



Habitat & Développement
3, rue Mondgardin - 30000 NIMES
Tél. : 04 66 21 96 91
Fax : 04 66 21 82 29
contact@habitatdeveloppement.fr



- RAPPORT DE STAGE -

Participation à une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur un secteur du cœur de ville de Montpellier (secteur "Laissac-Gare")

Maïa BONGEOT
Magistère "Aménagement"
3^{ème} année
Année 2005-2006

Tuteur : F. HERNANDEZ



Sommaire

Introduction	p.3
A- Localisation de la zone d'étude	p.4
1. La ville de Montpellier	p.5
2. « Montpellier Grand Cœur »	p.8
3. Le périmètre de l'OPAH : le secteur « Laissac-Gare »	p.9
B- Méthodologie de l'étude	p.11
1. Diagnostic	p.13
2. Montage de l'opération	p.21
3. Rédaction de la convention et des règlements	p.24
C- PHASE 1 du diagnostic	p.25
Partie 1. Le contexte général du quartier	p.26
1. Approche urbaine	p.27
2. Les activités	p.33
3. La population	p.35
4. Le parc de logements	p.38
5. Le parc immobilier	p.41
Partie 2. Diagnostic du parc immobilier	p.46
1. Méthodologie	p.47
2. Caractéristiques générales du bâti	p.48
3. Affectation et occupation du bâti	p.54
4. Etat du bâti et besoins de travaux	p.62
Partie 3. Les différents sous quartiers	p.69



Introduction

La formation de Magistère « Aménagement » de l'école polytechnique de l'université de Tours (CESA) s'achève par un stage professionnel d'une durée de trois mois. Pour ma part, ce stage a été réalisé à Nîmes, de juin à août 2006, dans l'association HABITAT ET DEVELOPPEMENT du Gard (H&D30), dont le fonctionnement se rapproche de celui d'un bureau d'étude.

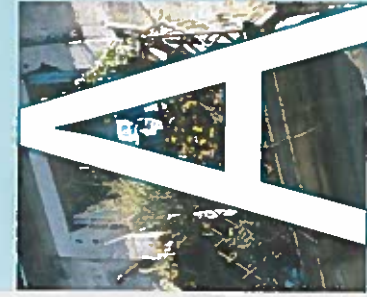
La mission pour laquelle j'ai été sollicitée consistait à participer à l'élaboration d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) menée sur une partie du cœur de ville de Montpellier.

La plupart du travail que j'ai effectué durant ce stage est regroupé dans le présent rapport de stage.

La première partie a pour vocation de localiser la zone d'étude.

La seconde partie présente la méthodologie retenue par H&D pour élaborer l'étude pré-opérationnelle.

La troisième partie constitue la première phase du diagnostic de l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU du secteur Laissac Gare. Elle dresse un constat du contexte général du quartier, au plan urbain, économique, démographique et du marché immobilier. Elle établit un état des lieux détaillé du parc immobilier à partir de l'inventaire exhaustif réalisé sur les parcelles bâties. Elle formule enfin un diagnostic des différents sous quartiers, en termes de dysfonctionnements et potentialités.



Localisation de la zone d'étude

1. La Ville de Montpellier



■ *Présentation générale*

Montpellier est une commune située dans le département de l'Hérault, dans la région Languedoc-Roussillon. Aujourd'hui huitième ville de France par sa population intra-muros et troisième ville française de l'axe méditerranéen (derrière Marseille et Nice), elle est l'une des rares villes de plus de 100 000 habitants dont la population a augmenté de façon ininterrompue depuis une cinquantaine d'années. Elle a plus que doublé sur cette période pour atteindre le chiffre officiel de 244 100 habitants lors du recensement partiel de 2004.

La température moyenne qui y est relevée sur l'année est supérieure à la moyenne nationale de 12,2 ° C, avec 14,2 ° C. Le taux d'ensoleillement par jour est de 7h22, très largement supérieur à la moyenne française de 4h46.



L'Écusson et ses faubourgs au XVIII^e siècle

■ *Histoire*

Montpellier, fondée à la fin du X^eme siècle, se développe dès le XII^eme siècle sur trois collines proches, Le Peyrou, Montpellier, Montpellieret, qui dominent la plaine de Port Juvenal arrosé par le Lez.

Dès la deuxième moitié du XII^eme siècle, Montpellier est une ville importante qui acquiert une renommée intellectuelle liée à l'enseignement du droit, de la médecine à laquelle s'ajoute une activité marchande et financière importante.

En 1204, Montpellier est rattachée à l'Aragon, une enceinte est bâtie autour de la ville, l'« Ecusson » (ce nom vient de sa forme en écu français ancien), qui regroupe alors entre 35 000 et 40 000 habitants. Elle restera jusqu'à la révolution française.

Montpellier revient à la couronne de France en 1349. Au XV^eme siècle, les institutions royales s'installent dans la ville et renforcent l'autorité administrative de la ville.

De 1561 jusqu'au siège de la ville en 1622 par Louis XIII et à la paix d'Alès en 1629, de violents conflits religieux entre Catholiques et tenants de la Réforme secouent la ville et ravagent églises et couvents.

A la suite de ces conflits, Richelieu fait édifier une citadelle à l'Est de la Ville (1624-1627). Au XVI^eme siècle et surtout au XVIII^eme siècle, d'importants travaux visent à l'embellissement de la ville (promenade du Peyrou, arc de Triomphe, hôtels particulier...). Le patrimoine bâti privé et religieux est considérablement renouvelé, puis les boulevards sont aménagés et le premier théâtre construit.

La ville vend ses murs en 1791, après la révolution française. Les édifices et propriétés religieuses sont aussi vendus et les faubourgs proches commencent à s'édifier.



*La tour de la Babote
ancienne porte d'entrée de la ville*



L'arc de Triomphe



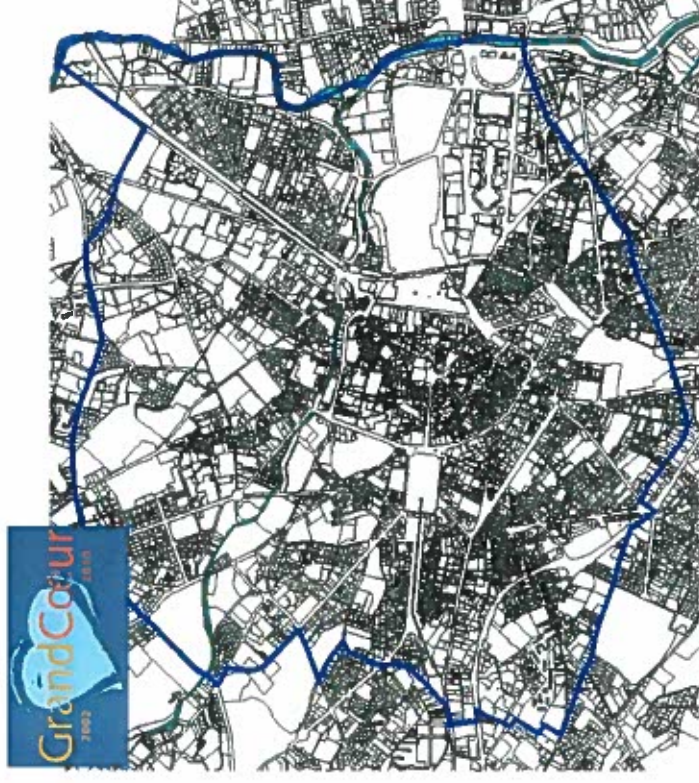
*Les jardins du Peyrou et le
château d'Eau*

■ **Une ville en plein essor**

Les années 60 seront marquées par l'arrivée en nombre de populations rapatriées d'Afrique du Nord, les Pieds Noirs - on parle de 30 000 - qui y trouvent une terre d'accueil. En retour, ils contribuent avec une énergie de pionniers aux transformations de la ville. A partir des années 70, Montpellier se distingue à nouveau par son dynamisme et sa croissance, sans cesse confirmés depuis. Le 25 mars 1977, Georges Frêche, député et professeur à la faculté de droit, est élu maire. Pendant un quart de siècle il va modeler et incarner ce nouveau visage de Montpellier : celui du dynamisme et d'un souffle nouveau pour la cité. La création du quartier neuf d'Antigone – lancé en 1983 – reste l'empreinte la plus emblématique de cette volonté de transformer une ville somnolente en métropole moderne, qui passera en moins de trente ans de la 25^e à la 8^e place des villes françaises. Elle devient « la surdouée » qui brûle les étapes pour se retrouver aux avant-postes de la modernité : technologies de l'information, informatique, biotechnologies constituent ses principaux axes de développement.



2. « Montpellier Grand Cœur »



La Ville de Montpellier a décidé en fin d'année 2002, dans le cadre de son projet urbain, de renforcer ses interventions sur le quartier centre et de les coordonner de façon globale sous l'appellation « Montpellier Grand Cœur ». Outre le centre historique, le périmètre de Grand Cœur regroupe la première couronne de faubourgs qui l'entourent (les Arceaux, Boutonnet, les Beaux Arts, les Aubes, Antigone, Gambetta et Figuerolles). Ce périmètre comprend 70 000 habitants soit 1/3 de la population de Montpellier.

L'opération « Montpellier Grand Cœur », dont la mise en œuvre est assurée par une « Mission Grand Cœur », a pour ambition de contribuer de manière décisive au dynamisme du centre-ville, en améliorant ses espaces publics et leur entretien et en produisant des logements, y compris sociaux, pour en maintenir l'attractivité et y développer la mixité sociale.

8

Les objectifs de l'opération sont sur la période 2002-2012:

- Mise aux normes d'habitabilité et de confort et réalisation d'environ 1500 - logements dont 500 sociaux publics
- Remise sur le marché de locaux commerciaux vacants
- Animation et suivi des OPAH RU ET et des OPAH
- Réalisation de places de stationnement résidentiel et d'équipements publics
- Curetage d'îlots

La mission Grand Cœur a été confiée à la SERM (Société d'Équipement de la Région Montpellieraine) dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement.

3. Périmètre de l'OPAH : le secteur « Laissac-Gare »

Le périmètre de l'étude est compris pour partie dans le secteur sauvegardé, dans l'étude menée par la ville pour instaurer une ZPPAUP et dans le périmètre de la CPA Grand Cœur.

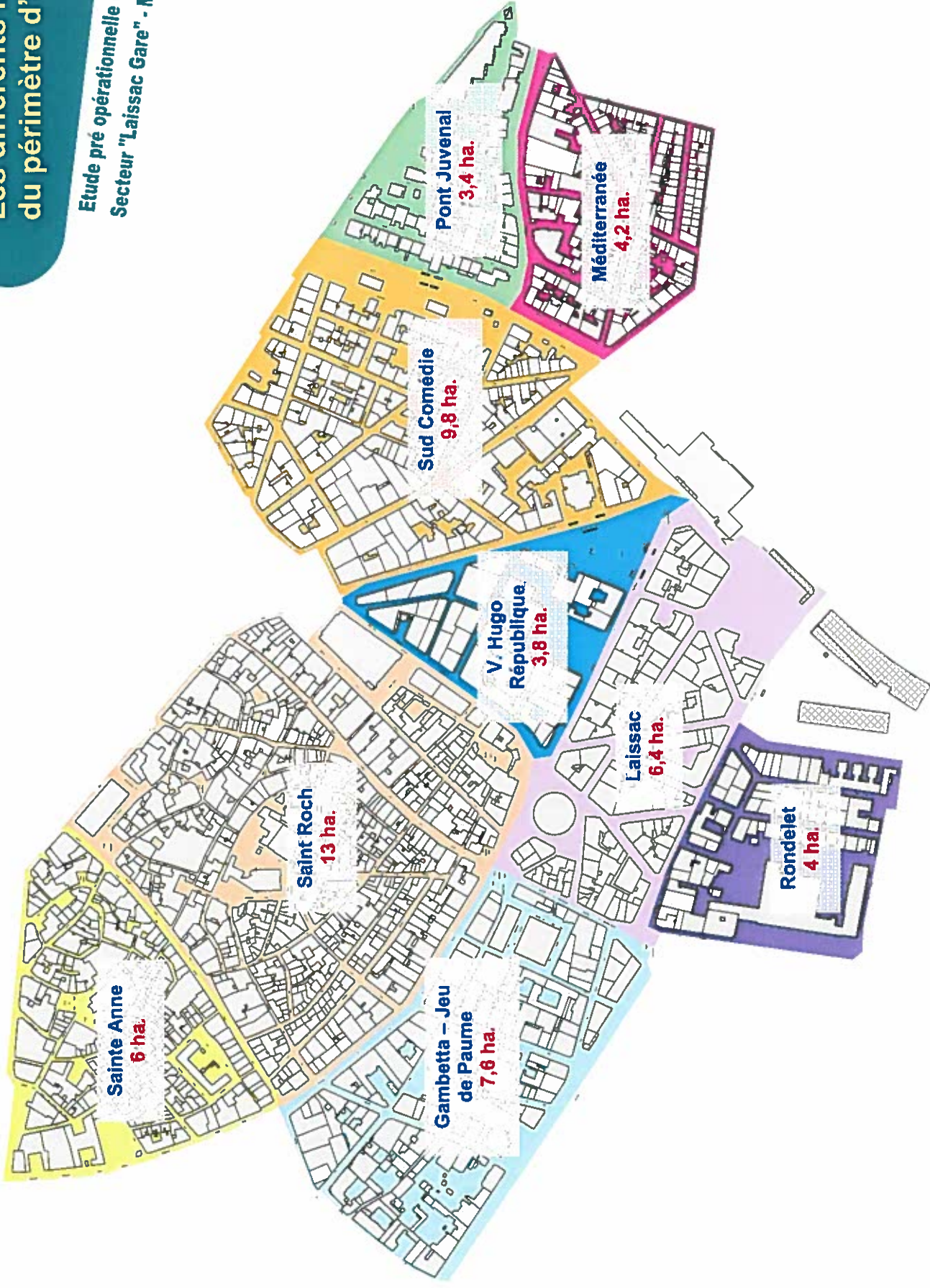


Superficie du quartier en ha	58,6
Population du quartier	10636
Nombre de ménages	6513
Nombre d'immeubles	1512
Nombre de logements	8364
Soit population à l'hectare	181,5
Soit nombre de logements à l'hectare	142,7

Source : Recensement de l'INSEE de 1999

Les différents îlots du périmètre d'étude

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

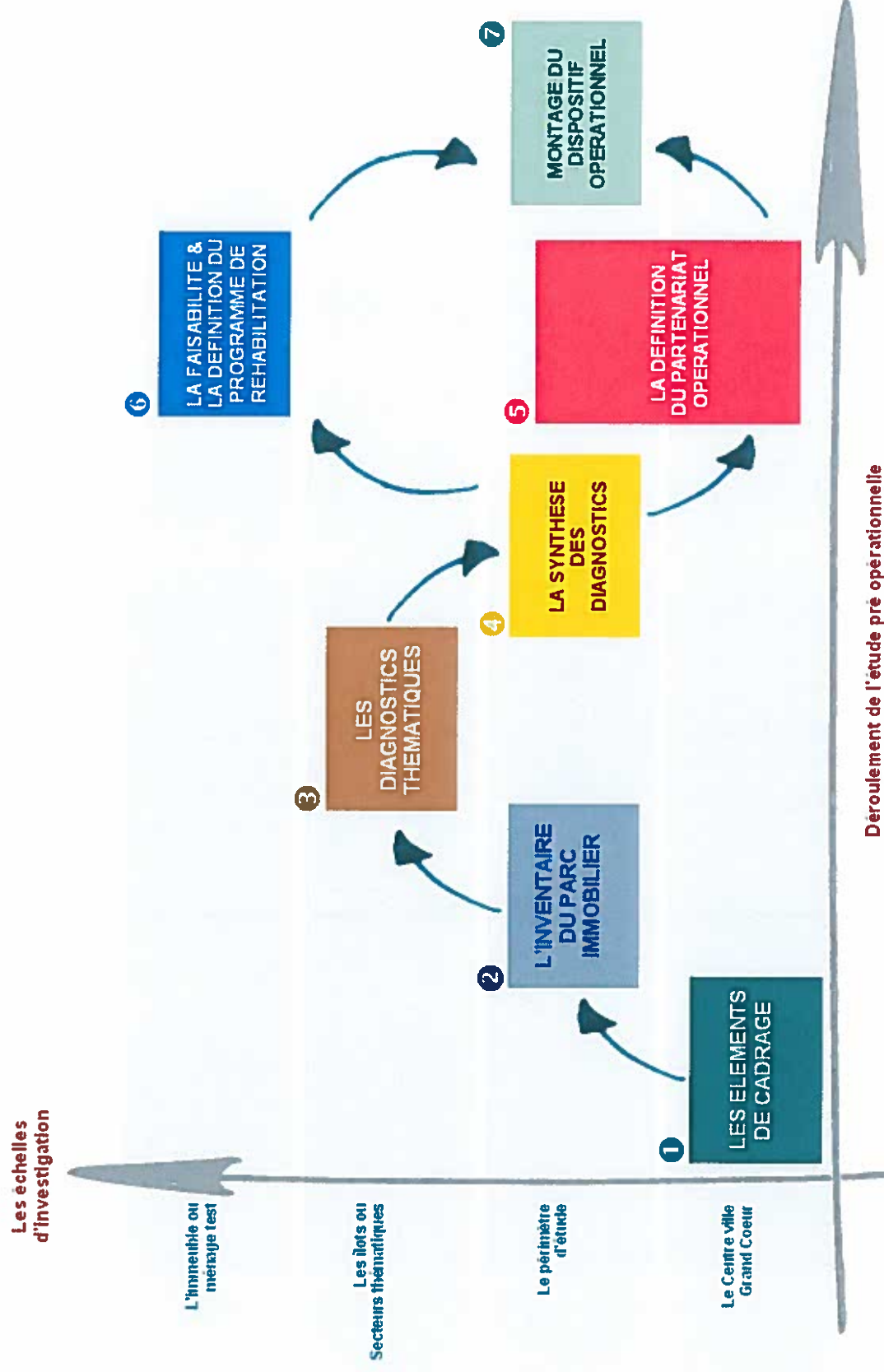




Méthodologie de l'étude

L'organigramme et les fiches qui suivent décrivent le déroulement et la méthodologie proposés par l'équipe d' « Habitat & Développement » pour répondre à la commande de mission décrite dans le cahier des charges.

Déroulement de la mission



Phase 1/ Diagnostic :

1 ELEMENTS DE CADRAGE

Cette première approche doit permettre d'appréhender les éléments qui définissent le cadre d'une intervention sur le quartier :

- le contexte urbain et la position spécifique du quartier dans le centre ville,
- les composantes socio démographiques et l'état du parc immobilier,
- le contexte et le fonctionnement du marché immobilier.

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyen utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Situer le quartier dans la dynamique urbaine du centre ville,</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse urbaine : - Approche historique et morphologique : identification des grandes phases d'urbanisation du quartier et des différents types de tissu et de bâti, - Structuration du quartier : axes, pôles et espaces structurants, limites, articulations avec les autres quartiers du centre ville, - Principaux flux de circulation irrigant ou traversant le quartier, recensement de l'offre de stationnement : mise en évidence des zones de conflit, - Recensement des principales fonctions urbaines (commerces, activités, services, équipements, ...) et de leur fonctionnement, - Mise en évidence des dynamiques perceptibles : secteurs en cours de valorisation / dévalorisation, impact des grands aménagements en cours (tramway, gare...), 	<ul style="list-style-type: none"> - Synthèse des différentes études urbaines et économiques disponibles (PLU, Secteur sauvegardé, ZPPAUP, projets Grand Cœur-gare- tramway, études et bilans d'OPAH limitrophes Sainte Anne, Méditerranée, Gambetta-Clémenceau...) - Réunion de cadrage avec la DAP et la Mission Grand Cœur, - Repérage de terrain et cartographie des données recueillies (MAP-INFO ®)

Diagnostic

1 ELEMENTS DE CADRAGE (suite)

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - Appréhender les grandes caractéristiques de la population et du parc immobilier et leur évolution récente 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse statistique du quartier sur : <ul style="list-style-type: none"> - La population : évolution, ancienneté, âge, composition, activité et profil social des ménages, - Le parc immobilier : dénombrement, évolution, occupation, vacance, caractéristiques techniques de logement, - La structure de la propriété : la copropriété, la propriété institutionnelle, ▪ Analyse du marché immobilier <ul style="list-style-type: none"> - Le marché de la transaction : types de biens faisant l'objet d'une mutation, rythme des ventes, prix moyens par types de produits et par secteurs, profil des acquéreurs et vendeurs. - Le marché de la location : localisation, types de biens proposés, prix moyens, - Les stratégies patrimoniales à l'œuvre : propriétaires privés, institutionnels, marchands de biens, opérateurs privés... - Les éléments qui conditionnent la faisabilité de la réhabilitation : écart loyers libres - loyers maîtrisés, coûts moyens d'opération, fiscalité applicable, ▪ Première appréciation sur la pertinence du périmètre d'étude (secteurs prioritaires à étudier) / rédaction note de cadrage 	<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation du RGP (démographie, logement) ; recensements de 1990 et 1999 par secteur IRIS et îlots + premières données du recensement en cours - Traitements complémentaires : CAF (ménages allocataires), services sociaux (bénéficiaires du RMI / FSL...), - Exploitation du fichier cadastral sur les copropriétés et propriétaires institutionnels (dénombrement, cartographie), - Dépouillement des annonces immobilières (internet, agences) et des DIA : caractéristiques, cartographie, prix, - Synthèse des études disponibles sur le marché immobilier (études d'OPAH, PLH, étude « vacance »), - Entretiens avec les différents acteurs ayant une bonne connaissance du marché immobilier : équipe Grand Cœur, agents immobiliers, - Etude comparative loyers libres – intermédiaires-conventionnés, - Bilans d'opérations d'investissement locatif (AFUL, OPAH...);
<ul style="list-style-type: none"> - Analyser le fonctionnement du marché immobilier et son incidence sur la faisabilité de la réhabilitation 		
<ul style="list-style-type: none"> - Valider le périmètre d'étude 		

Diagnostic

2 INVENTAIRE DU PARC IMMOBILIER

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Etablir un état des lieux exhaustif du patrimoine bâti,</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Inventaire détaillé des parcelles bâties, avec recensement de : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Leur contenance et leur affectation :</i> habitation, commerce, activités, mixte... - <i>Du statut d'occupation des logements:</i> propriétaire occupant, locatif, vacant.... - <i>La structure juridique de la propriété :</i> simple, indivision, copropriété, SCI... - <i>L'état d'entretien général du bâti et des parties communes :</i> neuf, rénové, bon état, moyen, vétuste, insalubre, péril, - <i>L'affectation des rez de chaussée :</i> - <i>Des éléments architecturaux et typologiques à mettre en valeur,</i> - <i>Des servitudes d'urbanisme applicables,</i> - <i>Des besoins et potentialités d'aménagement du bâti :</i> en termes de niveau d'intervention à prévoir, de potentiel bâti récupérable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Relevé exhaustif de terrain sur l'ensemble des parcelles bâties, avec visite des parties communes accessibles, - Exploitation des fichiers disponibles sur la propriété immobilière (cadastre, TFPB, TH...) : relevé des données sur le statut juridique de la propriété et l'identité des propriétaires (nom, âge, lieu de résidence...) - Consultation des documents d'urbanisme existant (PLU, PSMV...) pour relever les servitudes d'urbanisme applicables,
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Evaluer les besoins de réhabilitation et les niveaux d'intervention à prévoir</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement et cartographie des données recueillies : - Mise en évidence des secteurs et types de parc à traiter en priorité, - Etablissement d'une typologie des problématiques spécifiques à traiter 	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissement d'une base de données cartographique du bâti (MAP-INFO ®) - Croisement multicritères pour mettre en évidence les différents types de problématiques à traiter (ex : propriétaires âgés – parties communes en mauvais état).
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Identifier les secteurs test sur lesquels porteront les diagnostics thématiques</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation d'un échantillon test à enquêter de façon approfondie dans le cadre des diagnostics thématiques : ilots ou secteurs de référence, 	

Diagnostic

3 DIAGNOSTICS THEMATIQUES COMPLEMENTAIRES

La liste précise des diagnostics thématiques sera arrêtée au terme de l'enquête qualitative sur le bâti en fonction des types de problématiques identifiées.

L'échantillon enquêté pourra correspondre, soit à un groupe d'« îlots de référence », sur lequel seront concentrées les enquêtes immobilières, lorsqu'il existe une forte récurrence du phénomène étudié sur un périmètre restreint (ex : îlots à forte concentration de copropriétés ou de logements vacants), soit à un ensemble de parcelles disséminées, lorsque que la problématique étudiée est diffuse (ex : traitement de l'habitat insalubre)

LA THEMATIQUE COPROPRIETE

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Evaluer les besoins et potentialités de remise en état des immeubles régis par le statut de la copropriété</i> 	<p>Sur un échantillon d'une dizaine de copropriétés en mauvais état :</p> <p>« Diagnostic thématique » permettant d'appréhender les conditions de réalisation des travaux dans le cadre de la copropriété,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse juridique et patrimoniale : état de division, répartition par types de propriétaires et de statut d'occupation, fonctionnement de la gestion (syndic, AG...), état des charges et impayés, - Diagnostic technique : état des parties communes et privatives au regard des normes de décence et de sécurité, - Analyse des facteurs de blocage à la réalisation des travaux : âge, solvabilité, stratégie des propriétaires, contraintes juridiques, financières et techniques... <p>Mises en évidence des leviers susceptibles de faciliter les décisions de travaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enquête auprès des instances gestionnaires de chaque copropriété (syndics, conseil syndical,) - Analyse des documents juridiques, techniques et de gestion : règlement, plans, état de division, contrats d'entretien, état et répartition des charges, - Visite et expertise des parties communes avec établissement d'un état des lieux du bâti, des équipements communs et des logements, au regard des normes de décence, de sécurité et de salubrité, - Evaluation des travaux nécessaires selon différents niveaux d'intervention : simple mise aux normes et en sécurité, amélioration, embellissement, - Monographies (études de cas) illustrant les situations types étudiées, - NB : Cette approche sera complétée ensuite par des études de faisabilité

Diagnostic

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - Inventorier et qualifier le parc de logements potentiellement indigne ou insalubre - Evaluer le niveau de remédialibilité du bâti et les conditions d'une intervention visant à éradiquer l'insalubrité 	<p>Repérage et inventaire du bâti potentiellement indigne :</p> <p>Diagnostic thématique sur un échantillon d'immeubles représentatifs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluation du niveau d'insalubrité et de remédialibilité des logements - Analyse juridique et foncière de la propriété: statut de la propriété, motivation et capacité des propriétaires à intervenir, facteurs de blocage (âge, indivision, copropriété), - Analyse sociale de l'occupation : état des baux de location, besoins et possibilités de maintien dans les lieux et /ou de relogement des occupants, - Pronostic sur la faisabilité d'une réhabilitation dans le cadre de l'OPAH <p>Mise en évidence des mesures incitatives, coercitives ou d'accompagnement aptes à favoriser un traitement de l'insalubrité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aides à la sortie d'insalubrité - Prescriptions de travaux (arrêté d'insalubrité /de péril, DUP-PRI), - Maîtrise foncière publique type RHI, - Plan de relogement, MOUS, accompagnement social <p>Esquisse de plan d'éradication de l'insalubrité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage de terrain complété par les informations recensées par le SCHS de Montpellier, la DDASS, les services techniques ou la Mission Grand Cœur, - Visite et expertise technique des logements, avec simulation de la nouvelle grille d'insalubrité, afin d'évaluer la côte d'insalubrité et le niveau de remédialibilité, - Evaluation des travaux nécessaires selon différents niveaux d'intervention : simple sortie d'insalubrité ou de péril, mise aux normes complète, restructuration, - Enquête foncière et patrimoniale auprès des propriétaires pour connaître leurs intentions et leur capacité à effectuer les travaux - Enquête sociale et juridique auprès des ménages occupants - Monographies (études de cas) illustrant les situations types étudiées, - NB : Cette approche sera complétée dans la deuxième partie par des études de faisabilité sur des immeubles tests

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - Vérifier la réalité de la vacance, et les caractéristiques du parc désaffecté, 	<p>Inventaire, dénombrement et localisation du bâti vacant par recoupement de plusieurs sources disponibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distinction vacance conjoncturelle / vacance structurelle, logement / commerces / locaux d'activité <p>Enquête auprès d'un échantillon de propriétaires de logements vacants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérification de la réalité et l'ancienneté de la vacance, - Mise en évidence des facteurs - techniques, juridiques, psychologiques- contribuant au maintien de la vacance, - Motivations ou réticences des propriétaires à remettre en marché leurs logements, <p>Qualification de la vacance structurelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Approche patrimoniale: âge et capacité des propriétaires, structure juridique de la propriété, stratégie patrimoniale, - Approche technique : état d'entretien des logements, potentialités de reconversion - Approche économique : coûts et rentabilité d'une remise en marché des logements, approche fiscale <p>Evaluation du potentiel vacant récupérable et des mesures aptes à favoriser une remise en marché des logements et biens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aides financières aux travaux - Accompagnement et sécurisation de la mission 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre des nouvelles dispositions législatives, requête auprès des services de la DGI pour l'obtention du fichier des logements vacants et des logements assujettis à la taxe sur la vacance et recoupement avec les relevés de terrain pour identifier la vacance effective, - Traitement et cartographie des données, - Envoi d'un mailing (200 à 300 lettres) et enquête téléphonique ou sur site auprès d'une soixantaine de propriétaires de logements vacants - Visite d'un échantillon de logements vacants pour évaluer l'état technique du bâti - Monographies (études de cas) complétées, durant la deuxième phase, par des études de faisabilité, - Evaluation des dispositifs existants en matière d'incitation à la remise en marché des logements vacants (prime à la vacance, PST, OPAH en cours..) + entretiens avec les opérateurs concernés.

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Evaluer les besoins spécifiques en logement des ménages occupants :</i> - <i>Evaluer les mesures aptes à favoriser une amélioration des conditions d'habitat de ces ménages et leur maintien ou l'accès à un logement adapté dans le quartier potentiel</i> 	<p><i>En relation avec les services sociaux, recensement des besoins spécifiques de certaines catégories de ménages fragiles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Propriétaires occupants impécunieux, - Personnes handicapées ou en perte d'autonomie, - Locataires mal logés ou en difficulté. <p><i>Enquête auprès d'un échantillon de ménages pour connaître leurs conditions et besoins de logement et leur capacité à supporter les travaux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Approche technique : évaluation des travaux nécessaires et des potentialités d'adaptation des logements, - Approche financière : solvabilité, capacité à financer les travaux, - Approche psychologique : souhaits et attentes prioritaires, capacité à accepter les travaux . <p>Evaluation de l'impact social prévisionnel d'une intervention, en termes de maintien en place ou de relogement et de mesures d'accompagnement nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aides ciblées aux travaux, - Production d'offre sociale ou adaptée, - Mesures de solvabilisation, d'accompagnement social, de relogement...., 	<ul style="list-style-type: none"> - Entretiens avec le CCAS et les services chargés de l'aide aux personnes âgées, handicapées ou en difficultés (GIHP, CRAM, Site Vie Autonome , services d'aides à domicile) pour recenser les personnes confrontées à un besoin spécifique d'adaptation, d'amélioration ou de maintien dans le logement, - Enquête auprès d'une quinzaine de ménages occupants pour appréhender les besoins et conditions d'intervention dans le logement. - Monographies et études de cas, complétées durant la deuxième phase par des études de faisabilité, - Evaluation des dispositifs existants d'aide à l'adaptation de l'habitat, de relogement, de solvabilisation et d'accompagnement social,

Les objectifs à atteindre	Description de la mission	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Restituer la synthèse du diagnostic, en termes de besoins, potentialités et orientations d'intervention.</i> - <i>Proposer des premières orientations de stratégie opérationnelle</i> 	<p>Le diagnostic débouchera sur la rédaction d'un rapport de synthèse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dressant un bilan des besoins et potentialités d'intervention sur l'habitat, - Etablissant une première évaluation des objectifs à envisager en matière de réhabilitation et de renouvellement de l'habitat, avec indication de facteurs susceptibles de favoriser ou de bloquer la réalisation des travaux, - Proposant une délimitation détaillée du futur périmètre d'OPAH et des sous périmètres opérationnels éventuels (PRI, RHJ, interventions thématiques), - Formulant des premières orientations de stratégie d'intervention pour dynamiser la réhabilitation, avec indication des mesures d'accompagnement nécessaires, - Concluant sur la pertinence et l'adéquation de la procédure d'OPAH RU. <p>Présentation du rapport de diagnostic devant la Ville et le Comité de Pilotage, avec rédaction d'un compte rendu actant les conclusions et orientations validées</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rédaction d'un rapport provisoire remis à la DAP pour validation avant présentation, - Mise en forme d'un rapport définitif remis à la Ville sur support papier et informatique, (y compris fichiers cartographiques sur support MAP INFO ® ou compatible) - Présentation du rapport sous forme de diaporama (POWER POINT®)

Diagnostic

Phase 2/ Montage de l'opération :

La deuxième phase de l'étude consistera :

- D'une part, à définir le partenariat à constituer pour engager l'OPAH,
- D'autre part, à déterminer, calibrer et monter le programme opérationnel à mettre en place pour impulser et dynamiser l réhabilitation

5 DEFINITION DU PARTENARIAT OPERATIONNEL

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none">- Identifier, sensibiliser et mobiliser les partenaires potentiels de l'opération,	<p>Trois catégories de partenaires seront concernés plus particulièrement, dans le but de les informer et de recueillir leur avis sur le projet d'OPAH, et de mesurer leur adhésion leur engagement dans la mise en oeuvre de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le cercle des institutionnels et financeurs: l'Etat (DDE, SDAP), « Montpellier Agglomération », délégataire des aides à la pierre, le Conseil Général au titre du PDALPD, la CDC éventuellement au titre de l'aide au financement des copropriétés- les représentant de la maîtrise d'ouvrage et de la propriété immobilière : UNPI, principaux syndics et administrateurs de bien, monteurs AFUL,- la filière technique : architectes, CAPEB. <p>Le cas échéant, conseil à la Ville pour la formalisation du partenariat : (ex : assistance pour établissement d'un projet de protocole)</p>	<p><i>En relation avec la Ville et la Mission Grand Cœur :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Plusieurs réunions de travail avec Montpellier Agglomération, introduites par une note de cadrage financier pour préparer la pré programmation des aides à la pierre,- Des réunions spécifiques avec les autres institutionnels pour tester les modalités d'un partenariat financier.- Deux réunions d'information avec les représentants de la filière « techniques » et de la « propriété immobilière », introduites par une présentation Power Point ®, pour les sensibiliser et recueillir leur avis sur le projet d'opération <p>Rédaction des comptes rendu actant les décisions prises</p> <p>Recherche d'exemples de partenariats conclus dans le cadre d'autres OPAH RU sur Montpellier ou d'autres communes</p>

Montage de l'opération

6 FAISABILITE ET DEFINITION DU PROGRAMME DE REHABILITATION

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - Tester la faisabilité technique, financière, économique, juridique et sociale des opérations de réhabilitation 	<p><i>En partant des thématiques prioritaires identifiées lors de la phase de diagnostic :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'«études de faisabilité» sur des cas concrets («immeubles test ») dans le but de tester en vraie grandeur la faisabilité de la réhabilitation, au plan technique, économique, financier, juridique, social et en terme de mode opératoire. <p>Ces études pourront concerner notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le traitement de l'insalubrité par travaux (incitation, prescription, exécution d'office), ou acquisition publique (RHI..). - Le traitement des parties communes dans les copropriétés dégradées, - L'investissement locatif (loyers libres, intermédiaires et conventionnés), - La reconversion du bâti vacant en maîtrise d'ouvrage privée, - Les interventions à caractère social (propriétaires occupants, accession sociale, adaptation au handicap...), - L'acquisition amélioration locative en maîtrise d'ouvrage HLM. 	<p>Sélection d'un échantillon de 15 immeubles représentatifs des problématiques à traiter</p> <p>Pour chaque étude de faisabilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relevé et diagnostic technique du bâti, - Etude des potentialités d'aménagement, - Estimation des coûts de réhabilitation selon différentes options de programme (logiciel d'estimation rapide H& D). - Plan de financement prévisionnel faisant ressortir les subventions, prêts et aides fiscales mobilisables - Simulations de bilan d'exploitation en maîtrise d'ouvrage privée ou publique (logiciels MOP@ privé -public) - Définition du mode opératoire, - Evaluation des conditions de maintien des occupants (simulation de l'aide personnelle au logement) <p>Restitution sous forme de fiche de cas</p>

Montage de l'opération

3 FAISABILITE ET DEFINITION DU PROGRAMME DE REHABILITATION (suite)

Montage de l'opération

Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> Définir des montages opérationnels répliquables, aptes à favoriser les décisions de travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation des niveaux d'aides à proposer pour rendre les montages financiers plus compétitifs : <ul style="list-style-type: none"> ex : niveau de subvention nécessaire pour garantir aux propriétaires acceptant de conventionner, une rentabilité comparable à celle d'une location libre, Définition des mesures d'accompagnement à prévoir pour optimiser le traitement des problématiques prioritaires : <ul style="list-style-type: none"> Ex : Aides aux propriétaires occupants impécunieux, âgés, handicapés ou vivant dans l'insalubrité Système de préfinancement des travaux dans les copropriétés, Dispositifs de relogement des occupants, Maîtrise d'ouvrage « alternative » pour les propriétaires défaillants Par recoupement des résultats du diagnostic et des études de faisabilité, évaluation des enveloppes financières à programmer par types de réhabilitation, suivant différents scénarios, Rédaction d'un rapport d'étape concluant sur la faisabilité d'une OPAH RU et servant support pour l'établissement de la pré programmation financière 	<p>Montages et rentabilité comparés des opérations d'investissement locatif en location libre et loyers maîtrisés avec simulation de l'incidence des aides fiscales (Amortissements, Besson, Robien, Daubresse, Borloo, Loi Malraux)</p> <p>Evaluation des dispositifs financiers testés sur d'autres quartiers (OPAH) ou dans le cadre du PST : limites et adaptations nécessaires.</p> <p>Pour chaque mesure proposée, rédaction de fiches « actions », précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'objectif poursuivi, Le contenu de l'action et la cible, Le coût, Le financement, Le modalités de mise en œuvre, L'échéancier de réalisation <p>Réunion de travail avec Montpellier Agglomération pour préparer la pré programmation des aides à la pierre</p>

Phase 3/ Rédaction de la convention et des règlements

7 MONTAGE DU DISPOSITIF OPERATIONNEL

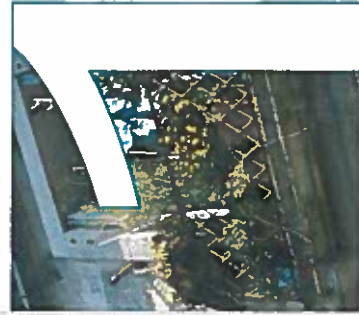
Les objectifs à atteindre	Description de la mission assurée	Méthodes et moyens utilisés
<ul style="list-style-type: none"> - Mettre au point le projet de convention à passer entre la Ville, l'Etat et la Communauté d'agglomération pour permettre l'engagement de l'OPAH RU 	<p>Définition des objectifs opérationnels à atteindre au plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quantitatif : nombre de logements par type de propriétaires et de programmes - qualitatif : exigences en matière de qualité architecturale, urbaine et environnementale des réhabilitations, de niveaux de loyers, d'adaptation des programmes aux besoins de la demande. <p>Définition des engagements de chaque partenaire au titre du financement de la réhabilitation et des actions d'accompagnement:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aides complémentaires aux travaux, - Production de logement social, - Relogement et d'accompagnement social, - Aménagement urbain, cadre de vie ... <p>Définition des modalités particulières ou dérogatoires à négocier, suivant les cibles de l'OPAH (ex : travaux subventionnables)</p> <p>Modalités de mise en œuvre du plan d'éradication de l'habitat indigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - objectifs, cibles, périmètre prioritaires, - moyens financiers, mode opératoire ; - relogement et accompagnement social <p>Rédaction du projet de règlement des aides communales à la réhabilitation à présenter devant le Conseil Municipale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réunions de travail avec les partenaires signataires de la convention, introduites par des courtes notes de programmation - Rédaction d'argumentaires destinés à la négociation des mesures dérogatoires - Mise en forme du projet de convention à soumettre à la concertation du public, - Mise au point d'une version grand public (diaporama Power Point®) pour la phase de mise à concertation du public

3. Rédaction convention / règlements



PHASE 1

du diagnostic



Le contexte général du quartier

1. APPROCHE URBAINE

1. 1 Une position stratégique :

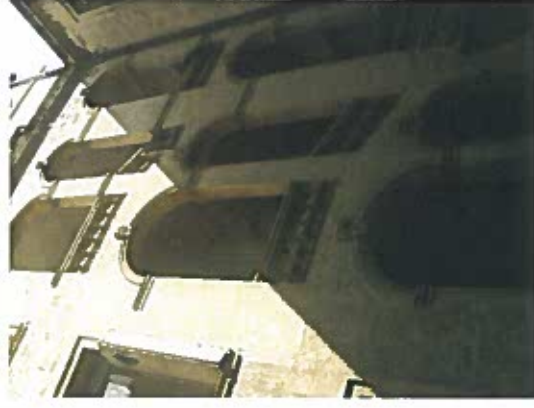
Le quartier Laissac-Gare est situé à la charnière entre deux espaces stratégiques du centre ville de Montpellier :

- L'axe Peyrou - Comédie - Antigone, qui relie plusieurs équipements urbains majeurs du cœur de ville : le Palais de Justice, la Préfecture, les Halles Castellane, le Théâtre de la Comédie, le Centre commercial du Polygone et la Mairie.
- L'axe Gare - Laissac - Gambetta qui fédère plusieurs opérations structurantes d'aménagement : les lignes 2 et 3 du tramway, la future ZAC du Nouveau Saint Roch, l'aménagement du Bd Jeu de Paume...

Cette position privilégiée confère au quartier une très forte attractivité, ce dont témoigne le dynamisme de ses activités commerciales et du marché immobilier.

1.2 Les différentes phases d'urbanisation du quartier :

Au plan historique, le « quartier » Laissac-Gare résulte de la juxtaposition de plusieurs phases de développement urbain du centre ville :



Hôtel particulier ; rue des Trésoriers de la Bourse.



Parcellaire étriqué : rue de l'Amandier

▪ L'Ecusson (ou centre historique) :

Ce quartier, dont l'urbanisation remonte au Moyen Age, a connu trois phases successives de développement :

A partir du XIIe siècle, création de la première enceinte, qui englobe le haut du quartier Saint Anne (bourg de Saint Firmin) et une partie du quartier Saint Roch, (au nord de la rue de l'Ancien Courrier et de la rue de la Croix d'Or), avec la production d'un tissu à trame médiévale, constitué d'hôtels particuliers.

Du XIIe au XIVe siècle, urbanisation des terrains compris entre la « première enceinte » et la « commune clôture », dont subsiste la tour de la Babotte, avec la création d'un tissu de lotissements urbains, alternant de grandes parcelles occupées par des hôtels particuliers (ex : rue Jean Moulin) et des îlots denses au parcellaire étriqué (ex : partie basse de Sainte Anne, îlots compris entre les rues Roucher et A. Cabanel).

Au XIX siècle, ce tissu ayant fait l'objet de multiples restructurations urbaines, avec le percement ou la rectification de plusieurs artères (rue Foch, rue de la Loge, bas de la rue Jean Moulin...), la création de boulevards de ceinture (Ledru Rollin, Jeu de Paume) et la construction de nouveaux équipements urbains (Halles Castellane, Eglises Sainte Anne et Saint Roch, Ecole Lamartine...).

- *Le faubourg de la Saunerie :*

Implanté à l'entrée sud de l'Ecusson, ce faubourg ancien, dont la création est antérieure au XVIe siècle présente un tissu similaire à celui des îlots denses du centre historique ; partiellement restructuré au XIXe siècle (création des Halles Laissac) ; il a été intégré depuis au centre ville.

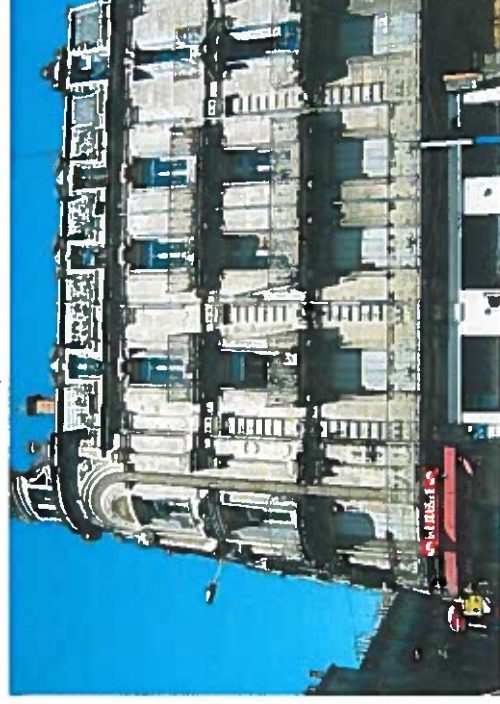


- *Le quartier de la Gare et les faubourgs du XIXe siècle*

Ce quartier s'est développé, entre 1844, date d'arrivée du chemin de fer, et la « Belle Epoque », à partir du percement des rues de Maguelonne et la République, puis de l'aménagement de grands lotissements urbains, de part et d'autre de la voie ferrée (quartiers Boussairolles et de la Méditerranée) et des nouveaux boulevards (Gambetta, Clémenceau).



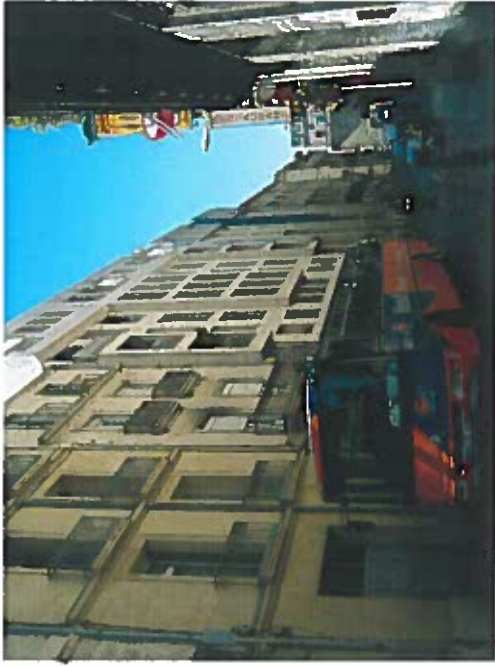
Le percement de la rue de la République, contemporaine de l'arrivée du chemin de fer



Belle façade ouvragée : Place Saint Denis

L'ancien faubourg de la Saunerie

Cette période d'intense création urbaine a donné lieu à la production d'un tissu homogène et régulier, constitué d'îlots à parcellaire large bordés d'immeubles aux belles façades ouvragées et à occupation souvent mixte (habitation – activités).



Parcelle rénovée : rue d'Alger

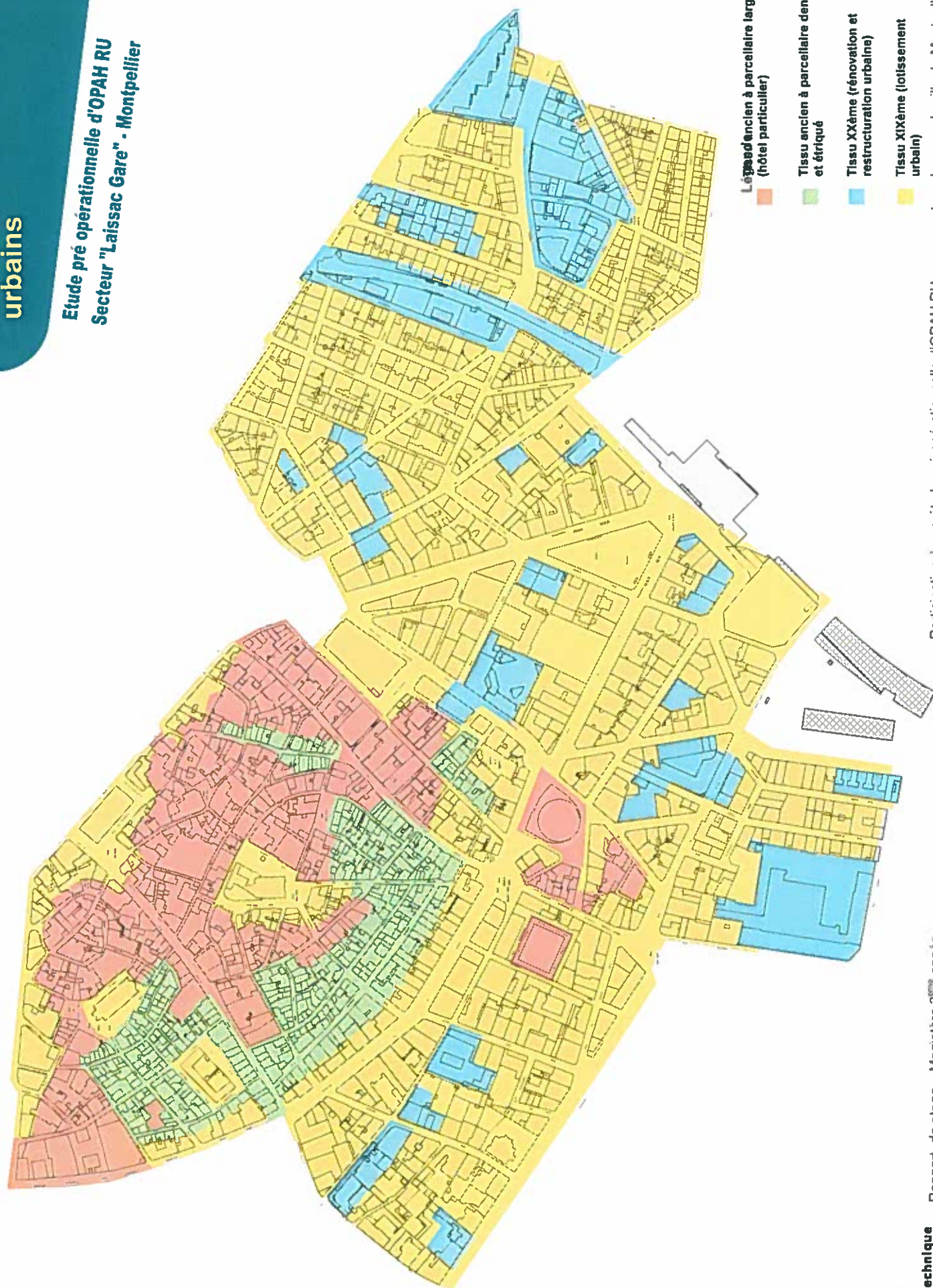
▪ Le tissu de rénovation urbaine :

A partir de la fin de la première guerre mondiale, plusieurs opérations de rénovation urbaine se sont développées, au gré des opportunités, dans le tissu entourant l'Ecusson :

- Durant la période allant des années 20 au milieu de années 50, production d'immeubles de qualité, au décor souvent ouvragé, bien insérés dans le tissu urbain (ex : façades « Art Déco » dans le quartier Sud Comédie),
- A partir des années 60, développement d'opérations de promotion immobilière, à l'architecture moderne sans rapport avec la morphologie d'origine.

Les différents tissus urbains

Étude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier



1. 2 Fonctionnement urbain : un quartier irrigué par d'importants flux de circulation

Le quartier Laissac Gare est situé à la croisée de plusieurs réseaux de circulation importants, qui convergent autour du triangle Gare - Babotte - Comédie :

- La gare SNCF et la gare routière,
- Les deux premières lignes de tramway, et vraisemblablement la troisième, dont le tracé est en cours de définition,
- Plusieurs lignes de bus en site propre,
- Plusieurs flux de transit automobile convergeant autour de la place Laissac,
- Un réseau piétonnier étendu irriguant toute la zone commerciale entre la Gare, l'Ecusson et le Polygone.

Cette spécificité doit être considérée comme un atout, en termes de qualité de desserte et d'ouverture du quartier.

Mais, elle constitue également une source importante de nuisances pour les habitants, en raison des nombreux conflits occasionnés entre modes de déplacement, le long de certains axes : rues autour des Halles Laissac, rue du Grand Saint Jean, Bd du Jeu de Paume, rue André Michel, rue Marceau.

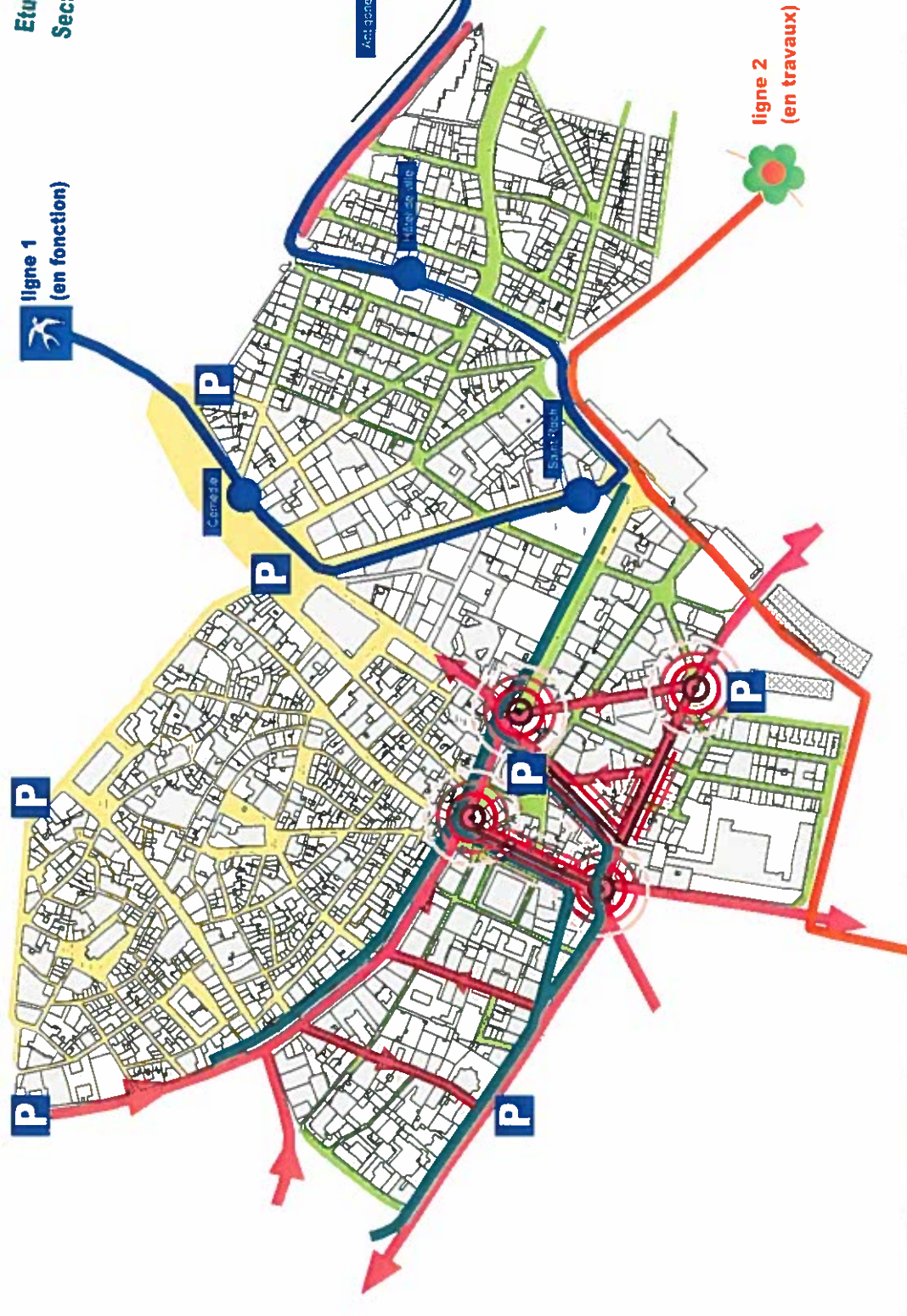
Une partie de ces dysfonctionnements devrait trouver leur solution, à court terme, avec l'aménagement programmé du Boulevard Jeu de Paume, qui, en déplaçant une partie de la circulation de transit, devrait contribuer à rétablir la liaison entre l'Ecusson et le quartier Gambetta et, à plus long terme, avec le passage envisagé de la ligne 3 du tramway, le long de la rue de la Saunerie.



Zone de conflit d'usage : rue du Grand Saint Jean et Place Saint Denis



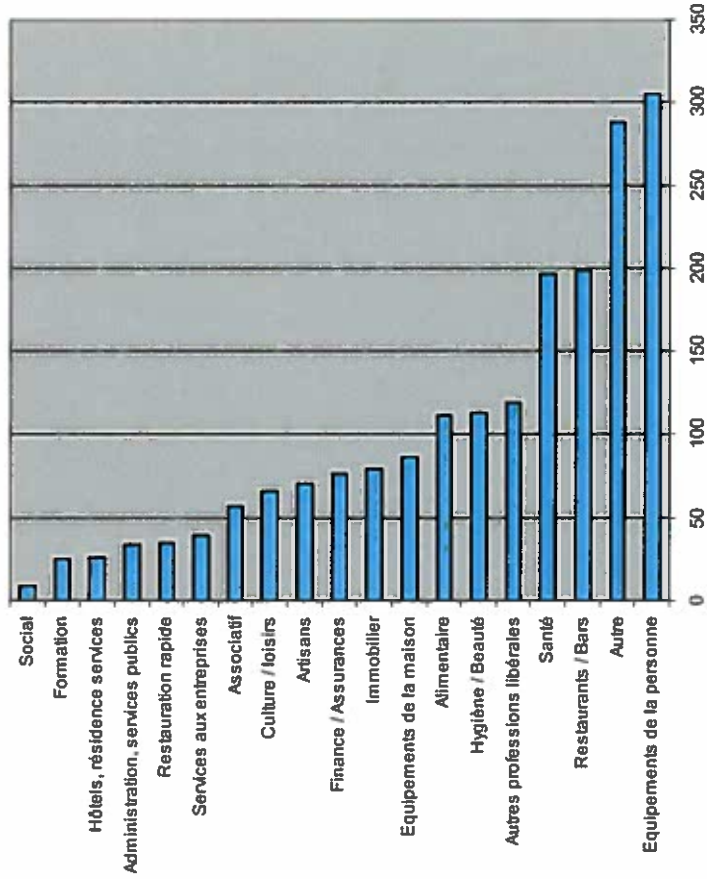
Etude pré opérationnelle d'OPAH RU Secteur "Laissac Gare" - Montpellier



2. LES ACTIVITES

La fonction première du quartier Laissac Gare est économique : lors des relevés effectués au mois de juin 2006, nous avons recensé 1932 commerces et services en activité, parmi lesquels :

REPARTITION DES ACTIVITES PAR TYPE



- 305 commerces d'habillement et d'équipement de la personne,
- 198 restaurants et bars,
- 196 cabinets médicaux et paramédicaux,
- 119 professions libérales (principalement des avocats),
- 113 commerces d'hygiène et de santé,
- 111 commerces alimentaires.

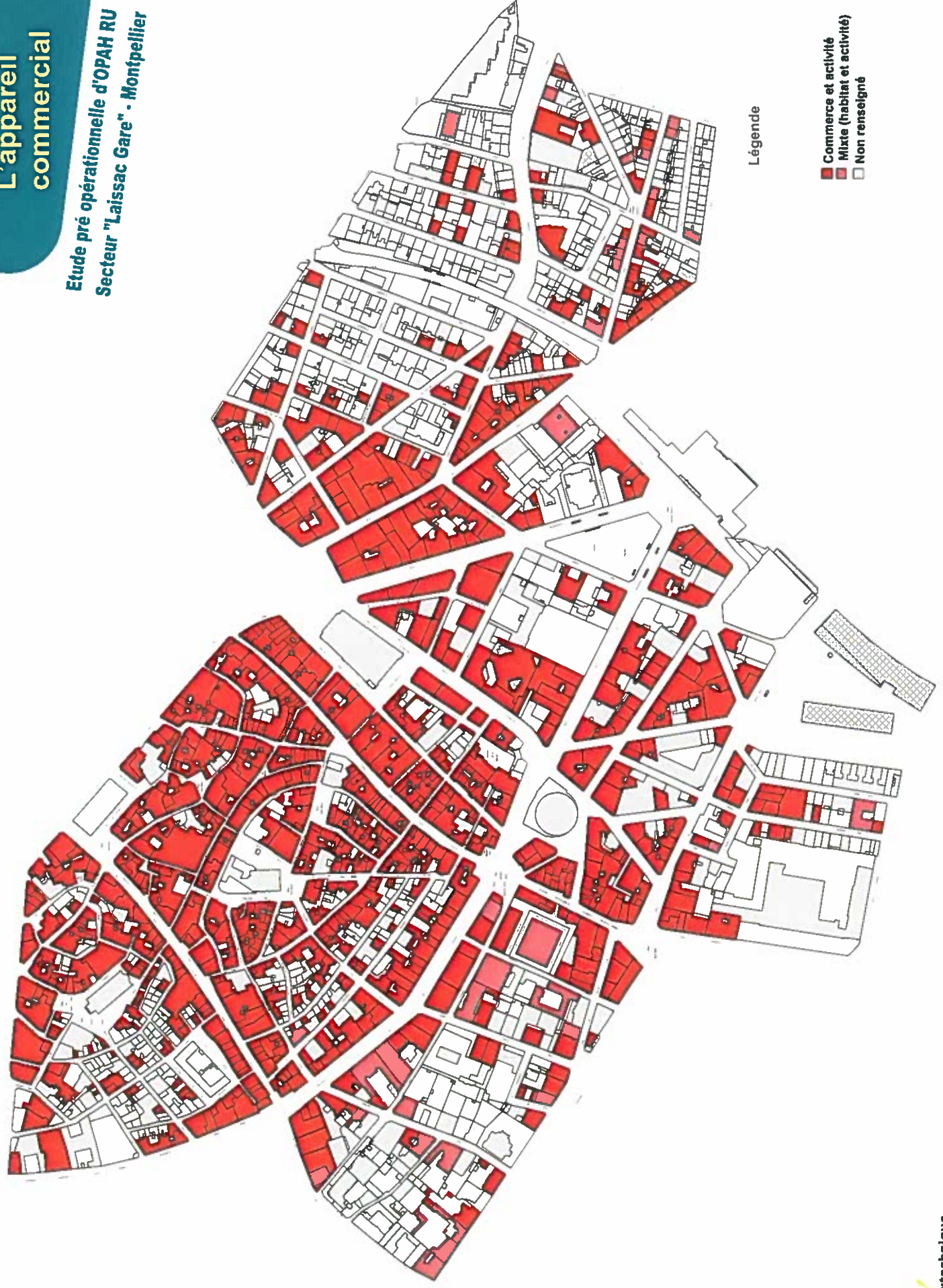
Ces activités sont complétées par la présence de plusieurs services publics et privés qui regroupent plusieurs centaines d'emplois : la gare SNCF, la poste centrale Rondelet, l'annexe du Conseil Régional, le service des Douanes, le siège de plusieurs banques (BNP, Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel)...

Elles affirment la vocation marchande du quadrilatère Comédie - Préfecture - Rondelet - Gare, qui concentre plus des 2 / 3 des commerces et services.

L'appareil commercial

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

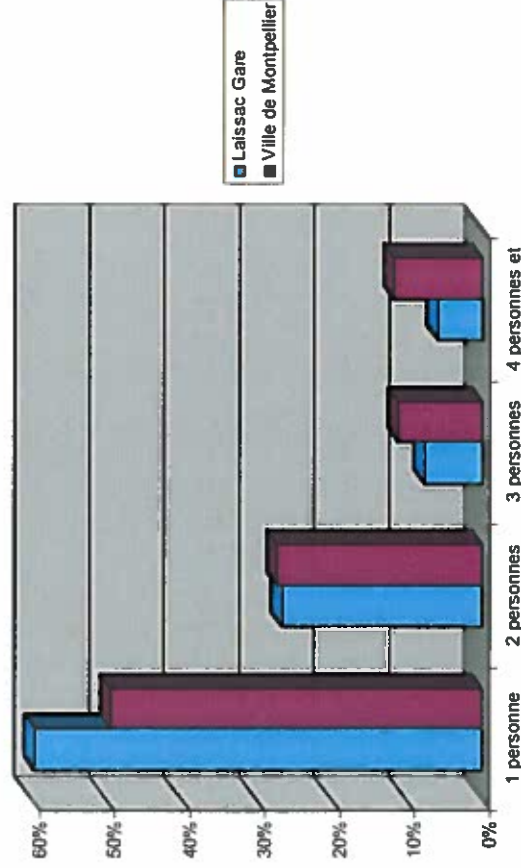
34



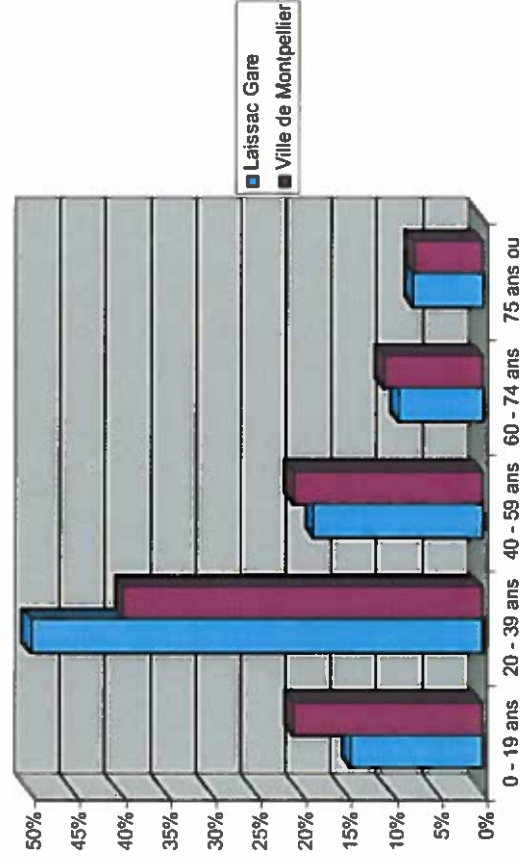
3. LA POPULATION

En 1999, l'INSEE recensait 10636 habitants sur le périmètre Laissac Gare, constituant 6513 ménages.

TAILLE DES MENAGES



REPARTITION PAR CLASSES D'AGE



Cette population se caractérise par :

- Une surreprésentation de ménages de petite taille :
 - 60 % des ménages sont constitués d'une seule personne, contre 50% sur l'ensemble de la ville
- Une forte proportion des jeunes actifs :
 - Les 20-40 ans représentent près de 50 % de la population, parmi lesquels 37% de personnes âgées de 20 à 30 ans (contre respectivement 40% et 21% pour l'ensemble de la ville),
 - Inversement, on note une sous représentation de classes d'âge de 0 à 19 ans (15%) et des personnes âgées (moins de 17% de plus de 60 ans).

- Une population instable et qui se renouvelle vite:

Le quartier Laissac Gare paraît jouer une fonction d' « accueil » pour toute une série de ménages en début de parcours résidentiel :

- en 1999, 40 % des ménages recensés occupaient leur logement depuis moins de 2 ans, contre 24% de ménages installés depuis plus de 10 ans,
- 53% d'entre eux résidaient dans une autre commune lors du précédent recensement.

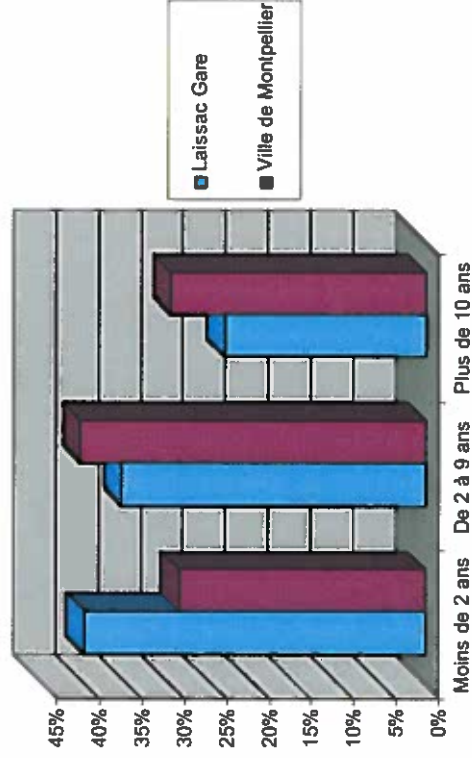
Cette instabilité d'occupation est en grande partie liée à la structure du parc immobilier, constitué, dans une forte majorité, de petits logements.

Ainsi, dans les petits logements de 1 et 2 pièces, la proportion de ménages « nouvellement installés » dépasse 54%, alors que, dans les grands logements de 4 pièces et plus, la proportion de ménages « installés depuis plus de 10 ans », est quasiment majoritaire (47%), les « nouveaux installés » ne représentant que 19%.

Un autre facteur de mobilité des ménages tient à la surreprésentation de deux catégories de ménages, dont le parcours résidentiel est généralement instable :

- les étudiants (26% de la population),
- les familles mono parentales (21% des ménages).

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DU LOGEMENT



- Des actifs travaillant sur place dans le secteur tertiaire et majoritairement salariés...

En 1999, on dénombrait sur le quartier Laissac Gare :

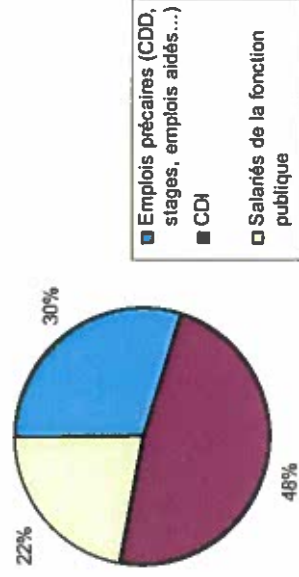
- 45% de personnes actives, dont 75 % ayant un emploi, parmi lesquelles une proportion prépondérante (81%) de salariés.

92% des actifs ayant un emploi exerçaient un métier dans le secteur tertiaire, parmi lesquels :

- 26 % dans le domaine de l'éducation, de la santé ou de l'action sociale,
- 16 % dans le domaine des services aux particuliers,
- 15% dans le domaine des services aux entreprises,
- 15% dans le commerce,
- 13 % dans une administration.

Plus de 77% travaillaient sur la ville de Montpellier, parmi lesquels 35 % ayant un emploi à proximité de leur domicile et n'utilisant aucun moyen de transport pour se rendre à leur travail.

REPARTITION DES EMPLOIS SALARIES



- ... mais avec une forte proportion d'emplois précaires et de chômeurs ...

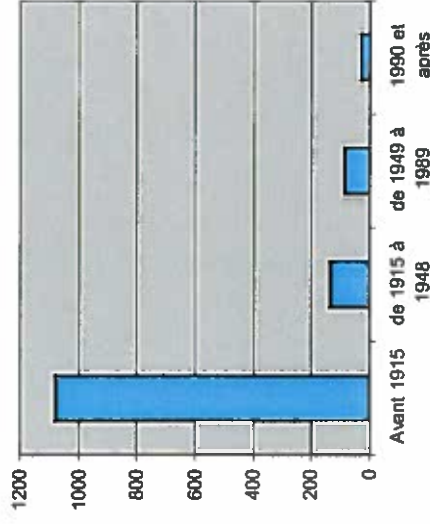
- 30 % des actifs ayant un emploi occupaient un emploi précaire (CDD, stages, contrat CES, intérim...)
- Un actif sur quatre (25%) était au chômage (contre 22 % sur l'ensemble de la ville de Montpellier).
- Au total donc, près de la moitié de la population active recensée (44%) occupait un emploi précaire ou était au chômage.

4. LE PARC DE LOGEMENTS

Selon l'INSEE, on dénombrait en 1999 sur le secteur Laissac Gare 8364 logements, répartis entre 1512 immeubles.

(Selon nos relevés qui intégraient plusieurs îlots limitrophes non comptabilisés par l'INSEE, le nombre actuel de logements sur le périmètre d'étude est estimé à 8957, répartis sur 1568 immeubles).

EPOQUE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES

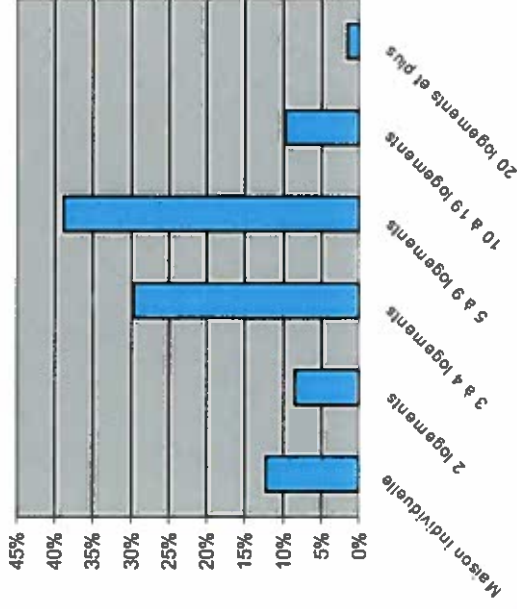


- *Un parc constitué d'immeubles collectifs très anciens...*

80% du parc immobilier est constitué d'immeubles construits avant 1915, le taux de renouvellement de ce parc étant très faible : 12% seulement des immeubles ont été construits ou reconstruits après 1948, dont 2 % datant d'après 1990.

38

TAILLE DES IMMEUBLES

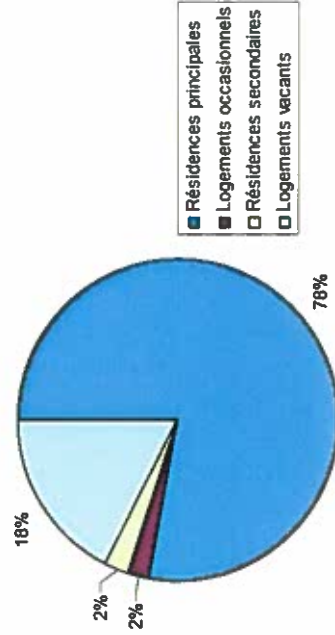


Ce parc se caractérise par :

- une forte proportion d'immeubles collectifs de taille moyenne (5,6 logements par immeubles selon l'INSEE, 5,7 selon nos relevés) avec une dominante d'immeubles de 5 à 9 logements (39%),
- un sous équipement relatif en équipements collectifs : 9% seulement des immeubles disposent d'un ascenseur, alors que près du quart de ce parc compte 4 étages ou plus.

- La vacance : illusion ou réalité ?

L'OCCUPATION DES LOGEMENTS



Selon l'INSEE, il y aurait, sur l'ensemble du périmètre Laissac Gare, 1468 logements vacants, soit un taux de vacance de 18 %, exceptionnellement élevé pour un quartier hyper central.

Selon nos relevés réalisés en juin 2006, le nombre estimé de logements vacants s'établirait à 508 logements (6%), soit une proportion 3 fois moindre que celle comptabilisée par l'INSEE.

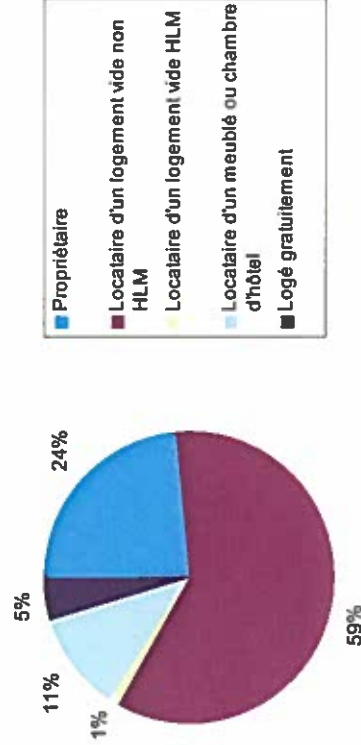
La différence entre ces deux valeurs s'explique probablement en raison du mode de comptage retenu.

Dans un contexte de marché du logement en perpétuel mouvement (importance des mutations, forte rotation des ménages...), nous avons jugé pertinent en effet d'éliminer du comptage des logements vacants, les logements en travaux, en cours de relocation ou à la vente, censés être remis à très court terme sur le marché, alors que l'INSEE recense systématiquement tous les logements inoccupés.

La réalité de la vacance se situe donc probablement entre ces deux estimations.

- Une prédominance de logements locatifs

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

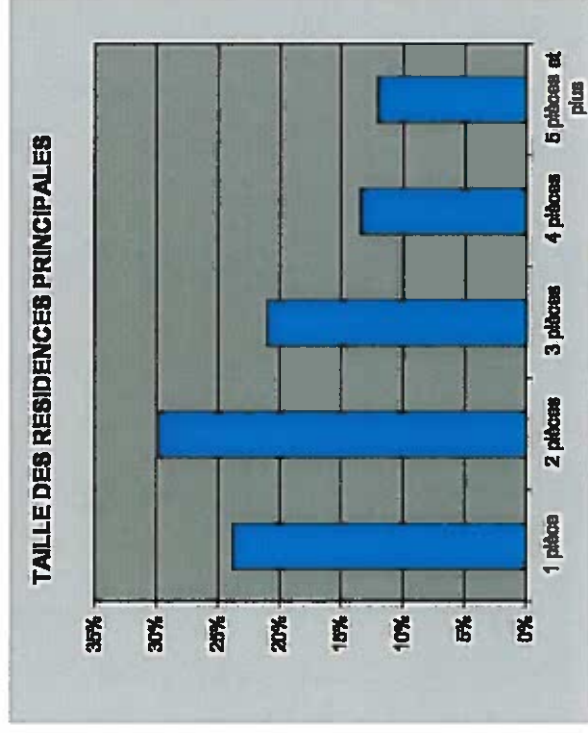


Sept logements sur dix ont une affectation locative, contre moins d'un logement sur quatre occupés par leur propriétaire.

On retiendra également :

- la forte proportion (11%) de logements meublés et de chambres d'hôtel, occupés à titre de résidence principale, cette spécificité étant une des caractéristiques d'un quartier d'accueil et de passage.

- Une sur représentation des petits logements :



Plus de la moitié du parc de résidences principales (54%) est constituée de petits logements de 1 ou 2 pièces (40% sur l'ensemble de la ville).

Ce morcellement du parc semble se vérifier sur à peu près tous les secteurs du périmètre d'étude.

Ainsi, sur les quartiers Sud Comédie ou Laissac où la structure bâtie autorise l'aménagement de moyens ou grands logements, la tendance des opérateurs est à la production de studios ou de petits logements censés mieux correspondre à la demande des candidats locataires (étudiants, personnes seules, jeunes couples).

- La persistance d'un parc de logements très inconfortable :

Plus de 800 résidences principales recensées par l'INSEE (12%) étaient encore dépourvues des équipements de confort de base (wc intérieur, salle d'eau, système de chauffage) et ne répondaient donc pas aux normes de décence requises pour la location.

Inversement, à peine un tiers du parc était doté d'une installation de chauffage central

5. LE MARCHÉ IMMOBILIER

5.1 Les mutations immobilières :

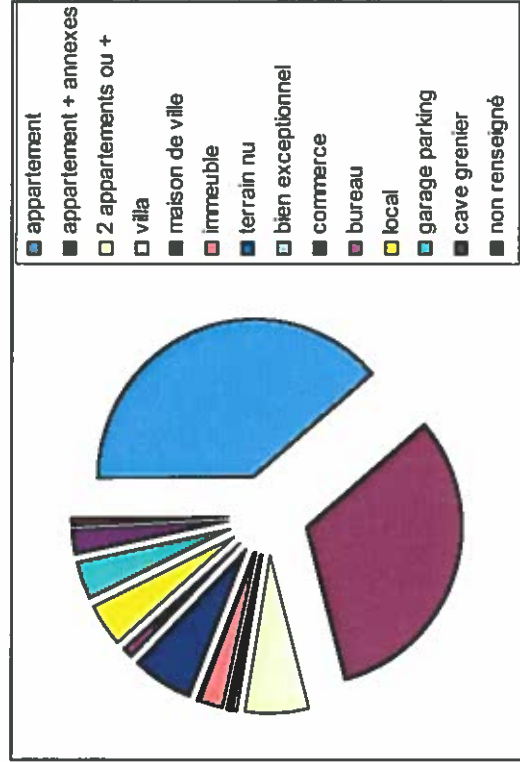
- *Dynamisme et instabilité du parc immobilier :*

Le marché des transactions immobilières se caractérise par le fort dynamisme des ventes : sur la période allant du 2/01/2002 au 24/03/2006, le service de la DAP a ainsi enregistré 2335 DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) sur le secteur Laissac Gare, soit une moyenne annuelle d'environ 550 transactions.

Durant cette courte période, 2196 logements ont ainsi changé de propriétaire, soit près de 25% du parc immobilier. A ce rythme, on peut donc estimer que la totalité de la propriété immobilière aura changé de mains en moins de 17 ans.

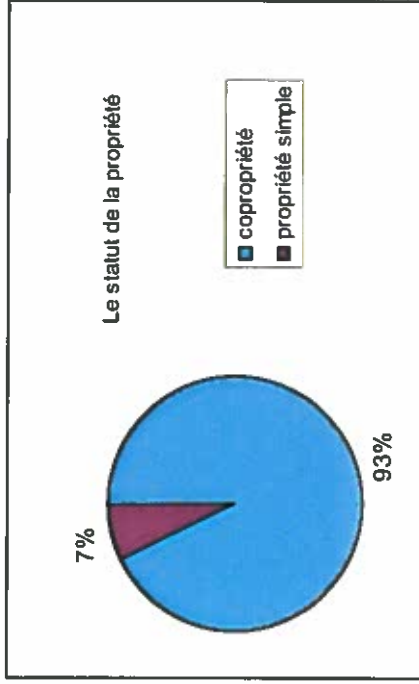
- *Types de biens vendus :*

Quatre ventes sur cinq concernent des appartements ou immeubles d'habitation, dont 70% portant sur un seul logement.



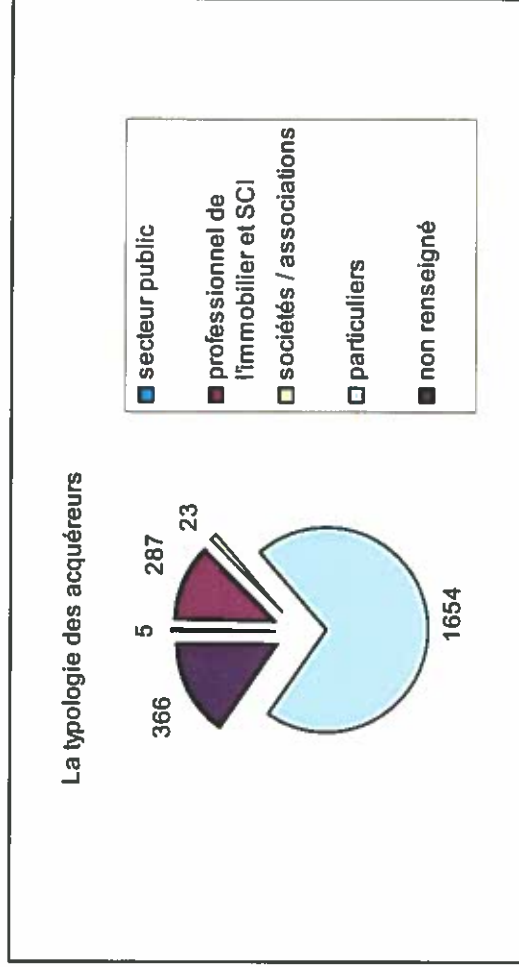
Types de biens vendus	Nombre de mutations
appartement	903
appartement + annexes	751
2 appartements ou +	154
villa	9
maison de ville	14
immeuble	49
terrain nu	1
bien exceptionnel	4
commerce	153
bureau	24
local	103
garage parking	94
cave grenier	59
non renseigné	17
Total	2335

- Statut juridique des biens vendus :



93 % des ventes concernent des biens régis par le statut de la copropriété : cette tendance contribuant à renforcer le morcellement de la propriété et à restreindre la capacité d'intervention des opérateurs publics (SEM, HLM), dans un secteur où la copropriété est déjà omni présente.

- Typologie des acquéreurs

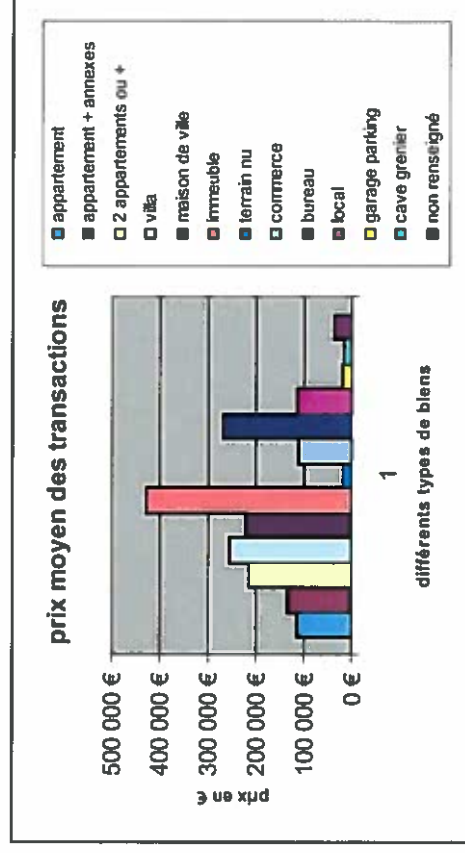


Plus de sept mutations sur dix sont le fait d'acquéreurs particuliers.

L'intervention des opérateurs professionnels apparait donc encore assez limitée (12%).

- **Prix moyens par types de biens vendus :**

Les prix moyens des biens vendus sont très élevés, et reflètent le niveau général du marché sur l'ensemble de la ville.



Les différents types de bien	Prix moyen (en €)
appartement	114 516
appartement + annexes	133 695
2 appartements ou +	212 517
villa	254 612
maison de ville	220 380
immeuble	426 353
terrain nu	21 000
bien exceptionnel	3 599 141
commerce	108 511
bureau	266 093
local	114 186
garage parking	18 718
cave grenier	17 870
non renseigné	35 235

En ce qui concerne les ventes de logements, les prix moyens par types de logements s'établissent comme suit :

	Prix moyen en €
Studios de 20 m ²	48 901 €
Type 2 / type 3	75 127 €
Logements de 65 m ² à 100 m ²	104 667 €

Soit une fourchette allant de 2000 € à 1300 € le m2, selon qu'il s'agit de petits logements (studios) ou de logements de taille moyenne à grande.

5. 2 Le marché de la location :

La demande est caractéristique d'un quartier central assurant une « fonction d'accueil », avec une surreprésentation :

- D'étudiants et de jeunes ménages attirés par le mode de vie spécifique du centre ville,
- De travailleurs célibataires,
- De nouveaux arrivants,
- De familles monoparentales et de ménages non motorisés, souhaitant se rapprocher des équipements et services collectifs (transports).

Elle se caractérise par la faible proportion de familles traditionnelles (couple avec enfants), du fait de l'absence d'offre adaptée en grands logements.

L'offre est difficilement quantifiable en raison de la multiplicité des réseaux permettant d'y accéder : agents immobiliers, offres de particuliers à particuliers, marchands de liste.

Elle se caractérise par

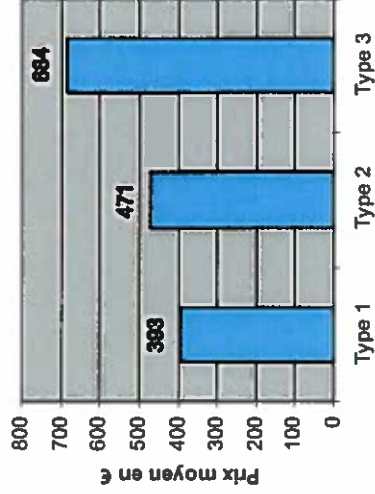
- La surabondance des petits logements :

Sur 68 offres analysées à partir de sites Internet :

- 29 concernaient des logements Type 1,
- 17 des logements Type 2,
- 4 offres seulement des Types 4 et 5.

44

PRIX MOYEN DES LOYERS PAR TYPE



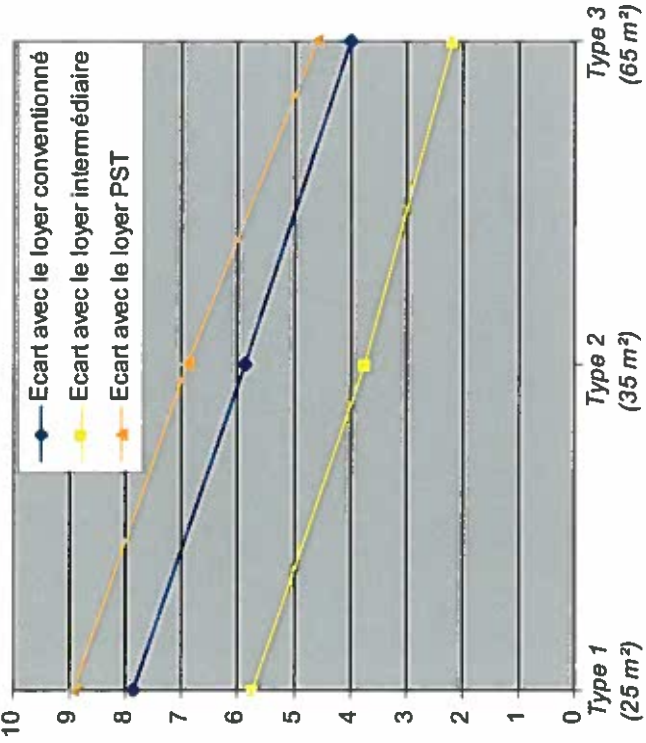
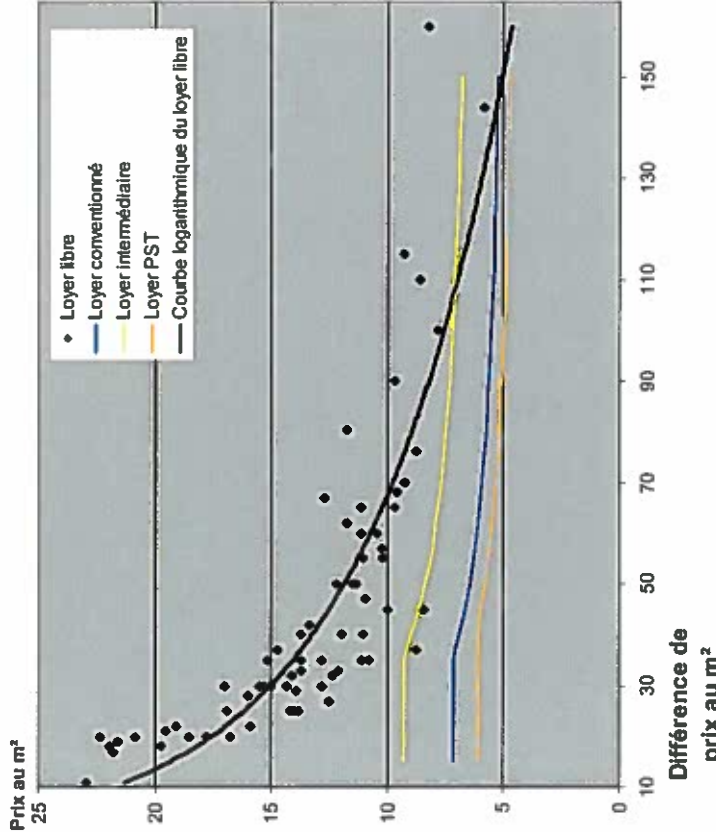
- Une forte rotation des locations liée la taille des logements :

Sur plus de la moitié de petits logements, l'ancienneté d'occupation reste inférieure à 2 ans.

- Le niveau élevé des loyers :

Sur les 68 offres analysées, le montant moyen du loyer par type de logement s'établit à :

- 393 € / mois (hors charges), pour un Type 1 de 26 m2,
- 471 € / mois (hors charges), pour un Type 2 de 36 m2,
- 684 € / mois (hors charges), pour un Type 3 de 65 m2



▪ *Ecart entre loyer du marché et loyers maîtrisés*

L'écart observé entre le loyer du marché et les différentes formules de loyers maîtrisés susceptibles d'être proposées dans le cadre d'une OPAH RU est très défavorable à la location conventionnée, en particulier pour ce qui concerne les petits logements où la demande est la plus importante.

Ce différentiel est toutefois moins dissuasif pour le loyer intermédiaire au-delà du studio.

Type de logement	Surface moyenne	Ecart entre loyer libre et loyer intermédiaire (en %)	Ecart entre loyer libre et loyer conventionné (en %)	Ecart entre loyer libre et loyer PST (en %)
Type 1	25	62%	110%	147%
Type 2	35	40%	82%	114%
Type 3	65	28%	66%	85%

Ainsi, la perte moyenne de loyers résultant d'une réhabilitation à loyer maîtrisé, peut être estimée, selon le type de logement, à:

Type de logement	Surface moyenne	Perte de loyer résultant d'une location intermédiaire (en €/m²)	Perte de loyer résultant d'une location conventionnée (en €/m²)	Perte de loyer résultant d'une location PST (en €/m²)
Type 1	25	5,73 €	7,87 €	8,92 €
Type 2	35	3,73 €	5,87 €	6,92 €
Type 3	65	2,19 €	3,99 €	4,59 €



Diagnostic du parc immobilier

46

1. METHODOLOGIE

Le diagnostic qui suit a été réalisé à partir d'un inventaire détaillé des 1568 parcelles bâties, effectué durant le mois de juin 2006.

Les relevés ont concerné :

- La vérification du cadastre (élimination des parcelles non bâties ou restructurées),
- Le dénombrement des hauteurs d'immeubles,
- La datation du bâti par grandes périodes de construction,
- L'appréciation de l'état général du bâti, à partir du niveau d'entretien apparent des parties communes (structure, couverture, cage d'escalier, cours, réseaux, menuiseries...),
- L'appréciation de la qualité morphologique des immeubles (repérage des parcelles à structure contraignante),
- L'état d'entretien des façades,
- La qualité architecturale des constructions,
- L'affectation dominante du bâti (habitation seule, activité économique, mixité « habitat-activités », équipement...)
- L'affectation des rez-de-chaussée (habitation, activité, garage, vacant...)
- Le nombre estimé de logements par recoupement des noms sur les boîtes aux lettres et les sonnettes,
- Le nombre estimé de logements vacants par recoupement de plusieurs indices et en éliminant les logements en travaux ou en instance de réaffectation (« à louer » / « à la vente »),
- Le nombre et la nature des locaux d'activités,
- Le nombre de locaux vacants (principalement en rez-de-chaussée),
- Un repérage des opportunités immobilières ou foncières,
- Un premier recensement des logements intéressants à enquêter en fonction du type de problématique étudiée (insalubrité, vacance).

47

Ils ont été complétés par une analyse des plaintes enregistrées par le Service Communal d'Hygiène et de Santé, en matière d'insalubrité, d'indécence ou d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental.

Ces différentes informations ont été saisies sous forme de base de données et ont donné lieu à un traitement statistique et cartographique.

2. CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATI

2.1 Hauteur des constructions :

La hauteur moyenne des constructions s'établit à 3,9 niveaux par immeuble.

Les quartiers historiques de Saint Roch et Sainte Anne sont ceux où les constructions sont les plus élevées (4,1 niveaux en moyenne). Inversement les quartiers de Méditerranée, Pont Juvénal et Rondelet présentent le bâti le plus bas (moins de 3 niveaux par immeuble)

2.2 Ancienneté des constructions :

46% des immeubles ont été construits avant le XIXe siècle, il s'agit essentiellement de parcelles situées dans le centre historique (Sainte Anne et Saint Roch) ou l'ancien Faubourg de la Saunerie.

Le quartier du Pont Juvénal est celui où les constructions sont les plus récentes.

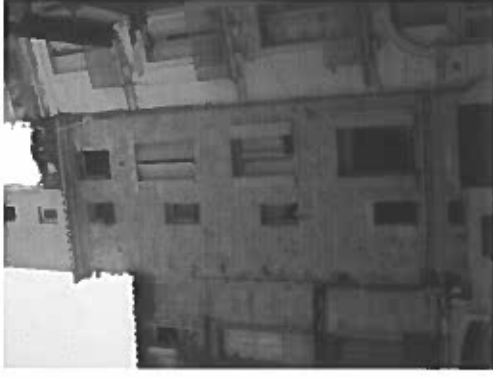
Les autres quartiers regroupent un bâti homogène datant pour l'essentiel du XIXe siècle.

48

	Neuf (postérieur 1960)	Moderne (entre 1920 et 1950)	XIXème	Ancien	Total
Gambetta Jeu de Paume	11	11	86	7	115
Laissac	6	6	73	23	108
Méditerranée	20	18	128	0	166
Pont Juvénal	14	7	41	0	62
Rondelet	4	9	50	0	63
Saint Roch	2	7	67	475	551
Sainte Anne	0	1	34	214	249
Sud Comédie	9	18	188	0	215
V. Hugo République	6	1	32	0	39
Total	72	78	699	719	1568

2.3 Qualité morphologique du bâti :

273 immeubles présentent une structure bâtie contraignante. Il s'agit principalement d'immeubles implantés sur le parcellaire étroit et dense, qui a induit des aménagements « contraints » : logements profonds et étroits avec une seule fenêtre par étage (voir photo ci – contre dans le quartier Sainte Anne).



On retrouve ce bâti contraignant dans les îlots du sud de l'Ecusson où le parcellaire médiéval domine :

- Saint Roch (30% des parcelles),
- Sainte Anne (38% des parcelles).

2.4 Qualité architecturale des constructions :

Dans la perspective d'une intervention sur l'habitat, l'appréciation de la qualité architecturale du bâti nous paraît importante, car elle conditionne la faisabilité technique et financière des opérations de réhabilitation.

Selon les relevés effectués, 30% des parcelles du périmètre étudié présentent un bâti exceptionnel ou remarquable, ce patrimoine architectural étant localisé principalement sur :

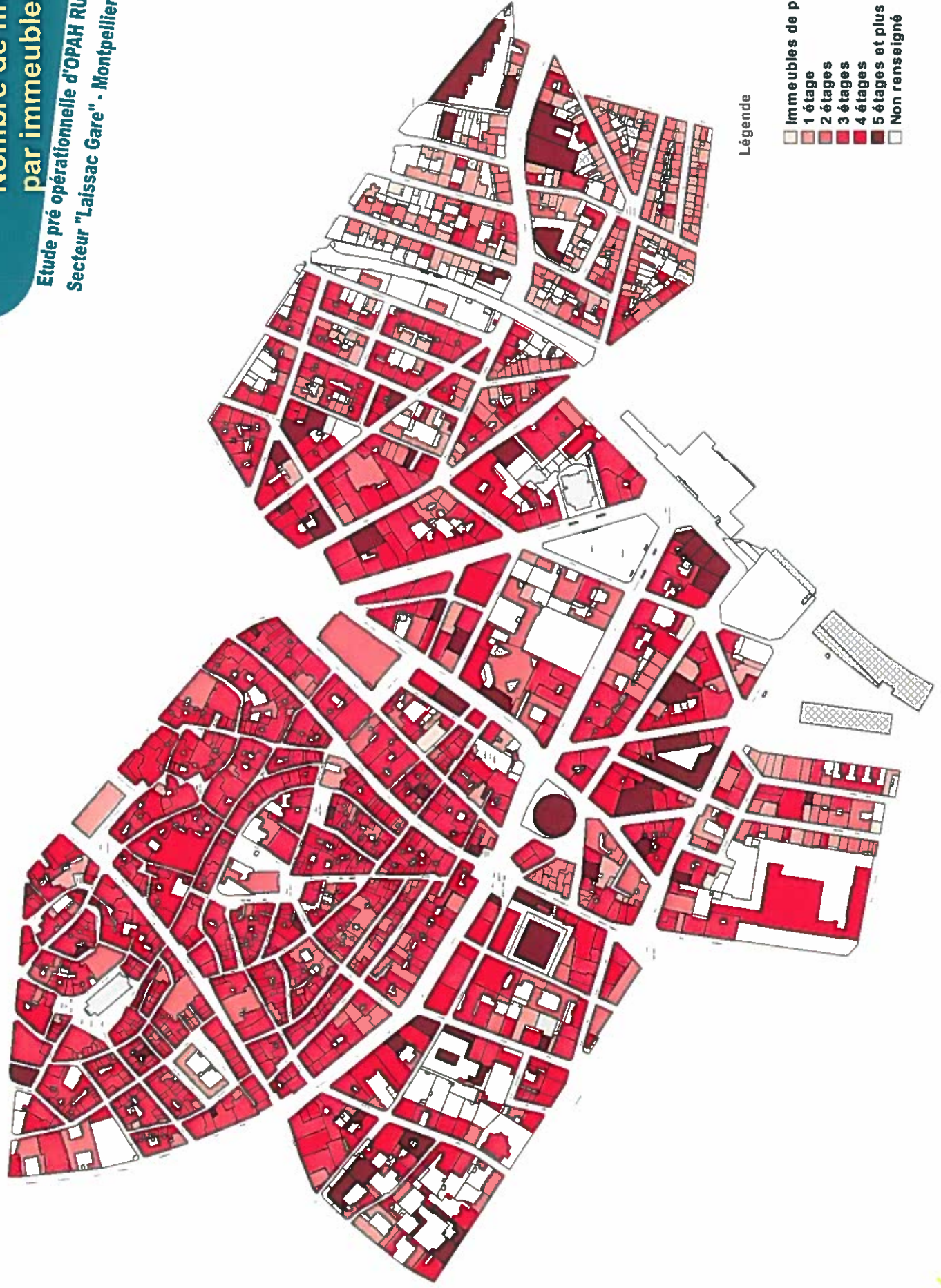
- les secteurs Victor Hugo – République, Laissac et Sud Comédie, où dominent les immeubles « haussmanniens » à façades ouvragées,
- les quartiers historiques de Saint Roch et Saint Anne, qui regroupent un grand nombre d'hôtels particuliers.

	Sans intérêt particulier	Bâti d'accompagnement	Bâti remarquable	Bâti exceptionnel	Total
Gambetta Jeu de Paume	0	95	20	0	115
Laissac	12	46	37	13	108
Méditerranée	112	51	3	0	166
Pont Juvenal	38	21	3	0	62
Rondelet	8	52	3	0	63
Saint Roch	8	351	161	31	551
Sainte Anne	19	167	52	11	249
Sud Comédie	34	77	93	11	215
V. Hugo République	5	5	15	14	39
Total	236	865	387	80	1568

Nombre de niveaux par immeubles

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

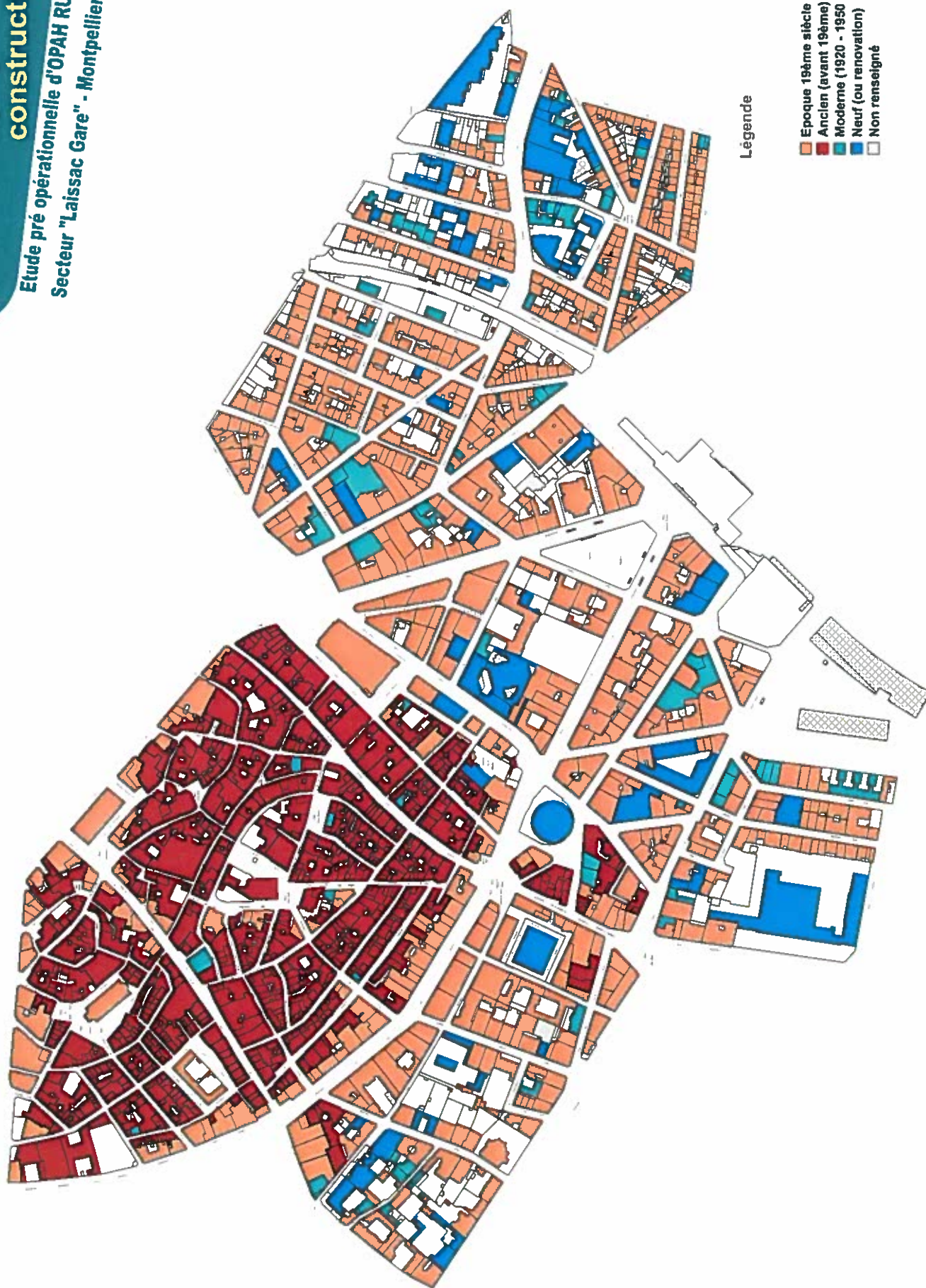
50



Epoque de construction

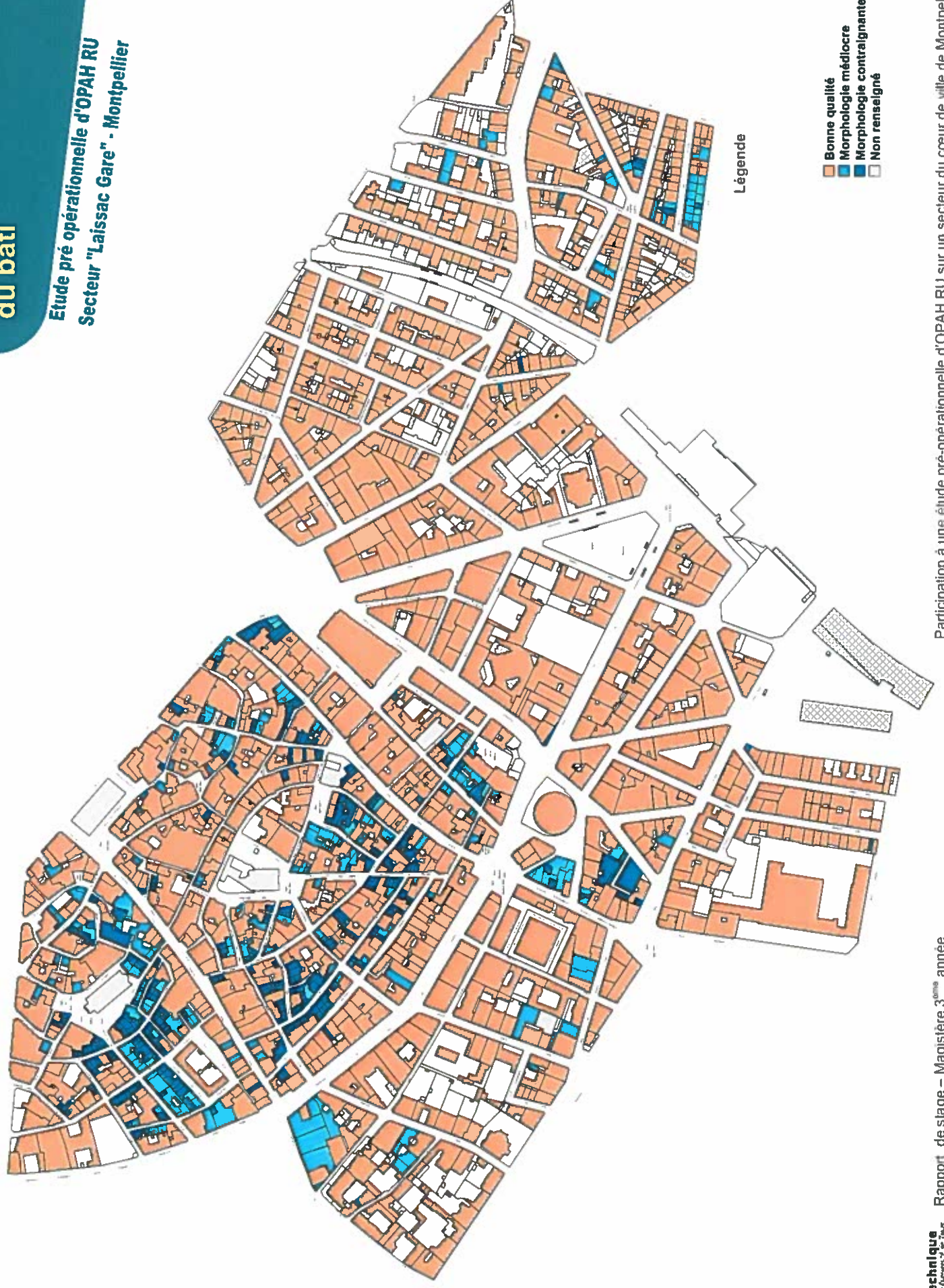
Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

51



Légende

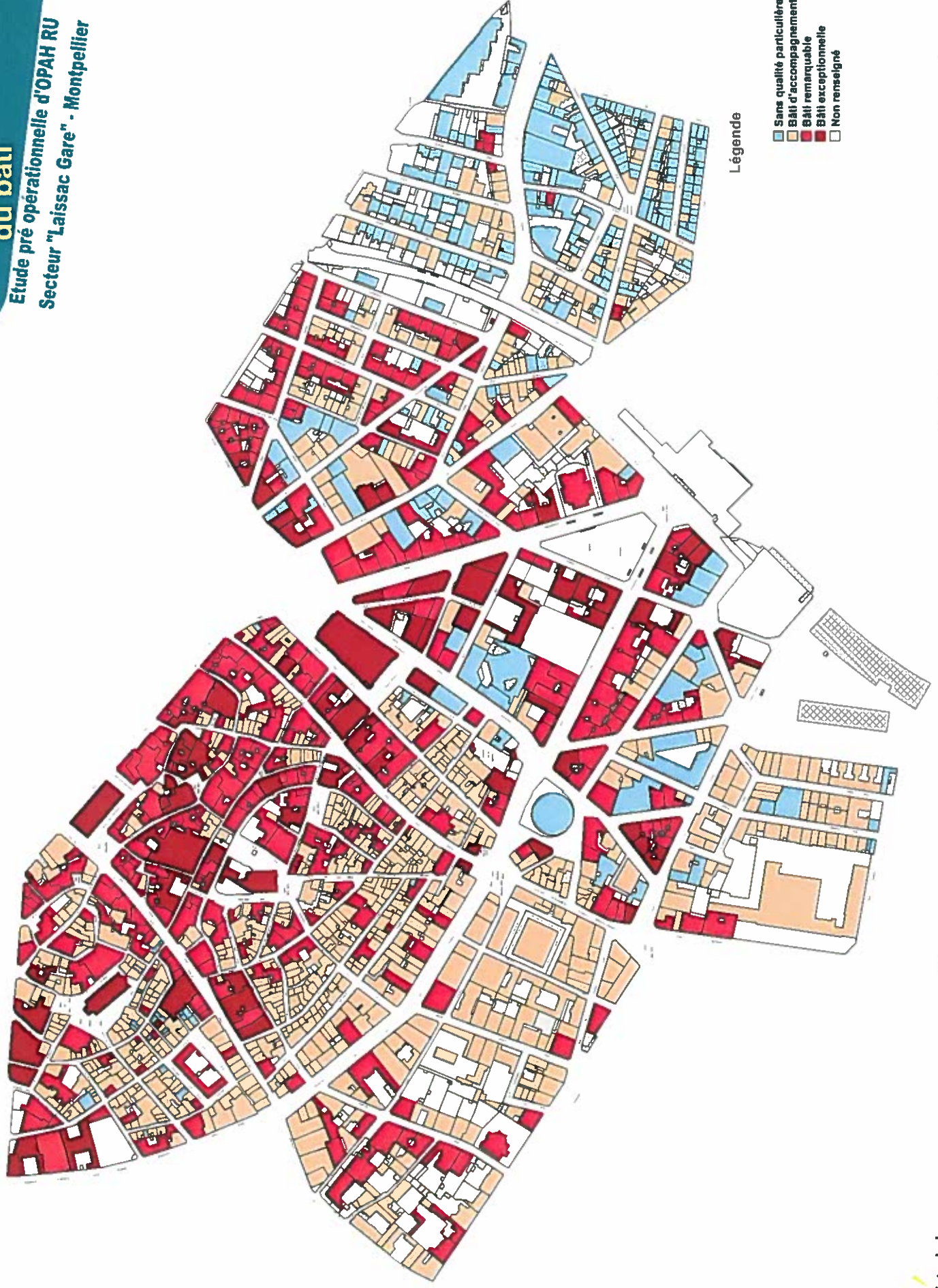
- Epoque 19ème siècle
- Ancien (avant 19ème)
- Moderne (1920 - 1950)
- Neuf (ou rénovation)
- Non renseigné



La qualité architecturale du bâti

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

53



3. AFFECTATION ET OCCUPATION DU BATI

3. 1 Affectation principale des immeubles :

Près de 2/3 des immeubles ont une affectation mixte (habitat + activité) ou exclusivement économique, cette spécificité étant plus marquée dans les secteurs Victor Hugo, Laissac et Saint Roch, où près de 90% des immeubles ont une affectation commerciale ou économique.

Inversement, avec plus de 70 % d'immeubles à usage exclusif d'habitation, les quartiers de Méditerranée et Pont Juvénal se distinguent par leur caractère plus mono fonctionnel.

	Affectation mixte	Habitat	Commerces et activités	Equipements	Autres	NR	Total
Gambetta Jeu de Paume	68	34	7	4	2	0	115
Laissac	84	13	7	4	0	0	108
Méditerranée	50	111	1	0	3	1	166
Pont Juvénal	12	44	3	1	2	0	62
Rondelet	31	26	3	3	0	0	63
Saint Roch	439	87	12	10	3	0	551
Sainte Anne	150	93	2	3	1	0	249
Sud Comédie	100	79	28	4	4	0	215
V. Hugo République	18	4	11	4	2	0	39
Total	952	491	74	33	17	1	1568

3. 2 Affectation des rez-de-chaussée :

Sur l'ensemble du périmètre d'étude, 60% des rez-de-chaussée ont une occupation économique ou mixte, cette proportion dépassant 75% dans les quartiers Laissac, Saint Roch et Victor Hugo République, à vocation éminemment commerciale.

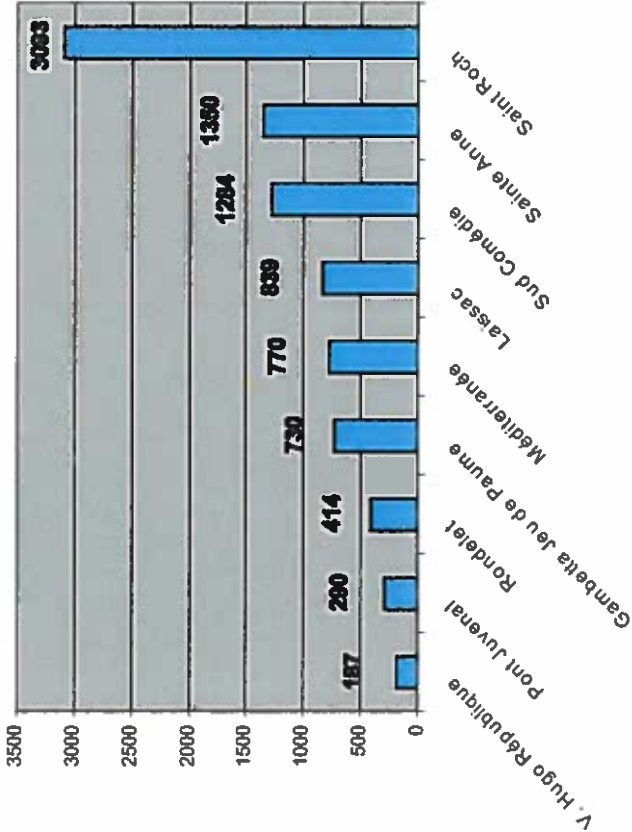


On notera par ailleurs la forte concentration de rez-de-chaussée désaffectés dans la partie sud non commerçantes des quartiers Saint Roch (îlots compris entre le Bd Jeu de Paume et la rue du Petit Saint Jean) et Sainte Anne (rue Terral notamment).

	Commerces et activités	Logement	Garages	Vacant	Equipements	Occupation mixte	Autre	NR	Total
Gambetta Jeu de Paume	49	18	22	0	2	17	7	0	115
Laissac	84	8	7	1	5	0	3	0	108
Méditerranée	28	78	36	5	0	13	4	2	166
Pont Juvenal	11	38	8	0	1	1	3	0	62
Rondelet	26	14	14	2	4	2	1	0	63
Saint Roch	411	45	36	27	13	1	18	0	551
Sainte Anne	125	66	27	17	3	0	11	0	249
Sud Comédie	114	75	6	5	4	1	10	0	215
V. Hugo République	25	4	2	0	4	0	4	0	39
Total	873	346	158	57	36	35	61	2	1568

3. 3 Dénombrement et occupation des logements :

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR QUARTIER

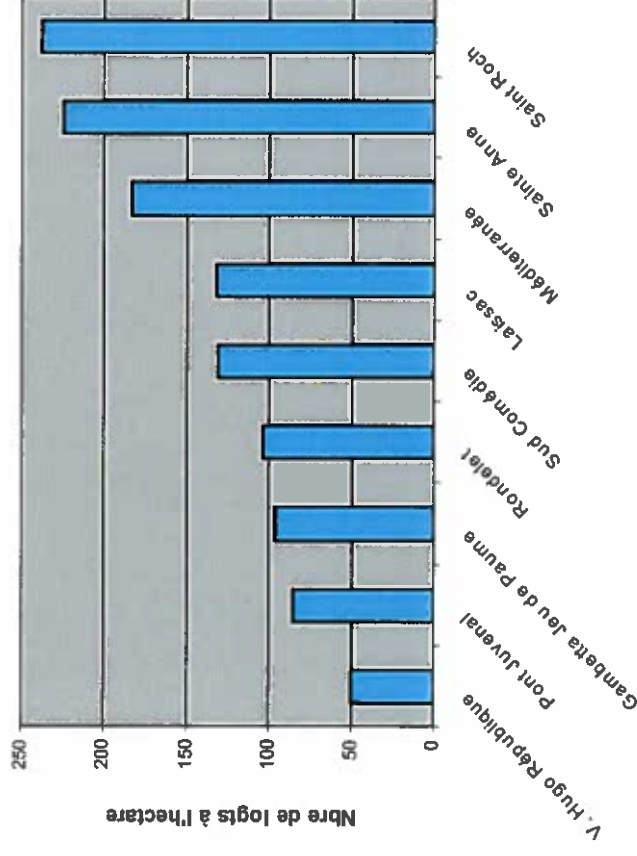


On dénombre, sur l'ensemble du périmètre d'étude, 8957 logements, dont 8449 logements occupés à titre de résidence principale ou sur le point de l'être (logements en travaux, à la vente ou en instance de relocation).

La moitié de ce parc est localisée dans l'Ecusson : quartier Saint Roch (3093 logements) et Saint Anne (1350 logements).

- *Densité de logements par quartier :*

DENSITE DE LOGEMENTS PAR QUARTIER



Trois quartiers se distinguent par une très forte densité résidentielle : Saint Roch, Sainte Anne et Méditerranée où le nombre de logements à l'hectare avoisine ou dépasse 200 logements à l'hectare.

Inversement, les quartiers du Pont Juvénal et Gambetta Jeu de Paume et Victor Hugo – République, au tissu plus aéré, présentent une assez faible densité de logements (moins de 100 logements à l'hectare).

3. 4 Evaluation de la vacance :

Nous avons estimé la vacance du bâti en retenant deux types de critères :

- les logements inoccupés non susceptibles de réaffectation à court terme (élimination des logements à la vente, en instance de relocation, en travaux ou en bon état),
- les locaux commerciaux et artisanaux, dont la désaffectation paraît ancienne et structurelle (locaux situés à l'écart des axes commerciaux, en mauvais état ou présentant des signes d'abandon).

- *Les logements vacants :*

Comparativement aux données de l'INSEE, le taux de vacance relevé s'avère relativement bas (6%). Toutefois, le quartier Saint Roch se distingue par une plus grande proportion de logements inoccupés (8%), la vacance pouvant s'expliquer dans ce quartier du fait de la structure particulière du parc immobilier, où dominent les immeubles à occupation mixte.

Nous avons ainsi localisé une concentration importante de logements vacants le long des principaux axes commerciaux (rue Jean Moulin, de l'Ancien Courrier, de la Loge), où la fonction résidentielle est concurrencée par la prolifération du commerce, l'accès aux étages de nombreux immeubles étant bloqué par les commerces situés au rez-de-chaussée, ainsi que, dans une moindre mesure, dans les hôtels particuliers autour de la place Saint Ravy.

	Nombre total de logements	Dont logements estimés vacants	% de logements vacants	Nombre de locaux	Dont locaux estimés vacants	% de locaux vacants
Gambetta Jeu de Paume	730	26	4%	218	14	6%
Laissac	839	54	6%	206	21	10%
Méditerranée	770	42	5%	86	19	22%
Pont Juvénal	290	8	3%	35	4	11%
Rondelet	414	15	4%	52	6	12%
Saint Roch	3093	250	8%	850	67	8%
Sainte Anne	1350	41	3%	278	29	10%
Sud Comédie	1284	60	5%	296	21	7%
V. Hugo République	187	12	6%	94	2	2%
Total	8957	508	6%	2115	183	9%

- *Les locaux désaffectés :*

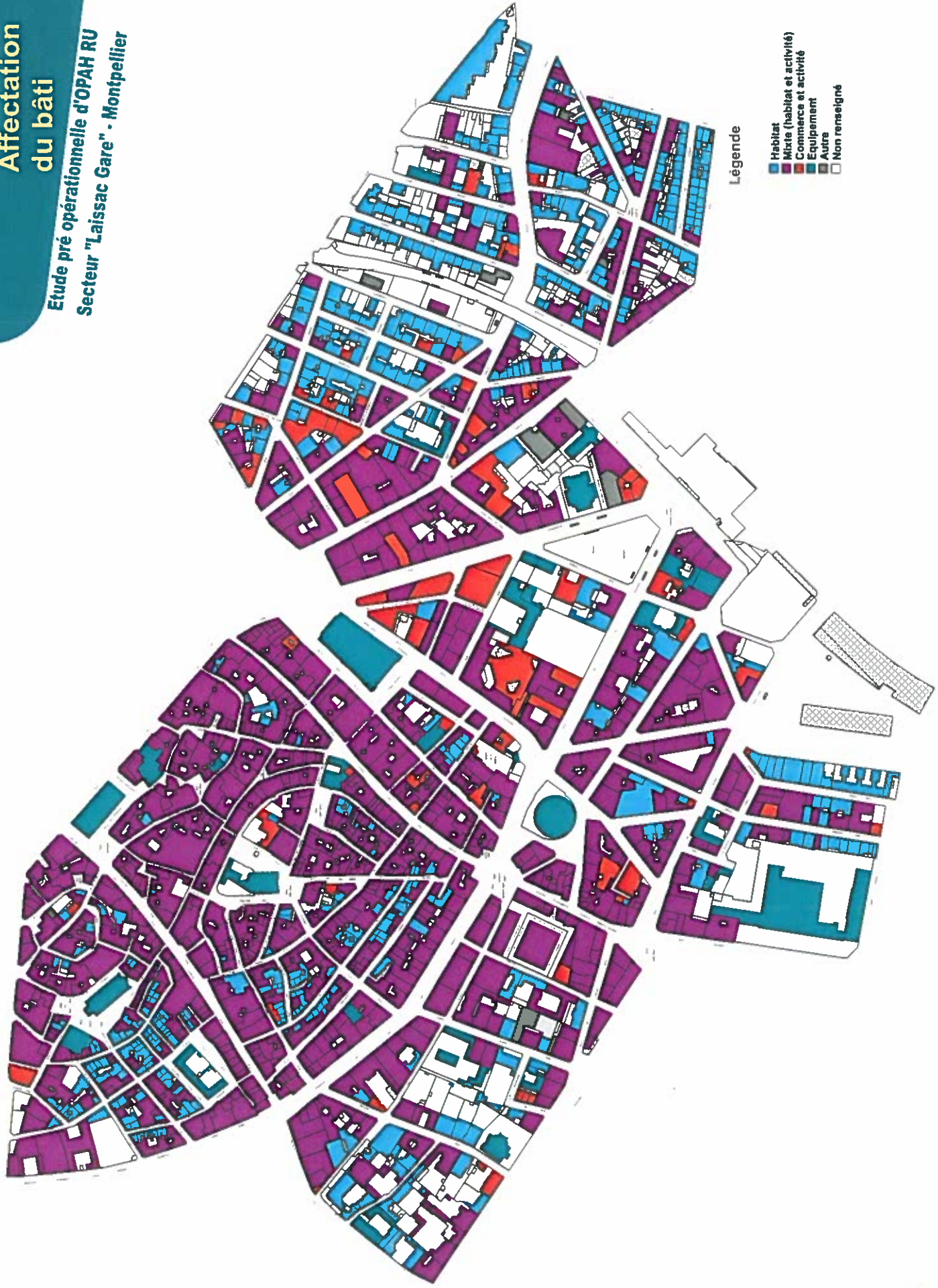
Nous avons dénombré 183 locaux d'activités désaffectés (9%), notamment dans la partie non commerçante du quartier Saint Roch (rue A. Cabanel, rue Roucher), ainsi que dans les îlots de Méditerranée, Pont Juvénal et Rondelet, où l'activité traditionnelle a disparu (nombreux ateliers fermés).

Selon les secteurs, la reconversion de ce parc peut constituer un enjeu intéressant pour favoriser l'implantation de nouvelles activités, ou desserrer et adapter la fonction résidentielle (aménagement de locaux annexes, production de logements adaptés pour personnes à mobilité réduite...).

Affectation du bâti

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

58



Occupation des rez-de-chaussée

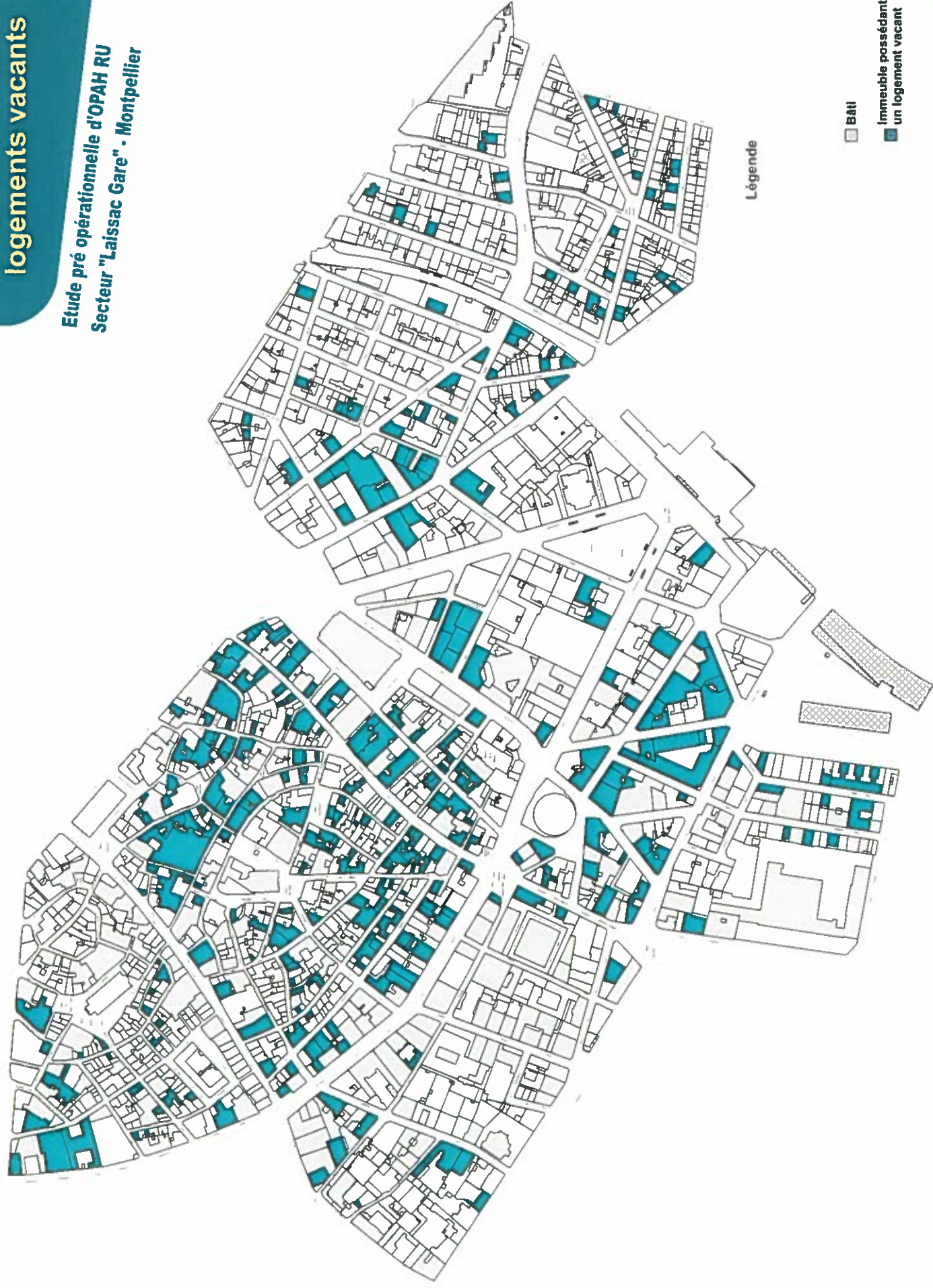
Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

59



Localisation des logements vacants

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier



60

Légende

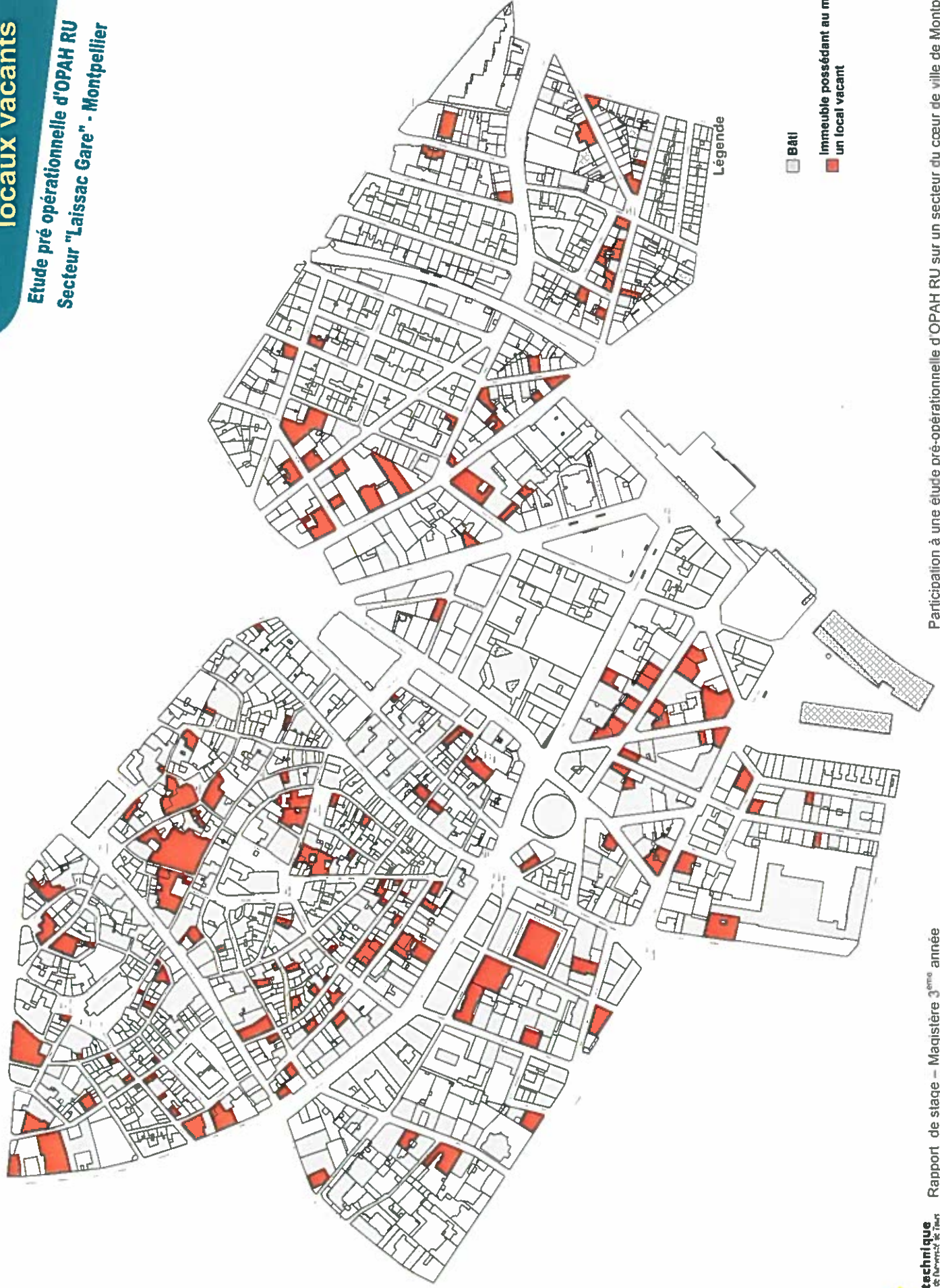
■ Bâti

■ Immeuble possédant au moins
un logement vacant

Localisation des locaux vacants

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

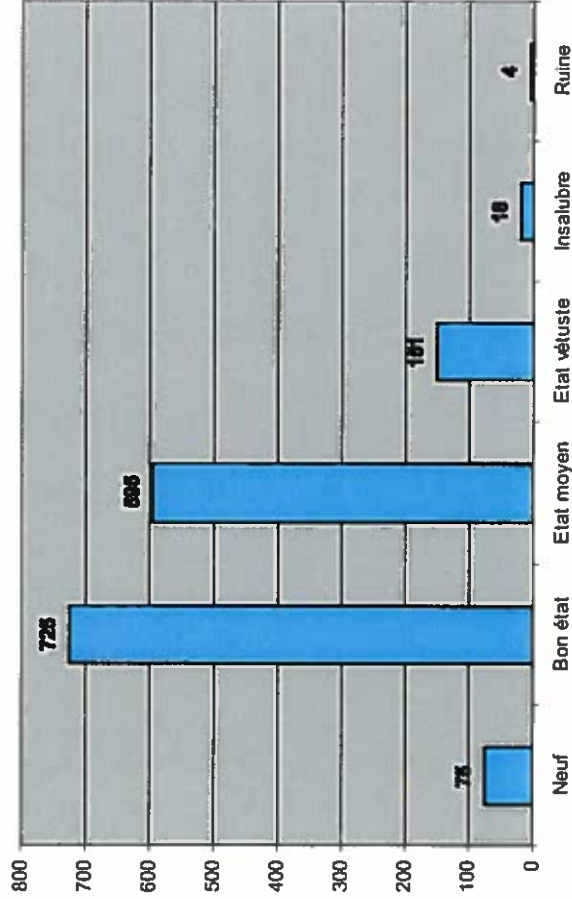
61



4. ETAT DU BATI ET BESOINS DE TRAVAUX

4. 1 Etat général d'entretien des immeubles :

ETAT D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES



Plus de la moitié (51%) des immeubles présente un bon état d'entretien du bâti ne requérant en principe aucune intervention.

Un gros tiers d'entre eux (38%) présente un état moyen pouvant justifier une intervention partielle au niveau des parties communes et d'une partie des logements.

Un immeuble sur dix, enfin, présente un état général dégradé (vétuste ou insalubre) pouvant justifier une réhabilitation complète à lourde.

62

L'analyse cartographique des relevés met en évidence plusieurs secteurs et îlots où la dégradation du bâti paraît plus importante et de nature à justifier une intervention d'ensemble sur l'habitat :

- la partie Sud du quartier Méditerranée (rues de l'Aire, de la Méditerranée, d'Alsace et de Lorraine notamment),
- la partie Sud du quartier Sud Comédie (rues Sérane, Boussairolles...) ainsi que le secteur de la rue A. Bruyas,
- la partie Sud du quartier Saint Roch (rues Roucher, A. Cabanel, des Multipliants, Cope Cambe) ainsi que l'îlot Saint Ravy,
- la partie basse du quartier Sainte Anne (rues Terral, du Saint Sépulcre, de l'Amandier, impasse Paran...), ainsi que l'îlot délimité par la rue Ranchin et l'impasse du Merle Blanc,
- les rues Dessalle Possel et Général Lafon, dans le secteur Rondelet,
- le groupe d'îlots compris entre la rue du Faubourg de la Saunerie et l'impasse Saint Sauveur, dans le quartier Laissac.

- Etat d'entretien du bâti par secteur en nombre potentiel de logements à réhabiliter:

	Neuf	Bon état	Etat moyen	Etat vétuste	Insalubre	Ruine	Total
Gambetta Jeu de Paume	81	207	263	179	0	0	730
Laissac	133	314	352	39	1	0	839
Méditerranée	140	255	296	65	13	1	770
Pont Juvenal	123	99	64	4	0	0	290
Rondelet	27	126	226	35	0	0	414
Saint Roch	43	1470	1286	242	52	0	3093
Sainte Anne	0	698	410	222	20	0	1350
Sud Comédie	61	812	294	117	0	0	1284
V. Hugo République	48	109	26	4	0	0	187
Total	656	4090	3217	907	86	1	8957
	7%	46%	36%	10%	1%	0%	100%

4.2 Etat d'entretien des façades :

La carte de l'état des façades contraste avec celle de l'état du bâti, notamment sur les îlots du Secteur Sauvegardé où la plupart des immeubles ont fait l'objet d'un traitement récent dans le cadre de l'arrêté municipal de ravalement.

On retrouve ainsi l'essentiel des façades en mauvais état à l'extérieur des secteurs concernés par cette opération : partie basse de Sud Comédie, quartier de la Méditerranée, secteurs Laissac et Rondelet.



4.3 Analyse des plaintes pour insalubrité et indécence recensées par le SCHS de Montpellier :

126 plaintes ont été traitées par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Montpellier et ont donné lieu à une visite et un constat d'hygiène, dont une moitié sur les quartiers Sud Comédie et Méditerranée.

Dans 11 cas, ces visites ont débouché sur un Arrêté Préfectoral d'insalubrité (dont 2 cas assortis d'une interdiction définitive d'habiter).

Dans 109 cas, il s'agissait d'arbitrer un litige locatif portant sur un problème d'indécence ou une infraction au Règlement Sanitaire Départemental (ex : problèmes récurrents d'humidité, d'infiltrations, de ventilation ou d'aération). Dans plusieurs cas, le constat a permis d'identifier des logements impropres à l'habitation (ex : logements aménagés dans des caves, des pièces aveugles ou des locaux dont la hauteur ou la surface étaient non conformes aux réglementations en vigueur (RSD, CCH).

Les inspecteurs ont signalé également une tendance fréquente à la transformation d'anciens locaux commerciaux ou hôtels en logements, sans respect des réglementations existantes en matière de surfaces ou de volumes, de normes minimales d'habitabilité ou d'urbanisme, ces aménagements étant souvent générateurs de pathologies d'insalubrité.

Enfin, les plaintes enregistrées ne reflèteraient qu'une infime partie des situations d'indécence et d'insalubrité, bon nombre de locataires évitant de porter plainte de peur d'être expulsés.

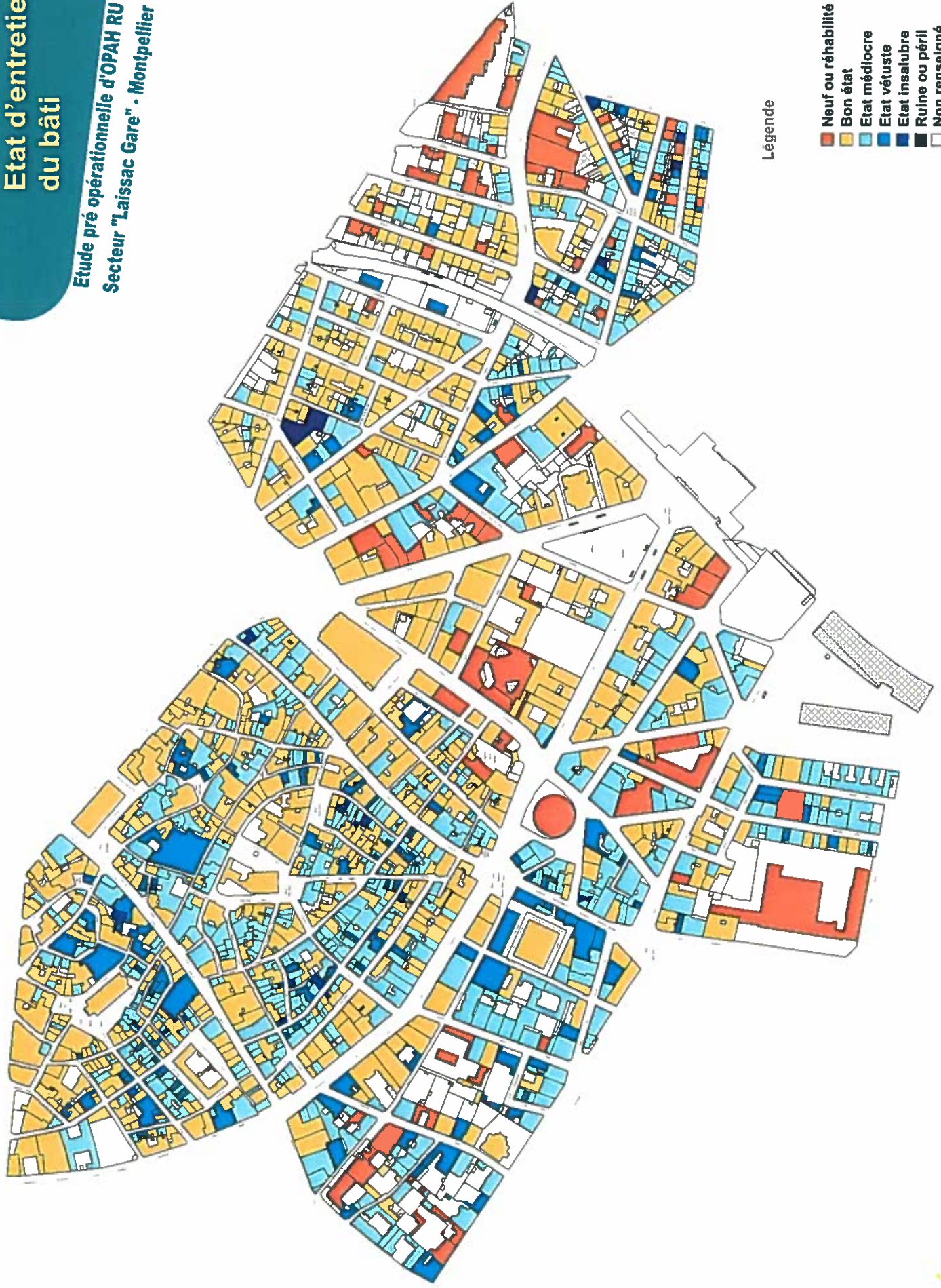
■ Répartition et localisation des plaintes par types de problématiques :

	Plaintes pour insalubrité	Plaintes pour indécence ou non-conformité au RSD	Plaintes pour autre motif	TOTAL	Dont problèmes d'humidité / infiltrations	Dont problèmes d'aération, ventilation / moisissures
Gambetta Jeu de Paume	1	5	0	6	3	0
Laissac	0	10	2	12	3	5
Méditerranée	2	31	1	34	15	14
Pont Juvenal	0	2	1	3	1	0
Rondelet	0	4	0	4	3	0
Saint Roch	3	18	2	23	11	2
Sainte Anne	1	17	0	18	11	2
Sud Comédie	4	22	0	26	8	5
V. Hugo République	0	0	0	0	0	0
Total	11	109	6	126	55	28

Etat d'entretien du bâti

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

65



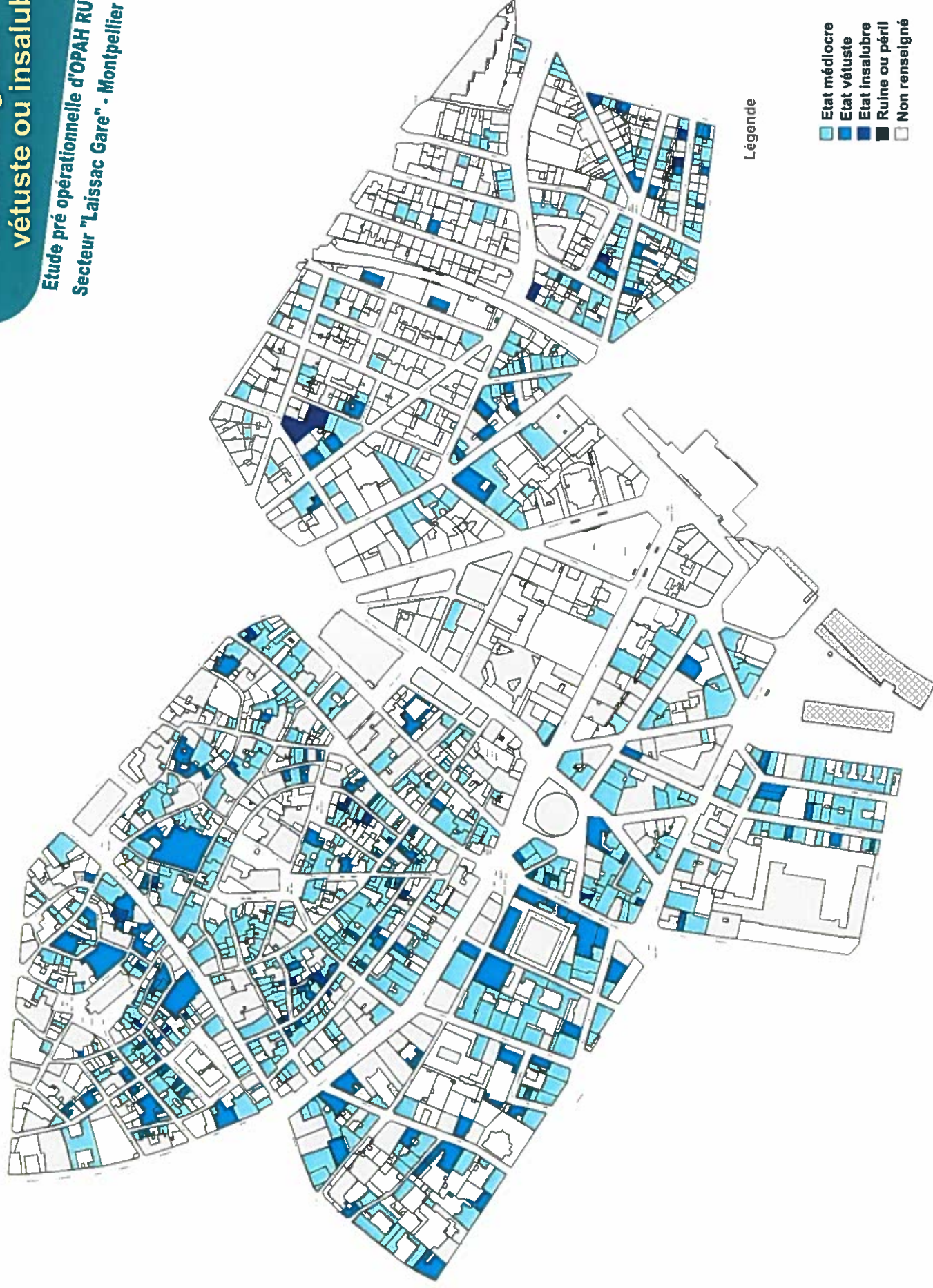
Légende

- Neuf ou réhabilité
- Bon état
- Etat médiocre
- Etat vétuste
- Etat insalubre
- Ruine ou péril
- Non renseigné

Le bâti dégradé vétuste ou insalubre

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier

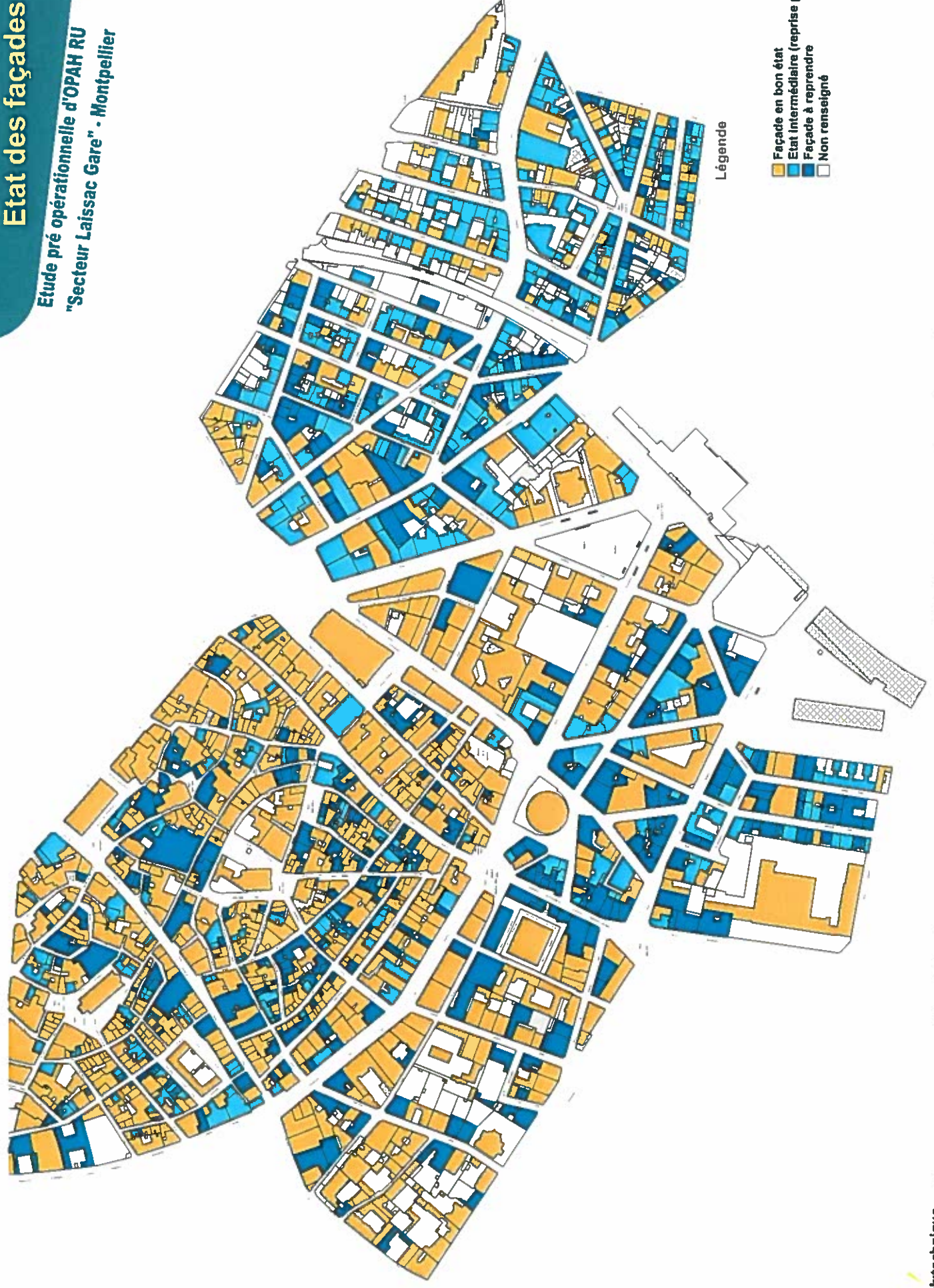
66



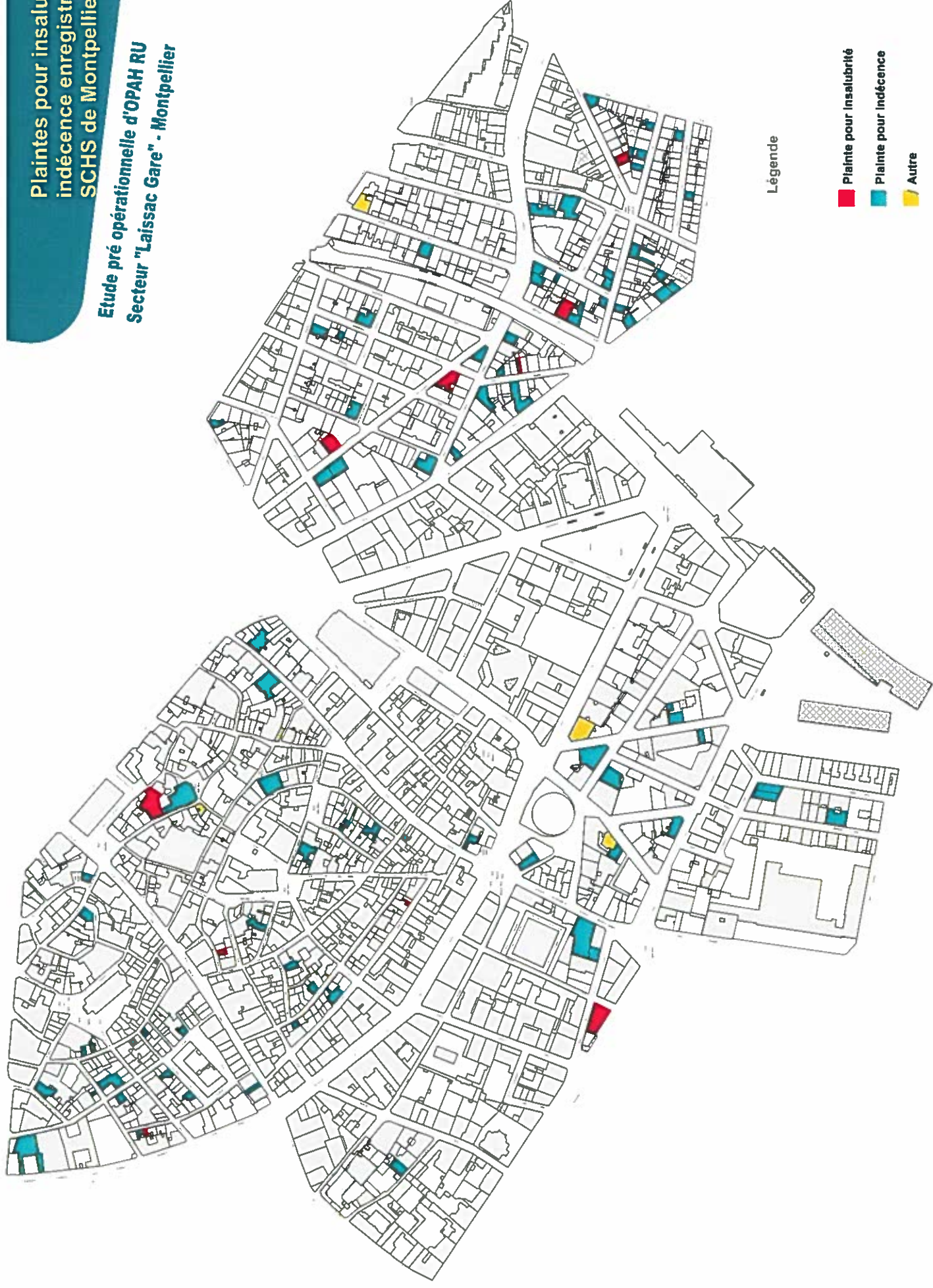
Etat des façades

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
"Secteur Laissac Gare" - Montpellier

67



Etude pré opérationnelle d'OPAH RU
Secteur "Laissac Gare" - Montpellier



Légende

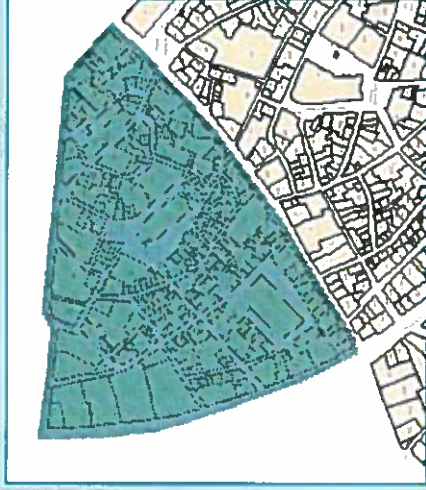
- Plainte pour insalubrité
- Plainte pour indécence
- Autre



Les différents sous-quartiers

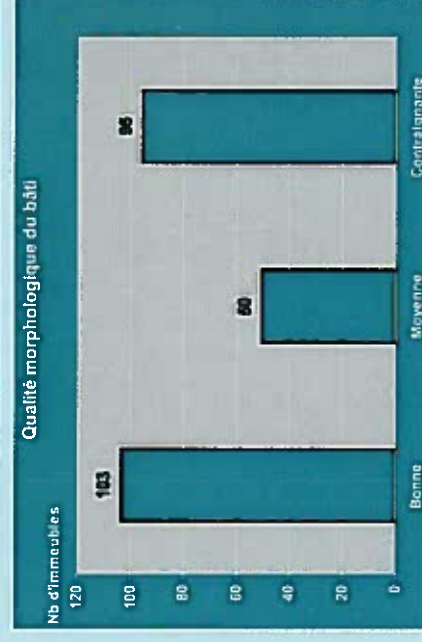
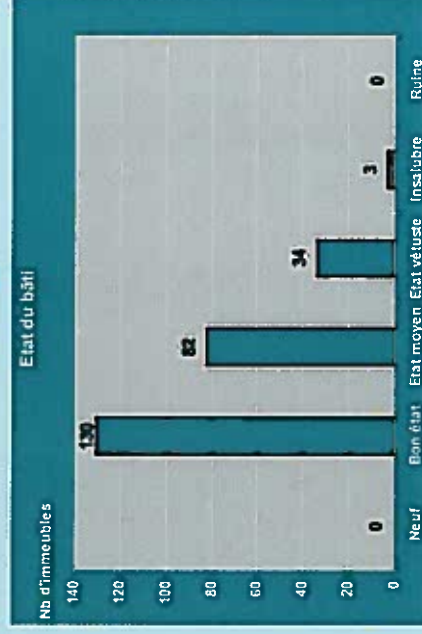
69

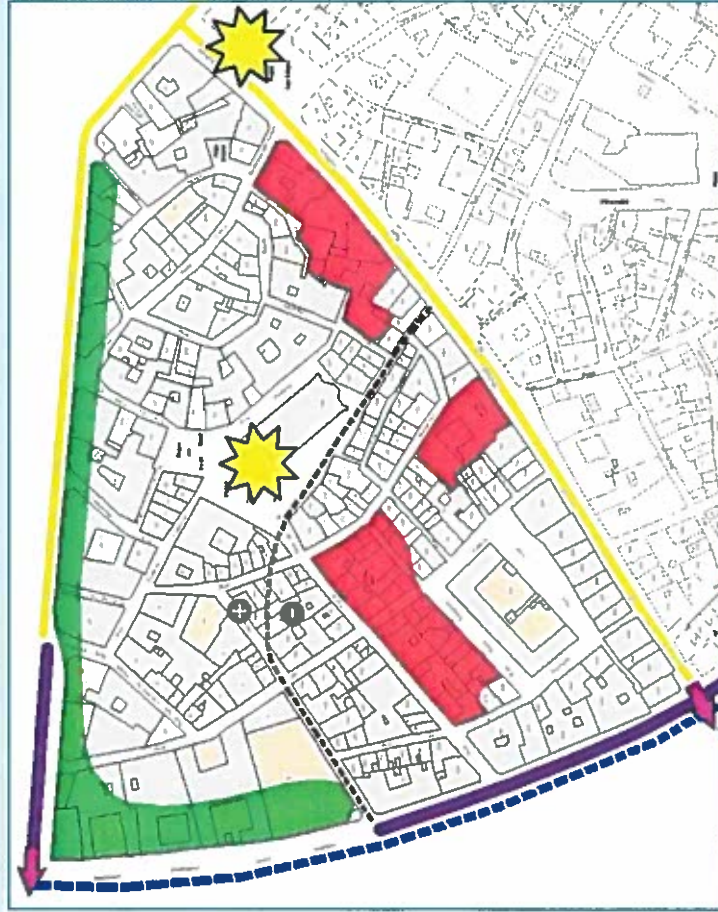
Sainte Anne



- 249 parcelles bâties dont :
 - 93 à usage d'habitation
 - 150 à usage mixte
 - 2 à usage commercial
- 1350 logements
- 3% de logements vacants
- 63 bâtis de valeur architecturale
- 31 façades à ravalier
- 278 locaux dont :
 - 10% vacants
 - 16% de professions libérales
 - 11% d'équipement de la personne
 - 9% de bars / restaurants

- Quartier historique de l'Ecusson, délimité par les rues Foch, St Guilhem et le Boulevard Ledru Rollin.
- Bâti à forte valeur patrimoniale, constitué de gros immeubles bourgeois du XIX^e siècle le long de la rue Foch et du Bd Ledru Rollin, d'hôtels particuliers du XVII^e et XVIII^e siècle autour des rues St Firmin et St Guilhem et d'un tissu plus dense de petits immeubles érigés dans la partie basse du quartier, le long des rues du Terral, du St Sépulcre et de l'Amandier.
- Dominante d'immeubles R+3, en partie réhabilités (le quartier a déjà fait l'objet d'une OPAH).
- Secteur majoritairement piétonnier, bien desservi par les bus en périphérie, avec un accès limité aux voitures pour les livraisons et les riverains. Parkings publics (Foch, Préfecture) facilitant le stationnement.
- Activités majoritairement orientées vers les professions libérales (avocats), les équipements de la personne (rue Foch et Saint Guilhem), les bars - restaurants et les professions de santé, avec une forte connotation culturelle (Conservatoire, Carré d'exposition St Anne, galeries d'art, luthiers...).
- La place Sainte Anne (équipements, restaurants...) constitue un pôle important d'animation du quartier.
- Population contrastée, composée de ménages aisés, d'étudiants et de familles plus défavorisées.





- Ilot problématique
- Ilot dynamique
- Inversion de dynamique
- Coupure physique
- Pôle attractif
- Axe attractif
- Espace stratégique
- Ouverture potentielle
- Tronçon piéton
- Axe de circulation nuisant
- Ligne de tramway
- Ligne de tramway en projet

Potentialités

- Quartier hyper central, proche des équipements et transports urbains constituant une cible pour les populations d'étudiants et les familles monoparentales sans voiture.
- Attractivité liée à l'image culturelle du quartier (Carré Ste Anne, Conservatoire...), favorisant un nouveau type d'occupation (« bobos », artistes, artisans d'art...).
- Patrimoine architectural de grande qualité, propice au développement de circuits touristiques (visite des hôtels particuliers ...).
- Quartier potentiellement attractif pour les investisseurs intéressés par la Loi Malraux.

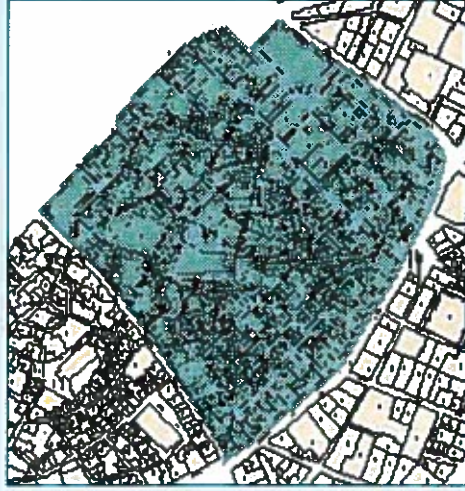
Dysfonctionnements

- Tissu médiéval constitué de petites parcelles étroites et profondes, avec cage d'escalier en façade et une seule fenêtre par niveau, présentant une mauvaise habitabilité et potentiellement insalubre.
- Insalubrité ponctuelle des rdc humides et des cours d'îlots (rue Terral, Saint Sépulcre, de l'Amandier).
- Bâti à morphologie contraignante induisant des aménagements étriés (logements d'une seule pièce) et générateur de pathologies d'indépendance (humidité, manque d'aération et d'éclairage).
- Plusieurs hôtels particuliers en déshérence (rue Saint Guilhem, rue Ranchin, Impasse Merle Blanc), présentant des parties communes très dégradées.
- Activités nocturnes autour de la place Ste Anne (restaurants, épicerie de nuit, pub).
- Caractère piétonnier et structure du bâti induisant un type d'occupation non propice à la mixité sociale (absence de familles « stables »...).
- La généralisation de la copropriété constitue un frein supplémentaire à la réalisation de travaux, notamment sur le petit parcellaire.

Quartier nécessitant une intervention spécifique sur les problématiques non régies durant l'OPAH précédente :

- Assainissement et restructuration de l'habitat insalubre (îlots autour de l'Ecole Lamartine...)
- Traitement et mise en valeur des parties communes des hôtels particuliers en déshérence;
- Diversification et adaptation de l'habitat pour l'accueil de nouvelles populations (familles...);
- Curetage et aménagement des impasses et cours d'îlots insalubres (impasse Merle Blanc, Paron, rue Terral...).

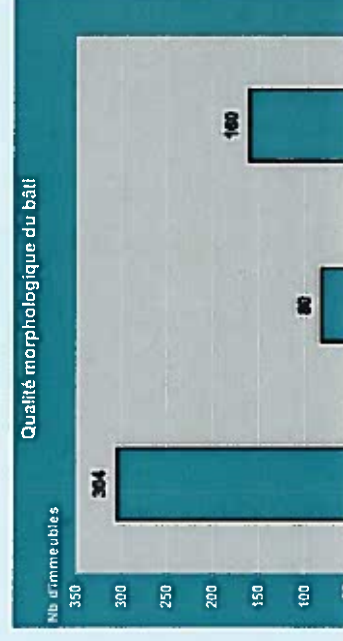
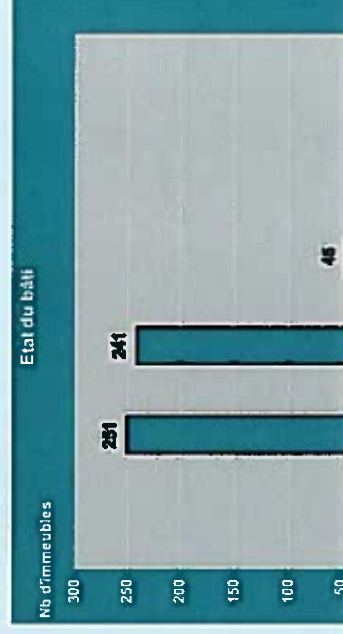
Saint Roch

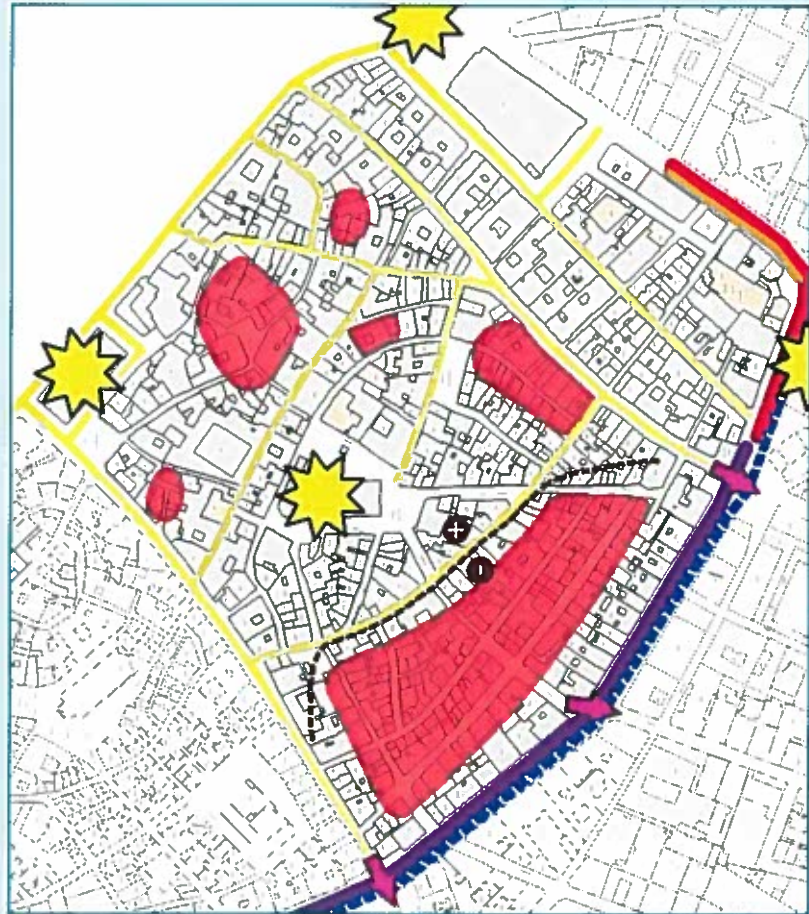


- 551 parcelles bâties dont :
 - 87 à usage d'habitation
 - 439 à usage mixte
 - 13 à usage commercial
 - 10 à usage d'équipement
- 3093 logements
- 8 % de logements vacants
- 192 bâtis de valeur architecturale
- 129 façades à ravalier
- 850 locaux d'activités dont :
 - 8% vacants
 - 29% d'équipement de la personne
 - 12% de restauration/ bars
 - 7% de hygiène / beauté
 - 7% de professions de santé
 - 7% de commerce de bouche



- Quartier historique situé au sud du Secteur Sauvegardé, délimité par la rue de la Loge, la rue Saint Guilhem, le Bd Jeu de Paume et le Bd Victor Hugo.
- Quartier piéton à forte densité commerciale : commerce d'habillement (rues de la Loge, des Etuves, de l'Argenterie, de l'Ancien Courrier), restauration et bars autour de l'Eglise Saint Roch, la place Saint Roch constituant un pôle d'animation le soir et le poumon du quartier.
- Tissu dense à trame médiévale ayant engendré deux types de bâti et de parcellaire : hôtels particuliers à occupation mixte au nord de l'Eglise Saint Roch et le long de la rue Jean Moulin, bâti étriqué à usage d'habitation dans les îlots au sud du quartier (rues A. Cabanel, Roucher, des Multipliants, J. Latreille, Cope Cambe).
- Quartier à vocation patrimoniale et culturelle (hôtels particuliers, Maison Jean Moulin, Théâtre, tour de la Babotte, Maison de Heidelberg, galeries d'art).
- La partie sud du quartier présente des signes de dévitalisation commerciale et de paupérisation.





	Îlot problématique
	Îlot dynamique
	Inversion de dynamique
	Coupure physique
	Pôle attractif
	Axe attractif
	Espace stratégique
	Ouverture potentielle
	Tronçon piéton
	Axe de circulation nuisant
	Ligne de tramway
	Ligne de tramway en projet

Potentialités

- Quartier hyper central bien équipé et sans voiture, très attractif pour toute une frange de population ayant fait le choix de vivre au centre ville.
- Dynamisme de l'activité commerciale.
- Présence de nombreux rdc vacants dans le secteur « rue A. Cabanel - rue Roucher » offrant d'intéressantes potentialités de réaffectation.

Dysfonctionnements

- Vacance structurelle importante (8%), liée notamment au blocage des étages d'habitation dans les immeubles commerciaux (ex : rue Jean Moulin) et la présence de locaux désaffectés (ex : rue A. Cabanel).
- Plusieurs hôtels particuliers en déshérence nécessitant une remise en état de leurs parties communes (abords de la place Saint Ravy, Maison Jean Moulin...)
- Concentration de bâti dégradé présentant des signes d'insalubrité : rue Roucher, Cope Cambe, des Multipliants.
- Îlots à parcelle étroite induisant un habitat contraint de mauvaise qualité (une seule pièce éclairée en façade).
- Prolifération du commerce dans certaines rues au détriment de la fonction résidentielle.

Secteur propice à une intervention d'ensemble sur l'habitat et le tissu urbain associant :

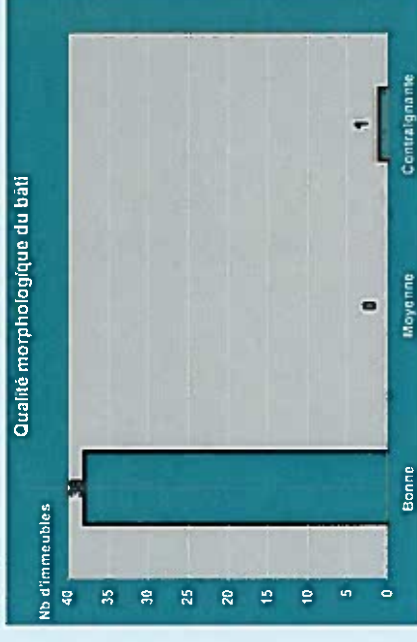
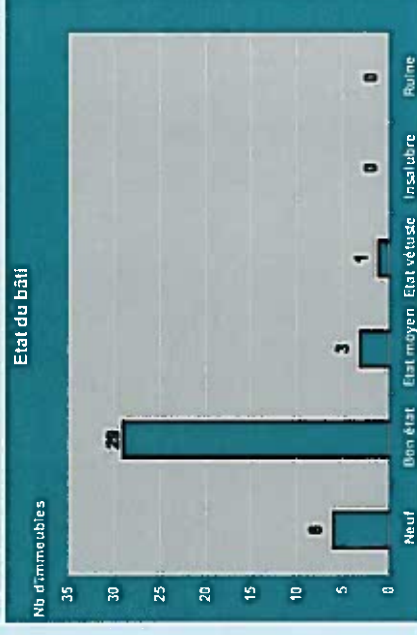
- Restauration immobilière et remise en état des copropriétés dans les îlots à forte valeur patrimoniale;
- Traitement de l'insalubrité avec restructuration et desserrement du bâti et assainissement des cœurs d'îlots;
- Reconversion des rdc désaffectés (création d'habitat adapté, d'annexes ou implantation de nouvelles activités ?).

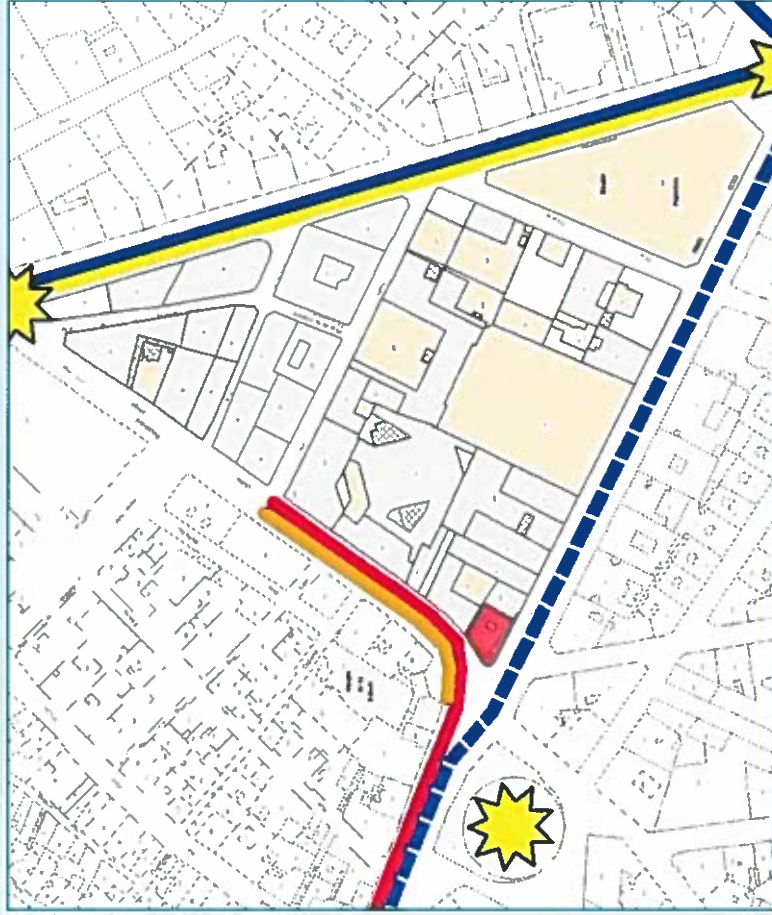
Victor Hugo - République



- Secteur hyper central compris dans le triangle Gare - Babotte - Comédie vers lequel convergent d'importants flux de circulation (SNCF, tram - bus, circuits piétonniers...).
- Tissu XIXe siècle constitué de grandes parcelles aérées et d'immeubles de standing à forte valeur patrimoniale, récemment intégré au Secteur Sauvageard.
- Quartier à vocation principale économique (banques, hôtels de luxe, professions médicales, services aux entreprises...), la fonction résidentielle étant résiduelle (immeubles bourgeois, résidences neuves...).

- 39 parcelles bâties dont :
 - 4 à usage d'habitation
 - 18 à usage mixte
 - 11 à usage commercial,
 - 4 à usage d'équipement
- 94 logements
- 2% de logements vacants
- 29 bâtis de valeur architecturale
- 7 façades à ravalement
- 94 locaux d'activités dont :
 - 2% vacants
 - 12% de professions de santé
 - 9% de services financiers
 - 5% de services aux entreprises





	Ilot problématique
	Ilot dynamique
	Inversion de dynamique
	Coupure physique
	Pôle attractif
	Axe attractif
	Espace stratégique
	Ouverture potentielle
	Tronçon piéton
	Axe de circulation nuisant
	Ligne de tramway
	Ligne de tramway en projet

Secteur fortement revalorisé et en bon état ne nécessitant pas d'intervention spécifique sur l'habitat

Potentialités

- Bâti rénové ou en bon état ne nécessitant pas a priori d'intervention sur l'habitat.
- Quartier à vocation économique et culturelle (musée de la France en Algérie).
- Patrimoine architectural et urbain de grand intérêt propice à une action de mise en valeur (façades rue Pagézy, rue Maguelonne, rue de la République ...).

Dysfonctionnements

- Parcelle en mauvais état à l'angle du Bd V. Hugo et de la rue de la République (opportunité immobilière?).
- Liaison difficile avec le centre historique au niveau de la trémie de l'Avenue Victor Hugo.

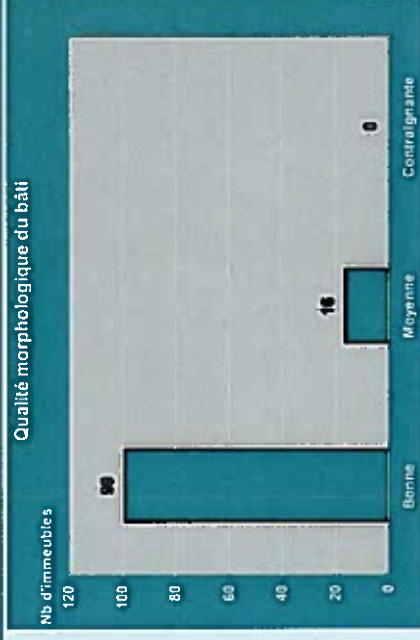
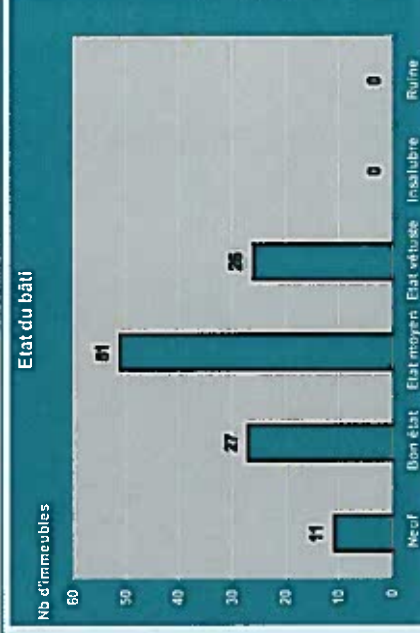


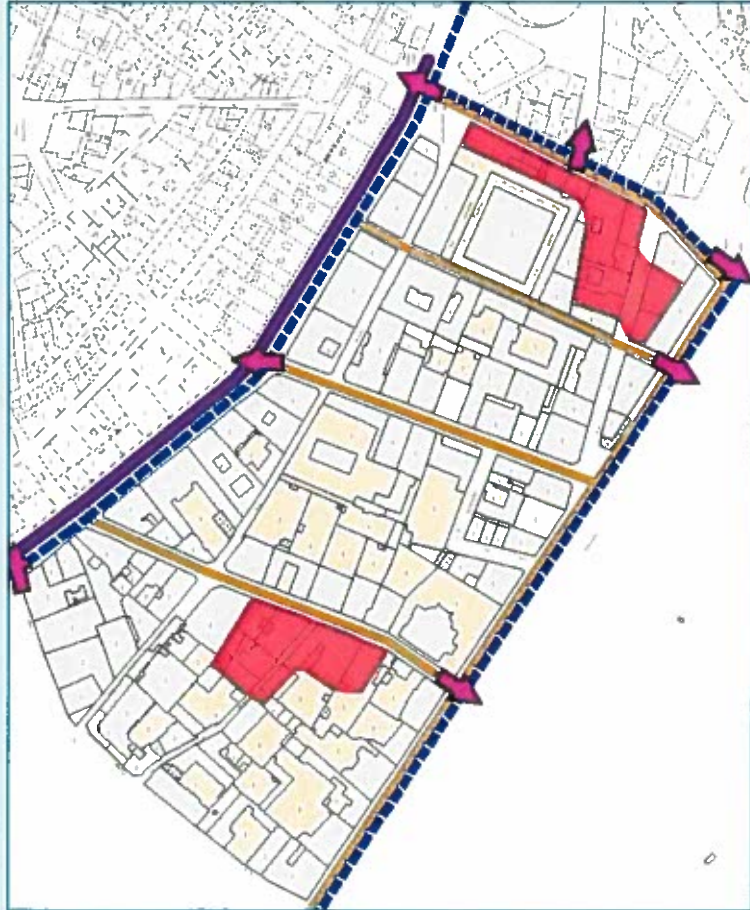
Gambetta / Jeu de Paume



- 115 parcelles bâties dont :
 - 34 à usage d'habitation
 - 68 à usage mixte
 - 7 à usage commercial
- 730 logements
- 5% de logements vacants
- 20 bâtis de valeur architecturale
- 38 façades à ravalier
- 218 locaux dont :
 - 4% vacants
 - 16% de professions de santé
 - 10% de professions libérales

- Secteur compris dans la première couronne de faubourgs, entre le Bd du Jeu de Paume, la rue du Faubourg de la Saunerie, le cours Gambetta et la rue des Soldats.
- Tissu XIXe constitué de gros îlots aérés par des espaces de verdure centraux et d'immeubles remarquables. Plusieurs îlots dans la partie Ouest ont fait l'objet d'opérations de rénovation privée, avec la création de résidences neuves insérées dans le tissu existant. A l'Est, on trouve, des immeubles plus modestes et dégradés, notamment aux abords du faubourg de la Saunerie et de la rue du Cheval Vert.
- Dominante d'immeubles R+3 ou R+4, en relatif bon état.
- Occupation diversifiée, avec une offre locale d'assez bonne qualité sur les gros immeubles collectifs, des propriétaires occupants sur les parcelles avec jardin, et la présence de ménages plus fragiles aux abords de la rue de la Saunerie.
- Secteur bien desservi par les bus en périphérie et traversé par de nombreux flux de transit, qui ne laissent pas énormément de place aux piétons. Plusieurs parkings publics facilitent le stationnement.
- Activité majoritairement tournée vers les professions de santé et les professions libérales, avec la présence de services « sociaux » (Secours Catholique, hôtels bons marché).





- Ilot problématique
- Ilot dynamique
- Inversion de dynamique
- Coupure physique
- Pôle attractif
- Axe attractif
- Espace stratégique
- Ouverture potentielle
- Tronçon piéton
- Axe de circulation nuisant
- Ligne de tramway
- Ligne de tramway en projet

Potentialités

- Attractivité potentielle liée à la perspective d'aménagement de la ligne 3 du tramway, qui devrait redonner une nouvelle dynamique au quartier.
- A plus court terme, le projet de requalification de l'axe Jeu de Paume devrait contribuer à diminuer les flux de transit et à améliorer la qualité de vie des habitants.
- Qualité résidentielle liée à la bonne habitabilité du bâti, aux facilités de desserte (transports en commun, accès véhicules) et à la présence d'espaces verts en cœur d'îlot, qui en font un quartier prisé par les populations âgées et les familles, à proximité du centre ville.
- Immeubles remarquables offrant un bon potentiel d'investissement, avec possibilité d'aménager des logements de qualité.

Dysfonctionnements

- Circulation de transit traversante ou périphérique, constituant des barrières pour le cheminement des piétons (liaisons difficiles avec le centre historique, conflits « piétons-voitures-bus » au niveau des places St Denis et Edouard Adam et des rues Marceau et A. Michel) et créant d'importantes nuisances sonores pour les riverains.
- Indécence suspectée sur certaines parcelles larges et profondes en cœur d'îlot, du fait d'un nombre élevé de petits logements
- Mauvaise habitabilité des îlots jouxtant la rue de la Saunerie (nombreuses plaintes enregistrées par le Service Communal d'Hygiène et de Santé).
- Disparition des activités économiques à l'intérieur du secteur, avec une désaffectation ou une transformation d'anciens locaux commerciaux et artisanaux, le long des rues Marceau et André Michel.

Secteur propice à une intervention ciblée sur l'habitat privé, ayant pour but :

- La production d'offre de qualité (logements pour familles, habitat adapté en rez-de-chaussée);
- Le traitement des situations d'indécence et d'insalubrité (rue de la Saunerie, du Cheval Vert, Général René...).



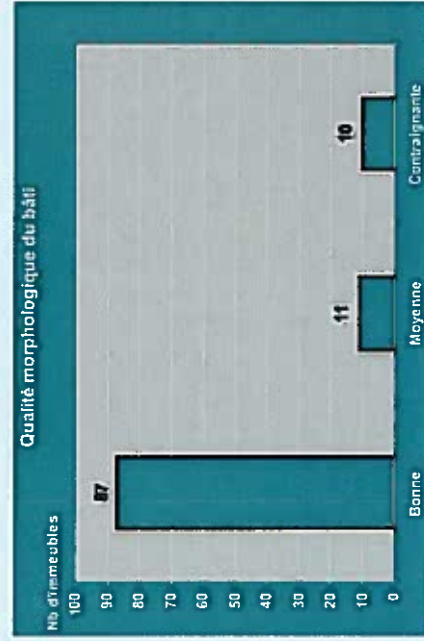
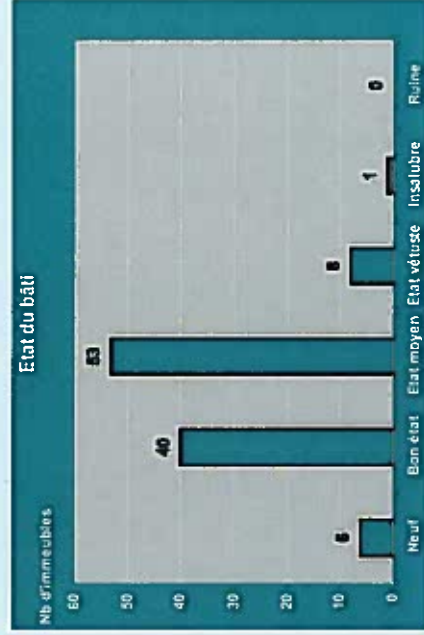
Laissac

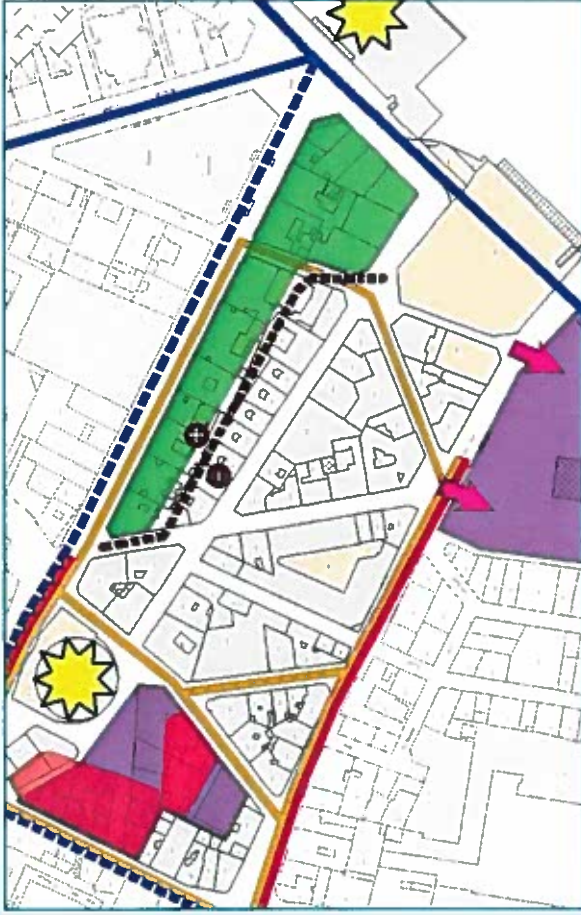


• 108 parcelles bâties dont :

- 13 à usage d'habitation
- 84 à usage mixte
- 7 à usage commercial
- 4 à usage d'équipement
- 839 logements dont
- 6% de logements vacants
- 50 bâtis de valeur architecturale
- 53 façades à ravalier
- 206 locaux d'activités dont :
 - 10% vacants
 - 14% de bars / restaurants
 - 11% de commerce de bouche

- Quartier central, délimité par les rues du Grand Saint Jean, de la Saunerie, de la République et la Gare SNCF; quartier structuré autour des halles Laissac, principal pôle commercial et de la rue Durand, axe de desserte interne.
- Tissu urbain XIX^e siècle caractéristique de l'urbanisme des quartiers de gare, constitué de gros immeubles collectifs aux façades ouvragées (rue de la République, rue Anatole France), plusieurs îlots ayant fait l'objet d'opérations privées de rénovation urbaine (secteur de la rue d'Alger).
- Présence d'un ancien faubourg plus ancien (quartier de la Saunerie) intégré au centre ville.
- Mixité de fonctions « habitation - commerces - équipements - services », avec une forte concentration d'activités commerciales autour des halles Laissac (commerce de bouche) et aux abords de la gare (bars restaurants).
- Habitat diversifié constitué d'immeubles de rapport, d'immeubles bourgeois, de résidences services pour étudiants et d'hôtels.





	Ilot problématique
	Ilot dynamique
	Inversion de dynamique
	Coupure physique
	Pôle attractif
	Axe attractif
	Espace stratégique
	Ouverture potentielle
	Tronçon piéton
	Axe de circulation nuisant
	Ligne de tramway
	Ligne de tramway en projet

Potentialités

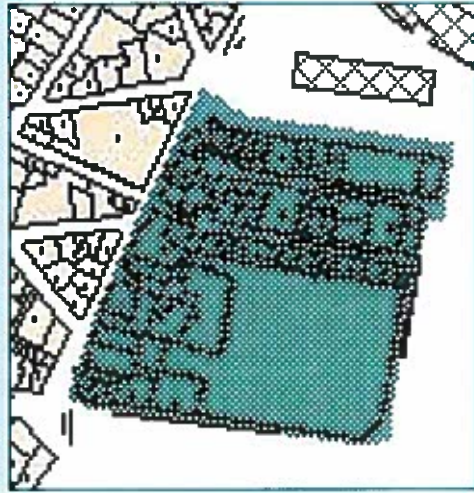
- Quartier attractif, bien relié au reste du centre ville et bénéficiant d'un haut niveau d'équipements et services.
- Bâti de qualité offrant de bonnes potentialités d'aménagement et de mise en valeur.
- Présence d'opportunités foncières autour des Halles Laissac offrant des possibilités d'aménagement d'ensemble.
- Perspectives de valorisation liées à l'aménagement de la ZAC du Nouveau Saint Roch en limite Est, au réaménagement prévu de la place Edouard Adam (liaison avec le centre historique) et à l'arrivée du tramway (ligne 2 en travaux, ligne 3 en projet).

Dysfonctionnements

- Importants flux de transit autour de l'îlot des Halles, occasionnant des nuisances pour les habitations riveraines (développement de la vacance...).
- Concentration de bâti dégradé ponctuellement insalubre autour de la Place Laissac (rue de la Saunerie, Impasse Saint Sauveur).
- Plusieurs grosses copropriétés dégradées nécessitant une remise à niveau de leurs parties communes (rue Durand, rue Levat...).

Secteur bien situé présentant des enjeux importants de requalification urbaine, en termes de:

- Réhabilitation immobilière;
- Mise en valeur architecturale;
- Renouvellement urbain (îlots autour des halles Laissac);
- Redynamisation commerciale (rue de la Saunerie).

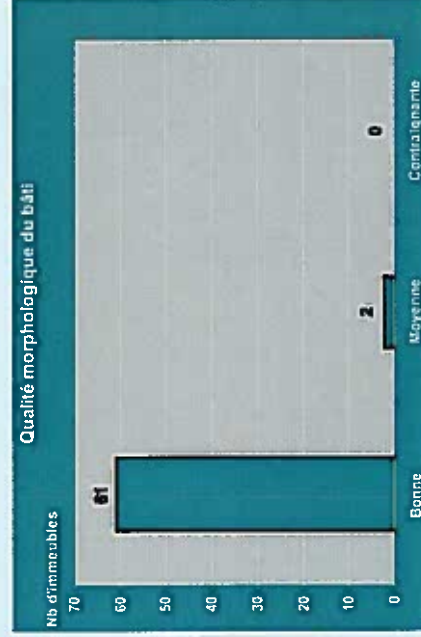
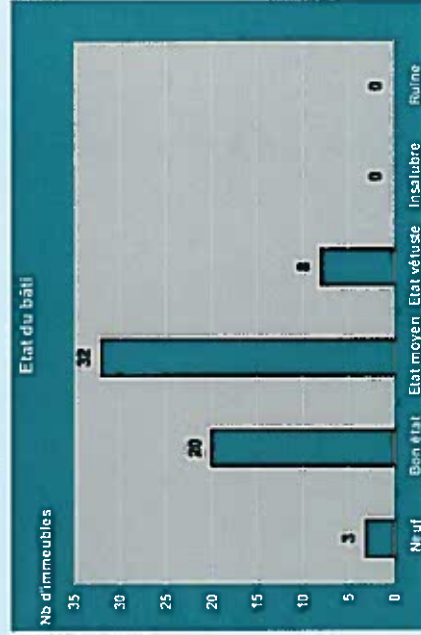


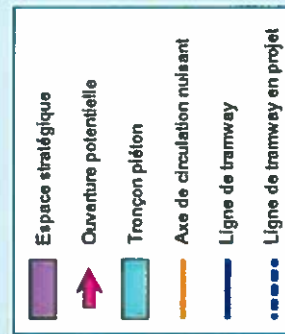
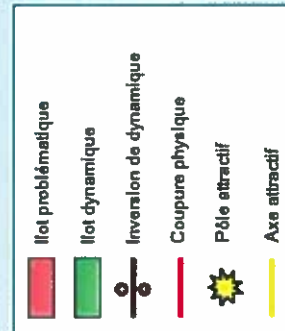
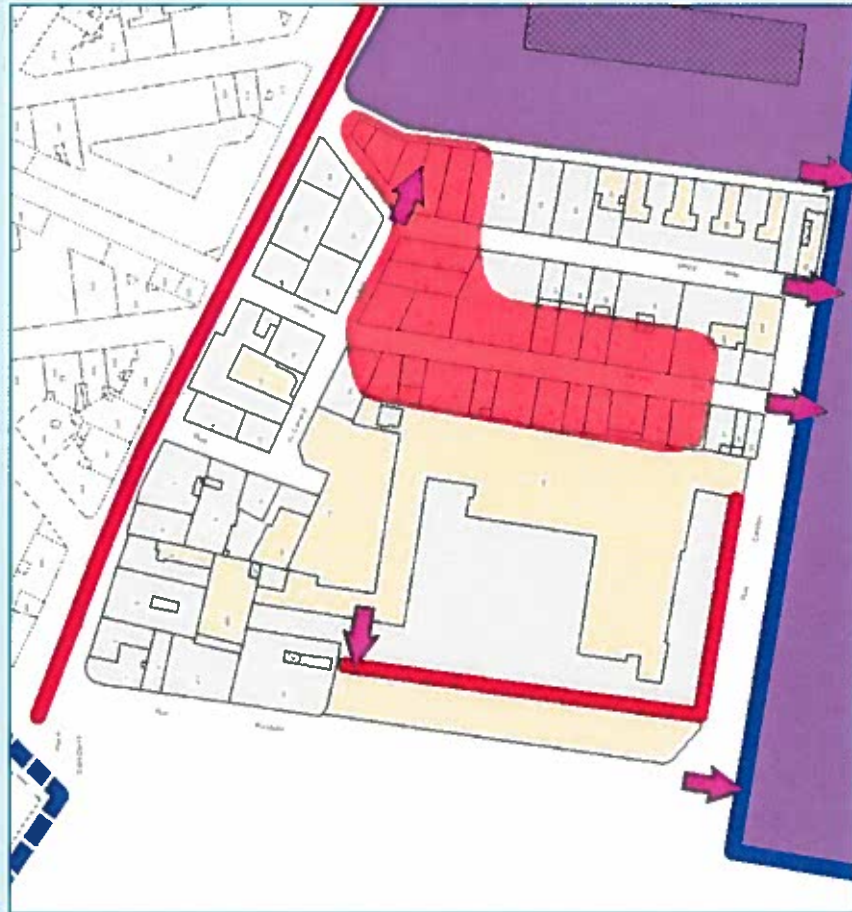
Rondelet



- 63 parcelles bâties dont :
 - 26 à usage seul d'habitation
 - 31 à usage mixte
 - 3 à usage commercial
 - 3 à usage d'équipement
- 414 logements
- 6% de logements vacants
- 3 bâtis de valeur architecturale
- 52 locaux d'activités dont :
 - 12% vacants
 - 12% de professions de santé
 - 12% de finances / assurances

- Quartier d'habitat populaire, délimité par les rues du Grand Saint Jean, Rondelet, Castellane, et l'ancienne gare de marchandises.
- Tissu de faubourg XIXe siècle constitué de parcelles denses, au bâti plutôt modeste, desservies par deux voies parallèles : la rue Leenhardt et la rue Dessalieu Possei.
- Quartier monofonctionnel avec la disparition des activités artisanales et commerciales.
- Desserte enclavée depuis la rue du Grand Saint Jean qui constitue une barrière importante.
- Présence d'une grosse copropriété des années 50 (55 logements), moyennement entretenue.
- Habitat peu diversifié présentant des signes de paupérisation et d'obsolescence, avec une concentration de populations fragiles dans certains immeubles.
- Aménagement en cours de la ligne 2 du tramway en limite sud du quartier.





- Secteur dévalorisé dont la requalification est liée aux projets d'aménagement périphériques (ZAC du Nouveau Saint Roch, tramway).
- Nécessité d'une intervention sur l'habitat associant incitation à la réhabilitation immobilière, désenclavement physique et mesures d'accompagnement social.

Dysfonctionnements

- Enclavement physique lié à la présence de barrières importantes : rue du Grand Saint Jean au Nord, bâtiment de la Poste centrale à l'Ouest, friches SNCF à l'Est.
- Nuisances inhérentes à la circulation de transit le long de la rue du Grand Saint Jean.
- Présence de logements indécents, ponctuellement insalubres (rue Dessalle Possel et Général Lafon).
- Occupation par des familles fragiles, dont le maintien est un enjeu.

Potentialités

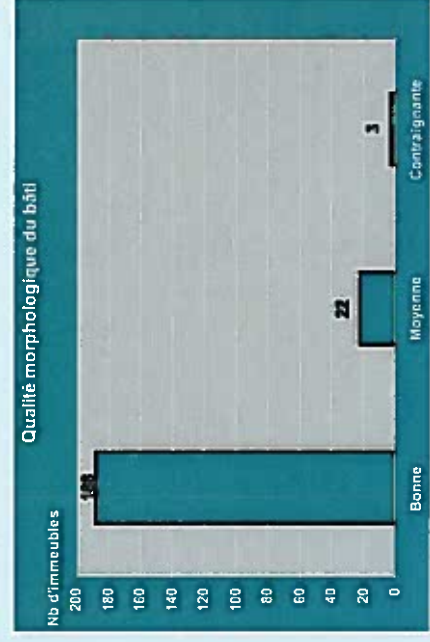
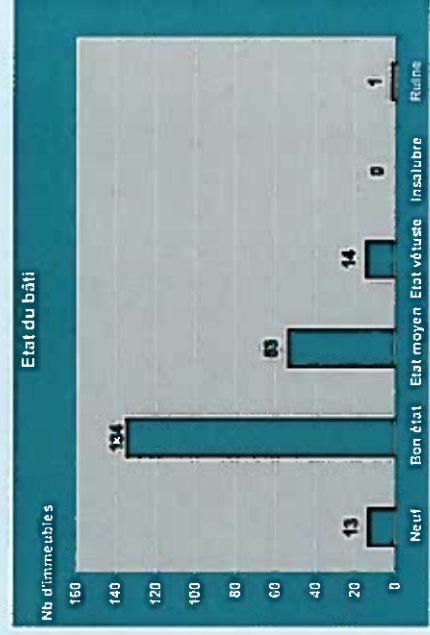
- Quartier offrant de bonnes potentialités de revalorisation avec l'arrivée du tramway au Sud et la perspective d'aménagement de la ZAC du Nouveau Saint Roch à l'Est.
- Bâti offrant de bonnes potentialités de réhabilitation (absence d'îlots à restructurer).
- Présence de rez-de-chaussée désaffectés potentiellement réaménageables (habitat, activités, garages...).
- Quartier calme, à l'exception des immeubles bordant les rues du Grand Saint Jean et Rondelet
- Parcelles stratégiques (rue Général Lafon) pour ouvrir le quartier sur la rue Rondelet et la future ZAC du Nouveau St Roch.

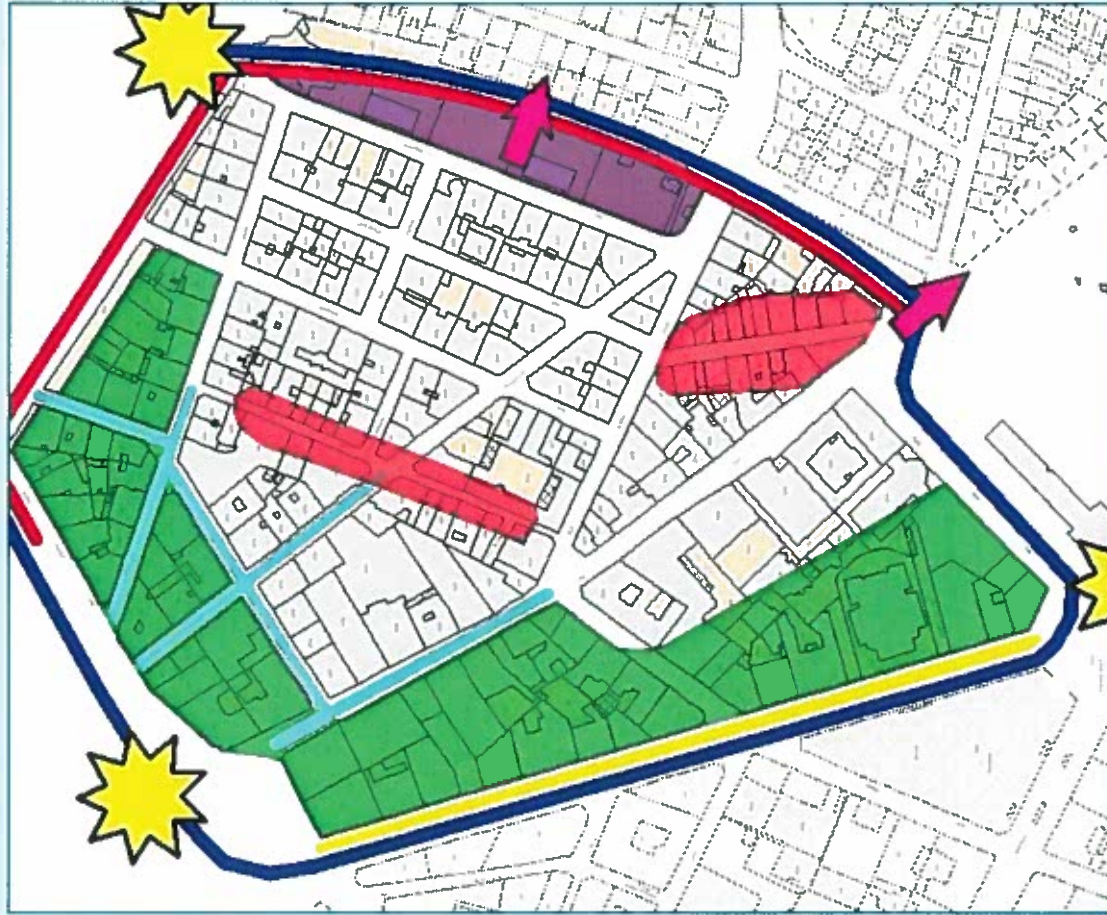
Sud Comédie



- 215 parcelles bâties dont :
 - 79 à usage d'habitation
 - 100 à usage mixte
 - 28 à usage commercial
- 1284 logements
- 5% de logements vacants
- 104 bâtis de valeur architecturale
- 67 façades à ravalier
- 296 locaux dont :
 - 13% de restaurants / bars
 - 12% de professions de santé
 - 5 % de restauration rapide
 - 5 % de professions libérales
 - 7% de locaux vacants

- Quartier délimité au Nord par la rue Michelet, à l'Est par l'avenue Henri Frenay, à l'Ouest par la rue de Maguelonne et au Nord-Est par la place de la Comédie.
- Bâti essentiellement du XIX^e siècle à haute valeur patrimoniale ; quelques immeubles « Art Déco » de qualité ; front d'immeubles remarquables donnant sur la place de la Comédie et la rue Maguelonne.
- Tissu dense constitué de parcelles de taille moyenne. Quelques îlots de largeur notable.
- Dominante de R+3/ R+4.
- Secteur desservi par le tramway sur trois de ses axes périphériques. Nord-ouest piétonnier.
- Activité majoritairement tournée vers les restaurants / bars avec notamment plusieurs établissements liés au milieu de la « nuit » tels les clubs privés et la salle de concert « Le Rockstore ». Autre activité dominante : les professions de santé.
- « Concentration » sur les 3 îlots bordant la dalle du Polygone, d'activités ciblant une clientèle alsée (chirurgiens esthétique, divers cabinets médicaux, clinique vétérinaire).



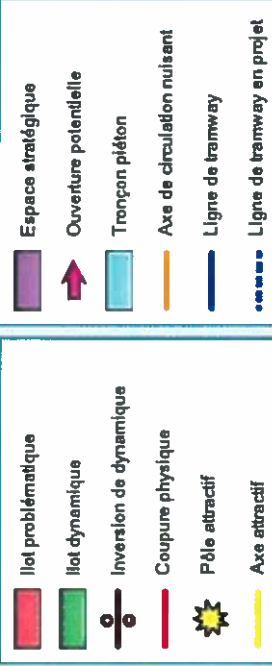


Potentialités

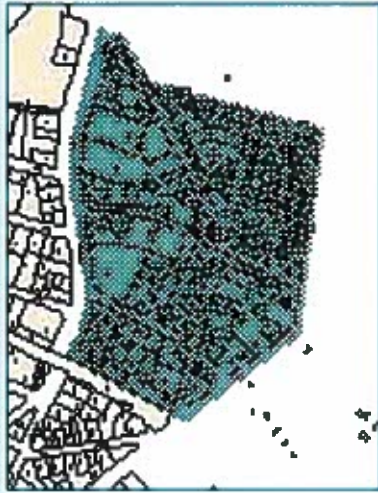
- Qualité du bâti.
- Bonne desserte par les modes de déplacement doux.
- Situé entre 3 pôles : le centre commercial Polygone, la place de la Comédie et la gare SNCF.
- Zone à enjeux dans le développement éventuel de l'axe commercial Polygone-Nouveau St Roch.

Dysfonctionnements

- Enclavement du quartier en raison des coupures physiques que représentent la dalle de Polygone au Nord et la voie ferrée à l'Est.
- Environnement dégradé (excréments, déchets, odeurs...) dans la rue A. Bruyas : de nombreuses personnes la « squattent » en journée dans l'attente de l'ouverture du foyer d'hébergement de nuit du n°14.
- Sentiment d'insécurité dans la rue Sérane et le bas de la rue de Verdun lié notamment à l'activité nocturne de cette zone (bars, clubs privés, sex-shop).
- Quartier qui subit la « concurrence » des pôles d'attraction situés à sa périphérie.
- Quelques îlots au Sud-est du quartier (rue Sérane...) composés d'immeubles morcelés en un grand nombre de logements accueillant des familles plutôt défavorisées (problème de sur occupation des logements: nombreuses plaintes enregistrées par le Service Communal d'Hygiène et de Santé).



- Quartier dont les potentialités pourront être développées en maîtrisant le devenir des fonctions commerciales (afin d'enrayer certains problèmes spécifiques) et par des actions sur l'habitat pour éviter la transformation et le morcellement du bâti (pratique des « marchands de sommeil »).
- La valorisation de l'îlot SNCF, en bordure de la rue Duguesclin, est un atout majeur et probablement incontournable pour désenclaver, et redynamiser le quartier et revaloriser son image.

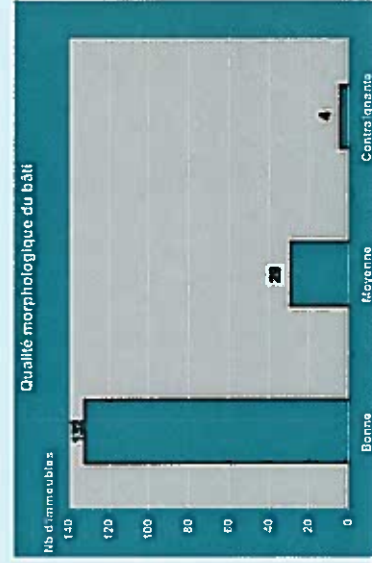
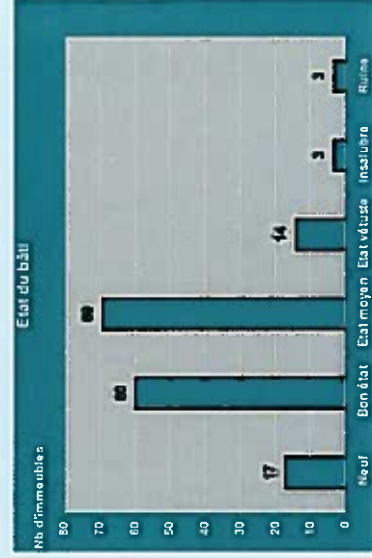


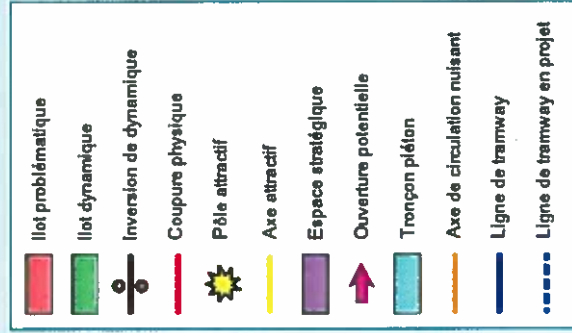
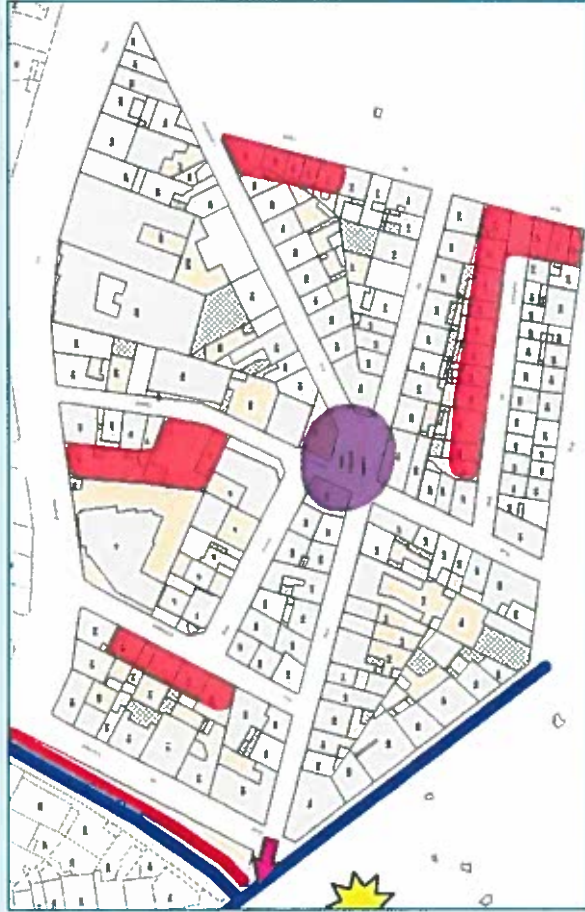
Méditerranée



- 166 parcelles bâties dont :
 - 111 à usage d'habitation
 - 50 à usage mixte
 - 1 à usage commercial
- 770 logements
- 5% de logements vacants
- 3 bâtis de valeur architecturale
- 32 façades à ravalier
- 86 locaux dont :
 - 22% de locaux vacants
 - 8% de bars restaurants
 - 7% de professions de santé
 - 7% d'artisans
 - 7% de professionnels de l'immobilier

- Ancien faubourg de la fin du XIX^e siècle délimité au Nord par l'avenue du Pont Juvenal, à l'Ouest par l'avenue Henri Frenay, au Sud par le début de la rue du Pont de Lattes et la rue de Barcelone et à l'Est par la rue de l'Aire. Quartier centré sur la place François Jaumes.
- Bâti essentiellement de la fin XIX^e et du tout début du XX^e siècle. Quelques îlots composés de parcelles de petite taille entre la rue de Barcelone et la place François Jaumes, le reste étant plutôt de taille moyenne. Dominante d'immeubles R+2 / R+1.
- Secteur desservi par la ligne 1 du tramway sur un de ses axes périphériques et très prochainement par la ligne 2 qui empruntera la rue du Pont de Lattes.
- Disparition d'une partie des activités commerciales : quelques rez-de-chaussée vacants, certains ayant changé d'affectation (transformation en logements). Les activités existantes sont représentées essentiellement par les restaurants / bars, les commerces de téléphonie (type « point phone ») et quelques artisans.
- Quartier populaire avec une fonction résidentielle dominante. Population composée de ménages modestes et souvent fragilisés, d'un certain nombre d'étudiants. Un certain embourgeoisement perceptible avec l'arrivée de populations plus aisées (les « bo-bo »).
- Quartier ayant fait l'objet d'une précédente OPAH (1998-2001).





Potentialités

- Bonne desserte par le tramway avec l'ouverture de la ligne 2.
- Situé à proximité de la gare SNCF.
- Le projet d'aménagement de la place François Jaumes, véritable cœur de ce quartier.
- Une population impliquée dans la vie de son quartier (association des résidents du quartier Méditerranée « Mare Nostrum » très dynamique).
- Pas vraiment d'îlots d'insalubrité mais plutôt un bâti peu ou mal réhabilité qui offre de bonnes potentialités.

Dysfonctionnements

- Activités illicites autour de certains commerces.
- Plusieurs immeubles réhabilités dans le cadre de l'OPAH précédente présentent des dysfonctionnements qu'il serait bon d'enrayer.
- Problème de suroccupation des logements (rue de l'Aire, rue de la Méditerranée).
- Un nombre trop important de locaux vacants (22%).

- Quartier nécessitant une intervention sur l'habitat, notamment axée sur les problématiques non réglées par l'OPAH précédente, mais également sur les activités commerciales (présence de commerces dédiés quasi exclusivement à la restauration et à la téléphonie).
- Secteur potentiellement à enjeux pour les investisseurs immobiliers en raison de sa situation géographique privilégiée (proximité des 2 lignes de tramway) ; nécessité de veiller au maintien des populations les plus fragiles.



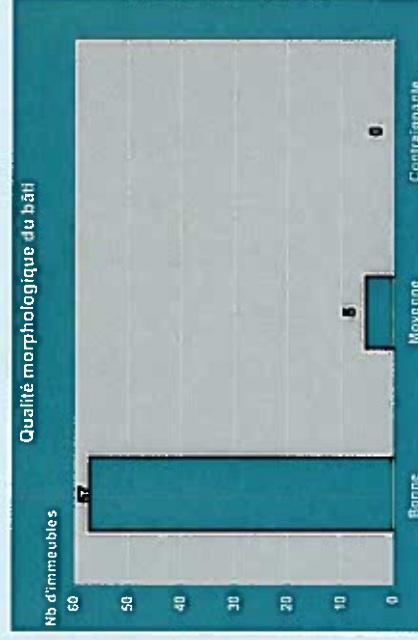
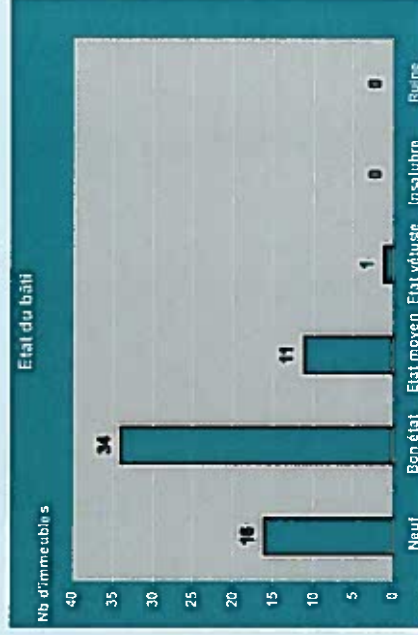
Pont Juvénal



• 62 parcelles bâties dont :

- 44 à usage d'habitation
- 12 à usage mixte
- 3 à usage commercial
- 290 logements
- 3% de logements vacants
- 3 bâtis de valeur architecturale
- 1 façade à ravalier
- 35 locaux dont :
 - 14% de professions de santé
 - 14% de services aux entreprises
 - 9% d'artisans
 - 11% de locaux vacants

- Quartier délimité physiquement au Nord et à l'Est par l'avenue des Etats du Languedoc, au sud par l'avenue du Pont Juvénal et à l'Ouest par une partie de l'avenue Henri Frenay (dalle du tramway couvrant la voie ferrée).
- Plus de la moitié du bâti est du XIX^e, le reste étant pour l'essentiel constitué de copropriétés des années 70.
- Parcelles de taille moyenne, certaines de grande taille (localisation des grandes copropriétés).
- Quartier desservi par le tramway sur l'avenue Henri Frenay (arrêt Hôtel de Ville) et accessible depuis l'arrêt Antigone très proche. Une piste cyclable longe en partie un de ses axes périphériques.
- Activité centrée autour de professions de santé et de services aux entreprises (consultants...).
- Quartier résidentiel regroupant de l'habitat individuel, du petit collectif et quelques grosses copropriétés récentes.





	Ilot problématique
	Ilot dynamique
	Inversion de dynamique
	Coupsure physique
	Pôle attractif
	Axe attractif
	Espace stratégique
	Ouverture potentielle
	Tronçon piéton
	Axe de circulation nuisant
	Ligne de tramway
	Ligne de tramway en projet

Quartier assez homogène tant au niveau de l'état du bâti que de la typologie de ses habitants.
A exclure éventuellement de l'OPAH à l'exception des parcelles bordant l'avenue du Pont Juvénal.

Potentialités

- Bâti rénové ou en bon état ne nécessitant que ponctuellement une action sur l'habitat (avenue du Pont Juvénal essentiellement).
- Quartier calme malgré la proximité de la voie ferrée et les axes de desserte interne.
- Situé à proximité d'Antigone et du centre commercial du Polygone.

Dysfonctionnements

- Une proportion importante de locaux vacants (11%) dont la reconquête ou la réaffectation doit être envisagée.