

Publié le 16 novembre 2012

Montpellier Grand Cœur : un véritable projet urbain

L'atelier Montpellier Grand Cœur, suivi de la visite du centre ancien de Montpellier, a été l'occasion de présenter aux congressistes une opération menée depuis 2003 sur un ensemble d'items tels que l'habitat, le commerce...



L'objectif de ce projet de réhabilitation en centre ville consiste à réaliser des opérations ciblées, chacune portant sur une surface limitée, pour réhabiliter et valoriser le centre ville de Montpellier, dans une zone de 700 hectares où habitent 70 000 personnes, soit plus du tiers de la population de la commune. **Sébastien Pathéron**, responsable de la mission Grand Cœur au sein de la [Serm](#), ainsi que **Franck Caro**, directeur de la stratégie et du développement des programmes de l'Anru, et **Didier Bravaccini**, chargé de mission quartiers anciens dégradés à l'Anah, ont présenté plusieurs exemples d'opérations réalisées dans le domaine de l'habitat. Le projet porte au total sur la réalisation de 1 600 logements dont 500 logements sociaux, dans le cadre soit d'actions de réhabilitation de logements insalubres ou dégradés, soit d'actions de construction de nouveaux logements sur des friches urbaines. Il est mené dans le contexte d'un marché immobilier tendu et avec l'objectif de respecter des standards de qualité, quelle que soit la typologie des logements. Les intervenants ont en particulier mis en évidence que la Serm, en tant qu'aménageur et opérateur, a recours à une gamme variée d'outils juridiques et de partenariats, en fonction des cas à traiter et de l'objectif de production de logements sociaux, de logements en accession abordable et de logements libres, pour créer une situation de mixité sociale. La Serm intervient aussi dans le domaine des commerces, en vue de réintroduire du commerce de proximité qui a disparu et de renforcer l'offre commerciale de Montpellier qui apparaît comme plus faible que celle de villes comparables comme Toulouse ou Nîmes. Ensuite, plus de cent de congressistes, guidés par des collaborateurs de la Serm, ont visité une partie de l'opération et ont pu découvrir *in vivo* plusieurs des cas présentés au cours

de l'atelier. Ils ont pu mesurer le caractère particulier de chaque opération, qui peut se traduire par des délais de réalisation assez longs et des coûts de portage importants. Pour ce qui est de l'activité de la Serm en matière commerciale, Sébastien Pathéron a plus particulièrement présenté le programme de redynamisation du Boulevard du Jeu de Paume. Aménagé au 19e, il offre en rez-de-chaussée des surfaces commerciales importantes, à même d'attirer des commerces haut de gamme ; il fait aujourd'hui l'objet de travaux de piétonisation et d'installation d'une ligne de tramway qui va faciliter sa desserte. Pour ce faire, la Serm procède d'une part à l'achat des murs des commerces disponibles, avec l'objectif d'en racheter jusqu'à 50 % des 11 000 m², et d'autre part au montage d'une société de projet avec la Caisse des dépôts. Ces conditions doivent permettre la mise en place d'une offre commerciale cohérente. Cette présentation d'opération a par ailleurs permis de mettre en évidence les difficultés rencontrées pour expliquer le sens des opérations aux propriétaires, locataires et plus généralement aux habitants du territoire couvert par l'opération. Pour ce faire, la Serm a mis en place un programme de communication spécifique. Il est enfin ressorti de cette présentation que le succès de ce projet tient en particulier à la création d'une structure pluridisciplinaire de mission qui regroupe 24 personnes et associe pour moitié du personnel municipal et pour moitié du personnel de la Serm. Cette coopération facilite la communication entre la ville et la Serm et permet la coordination des efforts de chacun pour traiter des problèmes multiples. La visite de cette opération est un formidable exemple de ce qu'une Epl peut mener comme opération globale sur un territoire en terme de requalification de centre ancien, en étant soutenu par l'Anah et l'Anru.