Mardi 11 août 2009
Dossier de presse

Quartier Cévennes

Poursuite de la déconstruction du bâtiment A du Petit Bard dans le cadre des opérations ANRU

Montpellier
mille et une vies

SERM

La Ville poursuit le chantier de déconstruction du Bâtiment A du quartier Petit Bard

Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Montpellier, qui concerne près de 50 000 habitants, soit 20% de la population de la Ville, figure parmi les plus ambitieux de France. Soutenus par les collectivités locales et les bailleurs sociaux, les trois quartiers concernés font l'objet de conventionnements avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Le quartier Cévennes a été le premier à signer sa convention, qui prévoit à terme une rénovation totale du secteur Pergola-Petit Bard. Cette opération emblématique doit notamment conduire à améliorer les conditions de vie des habitants du quartier en rénovant complètement l'habitat avec la démolition de 483 logements, la reconstruction sur site et hors site de 650 logements sociaux et de 156 logements privés et la réhabilitation de 371 logements. Elle permettra également de restructurer le quartier par la réalisation de nouvelles voiries et de nouveaux équipements, le réaménagement des voiries existantes, la création d'un pôle commercial... Enfin, elle se veut garante de la mixité sociale.

La déconstruction du bâtiment A, préalable nécessaire à la rénovation du quartier, nécessite l'utilisation d'engins particuliers à la mesure du chantier, comme la pelle à grand bras. Cette machine qui mesure 8 mètres de large et pèse 160 tonnes peut démolir jusqu'à 56 mètres de hauteur de bâtiment. Quatre semi-remorques sont nécessaires pour son transport.

Des pouvoirs publics concernés et des mesures d'urgence

Construite entre 1961 et 1964, la **copropriété le Petit Bard** est en 2004 un **ensemble immobilier de statut juridique privé**, dont la gestion ne relève donc pas a priori des pouvoirs publics.
Cependant, cette copropriété privée sous administration judiciaire depuis 2001 en raison de son endettement et de sa mauvaise gestion, cumule les difficultés et notamment une dégradation latente de son bâti et des conditions de vie de ses habitants.

Bien qu'il s'agisse d'un secteur privé, les pouvoirs publics interviennent (subventions allant jusqu'à 90%) par le biais de travaux sur les ascenseurs ou la chaufferie.

Le 13 juin 2004, un incendie survient dans la cage d'escalier A2 du bâtiment A, situé rue des Trolles. Cet évenement se révèle tragique, puisqu'une personne décède dans le sinistre.

Hélène MANDROUX, Maire de Montpellier, décide l'accélération de **plusieurs mesures d'urgence** : relogement des familles de la cage d'escalier concernée, expertise technique globale sur la copropriété, arrêtés municipaux pour la fermeture de la cage d'escalier, mise en demeure de l'administrateur d'executer des travaux d'urgence sur toutes les cages d'escaliers de la copropriété (sécurisation incendie, portes coupe-feu, électricité…), versement d'une avance financière de 250 000 € et subvention de la Ville pour les travaux.

Au-delà de ces mesures urgentes, Hélène MANDROUX décide en 2004 de relever le défi du Petit Bard en engageant en profondeur la rénovation de ce quartier.

Un vaste projet de rénovation urbaine est alors élaboré en 2004 avec la **signature d'une convention territoriale de rénovation urbaine le 25 novembre 2005**. Le projet de rénovation vise la restruration en profondeur du quartier par des actions de reconstruction/démolition, d'équipement, d'aménagement des espaces publics et privés.

Intégré au processus de rénovation, **un Plan de sauvegarde de la copropriété le Petit Bard est mis en place le 22 août 2007**. Il vise une meilleure gestion de la copropriété par le biais de sa scission en neuf nouvelles copropriétés de taille acceptable, l'apurement de la dette de la copropriété et la réalisation des travaux de réhabilitation des immeubles qui ne seront pas démolis.

Une mise en œuvre complexe …

Le projet du Petit Bard est un projet complexe qui prend du temps, en raison de la nature du projet (copropriété privée de 850 logements). Plusieurs freins à sa réalisation existent :

- ⇨ Tout d'abord, dans un Etat de droit, les nécessaires acquisitions se font dans le cadre de **procédures de Déclaration d'Utilité Publique**, qui sont longues et difficiles à mettre en œuvre (minimum deux ans).

- ⇨ **Ensuite, le projet s'appuie sur la nécessité de reloger les ménages dans de bonnes conditions**. Ce processus de relogement s'accompagne de phases de rencontre, d'échange et de prise en compte des souhaits des familles, qui cumulées prennent du temps. Ces relogements s'effectuent dans un contexte difficile ou de nombreux demandeurs de logements sociaux sont en liste d'attente et où les personnes relevant de la loi DALO sont nombreuses. Cependant, les pouvoirs publics et les bailleurs se donnent les moyens de leurs ambitions en augmentant le nombre de programmes sociaux neufs, permettant à terme à tous d'être logés ou relogés.

Enfin, un troisième frein à la mise en œuvre du projet existe, il s'agit de la **situation particulièrement contrainte du foncier** au Petit Bard. En effet, afin d'effectuer les reconstructions sur site prévues par le projet, des fonciers libres sont nécessaires. Ceux-ci sont à l'heure actuelle occupés par des immeubles ou des parkings dont la multiplicité des propriétaires privés complique l'acquisition et prend beaucoup de temps.

Cependant, malgré le différentiel qui existe entre les perceptions légitimes des habitants et le temps réel du projet du Petit Bard, celui-ci se poursuit, des réalisations concrètes existent déjà et la mise en œuvre s'accélère.

… un projet qui avance …

Le quartier est désenclavé et a été équipé : physiquement par le prolongement de la rue des Araucarias (livrée en avril 2005) et par le niveau de qualité des équipements publics qui le desservent (outre les équipements existants, Médiathèque SHAKESPEARE livrée en avril 2005, Equipement de proximité François VILLON livré en janvier 2008, nouveau terrain Multisports, terrain Bel Air, …)

Le projet sur la Pergola a été mené à son terme : après la réalisation des équipements pour services à la personne (aide ménagère, base de soins infirmiers) livrés fin 2006, c'est la création d'une voirie traversante et la résidentialisation des îlots qui ont été livrés fin 2007.

La requalification de l'habitat au Petit Bard est engagée : La première reconstruction sur site est livrée (premiers habitants logés dans Arthur YOUNG le 2 juin 2008), le plan de sauvegarde qui permet la réhabilitation des logements privés est opérationnel avec l'achèvement de l'individualisation des compteurs d'eau …

La deconstruction du bâtiment A au Petit Bart a débuté le 16 avril dernier et se poursuit selon le calendrier prévu.

… et qui a trouvé son rythme.

Les outils juridiques (DUP), financiers (conventionnements) et humains (équipe opérationnelle) étant en place, tout s'accélère cette année :

⇨ Une équipe opérationnelle au complet

L'équipe SERM, composée de 12 personnes et missionnée par la Ville pour mettre en œuvre le projet, travaille au quotidien pour organiser et négocier les relogements auprès des bailleurs (dont le rôle est primordial dans le projet).

Cette Mission Petit Bard est à la disposition des habitants du quartier, dans les locaux de l'ancienne Maison Pour Tous François Villon, où des expositions sur l'avancement du projet sont organisées.
L'équipe SERM est également disponible pour informer les habitants de manière personnalisée et adaptée.

⇨ La déconstruction du Bâtiment A s'accentue.

La grande étape du projet au cours de l'année 2009 est la démolition du bâtiment A dont la déconstruction a débuté le 16 avril 2009.

Ce projet se déroule en plusieurs tranches (tranche 1 : déconstruction des montées A1 et A2, tranche 2 : déconstruction des montées A3 et A4 et enfin la déconstruction des montées A5, A6 et A7).

Chaque tranche de déconstruction se déroule elle même par étapes.
Les deux premières étapes sur les cages d'escaliers A1 et A2 sont maintenant achevées. Il s'agissait du curage avec :

- ⇨ une phase d'enlèvement des encombrants (meubles, objets divers, …) ainsi que de la coupure de l'ensemble des réseaux encore actifs dans ce bâtiment tout en conservant l'alimentation de la partie encore habitée de l'immeuble

- ⇨ et une phase de curage des éléments fixes (éviers, cumulus, fenêtres, portes, réseaux de distribu tion,..)

A chaque étape, un système de tri et de recyclage des matériaux issus de la déconstruction a été mis en place.

⇨Aujourd'hui, la SERM engage les travaux de grignotage des montées A1 et A2.

Une pelle à grand bras a été déployée. Des protections sont mises en place du 10ème au 4ème étage pour contenir d'éventuelles chutes de débris dans le périmètre de sécurité. Un système d'arrosage est mis en place pour minimiser les poussières produites par le grignotage du bâtiment. Un tunnel de protection est mis en place pour les piétons accédant à la montée A3.
L'ensemble des gravats est concassé et évacué vers un centre de traitement afin d'être réutilisé.

Une fois le grignotage des niveaux R+10 au R+4 terminé (sous quinzaine), sera engagée la déconstruction des derniers niveaux par une pelle de taille moyenne.

Cette démolition permettra la reconstruction de bâtiments neufs s'appuyant sur un maillage de voirie et de cheminements piétons qui permettront une meilleure liaison entre le quartier, la rue Paul RIMBAUD et le Groupe Scolaire ARMSTRONG.
Les reconstructions, engagées dès la démolition terminée, offriront des produits diversifiés (logement sociaux, accession à la propriété notamment). Une partie de ces logements sera proposée aux habitants du quartier qui le désireront dans le cadre du relogement.

Dès les relogements du bâtiment A terminés, les propositions de relogement seront concentrées sur les ménages de la Tour H. Ainsi, au terme de la démolition du bâtiment A, la démolition de la Tour H pourra être engagée.

⇨ Planning à venir de la démolition du Bâtiment A :

Tranche 2 (A3, A4) : quatrième trimestre 2009
Tranche 3 (A5, A6, A7) : quatrième trimestre 2010
Fin de la construction : premier trimestre 2011

La Ville a également procédé au cours de cette année à l'acquisition de l'église Sainte Croix, qui permettra, après son réaménagement, le maintien des activités sportives proposées dans l'actuel gymnase Paul Rocca, mais surtout la libération d'un foncier utilisable dans l'optique de nouvelles reconstructions sur le quartier.

⇨ Des réhabilitations qui vont se poursuivre et s'amplifier

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété du Petit Bard vise à réhabiliter les immeubles qui ne seront pas démolis, notamment au moyen d'aides attribués aux copropriétaires.
L'individualisation des charges (eau et chauffage) est une de ses priorités, celle-ci permettant à chaque foyer de payer ce qu'il consomme réellement. L'individualisation des compteurs d'eau est à présent réalisée. De nombreuses phases de réhabilitation vont se succéder suite aux votes des assemblées générales de copropriétés privées, (réhabilitation parties communes, travaux en façades, étanchéités, mises aux normes, isolations…)

La Ville a défendu auprès du Préfet **l'intégration du bâtiment D dans le plan de sauvegarde** conformément à la résolution de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ce changement de maître d'ouvrage des travaux modifie les financements à mobiliser. Ce ne sont plus des financements ANRU qui peuvent être mobilisés mais des financements de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).
C'est pourquoi la Ville a sollicité et obtenu de nouveaux crédits auprès de l'ANAH pour la réhabilitation privée de la copropriété n°4 et négocie avec l'ANRU pour réaffecter les crédits à d'autres opérations à réaliser sur le quartier.

Coût de la rénovation du Petit Bard-Pergola

Coût total : 113,6 millions d'euros

Le bilan financier prévisionnel de l'opération

Coûts HT	
Acquisition :	3 385 000 €
Démolition et frais divers :	1 071 000 €
dont relogement :	*271 000 €*
Total :	4 456 000 €
Recettes	
Foncier (revente aux bailleurs et promoteurs)	810 000 €
Subventions (ANRU, Ville, Agglo) :	3 646 000 €
dont ANRU	*2 916 000 €*
Total :	4 456 000 €

Pour les opérations de reconstructions sur site en lieu et place du bâtiment A, les financeurs sont : l'ANRU, la Région, les Bailleurs sociaux (ACM, …) et des Prêts Caisse des Dépôts et Consignations sont mobilisés

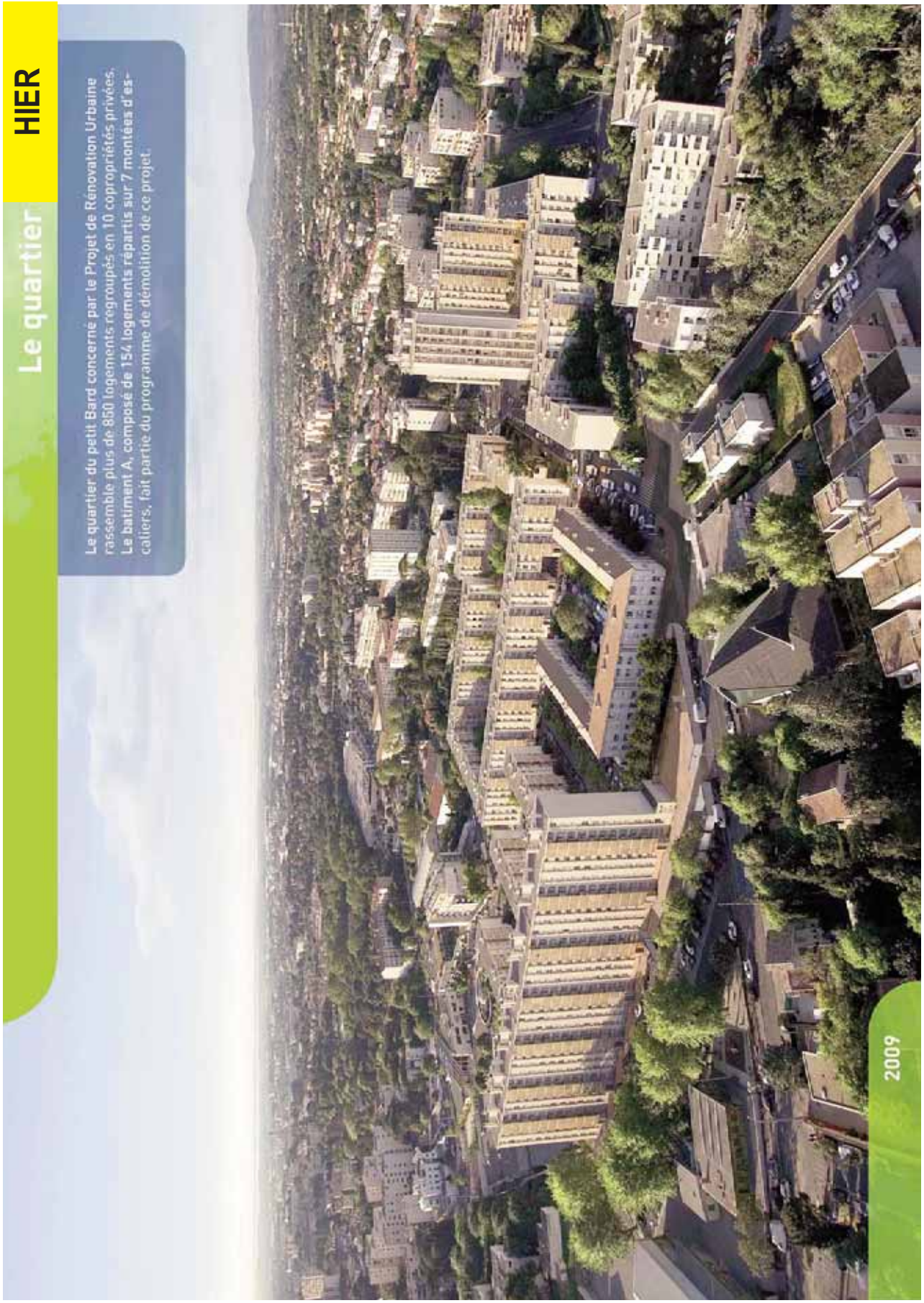
Financeurs

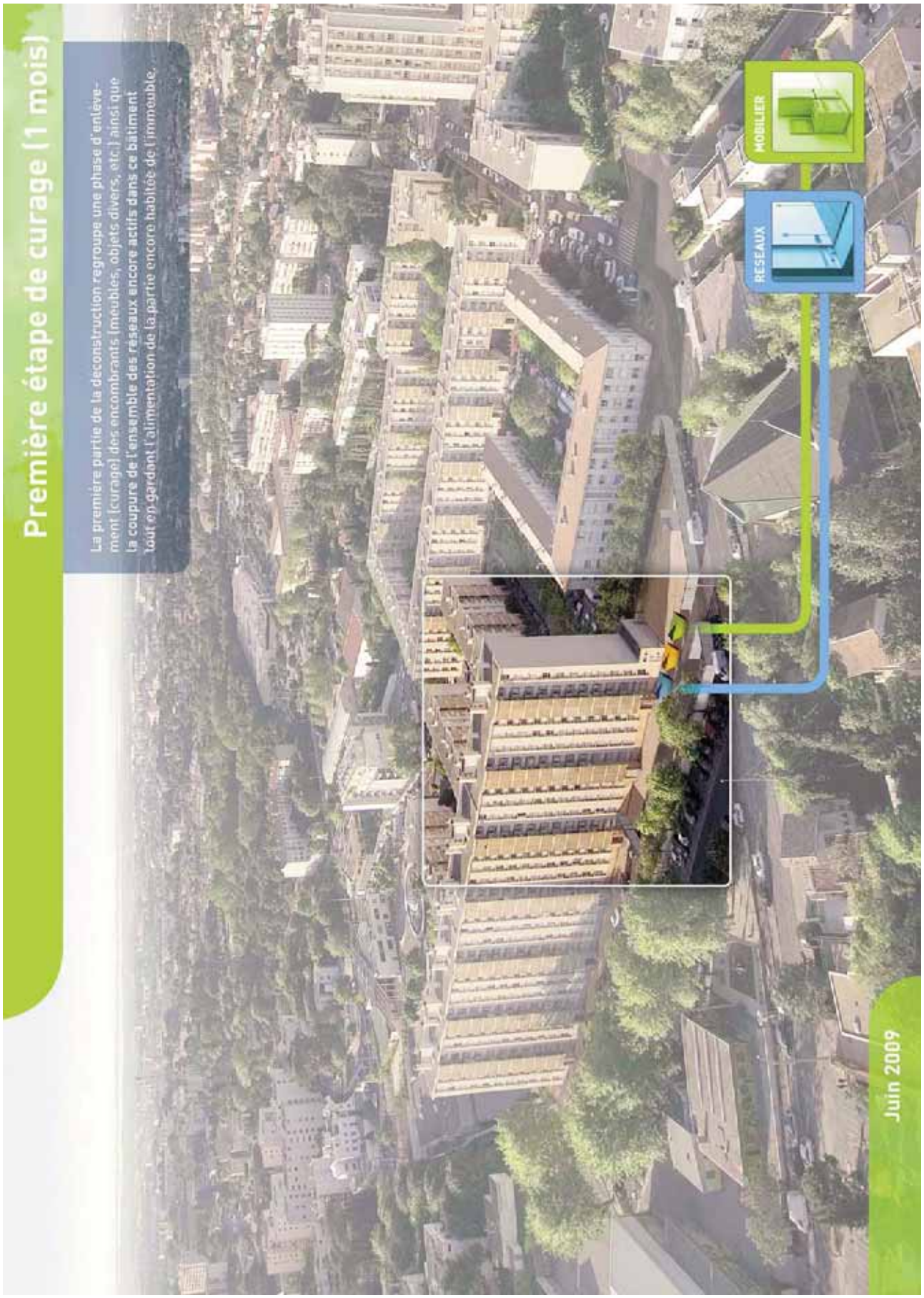
Ville de Montpellier
ANRU
Montpellier Agglomération
Conseil général de l'Hérault
Conseil régional Languedoc-Roussillon
Caisse des dépôts et consignations
ACM

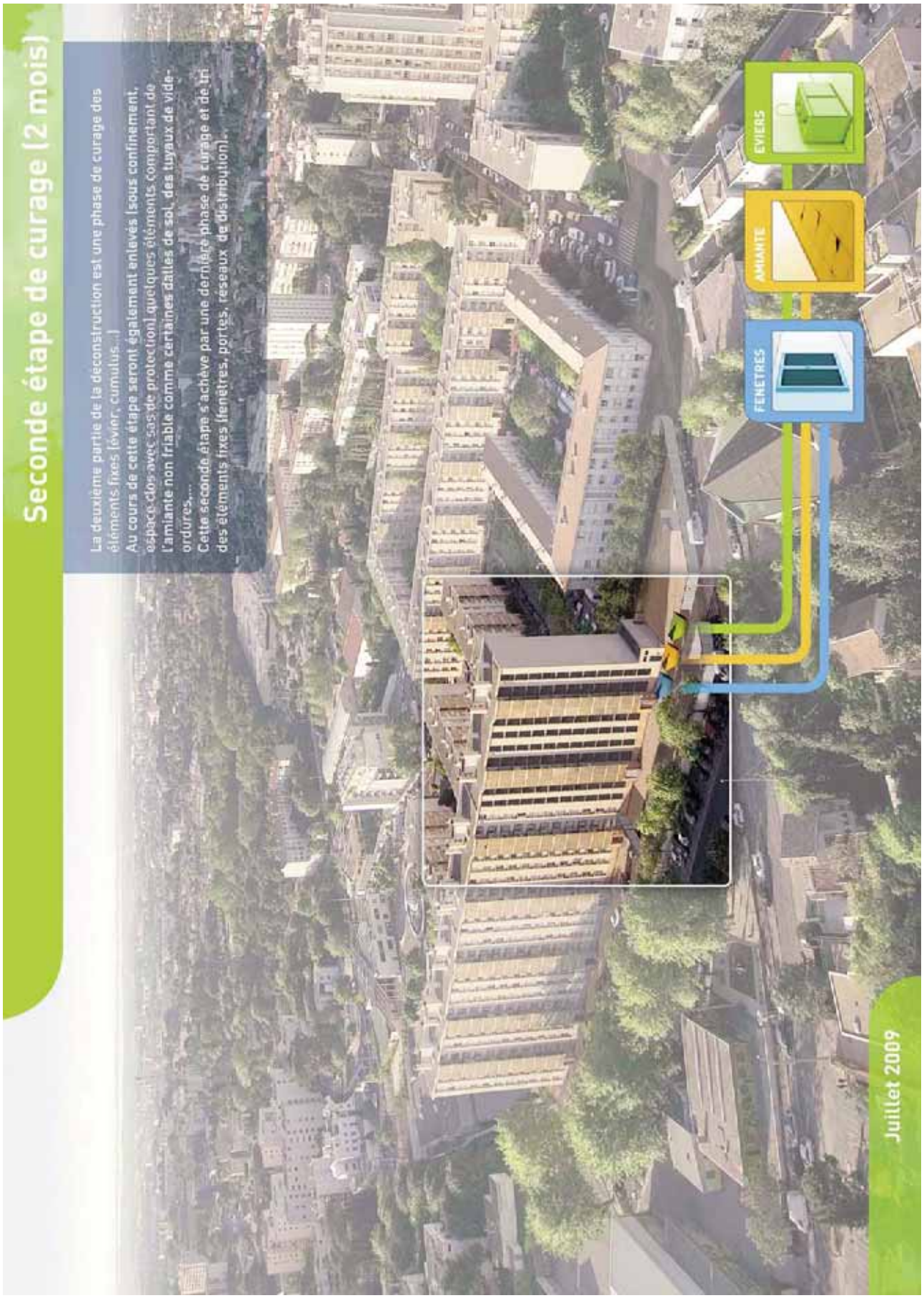
Fiche technique relative à la démollition du bâtiment A

Maître d'Ouvrage	SERM
Assistant Maître d'ouvrage	MONTEILS CONSULTANT
Maître d'œuvre Démolition	CEBTP Démolition
Coordonateur Sécurité et Protection de la Santé	ARTEBA
Diagnostic Amiante/ Plomb	JPS CONSEIL
Déconstruction	
Curage et dépose de matériaux amiantés	Groupement COLAS (Mandataire) GENIER-DEFORGE
CLPR Déplacement transformateur EDF	MULTITEC

PERSPECTIVES



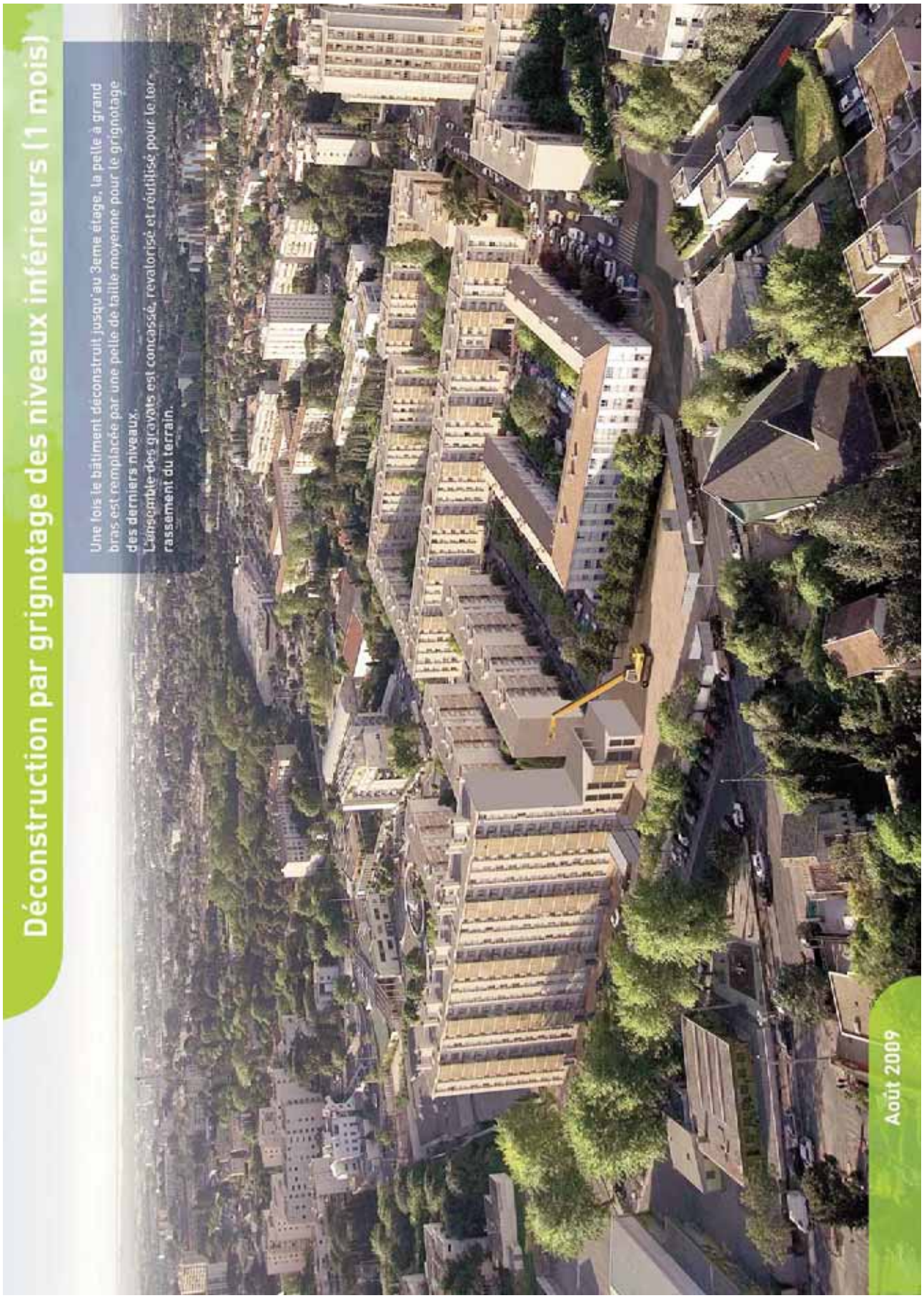

Première étape de curage (1 mois)
La première partie de la déconstruction regroupe une phase d'enlèvement (curage) des encombrants (meubles, objets divers, etc.) ainsi que la coupure de l'ensemble des réseaux encore actifs dans ce bâtiment tout en gardant l'alimentation de la partie encore habitée de l'immeuble.
MOBILIER
RESEAUX
Juin 2009

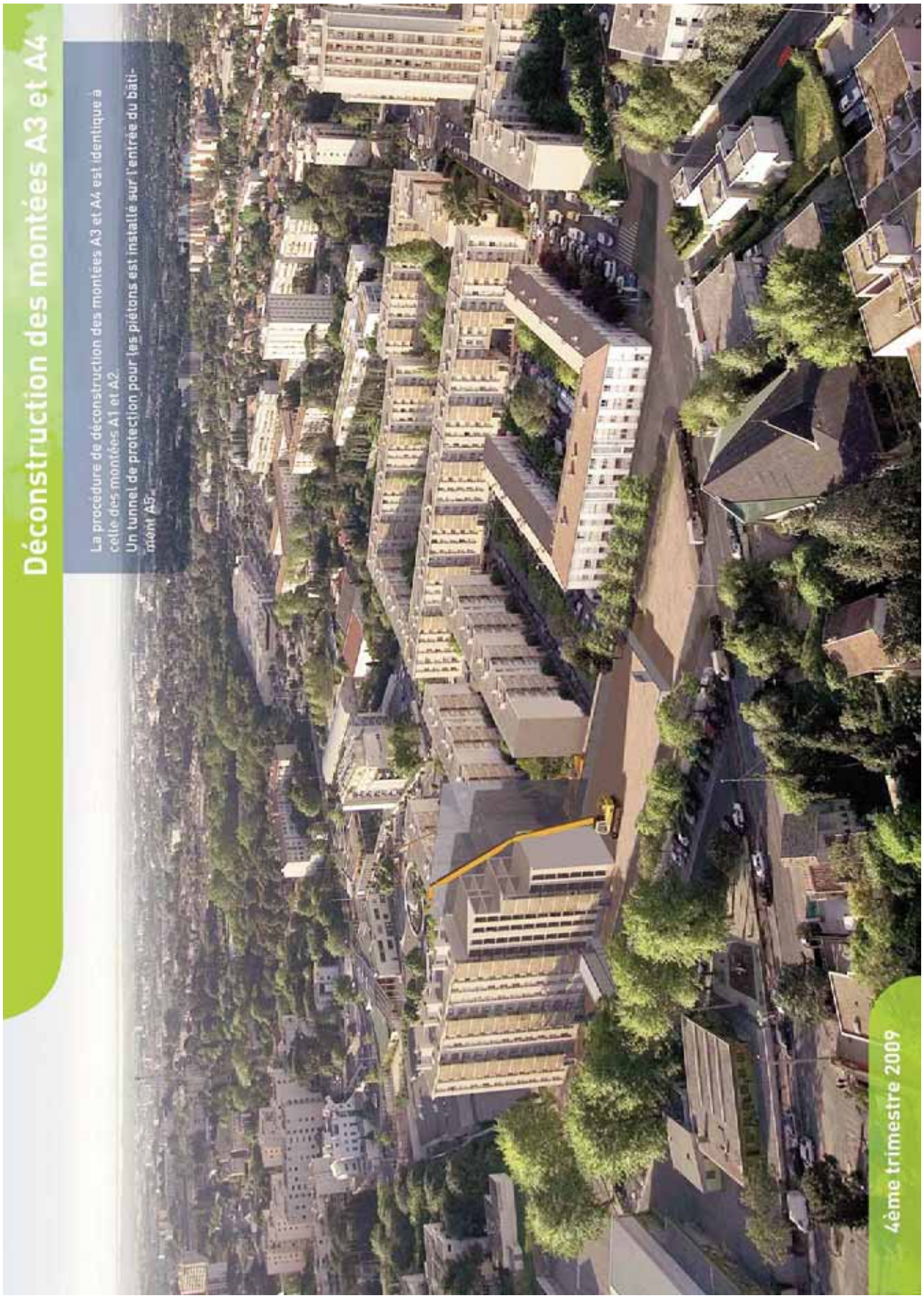

Seconde étape de curage (2 mois)
La deuxième partie de la déconstruction est une phase de curage des éléments fixes (évier, cumulus...)
Au cours de cette étape seront également enlevés (sous confinement, espace clos avec sas de protection) quelques éléments comportant de l'amiante non friable comme certaines dalles de sol, des tuyaux de vide-ordures,...
Cette seconde étape s'achève par une dernière phase de curage et de tri des éléments fixes (fenêtres, portes, réseaux de distribution).
EVIERS
AMIANTE
FENETRES
Juillet 2009

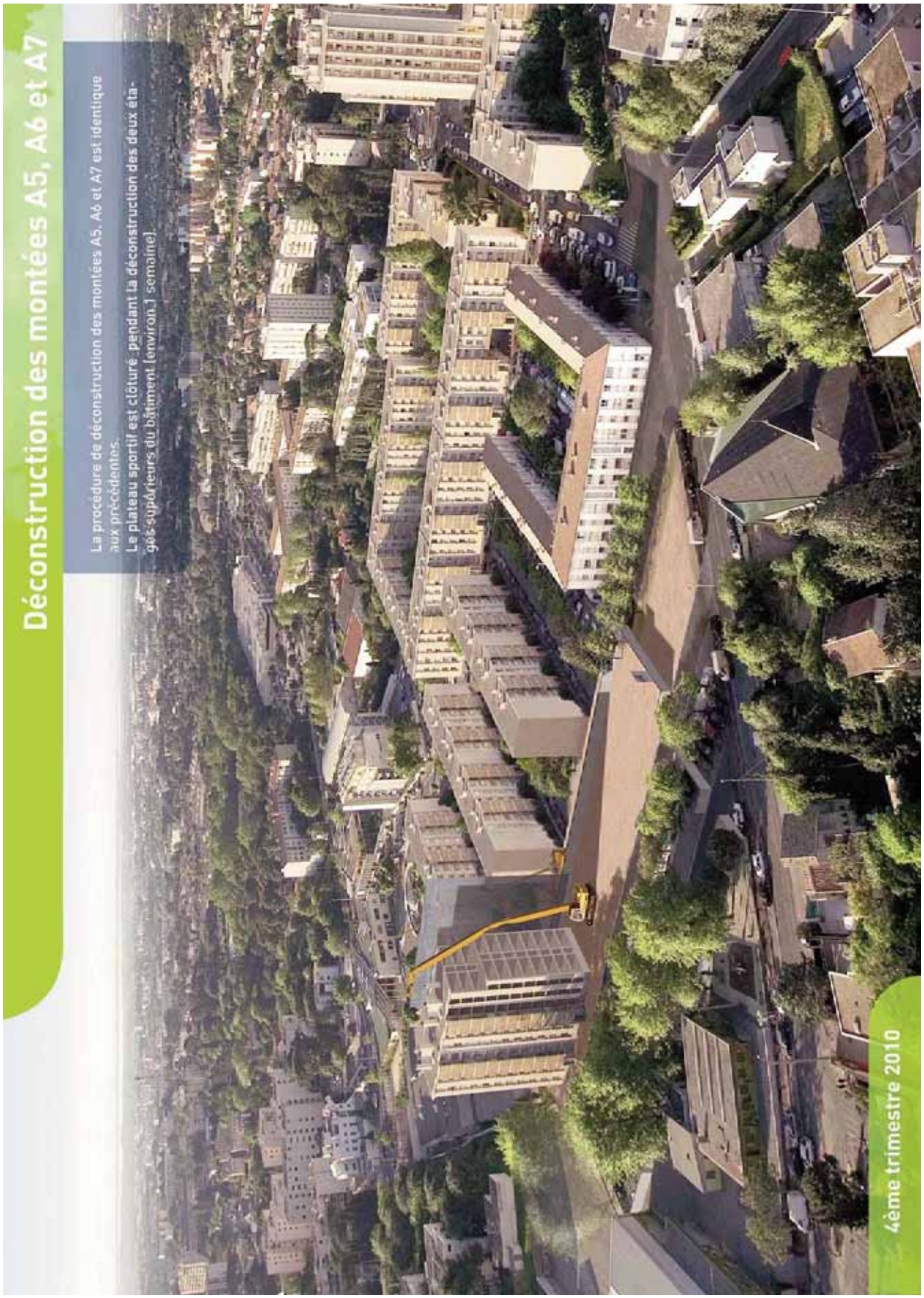
Déconstruction par grignotage R+10 à R+4 (1 semaine)

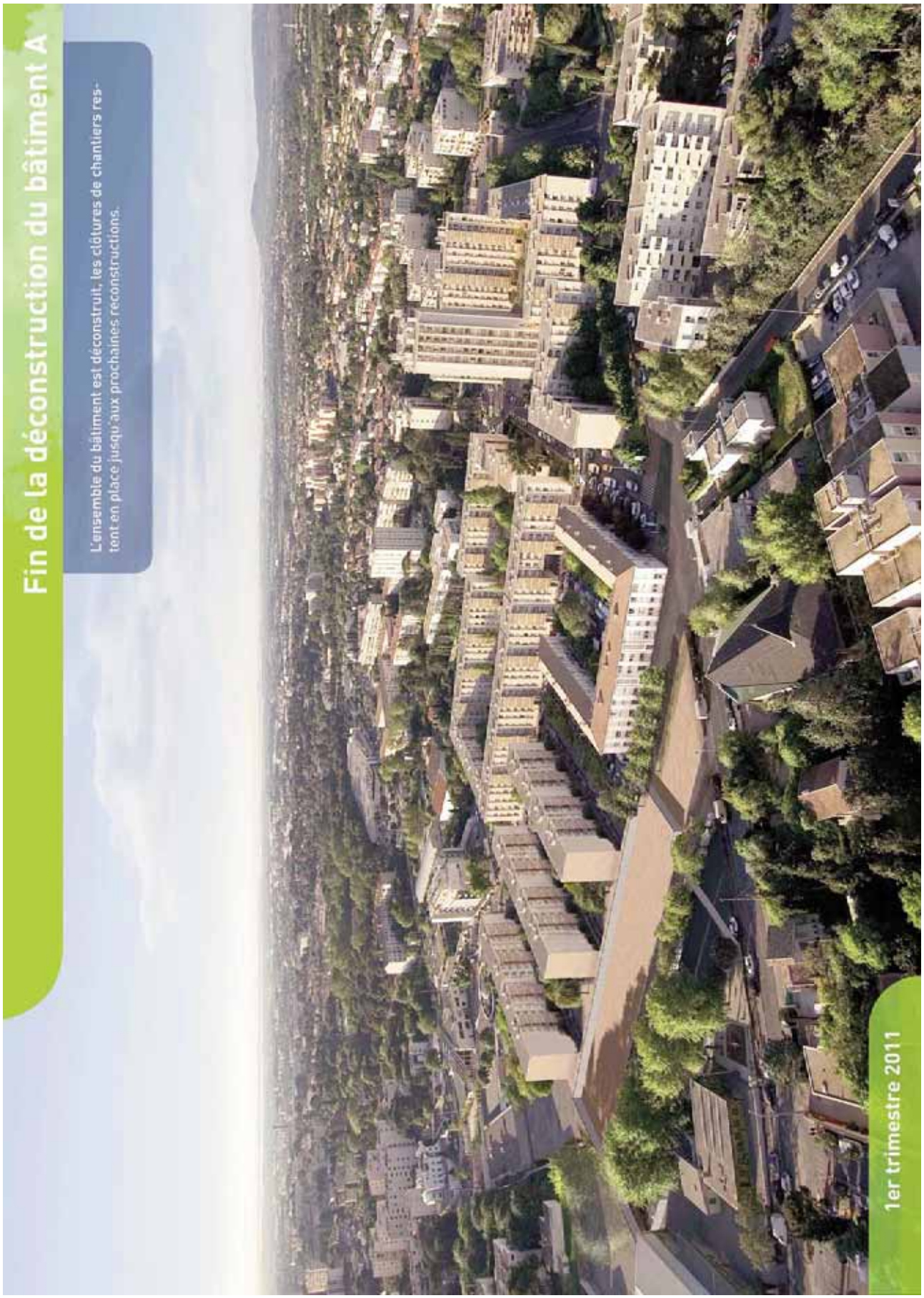
Dès que l'ensemble du bâtiment est vide de tous les éléments recyclables, une phase de démolition à la pelle à grand bras démarre. Des protections sont mises en place du 10eme étage au 4eme étage afin d'éviter toute chute de débris au delà du périmètre de sécurité.
La rue des Aconits est fermée à la circulation durant la déconstruction des deux étages supérieurs du bâtiment.
Durant toute cette phase, un système d'arrosage est mis en place pour minimiser les poussières produites par le grignotage du bâtiment.
Un tunnel de protection pour les piétons est installé sur l'entrée du bâtiment A3.
L'ensemble des gravats est concassé et évacué vers un centre de traitement afin d'être réutilisé.

Août 2009


Déconstruction par grignotage des niveaux inférieurs (1 mois)
Une fois le bâtiment déconstruit jusqu'au 3eme étage, la pelle à grand bras est remplacée par une pelle de taille moyenne pour le grignotage des derniers niveaux.
L'ensemble des gravats est concassé, revalorisé et réutilisé pour le tor-rassement du terrain.
Août 2009


Déconstruction des montées A3 et A4
La procédure de déconstruction des montées A3 et A4 est identique à celle des montées A1 et A2.
Un tunnel de protection pour les piétons est installé sur l'entrée du bâtiment A5.
4ème trimestre 2009


Déconstruction des montées A5, A6 et A7
La procédure de déconstruction des montées A5, A6 et A7 est identique aux précédentes.
Le plateau sportif est clôturé pendant la déconstruction des deux étages supérieurs du bâtiment (environ 1 semaine).
4ème trimestre 2010


Fin de la déconstruction du bâtiment A
L'ensemble du bâtiment est déconstruit, les clôtures de chantiers restent en place jusqu'aux prochaines reconstructions.
1er trimestre 2011

Direction de la Communication
Service de presse
Tél 04 67 34 73 91