CONTRAT DE 2015 2020

# ville

DE L'AGGLOMÉRATION NIORTAISE

## Protocole de préfiguration

## Des projets de renouvellement urbain cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU



# PROTOCOLE DE PREFIGURATION
# DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
# COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

***Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur***

***Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur***

**SIGNATAIRES**

- L'Etat représenté par Jérôme GUTTON, Préfet des Deux-Sèvres,
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine - ANRU - représentée par Jérôme GUTTON, Préfet des Deux-Sèvres, Délégué territorial de l'ANRU,
- L'Agence Nationale de l'Habitat - ANAH - représentée par Jérôme GUTTON, Préfet des Deux-Sèvres, Délégué territorial de l'ANAH
- La Communauté d'Agglomération du Niortais représentée par son Président, Jérôme BALOGE,
- La Ville de Niort représentée par son maire, Jérôme BALOGE,
- Habitat Sud Sud Deux-Sèvres représenté par Jacques BILLY son Président et Fabrice OUVRARD son Directeur Général,
- SA HLM représentée par Stéphane TRONEL, son Directeur Général,
- SEMIE représentée par Dominique JEUFFRAULT, sa Présidente Directrice Générale,
- La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Patrice BODIER son Directeur délégué Poitou-Charentes.

**PREAMBULE**

## A - LA PRESENTATION DU TERRITOIRE : Données de cadrage sociodémographiques

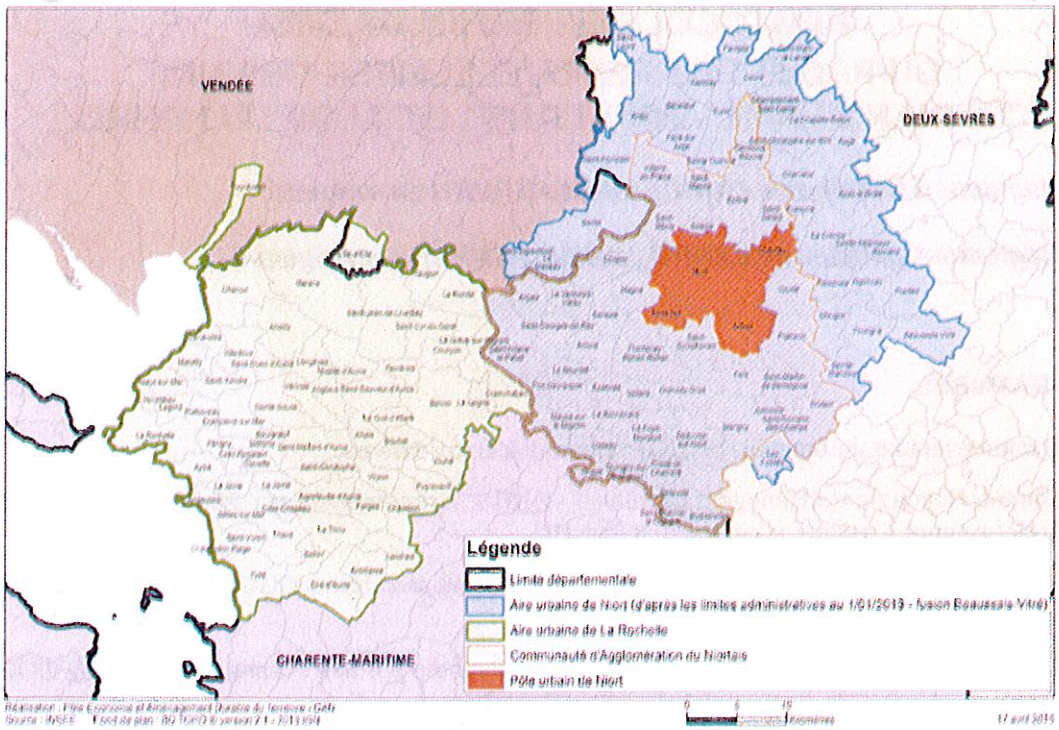
### *a) L'inscription de la Communauté d'Agglomération du Niortais au cœur d'une vaste aire urbaine*

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais s'inscrit au sein de l'aire urbaine de Niort composée de 77 communes, dont trois vendéennes, et comptant 151 200 habitants (*base 2010*). La CAN structure cette aire urbaine en couvrant 60% de sa superficie et en concentrant 77% de la population et 88% des emplois.

La densité de population est plutôt inférieure à celle d'autres territoires similaires de référence, en raison d'une vaste couverture de 821km², avec des conséquences sur l'étalement urbain tant infra communautaire qu'à l'échelle de l'aire urbaine.

Depuis 2010, les deux aires urbaines de Niort de la Rochelle s'inscrivent dans un continuum territorial permettant à quelques communes, telle Mauzé-sur-le Mignon par exemple, de valoriser un positionnement stratégique entre les deux aires urbaines.

La communauté d'agglomération du Niortais et les aires urbaines de Niort et La Rochelle




### b) *Un territoire dynamique démographiquement prenant appui sur une population active et bien formée*

Avec 45 communes, la CAN compte une population de 118 036 habitants (base 2012) répartis selon un large spectre : de 60 à 57 607 habitants pour Niort. Cette extrême hétérogénéité, rare sur le territoire national, confère à l'agglomération des spécificités rurales et urbaines.

Parmi les 45 communes de la CAN :

- seules trois d'entre elles présentent plus de 5 000 habitants : Aiffres (5 360 habitants), Chauray (6 483 habitants) et Niort pour composer le pôle urbain de l'aire, avec Bessines, autour duquel s'articulent le fonctionnement économique et la dynamique démographique de l'aire.
- 5 communes comptent environ 3 000 habitants : Magné (2 727 habitants), Mauzé-sur-le-Mignon (2 772 habitants), Frontenay-Rohan-Rohan (2 954 habitants), Vouillé (3 262 habitants) et Echiré (3 282 habitants)
- 12 communes comptent de 1 000 à 2 800 habitants
- plus de la moitié, 25, comptent moins de 1 000 habitants.

La hausse de la population depuis 2007 - *+ 2 841 habitants* - avec une progression moyenne annuelle égale à 0.5 % est un atout fort du territoire, d'autant que si l'on constate un fléchissement démographique par rapport aux périodes précédentes, le pôle urbain (Niort, Chauray, Aiffres et Bessines) poursuit sa croissance démographique à un rythme de +0.2% par an en moyenne. C'est d'ailleurs le seul des 9 grands pôles de la région Poitou-Charentes à gagner des habitants.

| Territoire | Population municipale 2007 | Population municipale 2012 | Evolution entre 2007 et 2012 (en nombre) | Evolution annuelle moyenne 2007-2012 (en %) |
|---|---|---|---|---|
| CAN | 115 195 | 118 036 | 2 841 | 0,5 |
| Aire Urbaine | 148 230 | 153 711 | 5 481 | 0,7 |
| Aire Urbaine sans la CAN | 33 035 | 35 676 | 2 640 | 1,5 |

Source : INSEE, Recensements de la population 2007 et 2012 (population municipale)

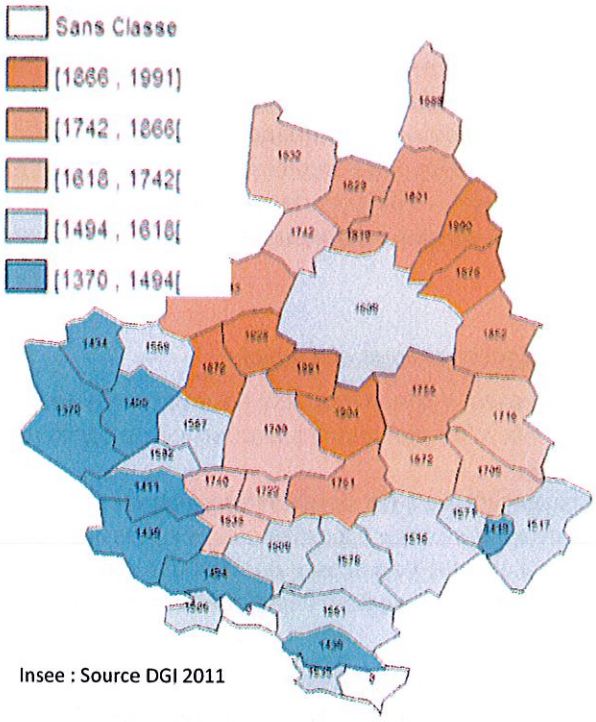
Les nouveaux arrivants sont majoritairement des actifs, formés, qualifiés et d'un bon niveau de scolarisation puisque plus de 40% d'entre eux sont diplômés de l'enseignement supérieur. De plus, l'aire niortaise présente un taux de diplôme élevé en plus grande représentation que les agglomérations comparables.

Par ailleurs, il est à noter une excellente insertion professionnelle des étudiants (environ 90% à 6 mois et quasi 100% à 30 mois).

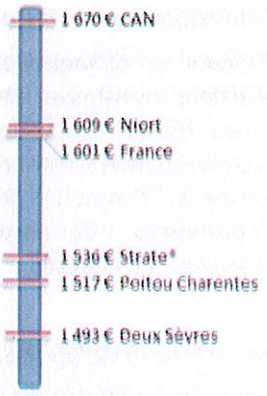
Cette structure démographique « atypique » explique le revenu médian sur la CAN (20 040€ par an soit 1 670 € mensuel) plutôt supérieur à ceux de la France (+4%), de la région Poitou-Charentes (+10%) et des Deux-Sèvres (+12%).

**Cette situation ne doit cependant pas occulter quelques zones de précarité urbaine et rurale où les revenus sont plus bas comme en atteste la reconnaissance de trois quartiers en géographie prioritaire au lieu de deux jusqu'à présent.**

*Revenus médians mensuel par unité de consommation en 2011 (montant en €)*




Insee : Source DGI 2011




*Strate : ensemble des 65 communes entre 50 000 et 70 000 habitants.

Niort se situe au 20e rang des 65 communes dans le classement des

### c) Une polarisation de l'emploi sur le pôle urbain toujours attractif pour les intercommunalités voisines

La population active et le nombre d'actifs sont en progression avec un fort taux d'activité sur la CAN qui compte près de 57 000 actifs de 15 à 64 ans.

Le taux d'activité - *plus de 75%* - est supérieur aux taux d'activité départemental, régional et national. Il est caractérisé par un taux d'activité des femmes - *73.3%* - supérieur à ceux de la Région (69.3%) et de la France métropolitaine (69.1%).

Si l'emploi est une force du territoire, il reste fortement polarisé sur le pôle urbain (84%). Ainsi, la CAN compte plus de 63 000 emplois très concentrés sur quelques communes et 70% des nouveaux emplois crées sur la CAN ces dix dernières années ont vu le jour dans le pôle urbain (Niort, Chauray, Bessines et Aiffres).

Enfin, le territoire offrant plus d'emplois qu'il n'y a d'actifs, il est alors très attractif pour les communes et structures intercommunales situées à proximité et notamment à l'est de la CAN.

## B - LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS DU CONTRAT DE VILLE

Le contrat de ville de l'agglomération niortaise intègre les enjeux de la nouvelle politique de la ville qui vise à favoriser une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés. Il a pour ambition de favoriser la pleine intégration des quartiers dans leur unité urbaine en mobilisant les politiques publiques sectorielles des partenaires publics et privés du territoire sur les trois piliers du contrat.

*Les enjeux et les orientations du pilier Cohésion sociale*

Les signataires du Contrat de Ville se sont accordés sur la nécessité de :

Développer la parentalité et la réussite éducative,

Favoriser l'accès aux soins, à l'éducation à la santé et à la prévention santé des habitants, notamment en promouvant le bien-être des enfants, prévenant l'isolement relationnel visant à permettre l'accès aux droits sur la base d'un diagnostic santé social établi au second semestre 2014 en associant les habitants et les acteurs du territoire lors d'entretiens collectifs et individuels,

Renforcer le lien et la cohésion sociale, en développant le lien social et intergénérationnel, en favorisant l'accès au sport, à la culture et aux loisirs et en accompagnant l'émergence et le développement des projets des habitants,

Prévenir la délinquance et favoriser la citoyenneté, en traitant les problématiques des quartiers prioritaires dans le cadre du plan départemental de prévention de la délinquance et du comité local de sécurité et de prévention de la délinquance. La démarche de décloisonnement institutionnel (GUP, Pôle social), développée pendant la période de mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine et Sociale, a permis de développer des outils d'observation, de recueil et de traitement de certains dysfonctionnements qui seront poursuivis et adaptés.

*Les enjeux et les orientations du pilier Développement économique et Emploi*

L'action publique en faveur de l'emploi et du développement économique est un enjeu majeur des partenaires du contrat de ville afin d'améliorer le taux d'emploi dans les quartiers prioritaires, soutenir l'entreprenariat et promouvoir l'initiative privée.
Les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentent un taux de chômage plus élevé que le reste de l'agglomération. Les signataires du Contrat de ville se sont accordés sur la nécessité d'une mobilisation encore accrue en faveur de l'emploi et de l'activité dans ces quartiers. Ils conviennent par conséquent que lever les freins à l'emploi et favoriser l'insertion des habitants suppose en particulier de :

Renforcer l'accompagnement des personnes vers l'emploi, l'insertion et la formation en levant les freins identifiés : la mobilité, les transports sur des horaires atypiques, la lutte contre l'illettrisme, la garde d'enfants en lien avec l'insertion des femmes. Cet objectif est notamment décliné dans le protocole PLIE, relatif au Fonds Social Européen, signé entre le Conseil départemental, la CAN et l'Etat,

Favoriser les dispositifs de remobilisation des jeunes en échec scolaire et/ou d'insertion professionnelle à travers, par exemple, la création au dernier trimestre de l'année 2015 d'un site de l'Ecole Régionale de la 2ème chance pour 120 jeunes,

Développer les clauses d'insertion dans la commande publique et, parallèlement, veiller à ce que les publics accueillis par les structures d'insertion par l'activité économique comprennent des habitants des quartiers « politique de la ville ». La Charte d'insertion qui sera annexée à la convention ANRU à l'automne 2016 en détaillera les objectifs et les modalités de réalisation,

Soutenir les initiatives et accompagner la création d'activité au niveau individuel et pour les entreprises, en tenant compte des spécificités propres à chacun d'entre eux.

*Les enjeux et les orientations du pilier Renouvellement urbain et cadre de vie*

Le pilier Cadre de Vie et Renouvellement Urbain du Contrat de Ville s'inscrit dans le cadre défini par les schémas directeurs communautaires tels le SCoT ou le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le plan d'actions à construire tiendra compte des prescriptions de ces schémas et participera de leur mise en œuvre. Ainsi, pour tenir compte du nouveau périmètre de la CAN depuis le premier janvier 2014, ces derniers sont en train d'être revus. Plus précisément, la révision du SCoT engagée en mars 2015 sera achevée fin 2016 de façon concomitante à l'élaboration du PADD du PLUi, prescrit en décembre 2015 suite à la prise de la compétence par la CAN en lieu et place des communes.

Pour ce qui concerne l'habitat, les orientations du contrat de ville sont en cohérence avec les orientations du PLH 2016-2021 adopté le 16 novembre 2015 et les Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) des bailleurs. Pour ce qui concerne le PLH, l'accent est mis sur la requalification du parc locatif (public et privé) tout particulièrement dans les quartiers en géographie prioritaire. De plus, la maquette budgétaire du PLH intègre dès à présent des dotations d'interventions spécifiques pour ces quartiers. De même, la révision du schéma de développement économique et commercial de l'agglomération tiendra compte des enjeux propres aux quartiers prioritaires en s'appuyant, notamment, sur les expériences concluantes de développement économique conduites dans le cadre du PRUS.

Enfin, vu l'importance de la mobilité et des déplacements pour l'accès à l'emploi, aux loisirs et aux services publics, comme pour le développement économique, cette problématique sera traitée à l'occasion de l'évaluation de l'actuel Plan de Déplacements Urbains (PDU) préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant le volet déplacements ou « PLUi-D ».

**La CAN pilotera donc tous les dispositifs « schémas directeurs » et « documents d'urbanisme » pour mettre en œuvre le projet urbain.**

L'enjeu est d'améliorer la cohésion sociale et de renforcer l'attractivité en poursuivant la requalification urbaine engagée dans le cadre du PRUS pour transformer durablement ces quartiers et prendre en compte prioritairement les dysfonctionnements urbains et sociaux du quartier du Pontreau/Colline Saint André, nouvellement inscrit au titre de la politique de la ville. Le programme d'actions sera décliné selon sept axes :

> **D**éfinir une stratégie urbaine et foncière,
> **P**oursuivre les réhabilitations du parc social en lien avec le Plan Stratégique de Patrimoine du bailleur,
> **R**equalifier la partie d'habitat privé ancien en s'appuyant sur les outils de l'Anah,
> **P**oursuivre la logique de démolition sur site et reconstruction hors sites pour favoriser la mixité sociale,
> **D**évelopper la mixité fonctionnelle pour améliorer l'attractivité des quartiers,
> Maintenir et développer des équipements existants en vue d'améliorer les services de proximité à la population,
> **P**oursuivre la requalification des espaces publics de proximité.

Pour développer les orientations posées par le Plan Stratégique Local (PSL), des études de définition urbaines, ciblées sur des secteurs d'enjeux, et de positionnement commercial ont été menées sur chacun des sites retenus dans la géographie prioritaire de la nouvelle politique de la ville. Elles ont été partagées avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux, ponctuées par des temps d'appropriation et d'échanges entre les élus de la Communauté d'agglomération du niortais et ceux de la Ville de Niort, des habitants des territoires concernés au sein des ateliers urbains lors de la phase diagnostic, puis en phase « proposition d'aménagement ». Ces

études urbaines seront prolongées par des études complémentaires développées dans le présent protocole de préfiguration.

## Article 1. Quartiers d'intervention

Conformément à la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la nouvelle géographie prioritaire a été délimitée sur l'unique critère de concentration des populations à bas revenus sur une trame territoriale fine (carreau de 200x200 m) sur la base de 60% du revenu médian par unité de consommation de référence nationale (soit 11 250 € par an).

La réforme de la géographie prioritaire pour la Ville de Niort s'est traduite, par rapport aux zonages ZUS précédemment en vigueur par :

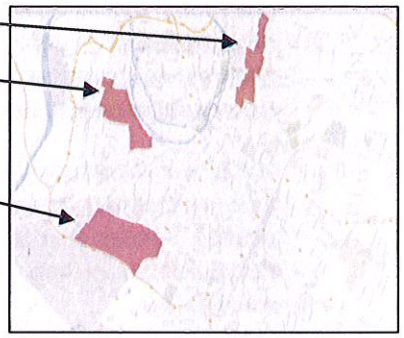
- un resserrement sur l'habitat social pour les quartiers Clou Bouchet et Tour Chabot Gavacherie ;
- l'extension au quartier du Pontreau/Colline St André, jusqu'à présent reconnu comme un quartier fragile et que le critère unique du revenu médian a permis d'intégrer.

La géographie prioritaire concerne les trois quartiers suivants de Niort :

Pontreau Colline Saint André : 1 580 habitants

La Tour Chabot Gavacherie : 1 160 habitants

Le Clou Bouchet : 2 730 habitants

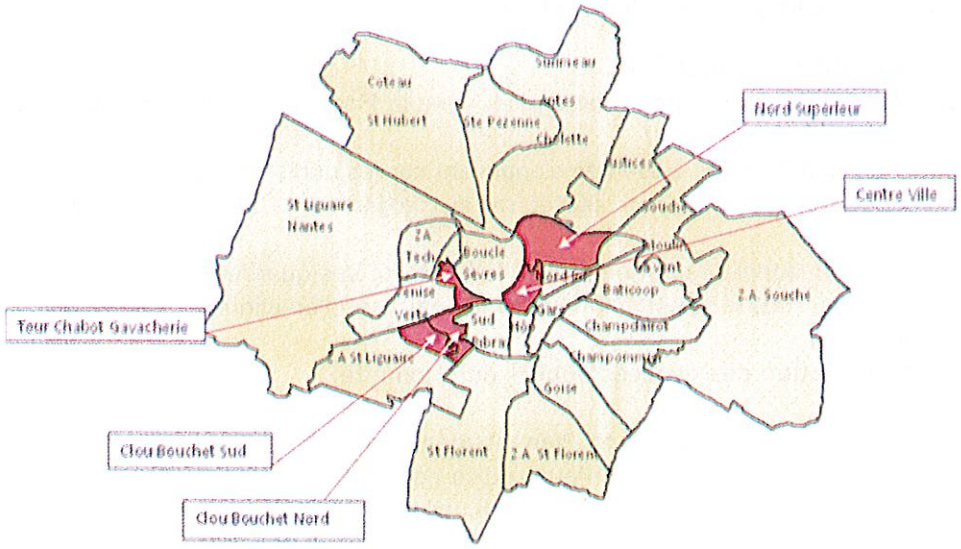


Au total, **5 480 habitants,** soit 9.6% de la population niortaise ou 4.6% de la population de la CAN sont concernés par ce nouveau dispositif.

La connaissance socio-démographique des quartiers s'appuie sur la diffusion des données statistiques fournies (INSEE 2011) à l'échelle des IRIS.

La carte ci-dessous montre le découpage de la Ville en IRIS.

Cinq IRIS (en rouge) comptent un quartier prioritaire en tout ou partie :



3 IRIS se distinguent par l'importance du parc de logement social : il s'agit des 2 quartiers prioritaires de la Tour Chabot et du Clou Bouchet qui ont d'ailleurs été recentrés sur les zones d'habitat social dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire.

| IRIS | Nb logements sociaux | % |
|---|---|---|
| CLOU BOUCHET NORD (CBN) | 501 | 43 |
| CLOU BOUCHET SUD (CBS) | 942 | 96 |
| TOUR CHABOT GAVACHERIE (TCG) | 649 | 73 |
| CENTRE | 284 | 11 |
| NORD PARTIE SUPERIEURE | 255 | 17 |
| IRIS DES QUARTIERS PRIORITAIRES | 2 631 | 36 |
| Niort | 5 317 | 18 |

Si le Clou Bouchet « Sud » présente une quasi exclusivité d'habitat social (96% des résidences principales), le Clou Bouchet « Nord » présente lui un habitat plus diversifié avec 43% d'habitat social, 22% de locataires du privé et 34% de propriétaires.

La Tour Chabot Gavacherie connait une prédominance de logement social (73%). Le quart restant se partage entre de la location dans le parc privé (13%) et le statut de propriétaire (25%).

L'IRIS « centre » est dans une configuration plus classique de cœur de ville avec moins de 11% d'habitat social, quand l'IRIS « nord » compte 241 logements sociaux localisés au Pontreau.

La géographie prioritaire est désormais définie par un critère unique de concentration des populations à bas revenus, sur la base de 60% du revenu médian de référence nationale (soit 11 250 € par an), pondéré avec le même indicateur local (soit pour l'Unité Urbaine 11 458 €, très proche du niveau national).

| | Revenu médian annuel 2011 | 2007 | Evol 2011/2007 |
|---|---|---|---|
| CLOU BOUCHET NORD | 12 659 € | 12 384 € | 2,2% ↗ |
| CLOU BOUCHET SUD | 6 702 € | 7 739 € | -13,4% ↘ |
| TOUR CHABOT GAVACHERIE | 10 621 € | 10 900 € | -2,6% ↘ |
| CENTRE | 16 173 € | 16 106 € | 0,4% ↗ |
| NORD PARTIE SUPERIEURE | 17 435 € | 16 053 € | 8,6% ↗ |
| | | | |
| Niort | 19 188 € | 17 731 € | 8,2% ↗ |
| Unité Urbaine* | 19 832 € | 18 243 € | 8,7% ↗ |
| CAN* | 20 035 € | 18 300 € | 9,5% ↗ |

Les 3 IRIS Clou Bouchet + Tour Chabot Gavacherie enregistrent les revenus médians les plus bas de l'ensemble des IRIS de la Ville avec moins de 11 250 €/an (seuil de référence nationale) pour la moitié de la population. Sur le Clou Bouchet Sud, ce sont même plus de 70% des ménages qui se situent sous ce seuil.

Le revenu médian sur les IRIS « Centre » et « Nord » est supérieur au seuil de référence nationale mais le périmètre défini pour le quartier du Pontreau Colline St André se situe à 11 000 €.

**Le Clou Bouchet**

La population du Clou Bouchet Sud est très jeune, comptant presque 30% de jeunes de moins de 18 ans, soit 10 points de plus que la moyenne de la ville. La présence de jeunes enfants y est importante (255 enfants de moins de 6 ans y résident), soit 12% pour 6% sur la ville.

Ainsi, le Clou Bouchet Sud compte une population plus familiale que les autres quartiers prioritaires. On y recense davantage de familles avec enfants mais surtout beaucoup plus de familles monoparentales. En effet, la monoparentalité représente 45% des familles pour 18% à Niort, soit plus de 200 familles.

Les couples sans enfant sont 2 fois moins nombreux que les familles monoparentales.

Le Clou Bouchet Nord est plus vieillissant. La proportion de personnes seules ou de couple sans enfant est plus importante que sur le Clou Bouchet sud et sur la ville.

**La Tour Chabot Gavacherie** présente un profil d'âge comparable à la population niortaise : 20% de moins de 18 ans et 20% de 65 ans et plus.

Le quartier recense une proportion forte de personnes vivant seules (60% pour 47% sur la ville). Cette population « isolée » totalise un effectif de 550 personnes.

La monoparentalité y est moins forte que sur le Clou Bouchet mais reste un phénomène très marquée et très au-dessus de la moyenne niortaise (39% pour 18% à Niort).

**L'IRIS « Centre »** où se situe en partie la Colline St André accueille une population majoritairement « seule » (65% pour 47% à Niort). Ceci s'explique en partie par une forte présence de jeunes adultes, dont des étudiants et stagiaires (900 jeunes entre 18 et 24 ans).

Le taux de monoparentalité (27%) reste de 10 points supérieur à celui de la ville.

L'IRIS « Nord supérieur » accueille un profil de familles vivant plutôt en couple, avec ou sans enfant. Il est à noter que ce qui est vrai pour cet IRIS pris en entier n'est sans doute pas le reflet de la population du Pontreau.

Moins de 18 ans et plus de 65 ans

| IRIS | Moins de 18 ans | 65 ans et plus |
|---|---|---|
| Clou Bouchet Nord | 20,1% | 28,2% |
| Clou Bouchet Sud | 27,9% | 8,1% |
| Tour Chabot Gavacherie | 20,2% | 19,6% |
| Centre | 14,2% | 8,4% |
| Nord Partie Supérieure | 21,4% | 19,4% |
| Sous total IRIS | 19,8% | 15,5% |
| Niort | 18,9% | 20,0% |

Composition des familles

| IRIS | Couples sans enfant | Couples avec enfant | Familles monopar entales |
|---|---|---|---|
| Clou Bouchet Nord | 45,6% | 31,4% | 23,0% |
| Clou Bouchet Sud | 22,3% | 33,0% | 44,7% |
| Tour Chabot Gavacherie | 30,1% | 31,0% | 38,9% |
| Centre | 48,1% | 23,8% | 27,2% |
| Nord Partie Superieure | 43,6% | 35,9% | 20,5% |
| Sous total IRIS | 40,4% | 30,6% | 29,1% |
| NIORT | 48,2% | 33,7% | 18,0% |

Personnes seules

| IRIS | % |
|---|---|
| Clou Bouchet Nord | 54,6% |
| Clou Bouchet Sud | 48,7% |
| Tour Chabot Gavacherie | 60,4% |
| Centre | 65,5% |
| Nord Partie Supérieure | 50,4% |
| Sous total IRIS | 57,6% |
| Niort | 47,2% |

## Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

### 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

#### a) Quartier Tour Chabot – Gavacherie

Le quartier de la Tour Chabot/Gavacherie est un enchevêtrement de micro-quartiers, très différents les uns des autres. On le cantonne souvent aux deux secteurs d'habitat social dont il tire son nom : la Tour Chabot et la Gavacherie, construits au milieu des années 50, et qui ont amorcé une transformation profonde entre 2007 et 2014 par le Projet de Rénovation Urbaine et Sociale.
Au vu des dysfonctionnements sociaux qui perdurent, les partenaires entendent poursuivre l'effort de mixité sociale et fonctionnelle.

C'est le quartier le plus mixte par nature sur le plan de l'habitat par son insertion dans le tissu urbain de la Ville de Niort. L'enjeu « habitat » est donc la poursuite des actions engagées lors du PRUS pour réduire la part de logements sociaux par des démolitions ciblées libérant du

foncier pour des opérateurs privés. Ainsi, ses fonctions résidentielles, par exemple par l'accession sociale à la propriété, aux échelles communales et communautaires se trouveront renforcées.

Un autre enjeu est d'asseoir les activités économiques et les services pour assurer leur pérennité et l'attractivité du quartier.

Enfin, les liaisons fonctionnelles et d'usages entre ce quartier et celui du Clou Bouchet, à proximité immédiate, seront recherchées pour renforcer les mobilités douces et réduire « l'enclavement social ».

Plan de synthèse des propositions d'aménagement du secteur Tour-Chabot / Gavacherie



Pour poursuivre les objectifs de transformation urbaine de ce quartier, les partenaires ne sollicitent pas les enveloppes de crédit d'intérêt régional.

### b) Quartier du Clou Bouchet

La vocation sociale de ce quartier, au profit de l'ensemble des habitants de la CAN, est une réalité d'aujourd'hui et de demain. Il est donc impératif de poursuivre les actions engagées dans le cadre du PRUS qui ont modifiées l'image de ce secteur afin de gagner le pari de la mixité sociale et fonctionelle en attirant des opérateurs privés. Ainsi, au-delà des interventions sur les logements et leurs abords immédiats, il convient de le restructurer en profondeur et de l'ouvrir sur l'extérieur afin de renforcer son rôle économique et commercial.

### c) Quartier Pontreau – Colline Saint André

Son positionnement à l'entrée nord de Niort est un atout pour donner à ce quartier une fonction économique communautaire par l'implantation d'activités spécifiques à l'échelle communautaire.

Son attractivité peut également se trouver renforcée par la qualité architecturale des équipements et l'opportunité, la nécessité, de remise en état d'un parc privé « dégradé » pour développer l'offre « sociale » de logements.

Enfin, sa proximité avec le centre-ville de Niort impose de porter une attention particulière à la question du logement social de façon à diversifier les implantations sur la ville.

### 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

**LE QUARTIER DU PONTREAU/COLLINE SAINT ANDRE en <u>priorité N°1</u> de l'enveloppe régionale ANRU**

La prise en compte de ce quartier entrant dans la politique de la ville, dont les dysfonctionnements sont manifestes, est une priorité des partenaires.

#### a) Le diagnostic urbain et les principaux constats

Le quartier du Pontreau/Colline Saint André est le nouvel entrant dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, une place particulière lui est naturellement faite en termes de priorité et d'attention.

Il est situé au Nord de la commune de Niort, en limite des communes péri-urbaines de l'agglomération. C'est un faubourg historique de la ville, notamment sa partie Sud située dans le centre ancien de la ville de Niort, développant une centralité urbaine autour de la Place Denfert Rochereau et la place de Strasbourg. Cette dernière se situe à l'emplacement de l'ancienne porte Saint-Gelais qui constituait, au moyen-âge, la porte d'entrée nord de la ville (en provenance de Poitiers et de Paris). Ce faubourg constitue la dernière polarité de proximité avant de sortir de la ville historique. Le quartier accueille des services publics majeurs comme le siège du Conseil départemental ou des services culturels de la Communauté d'Agglomération du Niortais (conservatoire de musique et de danse, école d'arts plastiques), qui constituent des atouts pour son développement.

**Sa situation dominant la ville et proche de l'hyper-centre et sa qualité patrimoniale d'ensemble confèrent à ce quartier un réel potentiel d'attractivité.**

**Au Nord du quartier, un ensemble de logements sociaux, propriété du seul bailleur Habitat Sud Deux-Sèvres, est enserrée dans un habitat plus récent de caractère pavillonnaire.**

**Connecté au centre-ville par la rue Saint-Gelais, une partie de l'axe nord-sud traversant la ville ancienne, ce secteur porte encore l'empreinte de l'ancienne ville du moyen-âge et garde aujourd'hui l'aspect de rues étroites et sinueuses. Il s'est transformé au cours du temps, perdant progressivement sa fonction commerçante.**

La présence de nombreux équipements est le témoin de l'importance historique de ce quartier : la caserne Du Guesclin, le jardin des plantes, la place Chanzy (autrefois place du vieux marché du quartier Saint André), les deux groupes scolaires, le centre socio-culturel marquent l'entité du quartier.

Ce quartier est soumis à un très important flux de transit de véhicules en direction de Parthenay et Poitiers ou entrant dans la ville. Ses formes d'urbanisation ancienne, peu adaptées à la circulation automobile génèrent de nombreux conflits d'usage, en particulier autour des places Denfert Rochereau et de Strasbourg.

Il résulte de l'étude et des consultations entreprises auprès des habitants que le quartier souffre, aujourd'hui, des principaux problèmes suivants :

1. l'absence d'un espace public fédérateur en cœur de quartier : les places Denfert Rochereau et de Strasbourg n'ayant qu'une fonction de parking au milieu d'un flux de circulation en forme de giratoire,
2. un ensemble de logements sociaux collectifs situé à l'écart des polarités évoquées ci-dessus en rupture architecturale avec le patrimoine bâti historique, avec d'importantes difficultés d'accès,
3. un état général des espaces publics dégradé limitant le confort d'usage pour les commerces et les activités en présence,
4. un secteur d'habitat ancien, partie intégrante du centre-ville, perdant progressivement ses fonctions urbaines (commerces de proximité, habitat) et se

dévalorisant, avec de forts enjeux de rénovation de l'habitat privé,

5. une centralité peu lisible (éparpillement des activités restantes) par manque de structuration des flux.

**b) les objectifs prioritaires**

**A l'appui de ce diagnostic, cinq objectifs déclinés en onze cibles ont fait consensus en réponse au triple enjeu de la qualité de l'habitat public et privé, de l'attractivité des espaces et équipements publics par leur restructuration et de la revitalisation économique et commerciale. L'ensemble des programmes d'actions développés dans ces cadres auront pour finalité commune d'améliorer la cohésion sociale, les conditions de vie des habitants et l'ouverture du quartier pour enrayer le processus de relégation en cours.**

Dans le cadre du protocole, les études complémentaires ont vocation à préciser pour chaque objectif son référentiel d'évaluation. Ainsi, seront indiqués l'état initial, la cible visée et le ou les indicateurs de mesure.

*Améliorer la qualité générale de l'habitat social*

Les partenaires souhaitent prioriser une intervention d'ampleur sur les tours du parc social public du Pontreau. Cette orientation nécessite un amendement du Plan Stratégique de Patrimoine du bailleur HSDS, soutenu notamment par le PLH, en vue de programmer une réhabilitation lourde de 242 logements construits dans les années 60. En raison de son ampleur, la réalisation de cette opération ne pourra être envisagée qu'avec la mobilisation de tous les partenaires, en sus des actions de droit commun impulsées par l'Etat, la Caisse des dépôts et consignations et la présidence de l'office communautaire.

Est également nécessaire une intervention visant l'amélioration de la qualité sous tous les aspects des espaces publics en pied d'immeuble, propriétés de la ville de Niort, selon un programme à définir en associant les habitants. Les aménagements à réaliser devront contribuer à une meilleure appropriation des espaces publics par les locataires et à l'intégration urbaine de cet ensemble au reste du quartier.

*Agir sur l'offre d'Habitat privé*

La ville a engagé, en partenariat avec l'Etat par l'intermédiaire de l'ANAH, une politique de résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne, d'amélioration de l'habitat social privé et de lutte contre la précarité énergétique dans le cadre de l'OPAH RU en cours (2013-2017).

Dans le temps du contrat de ville, l'OPAH-Ru de la ville de Niort sera poursuivie, notamment sur ce quartier et en parallèle, la Communauté d'Agglomération du Niortais engagera les études pré-opérationnelles afin de mettre en œuvre une OPAH communautaire qui prendra la suite de l'opération de rénovation de l'habitat privé actuelle. Cette action sera incluse dans le Programme Local de l'Habitat 2016-2021.

*Restructurer l'offre commerciale de proximité autour de quelques commerces moteurs*

Les partenaires conviennent, pour la vitalité du quartier, de conforter les services et commerces existants et de revitaliser l'offre en la matière.

Une analyse fine devra être conduite à cet égard sur le pôle de centralité Strasbourg / Denfert Rochereau afin de déterminer les enjeux et les axes de travail à prioriser. La ville dispose directement ou par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPFPC) de la maîtrise de la totalité du foncier sur la partie centrale bâtie et non bâtie, ce qui rend possible le montage d'opérations immobilières significatives pendant la durée du contrat de ville.

**Deux secteurs à enjeux sont identifiés en première intention : l'un centré sur le supermarché (rue Jules Ferry) qui est un point d'ancrage à valoriser pour améliorer sensiblement sa visibilité et son accès pour en faire un véritable «centre commercial» de proximité. Le second pôle se situe à proximité immédiate des places Denfert-Rochereau et de Strasbourg et plus particulièrement sur la rue Pluviault.**

Si le développement économique de proximité ne semble pas être la seule clé d'amélioration, une réflexion reste à conduire sur les fonctions possibles et/ou « différenciantes » de ce pôle.

L'accent sera notamment mis sur le renforcement du rôle du supermarché rue Jules Ferry par l'amélioration des accès et le développement de l'offre.

Ces travaux devront permettre également de statuer sur la vocation commerciale résidentielle, actuellement en difficulté, de la rue Saint-Gelais.

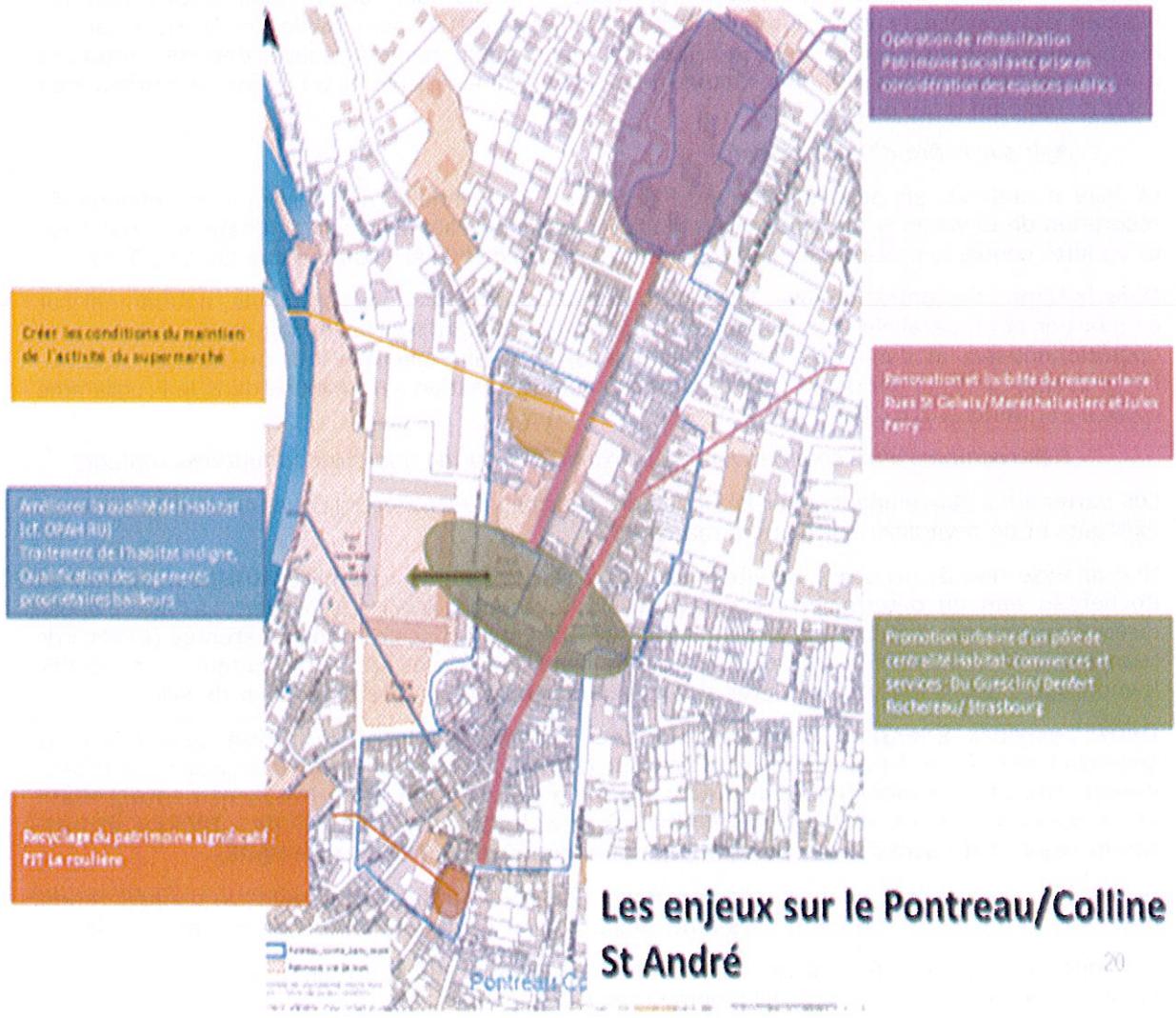
***O**ffrir une qualité d'usage par un espace public de qualité et adapté*

Le quartier est composé de plusieurs segments aux fonctions différenciées. Les espaces publics sont peu qualitatifs et leur usage prioritairement dédié à la circulation automobile et au stationnement. La hiérarchisation supposera une recomposition des espaces publics et des réseaux viaires au bénéfice d'une véritable liaison Nord/Sud entre le secteur du Pontreau/Colline Saint André et le centre de Niort. La liaison Est/Ouest est à développer afin d'ouvrir le quartier sur la vallée de la Sèvre et ses paysages, jalonnée d'équipements publics majeurs (jardins et parcs, piscine, centre culturel, futur espace Boinot). L'espace de centralité composé des places de Strasbourg et Denfert Rochereau, connecté au centre Du Guesclin comporte des enjeux importants, à la fois d'aménagement urbain, de développement économique et de cohésion sociale.

A ce titre, les modes de déplacements, doux et routiers, doivent être mis en complémentarité.

***R**ecomposer la Place Denfert Rochereau en intégrant les équipements vecteurs de cohésion sociale*

De nombreux équipements publics sont présents sur la Place Denfert Rochereau, un centre Socio-culturel - acteur incontournable et fédérateur du quartier pour garantir la cohésion et le lien social, des présences associatives diversifiées et complémentaires, un lieu de restauration et de production culturelle alternative (l'Alternateur), des permanences de services publics (écrivain, mission locale, accompagnement à l'emploi) qu'il convient de conforter sur site dans des locaux adaptés à leurs missions.



### c) Orientations d'aménagements

**L'atteinte des objectifs de cohésion et de mixité sociales impose de restaurer l'attractivité de ce quartier en agissant non seulement sur le parc de logements et leurs abords (publics et privés) mais également sur l'offre de services marchands ou non pour lui redonner des fonctions d'usages partagées et ainsi lui « redonner » une image valorisée au sein de la Ville et de la CAN.**

Le programme s'organiserait ainsi selon les onze priorités suivantes :

LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS : 4 cibles

*Requalifier le parc social du Pontreau*

Le bailleur social HSDS prévoit la requalification de 242 logements du Pontreau afin notamment d'améliorer la performance énergétique du bâti existant et lutter contre la précarité énergétique par une plus grande maîtrise des charges locatives tout en améliorant le confort des locataires. Comme indiqué précédemment, cette opération a nécessité une évolution du Plan Stratégique de Patrimoine du bailleur pour inclure cette requalification dans les investissements prioritaires de l'office.

Le traitement et le tri sélectif des déchets sera pris en compte par la condamnation des colonnes vide-ordure et l'aménagement de locaux spécifiques. Les halls d'entrée seront requalifiés. La qualité de traitement des façades devra favoriser l'intégration visuelle des six tours dans le paysage urbain et limiter ainsi leur imposante présence en entrée de ville.

En parallèle, la requalification par la ville des espaces publics de proximité (« pieds d'immeubles) et de liaison permettra de « désenclaver » ce secteur en développant des usages partagés et en tenant compte des besoins des locataires en terme de stationnement, d'espaces de détente, de jeux et de sécurisation de leur espace de proximité. Les liaisons devront favoriser les déplacements doux jusqu'au centre-ville ou vers la Sèvre.

*Améliorer la qualité du parc privé dégradé*

Lancée en novembre 2007 pour une durée de cinq années, la première OPAH-RU de Niort avait pour objectif de requalifier en profondeur le centre-ville, à l'appui d'aides conséquentes pour soutenir la réhabilitation des logements privés, notamment dans les immeubles dégradés et vacants de l'hyper-centre. Cette OPAH-RU a donné des résultats encourageants. Avec plus de 5 millions d'euros de subventions de l'Etat, par l'intermédiaire de l'ANAH et la Ville de Niort, elle a permis de financer la réhabilitation de 179 logements,

Afin de poursuivre l'accompagnement de la requalification du parc privé, une nouvelle convention partenariale a été passée entre l'ANAH, l'Etat, la CAN et Ville de Niort en octobre 2012 pour la mise en œuvre d'une seconde OPAH-RU, de janvier 2013 à décembre 2017.

Le volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU doit pouvoir se traduire par une stratégie d'intervention sur la base d'études approfondies sur trois îlots qui ont été identifiés en raison de logements vacants ou potentiellement indignes et pouvant faire l'objet d'une action foncière :

- Un îlot entre la rue Saint Gelais et la rue Alsace Loraine
- Un îlot entre la rue du Maréchal Leclerc et la rue Jules Ferry
- Un îlot entre la rue Jules Ferry et la rue du Vieux fourneau

Une mission complémentaire à l'animation de l'OPAH-RU, intégrée au présent protocole de préfiguration, portera sur la définition des cibles et modalités d'intervention à venir : opérations d'aménagement, opération de restauration immobilière, lutte contre l'habitat indigne.

*Recycler la résidence « La roulière » et créer une unité d'Habitat Jeunes*

La résidence d'Habitat Jeunes « la Roulière » située rue Saint Gelais est actuellement hébergée dans des locaux propriété de la Ville de Niort. Ce patrimoine est vieillissant, vétuste et inadapté à la demande des jeunes travailleurs et apprentis et, à terme, devra être fermé. L'hébergement des jeunes travailleurs du territoire relevant du périmètre d'intervention du PLH porté par la CAN, celle-ci et ses partenaires ont identifié un besoin de 90 logements en hébergement collectif et 30 logements d'hébergements en diffus à l'échelle de l'agglomération niortaise. A ce titre, un équipement d'une trentaine de logements sur le site Denfert Rochereau répondrait aux besoins

des personnes en alternance ou des apprentis salariés dans les commerces du centre-ville. La reconstitution « sur site » d'une partie de l'offre actuelle se justifie par la situation du futur équipement à proximité immédiate de l'offre de services et d'emplois du centre-ville. La bonne desserte de ce secteur par les transports en commun est un élément de ce choix pour répondre aux besoins d'une population faiblement motorisée. Enfin, la présence de l'Ecole de la 2° chance (cf. infra) est une raison supplémentaire de maintenir des logements sociaux pour les jeunes dans ce quartier.

*Proposer une nouvelle offre de logements locatifs*

Selon les stratégies de reconquête du site et en conformité avec les orientations du PLU de la ville de Niort, en cours d'approbation, qui prévoit une densification des secteurs urbanisés par la mobilisation d'espaces libres, des opportunités pour développer une offre nouvelle de logements pourraient être développées.

De même, il conviendra d'examiner la possibilité de développer des programmes de logements locatifs sociaux à l'instar des programmes déjà réalisés dans ce quartier.

LA REVITALISATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE : 1 cible

*Développer une attractivité économique et commerciale*

La situation géographique du quartier en entrée de ville constitue un atout pour asseoir un projet de développement économique et commercial et de services. Le quartier bénéficie d'un potentiel de clientèle constitué des salariés des services du Conseil Départemental et du Centre Du Guesclin, des résidents du quartier et de la clientèle de passage.

Cependant, on constate un déclin de l'activité et une vacance commerciale qui s'installe. Les rares commerces de proximité encore présents, comme la boulangerie, le tabac-presse et les restaurants doivent être un point d'appui pour réactiver le site.

Si le principe de redéploiement commercial autour de linéaires concentrés, lisibles et accessibles permis par le renouvellement urbain peut-être posé à priori, le positionnement et la dimension de la future polarité de proximité de ce quartier doivent être précisés par une étude de programmation commerciale à conduire au cours du premier semestre 2016 dans le cadre du présent protocole.

Le redéploiement commercial doit se structurer autour de linéaires concentrés, lisibles et accessibles. Les scénarios urbains doivent privilégier des axes de développement clairs.

Inscrit sur les flux de circulation pendulaires, des lignes de transports en commun inter-quartiers et intercommunales et pourvu de services, le site pourrait également être un lieu de développement d'activités économiques (ex : la boite à film). Ce potentiel devra également être estimé par une étude spécifique.

L'ATTRACTIVITE DES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS: 6 cibles

*Ouvrir les services culturels à la population*

La culture institutionnelle de l'agglomération niortaise présente sur le site Du Guesclin (Conservatoire de musique et de danse, Ecole d'arts plastiques) doit être prise en compte dans le projet d'aménagement dans une logique de plus grande ouverture sur le quartier. Elle peut être un élément moteur de revitalisation du quartier prioritaire et de cohésion sociale. L'aménagement du site doit intégrer cet élément de programme pour mieux le signifier dans le site, notamment par l'ouverture au public du porche existant rue Thibault de Bouteville.

L'Alternateur, lieu hybride de convivialité et de culture, situé en rez-de-chaussée du bâtiment principal de la place Denfert Rochereau, est maintenu sur le site. Les besoins exacts de l'équipement sont à affiner avec les exploitants. Ceux-ci expriment, aujourd'hui, la possibilité de sortir les activités du bâtiment et d'ouvrir une offre de restauration en soirée.

Ces deux lieux doivent trouver une résonance dans leur programmation et leur inscription sur la future place publique pour marquer l'identité du cœur de quartier.

Enfin, la possible reconversion du bâtiment actuellement occupé par la délégation militaire départementale, tête de pont dans l'espace public, doit être examinée par les partenaires, dans le double objectif d'améliorer le servi rendu par ce centre, éloigné du point d'arrivée des publics qu'il intéresse (gare), en examinant sa relocalisation et sa reconversion pour l'accueil d'autres services publics.

*Reconstruire le Centre socio-culturel*

Le Centre socio-culturel « Grand Nord » mène des actions de cohésion sociale à destination des habitants. Il participe au fonctionnement en réseau des acteurs (écoles, associations,...) du quartier. Cette structure fortement identifiée par la population dispose de locaux nécessitant une réhabilitation importante pour faciliter son accessibilité et les adapter. L'équipement est maintenu sur site, il convient d'envisager une restructuration en profondeur du lieu ou son repositionnement sur la place.

*Affirmer la présence de permanences pour répondre aux besoins spécifiques des habitants*

Afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants et développer le programme d'actions du pilier cohésion sociale, il est utile de rapprocher l'offre de services, favoriser le travail en réseau et la synergie d'acteurs.

La centralité Denfert – Rochereau/ Strasbourg est une situation adaptée à la présence de locaux de permanence pour développer des services à la population : Mission Locale du Pays Niortais, ADIE, Service d'écrivain public, maison de projet, ...) selon une programmation spécifique.

*Accueillir l'école de la 2ème chance*

Ce projet de 120 places porté par le Conseil régional, l'Etat, le Conseil départemental des Deux-Sèvres, la Ville de Niort et la CAN, figurant au contrat de plan Etat-région 2015/2020 est accueilli dans les locaux disponibles du centre Du Guesclin depuis la « rentrée 2015 ». Ce projet renforce les connexions du centre Du Guesclin avec, d'une part, les espaces publics et les activités commerciales à développer aux alentours, et d'autre part, le centre-ville.

*Assurer la lisibilité des transports en commun de l'agglomération*

La place Denfert Rochereau et la place Strasbourg sont des arrêts pour plusieurs lignes de bus urbaines et intercommunales. L'offre de transport en commun présente semble répondre aux besoins de la population, notamment pour les mobilités professionnelles. L'arrêt de la Place Denfert Rochereau doit être relocalisé sur le parvis du centre Du Guesclin pour libérer l'espace public et rendre l'offre lisible. L'arrêt de la place de Strasbourg doit être réaménagé pour en sécuriser l'accès avec un trottoir plus largement dimensionné.

*Tisser un réseau d'espaces publics requalifiés avec en son cœur les places centrales*

Les places Denfert Rochereau et de Strasbourg sont un levier pour le développement du quartier car porteuses d'une forte valeur urbaine et sociale. Elles se positionnent de matière centrale, à l'articulation de la cité du Pontreau et du centre-ville et constituent un élément fédérateur du renouvellement urbain du site.

Pourtant, cette séquence urbaine ne joue pas à l'heure actuelle le rôle urbain et social structurant qu'elle pourrait pleinement assumer. Une grande partie des usages et fonctions qui harmonieusement articulés, pourraient réanimer le potentiel d'attractivité avéré de cette pièce urbaine ne peuvent s'exprimer. Par conséquent, comment actionner les leviers pertinents pour que l'îlot Denfert Rochereau puisse pleinement jouer son rôle d'activateur des synergies entre programmes à l'échelle du quartier, de transition et de cohésion entre centre-ville et quartiers Nord, de porte d'entrée de ville ?

La place Denfert Rochereau est principalement dédiée au stationnement gratuit des véhicules des résidents et actifs du quartier. Par conséquent, l'espace consacré au stationnement doit être considérablement réduit pour laisser place à un espace public convivial ouvert aux activités et aux populations du quartier. Une trentaine de places pourront être conservées sur site pour les besoins du commerce. L'offre résidentielle pourrait être reportée, par une modification des politiques de stationnement, sur la place Chanzy et le parking de la Roulière, sites actuellement payants et sous-utilisés.

La place publique historique Denfert-Rochereau doit constituer le principal lieu de centralité du quartier. Un équilibre est à trouver entre espaces rendus aux circulations douces et fonctionnement urbain (flux, stationnements, évolution des bus,...).

La place de Strasbourg, identitaire du quartier par son monument commémoratif, ne s'inscrit pas dans une continuité avec la place Denfert-Rochereau. Il serait intéressant de renforcer le lien entre ces deux places.

L'étroitesse des rues limite aujourd'hui les possibilités de cohabitation entre la circulation automobile, le stationnement et ses autres usages. Il conviendra d'étudier les possibilités de réduire le flux de transit automobile et de favoriser, par des aménagements adaptés, la hiérarchisation du réseau et la mixité des usages.

**LE QUARTIER DU CLOU BOUCHET en <u>priorité N°2</u> de l'enveloppe régionale ANRU**

Une prise en compte de ce quartier dans la politique de la ville pour pérenniser les acquis de la rénovation urbaine et permettre l'ancrage du secteur Est sur l'avenue de la Rochelle et garantir l'effet levier de mixité fonctionnelle et sociale

### a) le diagnostic urbain et le constat

Le quartier du Clou Bouchet est à moins de 1500 mètres du cœur historique et commerçant de Niort, situé au sud de la commune en limite des communes péri-urbaines de l'agglomération. Il bénéficie de grands équipements commerciaux et d'un pôle de proximité sur l'avenue de la Rochelle. Le quartier bénéficie également de nombreux équipements publics : centre socio-culturel, crèche, halte-garderie, poste, groupes scolaires, collèges, lycée, stade municipal, ...

La Communauté d'agglomération du niortais a réinscrit les transports en commun au cœur du quartier lui assurant des liaisons efficaces, fréquentes vers le centre-ville, les quartiers niortais et les communes de l'agglomération.

Le quartier est en bascule entre les secteurs d'habitat de Niort et les Zones d'activités Economiques de Saint-Liguaire, de Noron et de la Mude. Cette proximité géographique participe peu à l'emploi des habitants du quartier.

Le quartier du Clou Bouchet a bénéficié massivement des interventions de la rénovation urbaine et sociale 2007/2014 : réhabilitation du parc de logements sociaux du bailleur Habitat Sud Deux-Sèvres, requalification et construction d'équipements publics de proximité, amélioration du cadre de vie des habitants par des aménagements qualitatifs d'espaces publics prodiguant au quartier une nouvelle attractivité.

L'objectif de diversification de l'habitat par la promotion privée n'a pas été mené à terme en raison d'un marché de l'immobilier très détendu, du contexte économique national, compromettant la vente des produits lors des phases de commercialisation.

L'évaluation réalisée dans le cadre du PRUS fait donc ressortir une érosion de la mixité sociale et une segmentation forte du quartier entre les sites réhabilités et ceux qui n'ont pu bénéficier de la rénovation urbaine.

### b) Les objectifs prioritaires

*Améliorer la qualité du parc social*

Sur le reste du quartier, le Plan Stratégique Patrimonial du bailleur HSDS prend en compte et répond aux points de vigilance soulevés par l'évaluation du PRUS, à savoir le risque de segmentation forte du quartier entre secteurs requalifiés et non requalifiés, ainsi que l'amélioration de la performance énergétique du parc social pour prévenir la précarité énergétique des ménages.

*Favoriser l'ouverture du quartier*

Sur ses parties Nord et Est, la volonté d'ouvrir le quartier et de régénérer le parc social par des démolitions complémentaires reste d'actualité avec la reconstitution de l'offre avec un objectif de « 1 pour 1 » à l'échelle des quartiers de la Ville de Niort. Le traitement de ces espaces libérés offre la possibilité d'une diversification de l'habitat favorisant la mixité sociale et fonctionnelle et d'une

ouverture du quartier par sa frange Nord – Est en vue du développement économique. Ces orientations venant s'ajouter au Plan Stratégique de Patrimoine de HSDS généreront des surcoûts (démolition-reconstruction, gestion de la vacance, prises en charge des pertes d'autofinancement et du capital restant, accompagnement social des locataires) qui devront trouver des financements complémentaires selon des modalités à préciser dans le cadre de la mise en œuvre du présent protocole. En accompagnement, les espaces publics en pieds d'immeubles devront être traités dans une logique d'ensemble.

*Conforter le centre commercial « Carrefour » et l'offre de commerces de la galerie marchande*

Les actions à mener dans le cadre du développement économique concerneront deux secteurs : l'un situé dans le quartier vécu avec comme pôle structurant le centre commercial Carrefour et le second en bordure de l'avenue de la Rochelle.

Ainsi, des actions d'animation et de soutien seront menées afin d'une part de soutenir le développement de Carrefour et d'autre part de soutenir l'installation ou la diversification des activités développées sur ce centre commercial, véritable outil au service de la population locale mais également de mixité sociale de par son large rayonnement.

Le second axe vise à désenclaver le quartier en l'ouvrant, sur sa façade bordant l'avenue de la Rochelle, par des interventions foncières et immobilières de façon à accueillir de nouvelles activités économiques irriguant l'ensemble du quartier devenu plus perméable.

L'ouverture du quartier Clou Bouchet sur l'avenue de La Rochelle requiert des interventions relevant du champ économique mais également d'opérations liées au volet urbain. En effet, la stratégie globale vise à recycler du foncier après sa mobilisation au profit d'implantations de nouvelles activités économiques et de diversification de l'habitat. En premier lieu, il convient d'engager un partenariat avec quelques acteurs économiques afin d'envisager avec eux les conditions d'une relocalisation en cohérence avec les principes d'aménagement urbain de ce secteur. Cette phase sera réalisée par le service Aménagement – Développement économique de la CAN par la mobilisation de son ingénierie en régie.

**c) Orientations d'aménagement**

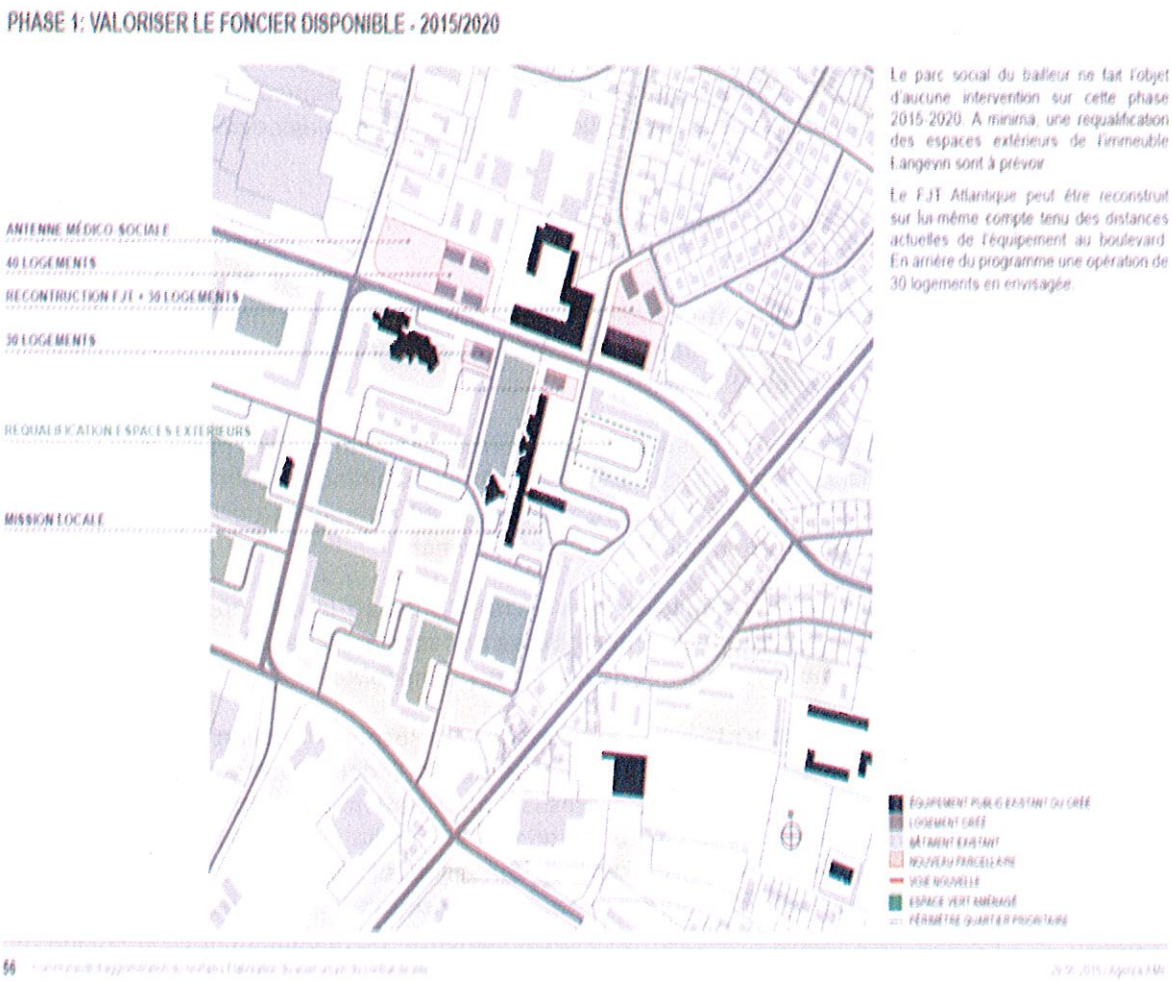
PHASE 1 : valoriser le foncier disponible sur la période 2015/2020

Il s'agit de poursuivre les opérations de renouvellement urbain engagées depuis 2007 et dans un premier temps de valoriser le foncier recréé par des opérations de développement économique et de diversification de l'Habitat en accession ou à loyer libre sur les parcelles disponibles.

Le projet doit donner une image à moyen terme du quartier afin de cibler les fonciers stratégiques à acquérir et ouvrir le quartier sur l'avenue de la Rochelle.

Le bailleur HSDS poursuit les actions de requalification de son patrimoine dans le cadre de la programmation de son Plan Stratégique de Patrimoine (494 logements).

La Ville de Niort accompagne les actions sur le bâti par une requalification des espaces publics de proximité et des travaux sur la voirie favorisant les mobilités douces.




***PHASE 2 : Ouvrir le quartier sur l'avenue de la Rochelle sur la période 2020/2025***

Le désenclavement de la façade Est du quartier par son ouverture sur l'avenue de la Rochelle est permise par la démolition de l'immeuble Thimonnier (40 logements).

Sur le foncier libéré, une opération de diversification de l'habitat de 40 logements neufs est réalisée avec possibilité de diversification des rez – de - chaussées en commerces et activités.

Enfin, l'ouverture d'une voie sur l'avenue de la Rochelle parachèvera le tout.

***PHASE 3 : Restructurer en profondeur la façade Est sur la période 2025/2030***

A long terme, une refonte en profondeur de la façade Est du quartier est proposée :

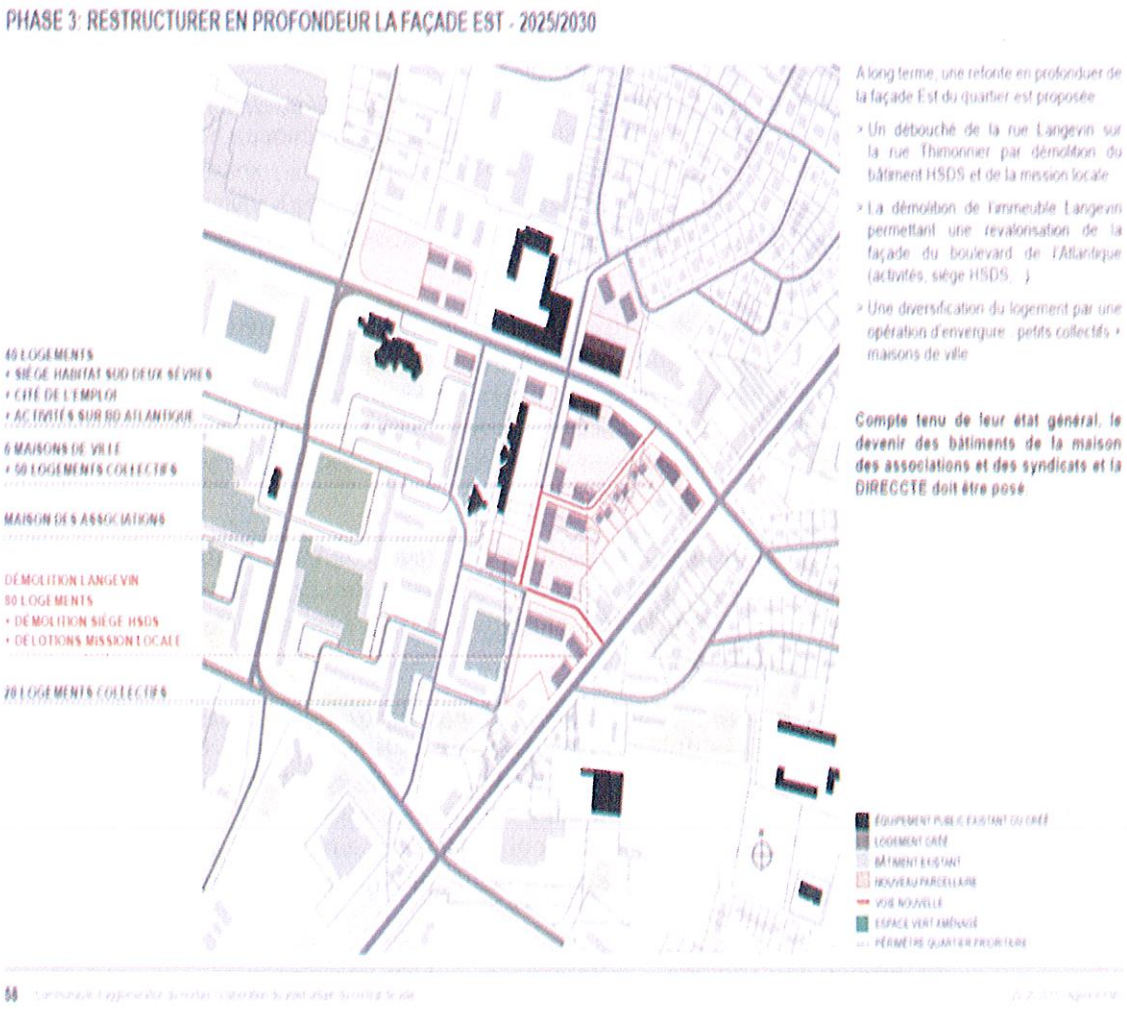
- Un débouché de la rue Langevin sur la rue Thimonnier serait permis par la démolition du siège du bailleur HSDS,

- La démolition de l'immeuble Langevin permettrait une revalorisation de la façade du Boulevard de l'Atlantique et la diversification fonctionnelle (activités commerciales, services, siège HSDS, ..),

- La diversification du logement par une opération d'envergure mêlant petits collectifs et maisons individuelles contribuerait à la mixité et l'attractivité,

- La reconstitution de l'offre de logements sociaux serait faite à l'échelle des quartiers de la Ville de Niort,

- Une réflexion serait engagée, dans le même temps, sur le devenir des équipements publics du quartier (Maison des associations, maison des syndicats, ..) dans le cadre du schéma directeur immobilier de la ville de Niort.




## Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration

*SANS OBJET*

*Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.*

## Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

L'élaboration du Projet urbain impose de lancer un programme d'études et d'investigations complémentaires aux travaux réalisés pour l'élaboration du Contrat de Ville dont les rapports sont joints en annexe. Pour mémoire, l'étude de « Pré Programmation » menée sur le secteur « Denfert Rochereau » a permis de dégager deux scenarii de recomposition urbaine qu'il convient d'affiner

pour retenir celui qui présentera la meilleure adéquation entre la réponse aux enjeux et la faisabilité.

L'enjeu de ce programme de travail est de préciser les composantes du Projet urbain et surtout de disposer de tous les éléments permettant de garantir la synergie des actions engagées dans une logique de projet intégré « logement - vie quotidienne - ouverture sur la ville » de qualité au service des habitants. Ainsi, la conduite des études sera coordonnée par la CAN au sein d'un groupe projet afin de s'assurer des passerelles et synergies entre les propositions d'actions.

Les études complémentaires, portant toutes sur le quartier Pontreau Colline St André, sont les suivantes (cf. fiches détaillées en annexe).

***1.*** *Etude d'îlots dans le cadre de l'OPAH-RU de la Ville de Niort*

Ces études consisteront à analyser les dysfonctionnements (vacance, habitat dégradé, ...) et les points de blocage fonctionnels (morphologie urbaine inadaptée, existence de nuisances, ...), à enquêter auprès des propriétaires et locataires, et, avec leur accord, visiter les logements montrant des signes de dégradation pour formaliser des préconisations d'intervention.

***2.*** *Etude circulation & stationnement*

Cette étude comportera un périmètre de réflexion et un périmètre d'action. Elle mesurera l'évolution du quartier en matière de circulation stationnement depuis la dernière étude en date (2006). Depuis, ce secteur a vu l'arrivée du Conseil Départemental des Deux-Sèvres, l'évolution du site Du Guesclin, la refonte des mobilités en centre-ville avec la mise en place des schémas directeurs « stationnement et circulation » et la refonte du réseau de transports collectifs issue du PDU.

Il s'avère indispensable de procéder à une étude de circulation et de stationnement afin de mettre en place des actions correctives qui permettront également de libérer l'espace public pour mieux le requalifier (en relation avec l'étude de programmation architecturale et urbaine place Denfert Rochereau qui s'engage en parallèle).

***3.*** *Etude de programmation urbaine et architecturale de l'îlot Denfert Rochereau*

Au travers la réalisation d'une étude urbaine et architecturale de l'ilot Denfert-Rochereau, il s'agit de déterminer la stratégie de mutation et d'attractivité de cet ilot en matière de commerces, de services, de mobilité, de compacité urbaine, d'espaces publics et d'habitat. La programmation patrimoniale comprend des entités distinctes qui se répartissent sur des patrimoines à démolir, des patrimoines à conserver et à réhabiliter et sur des bâtiments neufs à construire afin de recomposer l'espace.

***4.*** *Etudes de définition - volet espaces publics et réseaux*

Les espaces publics du quartier prioritaire de la politique de la ville « Pontreau- Colline Saint André », inscrit dans le Contrat de Ville 2015/2020, s'articulent entre trois espaces majeurs : les places Denfert-Rochereau/Strasbourg, les espaces de proximité des tours du Pontreau au Nord et le centre-ville au Sud.

En relation avec les études urbaines de l'ilot Denfert Rochereau et de circulation/stationnement, il s'avère indispensable de procéder à une étude de définition pour l'aménagement des espaces publics, vecteurs de cohérence, liant les composantes du quartier par une ambiance à trouver et des usages de rencontre.

***5.*** *Etude de positionnement économique et commercial*

Cette étude de positionnement économique et commercial devra permettre de statuer sur les fonctions de ce quartier en s'attachant, non seulement à la vocation commerciale résidentielle mais également proposer l'implantation d'activités « différenciantes » pour assurer l'attractivité du quartier.

Pour conforter les services et commerces existants et revitaliser l'offre en la matière, une analyse fine permettra de déterminer les enjeux et les axes de travail à prioriser sur deux secteurs à

enjeux. Le premier centré sur le supermarché (rue Jules Ferry), qui est un point d'ancrage à valoriser pour améliorer sensiblement sa visibilité et son accès pour en faire un véritable « centre commercial » de proximité. Le second pôle se situe à proximité immédiate des places Denfert-Rochereau et de Strasbourg et plus particulièrement sur la rue Pluviault.

L'étude devra proposer une programmation en cohérence et synergie avec le projet de renouvellement urbain de ce secteur.

*6. Autres actions menées en parallèles aux études du protocole*

Pour tout ce qui relève du programme d'amélioration du parc social public, la CAN s'appuie sur les bailleurs publics dont Habitat Sud Deux-Sèvres au premier rang, en ses qualités de principal opérateur sur ce secteur et de bailleur communautaire. Ces derniers mobiliseront leur ingénierie interne et externe pour définir les composantes du programme. Le volet « espaces publics » devra être mis en cohérence avec le programme d'amélioration des logements.

En parallèle de ce programme, une étude portant sur le pilier « cohésion sociale » sur les trois quartiers est engagée et conduite en interactions avec celles décrites dans le présent protocole.

## Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

**SANS OBJET**

## Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Dès 2002, la Ville de Niort a développé une démarche d'association et de participation des habitants. Cette démarche très ancrée sur le territoire est reconnue notamment à travers l'animation des conseils de quartiers, assurée par la Direction des Vies Participatives de la ville centre.

Aussi, lorsque la loi du 21 février 2014 a positionné les habitants au centre du dispositif et des processus de décision, à travers la création des conseils citoyens, les élus de la CAN et de la Ville ont souhaité que celui-ci s'adosse sur les conseils de quartier préexistants. Afin de ne pas décourager la mobilisation des habitants par la superposition de dispositions qui rendrait l'ensemble illisible, les élus ont décidé par les modalités qui suivent, une mise en œuvre qui privilégie la clarté et favorise la participation, tout en restant proche de l'esprit des textes.

### Les consultations des habitants engagées dès l'élaboration du contrat

Dès le stade de l'élaboration du contrat de ville (protocole d'intentions), des consultations ont été engagées avec les habitants. Cette phase de préfiguration des conseils citoyens, dont les étapes sont rappelées ci-dessous, s'est poursuivie jusqu'à l'automne 2015.

1. Une première information a été effectuée au niveau des conseils de quartier. Afin de constituer les conseils citoyens, les trois conseils de quartiers ont été informés de la démarche lors des réunions en avril 2015. Les habitants ont été informés de la reprise de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et invités aux ateliers de l'étude urbaine de la fin du mois d'avril.

2. La consultation des habitants sur l'étude urbaine, élément important du contrat de ville 2015-2020 a été assurée sous la forme « d'ateliers ». Ces derniers ont eu lieu en deux temps : d'abord sur le diagnostic puis sur les scénarii.
3. Enfin, la parole des habitants a également été recueillie à l'occasion des consultations conduites pour le diagnostic « santé-social », réalisé au second semestre 2014.

Ces différentes démarches ont constitué la première phase de concertation, dès le stade de l'élaboration du contrat de ville. A ce titre, ils préfigurent les futurs conseils citoyens installés à l'automne 2015. Ces rencontres ont permis de mobiliser des habitants et acteurs d'horizons divers, qui constituent un vivier pour le recrutement des futurs conseillers citoyens.

Leur fonctionnement est régi par trois principes incontournables :

- L'autonomie de réunion et de formulation d'avis vis-à-vis des autres acteurs, notamment institutionnels,
- Une composition plurielle, intégrant d'une part des associations, des acteurs économiques locaux et d'autre part des habitants,
- Un principe de représentation de ces conseils dans chaque instance de pilotage du contrat de ville.

**La composition des conseils citoyens**

Le cadre règlementaire impose une bonne représentation des différentes composantes de la population (hommes, femmes, jeunes, ..). Après consultation du Maire et du Président de la CAN, un arrêté préfectoral arrêtera la composition du conseil citoyen.

Des propositions seront faites ultérieurement sur le choix des acteurs socio-culturels et le mode «d'association » des habitants, y compris les conseillers de quartiers. En effet, chaque conseil citoyen doit être composé à minima des 50% d'habitants et dans une proportion importante d'habitants du périmètre « politique de la Ville ». D'ores et déjà, de nombreux acteurs du quartier sont identifiés.

Des « personnes ressources » des différents partenaires du contrat de ville sont également appelés à venir rejoindre les conseils citoyens, soit de manière permanente, soit en fonction des sujets abordés. Les signataires s'engagent ainsi à désigner une personne ressource. La présence, en tant que de besoin, du délégué du Préfet pour la politique de la ville permettra notamment, conformément au cadre stratégique national, de s'assurer de l'indépendance et de l'autonomie des conseils citoyens.

Les engagements des partenaires à l'égard des conseils citoyens consistent à ce qu'ils seront :

- associés aux différents diagnostics ;

- représentés lors des différentes instances ;

- amenés à formuler des avis notamment sur les projets qui pourront être conduits dans le périmètre du « quartier vécu » des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

- participeront au suivi et à l'évaluation du contrat ;

- seront associés à la démarche de gestion urbaine de proximité.

**Les modalités de saisine des conseils citoyens dès la conception des projets :**

Les appels à projets seront préparés avec les conseils citoyens afin qu'ils formulent des points de vigilance, des attentions particulières, des préconisations que les opérateurs devront prendre en compte dans l'élaboration de leur action et de leur dossier. Ces avis viendront aussi enrichir et compléter les objectifs stratégiques et opérationnels de l'appel à projets. Les dossiers seront ainsi instruits, au regard de ces avis, par les services dédiés.

Lors des réunions du pôle social, un retour sur les projets validés en comité technique sera présenté aux participants. Les représentants du conseil citoyen seront conviés à ces rencontres.

Les conseils citoyens seront associés au suivi du contrat de ville et parties prenantes de l'évaluation.

Compte tenu de leur expertise d'usage, ces représentants seront également conviés aux réunions de GUP.

**Les moyens dédiés au fonctionnement des conseils citoyens**

1 Les conseils citoyens pourront initier des projets. Dans cet objectif, ils pourront se tourner, en l'absence de personnalité morale, vers un opérateur adapté, avec l'appui des partenaires.

2 Afin de faciliter le fonctionnement et d'assurer l'indépendance du conseil citoyen, la CAN a voté en conseil communautaire du 16 novembre 2015 l'allocation d'une dotation de fonctionnement.

## Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

En complément du PLH 2016-2021, la Communauté d'Agglomération du Niortais et les acteurs territoriaux de l'Habitat se sont organisées pour satisfaire les diverses nouvelles obligations contenues dans les articles 97-3 de la loi « ALUR », L.444-1-5 du Code de la construction et de l'habitation et 8 de la loi « LAMY ».

Ainsi, la Conférence Intercommunale du Logement, élément socle et fondateur de cet ensemble, a été installée le 15 décembre 2015.

Par la suite, la Convention d'équilibre territorial d'une part et le Plan partenarial de gestion de la demande de logements social et d'information des demandeurs d'autre part seront réalisés à l'horizon de l'été 2016.

## Article 8. Gouvernance et conduite de projet

### 8.1. Gouvernance

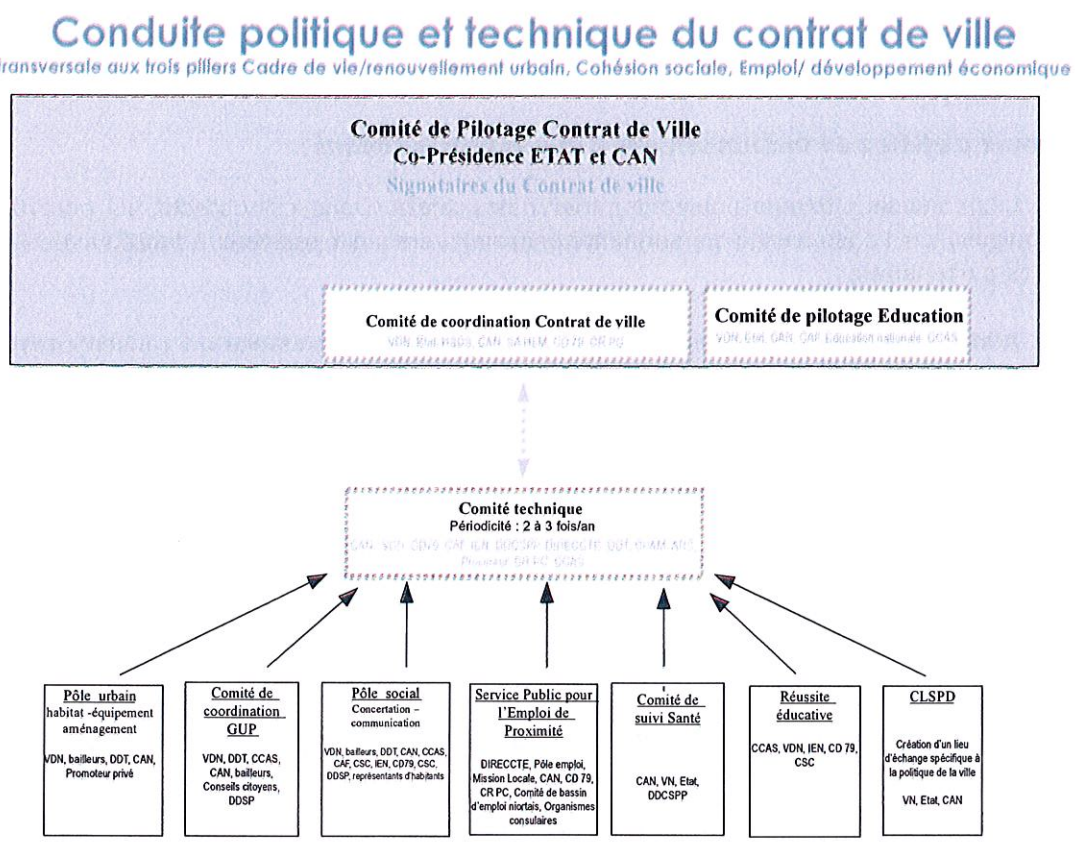
**Le Pilotage stratégique**

Trois niveaux sont identifiés dans la conduite du contrat de ville :

- le niveau décisionnel : la conduite politique et technique
- le niveau de réflexion et de proposition : les instances spécifiques
- le niveau de la mise en œuvre opérationnelle

Le pilotage général est assuré par la directrice du service Cohésion sociale et insertion de la Communauté d'Agglomération du Niortais. Elle assure la coordination de l'ensemble des opérations concourant à l'élaboration et à la mise en œuvre du Contrat de ville.

Le schéma suivant présente l'ensemble des instances et leurs interrelations :




## 8.2. Conduite de projet

Le Pilotage politique par la Communauté d'Agglomération du Niortais garantit la mise en œuvre des différentes phases de construction du projet urbain, en veillant à sa cohérence et complémentarité avec les programmes d'actions menés à l'échelle de l'agglomération et en s'assurant que chaque partenaire exprime ses attentes et contribue à l'élaboration.

**Le Pilotage opérationnel**

Pour ce qui relève du pilier Cadre de vie – Renouvellement urbain, l'organisation opérationnelle retenue est la suivante :

- *Le pôle urbain* : Son objet est la coordination, l'ordonnancement, la planification et le suivi des différentes opérations des maitrises d'ouvrages du projet urbain. Il est composé de représentants désignés par leurs institutions que sont la Ville de Niort (au titre des directions du Patrimoine Bâti et Moyens, de la Direction du Développement de l'Urbanisme et de l'Habitat, de la Direction des Espaces Publics), les services de l'Etat (DDT), les bailleurs, la CAN (au titre des directions ciblées) ainsi que les promoteurs privés.

  La Communauté d'Agglomération du Niortais a désigné un directeur de projet, Marc CAULAT, chargé de piloter la mise en œuvre du Protocole et l'élaboration de la Convention de renouvellement urbain.

  Un partenariat spécifique, portant sur l'ingénierie urbaine, entre la Communauté d'agglomération du Niortais et la Ville de Niort pour ce qui relève du pilier Cadre de vie – renouvellement urbain fait l'objet d'une convention. Elle sera renouvelée (délibérations municipale et communautaire en février et janvier 2016) pour la mise en œuvre du protocole de préfiguration afin de mobiliser l'expertise de la Ville de Niort issue du PRUS.

- *Le Comité de coordination de Gestion Urbaine de Proximité (GUP)* : Son objet est la veille, le repérage des dysfonctionnements présents sur l'espace public, la proposition de solution qui mobilisent et coordonnent les services des différents partenaires. Ce comité est composé de représentants désignés par leur institution, de : la Ville de Niort (au titre de la Police Municipale, de la Direction de la Propreté, des Espaces Verts) de la DDT (référent GUP), de la DDSP, du CCAS au titre de la médiation sociale, de la CAN (au titre des Directions des transports, de la Régie des Déchets Ménagers et de la Cohésion Sociale), des bailleurs, des représentants d'habitants et du délégué du Préfet pour la politique de la ville. Des groupes de travail spécifiques peuvent émaner du comité de coordination GUP.

  Les engagements des partenaires sur cette thématique sont formalisés au sein d'une Charte de GUP qui sera annexée au Contrat de Ville. Il est important de souligner que des moyens humains sont spécifiquement dédiés à la GUP, ainsi afin d'assurer cette mission, un poste de coordinateur (0,5 ETP) est positionné à la Direction des Vies Participatives de la Ville de Niort et cofinancé à 50% par la CAN et 50 % par la Ville de Niort.

### 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les divers partenaires, et tout particulièrement les bailleurs sociaux, sont associés depuis l'élaboration du Protocole d'intentions dans les diverses instances (cf. ci-dessus) de façon à se concerter pour la mise en œuvre des futurs programmes.

De façon plus opérationnelle, chaque maître d'ouvrage mobilise ses équipes pour la réalisation des études pré-opérationnelles en lien étroit avec la CAN.

A terme, et au regard des besoins identifiés notamment dans le portage d'opérations à vocation économique des promoteurs privés viendront élargir le cercle des maîtres d'ouvrage.

## Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les taux appliqués dans cet article sont les taux maximum appliqués pour chaque opération inscrite ci-dessous.

### 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

Le pilotage et la conduite de projet est assurée par l'équipe suivante dont seul le poste de coordinateur de la mise en œuvre du Protocole de préfiguration fait l'objet d'une demande de financement (cf. tableau ci-dessous). En complément, la CAN et la Ville de Niort mobilisent leurs services (cf.8.2) pour le suivi et la réalisation des études.

- Direction de Projet : Marc CAULAT – Directeur Aménagement du Territoire, Urbanisme et Contractualisation - CAN
- Coordination et mise en œuvre du protocole de préfiguration : Francis GUILLEMET – 50 % ETP dans le cadre d'une prestation de services « AMO » pour la CAN

Le forfait appliqué pour cette opération est de 42 000 euros par ETP par an

| CONDUITE/AMO | MO | HT | ANRU | Tx | COMMENTAIRE | DEMARRAGE | DUREE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***494 12 0002 001***<br><br>***Coordination et mise en œuvre du protocole de préfiguration*** | CAN | 42 000 € | 21 000 € | 50% | | Janvier 2016 | 12 mois |

Le forfait appliqué pour cette opération est de 40 225 euros par ETP par an

| ETUDES | MO | HT | ANRU | Tx | COMMENTAIRE | DEMARRAGE | DUREE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***494 12 0001 004***<br>***Etude de définition des espaces publics en régie VDN - 3*** | VDN | 40 225 € | 20 112,50 € | 50% | | Février 2016 | 8 mois |

**9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail**

| ETUDES | MO | HT | ANRU | Tx | COMMENTAIRE | DEMARRAGE | DUREE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***494 12 0001 003***<br>***Etude circulation et stationnement PCSA*** | VDN | 24 875,00 € | 12 437,50 € | 50% | | février 2016 | 4 mois |

| ETUDES | MO | HT | ANRU | Tx | COMMENTAIRE | DEMARRAGE | DUREE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***494 12 0001 002***<br>***Etude de programmation urbaine et architecturale Denfert Rochereau*** | VDN | 55 000 € | 13 750 € | 25% | Cofinancement CdC (25%) | Février 2016 | 10 mois |

**9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail[1]**

*Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'Anah.*

| ETUDES | MO | HT | ANAH | Tx | COMMENTAIRE | DEMARRAGE | DUREE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***494 12 0001 001***<br>***Etude d'ilôt OPAH-RU PCSA*** | VDN | 33 100,00 € | 16 550,00 € | 50% | Cofinancements de la CdC à hauteur de 25% | Février 2016 | 3 mois |

[1] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

### 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 9. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

*Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.*

| ETUDES | MO | HT | CdC | Tx | COMMENTAIRE | DEMARRAGE | DUREE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***494 12 0001 002*** ***Etude de programmation urbaine et architecturale Denfert Rochereau*** | VDN | 55 000 € | 13 750 € | 25 % | Cofinancement ANRU | Février 2016 | 10 mois |

| ETUDES | MO | HT | CdC | Tx | COMMENTAIRE | DEMARRAGE | DUREE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***494 12 0001 01*** ***Etude d'ilot OPAH-RU PCSA*** | VDN | 33 100,00 € | 8 275 € | 25 % | | Février 2016 | 3 mois |

### 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

*Présentation des opérations du programme de travail financées par d'autres partenaires.*
**SANS OBJET**

## Article 10 (*A titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

**SANS OBJET**

## Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 30 juin 2018. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

*La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.*

## Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

*Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe 8).*

## Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

### 13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Il n'y a pas de démolition/contruction sur le quartier prioritaire N°1 du Pontreau Colline Saint André donc les contreparties sont limitées. La ville dispose de foncier sur les autres quartiers prioritaires, Clou Bouchet et Tour Chabot Gavacherie qui pourront faire l'objet de contreparties pour des opérations d'accession sociale ou de loyer libre avec l'AFL.

### 13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

### 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 67 300 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah[2]

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 16 550 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

**SANS OBJET**

### 13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

### 13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;

[2] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).*

- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

### 13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

### 13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

### 13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

**Jérôme BALOGE**

**Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais**



**Jérôme BALOGE**

**Maire de Niort**



**Jérôme GUTTON**

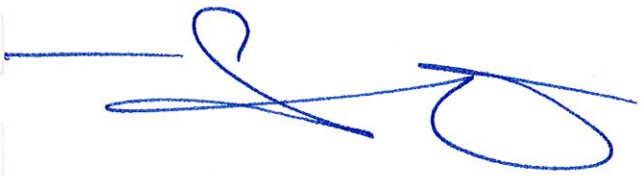
**Préfet des Deux-Sèvres,**



**Jérôme GUTTON**

**Préfet des Deux-Sèvres,**

**Délégué territorial de l'ANRU**



**Jérôme GUTTON**

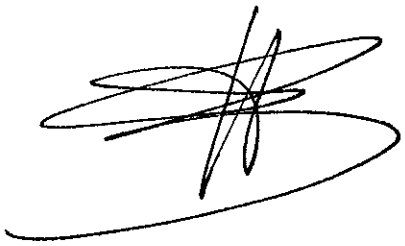
**Préfet des Deux-Sèvres,**

**Délégué territorial de l'ANAH**



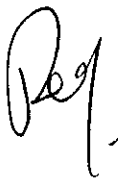
**Patrice BODIER**

**Directeur délégué Poitou-Charentes de la Caisse des Dépôts et Consignations**



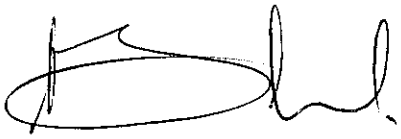
**Jacques BILLY**

**Président d'Habitat Sud Deux-Sèvres**



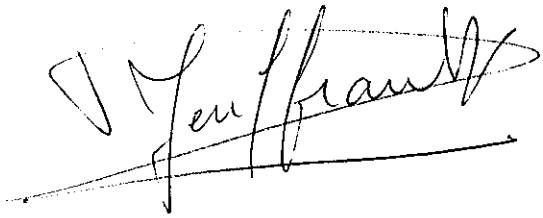
**Jean-Pierre SIBERT**

**Président de SA HLM des Deux –Sèvres et de la région**



**Dominique JEUFFRAULT**

**Présidente Directrice Générale de la SEMIE**



**Date**[3]

12.01.2016

[3] Apposée par le dernier signataire

PLAN DE FINANCEMENT 2015-2025

*N° PROJET :* **494**
*ZONE INTERVENTION :*
**79191/Niort/QIR/Pontreau - Colline St André**

| | | | COMMENTAIRE | LOCALISATION INSEE DONE | LOCALISATION INSEE QUI | MAITRE D'OUVRAGE | COUT HT | TAUX TVA | COUT TTC | BASE DE FINANCEMNT PREVISIONNEL | CONTRIBUTION Ville | | EPCI | | Conseil Départemental | Conseil régional | Bailleur social y compris les prêts | Fonds propres CDC | | Europe | Etat | Autres ANAH | | ANRU | | PRETS PRETS | Pour mémoire Prêt PRU | Pour mémoire Prêts CIL | ECHEANCIER Demarrage Année | semestre t | Durée en semestres | IFICATI | Déficit opération |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | | | DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | | | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 01 | 0001 | 001 | | | | | | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 1 DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 02 | | | CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 2 CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 03 | | | CHANGEMENT D'USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 03 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 3 CHANGEMENT D'USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 04 | | | REQUALIFICATION DE LOTS ANCIENS DEGRADES | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 04 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 4 REQUALIFICATION DE LOTS ANCIENS DEGRADES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 05 | | | REHABILITATION | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 05 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 5 REHABILITATION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 06 | | | RESIDENTIALISATION | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 06 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 6 RESIDENTIALISATION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 07 | | | AMELIORATION QUALITE DE SERVICE | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 07 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 7 AMELIORATION QUALITE DE SERVICE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 08 | | | AMENAGEMENTS | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 08 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 8 AMENAGEMENTS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 09 | | | EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 09 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 9 EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 10 | | | AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 10 AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| 11 | | | INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 0001 | 001 | | | | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sous Total 11 INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | VRAI | |
| **12** | | | **INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET** | | | | | **20,0%** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *12* | *0001* | *001* | *Etude d'ilôts OPAH-RU PCSA* | | | **079/COMMUNE DE NIORT/21790191700013** | **33 100** | **20,0%** | **39 720** | ***33 100*** | **4 137,50** | **12,50%** | **4 137,50** | **12,50%** | | | | **8 275** | **25%** | | | **16 550** | **50%** | | | | | | **2016** | **1** | **1** | | |
| *12* | *0001* | *002* | *Etude de programmation urbaine et architecturale Denfert Rochereau* | | | **079/COMMUNE DE NIORT/21790191700013** | **55 000** | **20,0%** | **66 000** | ***55 000*** | **13 750** | **25%** | **13 750** | **25%** | | | | **13 750** | **25%** | | | | | **13 750** | **25%** | | | | **2016** | **1** | **2** | | |
| *12* | *0001* | *003* | *Etude circulation et stationnement* | | | **079/COMMUNE DE NIORT/21790191700013** | **24 875** | **20,0%** | **29 850** | ***24 875*** | **6 219** | **25%** | **6 219** | **25%** | | | | | | | | | | **12 438** | **50%** | | | | **2016** | **1** | **1** | | |
| *12* | *0001* | *004* | *Réalisation d'une étude de définition des espaces publics* | | | **079/COMMUNE DE NIORT/21790191700013** | **40 225** | | **40 225** | ***40 225*** | **10 056** | **25%** | **10 056** | **25%** | | | | | | | | | | **20 113** | **50%** | | | | **2016** | **1** | **2** | | |
| *12* | *0001* | *005* | *Réalisation de levés topographiques et repérage des réseaux* | | | **079/COMMUNE DE NIORT/21790191700013** | **29 167** | **20,0%** | **35 000** | ***29 167*** | **14 584** | **50%** | **14 584** | **50%** | | | | | | | | | | | | | | | **2016** | **1** | **1** | | |
| *12* | *0002* | *001* | *Coordination de la mise en œuvre du protocole de préfiguration* | | | **079/COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS** | **42 000** | | **42 000** | ***42 000*** | | | **21 000** | **50%** | | | | | | | | | | **21 000** | **50%** | | | | **2016** | **1** | **2** | | |
| *12* | *0003* | *001* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *12* | *0003* | *002* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *12* | *0003* | *003* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | *Sous Total 12 INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET* | | | | *224 367* | | *252 795* | *224 367* | *48 746* | *22%* | *69 746* | *31%* | | | | *22 025* | *10%* | | | *16 550* | *7%* | *67 301* | *30%* | | | | | | VRAI | |
| | | | | | | | 224 367 | | 252 795 | 224 367 | 48 746 | 22% | 69 746 | 31% | | | | 22 025 | 10% | | | 16 550 | 7% | 67 301 | 30% | | | | | | VRAI | |

**Jérôme BALOGE**
**Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais**

**Jérôme BALOGE**
**Maire de Niort**

**Jérôme GUTTON**
**Préfet des Deux-Sèvres**

**Jérôme GUTTON**
**Préfet des Deux-Sèvres, Délégué territorial de l'ANRU**

**Jérôme GUTTON**
**Préfet des Deux-Sèvres, Délégué territorial de l'ANAH**

**Patrice BODIER**
**Directeur délégué Poitou Charentes de la Caisse des Dépôts et Consignation**

**Jacques BILLY**
**Président d'Habitat Sud Deux-Sèvres**

**Jean-Pierre SIBERT**
**Président de SA HLM des Deux –Sèvres et de la région**

**Dominique JEUFFRAULT**
**Présidente de la SEMIE**

# ANNEXES

# Politique de la Ville

## Fiche OPAH RU – Etudes d'îlots sur le périmètre « Pontreau – Colline Saint André »

**Contexte :**

Le périmètre « Pontreau- Colline Saint André », inscrit dans le futur Contrat de Ville, est actuellement couvert par l'OPAH RU, portée par la Ville de Niort, en partenariat avec l'Etat, l'Anah et la Communauté d'Agglomération du Niortais. Entrée en vigueur en janvier 2013, elle prendra fin en décembre 2017.
Au sein de ce périmètre et au cours d'un travail de repérage de la vacance et de l'habitat dégradé effectué au cours de l'animation de l'OPAH RU, plusieurs îlots d'habitat privé ont été repérés pour les dysfonctionnements importants qu'ils présentent.
L'OPAH RU constitue un cadre d'intervention sur le parc privé, pertinent et opératoire, qui offre un panel d'outils, incitatifs comme coercitifs, complémentaires des modalités d'intervention de l'ANRU sur le parc public.

**Présentation de l'opération – Enjeux / objectifs :**

Les îlots repérés sont au nombre de 3 et concernent :
- les venelles comprises entre la rue du Maréchal Leclerc et la rue Jules Ferry,
- l'îlot comprenant l'Intermarché du Pontreau : déjà étudié en 2006, il fera l'objet d'une réactualisation,
- le haut de la rue Saint Gelais.

Ces études consisteront à :
- analyser les dysfonctionnements (vacance, habitat dégradé, ...)
- analyser les points de blocage fonctionnels (morphologie urbaine inadaptée, existence de nuisances, ...)
- enquêter auprès des propriétaires et locataires, et, avec leur accord, visiter les logements montrant des signes de dégradation
- formaliser des préconisations d'intervention.

Par ailleurs, l'étude urbaine réalisée par AM Environnement sur ce périmètre a mis en exergue la nécessaire intervention sur l'ensemble immobilier de la rue Pluviault, en façade sur la place Denfert-Rochereau. Dans la poursuite de cette étude, il sera procédé à la définition des outils à mettre en œuvre pour remédier à la vacance persistante des logements et des commerces.

Ces études pourront être confiées, par voie d'avenant, à URBANiS, en charge du suivi-animation de l'OPAH RU.

**Maîtrise d'ouvrage :**

Ville de Niort

**Calendrier :**

Lancement : février 2016
Durée indicative : 3 mois

**Estimation financière / Financement :**

Coût estimatif : 39 720 € TTC
Financement : Ville de Niort (12.5 %) / CAN (12.5) / CDC (25 %) /ANAH (50%)

# Politique de la Ville

## Fiche Etude circulation stationnement. Quartier Pontreau / Colline St André

**Contexte :**

Le quartier adossé au centre-ville est situé sur un axe d'entrée de ville important pour le Nord du département. Les rues du Maréchal Leclerc et du Vivier sont connectées à la rocade. Les flux ne sont pas structurants par manque de lisibilité. Par ailleurs la rue du Maréchal Leclerc, de par son trafic, est concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Les liaisons douces dans le quartier sont difficiles, en raison notamment des espaces publics dégradés, d'un manque de dimensionnement pour les piétons et vélos, et des traversées piétonnes peu lisibles et sources de conflit.

Le déficit de stationnement sur les espaces privés est largement reporté sur l'espace public. Une forte pression du stationnement résidentiel est ainsi observée sur l'ensemble du quartier, notamment par la présence d'actif (CG79) et d'activités. On relève actuellement une problématique de gestion de l'offre plus que de qualité de l'offre.

Cette étude comportera un périmètre de réflexion et un périmètre d'action. Elle mesurera l'évolution du quartier en matière de circulation stationnement depuis la dernière étude en date (2006). Depuis, ce secteur a vu l'arrivé du CG79, l'évolution du site Du Guesclin, la refonte des mobilités en centre-ville avec la mise en place des schémas directeurs stationnement et circulation et la refonte du réseau de transports collectifs issue du PDU

Il s'avère indispensable de procéder à une étude circulation stationnement afin de mettre en place des actions correctives qui permettront également de libérer l'espace public pour mieux le requalifier (en relation avec l'étude de programmation architecturale et urbaine place Denfert Rochereau qui s'engage en parallèle)

**Présentation de l'opération – Enjeux / objectifs :**

L'étude de circulation se déroulera en deux temps :

Phase 1 : diagnostic et enjeux : des comptages routiers et des mesures de l'occupation et de la rotation des places de stationnement seront réalisés afin de connaitre précisément les comportements des usagers. Des analyses qualitatives (analyse des ruptures et continuités des cheminements) viendront compléter cet état des lieux.

Phase 2 : des mesures pour améliorer les mobilités, tant pour la circulation interne du quartier que pour les flux de transit important pour cette entrée de ville seront proposés. Ces mesures viseront à réduire les conflits d'usage, améliorer la lisibilité du quartier, et favoriser l'émergence d'une centralité de quartier par des places publiques libérées du stationnement.

S'agissant du volet stationnement les propositions s'attacheront à répondre aux besoins de stationnement de longue durée pour les riverains ou les actifs (notamment les employés du Conseil Général) et de courte durée pour le développement économique (notamment autour de la place Denfert Rochereau).

Un accent sera porté sur les mobilités douces et le partage de l'espace, en tenant compte du fait que les populations concernées ont un taux d'équipement automobile plus faible que la moyenne.

**Maîtrise d'ouvrage :**

Ville de Niort. Pilotage DDUH, en lien avec la DEP et la DGUR.

**Calendrier :**

Lancement : février 2016
Durée indicative : 4 mois

**Estimation financière / Financement :**

29 850 € TTC

CAN 25%, VDN25%, ANRU 50%

# Politique de la Ville – Quartier Pontreau / Colline Saint André
## Fiche « étude de programmation urbaine et architecturale de l'ilot Denfert-Rochereau »

**Contexte :**
La Place Denfert-Rochereau est un lieu de vie historique du quartier Pontreau / Colline St André et constitue la dernière polarité de proximité avant de sortir de la ville. La présence de nombreux équipements publics est le témoin de la prégnance de cette polarité de proximité. Le foncier de l'ilot central (environ 2 500 m²), entre les places Denfert-Rochereau et Strasbourg est aujourd'hui maîtrisé par la puissance publique (VDN / EPF). Il constitue avec les espaces publics, l'un des leviers principaux d'action sur le quartier. Située au cœur du quartier prioritaire, l'espace Denfert-Rochereau articule l'ensemble des grands équipements et est un lieu de cohésion à fort potentiel pour ces quartiers nord de Niort.
Mais, la polarité souffre aujourd'hui de 3 principaux dysfonctionnements :
- l'absence d'un espace public fédérateur en cœur de quartier : la place étant laissée à l'état de parking
- une centralité peu visible par manque de structuration des flux et de lisibilité commerciale
- un patrimoine bâti de l'ilot Denfert-Rochereau obsolète pour les activités attendues

**Présentation de l'opération – Enjeux / objectifs :**
En s'appuyant sur les deux orientations d'aménagement de l'étude réalisée par AM Environnement, il s'agit de déterminer la stratégie de mutation et d'attractivité de cet ilot en matière de commerces / services, de mobilités, de compacité urbaine, d'espaces publics et d'habitat. La programmation patrimoniale comprend des entités distinctes qui se répartissent sur des patrimoines à démolir, des patrimoines à conserver et à réhabiliter et sur des bâtiments neufs à construire afin de recomposer l'espace.
Ainsi, les enjeux sont de :
- organiser une programmation du centre socioculturel en lien avec les services à la population, la mixité sociale et l'ouverture inter-quartier et en optimisant les occupations et les fonctions proposées tournées plus particulièrement vers la lutte contre l'isolement et la famille. Des antennes et permanences notamment de la mission locale, de l'écrivain public sont également une offre complémentaire à proposer ;
- conforter et redéployer l'activité bar-concert de l'Alternateur comme un pôle culturel porteur de convivialité et d'attractivité en adaptant les locaux en termes phoniques et de restauration et en ouvrant le lieu vers l'espace public requalifié (terrasses) ;
- développer l'attractivité économique et commerciale en lien avec la restructuration de l'offre de proximité autour de quelques commerces moteurs sur la rue Pluviault ;
- proposer aux résidents du foyer de jeunes travailleurs, une offre d'habitat diffus (15 à 20 logements) pour plus d'autonomie en réponse à la suppression du FJT La Roulière devenu obsolète ;
- inscrire une nouvelle offre de logements dans cet ilot ;
- l'ensemble bâti prendra place dans le cadre d'un réaménagement des places publiques Denfert-Rochereau et Strasbourg en offrant une qualité d'usage par un espace adapté au cadre de vie, au dispositif commercial et articulé avec la programmation architecturale.
Cette étude définira également les montages d'opération et les différentes maîtrises d'ouvrage du projet.

**Maîtrise d'ouvrage :**
L'étude de programmation de l'ilot Denfert-Rochereau sera menée sous maîtrise d'ouvrage VDN (DDUH).

**Calendrier :**
Lancement : février 2016
Durée indicative : 10 mois
**Estimation financière / Financement :**
Etude urbaine et architecturale de l'ilot Denfert-Rochereau : 66 000 € TTC
Financement de l'étude : ANRU 25%, 25 % CDC, CAN 25%, VDN 25%

# Politique de la Ville

## Fiche ETUDES INTERNE DE DEFINITION – VOLET ESPACES PUBLICS sur le périmètre « Pontreau – Colline Saint André », Clou Bouchet et Tour Chabot - Gavacherie

**Contexte** :
Les espaces publics du quartier prioritaire de la politique de la ville « Pontreau- Colline Saint André », inscrit dans le Contrat de Ville 2015/2020 s'articulent entre trois espaces majeurs, les places Denfert-Rochereau/de Strasbourg, les espaces de proximité des tours du Pontreau au Nord et le centre-ville au Sud.
Dans le périmètre concerné, se développe un réseau de voiries (rue du vieux Fourneau, rue Pluviault, rue du Maréchal Leclerc, rue Saint- Gelais) caractérisées par leur emprise réduite et la présence de bâtis de type maison de ville. Ces voiries souffrent de nombreux conflits d'usage. La forte pression du stationnement des véhicules, très présents sur les espaces publics disponibles, occulte les quelques ouvertures existantes qui pourraient apporter au quartier des espaces de respiration.
Les espaces publics renvoient globalement une image plutôt négative alors que subsistent, par endroit, des marqueurs à repérer (bordures en pierres, pavés, végétation, vues...) sur lesquels s'appuyer pour valoriser les ambiances à mettre en valeur.
Les espaces publics de l'ilot des tours du Pontreau, par leur organisation générale et leur qualité, participent pleinement aux enjeux liés à l'habitat collectif.
En relation avec les études urbaine et architecturale de l'ilot Denfert Rochereau et de circulation stationnement, il s'avère indispensable de procéder à une étude de définition pour l'aménagement des espaces publics qui apportent une cohérence globale, un cadre qualitatif et la définition des programmes à mettre en place.
Concernant les quartiers du Clou Bouchet et de la Tour Chabot - Gavacherie, les études consistent à inscrire les projets à venir dans la continuité et la logique des aménagements développés par le Projet de Rénovation Urbaine et Sociale pour conserver au lieu une unité et une cohérence.
Cette étude sera menée en interne par la Direction des espaces Publics de la Ville de Niort.

**Présentation de l'opération – Enjeux / objectifs** :
L'étude se déroulera en 3 temps :
- **Phase 1** : Diagnostic et enjeux : Par la réalisation d'études de terrain, il s'agit de repérer et définir les caractéristiques des espaces publics, identifier le fonctionnement des espaces et les éléments afin de constituer des outils de référence. Cette phase comprend aussi la constitution des outils graphiques, des plans, l'intégration des levés de géomètre, l'intégration du repérage des réseaux, les études de sol...
- **Phase 2** : Définition des différents périmètres d'étude et élaboration des programmes. Cette phase comprend la définition des ambiances, des palettes végétales et de matériaux ainsi que la formalisation d'esquisses et de principes d'aménagement.
- **Phase 3** : Études techniques et de chiffrage. Sur la base des esquisses, des données des programmes et des contraintes techniques (structures, réseaux...), cette phase comprend la définition des exigences techniques et le chiffrage des opérations.

**Maîtrise d'ouvrage** :
Ville de Niort – Cette étude sera réalisée en interne par le chargé de mission étude et conduite de travaux
Co-financement : Ville de Niort/ANRU

**Calendrier** :
Lancement : février 2016
Durée indicative : 8 mois

**Estimation financière / Financement** :
Coût estimatif de 40 225 euros
Financement : Ville de Niort 25 %, CAN 25 % et ANRU 50%

# Elaboration du volet urbain du contrat de ville

## Quartiers Clou Bouchet & Quartier Pontreau-Colline St André


MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération du Niortais
140, rue des Equarts, CS28770
79027 NIORT CEDEX

Ville de Niort
Place Martin Bastard
CS 58755 - 79027 NIORT





RAPPORT DE SYNTHÈSE PHASE 1 : DIAGNOSTIC & ORIENTATIONS

AVRIL 2015


AME | Agence d'Urbanisme et de Paysage
90-96 avenue du Bas Meudon - 92130 Issy-les-Moulineaux
Tél : 01.47.36.00.47 - Fax : 01.47.36.42.86 | www.ame-agence.fr

# 1.QUARTIER PRIORITAIRE PONTREAU COLLINE SAINT-ANDRÉ

## UN QUARTIER À L'INTERFACE DES FLUX D'ENTRÉE NORD DE LA VILLE

Le Quartier Pontreau / Colline Saint-André est un faubourg historique de la ville développant une centralité urbaine autour de la place Denfert-Rochereau. Il constitue la dernière polarité de proximité avant de sortir de la ville historique.

Le déclin progressif constaté de cette polarité fragilise un quartier identifié comme priorité en politique de la ville.

L'un des atouts majeurs de la polarité de Denfert-Rochereau est son inscription sur les principaux flux d'entrée du nord de l'agglomération. Deux pénétrantes importantes du quartier, la rue du Vivier et la rue du Maréchal Leclerc, connectent le centre-ville au boulevard de l'Europe.



## LA PLACE DENFERT-ROCHEREAU, LIEU DE VIE HISTORIQUE

La présence nombreux équipements publics est le témoin de l'importance historique de cette polarité de proximité.Le site Du Guesclin, le jardin des Plantes, la piscine, le groupe scolaire, le centre-scio-culturel marquent l'identité de quartier.

La place Denfert-Rochereau est la dernière grande place publique du nord de la ville. Elle articule l'ensemble de ces grands équipements.

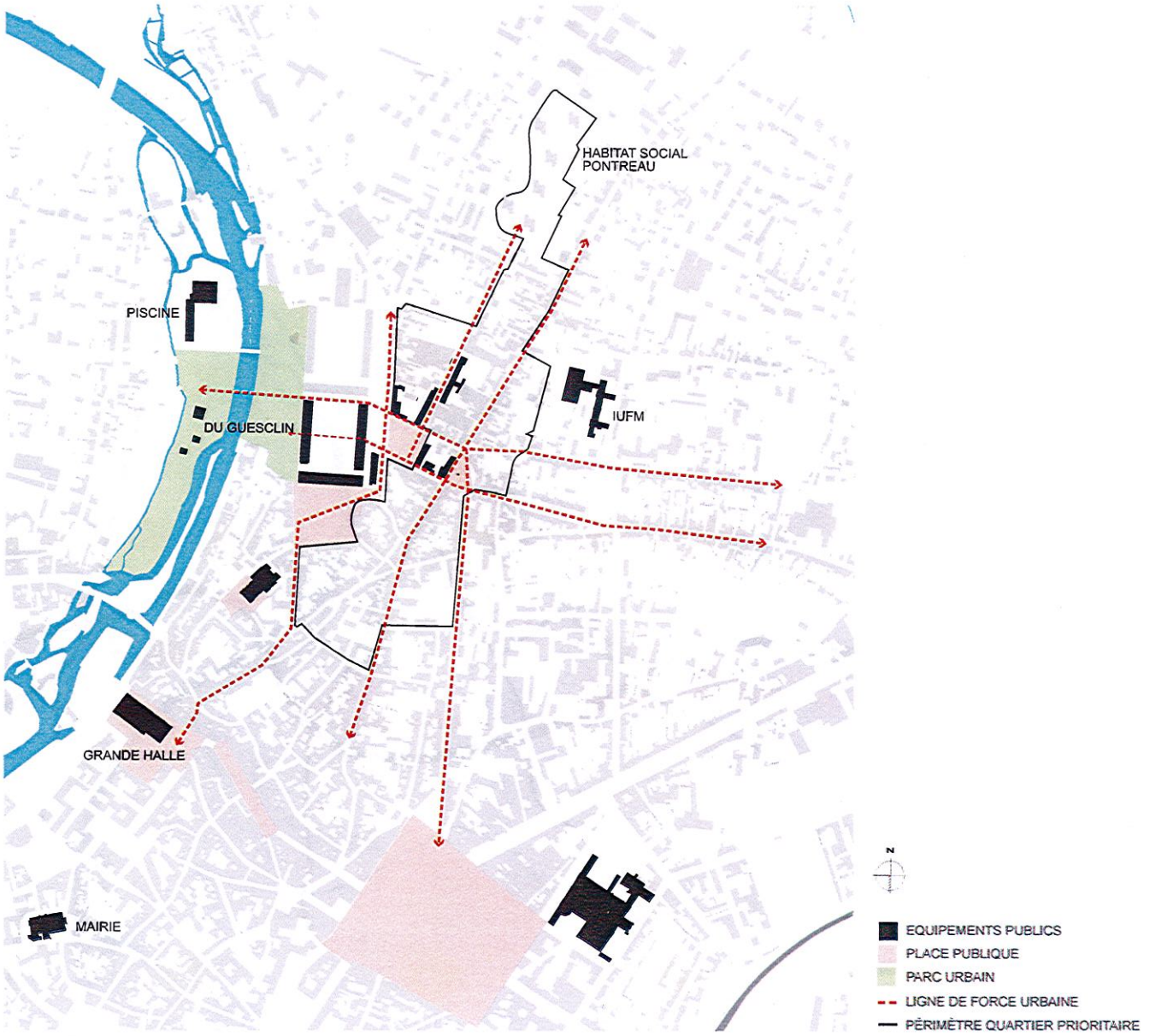
La polarité Denfert-Rochereau est situé au coeur du quartier prioritaire, à équi-distance du centre commerçant et du quartier d'habitat social du Pontreau. Elle est un lieu de cohésion à fort potentiel pour ces quartiers nord de Niort.

La polarité urbaine souffre aujoud'hui de trois principaux problèmes :

> L'absence d'un espace public fédérateur en coeur de quartier : la place Denfert-Rochereau étant laissée à l'état de parking ;

> Un état général des espaces publics dégradés limitant le confort d'usage pour les commerces et activités en présence.

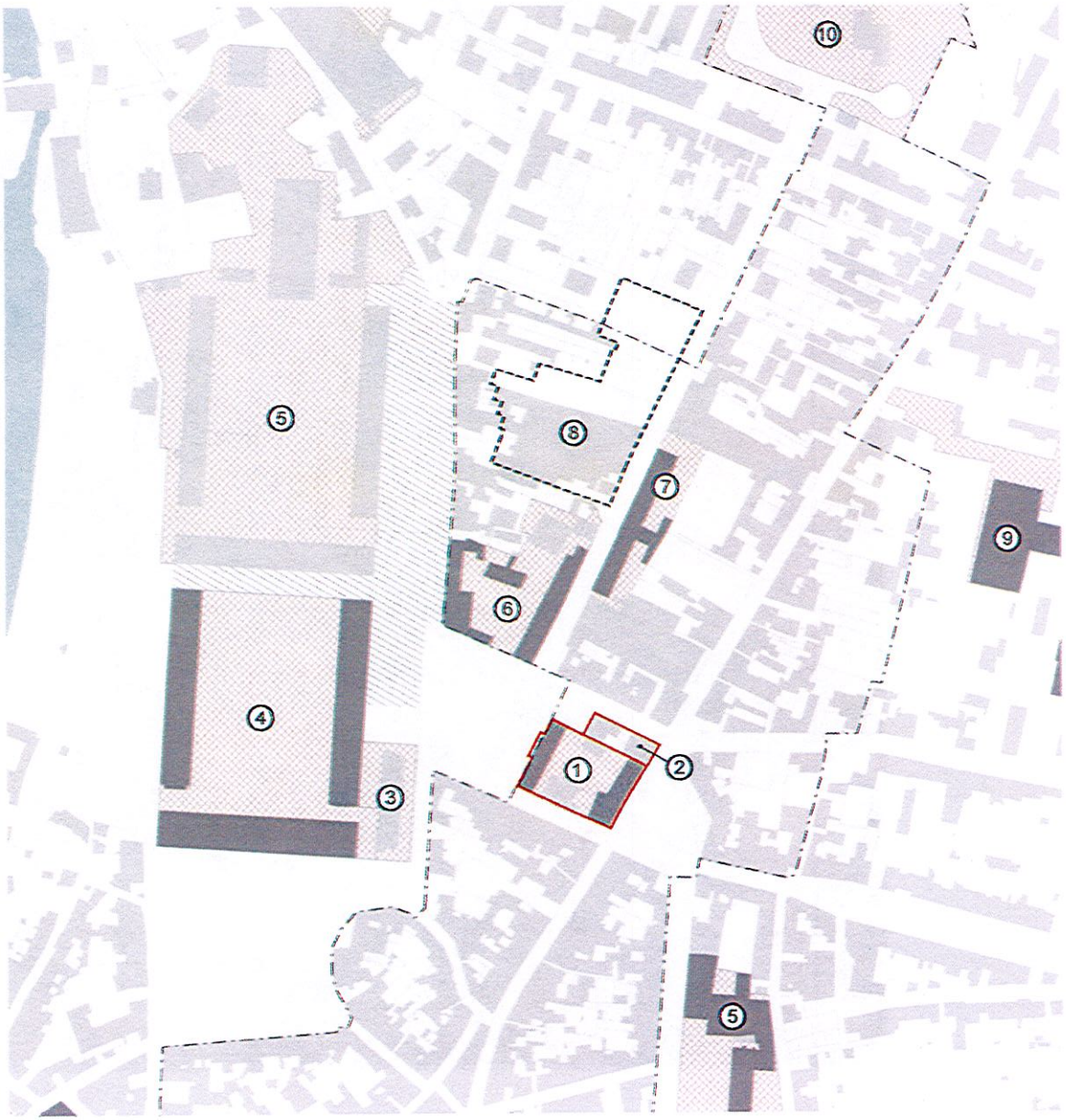
> Une centralité peu lisible (éparpillement des activités restantes) par manque de structuration sur les flux.



## LES ÉQUIPEMENTS ET LE FONCIER

Les abords de la place Denfert Rochereau sont marqués par les grandes emprises publiques.

L'îlot central, entre les places Denfert-Rochereau et Strabourg, est aujourd'hui maîtrisé par la puissance public. Il constitue avec les espaces publics, l'un des leviers principaux d'action sur le quartier.

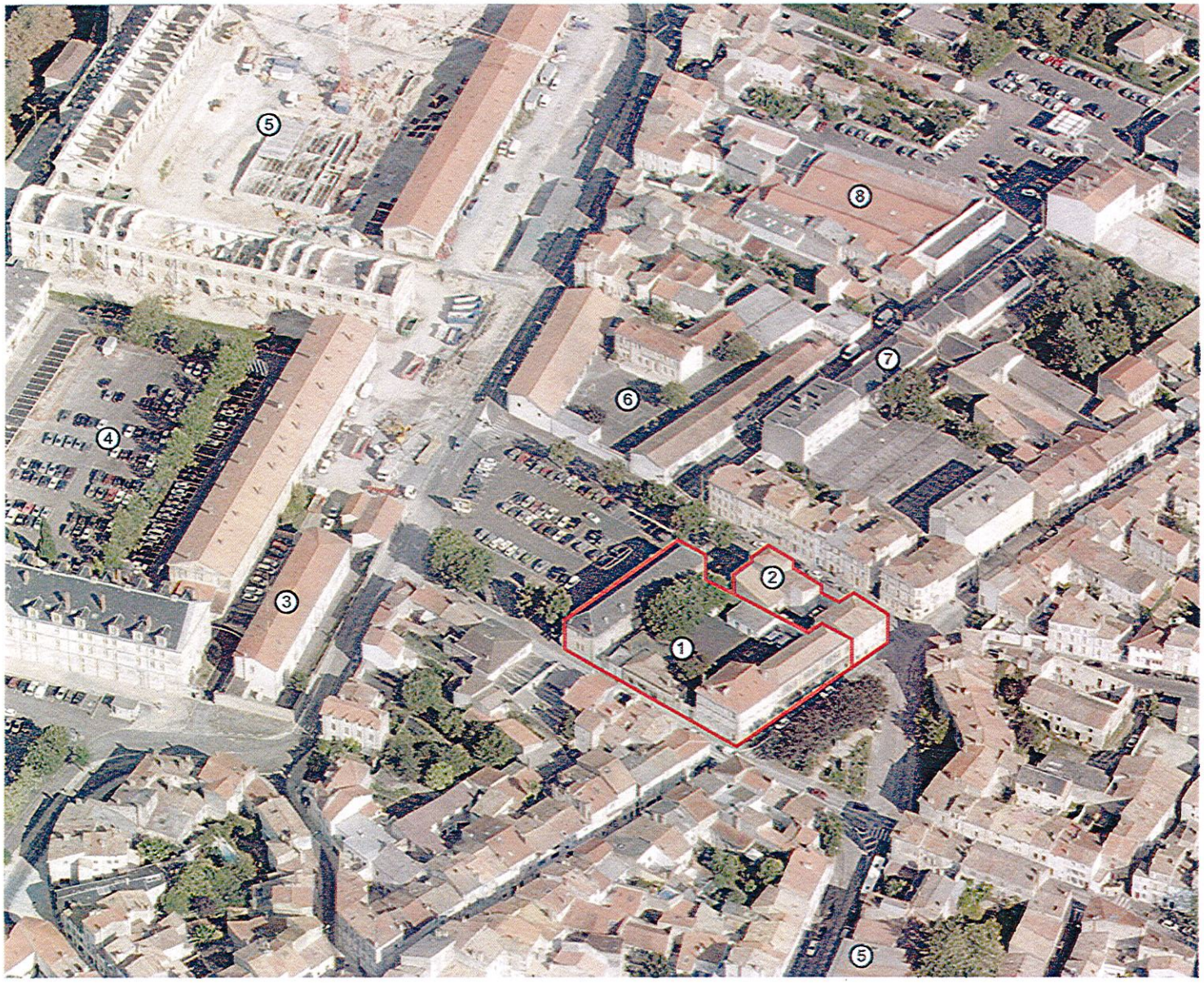



**LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS**

1 ÎLOT VILLE : CENTRE-SOCIO CULTUREL + ALTERNATEUR
2 PARCELLES ACQUISES PAR L'EPFPC : BÂTIMENTS ENTIÈREMENT VACANTS
3 ARMÉE DE TERRE
4 SITE DU GUESCLIN
5 CONSEIL GÉNÉRAL
6 ECOLE PRIMAIRE JULES FERRY
7 ECOLE MATERNELLE JULES FERRY
8 INTERMARCHÉ
9 IUFM
10 QUARTIER D'HABITAT SOCIAL

N

BÂTIMENT PUBLIC
FONCIER PUBLIC
FONCIER MOBILISABLE
EMPRISE INTERMARCHÉ
PÉRIMÈTRE QUARTIER PRIORITAIRE


5
8
7
6
4
2
3
1
5

## LES COMMERCES ET LES ACTIVITÉS EN PRÉSENCE

L'étude des activités existantes met à jour une polarité encore vivante mais présentant de nombreux disfonctionnements :

> Un positionnement commercial pas toujours lisible : commerce de proximité + garage

> Des commerces moteurs ayant désertés le site : la pharmacie et plusieurs restaurants.

> Une locomotive commerciale à distance de la polarité historique : l'Intermarché est proche sans être immédiatement sur la place Denfert-Rochereau

> Un morcellement de l'offre : Pharmacie du Pontreau au nord, les deux boulangeries au sud, les coiffeurs en position centrale.

> Une offre de restauration implantée sur des espaces publics étroits : pas de terrasses et mauvaises orientations.



**ENJEUX**

> Restructurer l'offre commerciale de proximité autour de quelques commerces moteurs ;

> Offrir une qualité d'usage par un espace public de qualité et adapté ;

> Valoriser le potentiel de la place Denfer-Rochereau dans le dispositif commercial: terrasses et orientations.


1


2

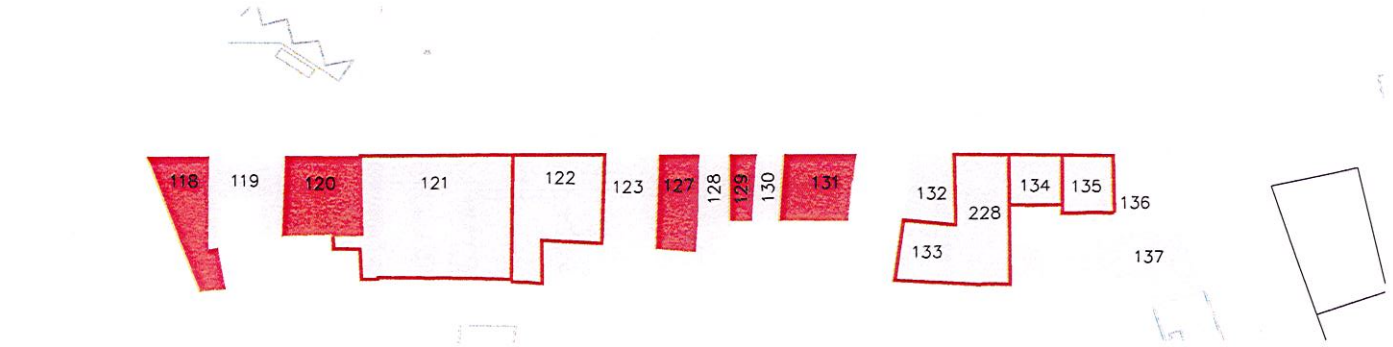

3


4

## LA RUE PLUVIAULT, AXE COMMERÇANT EN DÉCLIN

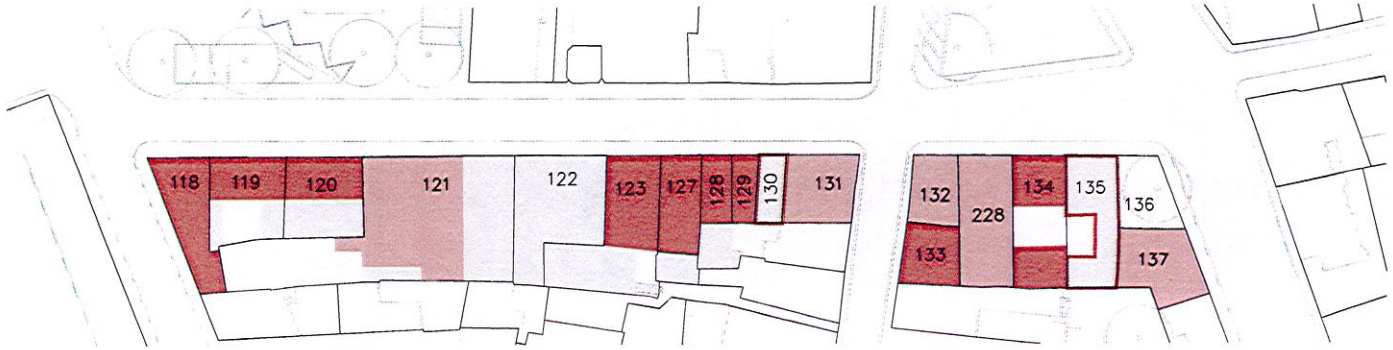



LAVERIE 135 | RESTAURANT 134 | PHARMACIE 228-133 | ENSEIGNE TATOUAGE 131 | RESTAURANT 129 | BAR - TABACS 127



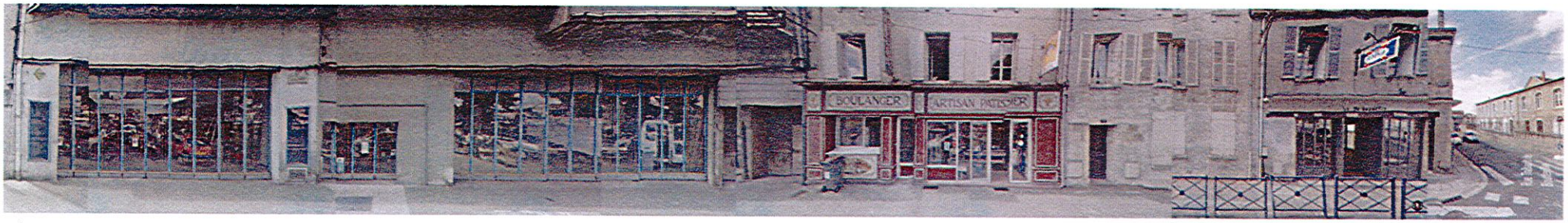

### ACTIVITÉ DES COMMERCES

- RDC NON COMMERCIAL
- COMMERCE ACTIF
- COMMERCE VACANT
- CADASTRE




### OCCUPATION DES ÉTAGES

- BATIMENT EN RDC
- ÉTAGES OCCUPÉS
- NON RENSEIGNÉ
- ÉTAGES VACANTS
- CADASTRE




GARAGE
121 - 122 - (123 ?)

BOULANGER
120

BRASSERIE
118




SECTEUR D'INTERVENTION PRIORITAIRE

**PÉRIMÈTRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION**

L'analyse des existants permet de mettre en évidence deux secteurs de priorité d'intervention :

> L'ensemble immobilier autour du garage automobile (121 et 122 : à démolir) et le petit immeuble attenant (123 : à conserver) pour recomposer un front urbain : pas d'étage au-dessus des bâtiments de faible qualité du garage et possibilité de redéployer un grand local commercial bien inscrit sur la future place.

> Un ensemble de recomposition autour des rdc vacants (228-133-134), l'immeuble vacants (135) et la dent creuse disqualifiant l'entrée de quartier (136).

## L'OFFRE EN STATIONNEMENT

### L'ESPACE PUBLIC ENVAHIT

Le déficit de stationnement sur les espaces privés est largement reporté sur l'espace public. Une forte pression de stationnement résidentiel est ainsi observée sur l'ensemble du quartier.

A cette demande s'ajoute l'insuffisance de stationnement sur l'emprise du Conseil Général dont une partie des visiteurs et actifs utilise sur les places publiques.

### UNE FAIBLE LISIBILITÉ DE L'OFFRE

Les politiques de stationnement entretiennent des confusions entre résidents, actifs et clients :

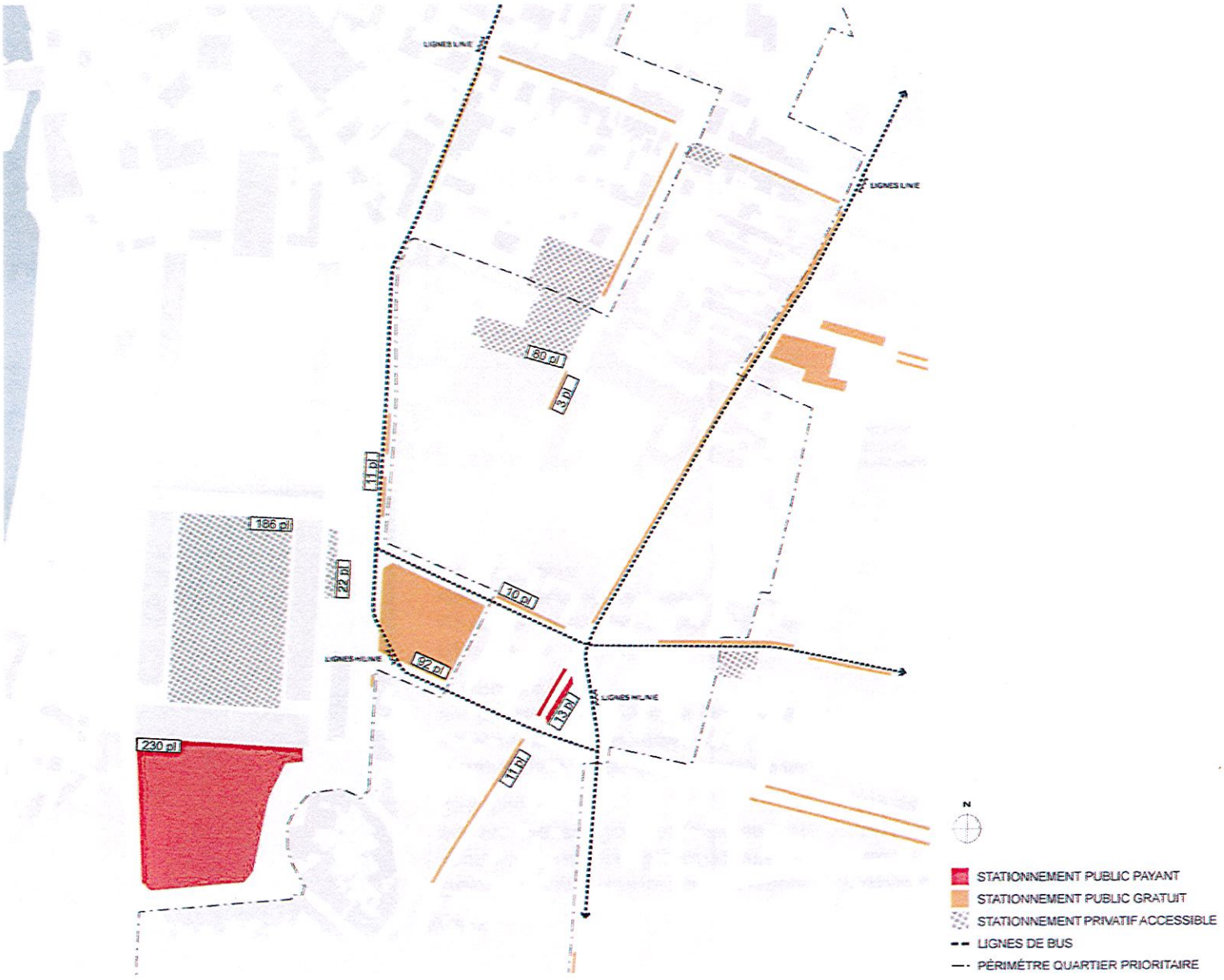
> Le stationnement de la place Denfer-Rochereau est gratuit : pas politique de stationnement en faveur du commerce.

> Le stationnement payant sur la place de Strabourg sauf 5 places minutes : préjudice pour les commerçants.

> La place Chanzy, en stationnement paysant, est largement sous-utilisée : réserve de stationnement pour le quartier.

> Le parking de l'Intermarché est pour partie utilisé la nuit comme stationnement résidentiel. Le parking dédié au site Du Guesclin est ouvert en journée et sécurisé la nuit : report résidentiel.

> Le parking de la Roulière, à moins de 400 m de la place Denfert-Rochereau est actuellement sous-utilisé.





1

**ENJEUX**

> Développer une offre de stationnement courte durée au bénéfice du commerce sur les places Denfer-Rochereau et Strasbourg ;

> Reporter une partie de la demande de stationnement résidentiel et/ou actifs sur la place Chanzy et le parking de la Roulière ;

> Réduire le gabarit des voies de certaines rues pour retrouver du stationnement latéral : rue Jules Ferry ou rue Chabot.

> Nécessité d'une étude de stationnement sur l'ensemble du secteur pour identifier les usages et les disfonctionnements ;


2


3

1 STATIONNEMENT MINUTE PLACE DE STRASBOURG
2 TROTTOIR ET STATIONNEMENT RUE CHABOT
3 PLACE DENFERT-ROCHEREAU

## LA TRAME PAYSAGERE

### LE BELVÉDÈRE DE LA SÈVRE

Les coteaux de la Sèvre Niortaise ne sont qu'à une centaine de mètres de la place Denfert Rochereau. Le jardin des plantes et l'esplanade qui le surplombe constituent une armature paysagère forte qui permettre de mettre en tension les espaces publics voisins.

### LA PLACE DENFERT-ROCHEREAU

La place Denfert Rochereau peine à acquérir une véritable identité paysagère. La consommation de la quasi totalité de l'espace disponible par le stationnement rend la question du végétal intrinsèquement liée à celle de l'optimisation des espaces de parking.

### SQUARE PLACE DE STRASBOURG

Aucun véritable usage n'est pratiqué sur les espaces verts résiduels de la place de Strasbourg. Ses limites sont contraintes par les voiries attenantes.

L'unique alignement d'érables, trop épais, masque les façades des bâtiments du centre-socio-culturel, contribuant à fermer l'espace et à limite l'effet d'adresse qui sera à retrouver pour cet îlot.

Le monument commémoratif des victimes de la guerre de 1870, en position centrale, est à revaloriser.

La façade Est de la place présente un ensemble architectural et paysager remarquable.







**ENJEUX**

> Les liaisons Est-Ouest à l'échelle du quartier sont à valoriser pour rendre lisibles et accessibles les grands équipements et espaces paysagers qui jalonnent la Sèvre jusqu'au site Boinot. Les rues Chabot et rue Pluviault doivent être le pendant paysager des liaisons fonctionnelles Nord-Sud.

> La place de Strabourg et la place Denfert-Rochereau doivent être demain des étapes paysagères le long de ces liaisons Est-Ouest.



1 ACCÈS JARDIN PUBLIC VIA LES EMPRISES DU CG
2 BELVÉDÈRE SUR LA SÈVRE NIORTAISE
3 PLACE DE STRASBOURG + MONUMENT COMMÉMORATIF

## LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ PAR LA ZPPAUP

Le périmètre du quartier prioritaire est constitué de tissus urbains très hétérogènes : depuis les faubourgs anciens du quartier Colline Saint-André vers le tissu plus lache et récent d'habitat à dominante individuelle du quartier Pontreau. S'y ajoutent les tours d'habitat social du Pontreau au bout de la rue Jules Ferry.

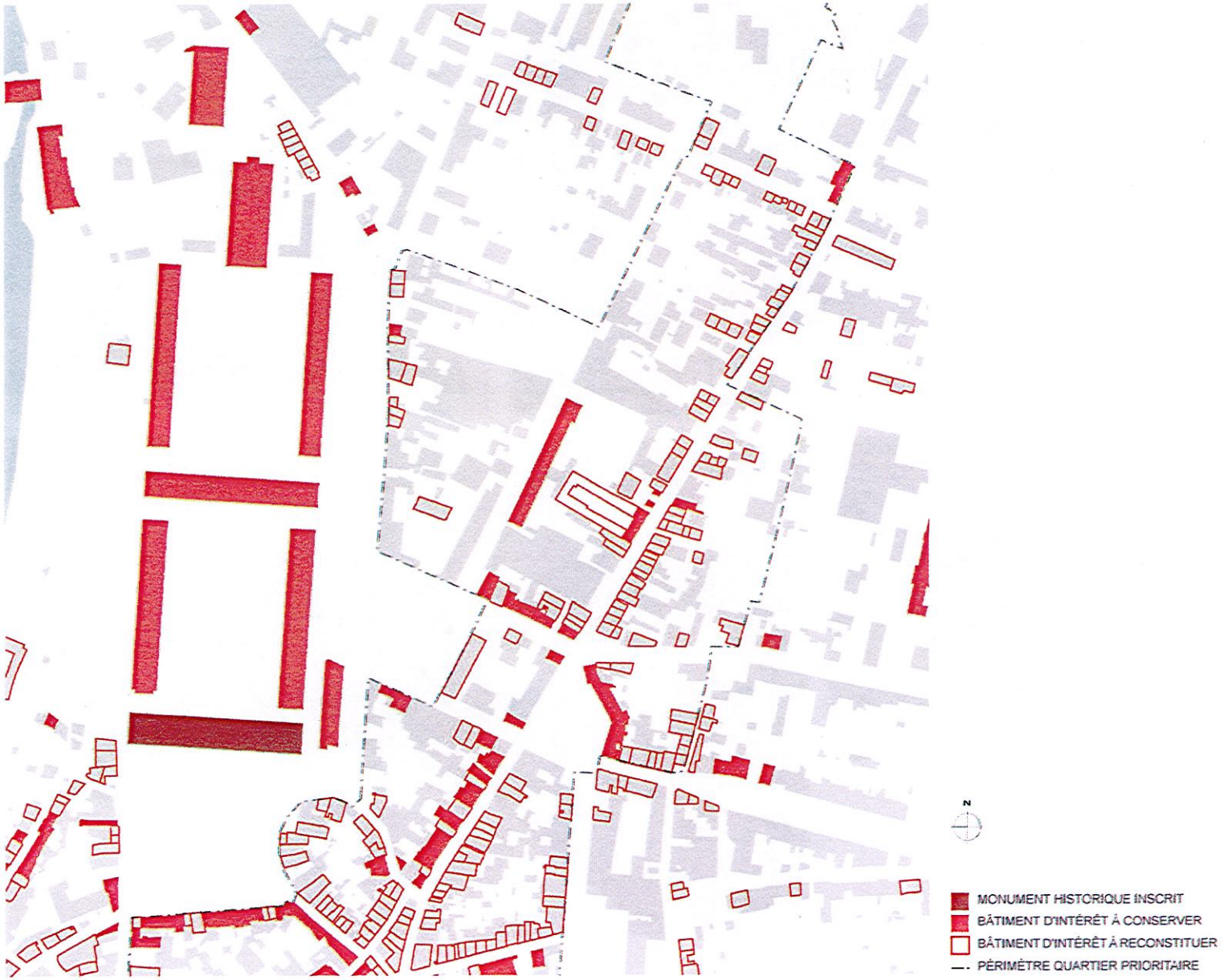
Ainsi, à un patrimoine architectural riche se mèlent des bâtiments plus récents. L'îlot de la place Denfert-Rochereau en est la parfaite illustration.

Sur le périmètre de projet, trois éléments marquant :

> La façade du Site Du Guesclin dont la place est historiquement le parvis.

> La façade Est de la place de Strasbourg et les deux bâtiments de tête de la façade Ouest

> L'amorce de la rue Chabot constituant un front bâti de grande qualité.



**ENJEUX**

> La mise en valeur de la façade du site Du Guesclin et de l'accès à son porche principal ;

> L'articulation entre les deux places publiques aujourd'hui cloisonnées l'une de l'autre ;

> Une attention aux échelles de bâtiment ne dépassant par le R+3.


1


2

1 FAÇADE EST DE LA PLACE DE STRASBOURG
2 PORCHE DU SITE DU GUESCLIN
3 FAÇADE REMARQUABLE DE L'ANCIEN BÂTIMENT CAPEB
4 FAÇADE REMARQUABLE DE LA RUE CHABOT


3


4

## SYNTHÈSE DES USAGES ET CONFLITS D'USAGE

### DES LIAISONS DOUCES DIFFICLES

Les espaces publics sont dans un état dégradés et présentent des dimensions contraignantes pour les cheminements piétons et cycles. Les traversées piétonnes sont peut lisibles et présentent de nombreuses situations de conflit, à l'exemple du débouché de la rue Jules Ferry sur la place Denfert-Rochereau.

### DES INTERFACES DISQUALIFIANTES

De nombreuses façades participent à la dégradation de l'image du site : l'école primaire Jules Ferry, la façade de l'Alternateur et les bâtiments dégradés au nord de la Pluviault.

### L'INTERMARCHÉ ET LE TISSU ANCIEN

L'intermarché, mal inséré dans un tissu parvillonnaire ancien, occasionne de nombreux conflits d'usage et de limite avec le vosinage. Le fonctionnement en venelle du tissu ancien est contraint par l'équipement commercial.

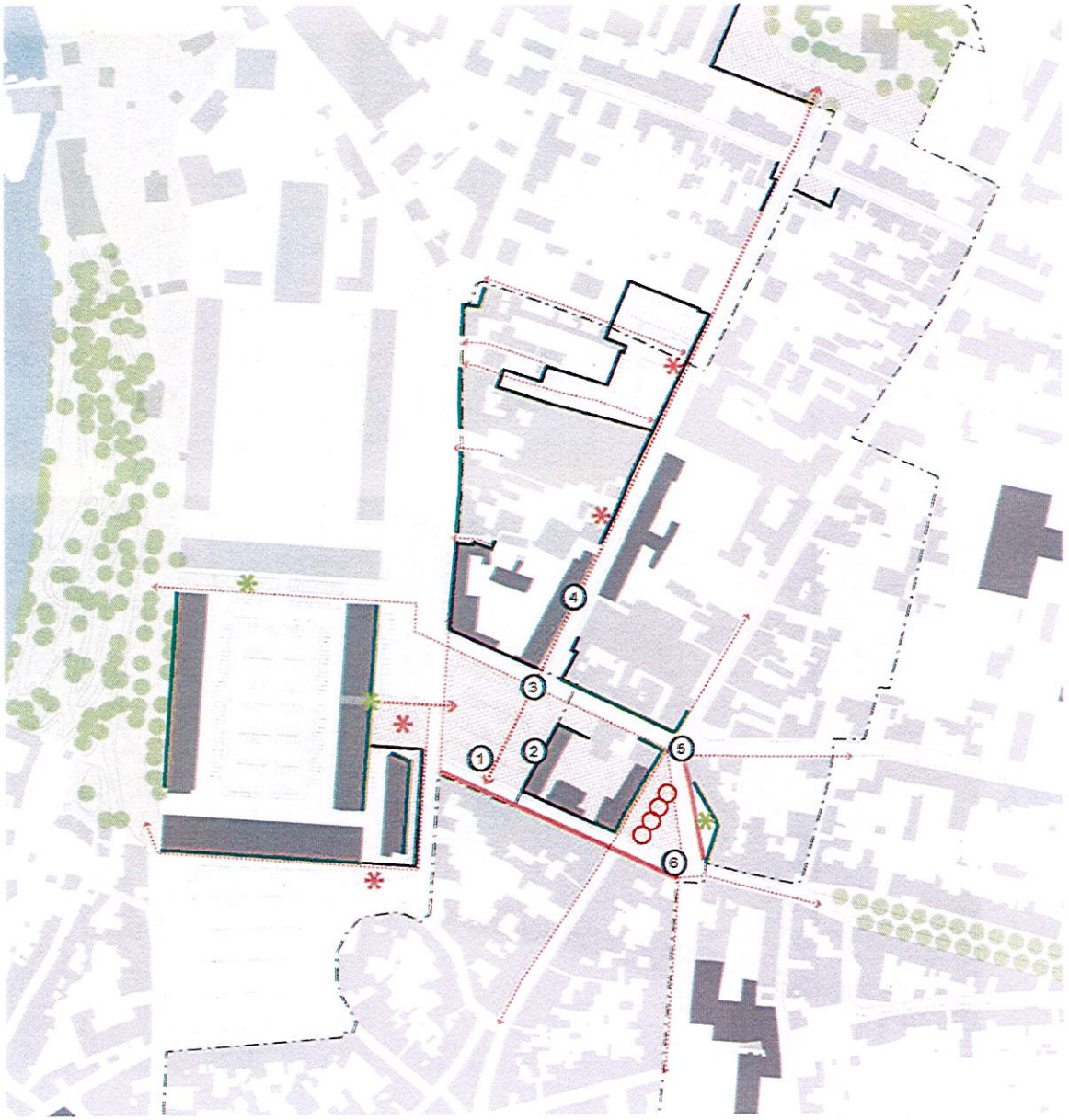
### LE MANQUE D'OUVERTURE DES EQUIPEMENTS SUR L'ESPACE PUBLIC

Le site Du Guesclin et l'école primaire Jules Ferry sont des équipements importants non adressés sur la place.

L'Alternateur et le Centre socio-culturel présentent des conditions d'accès dégradés sur l'espace public.

### DES ARRÊTS DE BUS PEU LISIBLES

Les arrêts de Bus CAN sont mals insérés sur l'espace public et peu lisibles pour les usagers.




**LES CONFLITS D'USAGE**

1 ARRÊT DE BUS
2 ACCÈS À L'ALTERNATEUR
3 DÉBOUCHÉ RUE JULES FERRY
4 ACCÈS A L'ÉCOLE
5 TRAVERSÉE CARREFOUR
6 TRAVERSÉE CARREFOUR

N

VÉGÉTATION ÉCRAN
FAÇADE DE QUALITÉ
FAÇADE DÉGRADÉE
POINT DISQUALIFIANT
POINT ATTRACTIF
ÉQUIPEMENTS PUBLICS
ESPACE OUVERT PEU QUALIFIÉ
ESPACE PAYSAGER SIGNIFICATIF
TROTTOIRS ÉTROITS
CONTINUITÉ PIÉTONNE A VALORISER
PÉRIMÈTRE QUARTIER PRIORITAIRE

## LES AXES DE PROJET

**ENJEUX**

Pour retrouver une centralité de quartier, il convient :

> d'inscrire des équipements publics et commerciaux sur des espaces publics libérés pour tout ou partie du stationnement ;

> de traiter les façades dégradées disqualifiant l'attractivité du quartier ;

> de valoriser les potentiels paysagers et architecturaux qui donneront une image positive du site et assureront des liens en profondeur entre les quartiers ;

> de limiter les conflits entre différents usagers du site : résidents, actifs et clients des commerces.


1


2


3

## LES ÉLÉMENTS DE PROGRAMMES

### 1. L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

Les rares commerces de proximité encore présents, comme la boulangerie et le tabac-presse, et les restaurants doivent être un point d'appui pour reactiver le site. La Caisse des Dépôts et Consignations mène parallèlement une étude de développement économique sur les trois quartiers prioritaires en politique de la ville.

**Une étude programmation commerciale plus approfondie devra être menée** pour définir la dimension et le positionnement de la future polarité de proximité.

Le redéploiement commercial doit se structurer autour de linéiaires concentrés, lisibles et accessibles. Les scénarios urbains doivent privilégier des axes de développement clairs.

Inscrit sur les flux et les lignes de transports en commun et pourvu de services, le site pourrait également être un lieu de développement d'acticités économiques (ex : la boite à film). **Ce potentiel devra également être estimé par une étude spécifique.**

### 2. LE PÔLE CULTUREL

L'Aternateur, lieux hybride de convivialité et de culture, est maintenu sur le site. Ses activités se développent sur le rez-de-chaussée du bâtiment principal de la place Denfert-Rochereau. Les besoins exacts de l'équipement sont à affiner avec les exploitants. Ceux-ci réclament aujourd'hui la possibilité de sortir les activités du bâtiment et d'ouvrir une offre de restauration en soirée.

La culture institutionnelle du centre Du Guesclin (conservatoire de musique et de danse) doit être replacée au cœur du projet d'aménagement pour s'ouvrir au quartier. Il peut être un élément moteur de revalorisation du quartier prioritaire. L'aménagement du site doit intégrer cet élément de programme pour mieux le signifier dans le site, notamment par l'ouverture au public du proche existant.

Ces deux lieux doivent trouver raisonner une raisonnance dans leur programmation et leur inscription sur la future place publique pour marquer l'identité du coeur de quartier.

### 3. L'ÉCOLE DE LA 2e CHANCE

Un projet d'école de la deuxième est en cours de stabilisation. Ce projet de 120 places porté par l'Etat, le Département et la Ville serait accueilli dans les locaux disponibles du centre Du Guesclin.

### 4. LA PLACE PUBLIQUE

Le stationnement de la place Denfert-Rochereau doit être considérablement réduit pour laisser place à un espace public convivial ouvert aux activités et aux populations du quartier. Une trentaine de places pourront être conservées sur site pour les besoins du commerce. L'offre résidentielle pourrait être reportée, par une modification des politiques de stationnement, sur la place Chanzy et le parking de la Roulière, sites actuellement payants et sous-utilisés.

La place publique historique de Denfert-Rochereau doit constituer le principal lieu de centralité du quartier. Un équilibre est à trouver entre espaces rendus aux circulations douces et fonctionnement urbain (flux, stationnements, évolution des bus,...).

**Une enquête de stationnement ainsi qu'une étude de trafic Origine-Destination devront être menées** pour définir les principes de reconfiguration des espaces circulés.

### 5. LE CENTRE SOCO-CULTUREL

Si l'équipement est maintenu sur site, il convient d'envisager une réhabilitation du lieu. Si l'équipement est délocalisé pour se recentrer sur son nouveau périmètre, une antenne sera maintenue sur le quartier (une salle de réunion et d'animation + un bureau).

### 6. LE FOYER JEUNES TRAVAILLEURS

Le rééquilibrage des hébergements pour jeunes travailleurs est défini par le PLH et les études menées par la CAN. Il a été identifié un besoin de 80 hébergements en collectif et 40 hébergements en diffus. A ce titre, un équipement de 15 à 20 chambres sur le site répondrait au besoin des jeunes en alternance ou apprenti dans le centre-ville. Le gestionnaire demande une taille minimale de 15 chambres.

### 7. UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT

Selon les stratégies de reconquête du site, des opportunités pour développer une offre nouvelle de logements font jour.

### 8. LES TRANSPORTS EN COMMUN

La place Denfert-Rochereau et la place de Strasbourg sont des arrêts pour plusieurs lignes de bus. L'arrêt de la place Denfert-Rochereau doit être relocalisé sur le parvis du centre Du Guesclin pour libérer l'espace public et rendre lisible l'offre. L'arrêt de la place de Strabourg doit trouver un trottoir plus largement dimensionné pour en sécuriser l'accès.

## 9. LES LOCAUX DE LA MISSION LOCALE ET DE L'ADIE

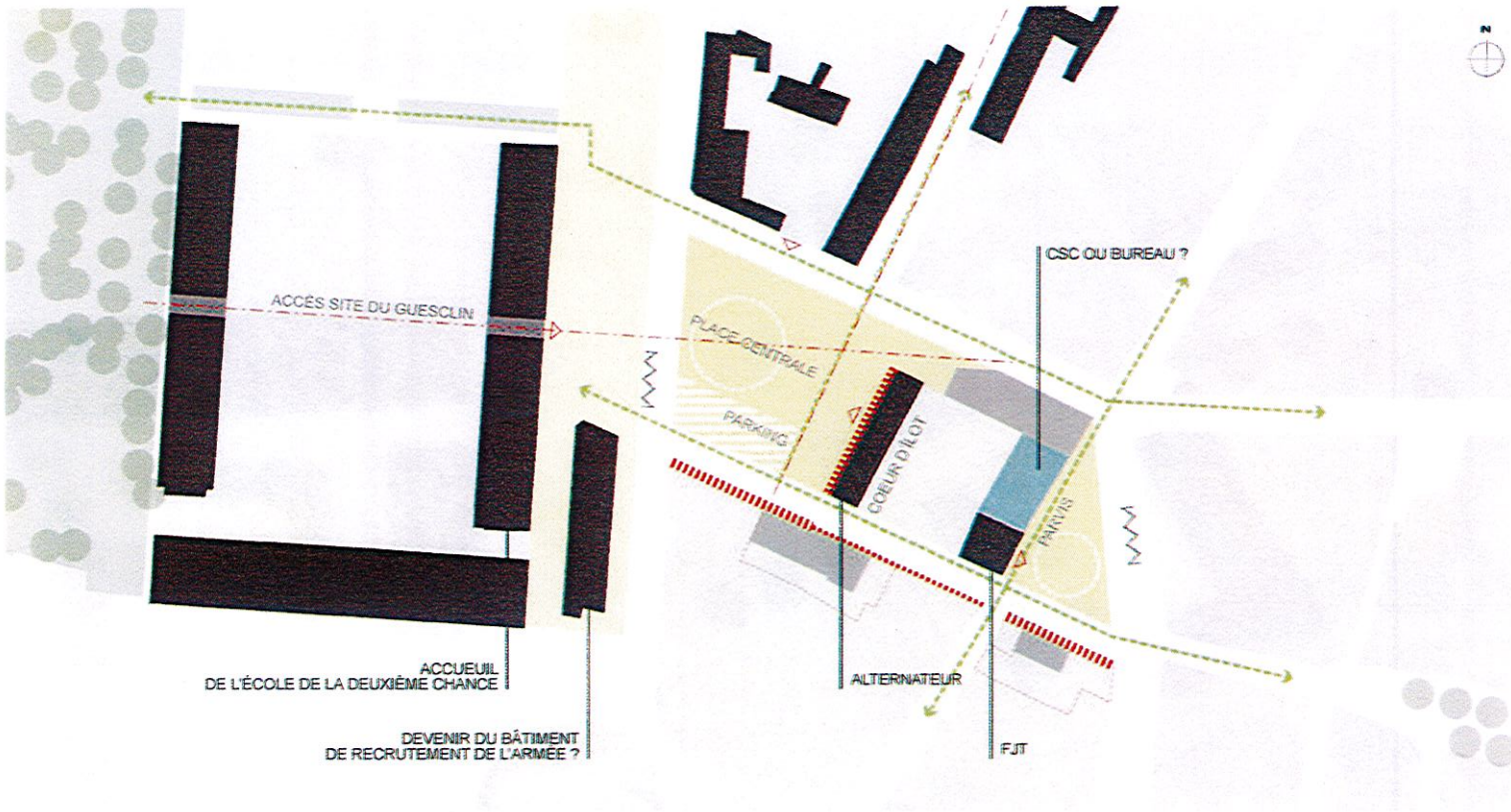
La centralité Denfert-Rochereau / Strasbourg est une situation adaptée à la présence de locaux pour la Mission Locale et l'Association pour le Droit à l'Initiative entreprenariale (ADIE).

## 10. L'ÉVOLUTION DU BUREAU DE RECRUTEMENT DE L'ARMÉE DE TERRE

Les locaux de l'armée de terre ne sont pas valorisés sur le site. Sous utilisés et maintenus à distance de la place par une cloture, ils participent au manque de rayonnement de la place Denfert-Rochereau.

La question de leur réinscription sur le quartier est légitime au regard des enjeux de redynamisation du site.

## ORIENTATION 1 : AMPLIFIER PAR LE RECYCLAGE DES EXISTANTS




### PLACES

Denfert-Rochereau : 3 300 m²
Strasbourg : 950 m²

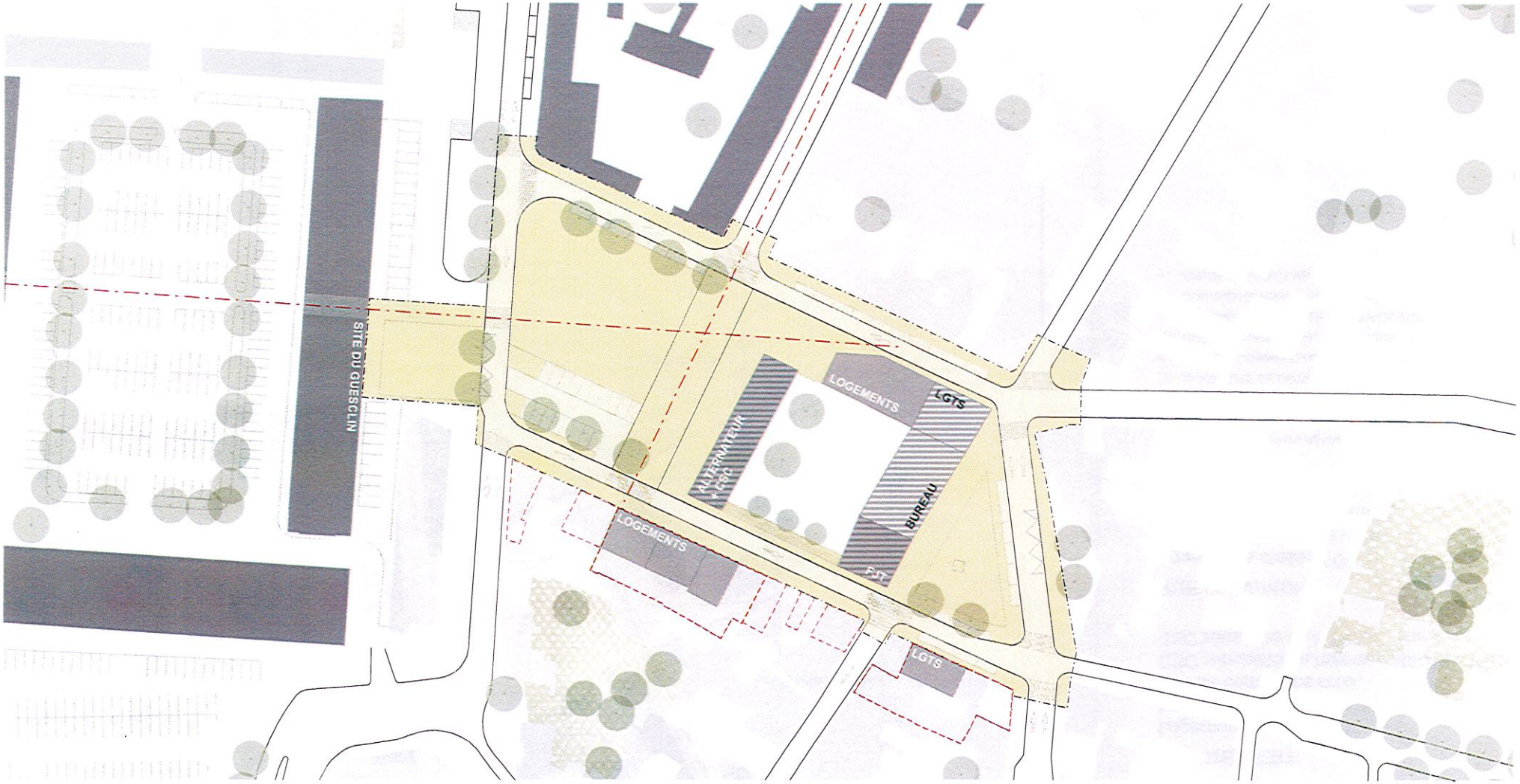
### ILOT DENFERT

Logements créés : 10
Logements réhabilités : 5
Pas de commerce créé
CSC réhabilité en bureau : 400 m² SHON
CSC réhabilité en FJT : 15 chambres

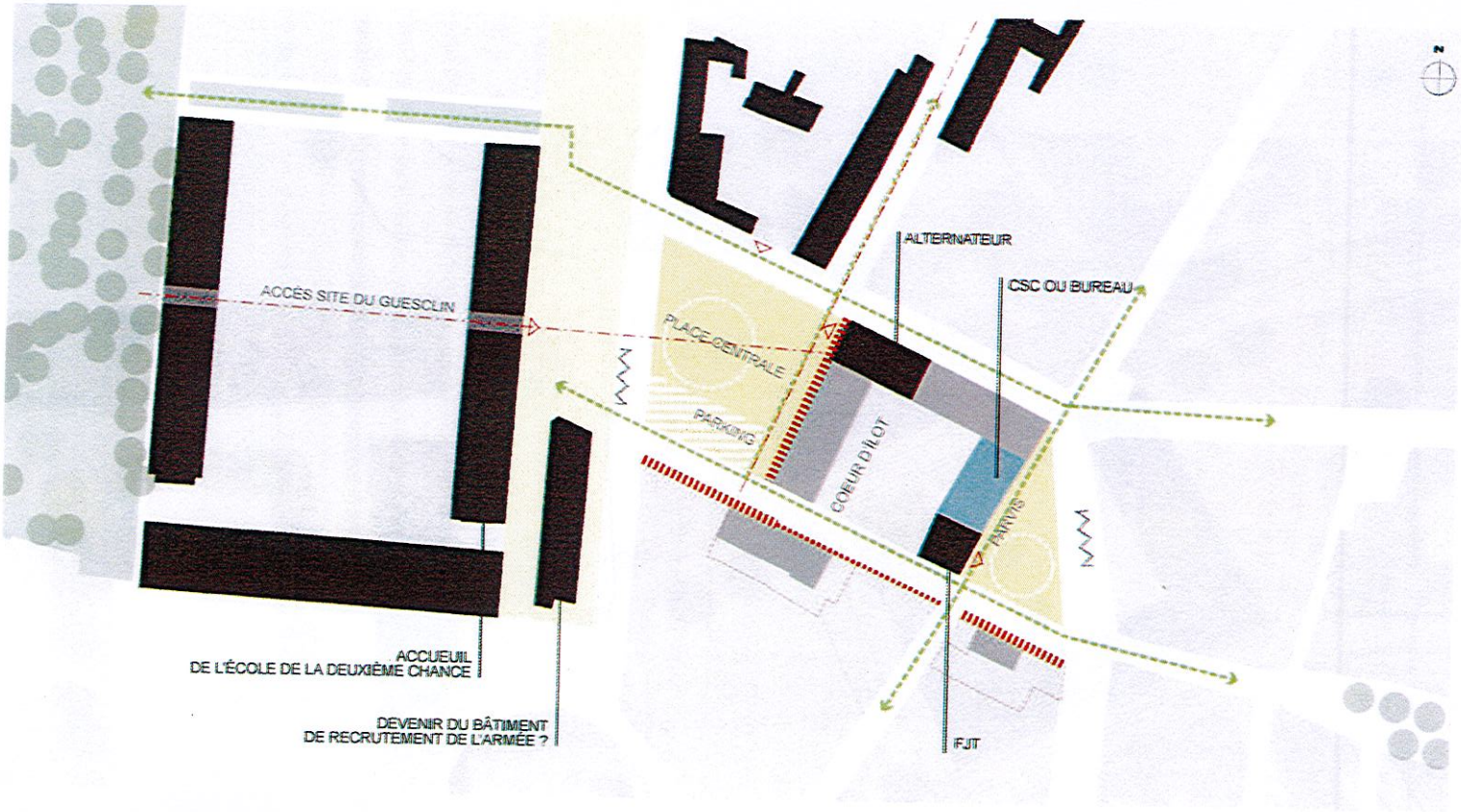
### RUE PLUVIAUX

Logements créés : 10
Logements réhabilités : 5
Commerces restructurés :
620 m² + 470 m² = 1 090 m²

- LOGEMENT NEUF OU RÉHABILITÉ
- BÂTIMENT RÉHABILITÉ POUR CSC OU BUREAU
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT OU CRÉER
- OUVERTURE DE L'ÉQUIPEMENT
- LINÉAIRE COMMERCIAL VISIBLE
- LINÉAIRE COMMERCIAL SECONDAIRE
- EMPRISE COMMERCIALE À RECONQUÉRIR
- CONTINUITÉ URBAINE À AMÉLIORER
- AXE DE PERSPECTIVE


SITE DU GUESCLIN
LOGEMENTS
LGTS
BUREAU
LOGEMENTS
LGTS

# ORIENTATION 2 : RESTRUCTURER L'ÎLOT CENTRAL




## PLACES

Denfert-Rochereau : 2 660 m²
Strasbourg : 950 m²

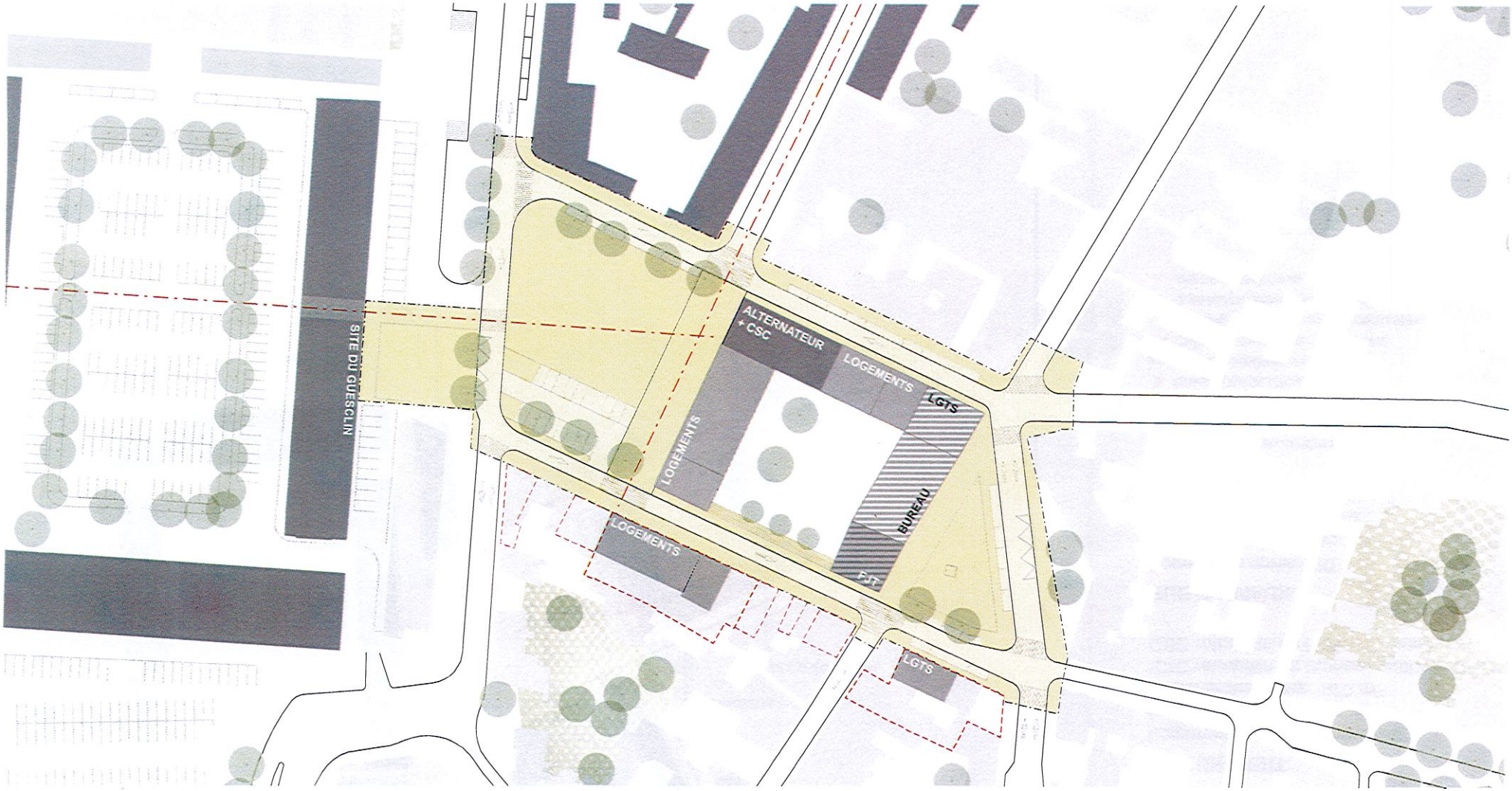
## ILOT DENFERT

Logements créés : environ 30
Logements réhabilités : 5
Commerces créés : 470 m²
CSC réhabilité en bureau : 400 m² SHON
CSC réhabilité en FJT : 15 chambres

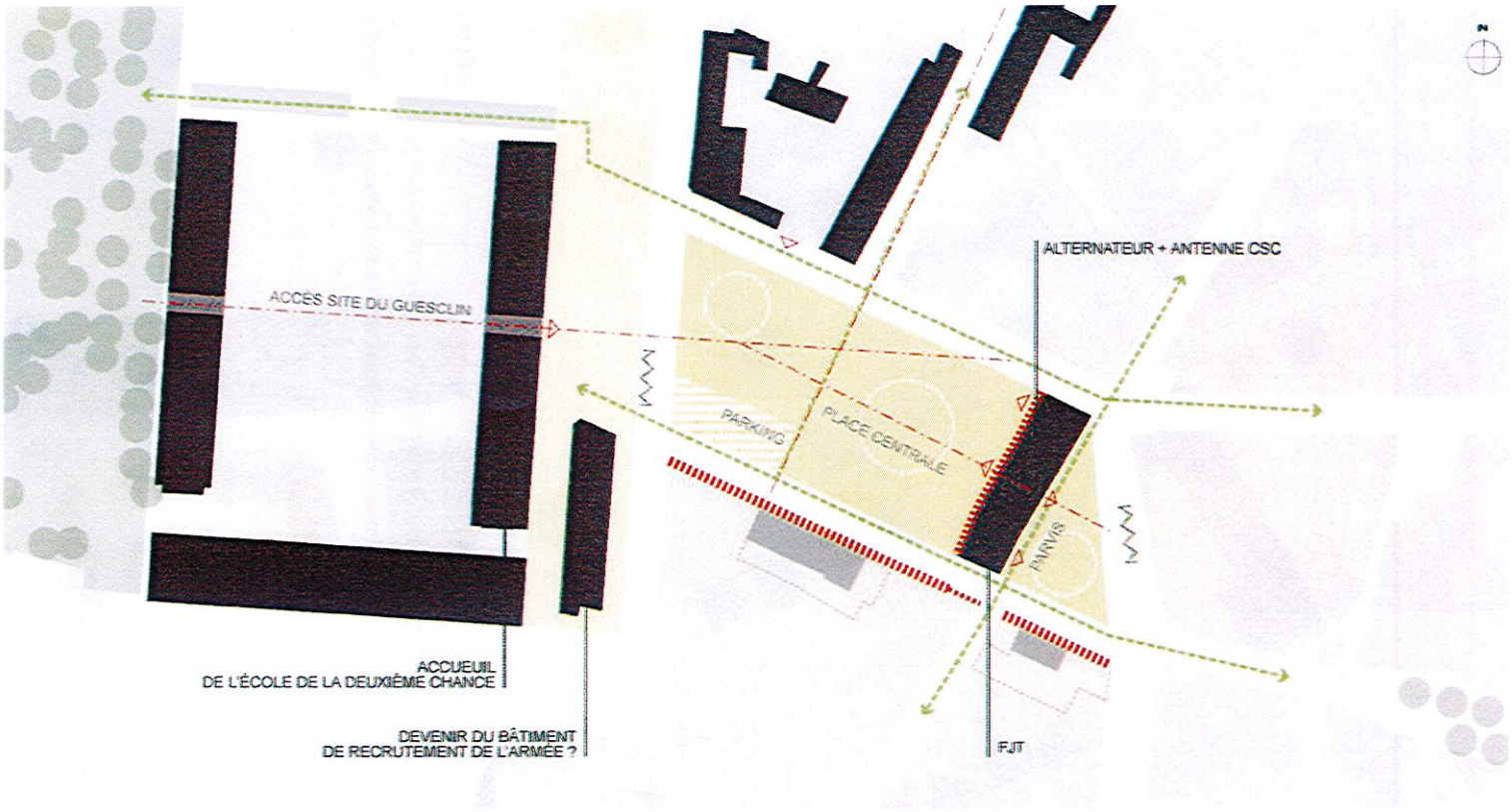
## RUE PLUVIAUX

Logements créés : 10
Logements réhabilités : 5
Commerces restructurés :
620 m² + 470 m² = 1 090 m²

- LOGEMENT NEUF OU RÉHABILITÉ
- BÂTIMENT RÉHABILITÉ POUR CSC OU BUREAU
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT OU CRÉER
- OUVERTURE DE L'ÉQUIPEMENT
- LINÉAIRE COMMERCIAL VISIBLE
- LINÉAIRE COMMERCIAL SECONDAIRE
- EMPRISE COMMERCIALE À RECONQUÉRIR
- CONTINUITÉ URBAINE À AMÉLIORER
- AXE DE PERSPECTIVE


SITE DU GUESCLIN
ALTERNATEUR + CSC
LOGEMENTS
LGTS
LOGEMENTS
BUREAU
LOGEMENTS
PJT
LGTS

# ORIENTATION 3 : ELARGIR LA PLACE EN OUVRANT L'ÎLOT




## PLACES

Denfert-Rochereau : 5 000 m²
Strasbourg : 950 m²

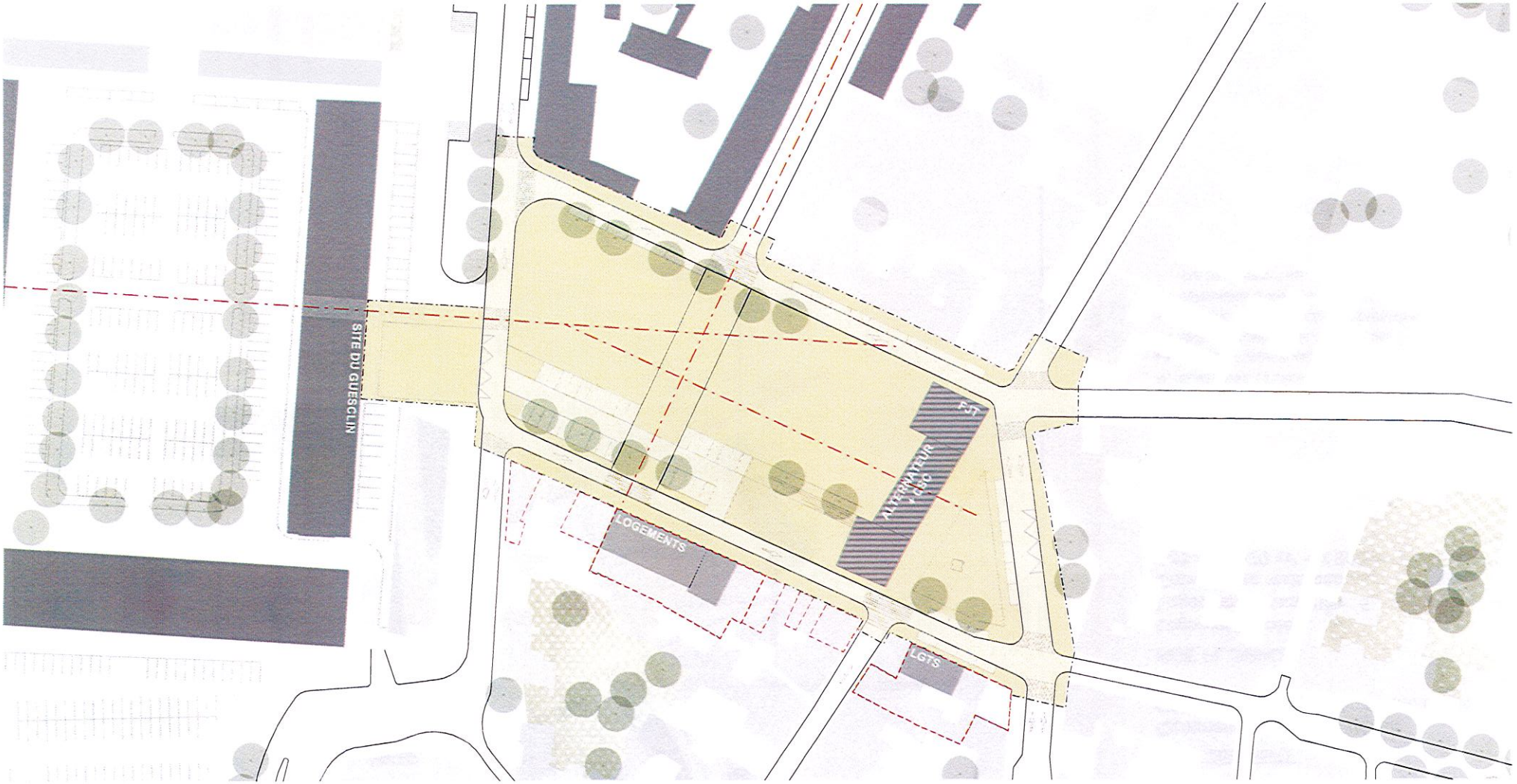
## ILOT DENFERT

Commerces créés : A définir
CSC réhabilité en FJT : 15 chambres

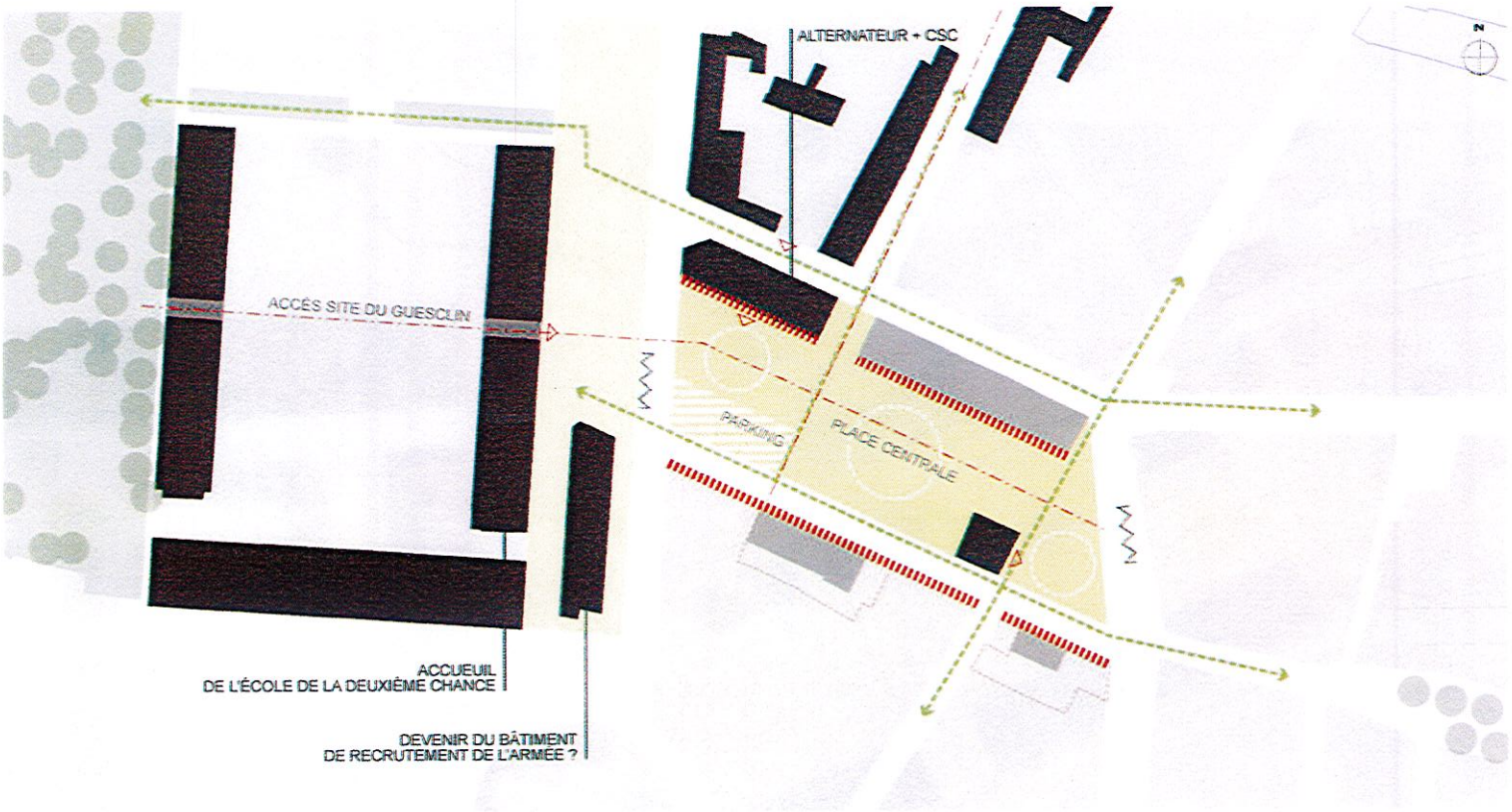
## RUE PLUVIAUX

Logements créés : 10
Logements réhabilités : 5
Commerces restructurés :
620 m² + 470 m² = 1 090 m²

- LOGEMENT NEUF OU RÉHABILITÉ
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT OU CRÉER
- OUVERTURE DE L'ÉQUIPEMENT
- LINÉAIRE COMMERCIAL VISIBLE
- LINÉAIRE COMMERCIAL SECONDAIRE
- EMPRISE COMMERCIALE À RECONQUÉRIR
- CONTINUITÉ URBAINE À AMÉLIORER
- AXE DE PERSPECTIVE


SITE DU GUESCLIN
LOGEMENTS
LGTS

# ORIENTATION 4 : RÉUNIFIER AUTOUR DE LA PLACE LINÉAIRE




## PLACES

Place unifiée : 5 150 m²

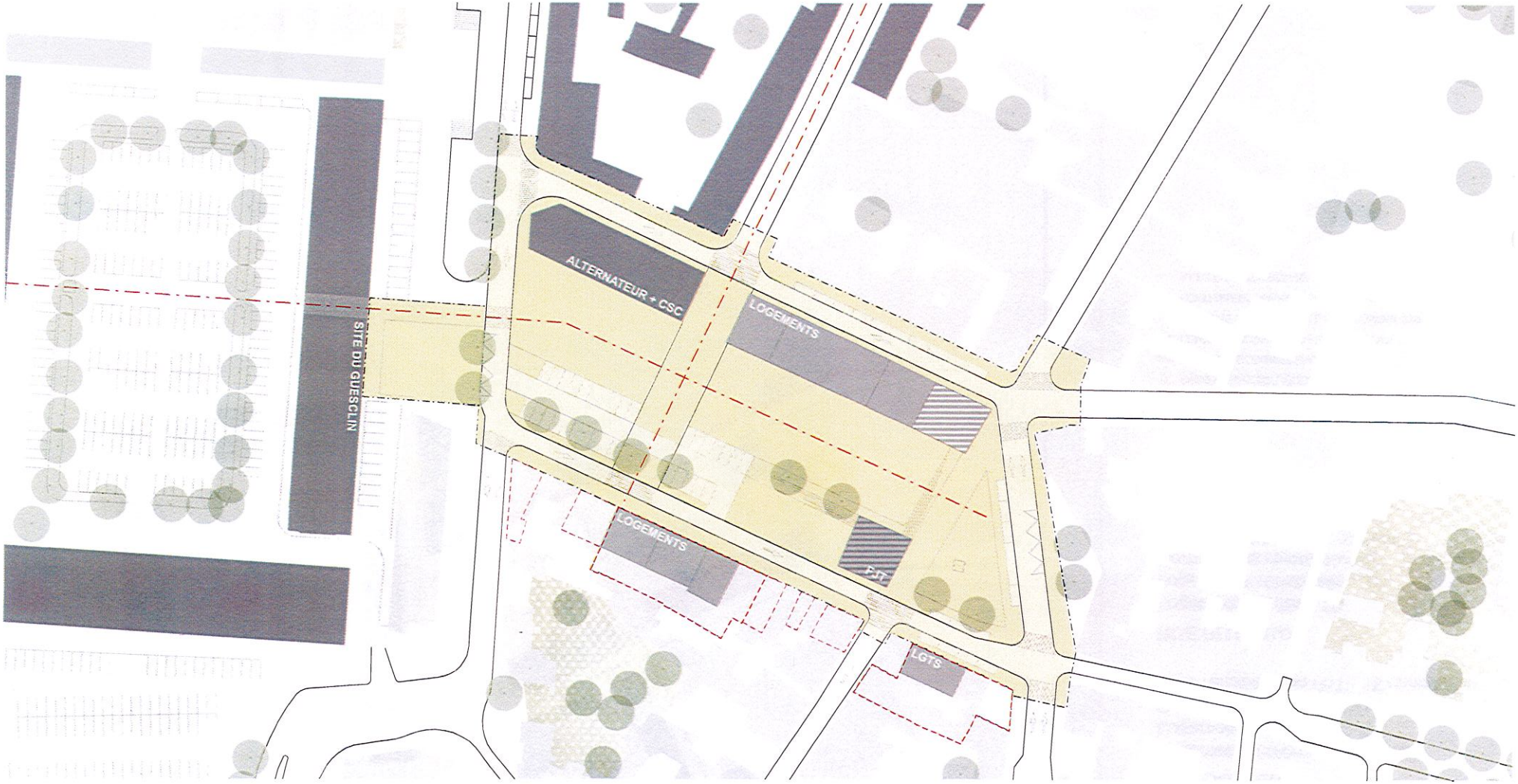
## ILOT DENFERT

Logements créés : environ 10
Logements réhabilités : 5
Commerces créés : 250 m²
CSC réhabilité en FJT : 15 chambres

## RUE PLUVIAUX

Logements créés : 10
Logements réhabilités : 5
Commerces restructurés :
620 m² + 470 m² = 1 090 m²

- LOGEMENT NEUF OU RÉHABILITÉ
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT OU CRÉER
- OUVERTURE DE L'ÉQUIPEMENT
- LINÉAIRE COMMERCIAL VISIBLE
- LINÉAIRE COMMERCIAL SECONDAIRE
- EMPRISE COMMERCIALE À RECONQUÉRIR
- CONTINUITÉ URBAINE À AMÉLIORER
- AXE DE PERSPECTIVE


ALTERNATEUR + CSC
LOGEMENTS
SITE DU GUESCLIN
LOGEMENTS
PJT
LGTS

# 2.QUARTIER PRIORITAIRE DU CLOU BOUCHET SECTEUR EST

## UN QUARTIER EN TRANSITION, ENTRE COEUR D'AGGLOMÉRATION ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le quartier du Clou Bouchet est à moins de 1500 m du coeur historique et commerçant de Niort.

Cette distance lui permet de bénéficier de grands équipements commerciaux et d'un pôle de proximité sur l'avenue de la Rochelle. Le quartier bénéficie également de nombreux équipements publics.

La projet de rénovation urbaine a réinscrit les transports en commun au coeur du quartier lui assurant des liaisons efficaces vers le centre-ville et le quartier de la gare.

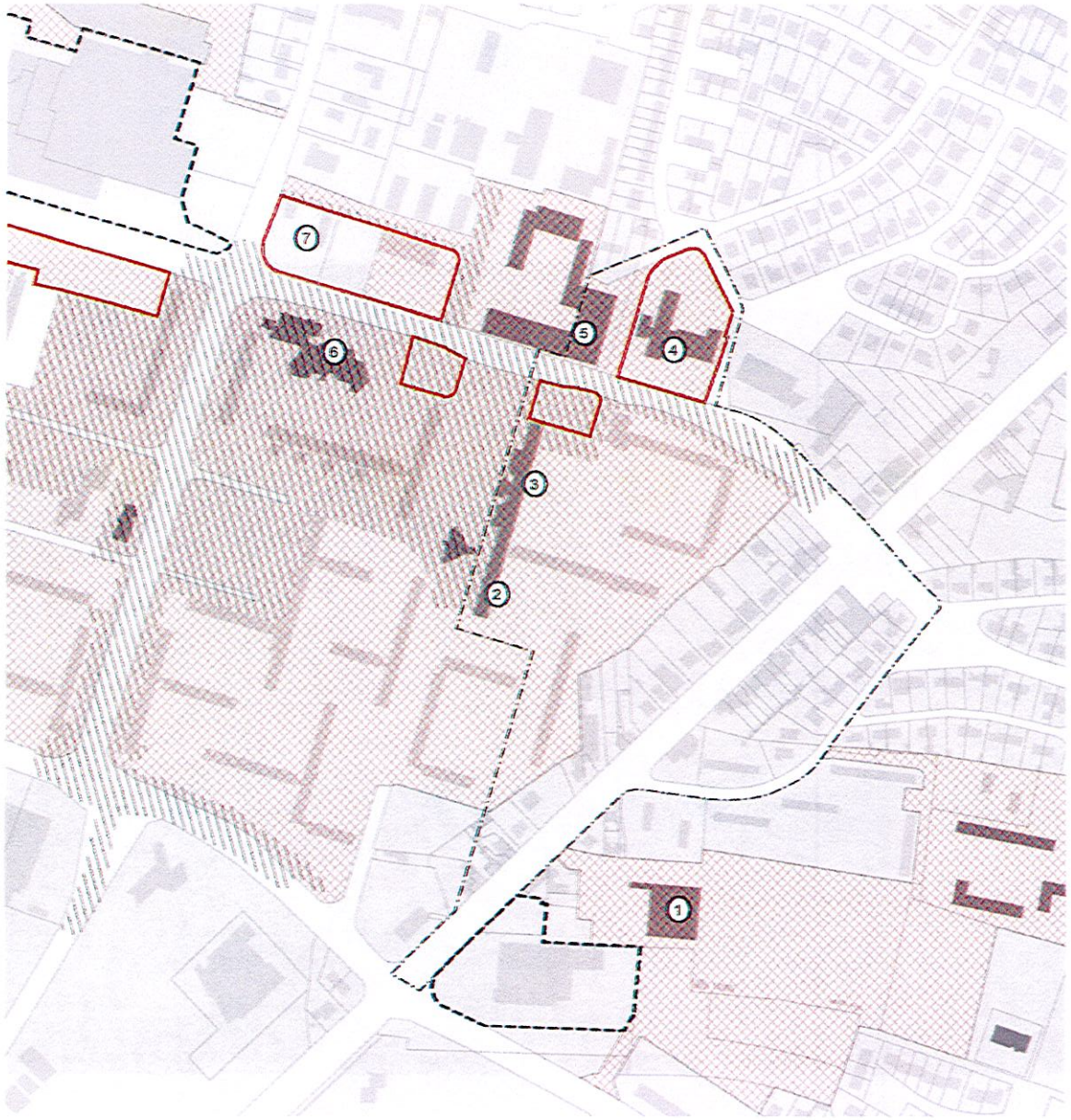
Le quartier est en bascule entre les secteurs d'habitat de Niort et les zones d'emploi. Une situation que le quartier cherche à valoriser.

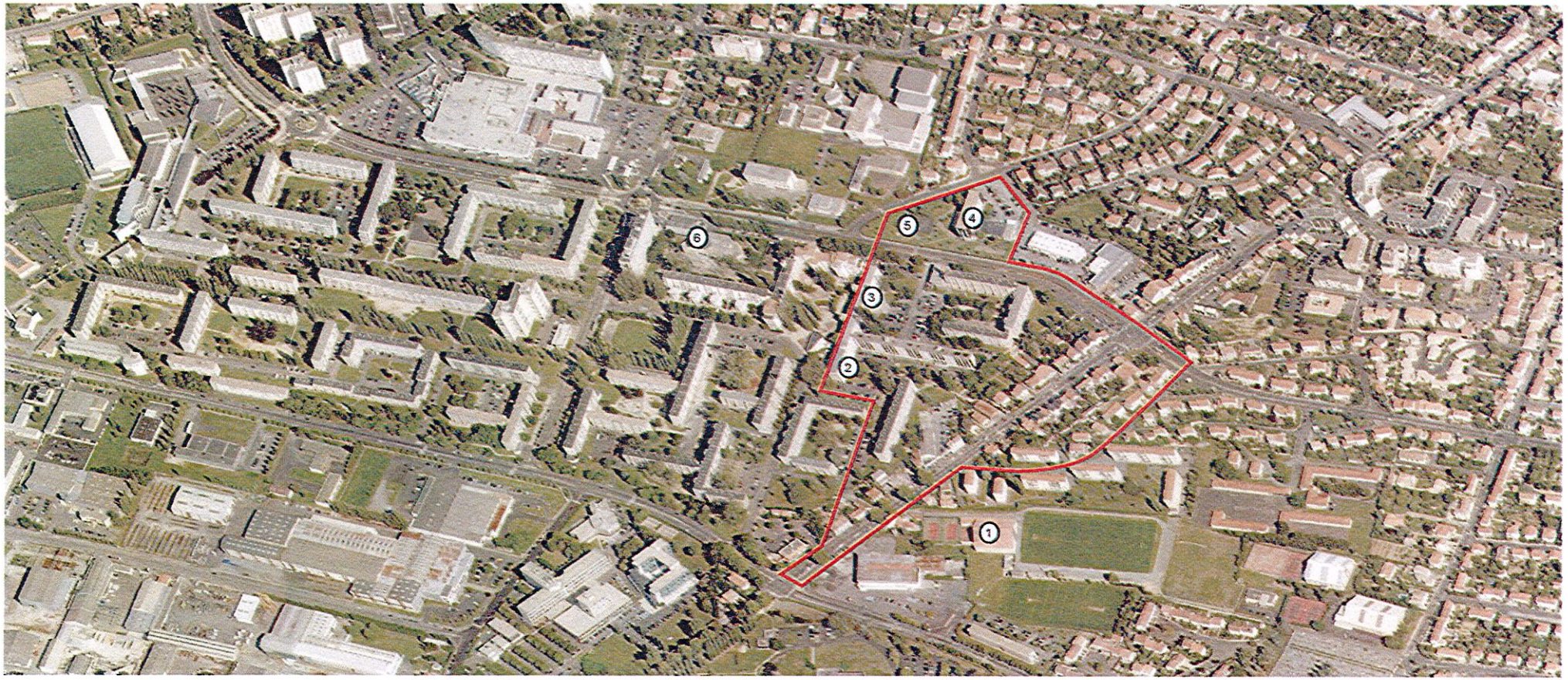


## LES ÉQUIPEMENTS ET LE FONCIER

On observe un contraste de forme du parcellaire entre le foncier du Clou Bouchet et celui qui juxte l'avenue de la Rochelle. Des maisons individuelles s'alignent sur l'avenue et se sont établies quasi systématiquement sur une parcelle en lanière. Ces différents mode d'appropriation de l'espace foncier a engendré de fortes disparités dans le traitement de l'espace, notamment par le végétal.

Une grande partie du foncier correspondant au quartier du Clou Bouchet a fait l'objet d'un renouvellement urbain. La ville de Niort possède plusieurs parcelles situées en périphérie du boulevard de l'Atlantique. Alors que ce boulevard à fait l'objet d'une requalification, ses franges restes peu déterminées. La ville possède aujourd'hui un levier intéressant pour densifier ce boulevard et ainsi apporter un véritable élans urbanistique.




1
2
3
4
5
6

## LES COMMERCES ET LES ACTIVITÉS EN PRÉSENCE

L'étude des activités existantes met à jour des déséquilibres entre l'avenue de la Rochelle et les intérieurs d'îlots du quartier du Clou Bouchet:

> Des commerces isolés le long de l'avenue de la Rochelle et encore trop peu nombreux pour constituer une véritable façade commerciale.

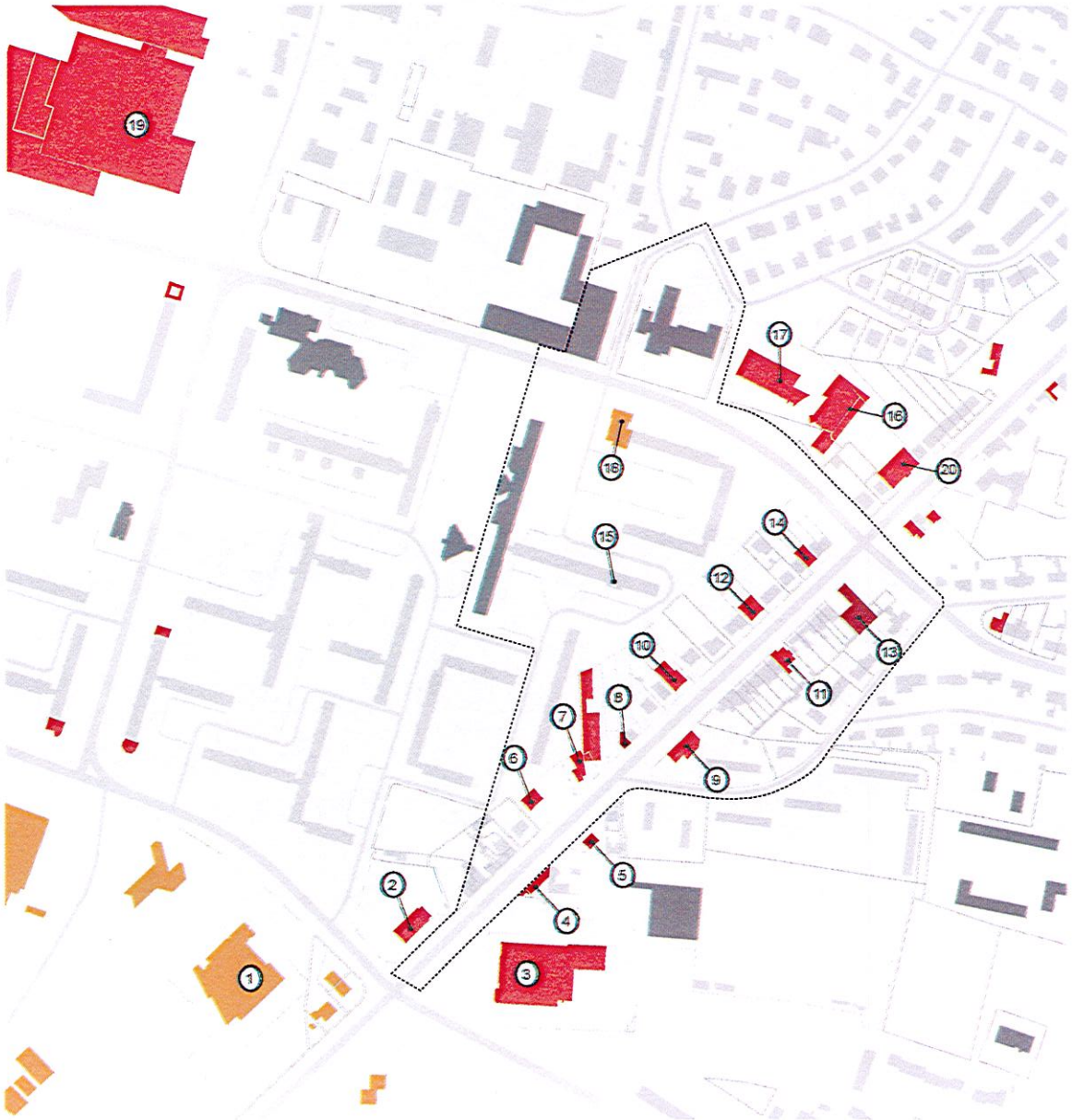
> Des commerces situés sur l'avenue de la Rochelle difficilement accéssibles pour les habitants du quartier du Clou Bouchet.

> Un hypermarché Carrefour excentré du reste de l'activité commerciale qui draine une clientèle venue du quartier du Clou Bouchet mais également de l'extérieur.

> Un concessionnaire Peugeot qui est implanté sur des parcelles stratégiques pour le développement des liaisons entre l'avenue de la Rochelle et les grands ensembles.

> Une activité tertiaire implantée au Sud de la rue Henri Sellier.

> Un centre commercial DIA vieillissant implanté aux abords d'un carrefour stratégique.



**LES PRINCIPAUX COMMERCES**

1 MACIF
2 MC DONALD'S
3 DIA
4 MONDIAL PARE-BRISE
5 CREDIT IMMOBILIER
6 STATION SERVICE
7 CONCESSIONNAIRE PEUGEOT
8 AIDE À DOMICILE
9 RESTAURANT «VILLAGE DE CHINE»
10 BOULANGERIE
11 RESTAURANT
12 FLEURISTE
13 CABINET ORTHOPEDIE
14 PHARMACIE
15 BAILLEUR SOCIAL
16 CONCESSIONNAIRE KIA
17 CONCESSIONNAIRE VOLVO
18 ISFAC
19 CENTRE COMMERCIAL CARREFOUR
20 CABINET INFIRMIÈRES

N

COMMERCES VACANTS
EQUIPEMENTS PUBLICS
COMMERCES
TERTIAIRE
PÉRIMÈTRE QUARTIER PRIORITAIRE

**ENJEUX**

> Travailler les liens physiques entre le quartier du Clou Bouchet et l'avenue de la Rochelle afin de dynamiser l'offre commerciale et de développer la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier.

> Trouver les conditions à réunir pour permettre le déplacement de l'activité du concessionnaire Peugeot.

> Offrir une qualité d'usage par un espace public de qualité capable de répondre aux besoins en stationnements tout en développant des déplacements doux capables de désservir les commerces.







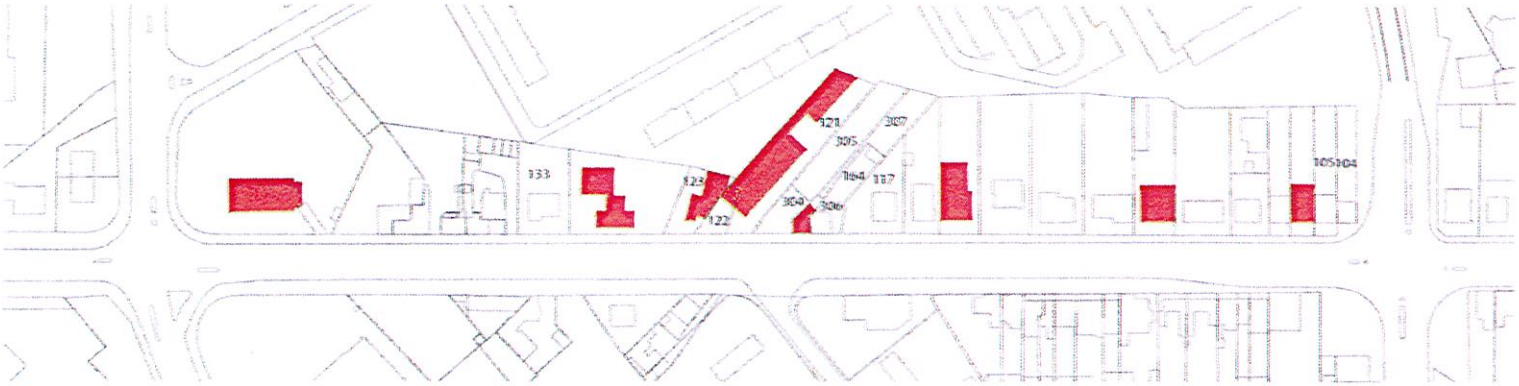
1 CONCESSIONNAIRE PEUGEOT, AVENUE DE LA ROCHELLE
2 SIÈGE DU BAILLEUR SOCIAL
3 PERCÉE VISUELLE DEPUIS L'AVENUE DE LA ROCHELLE



## L'AVENUE DE LA ROCHELLE, AXE COMMERÇANT À RENFORCER

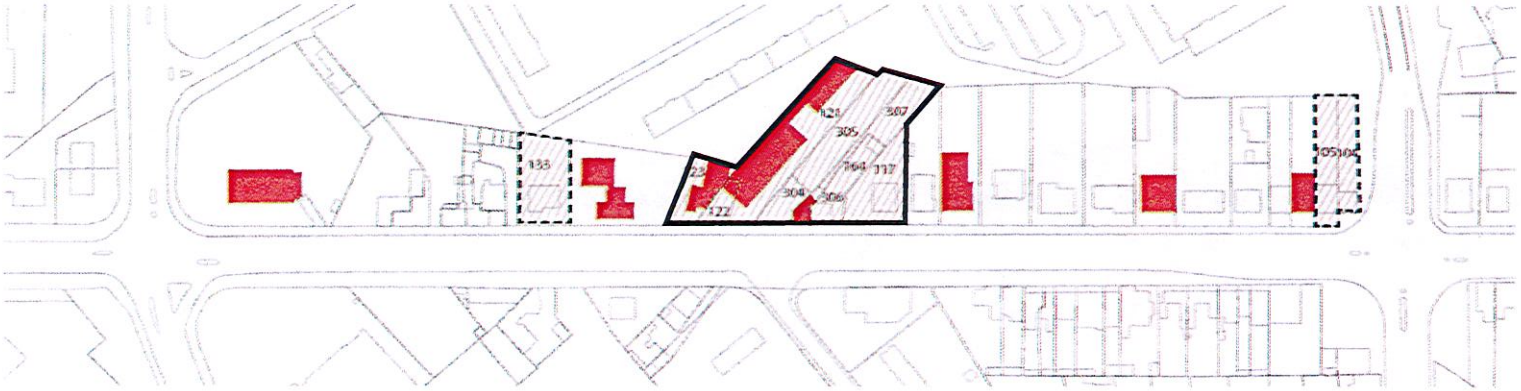



RESTAURANT | PARCELLE A ACQUERIR ? | STATION SERVICE | CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE




### ACTIVITÉ DES COMMERCES

- RDC NON COMMERCIAL
- CADASTRE




### FONCIER STRATÉGIQUE

- PARCELLES STRATÉGIQUES
- PARCELLES D'INTÉRÊT SECONDAIRE
- CADASTRE




SERVICE | BOULANGER | FLEURISTE | PHARMACIE

**PÉRIMÈTRES PRIORITAIRES D'INTERVENTION**

L'analyse des existants permet de mettre en évidence trois secteurs de priorité d'intervention :

> Deux parcelles (n°104 et 105) situées à proximité du boulevard de l'Atlantique. La première est actuellement occupée par la prévention routière. La seconde présente une maison d'habitation actuellement en vente.

> Un groupement de parcelles assez important, comprenant la concession Peugeot et des parcelles annexes (n° 123, 122, 121, 304, 305, 307, 306, 164 et 117). Ce périmètre d'intervention est stratégique car il se situe au milieux de l'avenue de la Rochelle et une véritable percée visuelle est déjà existante à ce niveau.

> Une parcelle privée (n°133) qui s'inscrit dans l'alignement d'une voie de circulation qui permettrait de relier le quartier du Clou Bouchet avec l'avenue de la Rochelle.

## LE STATIONNEMENT ET LES TRANSPORTS EN COMMUN

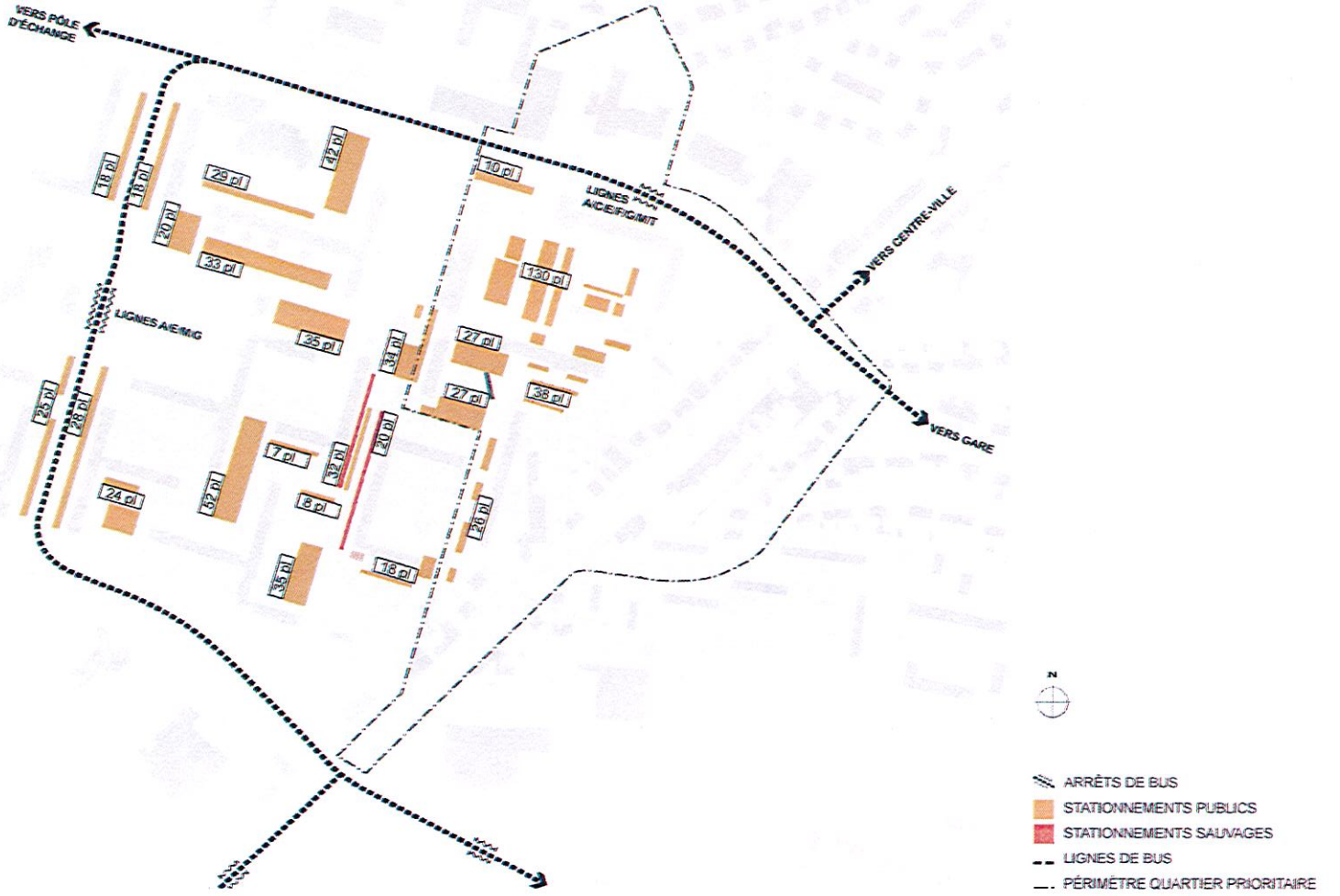
L'analyse des usages en terme de stationnement sur l'ensemble du périmètre d'étude révèle des disfonctionnements de natures variables :

> L'avenue de la Rochelle est caractérisée par un trafic routier d'entrée de ville. A certains endroits, le stationnement latéral rogne complètement l'espace des trottoirs.

> Le stationnement résidentiel et celui dédié aux commerces manquent de hiérachie aux abords de l'avenue de la Rochelle. Cela entraine des conflits d'usages entre commerçants et riverains.

> L'espace central des îlots situés dans la partie Est du quartier du Clou Bouchet est totalement obstrué par du stationnement alors que les pieds d'immeubles débouchent sur des espaces verts peu qualifiés.

> Du stationnement sauvage est observé sur certains espaces publics, comme par exemple aux abords de la rue Laurent Bonnevay.





**ENJEUX**

> Requalibrer le gabarit de l'avenue de la Rochelle de façon à clarifier les dessertes des commerces et le stationnement résidentiel tout en permettant d'installer des circulations douces.

> Reporter le stationnement sur les périphéries des îlots afin de libérer l'espace central. Ceci dans le but de créer des espaces publics qualitatifs où le piéton trouve sa place.

> Etablir un traitement au sol simple et lisible afin d'empêcher le stationnement sauvage.





1 PARKING À PROXIMITÉ DE LA RUE PAUL LANGEVIN
2 STATIONNEMENT LATÉRAL RUE FRANÇOIS VIÈTE
3 RUE REQUALIFIÉE AVEC CIRCULATION CENTRALE DES BUS

## LA TRAME PAYSAGÈRE

Plusieurs points stratégiques du quartier du Clou Bouchet ont fait l'objet d'une restructuration urbaine. Ces équipements se répartissent sous forme d'îlots quelques fois séparés par des espaces encore non qualifiés.

### LE PARC DU CLOU BOUCHET

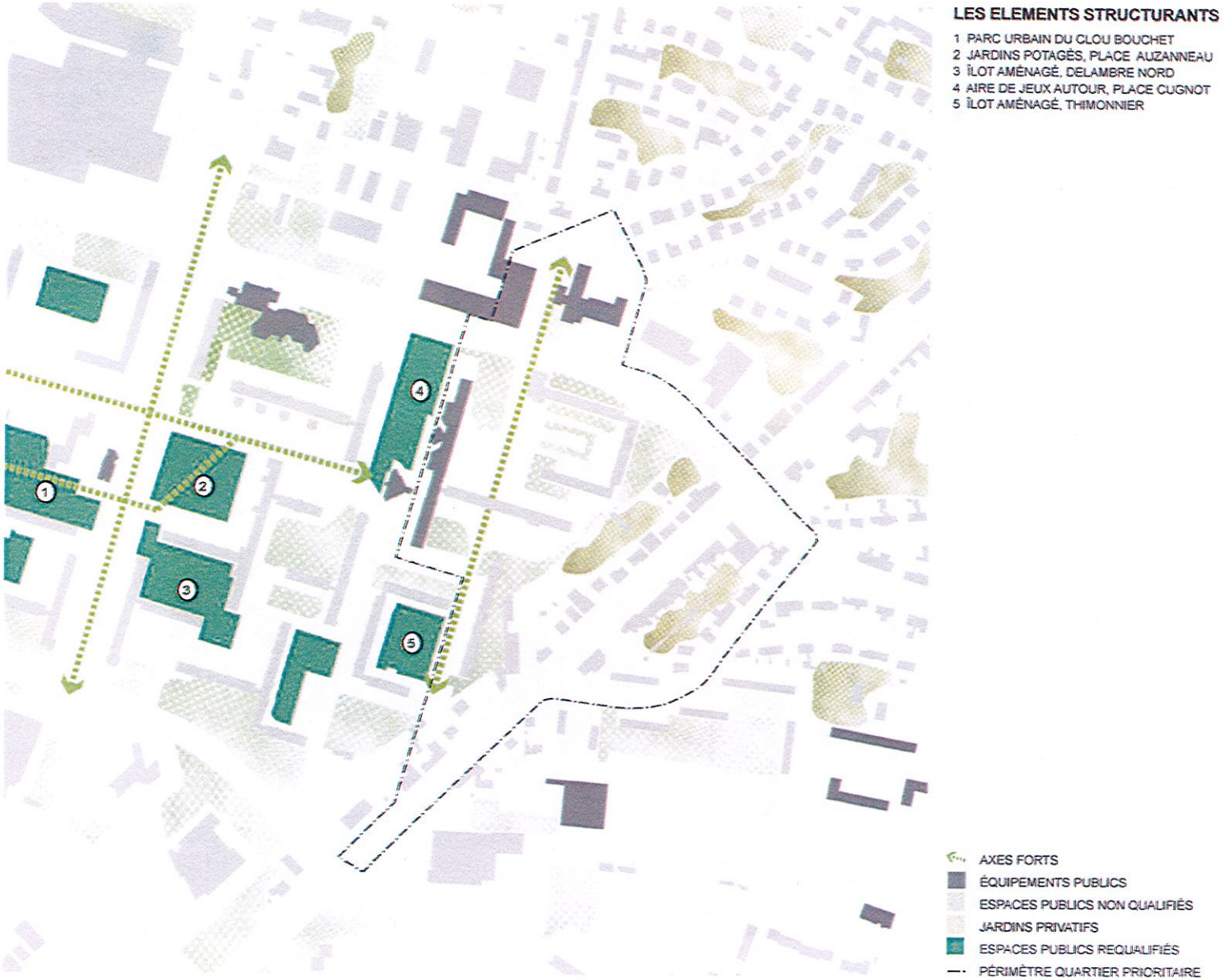
Ce parc urbain à été le premier élément paysager élaboré dans un grand dispositif de renouvellement urbain. Exclusivement réservé aux piétons et cyclistes il fait aujourd'hui écho aux autres opérations en cours de réalisation. La simplicité de la palette végétale utilisée atteste de la volonté d'introduire des espaces de nature aux coeur de ce quartier de grands ensembles.

### LA PLACE AUZANNEAU

Cet aménagement récemment inauguré illustre la volonté de la ville de Niort de faire émerger des initiatives sociales au sein de quartiers prioritaire tel que le Clou Bouchet. Cette place distribue des jardins potagés gérés par les habitants du quartier. L'idée de base étant de faire de ce lieu une place centrale du quartier, propice aux rencontres familiales et intergénérationnelles.

### LA PLACE CUGNOT

Cette place a été récemment réorganiser pour acceuillir une aire de jeux pour enfant, un restaurant, et différentes animations de quartier. Sa position est stratégique puisqu'elle juxte le boulevard de l'Atlantique. Elle constitue une véritable porte d'entrée du quartier du Clou Bouchet.



**ENJEUX**

> Ce quartier s'est doté de différents équipements au cours de ces dernières années. L'un des principaux enjeux sera de faire émerger une trame paysagère capable de lier ces différents points entre eux par l'intermédiaire de liaisons douces.

> La place Auzanneau occupe une position centrale dans le quartier. Son aménagement a représenté un coup important, et c'est à cet endroit que s'arrêtent plusieurs bus. Par conséquent, il est important de travailler les espaces voisins de façon améliorer sa desserte.

> La liaison Nord-Sud souhaitable à terme par le prolongement de la rue Paul Langevin est conditionnée à la démolition d'une partie de l'immeuble Habitat Sud Deux-Sèvres.


1

1 ESPACES VERTS NON QUALIFIÉS RUE HENRI SELLIER
2 PARC URBAIN DU CLOU BOUCHET
3 ESPACES REQUALIFIÉS EN COEUR D'ÎLOT


2


3

## LES USAGES ET LES CONFLITS D'USAGE

### UNE FRANGE IMPERMÉABLE

Les connexions urbaines entre l'avenue de la Rochelle et les grands ensembles du Clou Bouchet sont quasiment inexistantes. Un parcellaire en forme de lanière s'est développé le long de l'avenue, favorisant l'implantation de maisons privées individuelles. De cette façon, s'est constitué un front bati du côté de l'avenue de la Rochelle et un arrière clôturé du côté Clou Bouchet.

### DES TRAVERSÉES SAUVAGES

Ces limites de parcelles privées contribuent fortement à enclaver le quartier du Clou Bouchet, puisqu'il devient très difficile de se rendre rapidement aux principaux commerces qui se trouvent sur l'avenue de la Rochelle. Quelques passages spontanés se sont constitués afin de faciliter la traversé cette limite, mais ils restes anecdotiques et témoignent d'un besoin réel des populations habitant dans les grands ensembles.

### UNE DIFFÉRENCE DE VÉLUM TROP ABRUPTE

Les grands ensembles les plus proches de l'avenue de la Rochelle posent des problèmes de rapport d'échelle avec les maisons individuelles. L'imperméabilité de ces franges venant accentuer ce caractère asphyxiant, ont se retrouve aujourd'hui avec une bande d'espaces verts peut qualitatifs au pieds des immeubles.



1 TRAVERSÉE VIA UN PORCHE
2 ÉQUIPEMENTS POUR ENFANTS RUE JOSEPH CUGNOT
3 PIEDS D'IMMEUBLES NON EXPLOITÉS










**ENJEUX**

Retrouver une cohésion entre l'emprise de l'avenue de la Rochelle et le secteur Est du Clou Bouchet en initiant :

> Des ouvertures franches depuis l'avenue de la Rochelle pour installer de nouvelles voiries. Dans ce cas précis, la question du déplacement de l'activité du concessionaire Peugeot est à réfléchir.

> Etablir un phasage opérationnel de mutation de ce quartier. Il sera important de favoriser une mixité du type d'habitat afin de casser l'effet de front bâti que l'on observe aujourd'hui.

> Exploiter les traversées existantes via les porches des bâtiments du quartier du Clou Bouchet.

## LES ÉLÉMENTS DE PROGRAMMES

Il s'agit de poursuivre les opérations de renouvellement urbain engagées depuis 2007 et dans un premier temps de valoriser le foncier recréé par des opérations de logement en accession.

Le projet doit donner une image à moyen terme du quartier afin de cibler les fonciers stratégiques à acquérir et ouvrir le quartier sur l'avenue de la Rochelle.

Enfin, une image plus long terme est proposée pour stabiliser une image partagée de la reconquête de l'ensemble de la façade Est du quartier.

### 1. LA MISSION LOCALE DU PAYS NIORTAIS

Les élus ont validés le principe du repositionnement de la mission locale du Pays Niortais dans les locaux vacants au 4 et 6 de la rue François Viète. Le positionnement de cet équipement public repousse à un horizon plus lointain l'ouverture de la rue Paul Langevin vers le sud.

### 2. LE SIEGE DE HABITAT SUD DEUX-SEVRES

Le siège du bailleur est adressé au 8 rue François Viète. Il n'a pas vocation à être relocalisé à court terme.

### 3. LE DEBOUCHE AVENUE DE LA ROCHELLE

Le point de débouché le plus pertinent se situe au niveau de l'actuel concessionnaire Peugeot et des quelques bâtiments attenants. La restructuration d'une maille viaire peut donc s'envisager sous réserve de trouver des solutions à la relocalisation de cette activité.

### 4. LA POURSUITE DES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le scénario doit proposer, en accompagnement de l'ouverture sur l'avenue de la Rochelle, des opportunités de développement de logement en accession. La façade de l'avenue de la Rochelle, aux franges du quartier, doit permettre cet objectif.

### 5. LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ DU BOULEVARD DE L'ATLANTIQUE

Le projet urbain doit chercher à activer la liaison entre le boulevard de l'Atlantique et l'avenue de la Rochelle. L'enjeu est d'ouvrir le quartier à des activités, des services et commerces et de favoriser ainsi une mixité fonctionelle.

### 6. LE FOYER JEUNE TRAVAILLEURS ATLANTIQUE

Le principe de la reconstruction d'une Résidence Habitat Jeunes de 80 places est acté à l'horizon 2015-2020. Un choix est à opérer : une opération de démolition-reconstruction sur la parcelle ou une relocalisation sur un autre foncier du quartier Clou Bouchet.

# PHASE 1: VALORISER LE FONCIER DISPONIBLE - 2015/2020

ANTENNE MÉDICO-SOCIALE

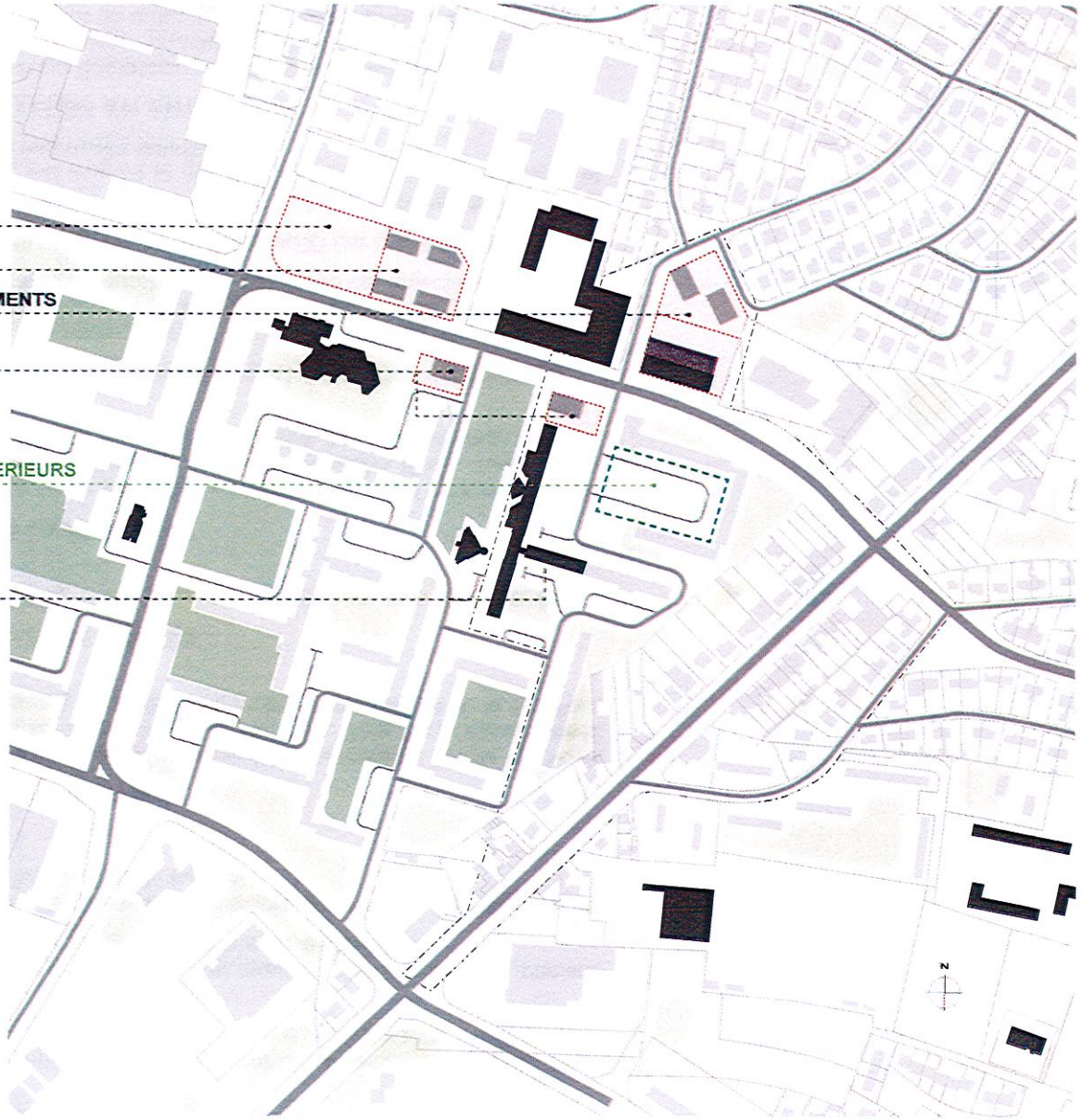
40 LOGEMENTS

RECONTRUCTION FJT + 30 LOGEMENTS

30 LOGEMENTS

REQUALIFICATION ESPACES EXTERIEURS

MISSION LOCALE




Le parc social du bailleur ne fait l'objet d'aucune intervention sur cette phase 2015-2020. A minima, une requalification des espaces extérieurs de l'immeuble Langevin sont à prévoir.

Le FJT Atlantique peut être reconstruit sur lui-même compte tenu des distances actuelles de l'équipement au boulevard. En arrière du programme une opération de 30 logements en envisagée.

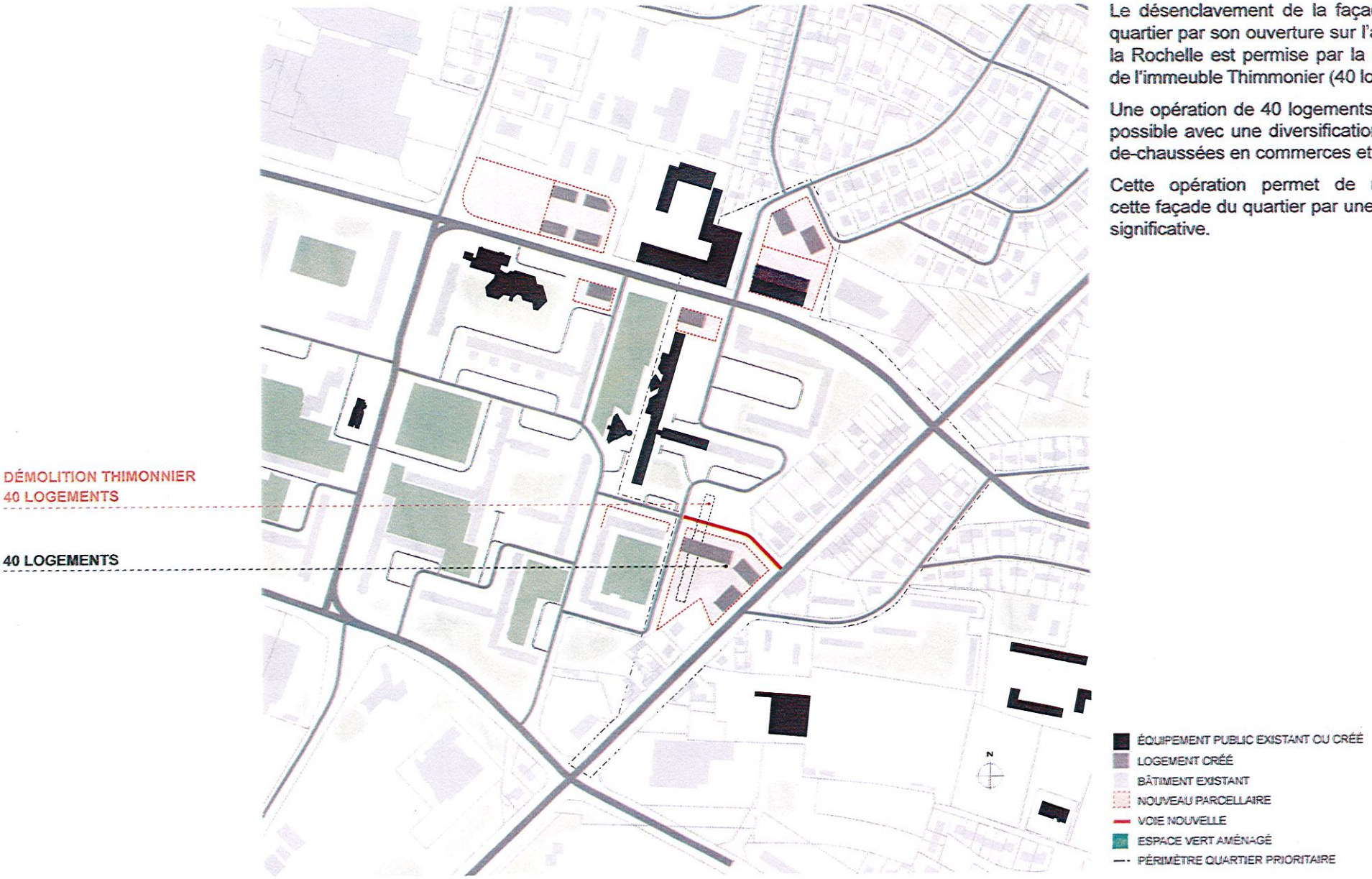
ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT OU CRÉÉ
LOGEMENT CRÉÉ
BÂTIMENT EXISTANT
NOUVEAU PARCELLAIRE
VOIE NOUVELLE
ESPACE VERT AMÉNAGÉ
PÉRIMÈTRE QUARTIER PRIORITAIRE

# PHASE 2: OUVRIR LE QUARTIER SUR L'AVENUE DE LA ROCHELLE - 2020/2025

Le désenclavement de la façade Est du quartier par son ouverture sur l'avenue de la Rochelle est permise par la démolition de l'immeuble Thimmonier (40 logements).

Une opération de 40 logements neufs est possible avec une diversification des rez-de-chaussées en commerces et activités.

Cette opération permet de revaloriser cette façade du quartier par une opération significative.



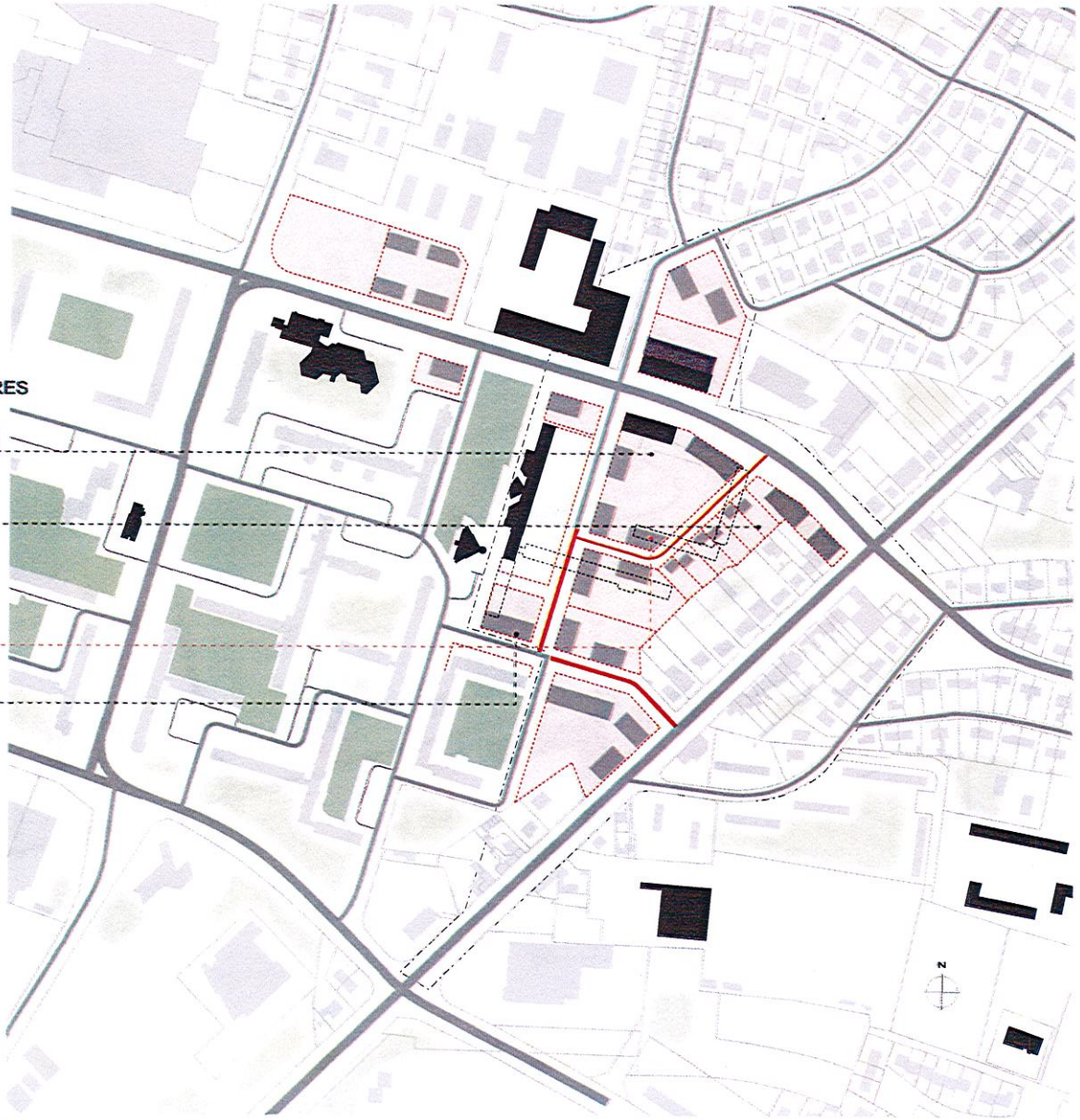
# PHASE 3: RESTRUCTURER EN PROFONDEUR LA FAÇADE EST - 2025/2030

**40 LOGEMENTS**
**+ SIÈGE HABITAT SUD DEUX-SÈVRES**
**+ CITÉ DE L'EMPLOI**
**+ ACTIVITÉS SUR BD ATLANTIQUE**

**6 MAISONS DE VILLE**
**+ 50 LOGEMENTS COLLECTIFS**

DÉMOLITION LANGEVIN
80 LOGEMENTS
+ DÉMOLITION SIÈGE HSDS
+ DÉLOTIONS MISSION LOCALE

**20 LOGEMENTS COLLECTIFS**




A long terme, une refonte en profonduer de la façade Est du quartier est proposée :

> Un débouché de la rue Langevin sur la rue Thimonnier par démolition du bâtiment HSDS et de la mission locale

> La démolition de l'immeuble Langevin permettant une revalorisation de la façade du boulevard de l'Atlantique (activités, siège HSDS,...)

> Une diversification du logement par une opération d'envergure : petits collectifs + maisons de ville

Compte tenu de leur état général, le devenir des bâtiments la maison des associations et des syndicats et la DIRECCTE doit être posé.