

DOSSIER DE PRESSE

Mardi 28 janvier 2025

LANCEMENT DES TRAVAUX D'OUVERTURE DE L'AVENUE DE TOULOUSE VERS LE PARC MONTCALM

RÉINSCRIRE LE PARC DANS LA VILLE

Altémed



SOMMAIRE

Mot du Maire de Montpellier.....	4
Les points clés.....	5
1 - Réinscrire une friche militaire dans la ville et la transformer en un quartier mixte : la cité créative.....	6
2 - Avenue de Toulouse : une nouvelle entrée majestueuse pour le parc Montcalm.....	8
3 - La résidence universitaire du parc.....	12



Le parc Montcalm, véritable poumon vert du sud-ouest de Montpellier, s'apprête à s'ouvrir en direction de l'avenue de Toulouse et du quartier Croix d'Argent avec cette future entrée majestueuse. L'ouverture du parc ne se limite pas à la simple démolition des bâtiments le long de l'avenue ; il est un acte symbolique qui redonne vie à un espace longtemps caché, tout en recréant le lien entre les Montpelliérains et cet îlot de nature en plein cœur de la ville, mais il est aussi un nouveau lien entre la Croix d'Argent, la Cité Créative et la future Ligne 5. Ce n'est pas seulement une vue qui se dévoile, mais une véritable invitation à redéfinir notre rapport à la ville, aux espaces publics et à la nature.

Ce projet s'inscrit dans une volonté plus large de rééquilibrer la ville vers l'ouest et de transformation urbaine du quartier. La nouvelle entrée du parc sur l'avenue de Toulouse sera ainsi dotée d'un parvis en béton désactivé et d'un « portail poétique », pour rappeler à chacun que la ville se construit à travers son histoire, nos émotions et nos aspirations.

Après la création de l'entrée au niveau de la rue Bugarel, et ce nouvel accès avenue de Toulouse, la réhabilitation de la résidence universitaire du Parc Montcalm illustre notre volonté de proposer un lieu de vie agréable et abordable pour toutes et tous. Ces trois bâtiments ainsi rénovés permettront de proposer 165 logements aux étudiants de Montpellier, à proximité de la future ligne 5 de tramway et de la Cité créative. Ce quartier, cœur battant des industries culturelles et créatives, sera porté par la jeunesse, riche de rêves et de talents.

Ce nouveau lien entre quartiers au sud-ouest de Montpellier, qui ouvre encore plus grandes les portes du Parc Montcalm, marque une étape supplémentaire dans la transformation de notre territoire.



Michaël DELAFOSSE

Maire de la Ville de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

LES POINTS CLÉS

04/2012

12/2012

**28/01 -
20/02/2025**

Acquisition par la Ville de Montpellier, du foncier de l'ancienne EAI d'une superficie totale de 35 ha, dont 16 ha du Parc Montcalm ouverts au public. Cette superficie est aujourd'hui de 19,5 ha et sera à terme portée à 23 ha. Par délibération du conseil municipal, l'aménageur public Altémed (SAAM en 2012) se voit confier la concession d'aménagement d'ensemble de la reconversion du site.

Transformation de 3 bâtiments de l'EAI en résidence universitaire de 168 logements, par convention entre la Ville et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) - Habitat social, qui en confie la gestion au Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS)

Phase démolition
Pour la sécurité du public, l'entrée du parc située avenue de Toulouse sera fermée du 27/01 au 20/02/2025.

**06/25 -
09/2025**

**Hiver
2025 - 26**

20/12/2025

Phase aménagements
préparation des espaces plantés, réalisation des revêtements de sol, mise en place de la clôture et du portail d'entrée, mobilier urbain

Phase plantation
double alignement d'arbres et plantes couvre-sol

Mise en service de la Ligne 5, qui desservira le parc Montcalm (arrêt "Parc Montcalm - Cité Créative")

8,1 M€

9 M€

Coût prévisionnel des acquisitions foncières, libérations et démolitions

Coût prévisionnel global des aménagements du parc

1 - RÉINSCRIRE UNE FRICHE MILITAIRE DANS LA VILLE ET LA TRANSFORMER EN UN QUARTIER MIXTE : LA CITÉ CRÉATIVE

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) et de la réforme de la carte militaire, l'École d'Application de l'Infanterie (EAI) a fermé ses portes à l'été 2010. La Ville a décidé de répondre immédiatement en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté pour le remobiliser au service de son développement et de son rayonnement. En date du 6 avril 2012, elle a acquis auprès de l'État le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 35 hectares (cédé à son aménageur public Altémed, dans le cadre d'une concession d'aménagement), dont un grand espace vert : le Parc Montcalm.

Le projet de réinvestissement urbain du site, comprenant l'ensemble des anciens terrains militaires et le Parc Montcalm, prévoit sa réinscription dans la ville et sa transformation en un quartier mixte, mêlant activités économiques tournées vers les ICC, habitat, parc public et équipements de loisirs et de détente : le quartier de la Cité créative.

Il s'agit en particulier de créer un vaste parc urbain dont l'organisation fonctionnelle, l'accessibilité, la qualité du traitement paysager et des équipements publics, la convivialité fonderont la nouvelle identité du quartier et feront référence en tant que grand équipement sportif, récréatif et paysager à l'échelle de la métropole montpelliéraine.



Requalifier et revaloriser ce secteur, dans le cadre du rééquilibrage de la ville vers l'ouest engagé depuis 2020

Le projet vise en particulier à :

- Ouvrir le parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse afin de renforcer son attractivité et lui donner une visibilité depuis le sud-ouest ; le parc étant aujourd'hui caché par le front bâti de l'avenue de Toulouse,
- Contribuer à la requalification de l'avenue de Toulouse en boulevard urbain depuis la place Flandres-Dunkerque (dite "rond-point du Grand-M") jusqu'à la place du 8-mai-1945, dans la poursuite des aménagements réalisés dans le cadre de la ligne 5 de tramway,
- Résorber l'habitat dégradé,
- Contribuer à la requalification et la revalorisation de ce secteur de la ville dans le cadre du rééquilibrage vers l'ouest du territoire communal engagé depuis 2020



2 - AVENUE DE TOULOUSE : UNE NOUVELLE ENTRÉE MAJESTUEUSE POUR LE PARC MONTCALM

Les aménagements prévus

Le projet de transformation urbaine et d'ouverture du parc sur l'avenue de Toulouse a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 février 2024, permettant d'engager la maîtrise foncière du site. La première phase de déconstruction du front bâti bordant l'avenue a débuté en décembre 2024 et permettra d'agrandir et de requalifier l'entrée du parc Montcalm située sur cette artère.

Les aménagements prévoient, en lieu et place des immeubles démolis :

- **Un nouveau parvis d'entrée**

La création d'un parvis en béton désactivé (béton décoratif comportant une forte part de gravillons dans sa formule, et utilisé pour ses qualités esthétiques) donnant sur le grand portail d'entrée du parc,

- **Un "portail poétique"**

Des mots seront incrustés dans la grille barreaudée de ce dernier, afin de délivrer un message poétique,

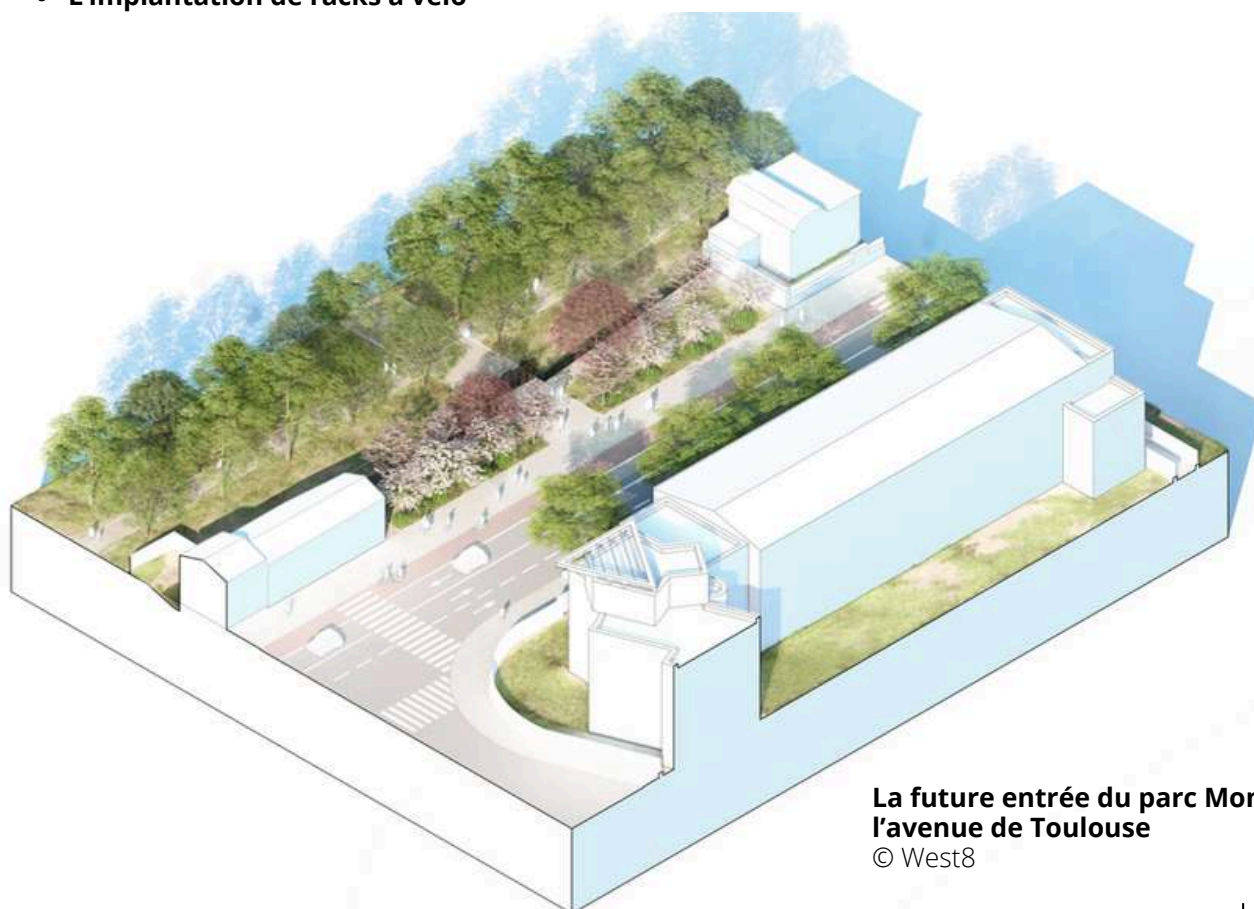
- **Un double alignement d'arbres majestueux tout au long de l'avenue**

La grande promenade ainsi créée, composée d'une douzaine d'arbres d'essences variées, confèrera à l'avenue une nouvelle esthétique dont les couleurs varieront au gré des saisons,

- **L'aménagement d'un saut de loup**

Reprenant le tracé du fossé existant, il créera un effet de balcon contemplatif sur le parc Montcalm (un "saut de loup" est une tranchée étroite et profonde placée près d'un mur, souvent autour des jardins ou des parcs, destinée à empêcher le passage d'animaux ou de personnes tout en permettant de maintenir une vue dégagée.)

- **L'implantation de racks à vélo**

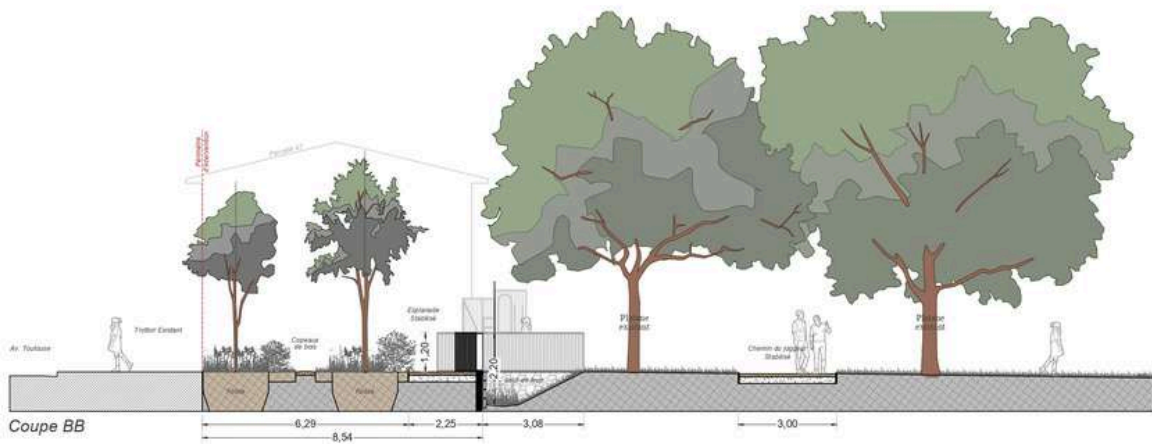
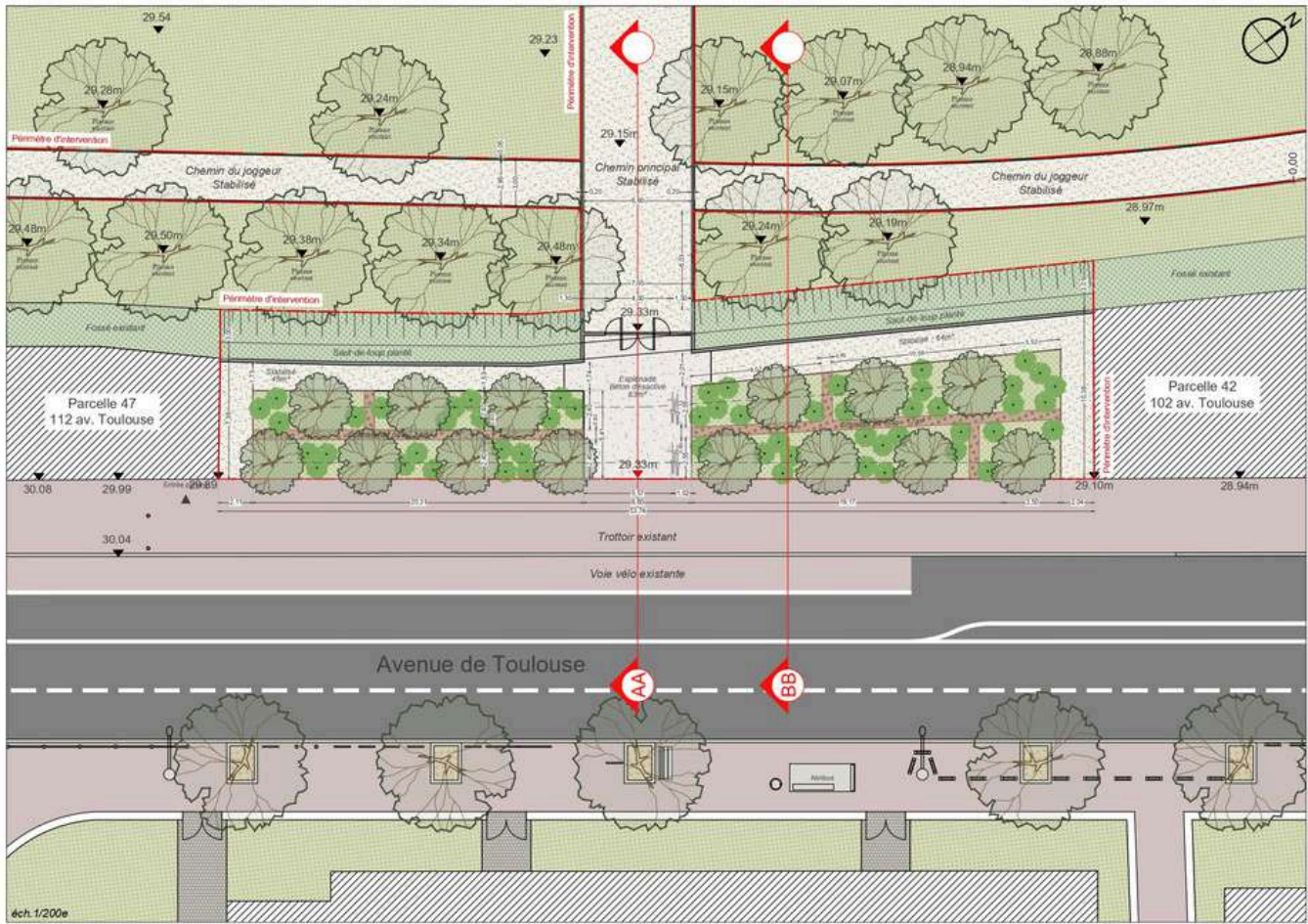


La future entrée du parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse

© West8

Plans des aménagements de la nouvelle entrée du parc Montcalm avenue de Toulouse

© West8



Calendrier des travaux et coût prévisionnel

Les acquisitions foncières et la libération des immeubles se poursuivront dans le cadre de la DUP, jusqu'à la maîtrise foncière totale du linéaire bâti qui sera démolé (voir ci-dessous, les immeubles concernés en 2025 et à moyen terme), pour une ouverture complète du parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse d'ici 2 à 3 ans. Le coût des acquisitions foncières, libérations et démolitions sur l'ensemble du linéaire bâti de l'avenue s'élève à 9 millions d'euros.

9M€

c'est le coût prévisionnel des travaux

PHASE DÉMOLITIONS

Curage et désamiantage en cours
Démolition effective du 28/01 au 12/02/2025
L'évacuation aura lieu au fur et à mesure des démolitions

L'évacuation complète des gravats, la purge complète du sol et la mise à niveau du sol se termineront le 20 février 2025

Pour la sécurité du public, l'entrée du parc située avenue de Toulouse sera fermée du 27/01 au 20/02/2025.

PHASE AMÉNAGEMENTS

En juin 2025 démarreront les travaux d'aménagement (préparation des espaces plantés, réalisation des revêtements de sol, mise en place de la clôture et du portail d'entrée, mobilier urbain) : ils dureront jusqu'en septembre 2025.

Les plantations des végétaux (double alignement d'arbres et plantes couvre-sol) aura lieu à l'hiver 2025-2026.

La phase DÉMOLITION se déroule en deux temps :

Démolition, phase 1

Encadré en rouge, le bâti à démolir

Démolition complète

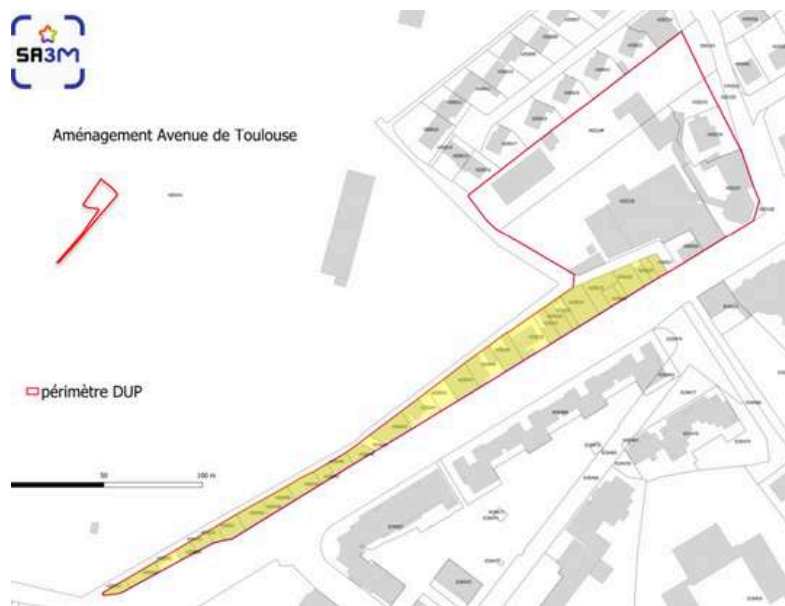
Périmètre de la DUP

En jaune, av. de Toulouse, le linéaire bâti qui sera démolé à terme.



Immeubles
rue de Bugarel

Immeubles avenue
de Toulouse



Le bâti concerné par la phase 1 de démolition, décembre 2024-février 2025



Bâtiments démolis en janvier 2025 : avenue de Toulouse



Bâtiments démolis en déc. 2024 : rue de Bugarel

3 - LA RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE DU PARC

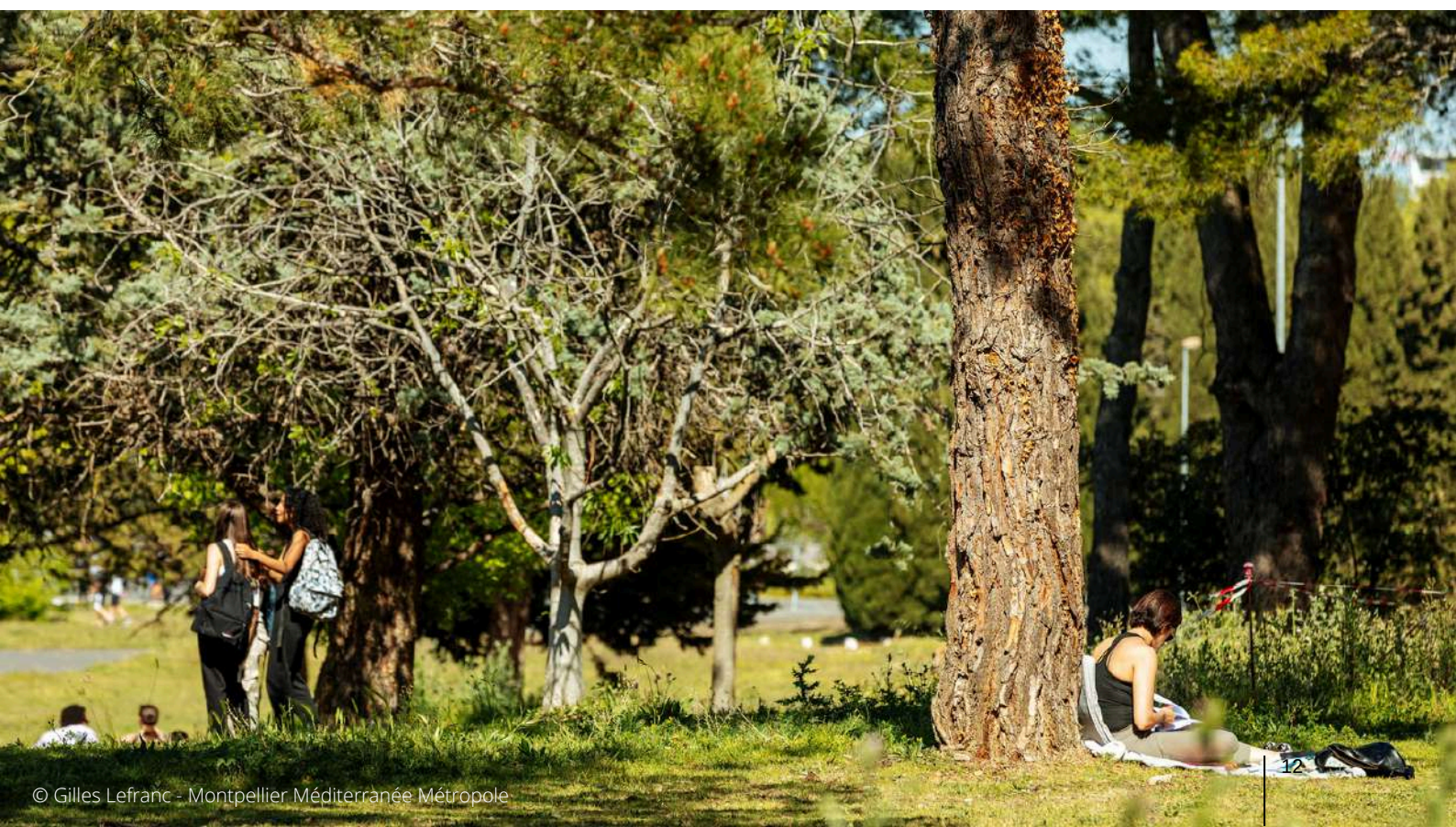
Accueillir les étudiants précaires en centre-ville, dans un cadre préservé et verdoyant

Avec environ 80 000 étudiants, la Ville perpétue sa tradition universitaire remontant au Moyen-Âge et vient d'être classée pour la 2ème année consécutive "Meilleure ville étudiante de France" par le palmarès du mensuel "L'Étudiant". Ce prix vient récompenser la qualité des formations offertes sur le territoire montpelliérain, la richesse des activités culturelles et sportives proposées, le soutien aux équipes du CROUS mais aussi la gratuité des transports, véritable mesure de transition écologique et sociale et coup de pouce important au porte-monnaie de tous les étudiants. La Ville se distingue également par les mesures d'accompagnement en santé étudiante et sa politique du logement mises en œuvre.

Le quartier de la Cité Créative est fortement tourné vers la jeunesse, avec ses nombreux établissements de formation supérieure dans le domaine des industries culturelles et créatives (ICC). Cela nécessite l'accueil d'étudiants à proximité, notamment à destination des étudiants modestes qui rencontrent des difficultés pour se loger sur le marché privé compte tenu de l'attractivité de la Ville et de ses répercussions sur le prix des locations.

Dès 2012, sur ce site, trois bâtiments situés dans le parc Montcalm ont été transformés en résidence étudiante de 168 logements. Cette résidence étudiante a fait l'objet d'une convention entre la Ville et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Habitat Social, qui en a confié la gestion au Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS).

Étant donné le caractère social de ce projet, et dans le cadre de la politique volontariste de la Ville en matière d'accueil des étudiants et de développement des logements sociaux, la collectivité a souhaité prolonger la durée de cette occupation prévue initialement pour 11 ans, sur une nouvelle période de 43 ans. Elle a donc consenti une redevance à l'euro symbolique, conditionnée à la réhabilitation du site et à l'obligation de logement social étudiant pendant la durée du bail.



Le projet de réhabilitation

Dans l'objectif de pérenniser l'offre de logement social étudiant dans un cadre de vie verdoyant, à proximité du centre-ville et des transports en commun, la CDC Habitat Social s'est rapprochée de la Ville de Montpellier pour envisager un projet de réhabilitation de ces trois bâtiments.

Outre la vocation d'accueil d'étudiants modestes, cette réhabilitation s'inscrit dans la lutte contre la déperdition thermique des bâtiments et dans l'action volontariste de la collectivité en faveur du réinvestissement du patrimoine bâti existant. Ainsi, en prolongeant sa durée de vie, la Ville limite les impacts sur l'environnement.

La réhabilitation en bref

- De mi-2024 à mi-2025 pour les bâtiments A et B (65 logements)
- De mi-2025 à mi-2026 pour le bâtiment C (100 logements)
- Une surface moyenne de 17 m² par logement
- Amélioration des performances thermiques
- Développement de nouveaux espaces communs (notamment chaufferie, local rangement, laverie, local atelier vélos)
- Raccordement à la chaufferie biomasse de la rue des Chasseurs
- Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs, pour améliorer le confort d'été et le cadre de vie des étudiants

Coût global prévisionnel : 9M€ TTC (assumés par CDC Habitat Social)

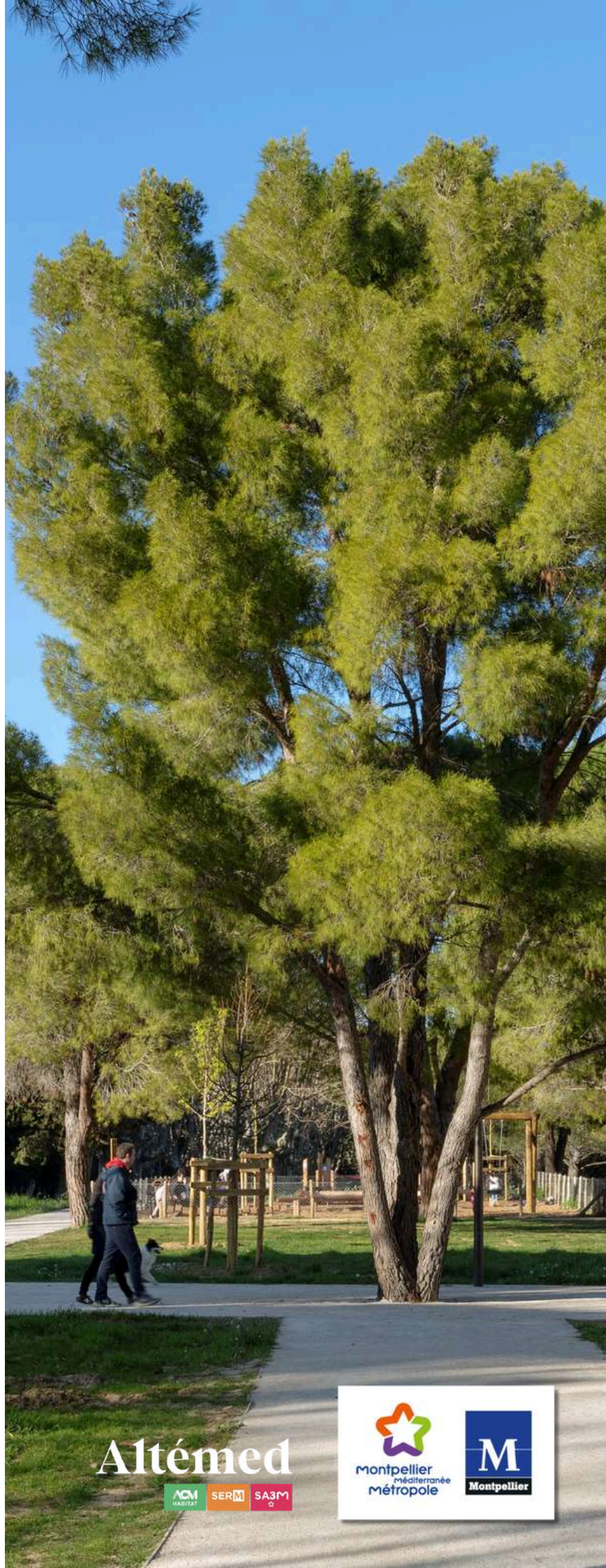


CONTACT PRESSE

Cedrine VIMONT
Attachée de presse
Montpellier Méditerranée Métropole
Ville de Montpellier
Tél. 04 67 14 52 73 / 06 29 95 68 19
cendrine.vimont@montpellier.fr
montpellier3m.fr - montpellier.fr

newsroom.montpellier3m.fr

Photos : dernière de couverture: Gilles Lefranc /
Une : L. Séverac - Montpellier Méditerranée Métropole



Altémed

