

A Contexte du PRIR Cévennes

A.1 Le PRIR Cévennes dans le protocole de préfiguration NPRU

Montpellier Méditerranée Métropole (3M), l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) et leurs partenaires ont conclu en décembre 2016 un protocole pour la préfiguration du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) sur les quartiers Mosson et Cévennes.

Le quartier prioritaire politique de la ville (QPV) Cévennes est concerné par un Projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR). Il cible plus particulièrement la copropriété des Cévennes en grande difficulté.

Ce protocole finance une série d'études ayant pour objectif de définir une stratégie d'intervention. Ce travail doit aboutir à la signature d'une convention territoriale de Renouvellement Urbain (CTRU) accompagnée d'un plan de financements croisés. Ils viseront le réaménagement des espaces extérieurs, la création d'espaces publics nouveaux et l'accompagnement du projet de scission du syndicat principal « Les Cévennes » en copropriétés plus cohérentes sur les plans juridique et foncier afin d'en optimiser la gestion. La CTRU envisagée spécifiquement pour le PRIR Cévennes pourrait permettre de traiter d'autres problématiques de la copropriété et de son contexte pour améliorer le fonctionnement et l'image du QPV.

A.2 Historique de la copropriété des Cévennes

Du point de vue urbain

L'ensemble immobilier, et copropriété des Cévennes a été bâti entre 1964 et environ 1975 en plusieurs phases¹ :

- Cévennes 1 bâtiments I, J, K, L, M, N et parkings entre 1964 et 1966,
- Cévennes 1 bâtiment H entre 1966 et 1968,
- Cévennes 2 en 1968,
- Parc des Arceaux environ entre 1970 et 1975.

Il est situé le long de la rue Paul Rimbaud constituant la première ceinture routière intracommunale (boulevard urbain à 2x2 voies) et le long de l'avenue du professeur Louis Ravas, l'une des voies radiales sur laquelle se développe une petite centralité commerciale et d'équipements à laquelle participe la copropriété. Le long de la rue Paul Rimbaud, une centralité commerciale de plus grande échelle existe sans que la copropriété y contribue réellement, l'avenue étant peu perméable et les commerces situés essentiellement de l'autre côté. Une boulangerie importante fait toutefois partie de la copropriété, située du même côté qu'elle de l'avenue Paul Rimbaud.

Ce secteur Nord de la ville se compose de grands tènements fonciers formant des ilots urbains praticables à l'échelle de l'automobile. Celui de la copropriété des Cévennes est l'un plus importants en couvrant près de 60 ha entre l'avenue du professeur Louis Ravas et la rue d'Alco d'une part, et la rue Paul Rimbaud et les rue Michel Teule et Anthony Kruger d'autre part. Cet ilot héberge au Nord les services du Conseil Départemental et quelques logements collectifs, et pour le reste essentiellement des logements en collectifs et individuels ainsi que des commerces et équipements de proximité (2

¹ Source photographies aériennes IGN

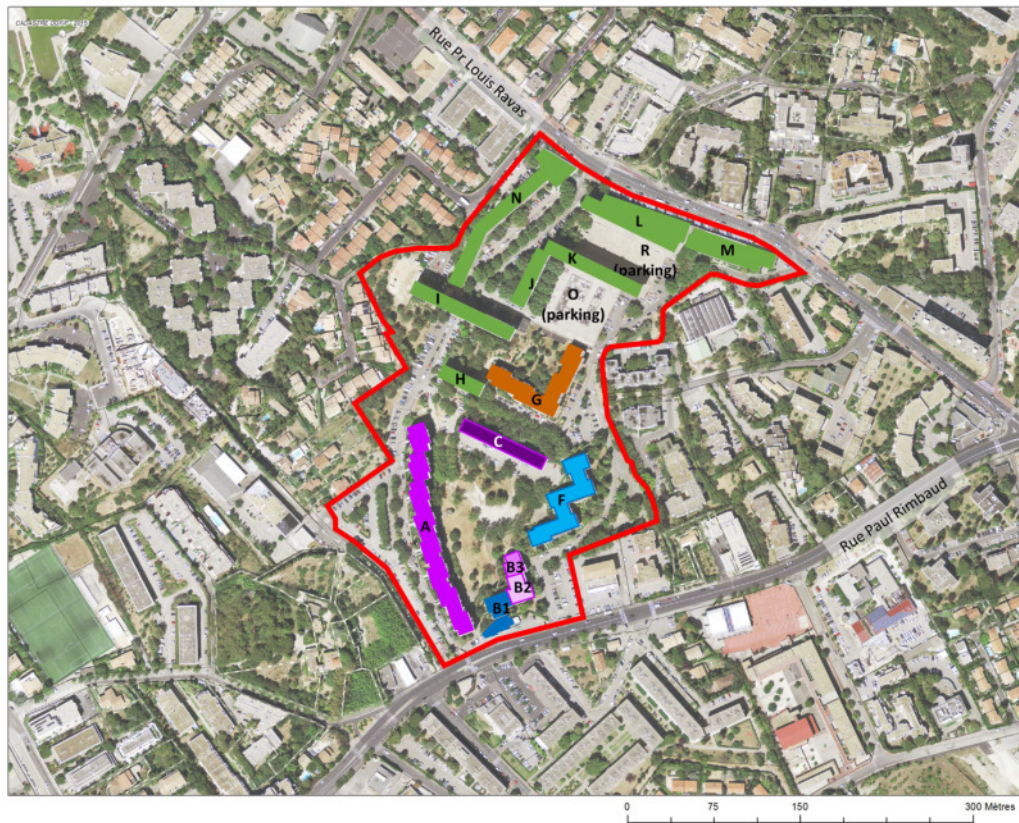
maisons de quartier, 1 école publique et 1 école privée, 1 crèche, 1 maison de la solidarité, 1 lieu de culte, 1 gymnase). Dans le sens Est-Ouest, historiquement les rues Fabri de Pereisc et Coligny, voies internes privées de la copropriété des Cévennes, connectaient pour tous les modes la rue du professeur Louis Ravas et la rue Paul Rimbaud. Ce n'est plus le cas depuis de longues années du fait de leur fermeture décrétée et mise en œuvre par une partie des copropriétaires. Dans le sens Nord-Sud l'allée de l'Aqueduc continue d'assurer une connexion interne à l'îlot mais uniquement pour les modes doux.

La ligne 3 de tramway dessert la copropriété des Cévennes et ce grand îlot urbain sur la rue d'Alco. Le rayonnement des arrêts est cependant limité par la trame viaire incomplète en sens Est-Ouest et par le dénivelé marqué dans ce même sens (plus de 10 % pour la rue Paul Rimbaud entre la rue d'Alco et l'allée de l'Aqueduc).



Fonctionnement de la copropriété des Cévennes

Cet ensemble immobilier se compose d'un syndicat principal comprenant 919 logements + parkings + garages + locaux d'activités + mosquée + maison pour tous municipale Jean-Pierre Chabrol. Ce syndicat principal est subdivisé de fait en plusieurs syndicats dits secondaires qui se sont constitués et s'administrent librement : Cévennes 1 (bâtiments H, I, J, K, L, M et N), Cévennes 2 (bâtiment C), bâtiments A, B1, B2 et B3, F et G. Les bâtiments O et R (dalles de parkings) ne sont pas clairement rattachés à un syndic gestionnaire.



SR3M
SA3M
31/03/2017

**Copropriété
Cévennes**

Parcelle du
syndicat
principal
(sous admin
provisoire)

*Syndics de gestion
par mandat*

- FDI
- Vergé
- Foncia LMG
- Foncia LMG
- Foncia LMG
- Sogico
- Sogico



Des évolutions divergentes entre sous-ensembles de la copropriété se sont concrétisées par des phénomènes d'auto-résidentialisation et d'appropriations diverses d'espaces communs, sans autorisation du syndicat principal de copropriétaires.



Enrochements puis clôture construite pour barrer la rue Fabri de Pereisc puis vandalisés

Entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, le syndicat secondaire bâtiment A a procédé à des travaux d'aménagement de stationnements résidentiels, de clôtures, de pose de portails véhicules et de portillons piétons sur un foncier relevant du syndicat principal sans en avoir eu l'autorisation préalable. De plus, ces travaux ont entravé l'accès au groupe scolaire des Cévennes situé en limite de la copropriété, ne laissant qu'un passage piéton étroit.

De même les bâtiments B et F ont installé des portails pour clore une portion de la rue Coligny et privatiser le parking de la copropriété situé le long de la rue Paul Rimbaud. La boulangerie située rue Paul Rimbaud et partie intégrante de la copropriété a également privatisé à son profit des espaces communs. La mosquée de l'Union en pied du bâtiment N a fait de même, et la boulangerie en pied du bâtiment M également.

Ce fonctionnement est incompatible avec le statut juridique de copropriété et l'échelle de gestion de problématiques de ce type, ces solutions bafouant le droit de propriété et certains usages non assurés par ailleurs (stationnement, accès à des équipements publics, collecte d'eaux pluviales...).

Depuis la création de cet ensemble immobilier, le syndicat principal de copropriété n'a été activé qu'en 2012. Suite à une requête déposée par le syndicat secondaire Cévennes 1 par voie de justice il a été activé en vue d'opérer la scission. Le tribunal a ainsi nommé un administrateur provisoire pour convoquer l'AG et faire voter la nomination d'un syndic de copropriété. Une 1^{ère} AG en mars 2012 a échoué faute de quorum. Une 2^{nde} en septembre 2012 a permis la nomination d'un syndic.

Le syndicat dit secondaire Cévennes 1 a déposé quelques temps plus tard une nouvelle requête auprès de la justice pour invalider la désignation de ce syndic sur le fondement d'un défaut dans le décompte des voix. Un nouveau jugement en faveur de Cévennes 1 a en juin 2016, outre l'annulation du mandat du syndic, désigné le même administrateur provisoire pour la 2^{nde} fois. Son mandat concerne la gestion provisoire ainsi qu'explicitement la scission de la copropriété dans le cadre d'une AG à tenir d'ici l'été 2017. En parallèle, la Métropole, la Ville et l'Etat ont débloqué des moyens dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU pour accompagner ce travail par les expertises adéquates, dont la présente étude. Depuis les études du protocole de préfiguration sont en cours et l'AG de scission du syndicat principale n'a pas encore été tenue.

B Programme de l'opération

B.1 Scinder puis réaménager la copropriété des Cévennes

C'est l'objectif principal du projet de renouvellement urbain.

Le principe est de reformater l'ensemble immobilier en copropriétés d'échelle raisonnable les rendant gérables, selon un principe 1 copropriété = 1 bâtiment + 1 accès au domaine public + 1 parking (1 place / lot principal).

Le réaménagement comprend aussi :

- La qualification en terme d'usages et l'amélioration d'état des espaces extérieurs qu'ils soient privés ou publics in fine,
- L'étude des réseaux en sous-sols pour éteindre au maximum les liens entre futures copropriétés et réduire leurs responsabilités et charges d'entretien,
- La définition du nouveau parcellaire,

- La démolition des dalles de parking techniquement obsolètes et source d'insécurité et de problèmes de gestion et mésusages,
- L'amélioration de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

B.2 Achever la réhabilitation thermique du bâti

La réhabilitation thermique du bâti est en cours d'achèvement sur les bâtiments du syndicat secondaire Cévennes 1, hors des rez-de-chaussée et notamment du linéaire commercial le long de la rue du professeur Louis Ravas.

Le programme de renouvellement urbain doit intégrer le même type de réhabilitation sur les autres bâtiments : A, B, C, F, G.

B.3 Restructurer l'usage des pieds d'immeuble

Le linéaire commercial le long de l'avenue du professeur Louis Ravas est en déclin économique et l'état du patrimoine et des espaces extérieurs, l'image perçue et la gestion compromettent son redressement. L'activité commerciale souffre de son émiettement et de la concurrence interne : le nombre de locaux est trop important, certains sont occupés par du commerce alors que mal situé ce qui nuit à l'attractivité commerciale d'ensemble.

D'autres locaux en pieds d'immeuble connaissent des usages différents : associatif, propres à la copropriété, mutations en logements, lieu de culte.

L'objectif est de penser l'évolution de l'ensemble de ces rez-de-chaussée : penser leur futur usage, leur future forme (démolition, reconstruction, accès, façade...) et l'articulation de leur fonctionnement avec la copropriété une fois scindée (besoin de stationnement, locaux ordures ménagères, réseaux...).

B.4 Renouveler les équipements publics

La copropriété héberge la maison de quartier Jean-Pierre Chabrol dans le linéaire commercial le long de l'avenue du professeur Louis Ravas. Réhabilitation ou démolition/reconstruction sur site ou à proximité sont des scénarii à envisager.

En bordure Sud-Ouest de la copropriété se trouve le groupe scolaire public du secteur (écoles Julie Daubié et Madeleine Bresse). Construit dans les années 60, ce bâtiment arrive en fin de vie et son procédé constructif ne permet à priori pas sa réhabilitation. Réhabilitation ou démolition/reconstruction sur site ou à proximité sont des scénarii à envisager.

B.5 Améliorer le fonctionnement du quartier par la trame viaire

L'échelle de réflexion est double :

- L'ilot urbain : les objectifs sont de proposer des compléments de trame viaire quel que soit le mode, pour améliorer la desserte des équipements publics et privés et des commerces, améliorer la desserte offerte par les transports en commun, fluidifier les parcours du quotidien et améliorer la lisibilité de la trame d'ensemble,
- La copropriété : les objectifs sont de permettre la desserte par voie publique de chacune des futures copropriétés, de clarifier les accès depuis et vers les ensembles voisins, d'améliorer la desserte des équipements publics, privés et commerces, mais sans faciliter la connexion

automobile entre la rue Paul Rimbaud et du professeur Louis Ravas pour limiter au maximum les flux et préserver la paisibilité résidentielle de la copropriété.

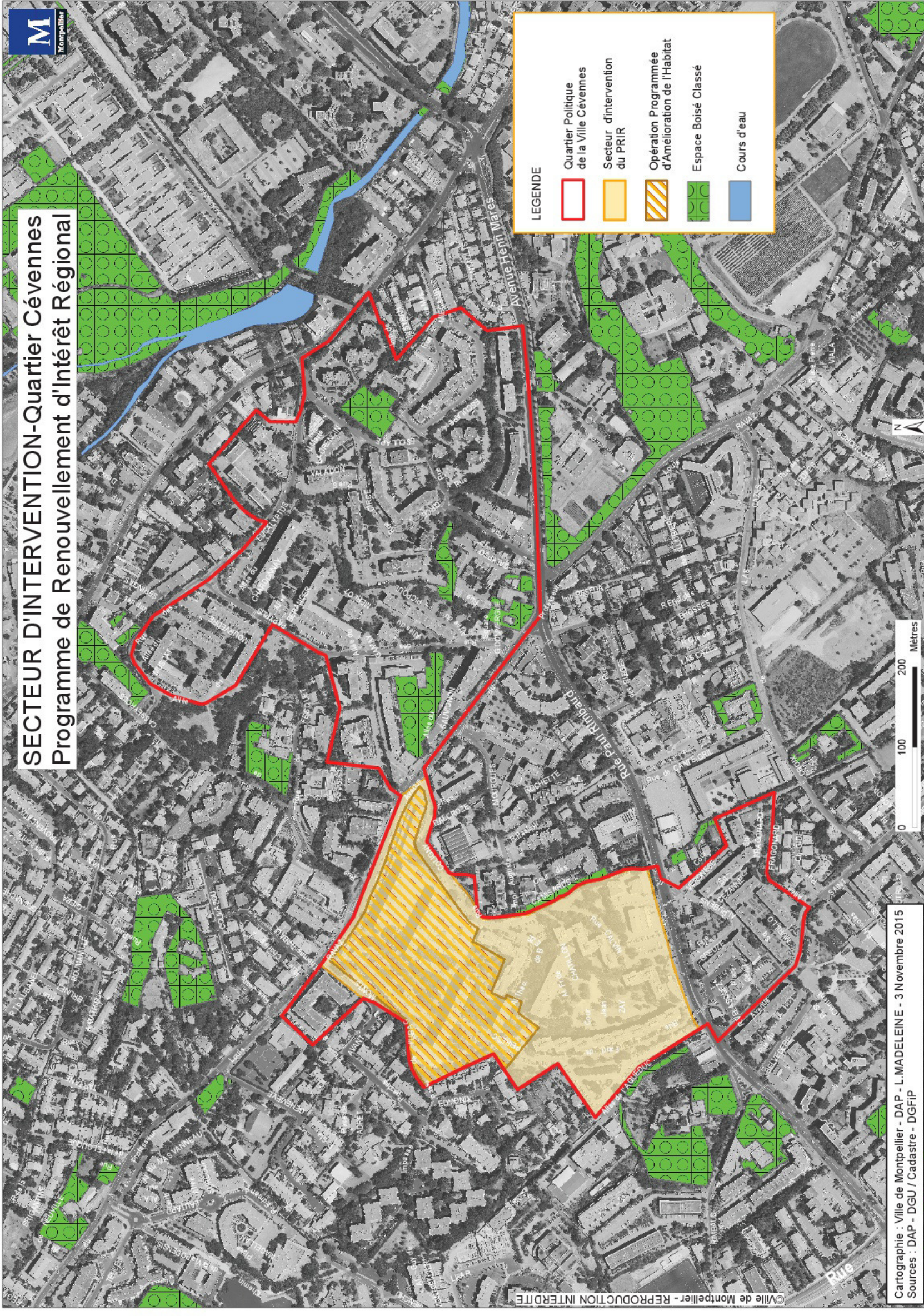
B.6 Identifier des opérations nouvelles à proximité pour l'équilibre du bilan

L'opération d'aménagement comme les règles de contrepartie financière de l'ANRU nécessitent l'identification d'opérations de logements en construction pour réduire le déséquilibre financier du reste des interventions. Ce type d'opération serait au service d'une diversification de produits logements du quartier pour en valoriser le marché immobilier, permettre des parcours résidentiels et contribuer à la mixité sociale.

L'objectif est d'étudier l'environnement du QPV dans un rayon de 300 m pour identifier des fonciers mutables et en étudier les capacités et les contraintes.



SECTEUR D'INTERVENTION-Quartier Cévennes Programme de Renouvellement d'Intérêt Régional



LEGENDE

- Quartier Politique de la Ville Cévennes
- Secteur d'intervention du PRIR
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- Espace Boisé Classé
- Cours d'eau

Cartographie : Ville de Montpellier - DAP - L. MADELEINE - 3 Novembre 2015
Sources : DAP - DGU / Cadastre - DGFip