

Le centre ancien de Montpellier (Hérault) : une intervention de longue haleine

*Avertissement : Cette monographie a été réalisée entre mars et juin 2019
et les informations recueillies sont susceptibles d'avoir évolué depuis.*

Portrait de territoire

DONNÉES ET INFORMATIONS CLÉS

- **Démographie** : 281 613 habitants à Montpellier, soit 60,5 % des 465 070 habitants de Montpellier Méditerranée Métropole (3M)¹.
- **Nombre de communes dans l'EPCI** : 31 communes.
- **Ancienneté de l'EPCI** : la Communauté d'agglomération de Montpellier a été créée en 2001, et comprend 31 communes depuis 2004. L'EPCI est devenu une métropole fin 2014.
- **Majorité politique** : Montpellier 3M est présidé depuis juillet 2020 par Michaël Delafosse (PS), qui a été élu la même année maire de Montpellier.
- **Niveau de tension du marché immobilier** : tendu, avec un niveau élevé de loyer dans le privé (12 €/m² pour le loyer médian²), 7 % de logements vacants.
- **Nombre de logements** : 146 817 résidences principales à Montpellier, 224 639 sur l'ensemble du territoire métropolitain (INSEE 2016).
- **Taille du parc social** : 33 883 logements sociaux sur le territoire de 3M, dont 26 175 à Montpellier en 2018 (RPLS). Taux de logement social en 2017 : 18 % sur 3M et 23 % à Montpellier (données PLH).
- **Nombre de demandeurs de logement social** : 24 351 demandes en cours au 31/12/18, 3 364 attributions dans l'année (SNE).
- **Nombre de quartiers prioritaires** : 12 QPV sur le territoire métropolitain, tous situés à Montpellier.
- **Parc privé potentiellement indigne** : environ 6 000 logements indignes en 2011 (PPPI).

LES DYNAMIQUES SOCIALES ET ÉCONOMIQUES À L'ŒUVRE

La métropole montpelliéraine fait partie des territoires parmi les plus dynamiques et attractifs de France, et cela depuis les années 60. Elle maintient ces dernières années cette croissance démographique positive (+ 1,7 % par an entre 2011 et 2016), soit plus de 7 500 habitants nouveaux par an. La croissance est due pour partie au solde naturel (+ 0,7 % par an entre 2001 et 2016) et plus fortement au solde migratoire (+ 1 % par an). Témoins de cette attractivité, près de la moitié des nouveaux arrivants proviennent de l'ensemble des régions françaises.

La métropole est particulièrement attractive pour les jeunes, et encore plus la ville de Montpellier : en 2016, 46,9 % de la population ont moins de 30 ans, contre 42,3 % sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (3M). Selon le diagnostic du SCOT³, les étudiants représentent 20 % de la population de la ville. Montpellier joue un rôle central dans la dynamique territoriale, dans la mesure où son poids n'est pas équilibré par celui de pôles secondaires forts : elle accueille en effet 60 % des habitants de la métropole, et seules 2 autres communes ont plus de 10 000 habitants.

Au-delà de ce dynamisme démographique, une économie importante a été développée sur le territoire depuis près de 30 ans autour de la recherche et des hautes

¹ Dossiers complets de l'INSEE, Montpellier et Montpellier 3M, données du RP 2016.

² Observatoire départemental de l'Habitat, Stabilité des loyers du parc locatif privé, décembre 2018.

³ Montpellier Méditerranée Métropole, Révision du SCOT, Livre 1 « Diagnostic socio-économique et spatial », version arrêtée au Conseil de métropole du 19 juillet 2018.

technologies, de l'économie du numérique, de l'industrie culturelle. Le territoire connaît une progression régulière et continue de l'emploi depuis plus de 10 ans. Pour autant, ce dynamisme réel ne parvient pas à enrayer un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre de personnes en âge de travailler : en effet, le niveau de créations d'emplois reste inférieur au niveau de croissance démographique. En outre, « les emplois à Montpellier sont fortement occupés par des actifs qui n'y résident pas »¹.

Ce déséquilibre explique donc en partie la présence de fragilités sociales et économiques marquées, qui restent très concentrées dans la ville centre : 81 % des bénéficiaires du RSA de la métropole y vivent, 75 % des allocataires CAF, le taux de pauvreté des ménages y est de 7 à 8 points supérieur à celui de l'ensemble des ménages de la métropole...

INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES

	Montpellier	3M	France
Taux de chômage 2016 (INSEE)	21,5 %	17,8 %	14,1 %
Taux de pauvreté des ménages 2015 (INSEE)	26,5 %	19,4 %	14,2 %
Nombre alloc CAF 2016 (sig ville)	94 058	126 101	
Nb de bénéficiaires du RSA socle 31/12/16 (CAF)	13 223	16 287	

LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES ET RÉSIDENTIELLES À L'ŒUVRE : UN MARCHÉ TRÈS TENDU

Corollaire de la croissance démographique, les besoins en logement sont très importants : le marché est particulièrement tendu et les prix très élevés pour une métropole de province, avec un loyer médian de 12 € le m². Le différentiel avec le parc social est très net (loyer moyen de 6,1 € le m² en 2016).

En outre, le parc de logement social reste insuffisant, malgré une politique de production volontariste : selon le SCOT, au 1^{er} janvier 2017, sont comptabilisés 12 900 logements sociaux manquants dans les 19 communes SRU de la Métropole. Le rattrapage de ce déficit correspondrait à un flux minimal de production annuel de 1 600 logements locatifs sociaux d'ici 2025.

Une politique de l'habitat volontariste, dans l'agglomération comme dans la ville centre

L'agglomération de Montpellier a signé son premier PLH en 2004, puis a renouvelé l'exercice en 2007, 2013 et 2019. Ces documents portent des objectifs élevés en termes de production neuve, une attention au rééquilibrage du logement social et des objectifs de production d'une offre adaptée financièrement et qualitativement aux besoins de la population.

L'investissement de l'agglomération a permis de faire progresser de manière très significative la production de logement, dont l'objectif est fixé à 5 000 logements par an depuis 2007. Cet objectif a été atteint durant la période du PLH 2007-2012, puis dépassé pendant la période 2013-2018, avec 5 700 logements nouveaux par an produits sur le territoire de la métropole en moyenne – les mises en chantier des années 2017 et 2018 ont atteint les 7 000 par an, signe d'une production très dynamique.

La production de logement social a également nettement progressé. Le PLH 2007-2012 donnait un objectif de production de 25 % de logements sociaux dans la production totale (soit 1 250 nouveaux logements sociaux par an) et le PLH 2013-2018 avait monté cet objectif à 30 % de la production totale (soit 1 500 logements locatifs sociaux par an). L'objectif a été quasiment atteint, avec 1 400 LLS financés annuellement entre 2006 et 2016 (SCOT). **Le financement des logements locatifs sociaux a représenté 28 % de la construction sur la période 2013-2017 pour un objectif de 30 % (PLH).**

Par ailleurs, un effort de production a été mené sur l'offre très sociale. Les objectifs de production en PLAI du PLH 2013-2018 ont été dépassés avec un volume de 2 745 logements financés en 5 ans (735 PLAI d'insertion et 2 010 PLAI familiaux), pour un objectif initial de 2 700 PLAI sur 6 ans.

¹ Ibid.

Le PLH 2019-2024 relève encore les objectifs, qui passent à 5 200 logements par an pendant la durée du plan, dont 36 % de logement social dans les mises en chantier.

La Ville de Montpellier porte la moitié de l'effort de production. Elle a dépassé les objectifs de production qui lui étaient donnés par le PLH. **Malgré un rééquilibrage largement engagé sur la construction neuve entre la ville centre et les autres communes, 80 % de l'offre locative sociale est toujours située sur la ville centre**, contre 87 % en 2015 (PLH). Aujourd'hui, la ville de Montpellier s'approche de l'objectif des 25 % de logements sociaux dans le parc locatif total, mais pas l'ensemble des communes de la métropole (le taux de logements sociaux atteint 16 % selon les chiffres de 2016).

Cependant, malgré l'effort produit, l'offre sociale reste très nettement insuffisante comme en témoigne, **la demande locative sociale qui ne cesse de progresser : + 50 % entre 2008 et 2018.** Plus des trois quarts des demandeurs ont des ressources inférieures au PLA-I. D'après le nouveau PLH, la vacance est quasiment nulle dans le parc social (1,3 %). De ce fait, la pression sur la demande est forte : 8 demandes pour une attribution (contre 3,7 à l'échelle nationale).

Montpellier : une offre de logement typique d'une ville centre

Le coût du logement a un impact évident sur les parcours résidentiels : le solde migratoire de 3M est négatif pour les classes d'âge de 25-29 ans (recherche du premier emploi) et 30-34 ans (mise en ménage et arrivée des enfants), qui vont chercher ailleurs des logements avec des typologies et des coûts adaptés à leurs attentes et ressources.

La ville centre offre principalement des petits logements, en location et en collectif. Son parc de logements est constitué dans sa quasi-totalité d'appartements, dont les deux tiers sont occupés par des locataires. Les T1 et T2 sont prédominants et représentent 42 % du parc communal (PLH).

En plus de l'arrivée régulière de nouveaux habitants, la ville et la métropole ont connu, à l'instar du reste de la France, une diminution de la taille des ménages. La part de ménages d'une personne ne cesse de progresser : 52,5 % à Montpellier (44,3 % dans la métropole) en 2016.

Le centre ancien de Montpellier : une action de requalification globale depuis plus de 15 ans

Dès le début des années 2000, est mis en place un programme spécifique de réhabilitation et de valorisation du centre ancien de Montpellier : Montpellier Grand Cœur. Le projet répond aux constats d'une déqualification de l'habitat ancien, avec l'installation en périphérie des classes moyennes dans des logements plus confortables, et d'une perte d'activité commerciale sur la ville ancienne.

Grand Cœur s'inscrit dans une réflexion plus large sur les politiques d'aménagement et d'urbanisme, qui vise à accompagner le développement du territoire de l'agglomération, avec des équilibres à trouver entre le centre et la périphérie. Plus précisément, il s'agit d'aménager un centre-ville pour l'ensemble de l'agglomération, capable d'assurer de manière harmonieuse l'ensemble des fonctions de centralité : logement, commerces, tourisme, administration...

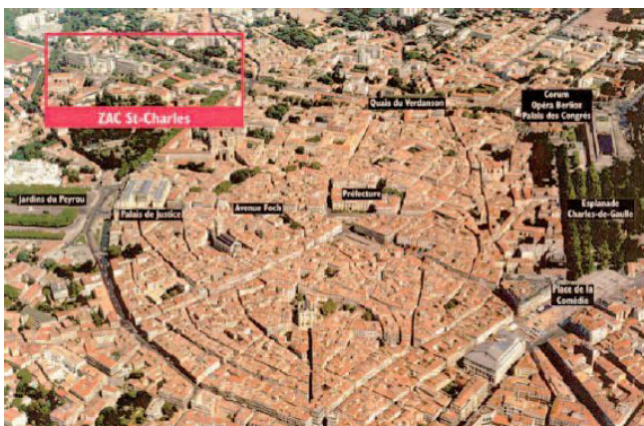
Le projet relève d'une politique publique volontariste, qui affiche son objectif de renforcer l'attractivité du centre-ville pour des populations diversifiées, en cherchant à éviter le double risque de la muséification et de la gentrification excessive, et donc d'une éviction des populations modestes.

L'opération Grand Cœur, qui a connu un démarrage opérationnel en 2003, **concerne l'ensemble du quartier centre de Montpellier**, un des 7 secteurs administratifs de la ville.



Il comprend l'Ecusson, quartier historique, ainsi que les faubourgs qui se sont développés alentour au XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle (Antigone, Gares - nouveau Saint-Roch, Mermoz, Gambetta-Clémenceau, Figuerolles, les Arceaux, Boutonnet, les Beaux-Arts et les Aubes). Environ 71 000 habitants sont concernés (soit près d'un tiers des habitants de la ville), dont 12 000 à l'intérieur de l'Ecusson.

Sur l'ensemble du secteur, la présence du bâti historique est forte, et une partie importante du secteur est classé en secteur sauvegardé (ZPPAUP, devenu AVAP). Cette présence d'habitat ancien explique l'importance du bâti dégradé, voire insalubre, sur la zone d'intervention.



Fiche projet Grand Cœur, POPSU

Au début des années 2000, le secteur historique présente tous les signes d'un territoire en déshérence : forte vacance commerciale, concentration des logements insalubres de la ville, proposition de caves et rez-de-chaussée comme logement, progression de la présence des marchands de sommeil... Le niveau des loyers, relativement élevés, est déconnecté de l'état du logement, alors même que les habitants du centre-ville connaissent une forte précarité économique et sociale : en 2009, les indicateurs font état de 20 % d'allocataires du RSA dans le faubourg du Courreau et le quartier Figuerolles¹. Si une certaine mixité sociale a toujours été visible dans le secteur Grand Cœur (présence de jeunes, de familles monoparentales...), certains quartiers concentrent les populations les plus précaires, dans des logements très dégradés voire indignes.

UN PROJET GLOBAL DE RÉHABILITATION ET DE VALORISATION DU CENTRE ANCIEN

Grand Cœur est une opération de renouvellement urbain, qui porte principalement sur trois volets : les logements, les commerces et le cadre de vie. Les premiers documents envisageaient une mise en œuvre sur la période 2002-2010, mais le projet a été prolongé jusqu'à aujourd'hui, et plusieurs des dispositifs mobilisés (OPAH, Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière - THIRORI) ont vocation à se poursuivre au moins jusqu'en 2021. Dès l'origine, les 4 objectifs suivants sont affichés :

- Conserver la diversité sociale du centre par une politique immobilière (rénovation, réhabilitation, restauration, requalification portant sur 1 500 logements dont 500 logements sociaux) ;
- Dynamiser les activités économiques, commerciales et de services, d'artisanat et de bureaux pour renforcer l'attractivité du centre ;
- Faciliter la vie des résidents par l'aménagement d'espaces publics, la piétonisation de l'Ecusson, la desserte par les transports publics, la création de places de stationnement, d'équipement de proximité, l'aide aux associations ;
- Valoriser le patrimoine public et privé en restaurant, en mettant en valeur les immeubles, les monuments et les espaces publics, les places et boulevards².

UNE ORGANISATION DÉDIÉE, LA « MISSION », ET LA MOBILISATION DE L'ENSEMBLE DES OUTILS EXISTANTS

L'opération Grand Cœur bénéficie d'emblée **d'une équipe dédiée, la « Mission Grand Cœur », qui réunit une vingtaine d'agents avec des compétences transversales** : une dizaine d'agents de la Ville et une douzaine d'agents de la SERM (Société d'Équipement de la Région de Montpellier). La Mission Grand Cœur a ses locaux sur le périmètre, et se compose d'une équipe pluridisciplinaire (architectes, ingénieurs, techniciens, personnels d'accueil, juristes, négociateur foncier, chargé de relogement...) pour organiser et assurer la transversalité entre tous les intervenants.

Le territoire couvert par la mission est découpé en sous-secteurs, qui feront l'objet de stratégies d'intervention adaptées à leurs problématiques, déployées dans le temps : ainsi, l'opération a démarré dans la partie Sud

¹ Convention OPAH RU CD « Courreau – Figuerolles – Nord Ecusson » 2016 - 2021.

² Fiche projet Montpellier Grand Cœur. Citée dans : BARONE Sylvain, « Montpellier, la ville inventée. Grand Cœur », POPSU, février 2008.

du quartier historique de l'Écusson, puis la convention en 2006 avec l'ANRU a couvert celui de l'ancien GPV (Figuerolles, Gambetta, Nord Écusson).

En 15 ans, la plupart des outils de l'aménagement, de la rénovation de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne, incitatifs et coercitifs, y ont été dé-

ployés. Les OPAH renouvellement urbain et copropriétés dégradées ont été développées sur des secteurs de la convention ANRU, avec déclarations d'utilité publique pour des travaux sur certains immeubles, permettant d'imposer les interventions sur le patrimoine privé par l'acquisition des immeubles dégradés.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DÉPLOYÉS

Concessions d'aménagement :

- 2003 : signature d'une concession publique d'aménagement entre la Ville et la SERM pour une durée de 20 ans. Les objectifs portent sur le logement, qui est le principal volet de la mission, et sur le commerce. L'objectif logement est la réhabilitation de 1600 logements et la création de 500 logements sociaux.
- 2013 : une nouvelle concession avec une SPLA, émanation de la SERM.

Dispositifs d'intervention :

- 2005-2008 : mise en place de 2 périmètres de restauration immobilière avec déclaration d'utilité publique de travaux (Figuerolles-Clemenceau et Nord Écusson), portant sur près de 300 immeubles mis en état d'insalubrité.
- 2006 : signature d'une convention « territoires sensibles de centre-ville » avec l'ANRU, couvrant la partie du secteur Grand Cœur qui relève de la politique de la ville (Gambetta, Figuerolles, Nord Écusson).
- 4 OPAH-RU sur des secteurs différents entre 2007 et 2017, dont deux avec des volets copropriétés dégradées.
- 1 OPAH RU avec un volet copropriété dégradées « Courreau – Figuerolles – Nord Écusson » 2016-2021. L'îlot Pellicier du quartier Figuerolles est traité à travers une opération de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

Secteur sauvegardé :

- 2001 : extension du périmètre du secteur sauvegardé.
- 2006 : création de 3 Zones de protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager (ZPPAUP) devenues « Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP).

Le programme de la concession d'origine à la SERM a évolué et a été amplifié au fil du temps, puis prolongé jusqu'en 2019 par avenant. Le bilan est passé progressivement de 65 millions d'euros en 2005 à plus de 130 millions d'euros en 2018. La participation de la Ville de Montpellier s'élève à près de 25 millions d'euros sur l'ensemble de l'opération.

démarrage, l'opération était portée par le Directeur général des Services de la ville de Montpellier, puis, dès la fin des années 2000, le pilotage a été pris en main par Philippe Saurel, alors adjoint à l'urbanisme devenu maire ; il a continué de présider le comité de pilotage qui a lieu très régulièrement, toutes les 5 à 6 semaines.

Pour la Mission Grand Cœur, cette gouvernance politique « de haut niveau » et rapprochée a été essentielle pour favoriser le travail en transversalité de l'ensemble des services, et représente une condition sine qua non de la réussite d'un projet de cette ampleur.

La Mission Grand Cœur a également bénéficié de la présence durable d'une équipe pluridisciplinaire, les agents de la SERM et de la Ville travaillant de concert depuis 15 ans dans les mêmes locaux.

Gouvernance et stratégies de lutte contre le mal-logement

UNE GOUVERNANCE POLITIQUE FORTE ET DURABLE, UNE INGÉNIERIE DÉDIÉE IMPORTANTE

Le projet Grand Cœur est porté par une forte volonté politique, qui est restée très présente depuis 2003. Au

LES RÉSULTATS DE L'ACTION SUR LE LOGEMENT

L'action contre l'habitat indigne

Sur Nord Écusson et Gambetta, 900 logements étaient jugés indécents ou vacants et 240 insalubres (soit environ 15 % du parc de résidences principales) dans les années 2000. Depuis 2005, **près de 400 immeubles ont été déclarés en état d'insalubrité** au travers des dispositifs d'ORI – PRI.

En 2018, selon la **Mission Grand Cœur**, **80 % des travaux ont été réalisés et seuls 22 immeubles restent à traiter**. L'action contre l'habitat indigne a donc été particulièrement conséquente. L'équipe Grand Cœur travaille avec le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la ville de Montpellier depuis le début, et s'est constitué au fil du temps des habitudes de partenariats, avec l'Agence régionale de santé (ARS) notamment. La multiplicité des acteurs (SHS, SERM, Ville, ARS, DDTM, services sociaux de droit commun...) autour de chaque situation nécessite d'organiser clairement la coordination, ce qui reste une difficulté constante.

Près de 15 ans plus tard, le SCHS de Montpellier considère que l'action contre l'insalubrité a porté ses fruits :

« Les 5 premières années, il y a eu beaucoup d'arrêtés d'insalubrité sur Figuerolles, le centre ancien. Aujourd'hui, on voit que les opérations avec des arrêtés ont porté leurs fruits : il y a moins d'insalubrité, remédiable ou non ; les situations signalées dans le centre-ville concernent plutôt l'indécence et l'interdiction d'habiter dans des caves et greniers. Un autre signe, c'est que les marchands de sommeil se trouvent aujourd'hui moins à Montpellier, il semble que les situations repérées se situent davantage dans les villes alentour. »

L'action sur le logement a nécessité **260 relogements, qui ont été réalisés avec un accompagnement réalisé par la SERM** – un chargé de mission est dédié au suivi du relogement. **Selon les bilans, les deux tiers de ces relogements ont été effectués dans le centre-ville.**

Une production de logement social réalisée principalement à travers le conventionnement du parc privé

Le travail sur le logement a pu prendre différentes formes : accompagnement incitatif des propriétaires, obligation de travaux, rachat d'immeubles par la SERM... Le portage financier des immeubles rachetés est réalisé par la SERM, qui revend au prix de l'achat, à charge pour l'acquéreur de réaliser les travaux. Des immeubles ont pu faire l'objet de restructurations, afin d'améliorer l'habitabilité des logements, et de produire une offre de logements adaptée à de nouveaux publics (jeunes ménages...).

L'objectif initial portait sur 1 600 logements à réhabiliter et 500 logements sociaux à créer. En 2018, près de 2 000 logements ont été produits, dont un peu plus de 500 logements sociaux. Mais l'intervention dans l'habitat ancien a été très difficile à obtenir de la part des bailleurs sociaux en raison du coût élevé des opérations d'acquisition-amélioration, et de la faible appétence des bailleurs pour des opérations dans du bâti ancien en diffus. Finalement, **le logement social produit a été principalement réalisé dans le privé, par le biais du conventionnement, social et intermédiaire pour l'essentiel.**

Les opérateurs associatifs notent que le **choix de travailler uniquement avec la SERM a conduit la Ville et la Métropole à ne pas mobiliser la maîtrise d'ouvrage associative** pour intervenir dans les opérations et produire du logement dédié aux populations les plus modestes.

Un programme spécifique a cependant été conduit par Grand Cœur : celui de la transformation, dans le cadre du Projet de rénovation urbaine (PRU), d'un hôtel meublé vétuste peuplé d'une vingtaine de chibanis en pension de famille, via l'opérateur Adoma. Mais ce programme constitue une exception dans le mode d'intervention choisi.

L'impact de Grand Cœur : un centre-ville renouvelé au risque d'une gentrification

Indéniablement, Montpellier Grand Cœur a transformé de nombreux quartiers du centre-ville de Montpellier, à travers son action en direction des commerces, sur l'aménagement, les équipements... L'état général du bâti a été nettement amélioré, et l'objectif d'un centre-

ville rayonnant à l'échelle de la métropole voire au-delà apparaît atteint. Le processus de paupérisation a été enrayer, et le centre-ville est redevenu attractif pour de nouvelles populations – cette diversification faisant partie des objectifs de l'opération.

L'objectif de mixité sociale est accompagné d'une volonté de maintenir dans leur quartier les populations très modestes, concernées par les travaux voire les démolitions dans leur immeuble. La mission de relogement a pris en compte cet objectif, en maintenant une majorité de ménages dans le centre-ville. Par ailleurs, le portage foncier réalisé par la SERM a permis de maîtriser les prix sur les logements remis sur le marché, vendus à l'acquéreur au prix de l'achat.

Mais ces efforts restent insuffisants à contrer les effets du processus de gentrification réalisé, avec l'arrivée de populations plus aisées dans des quartiers qui proposent désormais un cadre de vie adapté à leurs modes de vie et de consommation (montée en gamme des commerces, restauration, offre culturelle...). Même un quartier encore populaire, très diversifié et vivant, comme Figuerolles, secteur de l'OPAH-RU en cours, attire désormais aussi de nouvelles populations plus aisées, qui cherchent à s'y installer à un coût encore raisonnable – laissant à penser qu'un processus classique de renchérissement de l'immobilier y a démarré et que l'éviction progressive des ménages modestes est en cours.

La requalification du centre ancien de Montpellier pose ainsi la question – qui n'est en rien spécifique à ce territoire - **de la place, à terme, qui pourra être conservée pour les populations modestes, qui trouvent encore leur place aujourd'hui dans les logements vétustes non réhabilités.**

La Métropole s'interroge également sur ce phénomène et les moyens pour l'enrayer ou le limiter. À été développé, en réponse à cette problématique le dispositif « accession abordable », **qui permet, par une maîtrise du foncier, de proposer des logements neufs à la moitié du prix du marché – mais cet outil, qui a vocation à se développer, est développé dans les ZAC.**

Actuellement, une réflexion démarre dans les services de la Métropole sur l'avenir des logements conventionnés, afin d'apprécier, sur le long terme, la capacité / volonté des bailleurs de maintenir des loyers maîtrisés en fin de conventionnement. **La Métropole annonce lancer une étude sur les quelque 250 conventionnements réalisés dans le cadre de Grand Cœur**, afin de faire le point sur le devenir de ces logements. Par ailleurs, **une action de minoration de loyer sur les logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU est également expérimentée : il reste à savoir si elle peut être attractive pour les propriétaires bailleurs**, permettant de compenser l'insuffisance des aides de l'Anah envers cette catégorie – le différentiel de loyer avec le marché libre restant très important.

En synthèse

- Une ville et une métropole parmi les plus dynamiques de France. Le projet grand Cœur accompagne cette dynamique, en recréant un centre-ville qui propose des services (administratifs, commerciaux, de loisir, de tourisme et de logement) adapté aux modes de vie des habitants et participe de l'attractivité de la ville.
- Un projet global de renouvellement urbain qui a bénéficié de moyens d'ingénierie dédiés depuis plus de 15 ans, et d'un portage politique fort dans la durée : des facteurs de réussite importants, permettant de mobiliser l'ensemble des dispositifs (et des financements) existants.
- Un modèle d'intervention qui repose sur une concession entre la collectivité et un aménageur.
- Un processus de gentrification et de renchérissement des secteurs rénovés et réaménagés qui pose la question de la place à terme des ménages les plus modestes dans le centre-ville. L'accès à un logement de qualité est d'ores et déjà quasiment impossible pour eux dans de nombreux secteurs.
- La prise en compte des populations les plus modestes n'est pas négligée pendant l'opération (attention au relogement des habitants concernés par les travaux...), mais semble peu pensée dans la durée. Les opérateurs associatifs spécialisés ne sont pas mobilisés, par exemple.
- Les effets à long terme du choix du conventionnement pour produire du logement à bas coût.
- La difficulté à mobiliser les organismes HLM sur les opérations d'acquisition-amélioration dans du bâti ancien.
- Une compétence technique importante a été créée : est-il envisageable qu'elle profite à d'autres villes de la métropole (présence de petites villes avec des centres en déshérence) ? et si oui de quelle façon ?

LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS

Noms	Structures - Fonctions occupées
Administration / Acteurs institutionnels	
Patrice BONNIN	Mission Grand Cœur, Directeur
Emmanuel PASTOR	Ville de Montpellier - SCHS
Betty ZUMBA	Ville de Montpellier - Directrice de SCHS
Hélène REY	3M - Chargée de mission Service Habitat
Opérateurs et associations	
Eric FINE	ADAGES, Maison du logement - Directeur
Coralie RICHOU	Plateforme ADLH de Montpellier - Coordinatrice, juriste
Valérie ROBERT	SERM - Directrice de projet renouvellement urbain