations 2024

L'étude de programmation du quartier aide à la recherche de l'équilibre des programmes urbains avec de nouveaux logements au centre, représenté dans le plan guide 2040 :

- la diversification des façades commerçantes / logements / activités / équipements aussi bien le long du cours que le long de l'avenue de l'Europe,
- un espace public serein, accessible et ouvert aux alentours.

Une continuité écologique et culturelle : le cours Malbosc

Aujourd'hui

Depuis la rue des Baléares et l'avenue de l'Europe, le quartier des Hauts de Massane présente dans un environnement « routier » une ambiance de maisons individuelles en copropriété et de grandes tours et barres de logements privés, front de 11 étages et des parkings de 2 à 3 étages qui obstruent la relation au Lac des Garrigues.

Dans une vision à long terme, 2040

La définition du cours Malbosc, a pour objectif de renouer ces ensembles au quartier Saint Paul et de rendre plus perméables les liaisons directes inter-quartiers et avec les parcs Malbosc et de la Mosson.

Partie intégrante du grand paysage, due à la topographie contraignante du site, le cours affirme son identité écologique sur laquelle se posent des animations culturelles en lien avec la Médiathèque Jean-Jacques Rousseau, le collège des Escholiers de la Mosson. En créant des parcours pédagogiques pour les familles

et pour les passionnés de nature, le lien entre les quartiers des Hauts de Massane et de Saint-Paul se renforce.

La création de traversées paysagères depuis les chemins du parc de la Mosson, de la rue des Baléares, des grandes résidences au cœur du quartier des Hauts de Massane facilitent les parcours et améliorent l'atmosphère urbaine. Les habitants profitent alors de l'atmosphère du lac des Garrigues depuis leur rez-de-chaussée jusque dans leurs étages.

Dans l'opérationnalité de 2024

Les études affineront les liens Saint-Paul – Hauts de Massane aussi bien dans la programmation que dans l'aménagement. Ceci nécessite de s'intégrer à la topographie et de travailler avec les habitants pour réaliser des parcours pertinents et adéquats.

Une nouvelle centralité de proximité : le cours des Hauts de Massane

Aujourd'hui,

Perché sur ses hauteurs, le quartier des Hauts de Massane et encore plus, celui des Tritons, restent loin à pied et en transports en commun des autres quartiers. La poursuite du premier programme de rénovation urbaine est engagée avec notamment la livraison à l'automne 2020 des résidences « Tech de Massane » et « Le Zéphir ».

Dans les opérations à lancer avant 2024

Les opérations de logements sont accompagnées des aménagements d'espaces publics créant le lien entre nouvelles opérations et équipements existants. Un nouvel îlot de logements et des espaces publics environnants complètent la première étape de renouvellement urbain réalisée avec le programme précédent du PNRU.

Dans le projet à long terme, 2040

L'entrée Nord du quartier est reprise depuis le giratoire de Grabels. Le cours des Hauts de Massane requalifie l'entrée de quartier, relie les équipements existants et projetés en les ré-adressant de manière accessible depuis la rue. Animé par les activités existantes de la Maison pour tous, des commerces de l'avenue de Rome et du pôle éducatif intégré des Hauts de Massane, le cours crée une centralité de proximité. Son opération permet la création de nouveaux logements en lieu et place des écoles Kurosawa/Gandhi. À l'ambiance jardinée et pédagogique, le cours connecte le parc Mosson et la ZAC Gimel dans le grand paysage.

Les cours paysagers deviennent les nouveaux cœurs de quartiers, leviers stratégiques pour développer les « possibles » du renouvellement urbain. Les secteurs prioritaires sont :

- autour du cours des Halles
- autour du cours Mosson Sud
- les opérations finalisant le quartier des Tritons

4.2.1.3. La transformation du Grand Mail

Aujourd'hui

Le grand mail est une dalle publique de 600 m de long. Les habitants et visiteurs parcourent ainsi du nord au sud le quartier de la Paillade en hauteur, car l'adressage des résidences se fait par la dalle publique. En effet, au niveau des rues Barcelone et Louisville, ce sont les entrées des parkings et niveaux souterrains des résidences sociales et privées accolées à la dalle. Ces stationnements sont complétés par des parkings privés en pied d'immeuble. Sur la dalle, les promenades sont à l'ombre dans une ambiance de jardins suspendus. Les micocouliers et les pins de hautes tiges se sont développés grâce à des fosses de pleine terre. Les jardinières dessinent une mise à distance confortable entre l'allée centrale et les entrées résidentielles. Certains espaces ont été appropriés par les habitants et l'association Solidarités DOM-TOM pour créer des jardins partagés.

Actuellement, des voitures accèdent à la dalle publique, et posent des problèmes de sécurité structurelle, la dalle n'étant pas construite pour supporter cette charge. Seuls les véhicules d'entretien et de nettoyage au gabarit adapté ont l'autorisation d'y accéder. Certains parkings sous la dalle (Cap Dou Mail et le niveau - 2 d'Aiguail Dourbie, par exemple) sont par ailleurs en mauvais état, peu fréquentés, ni sécurisés ou condamnés et doivent faire l'objet d'une rénovation importante.

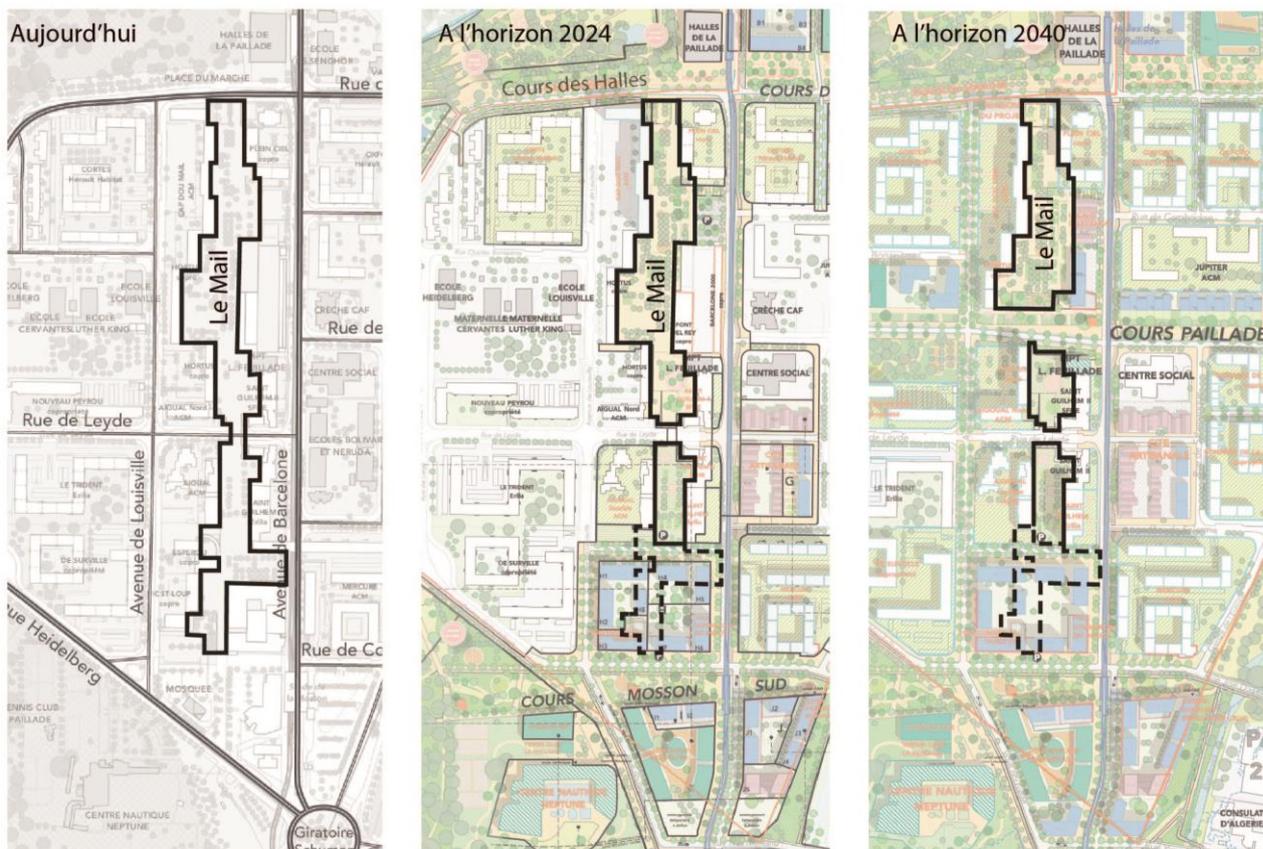
Les commerces sur la dalle du Grand Mail et notamment dans sa partie sud, fonctionnent difficilement au contraire des commerces situés au niveau de la voie : visibles, accessibles et desservis directement par le tramway autour de la station Stade de la Mosson.

L'enjeu de la transformation du Grand Mail est d'ouvrir cet espace à son environnement, de lui redonner une échelle plus humaine en conservant ses attraits paysagers. Pour cela, le projet de renouvellement urbain propose de le fragmenter en 3 parties.

Avec les opérations à lancer avant 2024

Dans sa partie nord jusqu'à la rue de Leyde, la dalle publique offre des animations de jardinage et de jardins suspendus que le projet développe en requalifiant les revêtements aujourd'hui vétustes et les accès à la dalle pour une meilleure visibilité des animations depuis les rues Barcelone, Louisville et surtout du cours des Halles et du Parc Sophie Desmarets, qui y sont directement connectés. Le fait de maintenir le statut public de cette partie de dalle conservée, facilite la gestion et l'accès du mail aux habitants souhaitant se rendre à l'Agence d'ACM Habitat, au poste de police ou encore aux locaux de l'association Kaïna TV.

Dans sa partie sud, les démolitions des tours Assas, Pic Saint-Loup et Espérou permettent la construction d'un nouvel îlot mixte comprenant des logements et RdC actifs. Les entrées résidentielles et terrasses sont au niveau des rues Louisville, Barcelone et le cours Mosson Sud. Une voie nouvelle est créée et les parkings restant sous la dalle publique entre les résidences Aigoual Dourbie et Saint-Guilhem I et II au nord de l'îlot sont rendus publics. La gestion de l'espace dalle restant entre ces résidences demeure publique dans l'attente de la mise en place d'une gestion inter-bailleurs. Les accès à la dalle existent, ils sont requalifiés pour une meilleure visibilité et intégration de l'aménagement.



À l'horizon 2040

Dans sa partie médiane, les démolitions de Font Del Rey, de Barcelone 2000 et d'une partie d'Hortus permettent la création du cours Paillade qui prolonge la rue Saragosse, depuis le parc du Rieutord à la rivière Mosson, fluidifiant les parcours piétons et vélos d'est en ouest. La partie nord de la dalle publique est alors fragmentée à nouveau en deux.

Le renouvellement de la dalle publique du Grand Mail en trois parties dépend d'autres interventions nécessaires a priori à son déroulement :

- l'adressage des entrées piétonnes des résidences Cap Dou Mail, Plein Ciel, Hortus, Saint Guilhem I et II, Aigoual Nord, Aigoual Dourbie au niveau des avenues Barcelone et Louisville,
- la restructuration des parkings pour les rendre attractifs aux résidents, libérer l'espace public du stationnement et sécuriser les parkings sous-terrains : Cap Dou Mail, Aigoual Dourbie et Nord, Hortus, Saint Guilhem I et II
- ce qui permet de proposer la requalification des avenues Louisville au sud et Barcelone dans sa longueur dont la modification de la circulation sur Barcelone, devenant alors en sens unique.

Le Grand Mail bordé de ses longues résidences se transforme alors en trois îlots de 220 m au nord, 70 m dans sa partie médiane et 100 m au sud. Les circulations tous modes deviennent faciles et la perception de l'espace depuis l'espace public « rue » s'agrandit.

4.2.1.4. La Régénération du parc de la Mosson

La Vallée de la Mosson est une richesse naturelle singulière à Montpellier, son échelle et la qualité de ses paysages représentent une opportunité unique de transformer le quartier avec une relation au Parc retrouvée.

Aujourd'hui, la vallée offre un contexte paysager d'échelle territoriale, avec des échelles à articuler de la proximité jusqu'au potentiel métropolitain au terme du projet. Elle possède divers écosystèmes en constante amélioration depuis quelques années. Soumis aux aléas du régime hydrographique, le parc supporte des événements d'inondation et une inadéquation aux mesures du PPRI et reste isolé du quartier, sous-utilisé par rapport à ses potentiels. En effet, il offre un patrimoine historique et naturel avec des mesures de protection. Les pratiques existantes d'usages du parc intègrent des populations aussi bien du quartier que de la Métropole, de toutes générations avec une diversité de genre faible à développer. Les ambiances du parc sont affirmées avec une gestion extensive bien conduite, avec des fonctions peu diversifiées et un manque d'équipements de proximité.

Les enjeux du parc de la Mosson sont d'augmenter son rayonnement en direction des quartiers et de leur environnement urbain limitrophe en intégrant les contraintes naturelles et les potentiels d'usage dont :

- L'évolution des épisodes de crues et l'adaptation des écosystèmes,
- Le maintien, l'enrichissement du patrimoine naturel et le renforcement de la continuité végétale dans le quartier à travers les cours paysagers,
- L'accessibilité et la lisibilité des parcours entre le parc, les quartiers et les nouveaux projets et les communes voisines,
- Le renforcement du lien social et de la mixité inter-générationnelle et de genres et la diversification des usages.

Les principes d'aménagement du parc en lien avec les aménagements des cours paysagers et du renouvellement urbain du quartier de la Mosson sont de :

- relier la trame urbaine à la trame verte et bleue avec la création de porosités entre les secteurs du parc et les quartiers : les cours paysagers, renforçant la continuité végétale entre le parc Mosson et le parc Rieutord et améliorant la lisibilité des accès du Parc,
- renforcer les mobilités douces avec la création de deux pistes cyclables, une longeant les berges de La Mosson et l'autre longeant l'interface entre Parc et quartiers, l'aménagement de deux nouvelles traversées de La Mosson, une vers Grabels au nord et l'autre vers Juvignac au sud,
- boucler les parcours piétons avec la requalification, le prolongement et les compléments des cheminements existants en reliant les attracteurs d'usages (arrêts de tram, écoles, équipements sportifs ou culturels, Halles et centres de vie commerciale) et en les rendant visibles par une signalétique spécifique,
- affirmer les qualités naturelles avec la restauration et l'enrichissement des strates paysagères existantes en intégrant le risque d'inondation dans la programmation future du Parc, en communiquant sur ses richesses patrimoniales et en préservant ses milieux fragiles.
- enrichir la programmation avec l'installation d'un équipement métropolitain par secteur et l'aménagement d'équipements de proximité en complément des équipements existants des quartiers limitrophes au regard d'une diversité des usages et des usagers afin de développer la spécificité fonctionnelle des secteurs du parc

Ainsi, tout en favorisant son caractère écologique et sa dimension métropolitaine potentielle identifiée au SCoT et dans le diagnostic faune-flore, la création d'attracteurs d'usages et de cheminements urbains et naturels relie les parcours du quotidien et exceptionnels entre la rivière, le lac des Garrigues et les habitants. La carte mentale des habitants et de leurs voisins des quartiers alentours, ayant une perception aujourd'hui de « trop » grande distance, change. Les chemins pour aller pique-niquer, pour faire les courses du quotidien, ou aller au théâtre deviennent faciles et accessibles à vélo ou à pied.

L'objectif des aménagements du parc de la Mosson est de faire exister un parc dans un milieu naturel peu utilisé à ce jour, en proposant une programmation qui permette de l'assurer et l'ancrer sur son site et dans ses pratiques sur le long terme.

Le parc a été organisé en **cinq secteurs opérationnels** selon ses caractéristiques paysagères, programmatiques et urbaines :

Secteur Garrigue

Surface : 49 hectares

Situé entre les Hauts de Massane, Grabels et Juvignac, le secteur Garrigue structure et met en valeur un carrefour de chemins de randonnée des trois communes. Il donne place également à une promenade panoramique sur les collines de Grabels et propose la déviation du Chemin de Saint-Jacques pour le faire rentrer dans le Parc.

Secteur Nautique

Surface : 16 hectares

Situé au nord de la Mosson, le secteur Nautique est consacré aux activités autour du Lac des Garrigues. Ce secteur crée une connexion paysagère vers les Hauts de Massane, permettant de finaliser la requalification des quartiers de La Mosson vers la vue sur les collines de Grabels.

Secteur Culturel

Surface : 28 hectares

Situé dans le quartier des halles, le secteur Culturel est orienté sur la découverte du patrimoine construit et naturel le long des rives de la Mosson. Ce secteur présente des promenades le long des rives de la Mosson et des aménagements du Parc qui permettent d'intégrer les équipements culturels existants (théâtre Jean Vilar) et de compléter la programmation culturelle par une scène en plein air et un théâtre de verdure.

Secteur Sportif

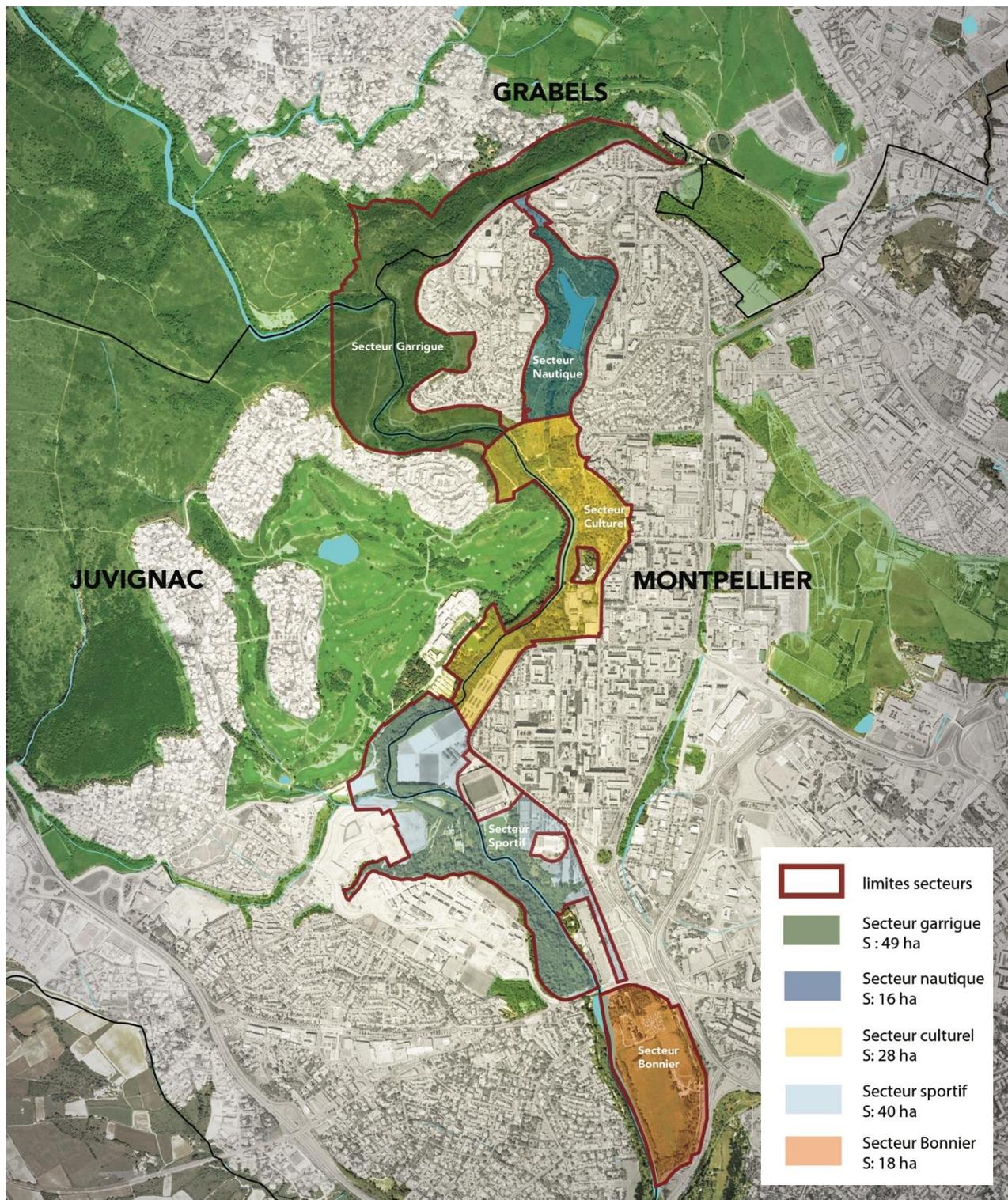
Surface : 40 hectares

Situé dans la partie sud de la Mosson, autour du Stade, des Tennis de la Paillade et du Centre Nautique Neptune, le secteur Sportif propose des pratiques familiales et sportives dans une prairie inondable et dans la découverte de la ripisylve. Les aménagements de ce secteur anticiperont le changement d'usage de cette zone dû aux inondations.

Secteur Bonnier de la Mosson

Surface : 18 hectares

Situé sur l'emplacement de l'ancien domaine Bonnier de la Mosson, actuellement délaissé, le secteur du même nom propose une ferme urbaine et la mise en valeur de ce patrimoine architectural et naturel remarquable. Les aménagements de ce secteur anticiperont les risques d'inondations de la zone.



Les secteurs opérationnels du parc de la Mosson – Source : Coloco

4.2.1.5. La mise en œuvre du projet par quartiers

Les objectifs programmatiques sont de :

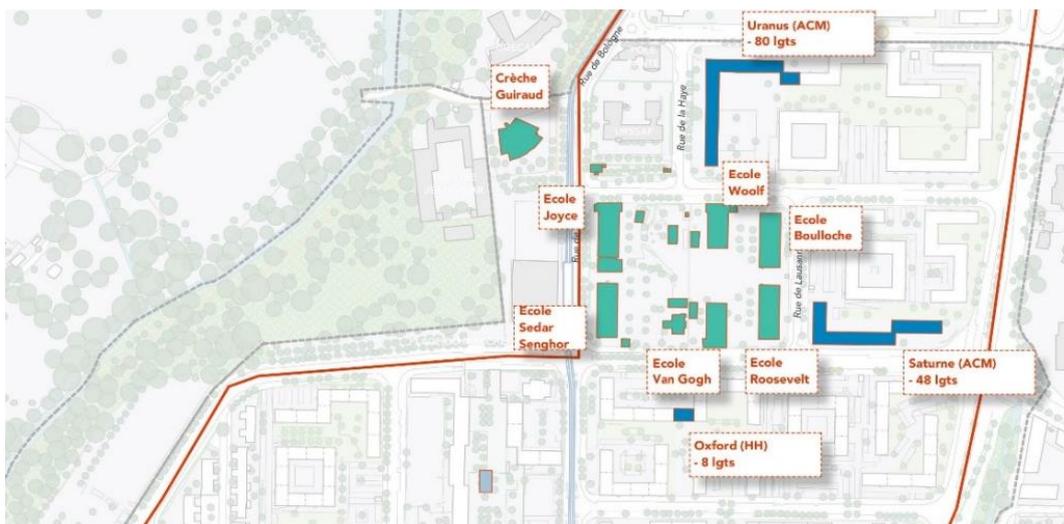
- Diversifier l'habitat avec des démolitions significatives, de nouvelles constructions et des réhabilitations diversifiées,
- Irriguer le quartier de flux de mobilités diverses et structurer le quartier par les espaces publics dont les cours paysagers,
- Offrir des équipements publics répondants aux besoins des habitants avec les pôles éducatifs intégrés, les équipements sportifs et d'autres équipements de proximité,
- Clarifier les domanialités avec des limites simples entre le public et le privé pour une optimiser la gestion (propreté et sécurité) des espaces résidentiels.

Les premiers leviers : premières opérations de la convention 2020

Le renouvellement urbain commence par l'ouverture des quartiers cours par cours, en englobant leurs franges urbaines et paysagères. Dans la convention 2020, les premières opérations à lancer avant 2024 sont les priorités du projet de renouvellement urbain à la fois pour rendre le projet opérationnel avec le cours des Halles mais aussi pour dénouer la complexité de la dépendance des opérations du cours Mosson Sud. Elles sont déterminantes pour engager le projet aux yeux des habitants, cela préfigura ainsi un dialogue et la compréhension du projet sur le long terme.

Commencer le cours des Halles

Le cours ouvre de manière visible le quartier à son environnement naturel par l'aménagement d'une rampe et de gradins paysagers vers les rives de la Mosson. La démolition d'un bâtiment de la résidence Saturne libère de l'espace pour élargir le cours ce qui permet de repositionner le marché forain à l'entrée et au centre du quartier des Halles. Le cours se connecte au secteur Blayac, Pierres Vives et Parc 2000 par la rue du Professeur Blayac via l'aménagement du carrefour et des pistes cyclables. La démolition d'une partie d'Uranus permet de construire la première tranche du pôle éducatif des Halles (nord). Cette première construction permet de démolir le groupe scolaire Roosevelt / Bouloche puis de construire la deuxième tranche du pôle éducatif des halles (sud). Ainsi la démolition des groupes scolaires Joyce / Senghor libère le foncier nécessaire pour la construction de nouveaux logements (îlot B) au cœur de la « place du Village », en face de l'arrêt de tram « les Halles » et de la nouvelle place. Aux RDC de ces logements des commerces complètent l'offre existante, recentrant les activités économiques et commerciales du quartier. Ainsi, 128 logements sont démolis dans les résidences Uranus, Saturne et Oxford. Les équipements scolaires sont reprogrammés dans un pôle éducatif intégré avec des équipements d'accueil et d'activités sportives associées. Cela concerne les écoles élémentaires Roosevelt/van Gogh, les groupes scolaires Senghor/Joyce, Woolf et Bouloche et la crèche Guiraud.



Extrait du plan des démolitions le long du cours des Halles – Source : PDV

Programme du cours des Halles

En plus du pôle éducatif, un équipement à vocation citoyenne est programmé dans le bâtiment de l'URSSAF racheté par l'aménageur, suite au départ des salariés sur un autre site hors du quartier. Il intègre, entre autres, la maison du projet définitive. Un équivalent de 393 logements est construit le long du cours des Halles (îlot B) et sur l'emprise du parking existant à l'est de la rivière Mosson (îlots C/D/E/F). Les résidences Saturne, Uranus, Oxford et Corté font l'objet de réhabilitation et de résidentialisation.

Les aménagements du cours des Halles comprennent ceux du marché, le parvis du théâtre Jean Vilar et la Maison pour tous Léo Lagrange ainsi que les parkings d'accueil des visiteurs. Les aménagements des espaces publics du quartier des Halles incluent la requalification et la création des voies autour du pôle éducatif, la rue de Bari, le prolongement de rue de la Haye, et la nouvelle voie Nord/Sud, mais aussi les nouvelles voies au niveau des résidences Oxford et la rue Cambridge.

Les aménagements de l'espace public du Grand Mail (revêtement, accès et rampes, aménagements paysagers) sont intégrés comme aménagements définitifs



Opérations lancées avant 2024 le long du cours des Halles – Source : PDV

Ancrer le cours Mosson Sud

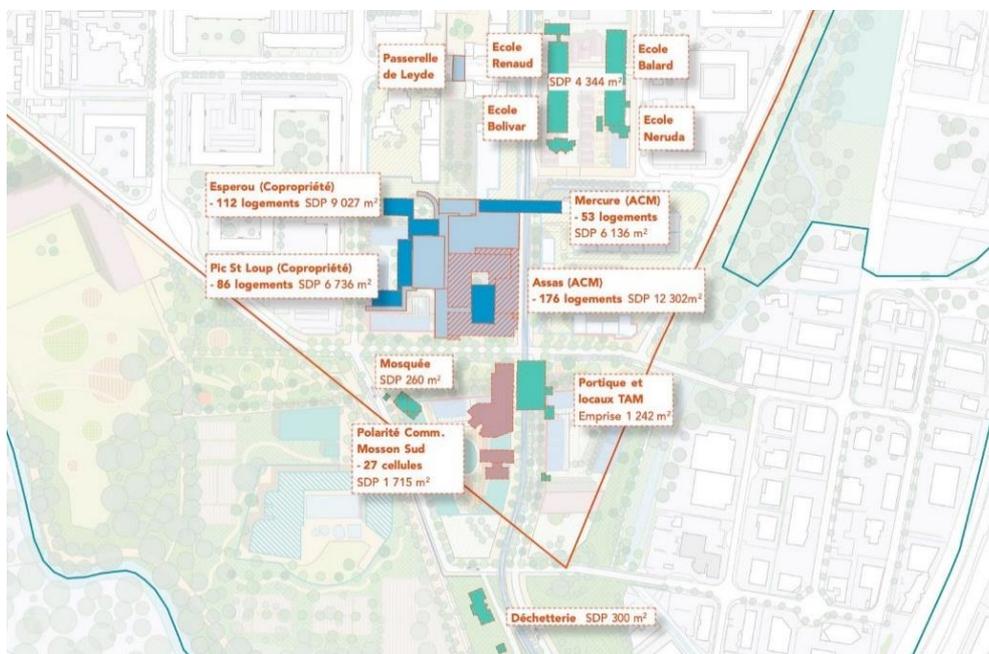
S'élève en premier lieu un bâtiment (H3) de l'îlot H « Mosson Sud » à l'ouest de la rampe du Grand Mail afin de relocaliser des commerces existants. S'ouvre ensuite l'ouvrage au-dessus du Rieutord connectant le sud de la Paillade aux activités du Parc 2000. L'îlot J se construit sur un foncier, occupé actuellement par un parking, offrant d'autres surfaces commerciales permettant de relocaliser les commerces de la tour d'Assas. Les démolitions de la tour d'Assas et de la Mosquée, s'exécutent pas à pas pour libérer l'espace à l'ouest de la station de tramway « Stade de la Mosson ». Le pôle éducatif Mosson Sud, intégré dans l'îlot I, peut alors se construire pour déménager les écoliers des écoles Renaud/Balard/Bolivar/Neruda.

À chaque étape de construction les espaces publics du cours Mosson Sud se dessinent ainsi que les nouvelles rues liant les nouveaux îlots aux quartiers et au paysage environnant.

Programme du cours Mosson Sud

427 logements en tout sont démolis dans les résidences sociales Assas, et Mercure et les copropriétés Pic-Saint-Loup et Espérou. La résidence Mercure est requalifiée et ses espaces extérieurs repris pour compléter le renouvellement de la façade du cours Mosson Sud.

14 cellules commerciales existantes sont relocalisées sur les 27 existantes. Au rez-de-chaussée des logements des îlots H, I et J, les surfaces en RDC (commerces et locaux divers) représentent 5 010 m² de SDP. Le centre d'Affaires de Quartier (2 000 m² de SDP) offre services et espaces d'activités économiques avec la possibilité de s'installer dans la cité artisanale de 2 500 m² de SDP. Dans ce complexe ateliers/logements, 21 logements sont proposés. Le long du cours Mosson Sud, un équivalent de 516 logements diversifie l'offre.



Extrait du plan des démolitions le long du cours Mosson Sud – Source : PDV

Les aménagements du quartier Sud incluent la démolition de la rampe sud du Grand Mail et de la passerelle au-dessus de la rue de Leyde, la création de la nouvelle rue au nord du nouvel îlot mixte H, entre les avenues Barcelone et Louisville ainsi que les voies créées et requalifiées autour de la cité artisanale et la requalification des espaces publics du Grand Mail.

Les aménagements d'espaces publics accompagnent les îlots nouvellement construits. Ils incluent la suppression du giratoire. Un équivalent de 516 logements est construit le long du cours Mosson Sud.



Opérations lancées avant 2024 du quartier Mosson Sud – Source : PDV

Reconversion du stade de la Mosson

Le projet prévoit à terme une nouvelle vocation pour le stade de la Mosson, en lien avec le projet de reconstruction d'un nouveau stade dans le Sud-Est de la Métropole. Les réflexions engagées, et qui seront poursuivies dans le cadre des études de programmation du stade de la Mosson, prévoient d'accueillir des activités sur le site, tout en diminuant la vulnérabilité de l'infrastructure et les enjeux face aux risques d'inondations. À cet effet, les simulations hydrauliques existantes sont en cours d'approfondissement pour alimenter la réflexion liée à la reconversion de l'équipement.

Il est ainsi prévu de démolir les tribunes Sud et Ouest, ce qui permettra, outre l'amélioration notable de la situation hydraulique, l'ouverture du programme sur le parc de la Mosson et sur le nord du Cours Mosson.

La tribune Nord dispose à l'étage de locaux fermés, facilement réaménageables pour un usage d'activité, accessible hors zone d'aléa hydraulique. Le maintien de la tribune Est permettra par ailleurs de :

- Marquer l'avenue Heidelberg par un programme architectural en dialogue avec le quartier,
- Bénéficier d'une desserte et d'accès directs depuis l'avenue de Heidelberg,
- Préserver la tribune « historique » de la Butte Paillade.

Les locaux créés dans les deux tribunes maintenues se situeront hors d'eau au niveau des loges actuelles.

Poursuivre les opérations dans le quartier Tritons

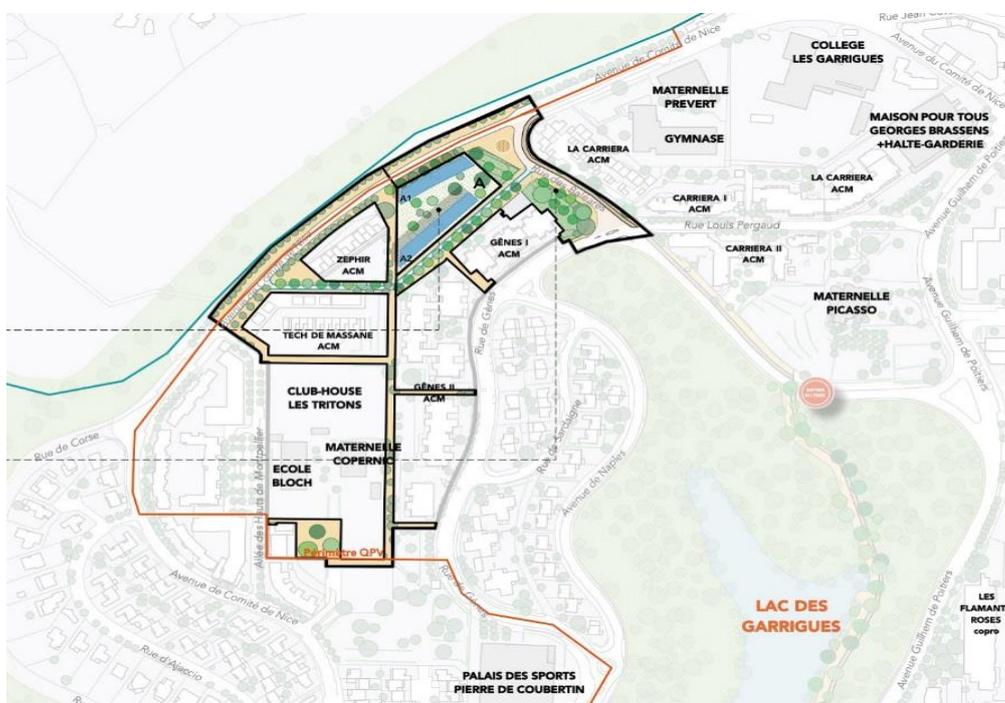
Les opérations prévues dans la convention 2020 finalisent le projet de renouvellement de l'ANRU 1 et permettent de compléter la diversification de l'offre de logements sur des fonciers libérés.

La tour d'Alembert de 98 logements a été démolie. Ce sont les relocalisations des associations AKSport et Uni'Sons qui permettent la démolition du centre commercial en forme de tripode pour reconstruire une opération de diversification équivalente à 38 logements.



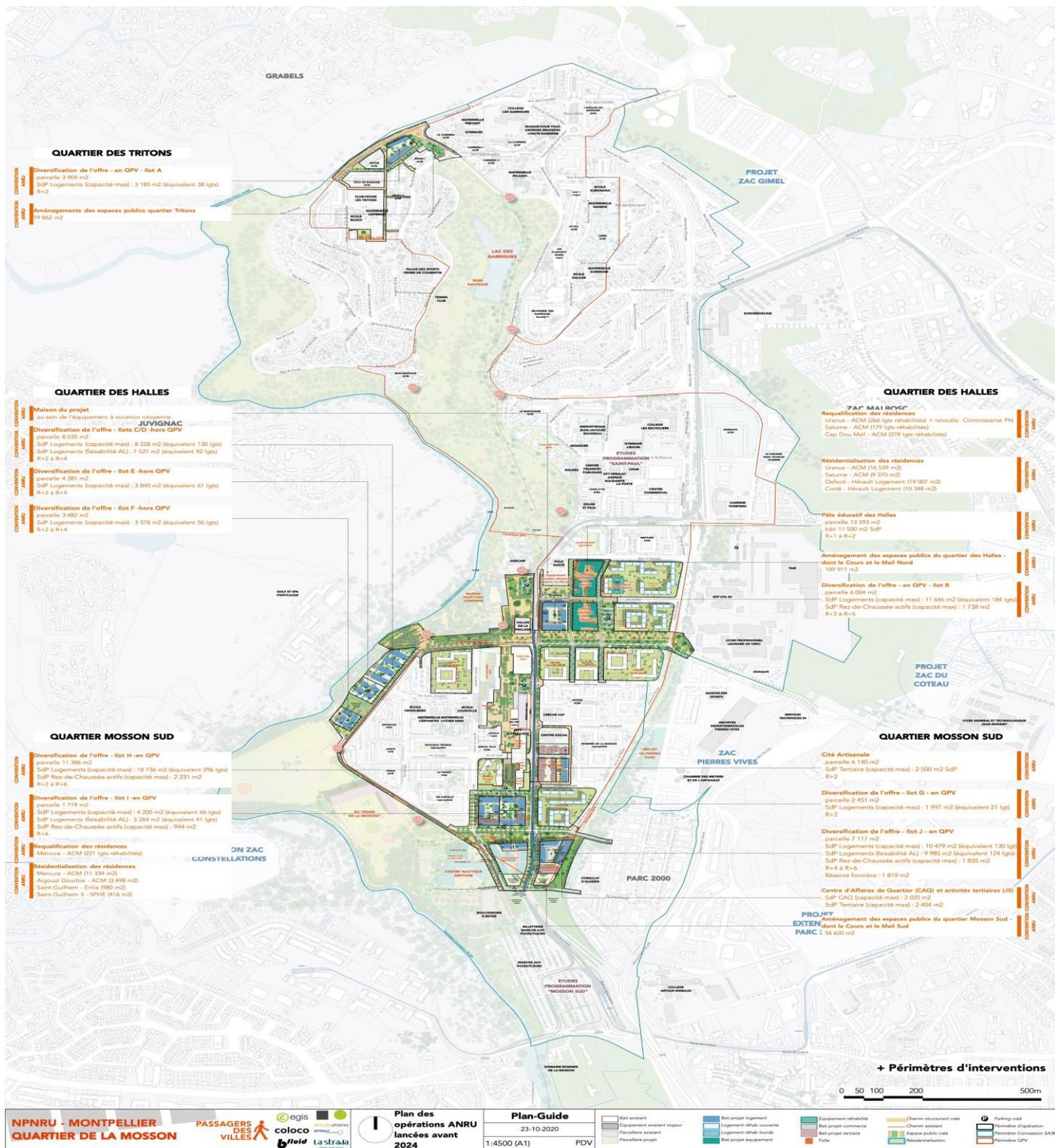
Extrait du plan des démolitions du quartier des Tritons – Source : PDV

Dans la continuité du programme précédent, le PNRU, de nouveaux logements complètent les îlots récemment construits par ACM. En fonction du marché, ce sont des logements intermédiaires avenue du comté de Nice qui sont proposés. La trame des cheminements piétons conforte l'existant en augmentant les largeurs des revêtements praticables dans la mesure du possible avec la topographie. Les nouveaux logements sont ainsi reliés directement au parvis requalifié de l'école Copernic, au Lac des Garrigues et au parcours sportif proposé dans le parc.



Extrait du plan des démolitions du quartier des Tritons – Source : PDV

Plan guide des opérations à lancer avant 2024



Les 6 Mossons, se construisent comme :

- Une destination nature hors du commun dans la Métropole
- Une destination pour entreprendre et consommer autrement
- Une destination pour habiter comme nulle part dans la Ville
- Un endroit pour vivre, simplement et avec tous les choix possibles.

Avec le projet de renouvellement urbain, toutes les natures de la Mosson s'épanouissent, tous les projets individuels et collectifs sont rendus possibles.

« Un projet urbain pour ouvrir la Mosson à la nature, aux envies d'entreprendre, au confort du quotidien. Un projet urbain pour ouvrir d'autres choix, tous les choix. À la Mosson demain, c'est possible, par nature ! »

Vision du cours des Halles



4.2.2. Quartier Cévennes

Annexes A7 schéma des objectifs, A8 Plan guide, A9 Plans diagnostics et projets

Basé sur un préalable à savoir la scission de la grande copropriété des Cévennes en 12 copropriétés indépendantes soit une copropriété par bâtiment, la stratégie d'intervention a été mise en place suivant plusieurs axes :

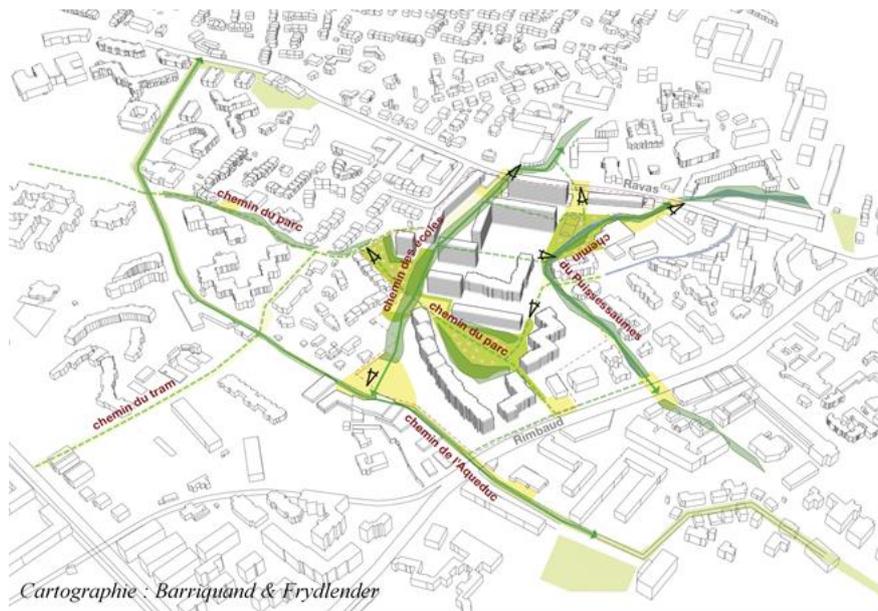
Le parc comme maillage de perméabilité douce

Le cœur du projet vise à renforcer les pratiques existantes issues du plan libre initial afin de valoriser l'ambiance et les pratiques du parc. Tout un réseau public de cheminements piétons, de parc, de jardins et de placettes, confortables et sécurisés, sera créé à travers le site de la copropriété, en lien avec les besoins spécifiques de chaque habitant et usager. Ce maillage est constitué à partir des potentialités paysagères du site. Outre la conservation et la valorisation de la strate végétale, il est nécessaire d'ouvrir visuellement la copropriété des Cévennes depuis les axes passants (Rimbaud et Ravas) et de ponctuer ces cheminements par des nœuds stratégiques (placettes) ou d'accès aux équipements (parvis), en particulier les écoles. Le tracé s'appuie également sur les infrastructures de transports publics qu'il permet de relier facilement. L'ensemble de ce réseau est agrémenté d'espaces libres appropriables, comme des jardins partagés ou d'autres initiatives d'habitants.

Les quatre liaisons majeures sont : le chemin de l'aqueduc, balade interurbaine patrimoniale et majeure, le chemin des écoles et le chemin du parc au cœur de la copropriété, et le chemin du Puissessaumes, ruisseau aujourd'hui en partie busé et inaccessible à renaturaliser.

Actions liées aux fondamentaux :

- Requalification du chemin de l'Aqueduc
- Perméabilité piétonne avec les tissus riverains
- Création d'un chemin lisible et sécurisé vers l'arrêt de tramway (Pergola) et entre les arrêts de bus
- Création du chemin de Pereisc (allée piétonne majeure, le chemin des écoles)
- Re-naturalisation du ruisseau du Puissessaumes et création d'un chemin



Des équipements en interface avec le quartier

L'objectif est de reconnecter les équipements sur les espaces publics majeurs inter-quartier afin de créer une mixité d'usage.

Aujourd'hui enclavé, le groupe scolaire des Cévennes Daubié/Brès doit retrouver une position centrale dans les polarités. La démolition puis la reconstruction au plus près de la rue Rimbaud est l'occasion d'envisager la mutation complète de ce secteur : une façade active le long du chemin de l'Aqueduc (en partie sur une parcelle privée acquise par la collectivité), un nouveau parvis d'accès permettant un meilleur fonctionnement, une mutualisation des équipements sportifs, sociaux ou culturels avec le quartier et une valorisation des terrains libérés pour une opération de diversification par Action Logement.

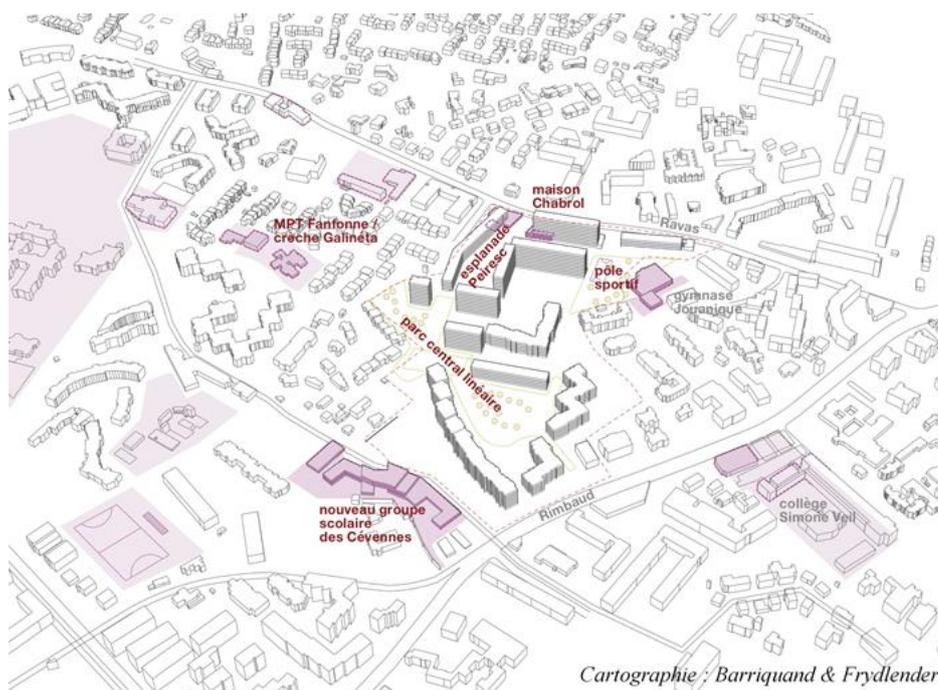
Le gymnase Jouanique doit également retrouver un rôle de mixité sans toucher au bâtiment : visibilité indispensable depuis l'avenue Louis Ravas par la création d'un parvis et d'une placette grâce à la démolition d'une partie de la barre L, accessibilité renforcée par la création d'un cheminement doux interquartier sur le Puissessaumes, réorganisation de la parcelle.

La maison de quartier Chabrol conserve sa position stratégique d'angle sur le rez-de-chaussée du bâtiment L, intégrée sur l'espace public majeur de Ravas. Le local actuel étant fortement dégradé, il fait l'objet d'un arrêté de péril imminent à l'encontre de la copropriété sur le bâtiment L et sera suivi d'un péril ordinaire avec préconisation de démolition. La future maison Chabrol disposera de locaux plus importants (restructurés et en partie neufs) avec un espace extérieur, permettant ainsi de garantir une offre de services multiples et structurés. Cette opération, majeure pour l'animation et le lien social dans le quartier, n'est pas financée par l'Agence. Le front commercial sera restructuré et rendu lisible et cohérent.

Les espaces publics joueront également le rôle d'équipement public majeur du quartier : aire de jeux, terrain de sport, parc linéaire, jardin partagé...

Actions liées aux fondamentaux :

- Restructuration aux abords du gymnase B. Jouanique
- Nouveau pôle éducatif les Cévennes
- Accessibilité et sécurisation des accès au collège Simone Veil
- Accessibilité lisible à l'ensemble MPT Fanfonne Guillaume / crèche Galinéta



Des accroches urbaines lisibles

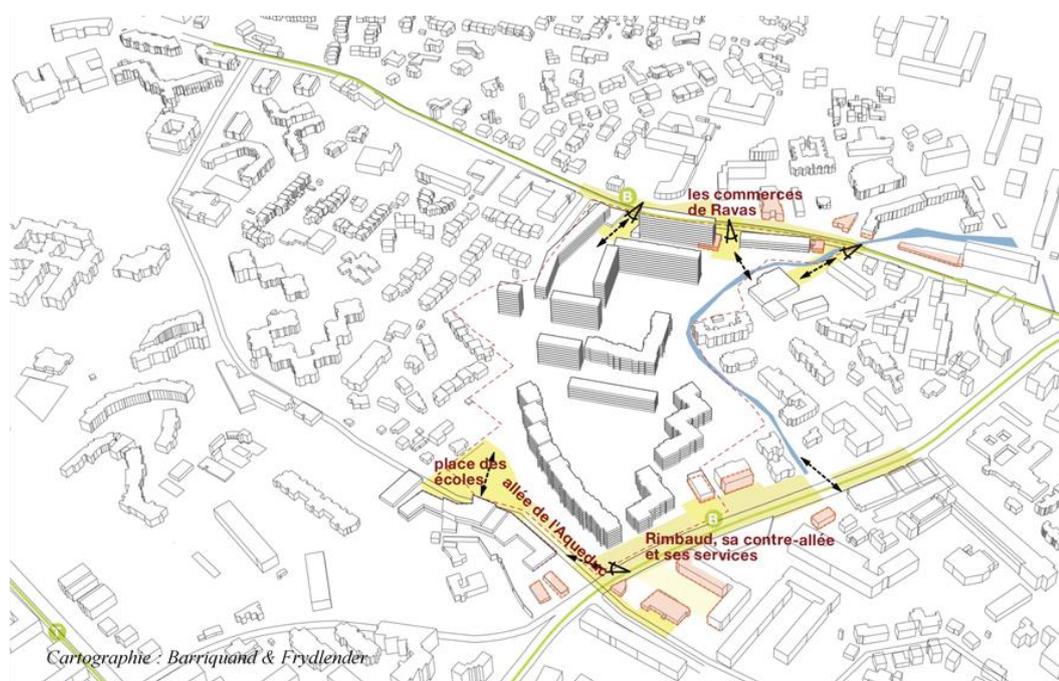
La rue Rimbaud et l'avenue du professeur Louis Ravas sont deux grands axes de circulation au niveau métropolitain avec une densité de flux importante. Ils doivent devenir de véritables boulevards urbains aux abords du quartier avec une circulation apaisée, une sécurisation des modes doux et une gestion cohérente des accès et stationnements le long du front commercial. La domanialité publique/privée sera également clarifiée.

La rue Rimbaud profitera des réflexions en cours sur l'implantation d'un Bus à Haut Niveau de Service (ligne Métronome) pour intégrer un nouveau profil qui nécessitera une emprise d'espace public plus large avec des acquisitions foncières aux franges. Il permettra la réorganisation des commerces et des accès à la copropriété Cévennes.

L'avenue du professeur Louis Ravas, dont le profil sera également impacté par le passage d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service, reconstituera un front bâti commercial cohérent avec la résidentialisation et les accès aux bâtiments L et M. La démolition des commerces permettra le réaménagement des espaces publics et la gestion du stationnement avec une meilleure répartition entre mode actifs et véhicules.

Actions liées aux fondamentaux :

- Placette allée de l'Acqueduc (parvis de l'école)
- Rue Rimbaud : contre-allée et traversée piétonne et piste cyclable
- Requalification des espaces publics du front bâti (Ravas et Rimbaud)
- Acquérir une frange pour redimensionner toute l'interface (parcelle privée au sud du groupe scolaire existant)



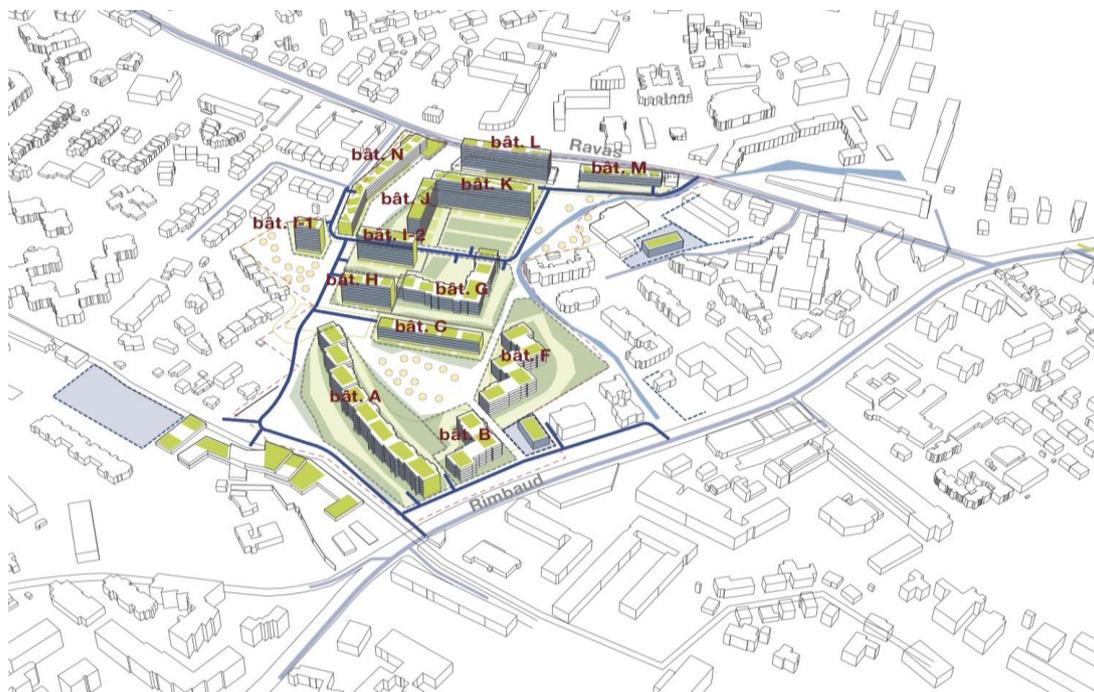
Habiter le parc

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 une place de stationnement par logement. Cette résidentialisation nécessitera l'intervention sur les RDC/commerces des « barres », la reconfiguration de certains halls d'entrée et la démolition partielle de bâtiments dont les ouvrages de parking (cette dernière est intégrée à la FAT aménagement). Elle devra participer également à l'effort collectif pour conserver l'ambiance végétale et la renforcer (clôtures, végétalisées voire façades et toitures, conservation d'espaces de pleine terre et limitation de l'imperméabilisation...). Un accent particulier sera mis sur la notion d'espace extérieur collectif, appropriation et gestion mutualisées par certains groupes sur le domaine privé.

Actions liées aux invariants :

- Permettre l'adressage de toutes les copropriétés sur l'espace public et un service public normal
- Rationaliser les stationnements sur la base de 1 place/logement
- Réattribuer des jardins privatifs dans le cadre de la résidentialisation
- Réorganiser les commerces sur rue
- Démolition des dalles de parking O et R, des commerces (extension) du bâtiment L, et partielle des bâtiments L, N, K et I



Des démolitions stratégiques et ponctuelles pour ouvrir le quartier et offrir des échappées visuelles

Les différentes études et diagnostics démontrent la nécessité d'ouvrir la copropriété en reconfigurant une armature d'espaces publics lisible et sécurisée.

La création et l'aménagement d'un maillage d'espaces publics structuré nécessite d'affirmer des passages existants en marquant une ouverture visuelle et physique.

Le passage entre les bâtiments L et M devient un véritable parvis structurant qui crée un lien entre l'avenue Ravas, le gymnase Jouanique et l'accessibilité aux bâtiments M, L et K. Pour cela, la travée L5 située à l'extrémité est du bâtiment L doit être démolie.



Photos de l'interstice entre les bâtiments M et L

Dans la continuité de ce nouveau parvis, il est nécessaire de créer un espace public généreux en connexion avec les équipements à proximité immédiate.

La suppression d'une demie travée du bâtiment K améliore la percée visuelle, redonne des valeurs d'usage aux espaces extérieurs par la création d'un espace public ouvert et généreux. Elle permet de favoriser une identification positive des habitants dans leur environnement.



Vue du bâtiment K et de la dalle O
depuis la rue Calvin



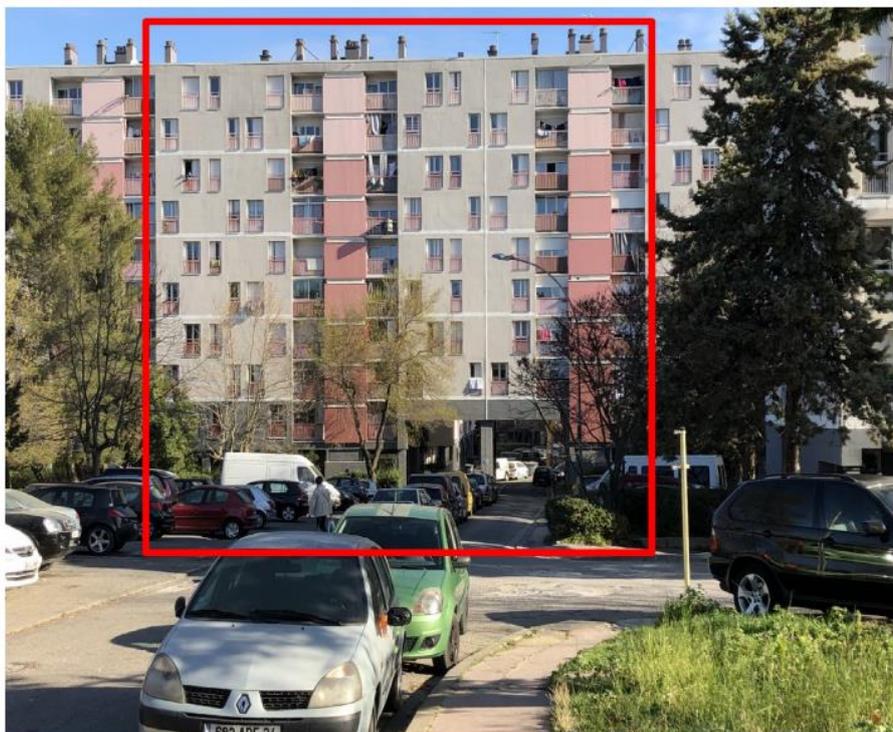
Vue depuis le rez de dalle de la travée
démolie

La copropriété manque de connexions à son environnement urbain proche et de voies de dessertes internes. La création de la voie secondaire Est-Ouest doit être accompagnée d'une visibilité claire et directe. Afin de répondre à ces problématiques majeures, la démolition de la demi-travée Sud du bâtiment N est primordiale.



Vue de la travée du bâtiment N à démolir depuis la dalle O (future voie Est-Ouest)

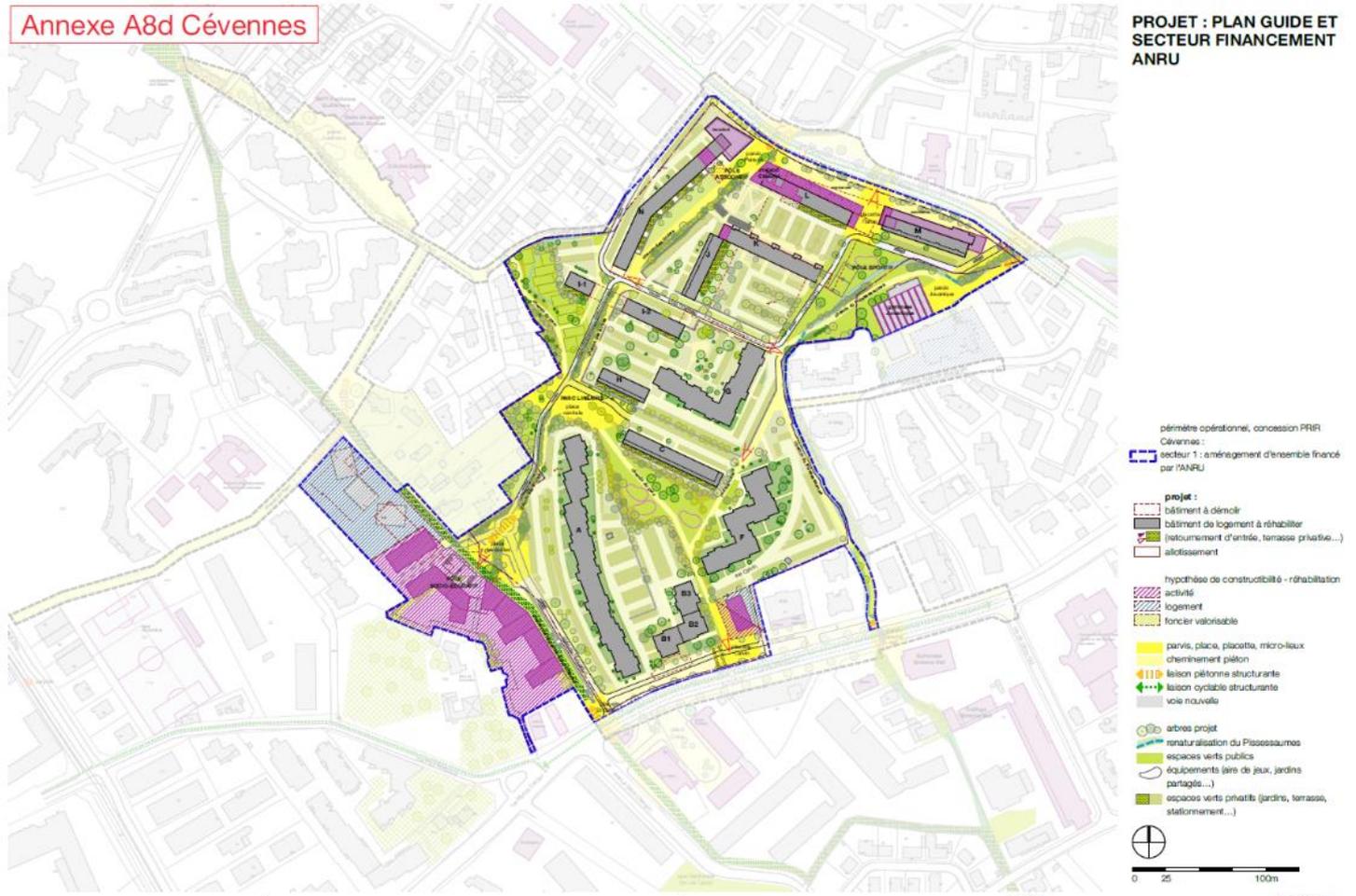
La démolition d'une travée et demie du bâtiment I améliore la perspective visuelle depuis Ravas vers l'école, supprime le passage sous immeuble et participe ainsi au désenclavement du quartier. Le terrain libéré permettra d'affirmer la voie de desserte véhicule et les grandes continuités piétonnes.



Vue du bâtiment I depuis la voie n°3 au nord

Plan guide PRIR Cévennes

Annexe A8d Cévennes



Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

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

Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 455 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

Soit **357 LLS à démolir** hors tour d'Alembert dont la démolition a eu lieu en anticipation en 2017.

Le projet prévoit également la démolition de 198 logements dégradés en copropriété :

- 86 logements résidence Pic Saint Loup
- 112 logements résidence Espérou

Pour le quartier de la Mosson, la reconstitution concerne donc un total de 653 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 57 logements. 10 à 13 logements pourraient être reconstitués sur site via la transformation de rez-de-chaussée commerciaux.

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

4.3.3. Identification des opérations de reconstitution

La reconstitution concerne 653 logements pour le quartier Mosson, auxquels s'ajoutent 47 logements pour le quartier Cévennes, soit un total de 700 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 socio-démographiques 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 d'ici 2024.

Des opérations en cours de lancement seront mises à profit sur les différents programmes de construction en cours sur le territoire métropolitain. 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. À cet effet, le principe de mobiliser un lot par ZAC active sur la période (livraisons 2021-2023) est acté. Une liste des programmes a été élaborée et quatre opérations dont le démarrage est prévu pour fin 2020 ou début 2021 ont été identifiées.

Les bailleurs 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.

Répartition de la reconstitution par bailleur :

Bailleur	ACM	Hérault Logement	FDI Habitat
Nombre de logements en reconstitution	507	60	133

La programmation prévisionnelle des logements, et notamment des logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement publiques actives et en cours de programmation, permet de répondre quantitativement à cette demande. En outre la production du secteur diffus ménagera, par obligation (servitudes de mixité sociale des PLU, puis du PLUI) un volume au moins équivalent, voire supérieur, de logements locatifs sociaux.

Au plan qualitatif, l'offre à reconstituer sera à produire notamment sous forme de T2 et grands logements, pour répondre à la caractérisation du profil 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 700 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.

Une première série d'opérations, portées par le bailleur ACM Habitat avec un démarrage en 2020 a été proposée et validée par le CE du 27.11.2019, puis validées comme OPPC par le CE dématérialisé du 02.07.2020. Pour chacune de ces opérations, il est prévu de financer 67 % des logements par l'ANRU pour ne pas fragiliser socialement les résidences, ce qui permettra de proposer une répartition finale de 40 % de PLAI et 60 % de PLUS sur chaque opération. Ainsi, les opérations présentées en OPPC représentent un total de 207 LLS, dont 140 financés par l'ANRU (voir Annexe A10 Carte de la reconstitution de l'offre en LLS) :

- Ville de Montpellier :
 - ✓ Secteur Sud : lot 22A1 ZAC Ovalie (27 logements dont 19 ANRU), lot 5E2 ZAC EAI (31 logements dont 21 financés ANRU)
 - ✓ Secteur Est (quartier Port Marianne) : lot E1 ZAC République (79 logements dont 53 ANRU)

- Autres communes du Cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature de transport en commun :
 - ✓ Castelnau le Lez : lot 12A ZAC Eureka extension (70 logements dont 47 financés ANRU)

À termes, et en fonction de l'avancement des différents programmes, d'autres opérations seront identifiées dans les programmes à venir des trois bailleurs concernés sur le territoire Métropolitain.

Dans l'attente, une FAT « réservoir » de 560 ROLS est créée dans le cadre de la présente convention. Elle correspond à 367 reconstitutions restant pour ACM Habitat, 60 pour Hérault Logement et 133 pour FDI Habitat.

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.

Pour ne pas retarder la mise en œuvre de l'OPAH Mosson, du plan de sauvegarde Cévennes et des projets de renouvellement urbain, il est proposé de :

- Poursuivre les acquisitions foncières initiées par la Métropole et son opérateur SA3M en privilégiant les lots des copropriétés destinés à une démolition. Les dépenses sont prises en compte à compter du comité d'engagement du 27 novembre 2019. À ce titre, une subvention de 10 M€ a été accordée par l'ANRU pour traiter en priorité le recyclage foncier des copropriétés Espérou et Pic Saint Loup de la Mosson, très dégradées et très endettées, indispensable pour la réalisation de la mutation de la frange sud du quartier Mosson. Ces opérations sont inscrites dans la présente

convention, sous maîtrise d'ouvrage Métropole, dans l'attente de validation d'un autre montage, qui fera l'objet d'un avenant pour acter du changement de maître d'ouvrage.

- Poursuivre l'OPAH-CD de la Mosson selon le calendrier contractualisé et partager la connaissance acquise des copropriétés pour affiner la stratégie d'intervention sur les copropriétés à redresser, en élargissant les partenariats possibles pour le portage de lots.
- Poursuivre l'élaboration du plan de sauvegarde sur Cévennes et cibler les 151 logements qui feront l'objet d'une convention de portage avec l'ANAH.
- Poursuivre sur Cévennes, l'acquisition de 57 logements et des locaux d'activités prévus en recyclage dans les bâtiments K et L, objet de la FAT Recyclage. En outre, celle-ci prévoit :
 - la transformation de locaux d'activité en logements dans le cadre de la remise à niveau des rez-de-chaussée (anciennement 1^{er} étage) induite par la démolition des dalles de parkings,
 - la démolition programmée de travées d'immeubles pour la création de voirie.
- Mettre en place une instance de gouvernance coordonnée du sujet copropriétés, réunissant la Métropole et ses opérateurs, l'EPF Occitanie (dont les modalités d'intervention seront précisées dans l'avenant), les éventuels autres partenaires et les services de l'État, sous l'égide du Préfet, délégué territorial de l'ANRU, pour le partage de la connaissance sur les copropriétés, le suivi de la mise en œuvre de la phase opérationnelle à court terme et la réflexion sur les montages opérationnels futurs, permettant de renforcer la coopération inter-institutions dans le respect des prérogatives de chaque partie.

Les conditions (nombre, calendrier, rythme, etc) des relogements prévus dans le parc privé, seront définis en 2021 pour être validés mi-2022 au plus tard.

Dès 2021, une concertation de proximité, avec les résidents de chaque copropriété concernée par l'acquisition des logements à recycler totalement, doit être mise en place :

- à la maison du projet, lieu de la concertation et de la co-construction du projet,
- avec l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) composée d'un responsable de missions et de conseillers en économie sociale et familiale,
- pour accompagner les propriétaires et les locataires.

Les logements du quartier Mosson et du quartier Cévennes sont à acquérir par la SA3M aménageur de la Métropole dans le cadre de deux concessions d'aménagement notifiées en janvier 2020.

L'intervention sur les copropriétés du quartier de la Mosson

Les 15 copropriétés verticales du périmètre regroupant 2203 logements vont faire l'objet d'un suivi auxquelles se rajoute une 16^e copropriété (Barcelone 2000) composée de 15 commerces et de 167 stationnements qu'il est nécessaire de porter pour les besoins du projet. L'annexe C5c présente la synthèse globale des études réalisées sur ces copropriétés dans le cadre des POPAC et de l'OPAH CD.

En comité d'engagement du 27/11/2019, l'ANRU et les partenaires ont interrogé l'éligibilité de sites Mosson et Cévennes à une ORCOD-IN, au regard du nombre de copropriétés potentiellement concernées (15 pour 2200 logements à la Mosson et 1 pour 918 logements aux Cévennes), de leur situation sociale et économique dégradée, de l'ampleur de l'intervention envisagée, de la durée prévisionnelle des opérations et des enjeux d'aménagement liés au recyclage de certaines d'entre elles. Le CE du 23 novembre 2020 n'a pas souhaité retenir cette option à court terme.

L'ANRU a demandé que la stratégie d'intervention sur ces copropriétés et le partenariat mis en place pour la conduite et le financement de ces opérations soient précisés dans le cadre d'un avenant à la présente convention en 2021.

Pour mener à bien cette stratégie d'intervention, outre les 10 M€ déjà fléchés pour les copropriétés Espérou et Pic Saint-Loup, une enveloppe complémentaire maximale de 10 M€, dont l'usage sera précisé dans l'avenant, a été réservée lors du CE du 27/11/2019 puis confirmé par le CE du 23/11/2020.

Au regard des diagnostics réalisés dans le cadre des POPAC et de l'OPAH CD Mosson, de l'intervention régulière du service communal d'hygiène et de santé et de la mobilisation de la Métropole et des services de l'État depuis de nombreuses années, une intervention lourde sur la copropriété Font Del Rey s'avère primordiale. La situation sociale sur cet immeuble démontre l'urgence à intervenir. À ce jour, la Métropole en tant que porteur de projet envisage de pré-flécher les 10 millions d'euros supplémentaires sur la démolition des copropriétés Font Del Rey (immeuble d'habitation) et Barcelone 2000 (commerces/garages) attenante.

En outre, dans ce secteur, la stratégie d'intervention sur la copropriété de l'Hortus, pour laquelle une démolition partielle devait permettre de préfigurer l'aménagement du cours Paillade, doit également être stabilisée pour définir une éventuelle prise en charge dans le cadre de l'enveloppe supplémentaire.

Une réflexion est également en cours sur la résidence du Lac (rue Pierre Cardenal), sur le secteur des Hauts de Massane, où la stratégie d'intervention nécessite d'être approfondie compte tenu des enjeux urbains liés à la morphologie du bâtiment et du front bâti qu'elle constitue avec la copropriété Flamant Rose, des problématiques de sécurité et de la taille des copropriétés.

Parallèlement, un travail est en cours avec l'ANAH pour définir le volume de logements pouvant bénéficier d'un portage ciblé.

L'intervention sur la copropriété des Cévennes

Pour les Cévennes, la priorité est donnée aux démolitions partielles nécessaires pour le remaillage du quartier et aux restructurations lourdes des deux premiers niveaux des immeubles K et L avec une subvention allouée de l'ANRU de 10 M€.

Les acquisitions et démolitions des dalles de parking, tout aussi indispensables à la réalisation du projet, sont inscrites en opération d'aménagement.

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 partielles sont nécessaires afin de créer de l'espace public.

En complément des actions du Plan de Sauvegarde, le portage de lots de copropriété est envisagé comme levier favorisant une gestion autonome et durable des 12 nouvelles copropriétés. Cette action devra prioriser les acquisitions de lots de copropriétaires endettés auprès du syndicat des copropriétaires, éviter l'achat par des investisseurs indécis afin de stabiliser le marché, et apporter à terme une offre diversifiée de logements réhabilités et isolés thermiquement. Ce travail est en cours avec l'ANAH pour identifier le volume de logements pouvant faire l'objet d'un portage ciblé.

Ce qui sera déterminé dans l'avenant

La stabilisation de la stratégie d'intervention sur les copropriétés doit intervenir d'ici la fin 2021, en prenant en compte :

- La clause de revoyure de l'OPAH-CD Mosson pour partager un premier point d'étape partenarial sur le dossier,
- Une validation en Revue de projet de la stratégie arrêtée, des partenariats mis en place et des financements retenus.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

5.1.1. PRIN Mosson

- **Objectif de diversification :**
 - ✓ Recréer une diversité de loyers, de typologies, de formes urbaines et architecturales.
 - ✓ Améliorer la performance énergétique des logements.
- **Les leviers d'intervention :**
 - ✓ Un travail sur le parc existant (gammes de loyer, mutations inter-bailleurs, typologie des logements, surfaces annexes des logements, réhabilitation...) social et en copropriété.
 - ✓ Un travail spécifique sur le parc neuf.
- **Diversifier l'habitat passe par :**
 - ✓ Une offre neuve dans la lignée de l'existant avec quelques ajustements : après les difficultés rencontrées par la ZAC Pierres Vives, il convient d'apporter des ajustements en termes de prix, de cibles de clientèles à viser, de méthodes de communication, de prix de production.
 - ✓ Une offre neuve en produit différenciant à destination d'une autre clientèle (seniors et étudiants).
 - ✓ Une offre via l'habitat existant : la diversification peut également s'envisager sur des segments touchant à l'offre existante.
- **Les enseignements à en tirer pour l'offre neuve à la Mosson :**
 - ✓ Quand les prix proposés sur le quartier sont proches des valeurs de marché, la part d'investisseurs au sein des programmes est importante. Plus l'écart est important, plus il touche les propriétaires-occupants.
 - ✓ Peu importe le quartier et les opérations développées, la majorité des opérations développées dans ou à proximité des QPV rencontre un plafond de verre autour de 200 K€ par logement.
 - ✓ Les propriétaires-occupants s'orientent très souvent sur des produits du type 3 voire 4, selon leur budget. Les T2 sont soit vendus à investisseurs, soit connaissent des difficultés de commercialisation.
 - ✓ Si la cible de clientèle endogène est très restreinte, les programmes qui rencontrent un succès commercial sont très souvent ceux qui réussissent à proposer des produits dans les budgets des ménages aisés du quartier.
- **Mesures mises en place pour favoriser la mobilisation des acteurs :**
 - ✓ La mise en place d'un « groupe promoteurs » pour travailler sur la diversification de l'offre :
En parallèle du travail mené sur la définition du projet urbain, la Métropole a mis en place des ateliers d'échange avec les promoteurs sur la requalification du quartier. L'objectif était notamment de définir des produits immobiliers, leurs localisations possibles en fonction des secteurs, et un phasage de commercialisation, afin de conforter le réalisme de la

programmation de cette convention. Ce groupe s'est réuni en avril 2018, juin 2018 et janvier 2019.

▪ **Objectifs de production de logements en accession et accession sociale au sein du quartier :**

Le projet urbain offre l'opportunité, dès la phase 1, de travailler à la diversification de l'offre de logements au sein même du quartier ou en limite du périmètre du QPV. L'activation des cours paysagers et des nouveaux quartiers du Sud Mosson, des Halles et des Tritons, doit contribuer à rendre le quartier plus attractif et donc de proposer dès la phase 1 des programmes en accession et accession sociale :

- La transformation du site des Tritons engagée lors du PNRU 2007-2013, a favorisé la construction de programmes neufs en PLS et PSLA et une diversité de formes urbaines (petit collectif, individuel et intermédiaire), ayant contribué à rendre le secteur plus attractif. Des programmes de logements libres intermédiaires et individuels sont ainsi programmés pour achever la transformation du site.
- Les opérations de démolitions prévues dans le quartier des halles pour conforter le rôle des équipements et services publics (pôle éducatif intégré, pôle de services au public, reconfiguration de l'offre commerciale de proximité) représentent une opportunité pour changer l'image et développer un programme mixte avec du logement collectif et intermédiaire.
- Au sud du quartier, la démolition de la tour d'Assas et la reconversion du stade de la Mosson sont autant d'attracteurs du renouveau du quartier, favorables à la réalisation de programmes de logements collectifs.
- D'une manière générale, le projet tire parti des atouts du quartier pour le rendre plus attractif, notamment l'aménagement des cours paysagers, la proximité d'espaces naturels remarquables et méconnus de la population extérieure, la démolition des groupes scolaires obsolètes par la reconstruction de pôles éducatifs plus ouverts sur le quartier, la redynamisation des polarités commerciales existantes.

Ces opérations de diversification accompagneront les nombreuses réhabilitations du parc de logement locatif social inscrites dans le présent projet.

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.

Un travail est en cours avec l'ANAH pour un portage ciblé de logements dont le volume reste à stabiliser, avec pour cible prioritaire les lots de copropriétaires les plus endettés.

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

Enfin, pour diversifier le peuplement une nouvelle offre locative sera proposée, qualitative et à loyer maîtrisé dans des résidences rénovées, paisibles et desservies depuis l'espace public.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité – Quartier Mosson QIN

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 de la politique de la ville visés par le NPNRU.

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

- à 20 672 m² de droits à construire (surface de plancher développée) représentant 296 logements prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateurs(s) du Groupe Action logement auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logement locatifs sociaux.

Dont :

- 17 512 m² 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 opérateurs(s) du Groupe Action logement auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logement locatifs sociaux.

- 3 160 m² de droits à construire (surface de plancher développée), prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à CITE JARDINS, filiale du Groupe Action Logement à laquelle, par la présente, Foncière Logement transfère ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logement locatifs sociaux.

Deux des quatre fonciers concernés comprendront des RDC actifs destinés à la relocalisation des commerces situés au pied de la tour d'Assas et devant l'arrêt de tramway. Ces RDC commerciaux seront rachetés en VEFA par l'ANCT.

- et à 254 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 15,9 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

- 82 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,

- 117 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

- 55 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

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 ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

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'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 5.3 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité – Quartier Cévennes QIR

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 de la politique de la ville visés par le NPNRU.

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

- à 1 702 m² de droits à construire (surface de plancher développée) représentant 16 logements prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateurs(s) du Groupe Action logement auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logement locatifs sociaux.
- et à 6 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle.

Ces droits se répartissent en :

6 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,

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 ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

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'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté 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 maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
 - élaborer 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 conventionné depuis moins de 5 ans, 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, telle que son 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.

Pour rappel, le projet de renouvellement urbain porté par Montpellier Méditerranée Métropole prévoit :

- sur le quartier de la Mosson, la démolition de 455 logements sociaux (dont 98 logements de la Tour d'Alembert déjà démolis dans le cadre d'une opération anticipée) et le recyclage de deux copropriétés représentant 198 logements, des réhabilitations de logements locatifs sociaux,
- sur le quartier des Cévennes, le recyclage de copropriétés dégradées. L'ensemble immobilier des Cévennes, composées de logements exclusivement privés, présente des syndicats secondaires en difficultés de gestion, car ils se heurtent aujourd'hui à un endettement massif du fait d'impayés de charges de copropriétaires. Le redressement de ces copropriétés passera par une solvabilisation financière des syndicats de copropriétés notamment par une identification des ménages qui ne seront pas en capacité de rester propriétaires au regard de leur endettement envers la copropriété et de leur capacité financière à l'apurer compte tenu de leur revenu. La Mission relogement s'attachera à cibler les ménages concernés par une inadéquation du logement à la situation familiale (sur-occupation, sous-occupation, problèmes de santé...).

Ces opérations impactent directement les ménages habitant dans ces logements, et conduiront aux relogements d'une partie d'entre eux.

Compte tenu de la durée des temps d'acquisition de lots de copropriété, il est prévu d'organiser ces relogements en deux phases :

- 2019 – 2022 Phase 1 : Relogement des opérations de démolition de logements sociaux quartier Mosson
- 2023 – 2028 Phase 2 : Relogement des opérations de démolition des copropriétés quartier Mosson et Cévennes

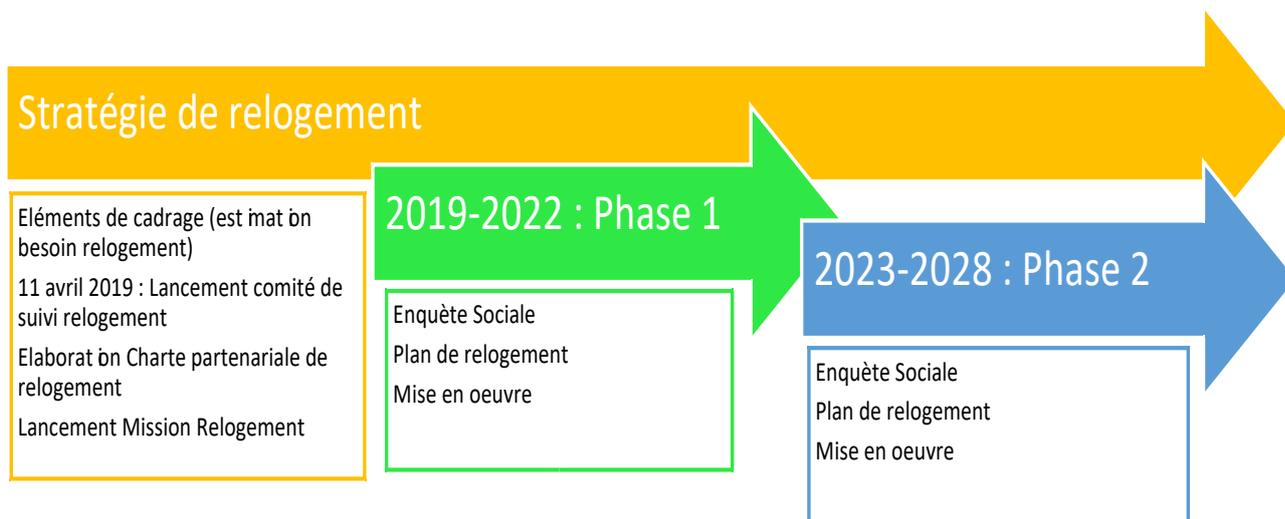
Pour la phase 1, sont concernés uniquement les relogements découlant des 357 logements sociaux restant à démolir sur le quartier de la Mosson, dont 260 sont occupés au 1^{er} avril 2019 (date de lancement du comité de suivi des relogements). Au regard de l'occupation de ces logements (nombre de jeunes adultes logés chez leurs parents), il est estimé une décohabitation à hauteur de 35 % (données qui sera ajustée après l'enquête sociale). Ainsi, le besoin en relogement durant la phase 1 est évalué à environ 352 ménages. Au regard du calendrier prévisionnel de démarrage des travaux de démolition, il est nécessaire de reloger 12 ménages par mois d'ici janvier 2022.

En effet, la stratégie générale 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 ;
- 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 habitants ;
- Réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion par l'orientation vers les dispositifs d'insertion existants.

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.

La CIL de Montpellier Méditerranée Métropole, co-pilotée par son Président et M. le Préfet, a :

- adopté son Document Cadre le 29 janvier 2019, approuvé le 22 mars 2019 en Conseil Métropolitain, et par M. le Préfet de l'Hérault,
- et donné un avis favorable le 4 juillet 2019 au projet de Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et à la Convention intercommunale d'attributions (CIA), approuvée le 23 juillet 2019 en Conseil Métropolitain (annexe D1).

Les travaux d'élaboration de ces documents 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^{er} 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.

Cette charte partenariale de relogement (annexe D4) définit le cadre général de référence pour tous les acteurs du relogement : Montpellier Méditerranée Métropole, État, bailleurs et réservataires.

Elle définit notamment une clef de répartition des relogements à réaliser durant la phase 1 par bailleur. Ainsi durant cette phase, ciblant les relogements à effectuer dans le cadre des opérations de démolition de logements locatifs sociaux sur le quartier de la Mosson, il est convenu que le bailleur ACM Habitat assurera 50 % des relogements effectifs (attributions suivies de baux signés), et que les 50 % restants seront réalisés par les autres bailleurs du territoire. Leur mobilisation se fait sur la base d'objectifs de relogements, estimés au regard de la taille de leur parc sur le territoire intercommunal, de la rotation de ce parc et des logements devant être livrés avant décembre 2021.

Il est donc envisagé la répartition suivante :

	Nb de ménages à reloger	Part des relogements
ACM	176	50,00%
Hérault logement	31	8,75%
CDC habitat social	31	8,72%
FDI Habitat	28	8,03%
Promologis	27	7,70%
Erilia	22	6,15%
SFHE	12	3,42%
Un toit pour tous	9	2,55%
3F Occitanie	7	2,02%
ICF	5	1,49%
Patrimoine SA	2	0,70%
La Cité Jardins	2	0,46%
TOTAL	352	100%

Il est à noter que la charte partenariale de relogement constitue un socle commun et partagé d'engagements, qui seront déclinés dans un plan de relogement. Ce plan sera élaboré après réalisation d'une enquête sociale, permettant d'affiner la connaissance des besoins de chaque ménage, et de mettre en regard les demandes identifiées avec l'offre mobilisable. Il viendra décliner opérationnellement la charte de relogement pour chaque opération de relogement dont le suivi est assuré au travers d'un tableau de bord commun.

Au 1^{er} juillet 2020, 40 % des enquêtes sociales ont été réalisées (soit la quasi-totalité de la résidence Uranus et presque 60 % de la Tour d'Assas).

Les premiers résultats montrent que 80 % des ménages à reloger relèvent des plafonds PLAI, et permettent de qualifier les besoins en typologie (31 % de T2, 30 % de T3, 22 % de T4, 16 % de T5 et 2 % de T6).

Concernant les communes de relogement souhaitées, 27 % des ménages souhaitent uniquement la ville de Montpellier, 54 % à Montpellier ou dans des communes de la Métropole, et 19 % veulent être relogés uniquement dans des communes de la Métropole (hors Montpellier).

Article 6.2 Organisation de la Mission relogement

Montpellier Méditerranée Métropole, porteuse du projet de rénovation urbaine, a décidé de confier à la SA3M le soin de faire réaliser, en son nom et pour son compte l'AMO de pilotage et de coordination des relogements.

Ainsi, la SA3M réalise l'assistance à maîtrise d'ouvrage correspondant au pilotage et la conduite de la Mission Relogement avec les différents partenaires (bailleurs, collectivités, prestataires, ménages,

partenaires financeurs) et le suivi des familles et des propositions qui leur auront été faites (élaboration de tableaux de bord de suivi des relogements, dont fichier RIME). Elle assure l'animation de la Cellule technique de coordination du relogement.

Dans ce cadre, la SA3M a nommé une coordinatrice relogement chargée :

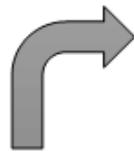
- de la mobilisation des différents bailleurs et contingents pour le rapprochement entre les demandes et les offres de relogement (désignation des candidats par logement),
- de la mobilisation des différents partenaires pour le respect des plannings et délais de relogement en cohérence avec les plannings opérationnels,
- du montage des partenariats professionnels pour favoriser la réalisation et le suivi du relogement des ménages.

De plus, la SA3M s'est adjoint par marché l'appui de deux Conseillères en économie sociale et familiale (CESF), qui sont notamment chargées de :

- réaliser les enquêtes sociales auprès des ménages,
- expliquer les conditions du relogement (charte de relogement),
- monter des dossiers administratifs complets de demande de logement,
- accompagner le ménage depuis la remise de l'offre après passage en CAL jusqu'à la visite du logement,
- suivre les modalités du relogement, dont l'accompagnement des ménages lors des formalités de déménagement (adapté à la capacité des familles à réaliser par elles-mêmes les démarches), à savoir transfert du dépôt de garantie, changement d'adresse, contact avec les différents opérateurs de réseaux (gaz, électricité...), démarches auprès de la CAF, mise en place des mesures nécessaires en cas d'accompagnement adapté (personnes âgées, situation de handicap, familles très nombreuses notamment),
- réaliser le suivi post relogement durant 6 mois.

La Mission Relogement est installée à la Maison du projet, située au cœur du quartier Mosson, et assure ainsi le travail de proximité avec les ménages à reloger (rendez-vous au domicile des familles, etc.).

Article 6.3 Instances liées au relogement



Commission de coordination de la Convention intercommunale d'attribution : suivi des objectifs d'attributions aux publics prioritaires et pour le rééquilibrage territorial, avec un focus sur les objectifs en et hors QPV

Comité de suivi du relogement

Instance stratégique du relogement

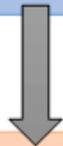
Définit les orientations stratégiques du relogement au regard du projet urbain
Valide le plan de relogement et suit les objectifs fixés (appréciation de l'état d'avance des relogements)

Pilotage : Montpellier Méditerranée Métropole et État

Composition : État, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Action Logement et SA3M

Périodicité : 2 fois/an

Orientations
stratégiques



État d'avancement
des relogements



Cellule de coordination du relogement

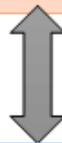
Instance opérationnelle du relogement

Assure la coordination de l'offre de logements avec le besoin de relogement
(suivi du plan de relogement, mesure d'accompagnement)
Mobilise l'ensemble des partenaires pouvant contribuer aux relogements des ménages.

Pilotage : SA3M – coordinateur(trice) relogement

Composition : bailleurs sociaux, réservataires (Montpellier Méditerranée Métropole, Action Logement, Conseil Départemental) et autres partenaires qualifiés (CAF, CCAS, etc.)

Périodicité : 1 fois/mois



Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 6.4 Accompagnement et suivi post-relogement

Les CESF de la Mission relogement suivent chaque ménage sur les différentes phases du processus de relogement :

- Identification et qualification du besoin de relogement par le biais d'un diagnostic social du ménage et d'une visite du logement. Cette étape essentielle permet de définir le projet résidentiel de l'ensemble des occupants avec identification des besoins de décohabitation éventuels, les typologies en fonction de la composition familiale, les capacités budgétaires des ménages et les localisations géographiques souhaitées (proximité des lieux de travail, d'un établissement de santé, ou autre besoin identifié). Ces éléments permettront d'établir le plan de relogement par opération.
- Recherche de logements adaptés via notamment la mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Métropole conformément aux engagements de la CIL et dans le cadre d'un dispositif partenarial inter-bailleurs (Charte partenariale de relogement). Pour chaque offre faite, les intervenants sociaux seront attentifs à présenter le quartier proposé (équipements de proximité, services commerces, transport en commun), à présenter l'offre éducative maternelle, primaire, collège, lycée en fonction de la composition familiale du ménage et à co-construire avec le ménage le budget financier lié au logement.
- Accompagnement à l'emménagement du ménage : signature du bail et états des lieux d'entrée et de sortie éventuels. L'intervenant social s'assure de la bonne ouverture des droits à l'allocation logement, de l'inscription scolaire des enfants, de la mise en place des contrats d'énergie y compris des tarifs sociaux le cas échéant et du repérage des partenaires sociaux du secteur. Cette étape s'accompagne d'une aide budgétaire afin de financer le dépôt de garantie, le déménagement, l'ouverture et la clôture des contrats d'énergie et tout autre besoin identifié et validé dans le cadre du diagnostic social. L'ensemble de cet accompagnement social est précisé dans la charte partenariale de relogement.

Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement ; un suivi post relogement à six mois est effectué. Il permet de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement, et de proposer d'orienter le ménage vers un dispositif adéquat.

Suite à leur installation dans les nouveaux logements, les ménages auront de façon systématique, une visite de courtoisie afin de s'assurer, dans les six mois, de la bonne intégration du locataire dans son logement et son environnement.

De plus, les ménages qui seront relogés sur site bénéficieront d'actions d'accompagnement aux nouveaux usages :

- Actions d'accompagnement aux écogestes : les ménages concernés auront soit intégré un nouveau logement soit bénéficié de travaux de réhabilitation thermique. Cette étape est l'occasion d'apporter une information et une sensibilisation aux écogestes. Un intervenant se déplacera à domicile pour constater les pratiques et travailler avec le ménage sur les nouveaux usages visant à réduire les charges énergétiques et d'eau et réduire leur impact environnemental (gestion des déchets).
- Actions d'accompagnement au bien vivre ensemble : le projet urbain et la revalorisation des espaces extérieurs et collectifs ne pourront s'accompagner d'une amélioration du cadre de vie qu'avec une action spécifique auprès des usages. Cette action doit permettre de faire connaître les règles s'appliquant à tous : règlement de copropriété et charges collectives, respect et usage des espaces collectifs, respect de la tranquillité de chacun, le fonctionnement des équipements communs, repérage des espaces de collecte, de stationnement autorisé et les usages évitant la prolifération des nuisibles (pigeons, rats, blattes...). Cette action pourra également s'adresser aux ménages relogés hors site afin de favoriser leur intégration dans leur nouvel environnement.

Article 6.5 Stratégie d'attribution Métropolitaine

Le Document-cadre de Montpellier Méditerranée Métropole a été adopté par la Conférence Intercommunale du Logement de Montpellier Méditerranée Métropole, qui s'est réunie le 29 janvier 2019 et approuvé par le Conseil de Métropole à l'unanimité le 22 mars 2019.

Ce document cadre comporte trois orientations :

- Orientation 1 – Organiser un accueil plus équilibré des populations à l'échelle métropolitaine de manière concertée avec tous les partenaires
- Orientation 2 – Faciliter les parcours résidentiels des ménages prioritaires, des ménages relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et des ménages en situation de mutation
- Orientation 3 – Accompagner la politique d'attribution en travaillant sur l'attractivité du parc et le cadre de vie

La mise en œuvre opérationnelle du document cadre des orientations de la CIL a été définie dans la Convention Intercommunale d'Attribution, approuvée en Conférence Intercommunale du logement le 4 juillet et en Conseil Métropolitain le 23 juillet 2019.

La Convention intercommunale d'attribution (CIA) de Montpellier Méditerranée Métropole est conçue comme une feuille de route partenariale, permettant d'affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers possibles, conformément à l'ambition partagée d'une « montée en compétence collective ».

À la suite d'un travail partenarial dédié à son élaboration, la Convention Intercommunale d'Attribution des logements sociaux de Montpellier Méditerranée prévoit :

D'une part, des objectifs quantifiés et territorialisés des bailleurs et contributions des réservataires, avec :

- L'engagement des bailleurs à consacrer au moins 50 % de leurs attributions en quartiers prioritaires de la politique de la ville (et ancienne Zone urbaine sensible) aux ménages du 2^e, 3^e et 4^e quartile. Les titulaires des droits de réservation s'engagent à contribuer à cet objectif dans le cadre de la gestion de leur contingent.
- L'engagement des bailleurs et des titulaires des droits de réservation à consacrer au moins 25 % de leur contingent aux publics prioritaires, dont 5 % minimum pour les publics relevant de la priorité 1, 2 et 3 du Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD).

D'autre part, des mesures favorisant l'atteinte des objectifs, comme :

- La labellisation par les bailleurs des priorités 4 du PDALHPD, et une définition élargie de ces publics intégrant les personnes âgées précaires rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement, les actifs précaires rencontrant des difficultés d'ordre financier pour se loger dans le privé et les demandes de mutation prioritaires
- La création d'instances de coordination (commission « situations complexes », commission « résidences à enjeux »)
- Le développement d'outil de connaissance partagée et d'évaluation (atlas du logement social et de son occupation)
- Et l'animation de travaux partenariaux dans le cadre de la CIL sur la fiabilisation de la donnée, les bonnes pratiques des CAL, la gestion en flux des contingents et la politique des loyers.

Article 6.6 Objectifs locaux de relogement (neuf, hors QPV, etc.)

Le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive correspondant aux choix et aux possibilités financières du ménage. Les besoins et les capacités financières du ménage seront examinés aux vues des prescriptions établies par l'ANRU dans son règlement général pour leur assurer des relogements de qualité.

Pour cela, la Charte partenariale de relogement précise les modalités de calcul du reste à vivre (seuil d'alerte à 7 €/jour/UC), du taux d'effort (seuil d'alerte à 33 %) et du reste à charge. Conformément au règlement général du NPNRU, des seuils de références de maîtrise du reste à charge à ne pas dépasser seront définis après la réalisation des enquêtes sociales.

De plus, le relogement doit être l'occasion de privilégier le lieu du relogement souhaité par le ménage tout en garantissant une mixité sociale.

Montpellier Méditerranée Métropole compte 12 QPV, tous situés sur la ville de Montpellier. Ils regroupent 10 739 logements locatifs sociaux et représentent 42 % du parc total de logements de Montpellier. Le quartier de la Mosson représente à lui seul 43 % du parc de l'ensemble des QPV (soit 4 574 LLS).

Pour rappel, l'article L. 441-1 du CCH dispose qu'au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés, pour des logements situés hors QPV, doivent être consacrées à des demandeurs du premier quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ainsi, afin de favoriser le relogement des ménages « ANRU » hors des QPV, la Convention Intercommunale d'Attribution prévoit qu'au moins 5 % des attributions annuelles hors QPV soit consacré au relogement, ce qui pourra représenter entre 60 et 65 % des relogements.

De plus, les ménages des logements devant être démolis dans le cadre du NPRU bénéficient d'une priorité de relogement locale au titre de la priorité 2 du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de l'Hérault (PDALHPD).

Et en vue de favoriser un meilleur équilibre des relogements des ménages « ANRU » dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, il est proposé que 30 % des relogements soit réalisé dans ce parc.

Article 6.7 Focus sur la stratégie de peuplement du quartier Mosson

Le quartier de la Mosson présente :

- une sur représentation des grandes familles. Ce profil familial induit également une population plus jeune, en dépit de l'ancienneté du patrimoine,
- une fragilité sociale très marquée, avec 79 % des ménages éligibles au PLAI. Deux tiers des ménages ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds, contre 47 % dans la métropole. Le taux d'emploi est très faible, avec 24 % des majeurs actifs, contre 38 % au total sur la métropole,
- une tendance à la paupérisation constatée, avec 80 % de ménages sous les 40 % du plafond, et une représentation plus importante des personnes âgées parmi les emménagés récents.

Ainsi, dans le cadre du NPNRU du quartier de la Mosson, les partenaires s'attachent à construire une stratégie pour parvenir, à long terme, à rétablir une mixité d'occupation au sein du quartier.

Cette stratégie passe par une reconquête progressive de l'attractivité des différents secteurs du quartier dans l'objectif d'attirer une population plus mixte.

Pour cela, des résidences à potentiel ont été identifiées sur le quartier pour attirer une population nouvelle, venant de l'extérieur, qui contribue à changer l'image et l'ambiance des secteurs concernés.

Le principal objectif est d'ouvrir le quartier à des ménages ayant un lien avec l'emploi. Néanmoins, le critère du seul lien avec l'emploi n'apparaît pas suffisant dans la mesure où, au sein des fichiers de demande, les travailleurs très occasionnels et/ou avec des revenus très faibles sont nombreux.

Ainsi, les ménages seront ciblés, dans un premier temps, en raison de leur lien avec l'emploi (stabilité) et des critères de ressources :

- « Petit ménage » de 0 ou 1 enfant : à minima Q3/Q4
- « Grand ménage » de 2 enfants et + : CDI et CDD temps complet, sans distinction de niveau de revenu

Des projets de création de résidence senior ou d'adaptation de logements au vieillissement étant en cours, les retraités extérieurs au quartier peuvent également constituer une cible intéressante (retraités : à minima Q3/Q4). Le niveau d'équipement, de services et de sécurité sera déterminant pour attirer ce public.

En parallèle de l'objectif de faire venir de nouveaux ménages en emploi, la stratégie de peuplement à l'échelle de la Mosson prévoit de mettre en œuvre les conditions pour conserver au sein du quartier, dans les résidences à potentiel, les ménages qui souhaitent ou doivent déménager (demandes de mutations ou relogements) et dont le profil social favorise la mixité sociale du quartier. Néanmoins, en raison du volume de ménages à reloger dans le cadre du NPNRU, la priorité sera donnée aux relogements par rapport aux mutations.

Pour cela, au-delà de l'argumentaire à développer sur l'attractivité des logements et du cadre de vie proposé dans les résidences à potentiel, des mesures incitatives peuvent être proposées aux ménages ciblés pour déclencher leur choix (concertation sur des aménagements dans les logements, incitations financières).

Pour finir, il sera nécessaire de veiller à l'articulation de la stratégie de peuplement avec toutes les composantes du projet urbain. Au-delà des interventions sur le bâti, essentielles pour redonner une attractivité dans certains secteurs et à donner envie aux ménages de revenir sur le quartier, d'autres interventions sur les équipements et le cadre de vie sont prévues dans le projet, à proximité des résidences à potentiel. Dans l'appréciation des habitants sur la qualité de vie dans les quartiers, deux thématiques ressortent de manières très prononcées : les écoles et la sécurité. Elles sont de nature à contribuer significativement à l'attractivité résidentielle de ces résidences à potentiel.

Article 7. La gouvernance et la conduite du projet

Montpellier Méditerranée Métropole est compétente notamment en matière de renouvellement urbain et de politique de la ville.

Le pilotage stratégique du NPNRU s'appuie sur les instances de pilotage du contrat de ville.

La gouvernance du projet s'organise à deux niveaux :

- **Le pilotage stratégique du NPNRU Mosson et du PRIR Cévennes relève de la Métropole** porteur du projet en lien étroit avec la Ville et s'inscrit dans le Contrat de ville signé le 10 juillet 2015.

En ce sens, les missions principales du porteur de projet sont les suivantes :

- ✓ Animer le partenariat avec les maîtres d'ouvrage et les financeurs
- ✓ Articuler le NPNRU avec les autres dispositifs, notamment le contrat de ville, l'ATI, la convention quadriennale Région Occitanie/Métropole...
- ✓ Assurer le suivi et l'animation de la charte de relogement
- ✓ Définir et piloter la gestion urbaine et sociale de proximité
- ✓ Assurer le suivi financier et administratif lié aux demandes de subvention
- ✓ Initialisation et conduite de l'ensemble des procédures d'urbanisme, aménagement, environnement, financière...
- ✓ Pilotage des mandats-concessions et contrôle du cadre « in house ».

Le porteur de projet reste garant du respect des objectifs à atteindre, des délais de réalisation et du plan de financement, au titre de la contractualisation avec l'ANRU.

- **Le pilotage opérationnel relève de la SA3M**, sa SPL (soumise au contrôle analogue du « in house »), au titre des mandats d'études qui lui ont été confiés pour le protocole de préfiguration et des 2 concessions d'aménagement, notifiées en janvier 2020, où sont définies les missions concédées par la Métropole sur les périmètres des 2 projets Mosson et Cévennes, dont la coordination avec les bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage (ACM, Hérault Logement, Erilia et SFHE).

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre la Métropole et la Ville est organisé de la façon suivante :

Le pilotage stratégique du PRIN Mosson et du PRIR Cévennes

Le partage des responsabilités entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier s'est organisé depuis l'évolution des compétences intervenue à l'automne 2017 et la déclaration d'intérêt métropolitain des nouvelles opérations d'aménagement. Ainsi, la Métropole, porteur du projet en lien étroit avec la Ville de Montpellier et compétente en matière d'opérations de renouvellement urbain, a contractualisé au titre du NPNRU.

Quatre instances hiérarchisées structurent le dispositif de **pilotage stratégique** du PRIN Mosson et du PRIR Cévennes : Comité de pilotage, Comité des financeurs, Revue de projet ANRU, Comité de pilotage stratégique du NPNRU.

Les deux premières relèvent du Contrat de Ville.

► **Comité de pilotage**

Co-présidé par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole-Maire de Montpellier et le Préfet de département-Délégué territorial de l'ANRU, il est composé de quatre collèges :

- Le collège des partenaires publics,
- Le collège des acteurs de l'économie et de l'emploi,
- Le collège des partenaires publics de la cohésion sociale et du renouvellement urbain,
- Le collège des conseils citoyens.

Il définit **annuellement** les enjeux territoriaux et les orientations stratégiques, valide le projet territorial intégré, le contrat unique et les bilans annuels et arbitre les choix politiques et financiers.

► **Comité des financeurs**

Il est programmé une fois par an et est composé de la Métropole, l'État, la Région, le Département, la Ville, la CDC et la CAF. Cette instance permettra d'informer et de s'assurer de la validation du déroulement du projet et de ses cohérences dans le temps et sera en particulier le garant de la mobilisation des financements de droit commun.

Les deux suivantes sont spécifiquement mises en place pour les PRIN Mosson et PRIR Cévennes :

► **Revue de projet ANRU**

Il s'agit de l'instance de suivi de projet NPNRU, réunissant les signataires de la convention. Ces réunions sont organisées **annuellement à l'initiative du Délégué territorial de l'ANRU** qui émet ses observations sur le suivi du programme. Il s'agit de présenter l'avancement général de l'opération.

► **Comité de pilotage stratégique du NPNRU**

- Rencontre bimestrielle entre le Maire-Président et le Préfet de département sur la base du Comité de pilotage Directions.
- Comité de pilotage Directions Préfecture/Métropole/DDTM/SA3M bimestriel. Il prépare les rencontres Maire-Président et Préfet de département.

Le pilotage opérationnel du PRIN Mosson et du PRIR Cévennes

Trois instances structurent le dispositif de pilotage opérationnel spécifique au PRIN Mosson et au PRIR Cévennes. Ce dispositif se déroulera autant que possible dans chacune des 2 maisons du projet.

► **Comité technique**

Le comité technique, qui se réunit 3 à 4 fois par an, assure un suivi technique entre partenaires plus rapproché du programme. Il prépare les décisions des revues annuelles (COPIL, Revue de projet). Il s'agit d'établir un reporting intermédiaire sur la base des comités de suivi-groupes thématiques, qui comportera les mêmes éléments de suivi que le reporting au comité de pilotage stratégique. Lors des comités techniques, seront notamment identifiés les points à soumettre à validation du comité de pilotage. Par ailleurs, les évolutions de planning seront analysées, en vue de proposer des arbitrages.

Pour suivre les projets du quartier Mosson et du quartier Cévennes, deux comités spécifiques sont mis en place. Copilotés par les chefs de projet Métropole et SA3M, **ils réunissent les directions de l'ensemble des signataires de la convention** des maîtrises d'ouvrage (Ville, Métropole, SA3M, bailleurs), la DDTM, l'ANRU, l'ANAH, la Préfecture, la MOE urbaine, les partenaires financiers (Région, Département, CDC), les partenaires sociaux, Mission relogement, insertion et GUSP...

► **Comité de suivi / Groupe thématique**

Le comité de suivi, qui se réunit 5 à 6 fois par an, est l'instance de suivi opérationnel du programme. Il assure la coordination technique et opérationnelle des programmes, organise les échanges entre les différentes maîtrises d'ouvrage, s'assure du respect des calendriers, des éléments financiers, articule le

dispositif d'insertion par l'activité économique des habitants et relaie l'association des acteurs économiques et les investisseurs privés potentiels.

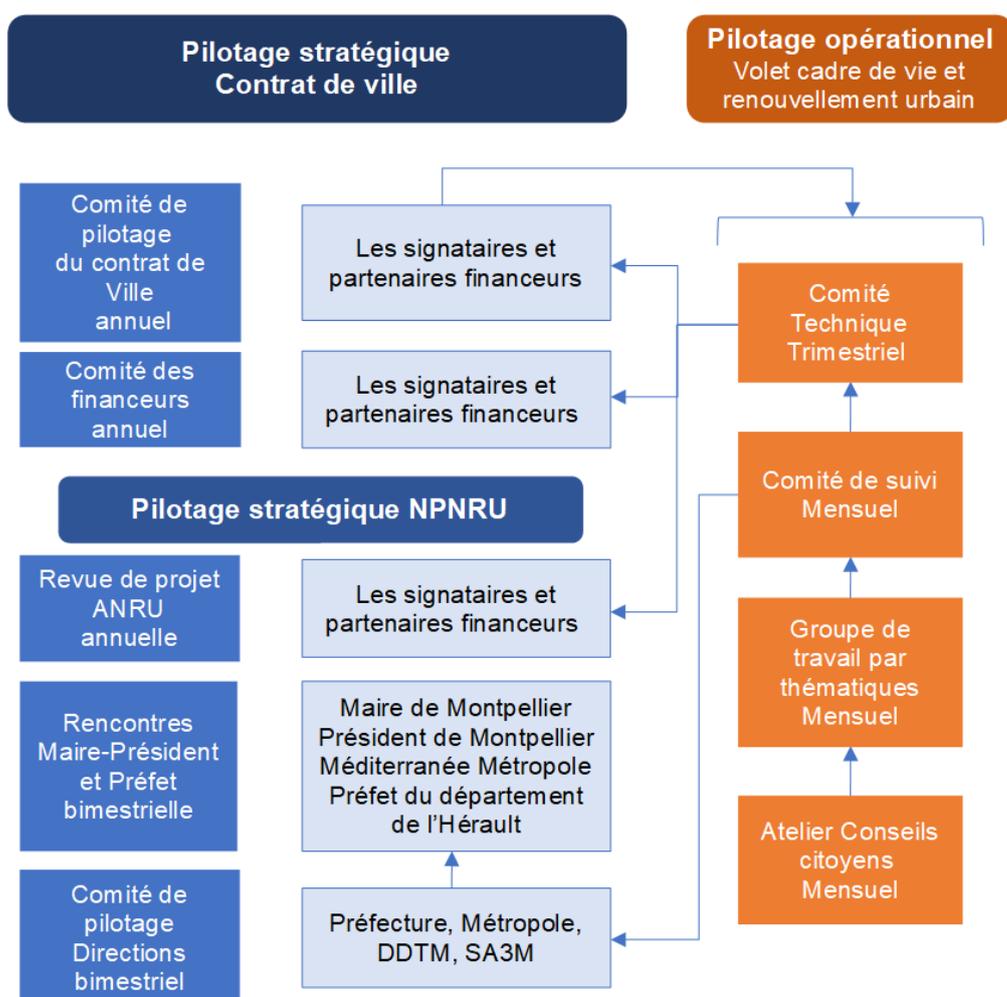
Il a pour objectif de présenter/travailler sur l'avancement, de définir les actions à engager entre deux comités. Les sujets plus techniques y sont abordés.

Le comité de suivi remonte les sujets à traiter en pilotage stratégique mensuellement et en Comité Technique trimestriellement.

Il peut prendre la forme d'un groupe de travail thématique si son ordre du jour est centré sur un thème spécifique défini suivant l'évolution de la mise en œuvre du projet (Insertion, GUSP...) ou pour des sujets ponctuels avec le maître d'ouvrage concerné.

► **Atelier Conseils citoyens**

Des ateliers réguliers seront programmés avec les conseils citoyens en lien avec l'avancement des projets et en coordination avec le contenu proposé dans les maisons des projets Mosson et Cévennes. Ces ateliers sont pilotés par la Métropole et la Ville.



Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, Montpellier Méditerranée Métropole conduit le pilotage stratégique du projet et missionne sa SPL pour le pilotage opérationnel du projet.

Elle mobilise pour cela :

- la **Mission rénovation urbaine** au sein de la Direction de l'Habitat et des parcours résidentiels (DHaPaR) mutualisée Métropole/Ville
- la Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au travers de sa Direction de l'Aménagement, de la construction et du renouvellement urbain, et en particulier de sa **Direction Renouvellement urbain, via deux concessions d'aménagement**.

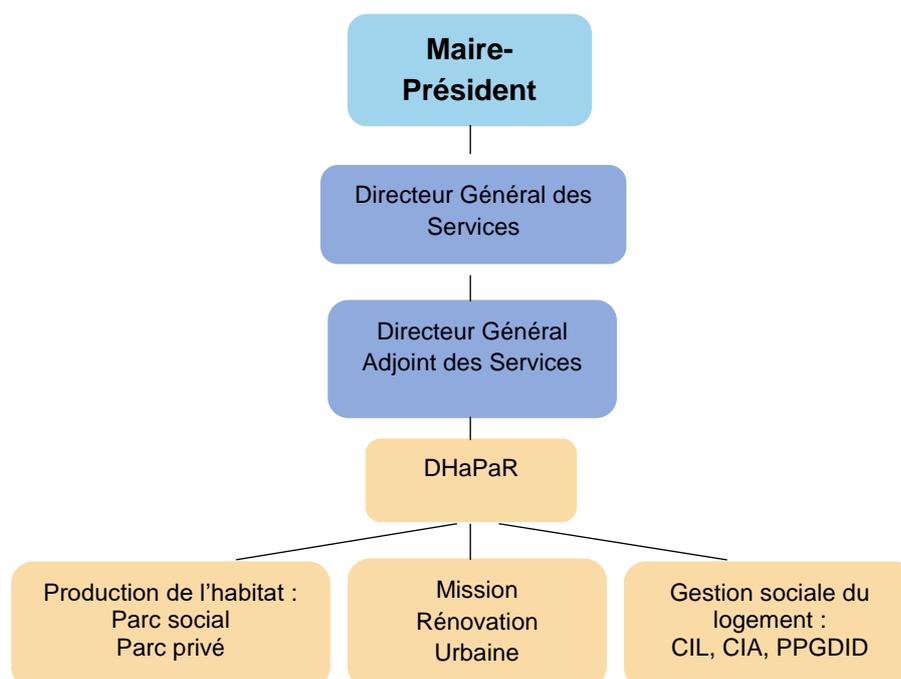
Pour l'organisation de la conduite opérationnelle du projet, la Métropole met en place différents outils dont dix via la SA3M : les concessions d'aménagement, l'OPAH CD/ORCOD, le Plan de Sauvegarde/ORCOD, le protocole partenarial 3M – SA3M – EPF – ACM – FDI, les missions de MOE urbaine, la mission d'OPCU, les actions participation citoyenne et co-construction, histoire et mémoire du quartier, la Mission relogement et un dispositif d'insertion.

L'organisation des maîtres d'ouvrage est décrite à l'article 7.4.

7.2.1. Les équipes dédiées internes et externes pour la conduite du NPNRU

► La Direction de projet au sein de Montpellier Méditerranée Métropole

La Mission rénovation urbaine fait partie de la DHaPaR. Historiquement, le suivi des projets de rénovation urbaine était assuré au sein de la direction de l'aménagement à la Ville de Montpellier. Dans le cadre de la mutualisation Métropole/Ville, au titre des compétences de la Métropole et du volet habitat fortement présent dans ces nouveaux projets de renouvellement urbain, la Mission rénovation urbaine a été rattachée à l'habitat



La Direction assure la mise en œuvre d'actions directement liées à la conduite du NPNRU

- Élaboration et mise en œuvre du PLH
- Observatoire du logement social
- Financement de la production de LLS
- Participation financière à la réhabilitation du parc privé dégradé
- Suivi de la CIL, de la CIA, Plan partenarial de gestion de la demande de LLS
- Gestion de la demande locative sociale et du contingent réservataire

La Mission rénovation urbaine pilote et gère l'interface Métropole avec les services mutualisés et non mutualisés de la Ville de Montpellier.

La coordination du volet urbain des projets Mosson et Cévennes est assurée par la Mission rénovation urbaine, pour laquelle le co-financement des postes est sollicité, à savoir :

- ✓ un chef de projet à 100 % ETP
- ✓ un chargé d'opérations Mosson à 100 % ETP
- ✓ un chargé d'opérations Cévennes à 100 % ETP.

Par ailleurs, l'ambition du programme de développement de l'offre économique et le volet insertion par l'emploi des programmes PRIN Mosson et PRIR Cévennes, nécessitent une réorganisation au sein de Montpellier Méditerranée Métropole, plus particulièrement pour renforcer les équipes de la Direction du développement économique de l'emploi et de l'insertion (DDEEI).

Au regard de l'ambition des deux projets, il conviendrait de renforcer l'équipe en créant deux postes (non financés par l'ANRU) :

✓ **Un chargé de mission « facilitateur clause sociale »**

De manière à absorber le nombre d'heures d'insertion supplémentaire généré par l'application de la clause sociale dans les opérations de renouvellement urbain ainsi que l'ingénierie inhérente à la construction de parcours adapté et de qualité, cette personne viendrait renforcer l'équipe clause existante.

Cette personne serait chargée :

- de l'accompagnement/conseil des donneurs d'ordre et entreprises et la mobilisation large des acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion
- de l'expérimentation d'actions spécifiques visant à développer les compétences des habitants

✓ **Un chargé de mission « charte relations entreprises & quartiers »**

Au vu des résultats prometteurs de la démarche charte confirmés par l'évaluation à mi-parcours du contrat de ville, il est proposé de mettre en œuvre un programme d'actions spécifique dans le cadre du NPNRU. À l'instar de La plateforme collaborative métropolitaine clause sociale, l'équipe projet serait renforcée par la création d'un poste de chargé de mission « charte entreprises & quartiers ».

Cette personne serait chargée de la mise en relation entre les entreprises, les associations du territoire et les institutions. Elle jouerait un rôle de médiation entre ces différentes parties prenantes et disposerait d'une connaissance des différentes cultures organisationnelles de chacune d'entre elles. Elle aurait la capacité à sensibiliser les entreprises sur les enjeux territoriaux, les besoins des associations du territoire en leur proposant une méthode d'action qui leur permette de réaliser concrètement des actions en faveur des habitants du territoire.

Les services de « Droit commun » impliqués dans l'élaboration du projet de renouvellement urbain :

- Pour les services mutualisés de la Métropole et de la Ville de Montpellier :
 - ✓ Département Développement territorial
 - Direction de la transition énergétique et écologique
 - Direction de l'aménagement et du renouvellement urbain
 - ✓ Département Solidarité et vivre ensemble

- Services politique de la ville
- ✓ Département Développement économique, emploi et insertion
- ✓ Département Services publics de l'environnement et des transports
 - Direction des mobilités
 - Pôle proximité espaces publics
 - Direction propreté et valorisation des déchets
- Pour la Ville de Montpellier :
 - ✓ Direction Réussite éducative
 - ✓ Direction Réglementation et tranquillité publique
 - ✓ Direction Proximité/citoyenneté
- Le CCAS de Montpellier

Pour assurer sa mission, la direction de projet s'adjoint une mission d'aménageur dans le cadre de deux traités de concession d'aménagement avec la SA3M.

► *L'équipe dédiée au sein de l'aménageur SA3M*

La conduite de projet SA3M est organisée de la manière suivante :

- ✓ Le Directeur général qui dirige le Groupe SERM – SA3M, définit la bonne affectation des moyens à mobiliser selon les missions et fait respecter les « grands objectifs de l'opération » ; Le Directeur adjoint (Directeur de l'Aménagement, de la construction et du renouvellement urbain) pilote et arbitre le volet opérationnel de ces opérations.
- ✓ Une direction opérationnelle mise en place au sein de la Direction de l'Aménagement, de la construction et du renouvellement urbain.
Cette direction opérationnelle pilote les deux concessions Mosson et Cévennes ainsi que les interventions sur les copropriétés dégradées (POPAC, OPAH CD, PDS), avec une mission de coordination générale et de pilotage.

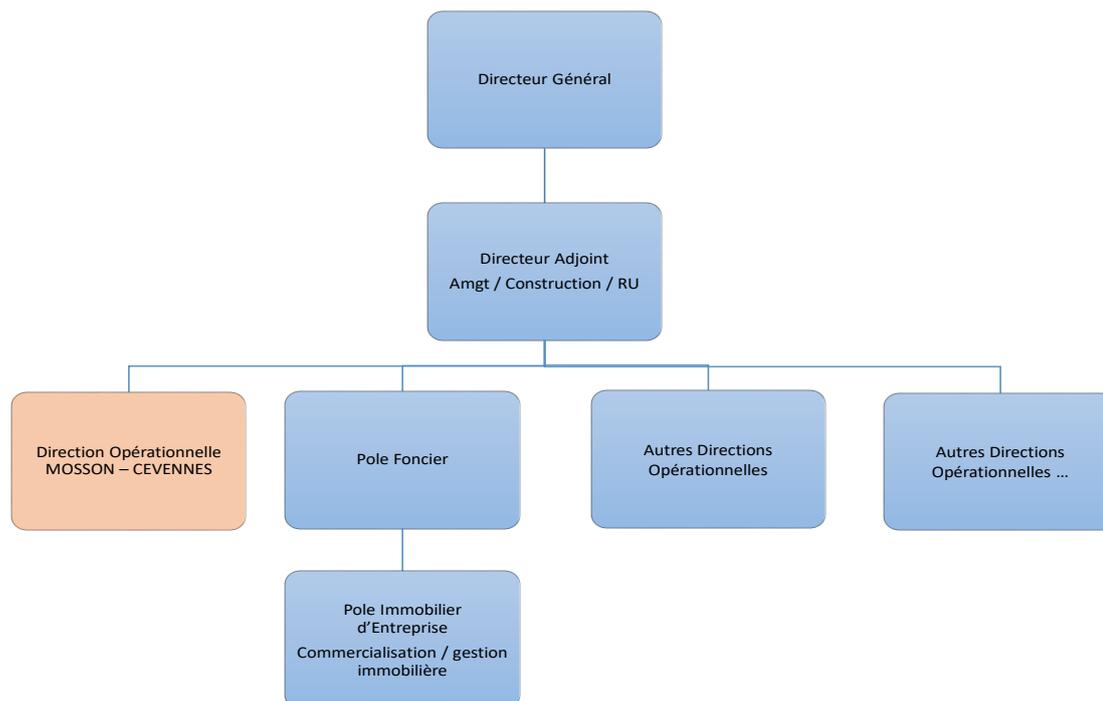
Pour effectuer les missions et tenir les objectifs, une équipe pluridisciplinaire Mosson/Cévennes est mise en place au sein de cette direction opérationnelle. Elle s'appuie sur les services transversaux du groupe SERM-SA3M, avec les compétences suivantes :

- ✓ foncière pour un suivi de toutes les acquisitions (terrains, bâtis, logements et commerces)
- ✓ gestion locative pour gérer les biens acquis
- ✓ travaux de sécurisation et de reconfiguration des locaux (logements et commerces)
- ✓ relogement du Patrimoine SA3M (en lien avec la Mosson)
- ✓ travaux d'aménagement, pour viabilisation des terrains et cessions des terrains à des tiers
- ✓ constructions d'équipement (commerces, pôles éducatif, immobiliers d'activité)
- ✓ commercialisation et gestion des commerces et des bâtiments d'activité économique
- ✓ animation de l'Opah (copropriété/Orcod sur Mosson) pour animer et suivre les copropriétés sur les travaux d'urgence, les travaux de réhabilitation et réaliser les études des 6 copropriétés restantes
- ✓ animation du Plan de sauvegarde sur les Cévennes, pour amener les copropriétés à réaliser les travaux de réhabilitation

Elle s'appuie également sur les pôles d'expertises transverses du groupe SERM-SA3M :

- Juridique / marchés
- Financier

Par ailleurs, la rémunération de la SA3M en tant que concessionnaire est intégrée au coût de travaux de chaque FAT, en tant que conduite d'opération. Par exemple, sur 100 € de travaux, 10 % de maîtrise d'œuvre et 5 à 10 % de conduite d'opération pour le concessionnaire.



Extrait de l'organigramme SERM-SA3M-GIE avec la nouvelle direction opérationnelle

En complément des ressources internes à la SA3M, des prestataires seront désignés par la SA3M sur les missions suivantes :

- ✓ Une mission de type **MOE urbaine** qui l'accompagne dans la définition du projet urbain et sa mise en œuvre (déjà désignés : Passagers des Villes pour Mosson, Barriquand & Frydlender pour Cévennes).
- ✓ Une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage, de type **Ordonnancement pilotage coordination urbain**, sera chargée d'accompagner la Direction de projet dans les tâches suivantes : organisation de la conduite de projet, planification, animation des instances de pilotage technique, coordination des différentes maîtrises d'ouvrage, création d'outils de reporting pour le suivi des études, des travaux, du relogement, des financements.
- ✓ Une équipe de suivi-animation de l'**OPAH copropriétés dégradées Mosson** pour les travaux d'urgence, les travaux réhabilitation, l'étude multicritère des 6 copropriétés restantes, l'accompagnement dans la gouvernance.
- ✓ Une équipe suivi animation du **Plan de sauvegarde Cévennes**.
- ✓ Une mission participation co-citoyenne mémoire du quartier.

7.2.2. Les dispositifs et moyens nécessaires à la conduite opérationnelle

► Les concessions d'aménagement

La SA3M a été créée en 2010. C'est une société publique locale (SPL) qui réalise exclusivement pour le compte de ses collectivités actionnaires des opérations d'aménagement visant l'intérêt général, avec la souplesse et la réactivité des outils du privé.

En effet, les SPL sont des sociétés anonymes au sens du code du commerce et dispose à ce titre d'un Président, d'un Directeur général et d'un Conseil d'administration.

Pour autant, les SPL étant exclusivement composées d'actionnaires publics (au moins deux), celles-ci bénéficient de la notion de quasi-régie ou « in house » au sens du code de la commande publique, qui permet aux actionnaires de la société de lui confier des contrats publics sans publicité ni mise en concurrence.

Les SPL ont un champ d'intervention qui recouvre globalement celui des sociétés d'économie mixte locales (SEML) : opérations d'aménagement au sens de l'art L.300-1 du code de l'urbanisme, opérations de construction, ou exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.

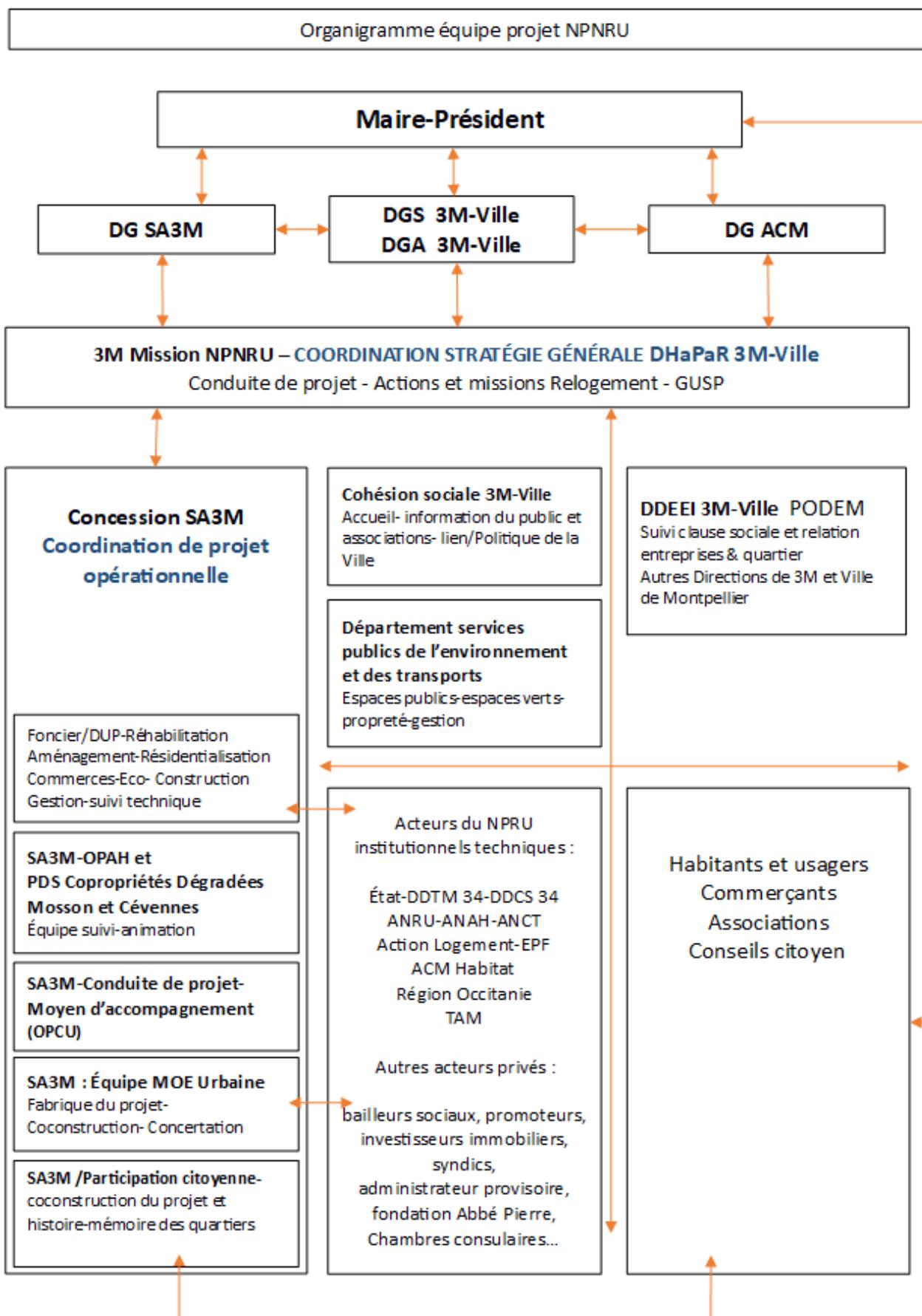
Ainsi, agissant au nom et pour le compte de la Ville de Montpellier, de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses communes, la SA3M a pour mission essentielle d'assurer le développement harmonieux du territoire. C'est dans ce cadre qu'une concession NPNRU a pu lui être confiée sans publicité ni mise en concurrence préalable.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la SA3M intervient pour le compte de la Métropole au titre :

- Soit d'une **convention de mandat** : la collectivité confie tout ou partie des études/travaux à un mandataire choisi en respectant le code des marchés (publicité préalable et mise en concurrence). Ce mandataire agit au nom du mandat. Les risques financiers demeurent assumés par le mandant.
- Soit d'une **concession d'aménagement** : la Métropole, concédant, transfère la maîtrise d'ouvrage à la SA3M, concessionnaire.

Deux concessions d'aménagement entre 3M et SA3M ont été notifiées le 21 janvier 2020. Elles couvrent le PRIN Mosson et le PRIR Cévennes avec des missions allant des études à la réalisation (voir périmètres en annexes A5a et A5b). Les principales missions confiées à l'aménageur :

- ✓ Pilotage coordination opérationnel du projet,
- ✓ Acquisition, portage immobilier, relogement, démolition de logements et d'équipements,
- ✓ Aménagements d'espaces publics,
- ✓ Résidentialisation,
- ✓ Réhabilitation et construction neuve d'équipements (scolaires, services publics, développement économique, commerces),
- ✓ Montage financier et portage d'équipements de développement économique avec recherche d'investisseurs,
- ✓ Cession de logements réhabilités, des commerces et des équipements de développement économiques,
- ✓ Dossier de créations de ZAC sur plusieurs sites dont le secteur Mosson sud autour du PEM et le secteur de Saint Paul.



Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain, en mettant notamment en œuvre les actions suivantes :

- La mise en place d'une maison du projet sur chacun des quartiers
- Des échanges avec les conseils citoyens
- Des actions de co-construction
- Une communication adaptée

Conformément au nouveau cadre législatif et réglementaire (article L.103-2 du Code de l'urbanisme), les projets de renouvellement urbain ont fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La concertation avait pour objet :

- De présenter les enjeux des projets Mosson et Cévennes, leur contexte, les acteurs, les composantes urbaines,
- D'offrir la possibilité aux habitants, aux associations locales et à toute personne concernée de s'informer sur les principaux éléments figurant au protocole de préfiguration signé au titre du NPNRU,
- De leur permettre de prendre connaissance des orientations d'aménagement définies dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre urbaine, de formuler des observations et propositions sur le projet ainsi que de recueillir leur avis.

La concertation s'est déroulée du 15 octobre 2018 au 1^{er} octobre 2019 selon les modalités suivantes :

- La parution d'un avis dans la presse et l'affichage annonçant l'ouverture et les modalités de la concertation,
- La diffusion d'informations sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et dans le journal d'information de la Métropole,
- La mise à disposition des deux dossiers de concertation au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ainsi qu'en mairie de proximité Mosson et mairie de proximité Cévennes, aux heures habituelles d'ouverture, accompagné d'un registre permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations et d'un formulaire sur la page internet de la Métropole. Ce dossier a été mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement des études,
- L'organisation de deux réunions publiques sur chacun des quartiers,
- La mise en place d'actions concrètes de coconstruction avec les habitants,
- L'annonce de la clôture de la concertation par avis au moins dix jours avant la fin de la concertation.

Les éléments de bilan de cette concertation réglementaire, ont fait apparaître :

- **Quartier Mosson** : La consultation des dossiers mis à la disposition du public n'a pas appelé de remarques particulières, si ce n'est la préoccupation pour les habitants des Hauts de Massane de préserver les vues sur le grand paysage et de ne pas urbaniser de façon déraisonnée. La mobilisation des habitants, associations et entrepreneurs a été importante lors des deux réunions publiques qui se sont déroulées les 12 décembre 2018 et 4 avril 2019 en présence du Président-Maire et de l'urbaniste en chef du projet. Des rencontres avec les conseils citoyens ont également permis d'échanger en comité plus restreint sur les intentions du projet et les attentes du quartier.
- **Copropriété des Cévennes** : La mobilisation des résidents de la copropriété et des riverains a été importante, tant dans les réunions publiques des 14 mars et 17 avril 2019, que dans la consultation du dossier de concertation mis à la disposition du public. En effet, plus d'une trentaine de remarques ont été consignées sur le registre prévu à cet effet ou sur le site internet de la Métropole. Comme pour le quartier de la Mosson, des rencontres avec le conseil citoyen ont également permis d'échanger en comité plus restreint sur les intentions du projet et les attentes du quartier. Ce travail a pu être enrichi à l'issue d'ateliers habitants qui se sont déroulés en juin 2019 sur les thèmes des espaces extérieurs, des déplacements et des équipements.

Dans les deux quartiers, les réunions publiques animées par le Maire-Président ont permis de valider les objectifs et intentions de projet avec la population présente.

7.3.1. La maison du projet et les conseils citoyens

Pour le **quartier de la Mosson**, la mise en place de la maison du projet se fait en deux temps :

- Une installation provisoire dès le 11.03.2020, en rez-de-chaussée de la résidence ACM Habitat Lou Cap Dou Mail, face aux Halles. Outre l'accueil du public, cela permet d'organiser les temps de fabrication du projet avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et les ateliers de co-construction.
- Une installation définitive de la maison du projet dans le secteur des Halles, dans des locaux plus adaptés à l'accueil de la population. Elle sera localisée au sein d'un nouvel équipement public à vocation sociale et participative, après réhabilitation du bâtiment de l'URSSAF, qui abritera d'autres services aux publics comme le CCAS, la Mission locale jeunes, un Centre d'affaire de quartier, un centre d'examen de santé...

Il est en effet nécessaire de se donner le temps de programmer le lieu adéquat pour l'implantation de cet équipement, notamment :

- Sa localisation au cœur des principaux flux du quartier
- Son articulation avec les conseils citoyens et les conseils de quartiers et habitants
- Les moyens humains et matériels, les conditions d'animation du lieu

Destinée aux habitants et aux partenaires du projet de renouvellement urbain, la maison du projet aura pour objectifs :

- ✓ D'informer les habitants sur l'évolution de leur quartier, les travaux en cours, ceux à venir, les dates d'intervention, etc (maquettes, plans...),
- ✓ D'accueillir l'équipe projet,
- ✓ De créer un lieu d'échange et de débat sur le projet de renouvellement urbain : rencontres avec les habitants, réunions animées dans le cadre de la GUSP, réunions de concertation sur les projets, etc,
- ✓ De constituer un lieu de rencontre avec les entreprises,
- ✓ D'accueillir des manifestations en lien avec le déroulement du projet (expositions, projections).

Pour le quartier des **Cévennes**, des permanences pourront être organisées dans la maison pour tous située au nord de cette copropriété, en attendant l'installation dans un lieu pérenne.

Deux **conseils citoyens** sont présents sur le quartier de la Mosson et un sur la copropriété des Cévennes.

Durant la phase de mise en œuvre du protocole, des rencontres entre les conseils citoyens, la Ville, la Métropole et les partenaires ont été organisées. Des rencontres régulières vont s'organiser pour échanger avec les conseils, recueillir les attentes de la population et diffuser de l'information, les conseils souhaitant être de véritables relais auprès de la population.

Les conseils citoyens ont pu être mobilisés dans l'élaboration du projet à travers des ateliers participatifs :

- Mosson avec ses 2 conseils citoyens : le 06/11/2017 sur la préfiguration et l'élaboration du projet, le 09/11/2017 au lancement du dialogue compétitif de l'urbaniste, de décembre 2017 à mars 2018 aux 4 séries d'ateliers avec les 3 équipes d'urbanistes, de septembre 2018 à mars 2019 aux balades croquées et ateliers de maquettage de la démarche Quick Win et le 16/04/2019 autour du dossier de présentation de la convention ANRU.
- Cévennes avec 1 conseil citoyen : le 12/02/2018 sur la préfiguration et l'élaboration du projet et le 23/04/2019 autour du dossier de présentation de la convention ANRU.

En accord avec les Conseils Citoyens, il est prévu des ateliers thématiques réguliers tout au long de la mise en œuvre du projet. Des temps d'échanges réguliers seront également organisés avec les acteurs locaux associatifs et institutionnels des deux quartiers (Réseau Pailladin à la Mosson et Réseau Cévennes).

7.3.2. La démarche de co-construction

En phase protocole, la Métropole a désigné un assistant à maîtrise d'ouvrage en matière de participation du public et communication, pour l'élaboration des projets de renouvellement urbain du quartier de la Mosson et de la copropriété des Cévennes.

L'objectif était à la fois d'accompagner la démarche de co-construction développée par les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine Mosson et Cévennes et d'informer les habitants du quartier, de la ville et de la métropole sur les transformations à venir.

Ainsi, en accompagnement des actions de co-construction menées par les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, l'AMO de la Métropole est intervenu pour :

Communiquer globalement sur la démarche et la rendre visible dans la durée

- Création d'une identité visuelle pour communiquer sur le projet
- Mise en place d'une page web sur le site internet de la Métropole

Partager avec l'ensemble de la population du quartier les actions de co-construction

- Organisation de réunions publiques de restitution au terme de chaque action
- Présentation des actions

Le Maire-Président a rencontré la population des quartiers Mosson et Cévennes à plusieurs reprises, pour présenter les enjeux et les intentions de projet, mais surtout pour partager les objectifs auxquels ces projets de renouvellement urbain doivent répondre. L'adhésion de la population aux problématiques de leurs quartiers est primordiale pour aider la collectivité et ses partenaires à mieux cerner les besoins et apporter les réponses adéquates aux dysfonctionnements sociaux, urbains, économiques.

Accompagner la concertation réglementaire

Au-delà de la concertation mise en place par les équipes de maîtrise d'œuvre, la phase d'élaboration des projets Mosson et Cévennes était soumise à une obligation de concertation réglementaire.

7.3.2.1. Les actions de co-construction engagées sur le quartier de la Mosson

► La méthode des « quick wins » : une première étape d'actions concrètes réalisée en 2019

Pour valoriser des lieux particuliers au sein du quartier afin de les restituer aux habitants, qui pourront ainsi se les approprier pour de nouveaux usages, l'objectif était d'associer habitants, associations, responsables des équipements publics et services gestionnaires à la métamorphose de certains espaces publics-clés du quartier.

Cela s'est déroulé en plusieurs étapes :

- ✓ Un atelier de travail pour partager les visions du quartier et choisir ensemble des lieux intéressants,
- ✓ Des balades croquées et ateliers de maquettage pour donner corps aux idées,
- ✓ La présentation des esquisses produites par les paysagistes,
- ✓ La définition du mode de gestion et de l'animation future du lieu,
- ✓ La phase d'études techniques puis la réalisation des travaux,
- ✓ L'inauguration et la mise en animation du lieu par habitants et associations.

Cette démarche a permis d'impliquer les habitants dans le quotidien pour répondre à des attentes, parallèlement au projet global de transformation du quartier. Elle a débuté fin 2018, avec une mise en œuvre sur deux sites début 2020. Ce type d'actions sera reconduit durant la phase opérationnelle du projet de renouvellement urbain.

► **Le déploiement des méthodes de co-construction**

Dès 2021, un travail de co-construction doit s'engager pour définir le contenu programmatique des cours paysagers et espaces publics. Ce travail permettra entre autres avec l'aide de l'ensemble des services gestionnaires, de clarifier selon la vocation de ces espaces publics, les modes de gestion appropriés. La maîtrise d'œuvre urbaine et son équipe pluridisciplinaire ont imaginé par ailleurs, des méthodes de co-construction principalement basées sur l'expertise d'usage des habitants pour identifier des lieux sur lesquels intervenir, impliquant ainsi les habitants dans la transformation de leurs lieux de vie. Quelques exemples de ces méthodes sont développés ci-après.

L'Herbier des usages

Cette méthode consiste à procéder dans un premier temps de récolter la parole d'usagers, au gré de visites de terrain. Ceci permettra de constituer une sorte « d'herbier » représentatif de la diversité des usages observés, illustrés par des photographies, des croquis, des verbatim, des petits films, etc. Par la suite, la mise en commun de ces « herbiers » alimentera les échanges autour du projet.

La Balade croquée

IL s'agit d'organiser des balades itinérantes en plein air, à réaliser en amont des ateliers de maquettage des usages, qui auront lieu en salle. Le principe de cette balade est de familiariser les participants avec une dizaine de sites « à haut potentiel » en termes d'intensification des usages existants et d'activation des nouveaux usages. Ces divers sites seront pré-sélectionnés d'entente avec la maîtrise d'ouvrage, et ils deviendront des « stations » à visiter lors de la balade. L'objectif, au fil de ces balades, est d'imaginer collectivement des principes d'aménagement qui permettraient de fabriquer des espaces à « haute qualité d'usage ». Ces principes d'aménagement co-imaginés collectivement sont esquissés en temps réel par l'équipe de dessinateurs. Cela donnera lieu à une cartographie globale signalant la localisation des sites à haut potentiel et une fiche détaillée par site comportant la photo de l'état actuel, les verbatim énumérant les désirs des participants qui viendront alimenter la rédaction des pistes-clés servant à déterminer le futur aménagement de ces sites, et les esquisses permettant d'illustrer ces désirs de manière concrète et imagée.

Les ateliers de maquettage et storytelling

Les participants seront invités à former des groupes pour réfléchir et construire ensemble l'aménagement d'un espace sur la base d'un projet sur un secteur particulier. Cette construction commune prendra la forme d'une maquette qui fera ressortir les dimensions matérielles du projet mais également immatérielles telles que des situations du quotidien intégrant des individus en mouvement. Les groupes devront ensuite défendre leur projet en racontant des histoires autour de ce dernier. Ceci permettra d'amener un côté personnel au storytelling et d'appréhender le projet d'un point de vue émotionnel.

Les esquisses au bar à dessin

Des bars à dessins itinérants permettront aux habitants d'alimenter avec des propositions très concrètes la conception de l'aménagement futur d'un certain nombre de sites-clés, qui seront à déterminer d'entente avec la maîtrise d'ouvrage. Dans ce moment festif et convivial, l'idée est de composer des duos avec un dessinateur autour de la table à dessins collective. Les dessinateurs pourront esquisser en temps réel les solutions qu'imaginent les personnes invitées, qu'il s'agisse d'enfants, d'adultes ou de personnes âgées. Ce moment sera également un support de communication.

Développer les outils d'accompagnement

Pour faciliter l'appropriation du projet et sa vulgarisation auprès du plus grand nombre, il pourrait être envisagé :

- de créer un journal participatif permettant de mettre en perspective et de diffuser le travail de co-construction,
- de réaliser des films pour expliquer le projet de manière pédagogique et ludique, permettant aux habitants de mieux s'approprier les aspects-clés du projet urbain.

L'association Kaïna TV, média local implanté au cœur du quartier de la Mosson, sera pleinement associée à ces démarches de co-construction de par sa connaissance du quartier, des acteurs locaux et son lien avec la population.

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

► Les ateliers thématiques déjà réalisés

Des ateliers de co-construction ont eu lieu en juin 2019 avec les habitants du quartier (copropriété et alentours). Les personnes avaient été prévenues lors des réunions publiques et par voie d'affichage sur le quartier (halls d'immeubles, commerces, Maisons pour Tous, Associations, Syndics de copropriété).

Ces ateliers, qui ont mobilisé près de 40 personnes des différentes résidences de la copropriété (représentativité étendue à quasiment l'ensemble des bâtiments), avaient pour objectifs de dresser des diagnostics / propositions sur les thèmes suivants :

➤ Déplacements et équipements

- Équipements sociaux/administratifs/religieux/culturels
- Équipements sportifs et de loisirs
- Équipements scolaires
- Commerces

➤ Espaces extérieurs

- Quels espaces extérieurs ? destination, qualité

Ces ateliers ont été organisés en groupes de travail de 7 à 8 personnes animés chacun par une personne de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Les participants aux ateliers ont formulé le souhait de maintenir le contact avec l'équipe du projet et les techniciens de la Métropole et de la SA3M.

► Une démarche à poursuivre avec de nouveaux ateliers habitants

D'autres ateliers seront organisés durant toute la phase opérationnelle du projet, notamment pour mobiliser les habitants sur des thématiques définies à partir de leurs espaces de vie et leurs pratiques sur les espaces futurs de projet.

Objectif : prendre en compte ces points de vue pour définir la programmation et la faisabilité technique.

Méthode :

Organisation d'ateliers/salons urbains dans 4 points du quartier, pour réunir les habitants de la copropriété et aussi éventuellement des enfants de l'école par sous-secteur incluant les franges de la copropriété (pavillonnaires, autres immeubles, équipements, pôles de services et commerces, rue Paul Rimbaud et

environs, avenue Ravas et environs...). Deux personnes au moins en permanence animent et gèrent les arrivants, les passants...

L'atelier de plein air sera organisé en deux séquences de discussions :

- Programme des espaces par secteur,
- Comment réaliser ces programmes ?

Objectif à la fin de l'atelier :

- Produire une maquette par espace, avec définition des composantes de chaque espace, leur délimitation et étendue, les limites et les aspects visuels des limites.
- Présenter une version V1 du projet et inviter les participants à réagir en déposant leur contribution dans une boîte dédiée à cet effet.

► **Le recours à une AMO pour mobiliser les copropriétaires au processus de scission**

La mise en œuvre du projet urbain du quartier des Cévennes est conditionnée à la scission de la grande copropriété. Le processus de scission nécessitera des validations successives en assemblée Générale (AG).

L'administrateur provisoire va convoquer les copropriétaires à raison d'une AG par future copropriété au premier trimestre 2021.

Chaque syndicat devra voter à l'article 25 soit la majorité des copropriétaires (présents, représentés et absents). **Or, aujourd'hui, la mobilisation des copropriétaires est faible voire très faible.** Elle était de 17 % sur l'AG 2018 des Cévennes 1 (7 bâtiments représentant 444 logements) et était comprise entre 55 % et 32 % sur les immeubles du Parc des Arceaux et Cévennes 2 lors de leurs AG respectives.

La mobilisation des copropriétaires est donc 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, sera 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 à présenter aux copropriétaires seront réalisés par le maître d'ouvrage et la collectivité. Cette mission nécessitera un travail de pédagogie et de vulgarisation, la scission étant un processus complexe.

Chaque bâtiment tiendra une assemblée générale pour voter le retrait de la copropriété et l'élection d'un représentant pour l'AG principale. Par la suite, une AG principale sera organisée avec les représentants élus de chaque bâtiment afin de voter la scission de la copropriété et la création de l'Union Des Syndicats.

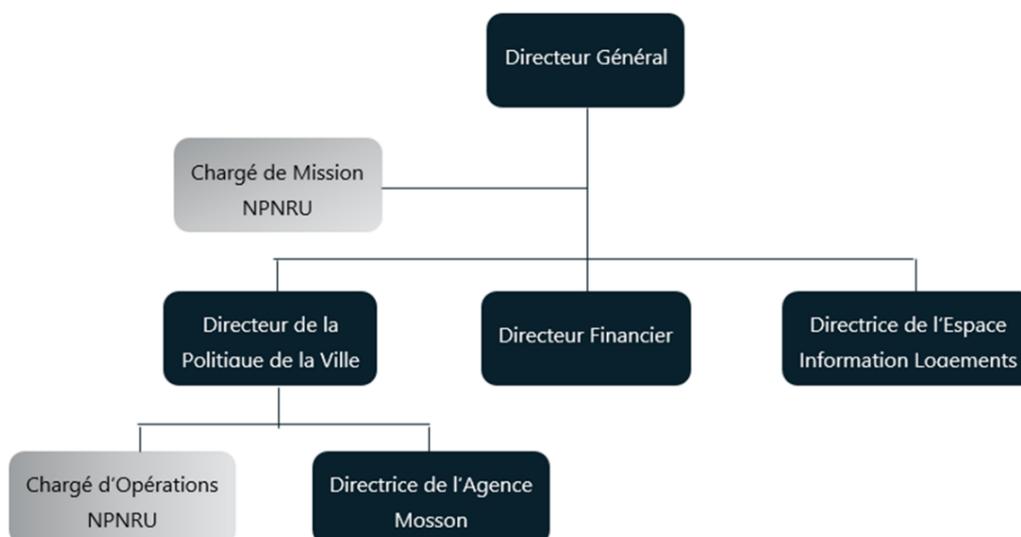
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

- ▶ **L'équipe dédiée au sein du bailleur ACM Habitat – Office Public de L'Habitat Montpellier Méditerranée Métropole**

L'équipe dédiée se compose :

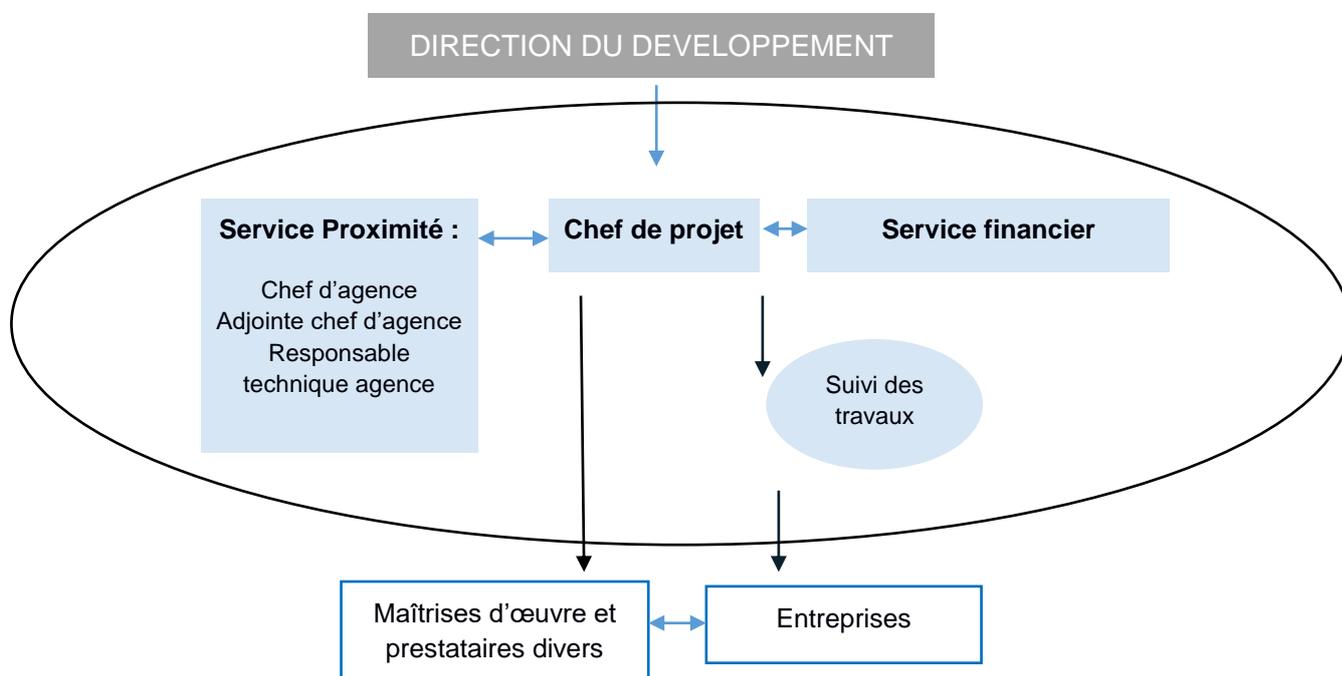
- *du Directeur général* : en charge de la définition et la mise en œuvre de la politique de l'organisme, l'organisation des Directions, la relation avec les partenaires, la mise en œuvre de dispositifs particuliers tels que le NPNRU. Il déploie les moyens et ressources, et mobilise les équipes de notre organisme pour l'accompagnement et la réalisation du NPNRU,
- *du Directeur de la Politique de la ville* : avec son équipe, il s'assure de la réalisation des opérations du NPNRU par notre organisme,
- *du Directeur financier* : avec son équipe, en charge de la gestion des dossiers de financement des opérations NPNRU, et de la relation aux partenaires financiers,
- *de la Directrice de l'Espace information logements* : avec son équipe, en charge de la gestion des relogements (de l'enregistrement des dossiers à la proposition de logements), en collaboration étroite avec la MOUS pour l'accompagnement des familles à reloger, sous maîtrise d'ouvrage SA3M,
- *de la Directrice de l'Agence Mosson* : avec son équipe, en charge de la gestion quotidienne des résidences, de la relation aux familles et de la réponse à leurs attentes, et du relais de notre organisme sur le territoire, dans un rapport ascendant-descendant.



Pour assurer ces missions liées au NPNRU, ACM ouvre deux nouveaux postes dédiés :

- *Un Chargé de mission NPNRU* : rattaché au Directeur Général, en charge de la coordination et de la gestion du NPNRU pour ACM, de la transversalité des missions des directions concernées par le projet, et de la représentation de notre organisme auprès des partenaires.
- *Un Chargé d'opérations NPNRU* : rattaché au Directeur de la Politique de la ville, en charge exclusivement de la réalisation des opérations de travaux (démolitions et réhabilitations) au sein du QPV Mosson, de la phase programmation à la phase de solde.

► **L'équipe dédiée au sein du bailleur Hérault Logement – Office public de l'habitat du département de l'Hérault**



► **L'équipe dédiée au sein du bailleur Erilia – Groupe Habitat en région (HER) acteur HLM privé**

Erilia, membre du groupe HER, est un acteur majeur de l'habitat social en France avec un patrimoine de plus de 61 000 logements. Erilia est aujourd'hui présente dans 7 régions, 37 départements et 295 villes, et a une expérience reconnue sur les projets de renouvellement urbains sur les différents sites PNRU et NPNRU.

Erilia a mis en place en janvier 2020, une Direction adjointe de la Cohésion sociale et du renouvellement urbain (DACSRU) au sein de la Direction générale adjointe en charge de la Relation clients des territoires et du patrimoine (DGA RCTP). Au sein de la DACSRU, le service renouvellement urbain a pour missions principales de :

- piloter l'ensemble des projets ANRU, en assurant l'interface partenarial, la coordination de projet et le suivi financier,
- assurer l'ingénierie sociale des opérations.

Il est composé comme suit :

- Trois chefs de projet renouvellement urbain.
- Deux chargés de développement social et urbain, dont l'un est plus particulièrement référent logement et clauses d'insertion.

D'un point de vue opérationnel, le service renouvellement urbain :

- assure la négociation et programmation des projets,
- met en place et pilote les dispositifs de concertation, de relogement (MOS) et de communication,
- assure la planification de projet,
- suit le bon engagement budgétaire,
- évalue la satisfaction clients.

La conduite de projet est menée en étroite collaboration avec les services/directions internes, en particulier :

- La Direction du Développement et de la maîtrise d'ouvrage, avec des responsables de développement et des responsables d'opérations en charge des projets de démolition, réhabilitation, résidentialisation, construction.
- La Direction territoriale et les directeurs d'agence concernés.
- La Direction financière et le service Trésorerie finance, avec une chargée d'étude financière dédiée aux financements ANRU.

Les projets sont présentés pour validation en Comité d'engagement interne et en Conseil d'administration le cas échéant. Pour la conduite de projet partenariale, Erilia est représentée par les chefs de projet renouvellement urbain, le directeur d'agence pour les instances techniques, et par la Directrice adjointe de la Cohésion sociale et du renouvellement urbain et/ou le Directeur général adjoint en charge de la Relation client des territoires et du patrimoine pour les instances de pilotage.

► **L'équipe dédiée au sein de SFHE – Groupe Arcade acteur HLM privé**

La SFHE est la filiale du Groupe Arcade dans le Sud-Est de la France, son territoire couvrant la région Auvergne-Rhône-Alpes et tout le littoral méditerranéen.

La Direction du patrimoine est le service technique de la SFHE. C'est un service transversal support dont la mission est de mener des projets de réhabilitations, d'investissements et de gros travaux sur le patrimoine existant. Il appuie les agences sur des problématiques techniques de gestion courante, ponctuellement. La Direction du Patrimoine est constituée de 6 personnes dont 2 chargés d'opérations.

Dans le cadre du projet urbain de la Mosson, SFHE est concerné par le projet de résidentialisation du Saint-Guilhem 2 (dalle du grand mail). Pour suivre cette opération, un chargé d'opérations basé à l'agence de Montpellier sera le référent technique de SFHE. Il s'appuiera sur les personnels de proximité et l'organisation locale de la gestion locative de l'agence de Montpellier, notamment pour organiser une communication fluide avec les locataires.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation mené en lien avec le dispositif local d'évaluation du Contrat de ville 2015-2020, peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail de l'ANCT portant sur l'évaluation du programme.

Les instances de démocratie participative que sont le Conseil de quartier de la Mosson et les conseils citoyens de Mosson et Cévennes, seront associés à la démarche.

	Objectifs	Modalités	Gouvernance
Évaluation du Contrat de Ville	Évaluation à mi-parcours et évaluation finale	Évaluation en interne : - Suivi de l'évolution de la situation dans les quartiers prioritaires (recueil de données statistiques) - Évaluation par thématique (données qualitatives et quantitatives) - Impact sur le droit commun	Comités techniques Comité de pilotage Association des conseils citoyens Pilote Métropole : Service politique de la ville
Conseils citoyens	Évaluation du fonctionnement et du rôle des conseils citoyens	Évaluation en interne : - Évaluation collective par conseil citoyen - Questionnaires et entretiens individuels	Ville de Montpellier, Métropole, État Pilote Métropole : Service politique de la ville
Conseil de quartier			Pilotage Ville
NPNRU	Mesure des objectifs urbains du NPNRU	Évaluation partagée : Suivi du tableau de bord (Agora)	Président-Maire au titre de la politique de la ville et de la rénovation urbaine Pilote Métropole : Direction de l'Habitat et des Parcours résidentiels

Article 8. L'accompagnement du changement

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné, en articulation avec le contrat de ville et les dispositifs associés. Les conditions d'accompagnement du changement induit par le projet doivent être définies, en ce qui concerne notamment la gestion, l'insertion et la mémoire des quartiers.

[Annexe A13 : Contribution sur le volet éco emploi insertion](#)

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers des quartiers concernés. L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Le projet de gestion, en cours d'élaboration, sera soumis à la première revue de projet, conformément à la demande du comité d'engagement du 27 novembre 2019.

Il s'inscrit dans le contrat de ville, pour répondre à l'enjeu « Rénover les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité » ; au travers de trois fiches opérationnelles :

- Décliner les conventions d'abattement de TFPB dans les QPV en articulation avec les démarches de Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).
- Développer les démarches de GUSP dans les deux quartiers du NPNRU et sur les autres quartiers.
- Améliorer la gestion du tri des déchets et favoriser la réappropriation des espaces extérieurs impliquant les résidents.

Le projet de gestion permettra de définir une démarche d'intervention concertée et partagée entre les services opérationnels gestionnaires de la Métropole et de la Ville, les bailleurs, les syndicats et les habitants pour :

- Disposer d'une connaissance fine des quartiers, des usages, de l'organisation.
- Coordonner les interventions des acteurs pour améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité du service rendu dans les espaces publics.
- Assurer une plus grande réactivité dans la résolution des dysfonctionnements quotidiens.
- Impliquer pleinement les habitants (via les conseils citoyens, conseils de quartier) au travers de leur expertise d'usage pour la réappropriation de l'espace public.
- Animer le lien social dans le quartier et favoriser le vivre ensemble.

La méthode d'élaboration du projet de gestion reprend les étapes développées jusqu'alors dans les premiers projets de rénovation urbaine, à savoir :

- Élaborer des diagnostics :
 - diagnostic en marchant,
 - diagnostic des modes de gestion,
 - repérage des stratégies d'intervention,
 - analyse des indicateurs de gestion disponibles,

- recueil des attentes/pratiques des habitants,
- analyse du peuplement du site en projet,
- mesure des impacts sur le site du projet urbain en cours/à venir.
- Définir les enjeux et objectifs.
- Décliner les objectifs en plan d'actions chiffrées et planifiées.

La Métropole désignera un coordinateur chargé de l'animation et du suivi du dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité.

▪ **Le dispositif de GUSP regroupera plusieurs volets :**

La GUP corrective : action collective et coordonnée qui permet de répondre au mieux et au plus vite aux dysfonctionnements.

La GUP travaux : limiter au maximum les nuisances et susciter l'implication des habitants dans le projet.

La GUP de veille : elle permet la prévention de situation à risque.

La GUP d'anticipation : elle se situe à un niveau plus stratégique, pour anticiper l'impact du renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et réfléchir sur les nouvelles modalités de gestion. C'est notamment dans ce cadre, qu'un travail est en cours sur le projet Mosson, pour définir le mode de gestion des futurs cours paysagers et de la dalle du grand mail conservée pour partie. Cela nécessitera une coopération interbailleurs pour que les espaces résidentialisés sur dalle améliorent le cadre de vie des résidents.

▪ **Les thématiques concernées :**

Les diagnostics réalisés par les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, les diagnostics POPAC et les études du protocole ont permis d'identifier plusieurs thèmes :

- Maintenance des espaces extérieurs : voirie, éclairage, espaces verts
- Propreté et gestion des déchets (ordures ménagères, encombrants)
- Gestion du stationnement et des épaves
- Gestion des chantiers
- Sensibilisation à l'environnement, réappropriation de l'espace public
- Cohésion sociale et dynamique participative
- Amélioration de la tranquillité publique
- Lutte contre les incivilités
- Commerces

▪ **Les acteurs pré-identifiés :**

Gestionnaires de l'espace urbain :

- Services Ville et Métropole
- Concessionnaires de réseaux
- Institutions publiques nationales (police nationale notamment)

Gestionnaires de l'habitat :

- Bailleurs sociaux
- Conseils syndicaux

Équipements et services aux habitants :

- Commerces
- Associations
- etc

▪ **Seront privilégiés :**

- La communication et l'information auprès du public
- La GUSP intégrée à la conception des projets (bâtis, espaces privés, espaces publics)

▪ **Dispositif de pilotage et de suivi de la GUSP**

Le pilotage du dispositif sera assuré par la Métropole.

Sans attendre la finalisation du projet de gestion, la SA3M en sa qualité de concessionnaire, a notamment pour mission d'assurer la mise en œuvre et le suivi du volet « GUP travaux ».

Les instances de suivi :

- Un comité stratégique pour assurer l'évaluation annuelle du programme d'actions
- Un comité technique élargi pour vérifier la mise en œuvre de la convention
- Une veille et un suivi de terrain pour garantir la mise en œuvre effective des dispositions arrêtées

Par ailleurs, des **groupes de travail** interservices Métropole et aménageur ont lieu depuis 2020 pour identifier les besoins et définir le rôle de chacun (collectivité, aménageur, bailleurs, syndicats, conseils syndicaux, habitants, associations...). À ce titre, la Direction Propreté et Valorisation des Déchets de la Métropole a nommé un référent secteur Nord (Mosson, Cévennes, Petit Bard).

Ce travail partenarial a aussi lieu lors des ateliers techniques et vie quotidienne pour l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la Copropriété des Cévennes, auxquels les représentants des syndicats et des conseils syndicaux ont participé.

▪ **Évaluation du dispositif :**

- Une note de synthèse sera produite par le porteur du projet une fois l'an et soumise à l'ANRU
- Une évaluation complète à mi-parcours et au terme de la convention sera établie

Les financements et dispositifs mobilisables

▶ Le dispositif d'aide au redressement de la gestion de l'ANAH.

Il s'agit de prestations de « bas d'immeuble » selon les besoins de chaque copropriété (financement à 50 % des prestations subventionnables plafonnées à 900 € / lot de copropriété).

Exemple de financement :

- agent contractuel ou prestataires de service recrutés spécifiquement pour des actions de GUP par la collectivité ;
- création d'une régie de quartier ;
- actions de mise en sécurité si la maîtrise d'ouvrage est confiée à la collectivité
- actions relatives aux espaces extérieurs (hors actions prévues dans le contrat du syndic) sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité ;
- actions en faveur du lien social (écrivain public, organisation d'événements festifs, réappropriation des espaces verts, création de jardins, occupation temporaire des locaux vacants...)

▶ L'abattement de TFPB (30 %)

Quatre bailleurs détiennent du patrimoine en QPV : ACM Habitat, Hérault Logement, SFHE, ERILIA.

Dans le cadre du contrat de ville, les quatre bailleurs bénéficient d'un abattement de TFPB à hauteur de 30 % pour mener des actions en articulation avec les démarches de GUP : renforcement de la présence du personnel de proximité ; adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter ; formation/soutien des personnels de proximité ; sur-entretien ; gestion des déchets et encombrants/épaves ; tranquillité résidentielle ; concertation/sensibilisation des locataires ; animation, lien social, vivre ensemble ; petits travaux d'amélioration du cadre de vie. Près de 3 M€ sont engagés annuellement par les quatre bailleurs à ce titre depuis 2016.

À ces financements nouveaux, s'ajoute l'ouverture du champ des actions couvertes par la GUSP, puisqu'il concerne également les actions plus « sociales » (participent à la cohésion des habitants et à l'utilisation partagée des espaces extérieurs) ayant une visée complémentaire au volet technique (lié à l'entretien, à la collecte et au nettoyage).

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

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 clause sociale

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 C4, **l'objectif global à atteindre est de 257 854 heures d'insertion**, soit 7 367 semaines de travail.

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

MOA	QPV	Libellé opération financière FAT	Coût prévisionnel (€ HT) Base de calcul	% de main d'œuvre	Objectifs d'heures d'insertion 5 %	Total	
Métropole	Mosson	Conduite de projet 3M	1 525 000 €	0,6	1 525		
	Mosson	AMO Élaboration du projet Urbain Mosson	1 096 000 €	0,6	1 096		
	SOUS TOTAL	1 – Opérations d'ingénierie					2621
	Mosson	Recyclage copropriétés dégradées 198 lgts + 33 commerces	7 414 483 €	0,5	6 179		
	Mosson						
	SOUS TOTAL	2 – Opérations d'Aménagement					6179
	Mosson	ROLLS MOSSON et CEVENNES (560 LLS yc 47	77 280 000 €	0,5	64 400		
	Mosson	Accession à la propriété 50 primes (îlot B des	0 €				
	SOUS TOTAL	3 – Programmes immobiliers					64400
PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR LA METROPOLE						73200	

MOA	QPV	Libellé opération financière FAT	Coût prévisionnel (€ HT) Base de calcul	% de main d'œuvre	Objectifs d'heures d'insertion 5 %	Total	
ACM	Mosson	Sécurité active des chantiers ACM	400 000 €	0,6	400		
	Mosson	Relogement avec minoration de loyer	416 000 €	0,6	416		
		1 – Opérations d'ingénierie					816
	Mosson	Démolition Tour d'Alembert – 98 LLS	1 610 597 €	0,5	1 342		
	Mosson	Démolition partielle 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		
	TOTAL	2 – Opérations d'Aménagement					10 628
	Mosson	ROLS – Opération République 53 LLS	6 823 346 €	0,5	5 686		
	Mosson	ROLS – Opération Ovalie 19 LLS	2 479 280 €	0,5	2 066		
	Mosson	ROLS – Opération Alibert 21 LLS	2 990 142 €	0,5	2 492		
	Mosson	ROLS – Opération Eurêka 47 LLS	5 939 710 €	0,5	4 950		
	Mosson	Requalification Cap Dou Mail – 276 LLS	12 869 000 €	0,5	10 724		
	Mosson	Requalifications Mosson – 666 LLS	27 868 800 €	0,5	23 224		
Mosson	Résidentialisations ACM Mosson – 784 LLS	5 987 500 €	0,5	4 990			
SOUS TOTAL	3 Programmes immobiliers					54 131	
	PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR ACM					65575	
ANCT	Mosson	Commerces Mosson sud Rdc 4 îlots VEFA	304 384 €	0,5	254		
	TOTAL	3 – Programmes immobiliers				254	
SFHE	Mosson	Résidentialisation Saint Guilhem II – 53 LLS	317 500 €	0,5	265		
	TOTAL	3 – Programmes immobiliers				265	
ERILIA	Mosson	Résidentialisation Saint Guilhem – 112 LLS	325 000 €	0,5	271		
	TOTAL	3 – Programmes immobiliers				271	
Hérault Logement	Mosson	Démolition partielle résidence Oxford	450 506 €	0,5	375		
	SOUS TOTAL	2 – Opérations d'Aménagement				375	
	Mosson	Résidentialisation – 566 LLS	2 720 000 €	0,5	2 267		
	SOUS TOTAL	3 – Programmes immobiliers				2267	
	PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR HERAULT LOGEMENT					2 642	
SA3M	Mosson	Participation citoyenne, coconstruction et mémoire du quartier MOSSON	142 857 €	0,6	143		
	Mosson	AMO mise en œuvre des projets Mosson et Cévennes	2 000 000 €	0,6	2 000		
	Mosson	AMO OPCU QPV Mosson et Cévennes	600 000 €	0,6	600		
	Mosson	Diagnostic foncier et programmation : reconfiguration offre commerces	300 000 €	0,6	300		
	Mosson	Quartier Saint Paul : Études « définition du projet urbain »	250 000 €	0,6	250		
	Cévennes	Participation citoyenne, coconstruction et mémoire du quartier CEVENNES	100 000 €	0,6	100		
	SOUS TOTAL	1 – Opérations d'ingénierie				3 393	
	Mosson	Aménagements secteur des Tritons	3 485 371 €	0,5	2 904		
	Mosson	Aménagements secteur des Halles	24 070 073 €	0,5	20 058		

MOA	QPV	Libellé opération financière FAT	Coût prévisionnel (€ HT) Base de calcul	% de main d'œuvre	Objectifs d'heures d'insertion 5 %	Total	
SA3M	Mosson	Aménagement secteur Mosson Sud	26 883 339 €	0,5	22 403		
	Cévennes	Recyclage de copropriétés dégradées Cévennes 57 logements	3 071 594 €	0,5	2 560		
	Cévennes	Aménagements espaces publics Secteur QPV Cévennes – 4 tranches	12 800 131 €	0,5	10 667		
	SOUS TOTAL	2 – Opérations d'Aménagement					58592
	Mosson	Maison du projet Mosson	189 232 €	0,5	158		
	Mosson	Construction pôle éducatif quartier des Halles	40 271 223 €	0,5	33 559		
	Mosson	Centre d'Affaires des Quartiers (CAQ) Mosson sud VEFA	1 384 273 €	0,5	1 154		
	Mosson	Cité artisanale	3 334 313 €	0,5	2 779		
	Cévennes	Résid copros dégradées Cévennes 874 lgts	6 991 650 €	0,5	5 826		
	Cévennes	Portage massif de lgts copro Cévennes	11 831 950 €	0,5	9 860		
	Cévennes	Maison du Projet	392 110 €	0,5	327		
	SOUS TOTAL	3 Programmes immobiliers					53662
	PREVISIONNEL HEURES TOTALES POUR SA3M						115 647
	TOTAL D'HEURES D'INSERTION PREVISIONNELLES						257854

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

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, du PODEM et du NPRU.

Ce **système de gouvernance s'adosse à celui de la plateforme clause sociale** 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. Dans ce cadre, il est prévu de renforcer l'équipe clause existante par la création d'un poste de chargé de mission « facilitateur clause sociale ».

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

L'expérience du PNRU de Montpellier montre que les **mesures complémentaires des démarches d'insertion prises en matière d'emploi et de développement économique font partie des actions nécessaires à la réussite du projet de renouvellement urbain.**

Ainsi, 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 ainsi que des entreprises partenaires seront mises en œuvre. Ce **programme d'actions s'appuiera sur les outils existants du territoire dont certains auront vocation à être étoffés.**

Ces actions se structureront autour de 3 enjeux :

- Favoriser l'insertion professionnelle en particulier des jeunes,
- Tisser des liens entre les entreprises et les habitants des quartiers politique de la ville,
- Soutenir l'entrepreneuriat en complément de la programmation économique,

Favoriser l'insertion professionnelle en particulier des jeunes

Les commissions d'insertion jouent un **rôle important en matière de coordination des acteurs** (institutionnels, associatifs et économiques) et d'innovation collective ; en réunissant les partenaires les plus proches des réalités du terrain et complémentaires sur les différents champs de l'insertion, elles permettent une mise en synergie des actions. Elles sont une réponse essentielle pour **repérer et mobiliser les jeunes « invisibles » et décrocheurs du système** et des institutions.

Ainsi, la Mission locale des jeunes de Montpellier Méditerranée Métropole (MLJ3M) anime aujourd'hui trois commissions, dont celle du quartier Mosson qui se réunissent mensuellement.

Une **équipe de conseillers médiateurs est déployée par la Mission locale** pour mener des **actions de repérage et d'accompagnement spécifique, en lien avec les partenaires**, dans les quartiers prioritaires de la Mosson, Cévennes, Croix d'Argent et Centre-ville. La présence de ces 4 conseillers médiateurs permet ainsi de couvrir l'ensemble des 12 QPV de Montpellier.

Ces conseillers médiateurs assureront des permanences régulières et stables, permettant une présence de proximité dans des espaces ouverts, accueillants et attractifs. Les lieux de permanences seront décidés par les membres des commissions d'insertion (l'État, la Ville, Maison pour tous, centres sociaux...).

Le rôle des conseillers médiateurs sera également d'aller à la rencontre des jeunes et de développer de nouvelles actions « hors les murs », en lien avec les acteurs des quartiers concernés : Association jeunes Phobos Paillade Nord (AJPPN), APS 34, Maisons pour tous, clubs de foot, de judo, taekwondo, boxe, futsal, etc.

Ils interviendront au plus près des habitants, via les acteurs de terrain, pour informer des services de la Mission Locale et développeront des actions de communication adaptées et mettront en œuvre avec les partenaires des actions innovantes et attractives pour les jeunes.

Enfin, les opérateurs associatifs pourront proposer dans ce cadre des actions expérimentales de maillage et d'enrichissement des parcours visant à répondre à des besoins non couverts par le droit commun.

Tisser des liens entre les entreprises et les habitants des quartiers politique de la ville

La charte entreprise et quartiers

En 2015, lors de l'élaboration du contrat de ville et en particulier du pilier développement économique et emploi, la logique de parcours et le partenariat avec les entreprises est apparu comme un enjeu majeur. Sur ce dernier point, les partenaires ont mis en exergue l'insuffisant lien entre les habitants des quartiers prioritaires et l'écosystème économique. Ils ont donc souhaité reconnecter les programmes d'actions avec l'économie réelle en mobilisant en amont les acteurs économiques afin qu'ils participent à la construction de parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires.

Un partenariat responsable, solidaire et durable en faveur des quartiers prioritaires de Montpellier dans un esprit gagnant-gagnant s'est alors mis en œuvre à travers « **l'outil : Charte entreprises & quartiers** » qui est une démarche expérimentale créée en 2013 entre l'Etat et une quarantaine d'entreprises à l'échelle nationale. Celle-ci s'articule autour **5 domaines d'intervention** :

- L'éducation et l'orientation scolaire
- L'emploi, l'insertion et la formation
- Le développement économique
- Les services de proximité, l'accessibilité aux produits et services de l'entreprise
- Le soutien aux initiatives locales, le mécénat de solidarité.

La démarche locale « Entreprises & Quartiers » est pilotée par l'État et Montpellier Méditerranée Métropole, en partenariat avec Pôle Emploi et la Mission locale et est animée par FACE Hérault.

L'objectif est de **mobiliser les entreprises et de les accompagner dans la mise en œuvre d'actions concrètes** (consignées dans une convention d'application) qui répondent à des besoins identifiés dans les quartiers en les mettant en relation avec des porteurs d'actions du territoire notamment du contrat de ville. Pour ce faire, **une équipe projet composée notamment d'un binôme, chargée de mission à mi-temps respectivement à la Métropole et à FACE Hérault est à l'œuvre** pour développer le partenariat entre les parties prenantes.

Il convient également de souligner que **des entreprises mènent des actions de solidarité** en direction de publics fragiles au titre de leur Responsabilité Sociétale des entreprises (RSE) sans que cela s'inscrive dans une démarche ou dispositif contractuel spécifique. **Leur participation à la démarche « Entreprises & quartiers » permet dans ce cas de valoriser les actions menées et d'amplifier leur engagement.**

Signée le 8 juillet 2015 par le Président de la Métropole, le Préfet de l'Hérault et 160 entreprises, la Charte, qui **intègre depuis 2019 les enjeux du PaQte** (Pacte avec les quartiers pour toutes les entreprises), poursuit son déploiement tout en se structurant afin de répondre toujours mieux aux besoins des entreprises et des habitants des territoires prioritaires.

La démarche Charte correspond à un **processus qui se décline en plusieurs étapes structurantes** qui ont été, au fil du temps et de l'expérimentation, précisées. **L'accompagnement tant des entreprises que des associations** dans la mise en œuvre des actions au profit des habitants des quartiers **est essentiel** dans la réussite de la démarche projet. Un **outil de pilotage et de suivi** de la démarche a été créé. Il

permet d'évaluer la capitalisation des engagements, les réalisations par entreprise, la restitution synthétique des résultats obtenus...

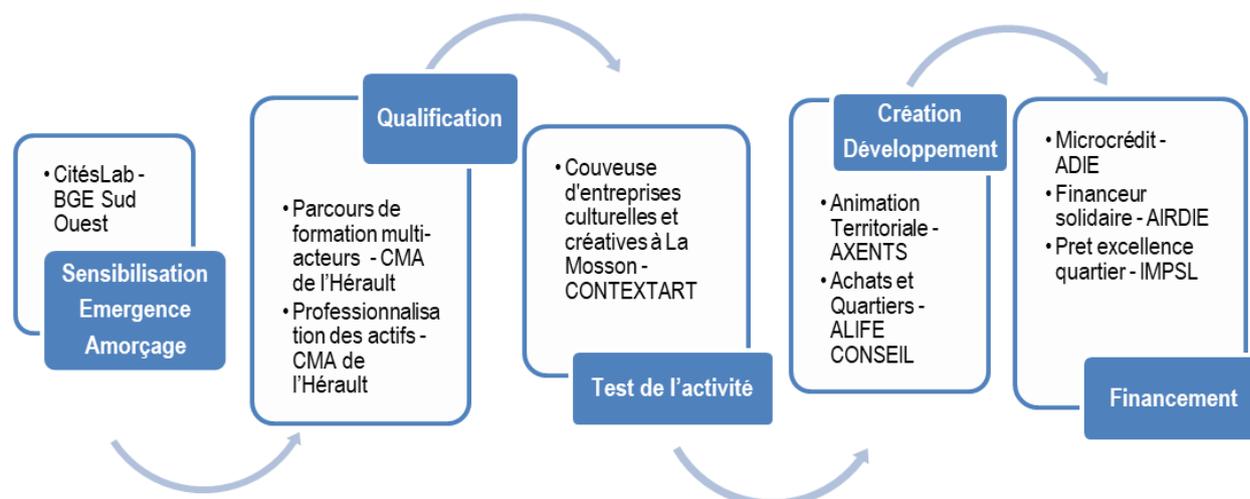
Programme d'actions décliné pour le projet de renouvellement urbain de Montpellier

Au vu des résultats prometteurs de la démarche charte confirmés par l'évaluation à mi-parcours du contrat de ville, il est proposé de mettre en œuvre un programme d'actions spécifique dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de Montpellier Méditerranée Métropole. À l'instar de La plateforme collaborative métropolitaine clause sociale, l'équipe projet sera renforcée par la **création d'un poste de chargé de mission « charte entreprises & quartiers »**.

Soutenir l'entrepreneuriat en complément de la programmation économique

Conscient que l'**entrepreneuriat** pouvait constituer une des **solutions pour lutter efficacement contre le chômage** que ce soit à travers la création et le développement d'entreprise ou bien à travers l'implantation de nouvelles entreprises, Montpellier Méditerranée Métropole avec l'appui de ses partenaires (l'État, la Banque des territoires, l'Agence France entrepreneur intégrée désormais à BPI France et la Région Occitanie) a engagé dès 2016 un travail visant à déployer **une offre d'accompagnement adaptée à toutes les étapes du parcours de création-développement d'entreprise et dédiée aux habitants des quartiers**.

Le **schéma des réalisations 2019** ci-dessous témoigne de la construction d'une chaîne d'accompagnement en faveur des entrepreneurs des quartiers notamment de la Mosson :



En complément de cette offre de services et dans le quartier de la Mosson, une « **fabrique à entreprendre** » est en cours d'expérimentation. À travers la mobilisation et la **coordination des acteurs de l'écosystème de l'entrepreneuriat**, ce dispositif vise à proposer une offre globale et adaptée d'accompagnement à la création et la reprise d'entreprise, de l'émergence de l'idée au développement de l'activité, en passant par la formalisation du projet, sa phase de test, son financement.

Elle est destinée à guider les créateurs/repreneurs d'entreprises, à développer l'activité économique et à stimuler la culture entrepreneuriale.

Une **bricole complémentaire** de cet arsenal est en construction, à savoir l'**offre immobilière à vocation économique**. Celle-ci s'inscrit dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de Montpellier Méditerranée Métropole. À travers la création d'équipements en faveur du développement économique, l'enjeu est double : d'une part, faire de la Mosson un lieu de destination économique et d'autre part, soutenir le potentiel économique endogène du quartier.

Pour cela, une programmation immobilière est inscrite dans la présente convention et se compose notamment d'un **Centre d'Affaires des Quartiers (CAQ)**.

Les Centres d’Affaires des Quartiers, appelés plus communément CAQ, désignent des **équipements implantés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville qui offrent une solution d’hébergement ainsi qu’un ensemble de services notamment de suivi post-crédation à moindre coût**, à destination de créateurs d’entreprise notamment des quartiers prioritaires, mais pas exclusivement.

Un projet **test du concept de CAQ** à moindre coût et dans des **délais relativement courts sera expérimenté** et implanté au sein de l’équipement public qui prendra corps dans l’ancien bâtiment de l’URSSAF.

D’autres équipements à vocation économique sont programmés dans le cours Sud Mosson, parmi lesquels :

- un Centre d’Affaires des Quartiers, Totem,
- une cité artisanale.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s’engagent à valoriser la mémoire des quartiers concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d’ouvrages s’attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives aux quartiers et à leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l’ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d’activités de l’Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Les projets de renouvellement urbain constituent un moment particulier dans l’histoire de ces quartiers. La mise en place d’un travail spécifique de documentation de l’histoire du quartier et de valorisation de la mémoire des habitants est donc indispensable pour l’appropriation de ces projets par ces derniers.

► Objectif

Retracer l’histoire de ces quartiers, afin de préserver et de valoriser une mémoire emblématique à la fois pour la collectivité et pour les habitants.

► Comment ?

- Libérer la parole de familles.
- Revenir sur les événements qui ont présidé aux constructions puis aux démolitions sur les quartiers.
- Confronter les récits et les discours.
- S’appuyer sur des associations locales œuvrant dans ce champ.

► Actions à engager

- Recherche dans les archives municipales de photos, documents, lettres ayant trait à la genèse et l’histoire du quartier.
- Recueil de récits de vies auprès des habitants souhaitant participer.
- Réalisation de photographies.
- Réalisation d’expositions pouvant être présentées aux habitants du quartier ou d’autres quartiers.
- Réalisations de films faisant intervenir les habitants.
- Diffusion des films réalisés sur la chaîne locale du quartier, en partenariat avec le média local.
- Réalisation d’un/des livre(s) à partir des récits, images, documents, dessins, photos recueillis.

TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans les annexes C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention. *Les opérations qui composent le programme physique, notamment celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le maître d'ouvrage, le coût prévisionnel et le taux contractuel de financement, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.*

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexes C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date du CE, le 27 novembre 2019, qui s'applique conformément à l'avis rendu à cette occasion.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
prestations externes							
AMO Élaboration du projet urbain Mosson	971-6034005-14-0001-002	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	1 096 000,00 €	50,00 %	548 000,00 €	01/07/2018
Sécurité active des chantiers ACM	971-6034005-14-0002-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	400 000,00 €	50,00 %	200 000,00 €	
Actions relatives à la participation citoyenne et à la co-construction du projet Mosson	971-6034005-14-0003-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	142 857,15 €	35,00 %	50 000,00 €	
Études de définition du projet urbain Quartier Saint Paul	971-6034005-14-0003-006	34172 Montpellier Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	250 000,00 €	50,00 %	125 000,00 €	
Actions relatives à la participation citoyenne et à la co construction du projet et histoire et mémoire du quartier Cévennes	971-6034008-14-0003-002	34172 Montpellier 6034008 Cévennes	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	100 000,00 €	35,00 %	35 000,00 €	27/11/19

- **L'accompagnement des ménages**

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet.

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Opérations générant du relogement des ménages

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
Démolition partielle résidence Mercure – 53 LLS	971-6034005-21-0001-002	ACM/OPH DE MONTPELLIER	72	16	971-6034005-15-0001-001
Démolition partielle résidence Saturne – 48 LLS	971-6034005-21-0001-004	ACM/OPH DE MONTPELLIER	65	14	971-6034005-15-0001-001
Démolition partielle résidence Uranus – 72 LLS	971-6034005-21-0001-005	ACM/OPH DE MONTPELLIER	97	21	971-6034005-15-0001-001
Démolition tour d'Assas - 176 LLS	971-6034005-21-0001-003	ACM/OPH DE MONTPELLIER	150	25	971-6034005-15-0001-001

Opérations de relogement avec minoration de loyer

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Relogement avec minoration de loyer ACM (76 lgts)	971-6034005-15-0001-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	T1/T2	20	416 000,00 €	01/02/2019
				T3	36		
				T4/T5 et +	20		

L'aide de l'ANRU attribuée pour la minoration de loyer fait l'objet d'une convention spécifique signée par l'ensemble des bailleurs le 15 juin 2020, disponible en annexe D5,

Elle a pour objet de préciser les obligations des différents signataires dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations de relogements ouvrant droit à l'attribution d'une subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'ANRU au titre du NPNRU, conformément aux modalités prévues par ses règlements.

▪ **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Le projet de renouvellement urbain et sa conduite opérationnelle sont pilotés par la Métropole. La coordination du volet urbain des projets Mosson et Cévennes est ainsi assurée par **un chef de projet** à 100 % ETP, accompagné par **deux chargés d'opérations** à 100 % ETP.

À compter du 1^{er} janvier 2020, les postes sont financés dans le cadre de la mise en œuvre de la convention, pour une durée de 5 ans.

Ces mêmes postes ont fait l'objet d'un co-financement de l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration.

Financement prévisionnel détaillé :

Chef de projet Renouvellement Urbain (100 % ETP) : 115 000 € x 5 ans = 575 000 €

Chargés d'opérations renouvellement urbain (100 % 2 ETP) : 95 95 000 € x 5 ans x 2 postes = 950 000 €

Total conduite de projet 2020-2024 = 1 525 000 €

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
moyens internes							
Conduite de projet 3M	971-6034005-14-0001-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	1 525 000,00 €	49,97 %	762 000,00 €	

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

L'AMO mise en œuvre du projet intègre le travail de l'urbaniste pour réaliser les différents volets de la définition du projet à différentes échelles et à différentes étapes sur les secteurs prioritaires. Certaines des missions sont déjà en cours et d'autres seront commandées au fur et à mesure de l'avancement du projet :

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel de subvention Annu	Date de prise en compte des dépenses
prestations externes							
AMO mise en œuvre des projets urbains Mosson et Cévennes	971-6034005-14-0003-003	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	2 000 000,00 €	50,00%	1 000 000,00 €	27/1119

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet.

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

Le foncier libéré a fait l'objet d'une expertise externalisée commandée par ACM et SA3M et réalisée par CEI. Les valeurs vénales de chacune des parcelles ont été étudiées en fonction :

- de la programmation envisagée
- de la constructibilité permise par le PLU
- du contexte du marché dans des secteurs en renouvellement urbain

Après étude de ces éléments avec les services techniques de l'ANRU et afin d'harmoniser les valorisations obtenues, une valeur unique a été admise entre les signataires de la convention à 40 €/m² de terrain à aménager.

▪ La démolition de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	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
Démolition Tour d'Alembert – 98 LLS	971-6034005-21-0001-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	1 996 250,00 €	80,00 %	1 597 000,00 €	16/06/2016
Démolition partielle résidences Saturne et Uranus – 120 LLS	971-6034005-21-0001-002	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	3 750 000,00 €	80,00 %	3 000 000,00 €	01/01/2019
Démolition Tour d'Assas – 176 LLS	971-6034005-21-0001-003	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE)	11 534 407,93 €	67,48 %	7 783 000,00 €	16/12/2016
Démolition partielle Résidence Mercure – 53 LLS	971-6034005-21-0001-004	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	2 625 000,00 €	80,00 %	2 100 000,00 €	01/01/2019
Démolition partielle résidence Oxford – 8 LLS	971-6034005-21-0002-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT	650 200,00 €	80,00 %	520 000,00 €	

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Dans le présent projet de convention, la FAT « recyclage » du PRIN Mosson pour les copropriétés Espérou et Pic Saint Loup est présentée sous maîtrise d'ouvrage Métropole, dans l'attente d'une confirmation de l'engagement de l'EPF, suspendue à l'accord du conseil d'administration. Si le portage des lots de copropriétés à démolir était confirmé par l'EPF, il sera procédé au changement de maîtrise d'ouvrage par avenant en 2021.

Libellé précis (adresse)	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
Recyclage de copropriétés dégradées Pic Saint Loup et Espérou 198 logements et 33 commerces	971-6034005-22-0002-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	24 345 621,35 €	41,08 %	10 000 000,00 €	01/01/2019
Recyclage de copropriétés dégradées Cévennes 57 logements et restructuration de 2 bâtiments	971-6034008-22-0001-002	34172 Montpellier 6034008 Cévennes	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	19 069 395,20 €	52,44 %	10 000 000,00 €	

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet.

- **L'aménagement d'ensemble**

L'aménagement d'ensemble est scindé selon les 3 grands quartiers du QPV Mosson, Tritons, Les Halles et Mosson Sud et un aménagement d'ensemble pour le QPV Cévennes. Les 4 fiches opérations sont déclinées en fiches d'interventions et complétées par des plans fonciers, les valorisations du foncier et des coûts des opérations.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement secteur des Tritons - 2 tranches	971-6034005-24-0002-001	34172 Montpellier , Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	4 205 000,00 €	35,00 %	1 471 750,00 €	27/11/2019
Aménagements secteur des Halles	971-6034005-24-0002-002	34172 Montpellier , Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	19 768 446,35 €	31,00 %	6 128 250,00 €	
Aménagement secteur Mosson Sud	971-6034005-24-0002-003	34172 Montpellier , Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	23 743 126,59 €	18,53 %	4 400 000,00 €	
Aménagements des espaces publics Cévennes	971-6034008-24-0002-009	34172 Montpellier 6034008 Cévennes	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	21 714 287,58 €	35,00 %	7 600 000,00 €	

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

▪ La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)

La reconstitution de l'offre de logements sociaux est portée à 700 LLS. Cette reconstitution est issue :

- de 455 démolitions de LLS sur le QPV Mosson
- de 198 démolitions de logements de copropriétés dans le QPV Mosson
- de 47 démolitions de logements de copropriétés dans le QPV Cévennes

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé 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	280	248	32	/	
PLUS AA	/	/	/	/	
<i>Total PLUS</i>	280	248	32	/	
% PLUS sur le total programmation	40%	40%	40%	/	
PLAI neuf	420	372	48	/	
PLAI AA	/	/	/	/	
<i>Total PLAI</i>	420	372	48	/	
% PLAI sur le total programmation	60%	60%	60%	/	
<i>Total programmation</i>	700	620	80	/	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
République lot E1 - 53 LLS (32 PLAI/21 PLUS)	971-6034005-31-0001-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	PLUS	21	258 300,00 €		258 300,00 €	01/04/2019
				PLAI	32	313 600,00 €	249 600,00 €	563 200,00 €	
				total	53	571 900,00 €	249 600,00 €	821 500,00 €	
Ovalie 22A1 - 19 LLS (11 PLAI/8 PLUS)	971-6034005-31-0001-002	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	PLUS	8	98 400,00 €		98 400,00 €	01/04/2019
				PLAI	11	107 800,00 €	85 800,00 €	193 600,00 €	
				total	19	206 200,00 €	85 800,00 €	292 000,00 €	
Résidence J Alibert EAI 5E2 - 21 LLS (13 PLAI/8 PLUS)	971-6034005-31-0001-003	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	PLUS	8	98 400,00 €		98 400,00 €	01/04/2019
				PLAI	13	127 400,00 €	101 400,00 €	228 800,00 €	
				total	21	225 800,00 €	101 400,00 €	327 200,00 €	
Résidence Eurêka - 47 LLS (28 PLAI/19 PLUS)	971-6034005-31-0001-004	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	PLUS	19	233 700,00 €		233 700,00 €	01/04/2019
				PLAI	28	274 400,00 €	218 400,00 €	492 800,00 €	
				total	47	508 100,00 €	218 400,00 €	726 500,00 €	
Reconstitution de l'offre 560 LLS (336 PLAI - 224 PLUS)	971-6034005-31-0002-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	PLUS	224	2 755 200,00 €		2 755 200,00 €	
				PLAI	336	3 292 800,00 €	2 620 800,00 €	5 913 600,00 €	
				total	560	6 048 000,00 €	2 620 800,00 €	8 668 800,00 €	

- La production d'une offre de relogement temporaire

Sans objet.

- La requalification de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
Requalification BBC Rénovation de la résidence Cap Dou Mail	971-6034005-33-0001- 001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	Assiette prêt bonifié	12 915 000,00 €		volume de prêt bonifié	5 718 000,00 €	16/12/2016
				Assiette subvention	10 155 000,00 €	20,00 %	Subvention	2 031 000,00 €	
							Total concours financier	7 749 000,00 €	
Requalification résidences ACM - 666 LLS Label BBC Rénovation	971-6034005-33-0001- 002	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	Assiette prêt bonifié	28 002 000,00 €		volume de prêt bonifié	12 268 300,00 €	
				Assiette subvention	21 342 000,00 €	20,00 %	Subvention	4 268 400,00 €	
							Total concours financier	16 536 700,00 €	

- **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse)	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
Résidentialisation Saint Guilhem – 112 LLS	971-6034005-34-0001-002	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ERILIA	475 000,00 €	40,00 %	190 000,00 €	27/11/2019
Résidentialisation Hérault Logement – 566 LLS	971-6034005-34-0002-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT HERAULT LOGEMENT	2 720 000,00 €	40,00 %	1 088 000,00 €	
Résidentialisation ACM – 784 LLS	971-6034005-34-0003-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	ACM/OPH DE MONTPELLIER	5 987 500,00 €	40,00 %	2 395 000,00 €	
Résidentialisation Saint Guilhem II – 53 LLS	971-6034005-34-0004-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	317 500,00 €	40,00 %	127 000,00 €	01/07/2019

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Libellé précis (adresse)	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
Résidentialisation copropriétés dégradées Cévennes - 874 logements	971-6034008-34-0005-002	34172 Montpellier 6034008 Cévennes	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	6 992 000,00 €	50,00 %	3 496 000,00 €	01/01/2019

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet.

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Clause à intégrer au compromis à l'acte de vente

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrites dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le ... entre notamment Montpellier Méditerranée Métropole, collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de 10 000 €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

La diversification de l'habitat par l'accession à la propriété correspond à un volume de 1012 logements sur Mosson (297 en contrepartie Action Logement, 715 réalisés par des promoteurs dont 50 bénéficient de primes ANRU et 16 logements sur Cévennes en contrepartie Action Logement).

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	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
Diversification de l'offre Mosson 50 primes logements	971-6034005-36-0002-001	34172 Montpellier , Grabels 6034005 Mosson	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	---	---	500 000,00 €	

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Maison du projet Mosson	971-6034005-37-0001-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	428 571,43 €	35,00 %	150 000,00 €	
Pôle éducatif quartier des Halles	971-6034005-37-0001-002	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	42 686 770,20 €	11,71 %	5 000 000,00 €	
Maison du projet Cévennes	971-6034008-37-0001-005	34172 Montpellier 6034008 Cévennes	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	428 571,44 €	35,00 %	150 000,00 €	27/11/2019

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Cité artisanale	971-6034005-38-0002-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	2 398 271,83 €	14,59 %	350 000,00 €	
Centre d'Affaires des Quartiers (CAQ) Mosson Sud	971-6034005-38-0002-003	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	6 724 273,25 €	32,60 %	2 192 298,00 €	
Commerces Mosson Sud	971-6034005-38-0003-001	34172 Montpellier, Grabels 6034005 Mosson	AGENCE NATIONALE DE LA COHESION DES TERRITOIRES	4 164 864,05 €	35,00 %	1 457 702,00 €	

Article 9.1.2 *[le cas échéant]* Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

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 signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Dans le cadre du NPNRU, l'ensemble des participations de la Région Occitanie ou du Département de l'Hérault est indiqué dans les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU présentées à l'article 9.1.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

À ce jour, les opérations financées par l'Anah sur le quartier Mosson sont celles prévues dans la convention d'OPAH-CD signée le 25 juillet 2019 (annexe C5b). Des financements concernant le portage ciblé, l'aide à la gestion et la gestion urbaine de proximité seront intégrés à la convention dans le cadre d'un avenant.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
AE prévisionnels	3 062 500 €	7 525 000 €	5 175 000 €	4 925 000 €	4 925 000 €	2 912 500 €	28 525 000 €

Un Plan de sauvegarde est en cours d'élaboration sur le quartier Cévennes. Le montant des engagements de l'Anah et de la Métropole seront fixés dans le cadre d'une convention qui sera signée dans le courant de l'année 2021. Toutefois, l'ANAH participe déjà sur les volets suivants :

	2019	2020
AE prévisionnels Ingénierie suivi animation	85 325 €	112 500 €

	2019	2020
AE prévisionnels Ingénierie Aide à la gestion	63 000 €	197 700 €

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financé par la Caisse des Dépôts/Banque des territoires est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

- ▶ Mission d'Ordonnancement pilotage et coordination urbain (OPCU) : 120 k€ / an soit 600 000 € pour 5 ans. Mission financée à 50 % par la CDC soit 300 k€.
- ▶ Études diagnostic foncier et programmation : reconfiguration de l'offre de commerces, activités et associations sur l'ensemble des quartiers Mosson : Mission de 300 k€. Participation de la CDC pour un montant de 45 k€ sur le volet diagnostic offre commerciale et le volet programmatique.

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet.

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

Sans objet.

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 annexes C2 et C4 :

- 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. 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 montant 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/Banque des territoires, 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 **110 218 200 €**, comprenant **84 407 400 €** de subventions, et **25 810 800 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - **21 281 000 €** de concours financiers prévisionnels comprenant **21 281 000 €** de subventions et **0 €** de volume de prêts portant sur le quartier d'intérêt régional **Cévennes**,
 - **88 937 200 €** de concours financiers prévisionnels comprenant **63 126 400 €** de subventions et **25 810 800 €** de volume de prêts portant sur le quartier d'intérêt national **Mosson**.
- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **28 525 000 €** pour le quartier Mosson au titre de l'OPAH/CD, et de **458 525 €** au titre du plan de sauvegarde de la copropriété des Cévennes en cours de finalisation.

- La participation financière de la Caisse des Dépôts/Banque des territoires s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **951 964 €** dont **410 000 €** inscrits dans la maquette financière. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts/Banque des territoires pour un montant prévisionnel de **88 347 157 €**. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts/Banque des territoires et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts/Banque des territoires 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 la Région Occitanie s'entend pour un montant indicatif prévisionnel de **5 130 000 €** pour des opérations sélectionnées parmi celles décrites aux articles 9.1.1.2 et 9.1.1.3, dont la ventilation est donnée dans le tableau financier de la convention (annexes C2 et C4).

Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV national Mosson 6034005_Protocole	961 500 €	0 €	961 500 €
QPV national Mosson 6034005_Convention	63 126 400 €	25 810 800 €	88 937 200 €
QPV national Mosson 6034005_Total	63 869 500 €	25 038 200 €	88 907 700 €
QPV régional Cévennes 6034008_Protocole	303 500 €	0 €	303 500 €
QPV régional Cévennes 6034008_Convention	21 281 000 €	0 €	21 281 000 €
QPV régional Cévennes 6034008_Total	21 584 500 €	0 €	21 584 500 €
Totaux :	85 672 400 €	25 810 800 €	111 483 200 €

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des dépôts/Banque des territoires

Les modalités de financement de la Caisse des dépôts/Banque des territoires seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts/Banque des territoires et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

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 présentée à l'article 9.1.1.2 de la convention de renouvellement urbain pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 3 120 000€ 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 700 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 1 890 000 € maximum. 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 est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 de la convention, et s'entend ainsi pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 5 130 000€.

TITRE IV – LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexes A6 relatives aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle

ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect des calendriers opérationnels prévisionnels des annexes C1, repris aux annexes C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le **S1 / 2016**, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le **S1 / 2030**.

Le calendrier opérationnel prévisionnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au

cours de laquelle s'effectue le solde¹ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

1

Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail, etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'École du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet .

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

TABLE DES 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 tènements 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 : Périmètre de la concession

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

A12a Mosson : Plan de localisation des contreparties foncières et diversification

A12b Mosson : Localisation des contreparties foncières

A12c Cévennes : Plan 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 procédures études et travaux

C1b Cévennes Planning des opérations

C2a Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C2b Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet Mosson

C2c Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet Cévennes

C3a Fiches opérations Mosson

C3b Fiches opérations Cévennes

C4 Tableau financier des opérations co-financées ANRU Mosson et Cévennes

C5a Tableau des aides de l'Anah

C5b Convention OPAH CD Mosson

C5c Synthèse globale des études réalisées sur les copropriétés Mosson

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Sans objet

C8 Tableau financier opérations protocole

C9 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

Plan de Financement ANRU de 2019 à 2024
Extrait REGION lié aux dispositifs de soutien au NPNRU

QPV	Quartiers	IDTDP	Libellé précis de l'opération physique	MOA	Date démarrage opération	Durée de l'opération	Base de financement prévisionnel (Ft Assiettes de subvention HT)		ANRU		ANCT		CDC		Métropole		Ville		S43M		Baillier ACM Habitat		Baillier EUMA		SPHE		Baillier Habitat Logement		Bailler FDI		EUROPE		Conseil Régional		Conseil Départemental		Prêts cumulés	Prêt bonifié AL
							Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.	Taux subv.	Montant subv.		
Groupes 2 : Opérations d'aménagement																																						
Mission	7 - LE QUARTIER DES TRINCHES	971-6034005-34-0002-001	Amenagement des Trinches - 2 Trinches	S43M	5/2/2020	10 semestres	4 205 000,00	35%	1 571 750 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 493 251 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	
Mission	8 - LE QUARTIER DES TRINCHES	971-6034005-34-0002-002	aménagement des Hôles - 11 Trinches	S43M	5/1/2021	20 semestres	18 000 000,00	30%	5 400 000 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	11 280 000 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	
Mission	11 - LES QUARTIERS SUD	971-6034005-34-0002-003	Amenagement Mission sud - 2 Trinches - 1 Trinches (non primaires ANRU)	S43M	5/2/2022	18 semestres	20 000 000,00	26%	5 238 350 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 791 750 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	
Côvennes	Côvennes	971-6034005-34-0002-009	Amenagements espaces publics Secteur QPV Côvennes - 4 Trinches	S43M	5/2/2020	20 semestres	21 714 286,00	35%	7 600 000 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 634 286 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €		
							63 919 287 €		19 600 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	41 319 287 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Groupes 3 : Programmes immobiliers																																						
Mission	1 - LE QUARTIER SUD	971-6034005-34-0003-001	Commerces Mission sud rde PB - J1, J2, J3	ANCT	5/2/2022	8 semestres	4 164 864,00	35%	1 457 702 €	13%	551 682 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €		
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-001	Reconstitution de l'offre de LLS - 2 Trinches	ACW Habitat	5/2/2019	10 semestres	6 823 345,61	3,66%	249 800 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 231 106 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €		
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-002	Reconstitution de l'offre de LLS - 4 Trinches	ACW Habitat	5/2/2019	10 semestres	2 479 278,78	3,46%	85 800 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 272 680 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €			
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-003	Reconstitution de l'offre de LLS - 1 Trinches	ACW Habitat	5/2/2019	10 semestres	2 890 142,02	1,39%	103 400 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 793 542 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €				
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-004	Reconstitution de l'offre de LLS - 1 Trinches	ACW Habitat	5/2/2019	10 semestres	5 939 710,00	3,68%	218 800 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 420 910 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €					
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-005	Reconstitution de l'offre de LLS - 320 LLS	ACW Habitat	2021	18 semestres	42 240 000,00	3,55%	1 497 800 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	38 694 400 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €						
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-006	Reconstitution de l'offre de LLS - 47 LLS	ACW Habitat	2021	18 semestres	6 204 000,00	3,57%	218 400 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 685 200 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €								
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-001	Reconstitution de l'offre de LLS - 1 Trinches	Heraut Logement	2021	18 semestres	12 541 000,00	2,24%	280 800 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €									
Mission	0 - Ensemble	971-6034005-34-0003-001	Reconstitution de l'offre de LLS - 1 Trinches	FDH Habitat	2021	18 semestres	18 620 000,00	3,55%	624 000 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €										
							102 002 341 €		4 733 702 €	0 €	551 682 €	0 €	0 €	61 060 877 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	89 589 477 €	7 560 000 €								
							165 921 628 €		24 333 703 €	0 €	551 682 €	0 €	0 €	0 €	41 199 287 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	89 589 477 €	7 560 000 €								