Juin 2022
France

traits urbains
le magazine de l'immobilier et de la ville

traits urbains
le magazine de l'immobilier et de la ville

FOCUS TERRITOIRES

MONTPELLIER
EN STRATÉGIES ET EN PROJETS

C'est un territoire montpelliérain en pleine évolution que rejoint le 29 juin le Forum des projets urbains de la Méditerranée, organisé par le Groupe Ficade, propriétaire de *Traits urbains*. L'équipe de Michaël Delafosse a réorienté avec son aménageur polyvalent Altémed les projets du territoire dans le sens d'un changement de modèle d'urbanisme et d'aménagement. Une stratégie qui s'exprime aussi dans le PLUi-Climat métropolitain, en cours d'élaboration.

Plan des nouvelles Folies montpelliéraines. © Altémed

Auf dem Weg, trajectoire de revitalisation d'un territoire viticole. © Simon Metz

traits urbains
le magazine de l'immobilier et de la ville

Au XVIIIe siècle, les Folies montpelliéraines étaient l'expression d'une créativité architecturale bourgeoise, situées dans des parcs paysagers en bordure de la cité, rattrapées depuis par la ville. En 2012, Montpellier accueille une vague de Folies contemporaines pour appuyer son rayonnement sur la puissance de nouveaux gestes architecturaux et se réaffirmer comme terre d'accueil pour la création contemporaine. En 2022, la Ville relance une nouvelle génération de Folies, sur des critères en phase avec l'époque - « *accessibles en tram* », « *excellence et originalité architecturale* », « *programmation en phase avec une société plurielle et inclusive* », « *un bâti innovant en matière de résilience urbaine* » - tout en cohabitant avec la richesse particulière du patrimoine contemporain montpelliérain. L'initiative s'inscrit dans la candidature de la ville comme capitale européenne de la culture 2028.
Treize sites ont été proposés aux équipes d'architectes et promoteurs : Vernière (faubourg des Beaux-Arts), Manuguerra (Parc Marianne), République, Nouveau Saint-Roch, Ovalie, Lez (quartier Ricardo Bofill), Cambacérès, Restanque, Montcalm (MESS Cité créative), deux sites dans le quartier Beausoleil, Mosson et Corum, avec des programmes variés, souvent mixtes. Quatre premiers lauréats ont été retenus au mois de mars : le projet « La Sentinelle » d'Odile Decq et Aéko pour la Folie Vernière, « Alma Terra » de Manuelle Gautrand, Pitch Immo et Promeo pour la Folie Manuguerra, « Oasis » de Thomas Coldefy, Isabel van Haute et Sogeprom-Pragma pour la Folie Ovalie, et « Les Galets » d'Ellen van Loon (OMA), Vinci Immobilier et Sogeprom-Pragma pour la Folie République.

La Mosson : rééquilibrage à l'ouest

Si les nouvelles Folies illustrent parfaitement la volonté de la ville d'exploiter ses atouts tout en s'inscrivant dans les transitions, le projet de renouvellement urbain (PRU) de la Mosson n'est pas en reste. Il y est à la fois question d'attractivité et d'inclusion.
Le PRU du quartier de la Mosson, ensemble de 9 000 logements abritant près de 25 000 habitants, intervient sur un large périmètre couvrant l'habitat, l'espace public, les équipements, l'éducation, le développement économique, etc. Il vise à « *rééquilibrer la ville à l'ouest, améliorer la qualité de vie des habitants au quotidien et actionner tous les autres leviers (culturels, scolaires, associatifs, etc)* (suite p. 39)

Publi- rédactionnel

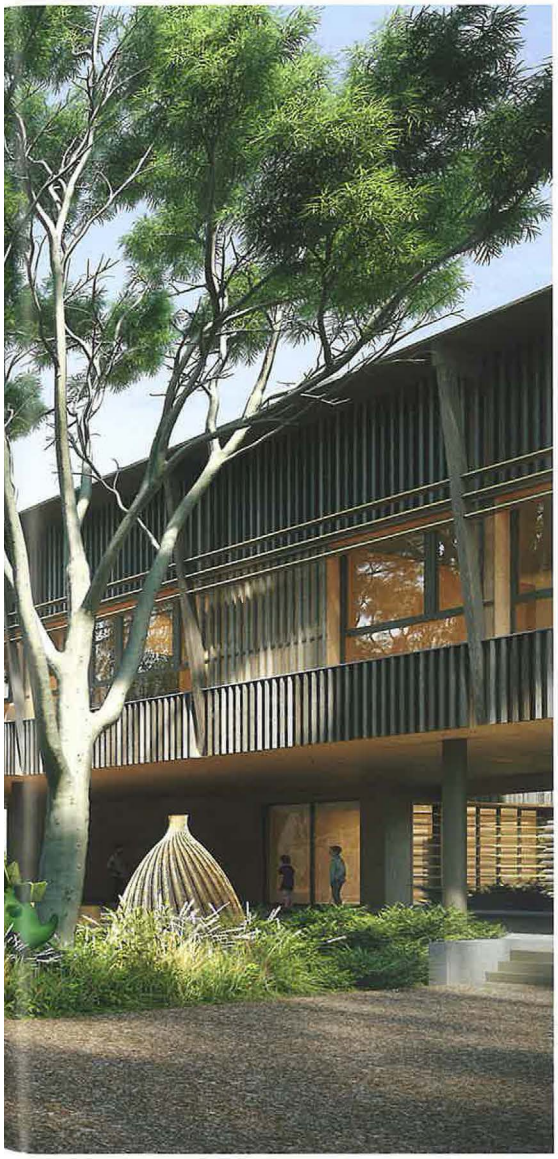
Pitch Immo et Promeo font une folie à Montpellier

Le projet Alma Terra porté par Pitch Immo et son partenaire Promeo a été retenu dans le cadre de l'appel à projets de la folie Manuguerra, dans le quartier Port-Marianne de Montpellier. Imaginé avec les cabinets d'architecture Manuelle Gautrand et Estebe & Cathala, il porte sur la construction de 5 bâtiments de R + 7 à R + 11 reliés par des passerelles végétalisées et comprenant 117 logements, dont 39 logements sociaux. L'ensemble marqué par des lignes pures et compactes prendra place sur une parcelle de 4 100 m². Il est inspiré par la nature pour permettre aux habitants de vivre généreusement le climat méditerranéen. « *Alma Terra se veut ambitieux, sans renier l'histoire de la ville et son ADN méditerranéen* », indique Rémi Chabriel, Directeur général Méditerranée de Pitch Immo. À l'audace architecturale s'associe une volonté forte de « répondre aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui et de demain », avec la part belle donnée au réemploi de matériaux comme le béton de terre et au développement d'une filière constructive durable. Olivier Cardona, Directeur général de Promeo Immobilier, ajoute : « *Alma Terra traduit une réflexion sur une nouvelle proposition de vivre l'urbain dans une société post-covid où tous les codes sont désormais bousculés. Des concours tels que les folies architecturales nous poussent à imaginer la ville de demain pour répondre aux nouvelles aspirations, à la fois sociétales et environnementales.* »

traits urbains
le magazine de l'immobilier et de la ville

Groupe scolaire projeté dans le quartier la Mosson. © Imagine Architectes

traits urbains
le magazine de l'immobilier et de la ville



(suite de la p. 37) *pour cela* », indique la municipalité, qui souhaite « *enrayer la spirale de dépréciation du quartier et lui redonner de l'attractivité* ». Montant de ce PRU : 540 millions d'euros, dont 110 millions d'euros de l'Anru (complétés en 2022 de 50 millions d'euros supplémentaires).

Au programme : la démolition de près de 860 logements sociaux et privés et la reconstitution de 1170 logements libres, étudiants et intergénérationnels, la construction de 50 000 m² SdP de surfaces tertiaires dont près de 10 000 m² pour le nouveau siège d'Altémed, société publique regroupant le bailleur social ACM et l'aménageur SERM/SA3M (cf. encadré p. 41), la requalification de près de 8 000 m² de commerces du centre Saint-Paul, le développement de rez-de-chaussée actifs, un pôle culturel, deux nouveaux groupes scolaires... Est aussi prévu un traitement qualitatif des espaces publics (désimperméabilisation, création de cours paysagers pour relier le quartier au parc de la Mosson, création d'aires de jeux) et une étude de requalification du stade de la Mosson.

Le projet urbain est conçu par les urbanistes de Passagers des Villes et La Strada, avec BASE, Egis et Présents pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics, Bruit du Frigo et Passe Muraille pour la maîtrise d'œuvre Urbanisme transitoire, et Egis Conseil pour la mission d'OPCU.

Les transformations seront pleinement visibles à horizon 2025.

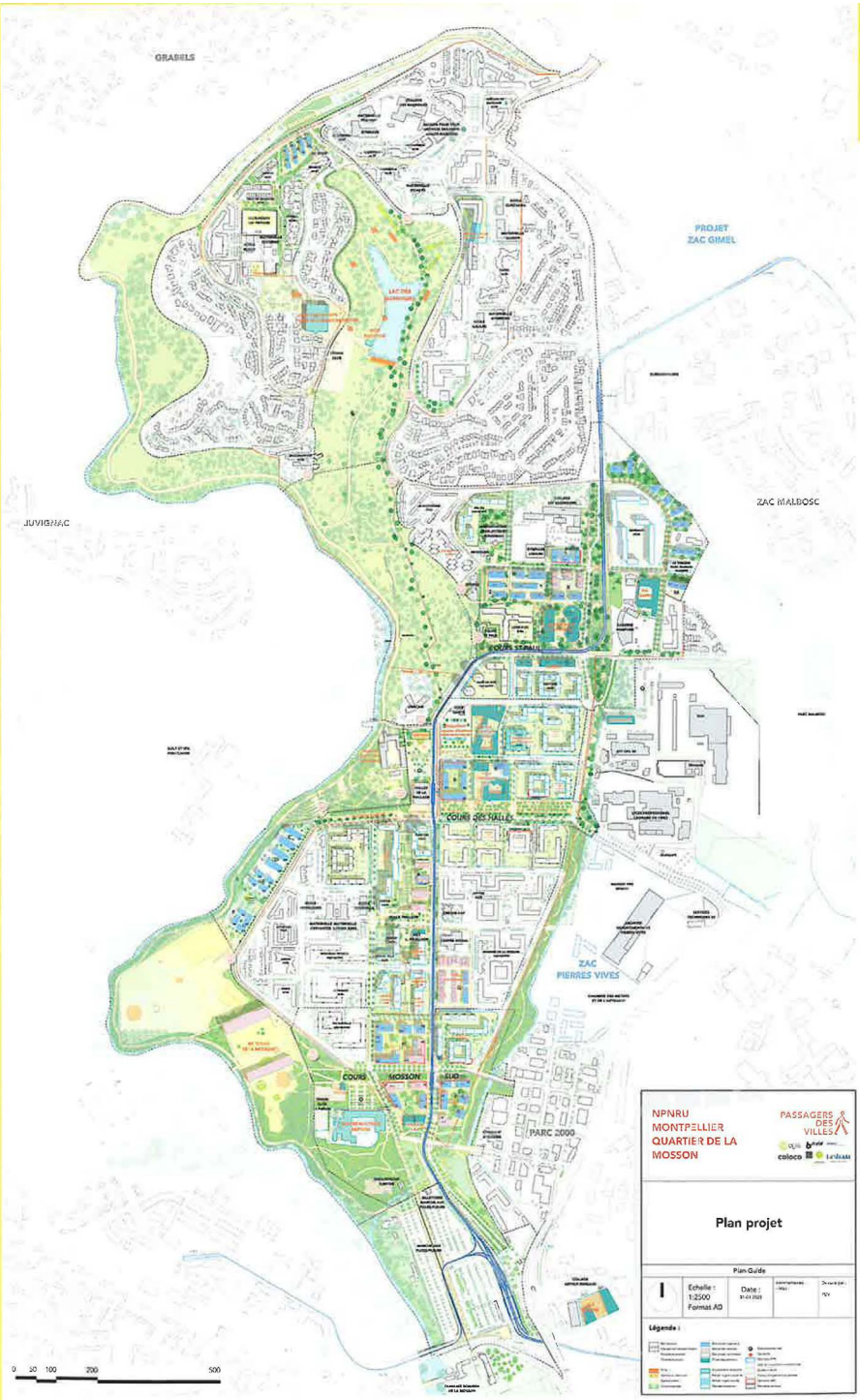
Plan de sauvegarde pour les Cévennes

Le PNRU englobe un dossier lourd, le quartier des Cévennes et sa copropriété dégradée, sous la maîtrise d'œuvre urbaine de Barriquand et Frydlender. Le projet conjugue amélioration du cadre de vie et des conditions de logement, ouverture de la copropriété sur son environnement et dynamisation des commerces. L'intervention de la Ville et de la Métropole, aux côtés de l'Anru et de l'Anah, permettra « *d'agir sur le bâti et sa performance énergétique, sur les espaces extérieurs en créant du domaine public et en affectant à chaque copropriété des espaces qui lui sont propres. Une offre nouvelle de transports en commun plus efficace sera aussi mise en place* ».

La copropriété des Cévennes s'étend sur 15 hectares, comporte 918 logements répartis dans 12 bâtiments, avec deux dalles de stationnements et des commerces. 80 % des ménages y sont éligibles aux aides de l'Anah. Ce site est inscrit au Plan Initiatives Copropriétés (PIC) au niveau régional et au Projet Anru de niveau régional.

La convention de plan de sauvegarde signée au mois (suite p. 41)

traits urbains
le magazine de l'immobilier et de la ville



NPRU de la Mosson : plan guide des secteurs. © Passagers des Villes

traits urbains
le magazine de l'immobilier et de la ville

(suite de la p. 39) d'avril prévoit d'accompagner la copropriété dans un projet de scission des syndicats pour créer des entités autonomes de taille plus facilement gérables, d'accompagner le redressement financier des copropriétés, d'engager des travaux de réhabilitation (notamment en matière de rénovation thermique) et de mettre en œuvre un projet urbain pour transformer le quartier dans son ensemble.
L'Anru soutiendra la transformation des copropriétés, avec démolition partielles de quatre bâtiments, résidentialisation, traitement des dalles de stationnement, accompagnement du relogement, accompagnement de la diversification de l'offre résidentielle sur le quartier, reconstruction de logements sociaux hors des quartiers prioritaires, requalification et dynamisation de l'activité commerciale.

West8 signe le grand parc de Lunaret

Autre actualité récente à Montpellier, le choix au début de cette année de l'équipe de conception du futur grand parc de Lunaret, au nord de la ville, qui sera desservi par la ligne 5 du tramway. L'ensemble de 172 hectares englobant le parc zoologique, le bois de Montmaur, la base nautique de Lavalette et la réserve naturelle du Lez conduisant au parc Méric sera réinventé, sous la plume des urbanistes et paysagistes de West8 avec Inca Architectes, Intervia Etudes, Envilys et les Ecologistes de l'Euzière. Les enjeux sont multiples : révéler l'histoire du site, originellement 350 ha autour d'une ancien orphelinat et d'un parc paysager dont il reste quelques traces ; préserver un patrimoine naturel et paysager fragile (risque incendie, risque d'inondation, pression humaine…) ; porter attention à la biodiversité ; constituer un cadre de travail de qualité pour les nombreux chercheurs œuvrant dans les laboratoires et institutions de recherche présents in-situ ; accompagner la transition écologique du territoire en créant de nouvelles connexions et en facilitant les flux de circulation à l'intérieur du site ; créer un espace de loisirs pour tous en harmonie avec la nature.
45 millions d'euros d'investissement sont prévus, dont 30 millions d'euros sur l'actuel mandat. Plus de la moitié seront consacrés à la restructuration du zoo, redéfinition de ses espaces, Serre Amazonienne reconvertie, hôpital de la faune sauvage, équipements pédagogiques. Le reste du Grand Parc se voudra poreux avec le reste de la métropole : la prise en compte des flux sera structurante pour le projet, avec une réflexion sur les transitions multimodales douces. Les enjeux agronomiques et agricoles seront aussi partie constituante du projet. *(MCV)*

Projet de transformation des Cévennes. © Barriquand et Frydlender

Un outil d'aménagement qui décloisonne

Réunir les métiers de l'aménagement, de l'énergie et du logement social en un même groupe public, telle est la stratégie qui a présidé à la création d'Altémed en 2022. Dirigé par Cédric Grail, Altémed (pour Aménagement logement transition énergétique Méditerranée) est une SAC (société anonyme de coordination) regroupant l'aménageur historique SERM-SA3M et l'OPH métropolitain ACM Habitat. Objectif : décloisonner des actions complémentaires telles que l'aménagement, le renouvellement urbain, la gestion de zones d'activités économiques, la construction d'équipements publics, l'urbanisme transitoire, le logement (gestion d'un patrimoine de 23 000 logements sociaux, construction de logements sociaux, abordables et libres…), les réseaux de chaleur, la production d'électricité décarbonée ou encore la rénovation thermique dans l'habitat et le tertiaire.