

## Groupe de travail

# « Renouvellement urbain des quartiers de centre ancien dégradé »

## L'enjeu de la revitalisation commerciale

3 juin 2014

# UNE VILLE EN PLEINE CROISSANCE

La Ville de Montpellier est une ville en croissance démographique (source : INSEE)

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
1	Paris	Paris	Paris	Paris	Paris	Paris
2	Marseille	Marseille	Marseille	Marseille	Marseille	Marseille
3	Lyon	Lyon	Lyon	Lyon	Lyon	Lyon
4	Toulouse	Toulouse	Toulouse	Toulouse	Toulouse	Toulouse
5	Nice	Nice	Nice	Nice	Nice	Nice
6	Bordeaux	Bordeaux	Nantes	Strasbourg	Strasbourg	Strasbourg
7	Nantes	Nantes	Strasbourg	Nantes	Nantes	Nantes
8	Strasbourg	Strasbourg	Bordeaux	Bordeaux	Bordeaux	Montpellier
9	St Etienne	St Etienne	St Etienne	St Etienne	St Etienne	Bordeaux
10	Lille	Le Havre	Le Havre	Le Havre	St Etienne	St Etienne
11	Le Havre	Lille	Rennes	Le Havre	Rennes	Rennes
12	Toulon	Rennes	Rennes	Rennes	Le Havre	Le Havre
13	Grenoble	Toulon	Toulon	Reims	Reims	Reims
14	Rennes	Rennes	Reims	Toulon	Toulon	Toulon
15	Brest	Grenoble	Lille	Lille	Lille	Lille
16	Dijon	Reims	Brest	Brest		
17	Reims	Brest	Grenoble	Grenoble		
18	Le Mans	Clermont-fd	Clermont-fd	Clermont-fd		
19	Clermont-fd	Dijon	Dijon	Le Mans		
20	Nancy	Le Mans	Le Mans	Dijon		
21	Toulon	Limoges	Limoges	Limoges		
22	Montpellier	Angers	Tours	Angers		

## Ville de Montpellier

260 000 habitants

1.7% de croissance

soit plus de 10 habitants de plus par jour

5700 hectares de surface

La Ville de Montpellier est une ville en croissance démographique (source : INSEE)

## Agglomération/aire urbaine

430 000 / 600 000 habitants

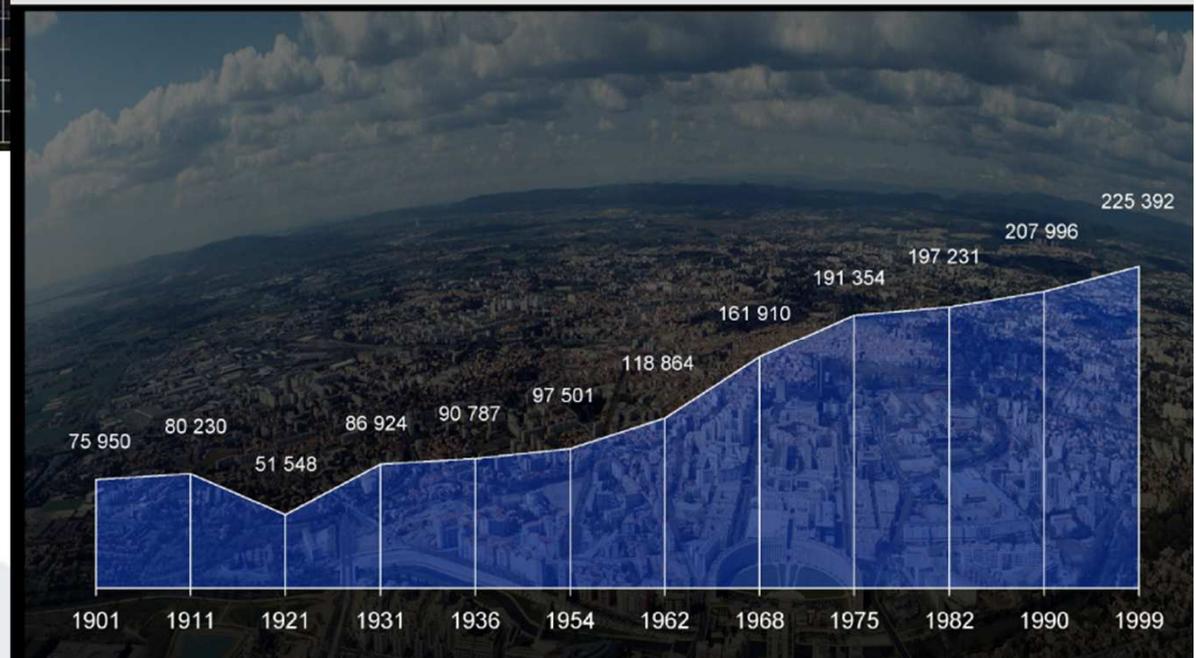
1.5% de croissance

## Département de l'Hérault

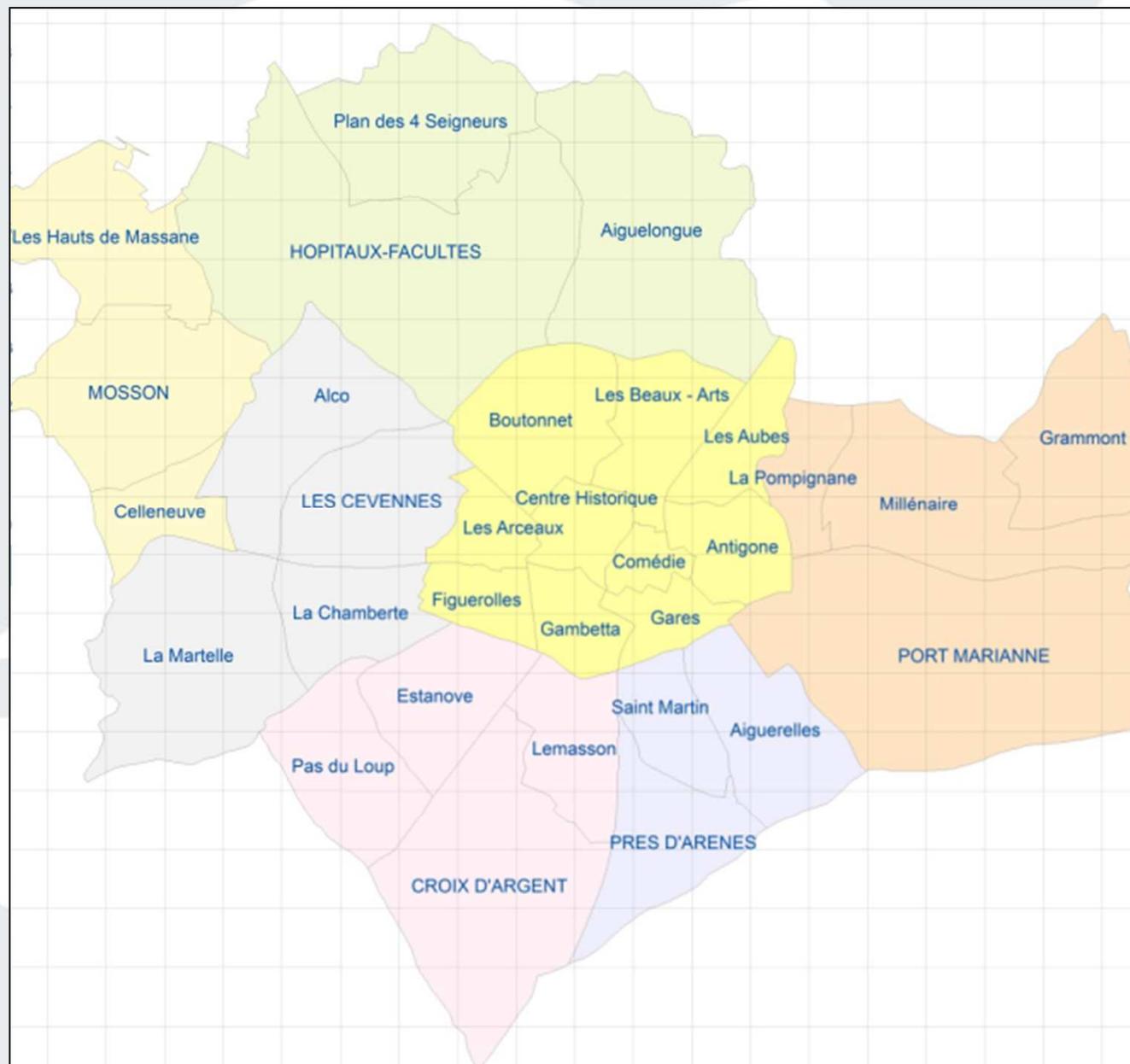
1 million d'habitants

## Région Languedoc-Roussillon

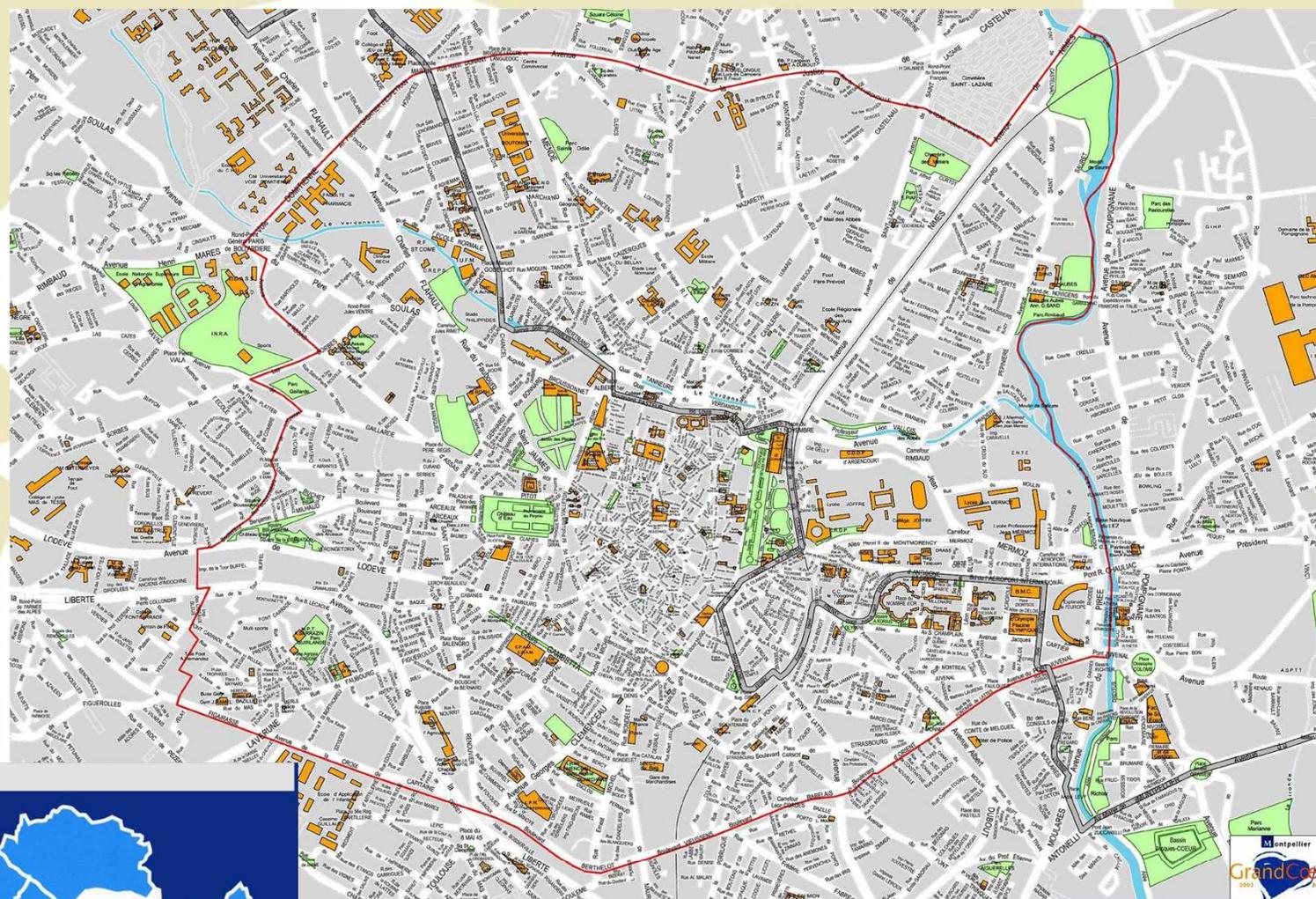
2.6 millions d'habitants



# LES QUARTIERS DE LA VILLE



# LE PERIMETRE DE « MONTPELLIER GRAND CŒUR »



## Grand Cœur - Les Objectifs



### Les objectifs :

- Améliorer le cadre de vie des résidents
- Dynamiser l'activité artisanale et commerciale
- Préserver et mettre en valeur le Patrimoine
- Aménager les équipements et les espaces publics

**GrandCœur** : 70 000 habitants  
soit 1/3 de la population de Montpellier



2003 | 2020

# LA MISSION GRAND COEUR



## Équipe pluridisciplinaire

- Une dizaine de personnes issus des services municipaux : architectes, ingénieurs, techniciens, personnels d'accueil...pour organiser et assurer la transversalité entre tous les intervenants.
- Une antenne SERM/SAAM d'une quinzaine de personnes spécialisées dans les interventions sur les quartiers anciens, architectes, juristes, négociateur foncier dans le cadre de 2 concessions d'aménagement confiées par la Ville à la SERM (2003 à 2017) et à la SAAM (2013 à 2020)

M

Montpellier *mille et une vies*



**Grand Cœur**



2003 | 2020

# CONCESSIONS D'AMENAGEMENT

## Amélioration de l'habitat- dynamisation commerciale

Concession SERM 2003-2017- 130M€ - 23M€ de la Ville

- **1100 logements livrés sur 1600 annoncés**  
dont 558 logements sociaux publics et privés réalisés
- **OPAH : 31M€ de travaux sur le parc privé générés par 8M€ de subventions dont 1,2M€ de subventions Ville**
- **200 relogements** dont 150 locataires ayant bénéficié d'une offre de logement dans le cadre de l'Opération Grand Cœur
  - **46 locaux d'activité**
  - **6000m<sup>2</sup> de bureaux**

Concession SAAM 2013-2020- 46,4M€ - 4,64 M€ de la Ville

- **1350 logements**  
dont 360 logements sociaux publics et privés
- **50 locaux d'activité** • **5000m<sup>2</sup> de bureaux**

Participation d'équilibre de la Ville aux 2 concessions cumulées:  
1M€/an de 2014 à 2020



2003 | 2020

# LES ORIENTATIONS FONDATRICES

## Les orientations fondatrices

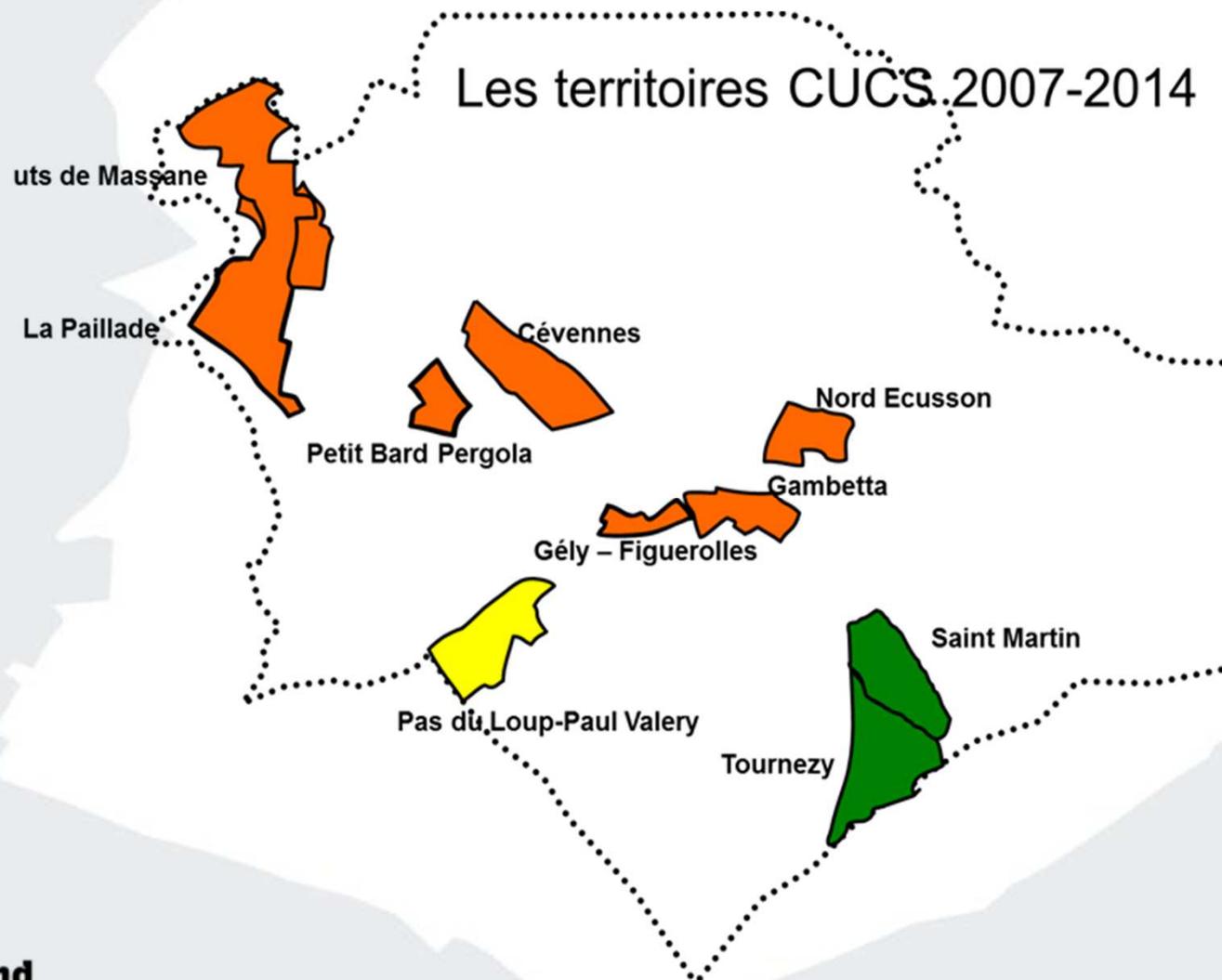
- **rendre le centre ville disponible, utile et accessible** à l'ensemble des habitants de l'agglomération dont il constitue l'espace public majeur.
- **rendre le centre ville agréable, et confortable** pour ceux qui y résident et pour lui permettre d'accueillir de nouveaux habitants

## « Montpellier Grand Cœur » : se sentir bien au centre-ville

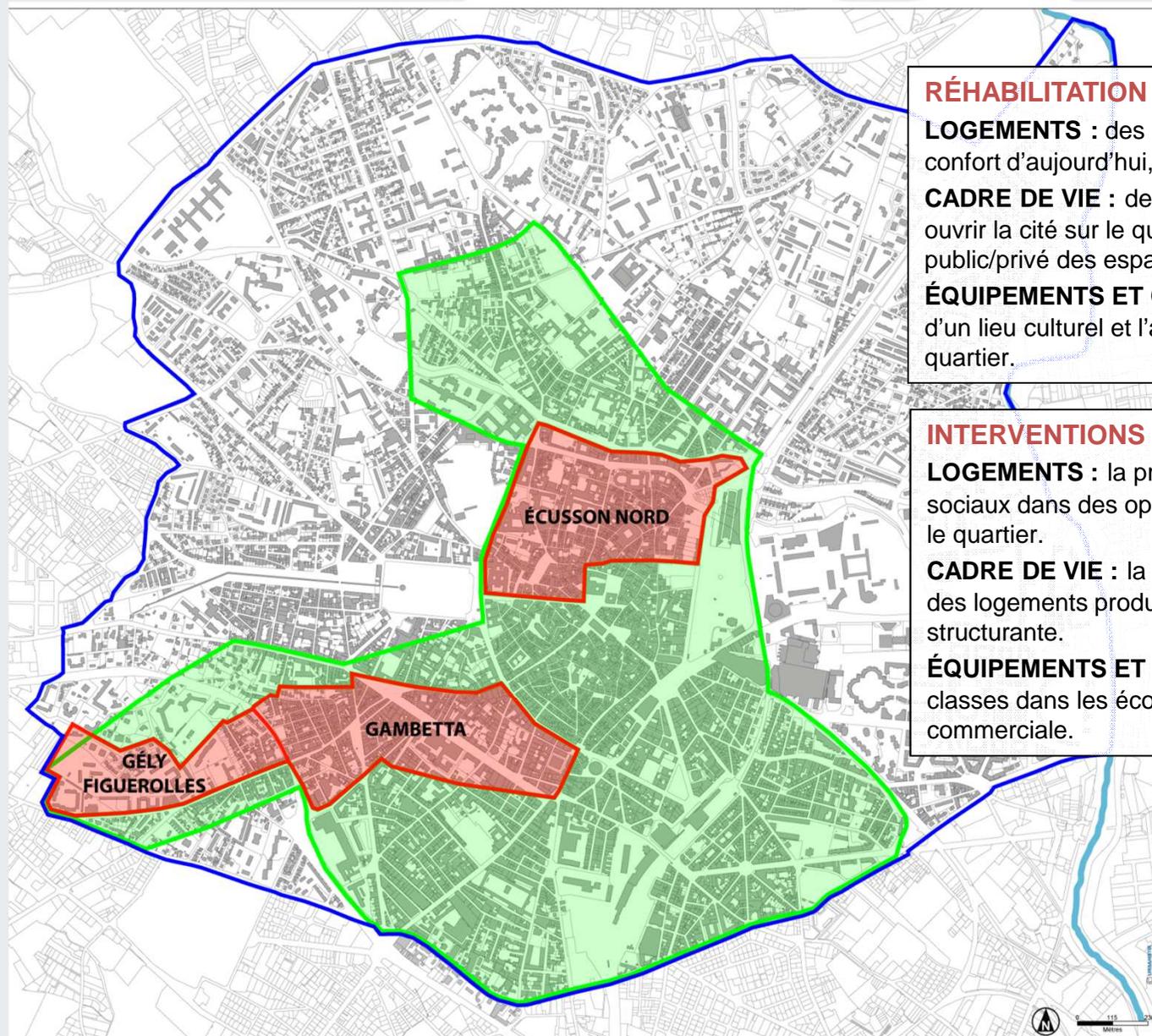
- **LOGEMENT**-réactiver et diversifier le marché du logement par la **réhabilitation** du parc de logements inconfortables ou insalubres, par des **constructions neuves** et par la **remise sur le marché de locaux vacants** ;
- **CADRE DE VIE** -répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité, durable et attractif grâce à la **création d'équipements de proximité**, **l'aménagement d'espaces publics** et la **mise en valeur du patrimoine** ;
- **COMMERCE**-vitaliser le **commerce et l'artisanat**, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine.

## LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE

La géographie prioritaire actuelle est composée de 9 territoires représentant 55 335 personnes (22,7 % de la population de la ville de Montpellier) :



# LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE : LE PERIMETRE ANRU



## RÉHABILITATION CITÉ GELY

**LOGEMENTS** : des logements requalifiés aux normes de confort d'aujourd'hui,

**CADRE DE VIE** : des créations de voies nouvelles pour ouvrir la cité sur le quartier et la hiérarchisation public/privé des espaces extérieurs,

**ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES** : la remise en service d'un lieu culturel et l'amélioration du centre commercial de quartier.

## INTERVENTIONS EN TISSU ANCIEN

**LOGEMENTS** : la production de logements locatifs sociaux dans des opérations mixtes, le relogement dans le quartier.

**CADRE DE VIE** : la requalification des rues aux abords des logements produits, le réaménagement d'une place structurante.

**ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES** : la création de classes dans les écoles, la redynamisation de l'activité commerciale.

## LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE : LE PRU CENTRE



## RÉHABILITATION DE LA CITÉ GÉLY / ZUCCARELLI

(zone urbaine sensible) **476 logements**

- **Réhabilitation architecturale**
- **Démolition/ reconstruction**
- **Restructuration des espaces extérieurs**
- **Réhabilitation du lieu culturel (ancienne chapelle désaffectée)**
- **Revitalisation du centre commercial**



# RÉHABILITATION DE LA CITÉ GÉLY : DEMOLITIONS – RECONSTRUCTIONS APRES



# RÉHABILITATION DE LA CITÉ GÉLY : REVITALISATION DU CENTRE COMMERCIAL



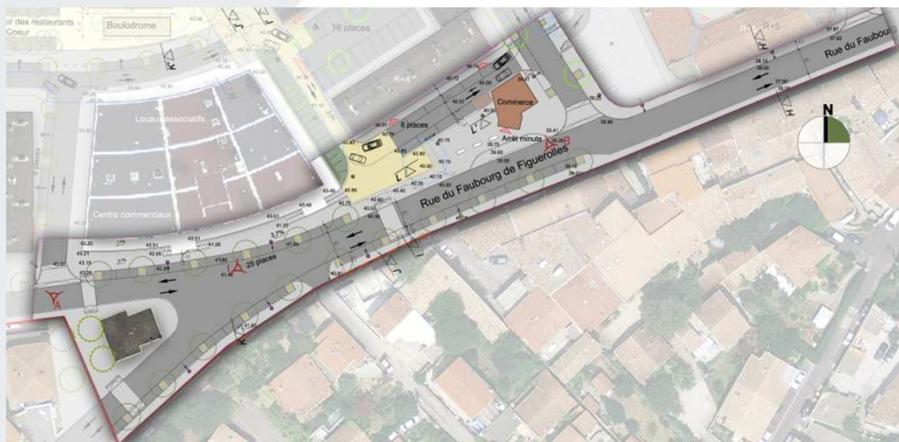
Façade avant



Façade arrière

# RÉHABILITATION DE LA CITÉ GÉLY : LES ESPACES PUBLICS

Requalification voies de desserte îlots prioritaires (maîtrise d'ouvrage Ville):  
Etude en 2014, travaux en 2015/2016



Rue du Faubourg Figuerolles,  
au droit de la cité Gély



VUE B



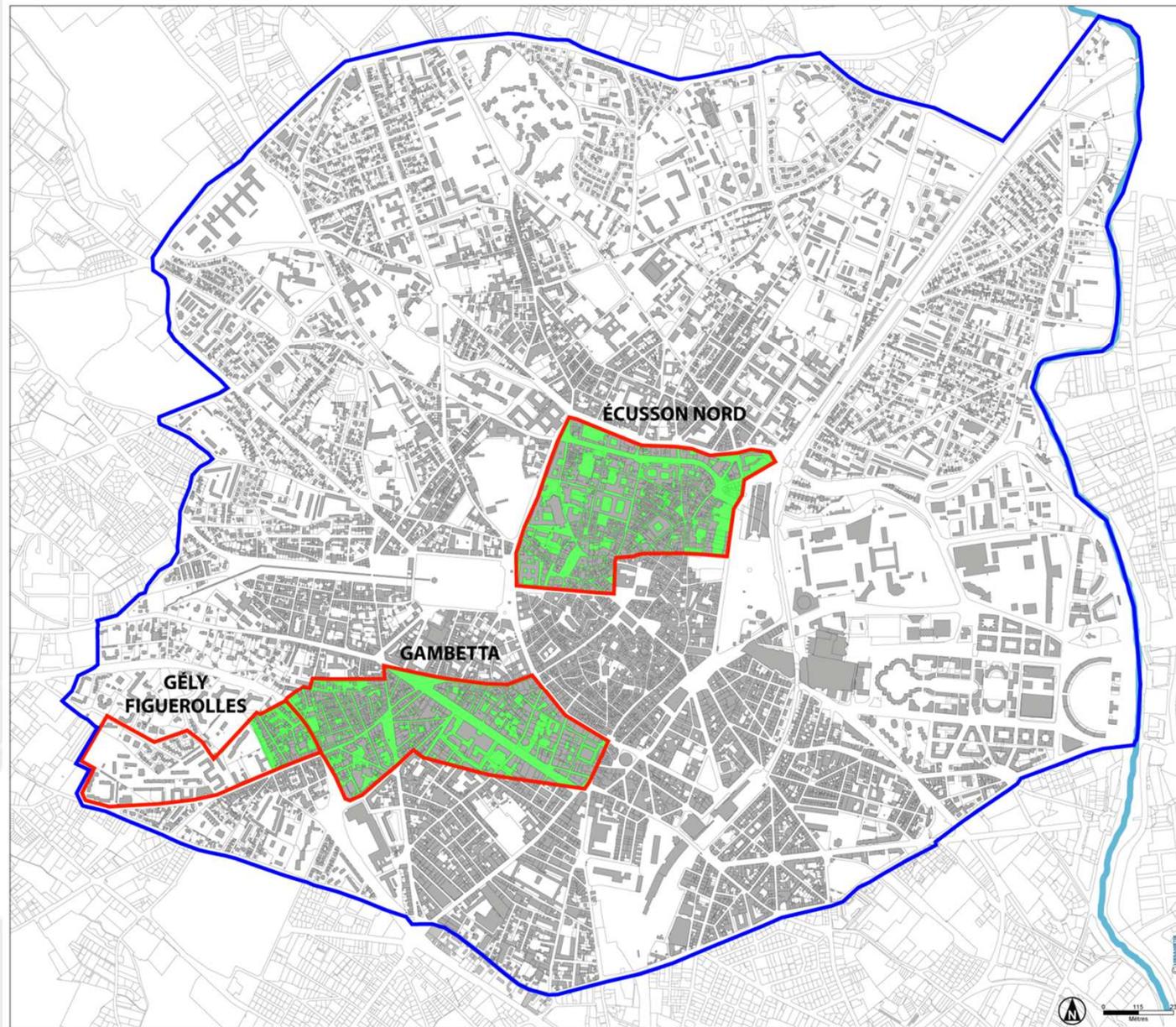
VUE I

## INTERVENTION EN TISSU ANCIEN



« Réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre territoires, en termes de qualité des logements, de mixité sociale, de gestion urbaine et sociale de proximité »

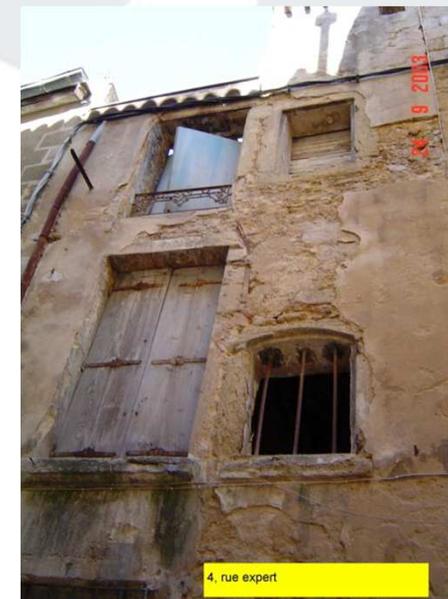
# INTERVENTION EN TISSU ANCIEN



### ÉTAT DES LIEUX (2004)

- Quartier peu attractif, faible croissance de la population (0,2%), voire décroissance pour le Nord Écusson
- Taux de chômage important (25% de demandeurs d'emplois)
- Proportion importante de personnes bénéficiant d'une allocation de précarité (20% et une augmentation de plus de 6% en 2 ans)
- Nombre important de logement indignes, indécents, insalubres

⇒ 900 logements indignes, indécents dont 240 insalubres (soit 15% du parc de résidences principales)

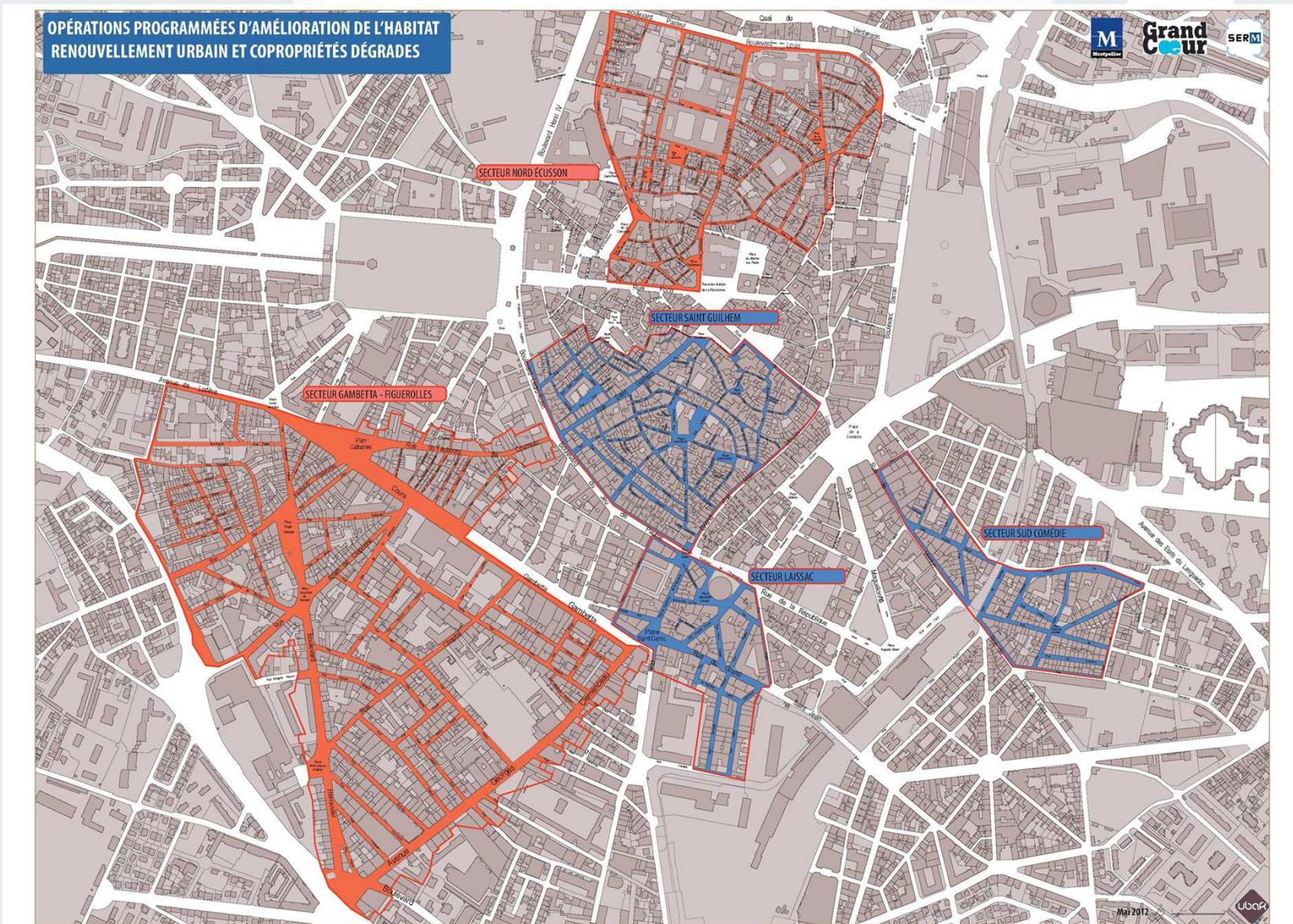


### LES DIFFERENTES ACTIONS SUR L'HABITAT ANCIEN

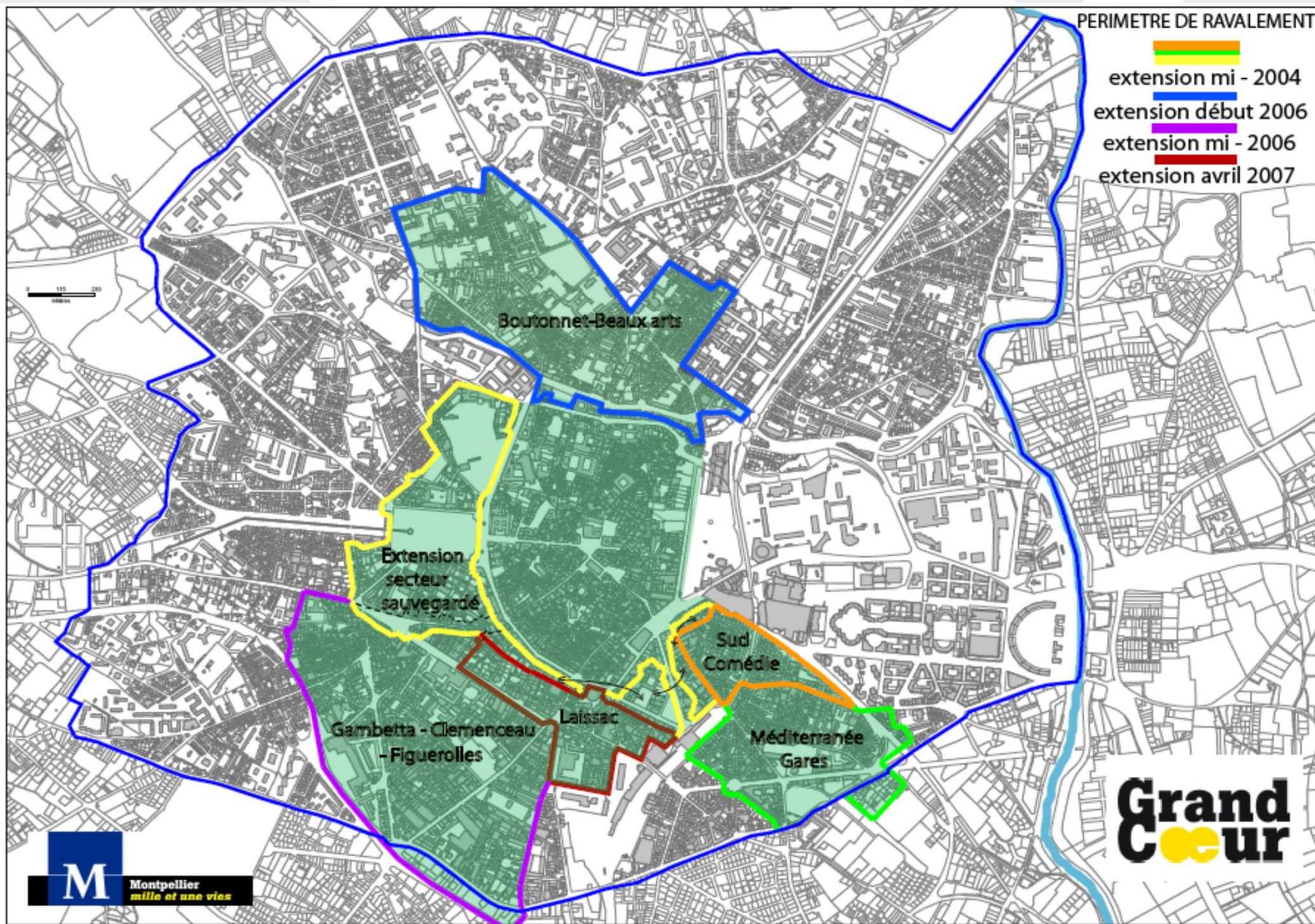
#### LE RÔLE DU CONCESSIONNAIRE

- ❑ **Rachat d'un immeuble entier ou lot par lot, puis :**
  - programmation en logements sociaux : revente à un bailleur social (forte participation de la collectivité),
  - ou revente à un investisseur privé :
    - revente avec maîtrise des travaux avec un PC purgé de tout recours,
    - négociation avec le promoteur sur le programme : part des logements à loyer libre et loyer intermédiaire (social privé)
  
- ❑ **Rachète d'un lot en copropriété** pour entrer dans la copro et peser sur les décisions de l'AG,
  
- ❑ **Pas d'acquisition** : fonction d'animation des OPAH : conseil, montage des dossiers de subvention.

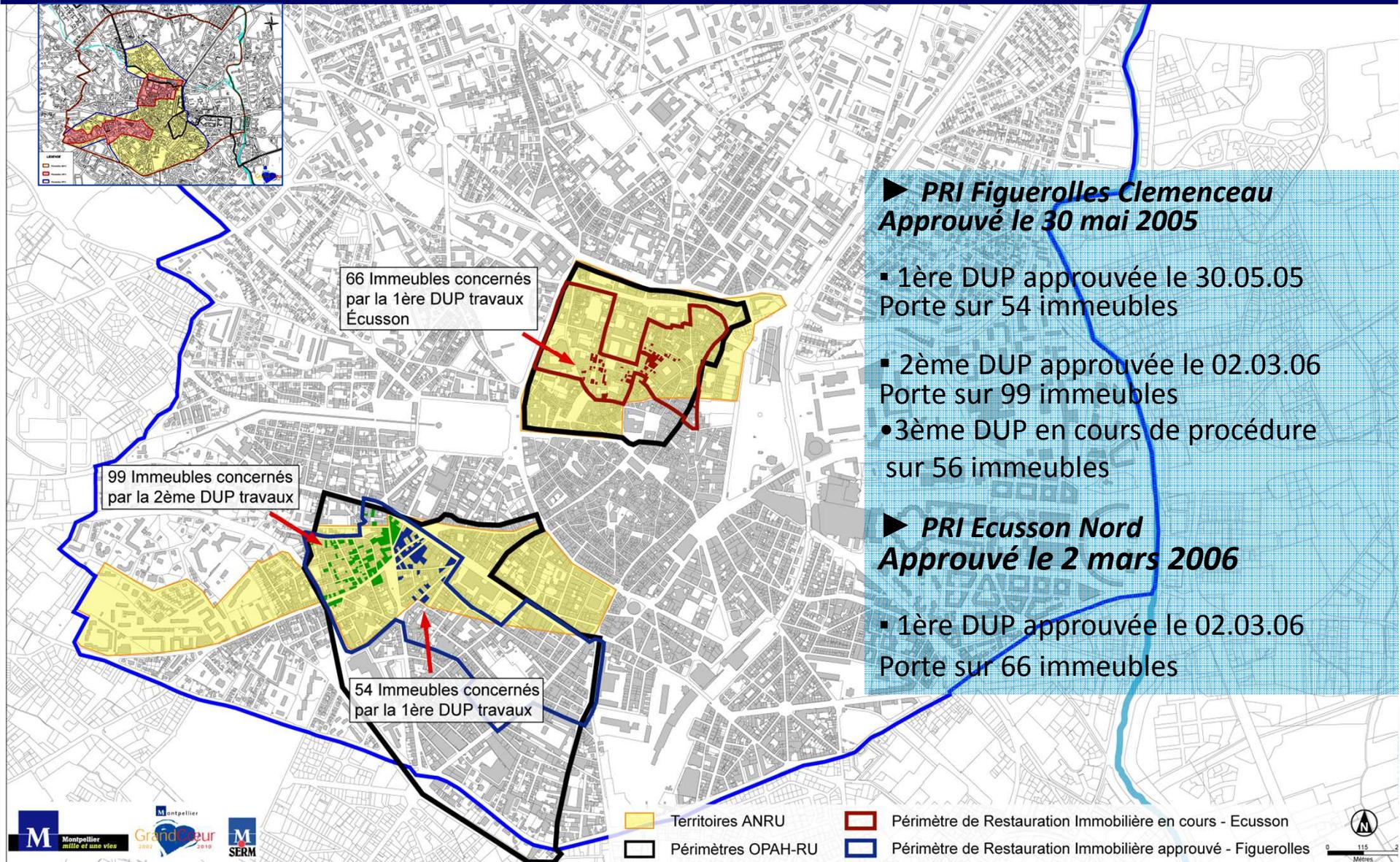
# LES OUTILS OPÉRATIONNELLS : OPAH-RU



# CAMPAGNES DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE



## Périmètres de restauration immobilière avec déclarations d'utilité publiques de travaux (PRI-DUP travaux)

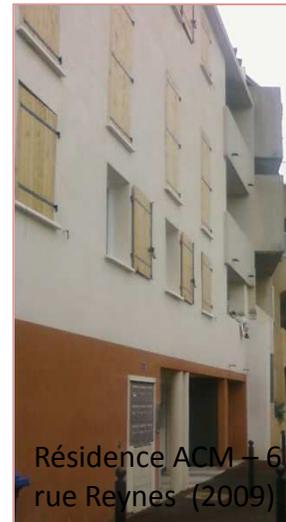


# LOGEMENT Construction neuve : Logements réalisés



Résidence NLM  
Chaptal (2010)

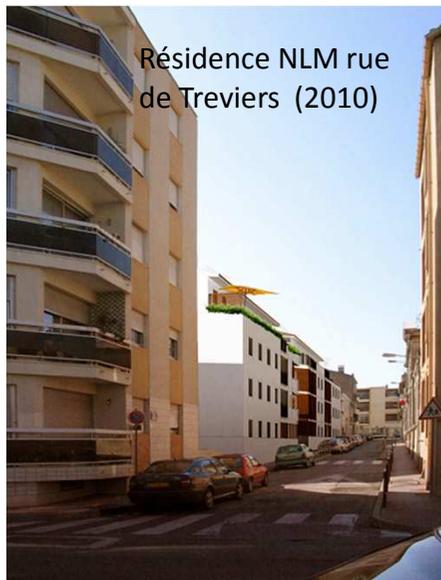
Avancement:  
149 logements  
sur 163 (91%)



Résidence ACM + 6  
rue Reynes (2009)



Résidence sociale  
des 4 Vents (2004)



Résidence NLM rue  
de Treviers (2010)



Résidence ICF  
(2011)



9 rue de Claret  
ACM (2012)

# LOGEMENT Requalification d'immeubles anciens (acquisition/amélioration): 37 logements réalisés



Avancement:  
37 logements  
sur 78 (47%)

4 rue Daru



# LOGEMENT Requalification d'immeubles anciens dont 14 logements au 31 cours Gambetta



*Cas particulier:  
surélévation d'un  
immeuble existant*

*En attente résultat de  
l'étude sur la nécessité  
de dépolluer le terrain*

14 logements: 10 PLUS+4 PLAI

Maîtrise d'ouvrage SFHE PC obtenu

Incertitude sur la faisabilité de l'opération (coût de la dépollution, désengagement du Conseil général)

# LOGEMENT Requalification d'immeubles anciens (Conventionnés privés): 53 logements réalisés



Exemples d'intérieurs



15 rue Haguenot

Avancement:  
53 logements  
sur 40  
(objectif PRU)



14 rue A. Craponne



16 Guillaume Pellicier

# HABITAT

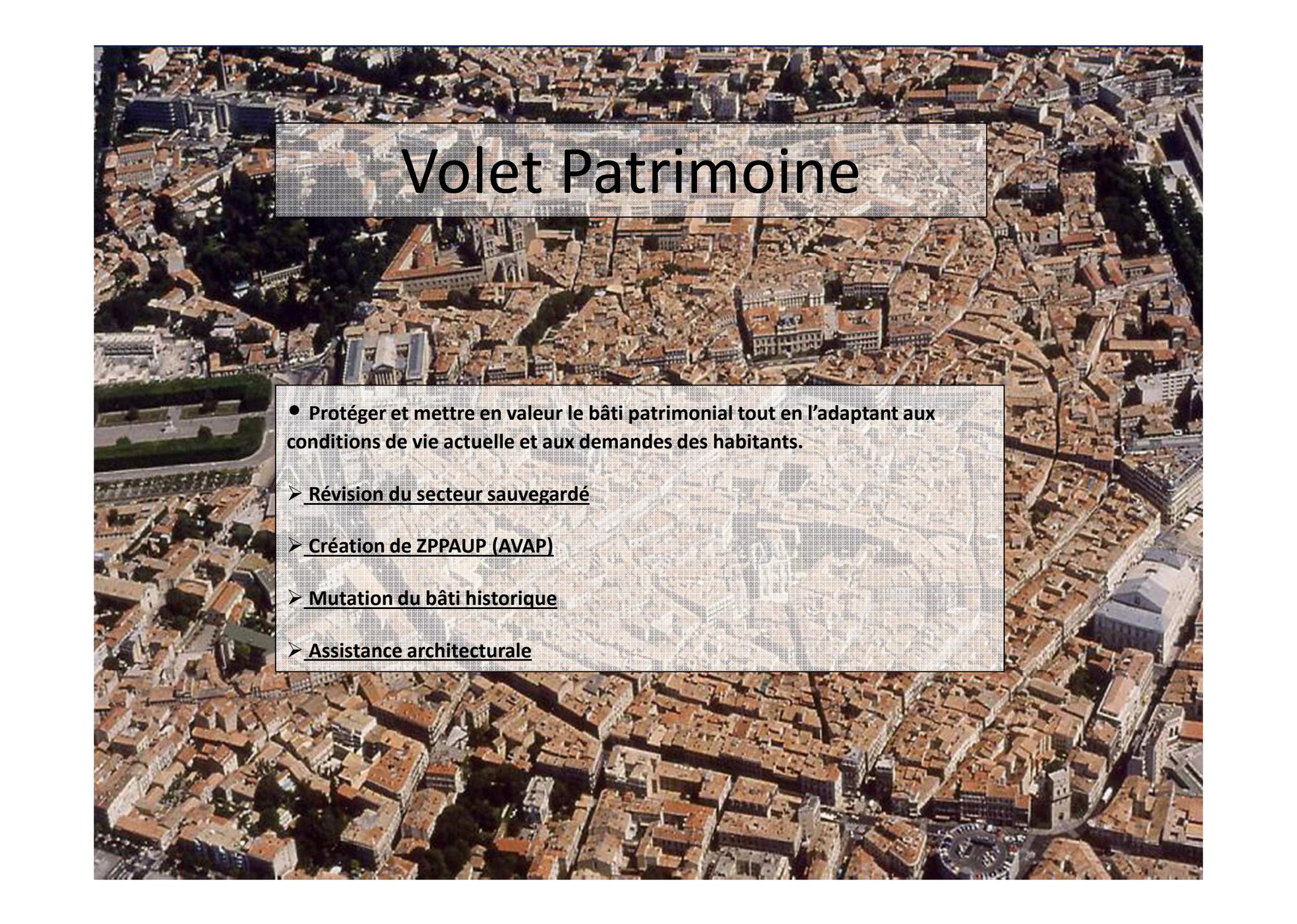
## Renouvellement urbain



### Aménagement du site de l'ancien lycée Pierre Mendès France

Dans le cadre des missions confiées à la **SERM**





# Volet Patrimoine

- **Protéger et mettre en valeur le bâti patrimonial tout en l'adaptant aux conditions de vie actuelle et aux demandes des habitants.**

- Révision du secteur sauvegardé

- Création de ZPPAUP (AVAP)

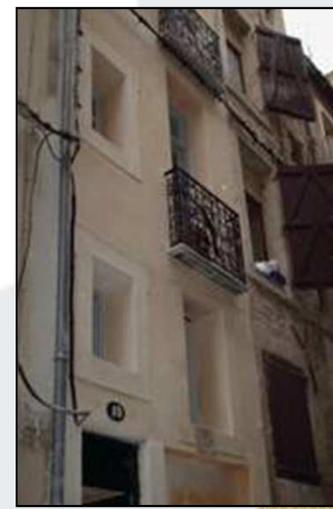
- Mutation du bâti historique

- Assistance architecturale

## Un patrimoine emblématique



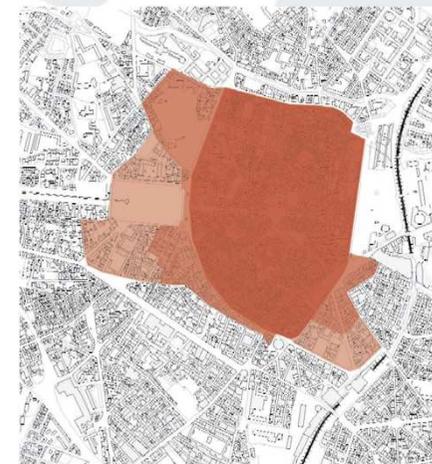
## ou plus modeste



## Règles de protection du patrimoine historique « une richesse, le charme et l'âme du centre ville »



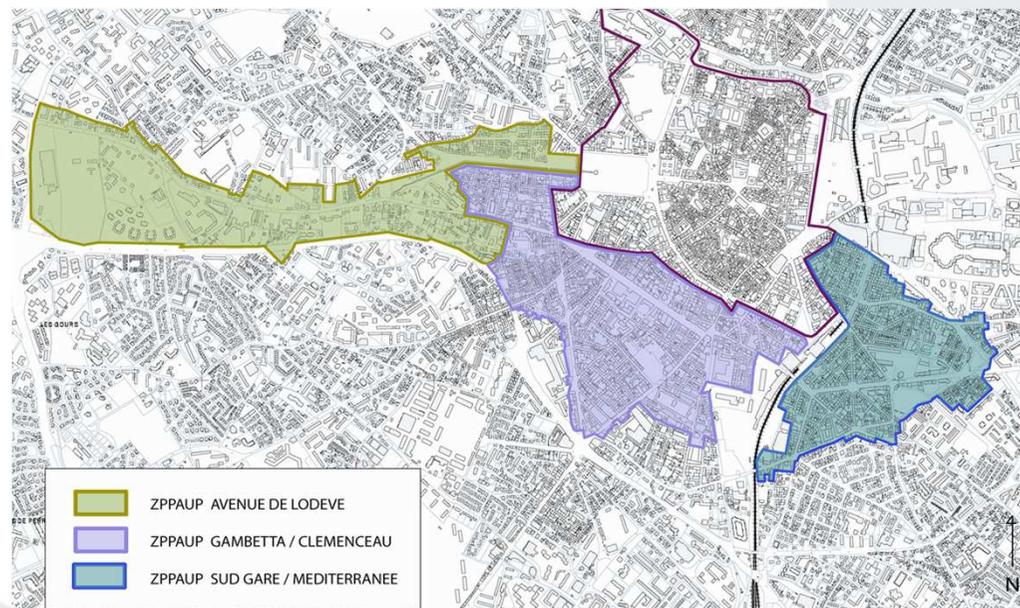
Révision en cours  
du plan de sauvegarde  
et de mise en valeur  
du secteur sauvegardé  
(100 hectares)



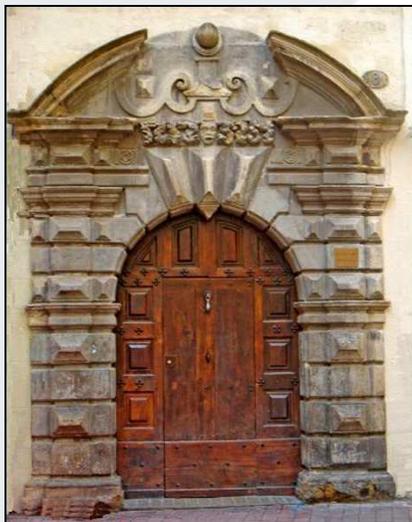
Création de 3 ZPPAUP  
totalisant presque 200 ha

Légende  
■ Secteur sauvegardé  
■ 1ère extension du 23/09/81  
■ 2ème extension du 11/04/01

mètres  
0 200 N



PORTAILS ET FAÇADES





Volet espace public – Cadre de vie

# ESPACES PUBLICS

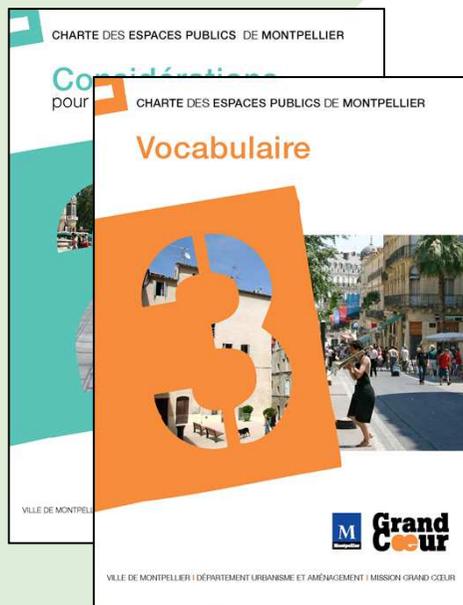
Rendre le centre ville agréable, et confortable pour ceux qui y résident et pour lui permettre d'accueillir de nouveaux habitants :

**l'amélioration du cadre de vie sous tous ces aspects**



- rénovation, extension et création d'équipements de proximité
- actions sur la propreté urbaine
- renforcement de la sécurité publique, lutte contre le bruit
- Requalification de places et de rues, création de squares et de parcs urbains

# ESPACES PUBLICS



**Une Charte**  
pour une cohérence  
et une continuité  
des espaces publics récents et à venir



2003-2020

# ESPACES PUBLICS



Plan de l'Om

Rue de la Providence



Place Faulquier

Route de Nîmes



Jeu de Paume

Plan Cabanes





# Volet Commerce

**Dynamisation du commerce et de l'artisanat par la maîtrise du commerce dans les secteurs en déclin :**

- acquisition et restructuration de commerces en pieds d'immeubles

**Le renforcement de l'attractivité commerciale du « cœur marchand » :**

- action de prospection foncière, investisseurs commerciaux (« locomotives » commerciales)
- dimensionnement à l'échelle de l'agglomération, complémentarité à trouver, spécificité à exploiter pour prendre place dans l'échiquier commercial de l'aire urbaine

# DYNAMISATION DU COMMERCE

## Constat (2004):

- un cœur marchand étriqué par rapport à l'évolution démographique,
- un parcours commercial limité au Polygone, à la place de la Comédie, la rue de la Loge et le haut de la Grand'Rue Jean Moulin ,
- un déficit en moyenne surfaces commerciales
- près d'un local commercial vacant sur 4 sur la partie Nord Ecusson et 12 % sur Gambetta,
- Une dégradation de l'offre commerciale (désaffectation, baisse de la qualité, marginalisation économique),
- des commerces de qualité médiocre et une vacance préoccupante de locaux commerciaux

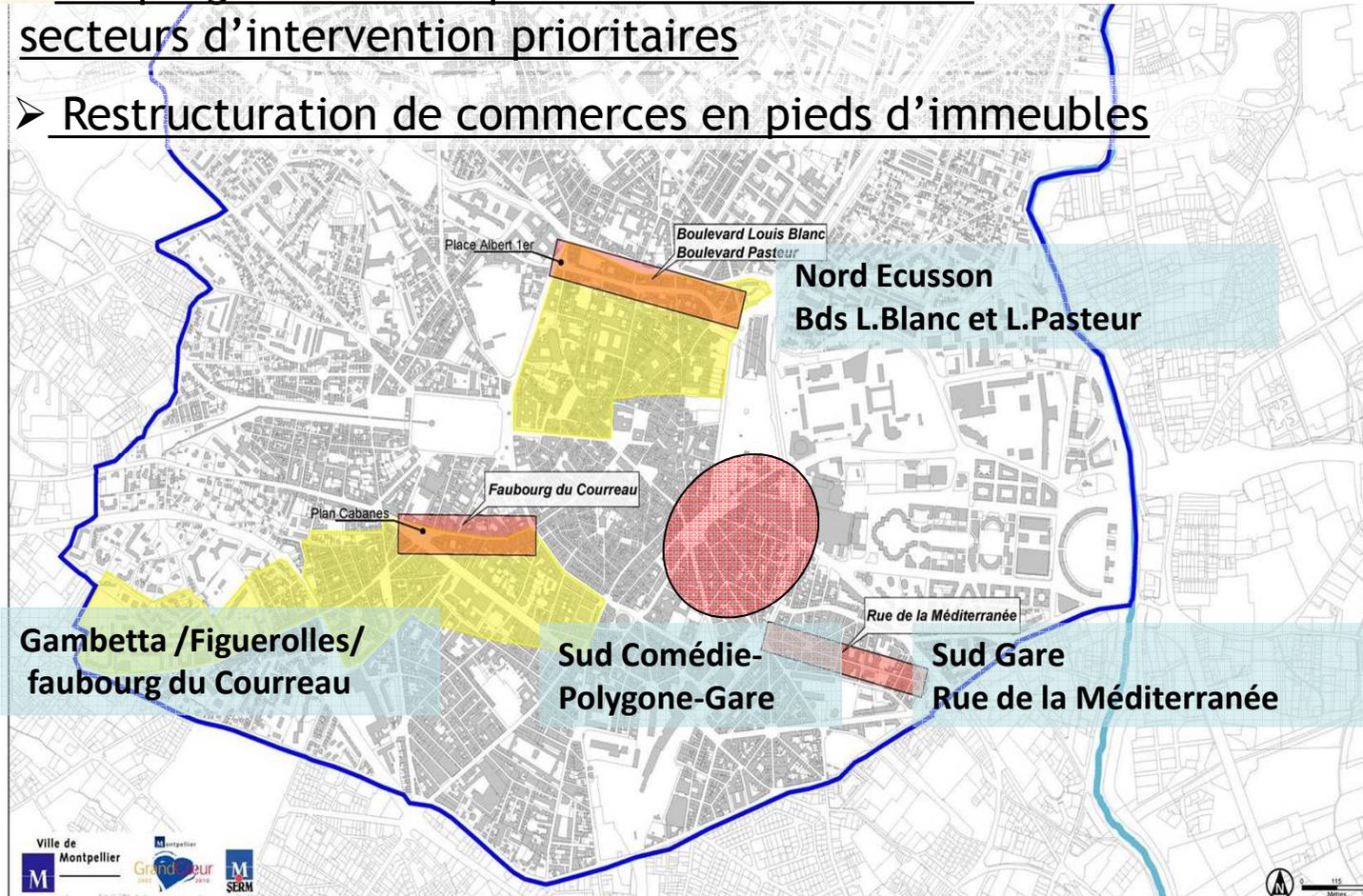


## Actions :

- Redynamisation sélective de l'offre commerciale en agissant sur le volet immobilier.
- Incitations à la requalification des surfaces de vente et vitrines (FISAC en cours à la charge de la CCI)

# Les actions en faveur de la requalification de la structure commerciale fragilisée : l'action foncière

- Un programme d'acquisitions ciblées dans les secteurs d'intervention prioritaires
- Restructuration de commerces en pieds d'immeubles



# DYNAMISATION DU COMMERCE

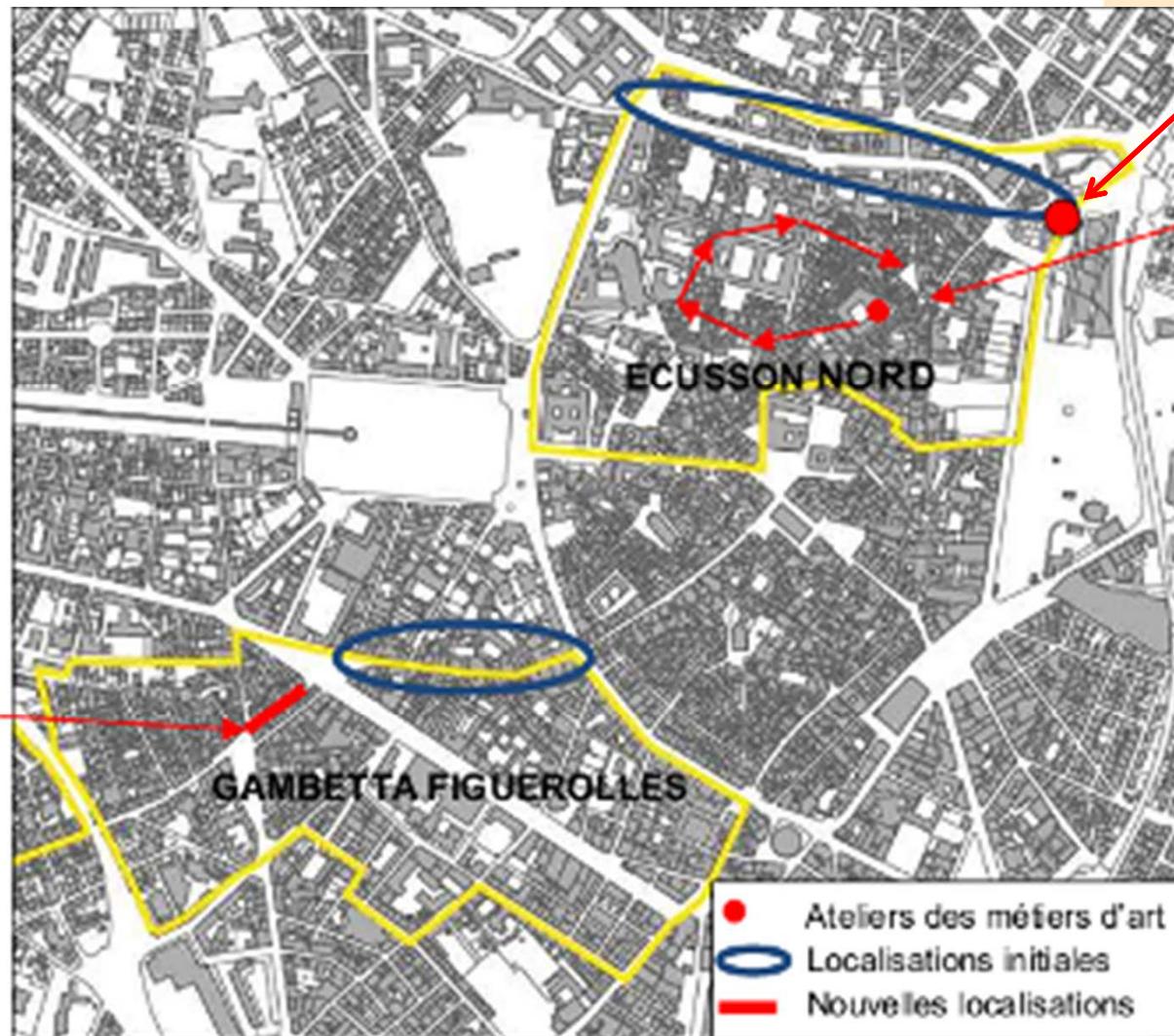
## REDYNAMISATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Recréer une activité économique par une offre commerciale artisanale (commerce- atelier) à l'échelle des deux secteurs d'intervention évoqués

Remettre « en marche » 8 premiers locaux sur le nord Ecusson par la création d'un circuit artisan et touristique.

Remettre « en marche » 9 locaux en intervenant sur toute la rue du Général Vincent dans le quartier de Figuerolles

Rue du Général Vincent



Atelier de métiers c

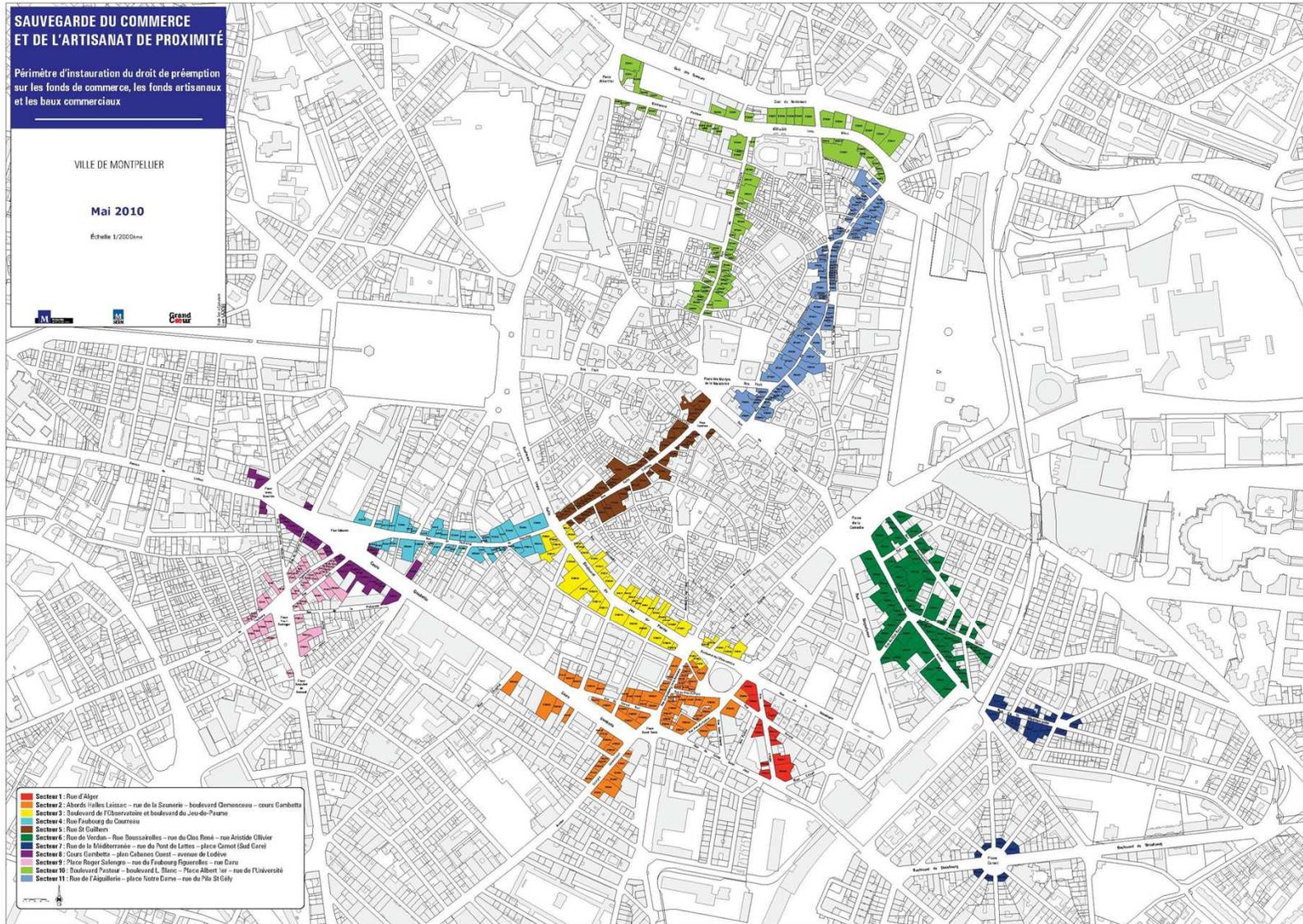
Circuit métiers

ECUSSON NORD

GAMBETTA FIGUEROLLES

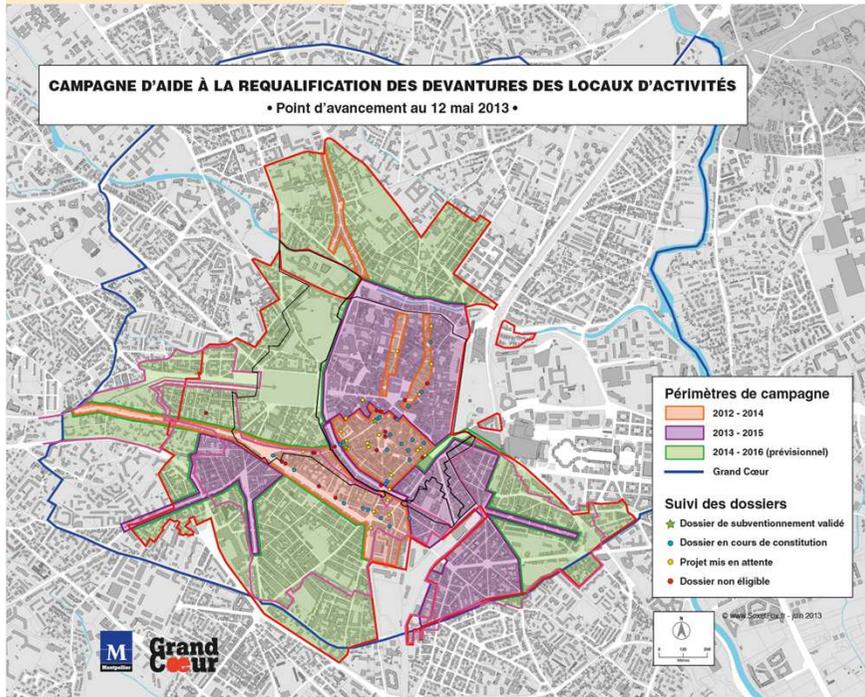
- Ateliers des métiers d'art
- Localisations initiales
- Nouvelles localisations

# PERIMETRE D'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION DYNAMISATION DU COMMERCE



# DYNAMISATION DU COMMERCE

## Qualité du paysage commercial



- Aides à la requalification des devantures commerciales
- Règlement des terrasses
- Règlement local de publicité



# DYNAMISATION DU COMMERCE

## Renouveau du cœur marchand



- **Projet commercial du Jeu de Paume**
- **Halles et place Laissac**
- **Ateliers des Métiers d'art et circuit des artisans d'art**

